

## **Deutscher Mieterbund und Haus & Grund: Gemeinsame Forderungen für eine sozialverträgliche Energiewende**

Die Energiewende ist eines der wichtigsten Themen der Legislaturperiode. Mieter und Eigentümer können mit der energetischen Modernisierung des Wohngebäudebestandes einen wichtigen Beitrag zu ihrem Gelingen beitragen. Durch die energetische Modernisierung können aber nur die Energieverbräuche für Heizung und Warmwasser beeinflusst werden und damit ca. 20 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs. Zum Vergleich: Auf die Bereiche Industrie entfallen ca. 30 Prozent und auf Verkehr etwa 29 Prozent des Endenergieverbrauchs.

Der Deutsche Mieterbund und Haus & Grund setzen sich gemeinsam im Interesse von Mietern, Vermietern und Eigenheimern für eine sozialverträgliche Energiewende im Wohngebäudebereich ein. Diese kann nur gelingen, wenn die folgenden Aspekte beachtet werden.

### **Wirtschaftliche und technologieoffene Anforderungen**

Die gesetzlichen energetischen Anforderungen müssen technologieoffen gestaltet und sich für alle Akteure (Mieter, Vermieter und Eigenheimer) wirtschaftlich umsetzen lassen. Das bisher geltende Wirtschaftlichkeitsgebot erfüllt diese notwendige Bedingung nicht ausreichend: Für den Wohnungsbestand soll bisher die Wirtschaftlichkeit immer dann gegeben sein, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der noch zu erwartenden Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Hierbei wird außer Acht gelassen, dass Vermietern die Energieeinsparung nicht unmittelbar zu Gute kommt, sondern sich die Investition nur über eine Erhöhung der Miete refinanzieren lässt. Mieter müssen auf der anderen Seite nicht die Aufwendungen tragen, sondern die erhöhte Miete. Der Mietwohnungsanteil am deutschen Wohnungsmarkt macht knapp 60 Prozent aus. Das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot ignoriert also die tatsächliche Situation der Mehrheit der Haushalte.

Der Deutsche Mieterbund und Haus & Grund fordern daher, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot entsprechend den tatsächlichen Begebenheiten des Wohnungsmarktes konkretisiert wird. Energetische Modernisierungen dürfen im vermieteten Wohnungsbestand nur dann gesetzlich gefordert werden, wenn die hieraus resultierenden Maßnahmen sich für Mieter und Vermieter rechnen. Dies ist nur dann der Fall, wenn sie sich aufgrund der jeweils zulässigen Mieterhöhungen für den Vermieter amortisieren und der Mieter die jeweils zulässige Mieterhöhung durch die voraussichtlich eintretenden Einsparungen kompensieren kann.

### **Zielgerichtete und bedarfsgerechte Förderung**

Da sich die gewünschten energetischen Modernisierungen jedoch oftmals nach den oben genannten Kriterien nicht wirtschaftlich darstellen lassen, muss diese finanzielle Lücke durch eine Förderung ausgeglichen werden. Hierbei ist es erforderlich, dass jedem Investor die für ihn sinnvollste Förderung angeboten wird. Neben den Zuschüssen und den zinsverbilligten Darlehen der KfW muss daher auch eine steuerliche Förderung der energetischen Modernisierung geschaffen werden.

Zudem ist es wichtig, dass die begrenzten finanziellen Mittel für eine Förderung sinnvoll eingesetzt werden. Daher sollte der Fokus der Förderung darauf umgestellt werden, dass eine möglichst hohe Endenergieeinsparung erzielt wird.

### **Kompetente und neutrale Energieberatung**

Energetische Modernisierungen können nur effizient ausgeführt werden, wenn sie zuvor kompetent geplant wurden. Es gilt zu vermeiden, dass falsch beraten wird, um Folgeaufträge zu sichern. Hierfür ist eine neutrale Energieberatung unumgänglich. Damit dies flächendeckend erfolgt, sprechen sich der Deutsche Mieterbund und Haus & Grund dafür aus, dass eine Förderung nur nach einer neutralen Energieberatung erfolgt, die ebenfalls gefördert wird.

### **Allgemein akzeptierte mietrechtliche Lösungen**

Die Praxis hat gezeigt, dass die bestehenden mietrechtlichen Antworten auf die energetische Modernisierung nicht optimal funktionieren. Eine energetische Modernisierung führt oftmals zum Streit zwischen Mietern und Vermietern. Grund hierfür sind die komplexen Regelungen und die zumeist nicht für beide Seiten befriedigenden Ergebnisse.

Der Deutsche Mieterbund und Haus & Grund fordern die Bundesregierung auf, eine Arbeitsgruppe ins Leben zu rufen, in der die Politik gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund und Haus & Grund eine einfache und für alle Beteiligten befriedigende mietrechtliche Regelung für die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestandes erarbeitet.