

Caren Lay

Mitglied des Deutschen Bundestages

Mieten-, bau- und wohnungspolitische Sprecherin
Fraktion DIE LINKE

Gebäudeenergiegesetz – eine mietenpolitische Bewertung

Die Wärmewende ist zentral, um die Klimaziele im Gebäudebereich noch zu erreichen. Unter Kanzlerin Merkel wurde dieses Thema über 16 Jahre verschlafen. Insofern ist es klimapolitisch notwendig, die Wärmewende anzupacken. Sie muss allerdings sozial abgefedert sein, denn bereits jetzt leiden viele Mieter:innen unter der enormen Belastung durch Wohnkosten.

Bisher konnten sämtliche Kosten für eine energetische Sanierung auf die Mieter:innen umgelegt werden. Die bestehende Modernisierungsumlage nach § 559 BGB erlaubt, die Investitionskosten für eine Sanierung jährlich zu 8 Prozent auf die Mieter:innen umzulegen. Eine solche Modernisierungsmieterhöhung wird erst bei 3 Euro/qm/Monat gekappt. Die so erhöhten Mieten bleiben zeitlich unbegrenzt teurer und nicht nur bis die Investitionskosten abbezahlt sind. Die Modernisierungsumlage ist einer der zentralen Verdrängungsmechanismen, da sie die Mietkosten unmittelbar nach oben treibt und die Mietniveaus dauerhaft erhöht.

Nach dem ersten Entwurf zum GEG hat die Bundesregierung nun einen Änderungsantrag zum Gesetz vorgelegt, der durch die Einführung eines neuen § 559e BGB eine weitere, zusätzliche Modernisierungsumlage für den Einbau einer neuen Heizungsanlage einführen soll. Im Eilverfahren sollen diese vermeintlichen Mieter:innenschutzregeln im GEG noch diese Woche im Bundestag beschlossen werden. Da die neue Regelung eine Einschränkung der bisherigen Modernisierungsmieterhöhung vorsieht, wird der Vorschlag teils auch von Mieter:innenvertretungen wohlwollend aufgenommen. Doch wir sehen weiterhin große Probleme.

Das sieht die Neufassung des GEG vor:

- Eine neue Modernisierungsumlage (§ 559e BGB) ermöglicht eine Umlage von 10 Prozent der Investitionskosten für den Heizungstausch auf die Miete. Diese Option dürfen Vermieter:innen nur wählen, wenn sie eine staatliche Förderung beanspruchen, die dann von den umlegbaren Kosten abgezogen werden muss. Die „neue“ Umlage wird auf max. 50 Cent/qm/Monat begrenzt.
- Vermieter:innen können optional aber auch die „alte“ Modernisierungsumlage von 8 Prozent anwenden. In diesem Fall besteht keine Pflicht zur Inanspruchnahme von Fördermitteln. Auch hier wird die Umlage der Kosten für den Heizungstausch auf 50 Cent/qm monatlich begrenzt.
- Wenn allerdings eine weitere Sanierung oder Modernisierung im Zuge des Heizungstauschs gemacht wird, zum Beispiel eine neue Dämmung, gilt dafür nicht die Obergrenze von 50 Cent/qm/Monat, sondern die bisherige Regelung von 3 Euro/qm/monatlich. Es ist absehbar, dass diese Regelung zu zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen und vermutlich auch zu falschen Berechnungen zulasten der Mieter:innen führen wird und dass die Berechnung und Aufschlüsselung der Umlage Mieterverbände und Gerichte beschäftigen wird.
- Sowohl bei Anwendung der bestehenden wie auch bei der neuen Modernisierungsumlage ist eine Konkretisierung des notwendigen Abzugs von Erhaltungs- und Instandhaltungskosten aus den umlegbaren Modernisierungskosten vorgesehen. Unerklärlich und unfair ist, dass bei der neuen Modernisierungsumlage nur ein pauschaler Instandhaltungsabzug von 15 Prozent vorgesehen ist. Das ist ein Geschenk an Vermieter:innen, die überfällige und reparaturbedürftige Heizungsanlagen austauschen und eigentlich einen wesentlich höheren Instandhaltungsabzug veranschlagen müssten. Der pauschale Abzug von nur 15 Prozent sorgt dafür, dass ein höherer Anteil der Heizungstauschkosten auf die Mieter:innen umgelegt werden kann.

- Der ursprünglich vorgesehene § 71o GEG soll nun gestrichen werden. Dieser sollte Mieter:innen vor teuren Betriebskosten schützen, wenn Vermieter:innen auf die sehr teuren neuen Technologien wie Biogas und Wasserstoff setzen, um eine Gasheizung weiter zu betreiben. Durch die Streichung dieser Mieter:innenschutzregel müssen nun Mieter:innen das finanzielle Risiko der Investitionsentscheidung der Vermieter:innen tragen und werden nicht mehr vor horrenden Gaspreisen geschützt. Dabei ist schon jetzt klar, dass die Preise für fossile Brennstoffe ab Ende der 2020er Jahre durch den Co2-Preis massiv steigen werden. Mieter:innen droht durch die Streichung des §71o GEG eine weitere Kostenfalle
- Die vorgesehene Ausweitung der Härtefallregelung, einer Modernisierungsmieterhöhung bei zu hoher Mietenbelastung widersprechen zu können, ist grundlegend gut. Da aber die Mieter:innen in der Bringschuld sind, diese Härte nachzuweisen, und sie dafür sowohl ausreichend Information und ggf. rechtlichen Beistand brauchen, sind die Hürden weiterhin hoch, den Härtefall geltend zu machen.

Fazit:

Aus den genannten Gründen sehen wir in der vorliegenden Ampel-Vereinbarung zum GEG eine Mogelpackung, die weiterhin dafür sorgen wird, dass die Hauptlast der Wärmewende von den Mieter:innen zu schultern sein wird.

Als Linksfraktion haben wir schon früh die Konsequenzen des GEG für Mieter:innen antizipiert und einen Antrag zur Abschaffung der Modernisierungsumlage in den Bundestag eingebracht: <https://dserver.bundestag.de/btd/20/072/2007226.pdf>, den wir zur Namentlichen Abstimmung stellen werden. Wir halten das Instrument der Modernisierungsumlage als solches für verfehlt und nicht geeignet, die gesamtgesellschaftliche Aufgabe des Klimaschutz im Gebäudebereich zu meistern. Durch dauerhafte Modernisierungsmieterhöhungen und steigende Mietenniveaus werden Mieter:innen unverhältnismäßig mehr belastet als Vermieter:innen. Leider ist das Gesetzgebungsverfahren so eilig, dass es kaum mehr möglich sein wird, politisch dagegen zu intervenieren. Eine ähnliche Eile hätte ich mir etwa bei der Wiederherstellung oder besser Ausweitung des Vorkaufsrechtes oder beim sozialen Mietrecht gewünscht, die beide bis heute auf sich warten lassen. Wir werden weiter Druck im Interesse der Mieter:innen machen!

Bewertung BMWSB-Eckpunkte Neue Wohngemeinnützigkeit

Nachdem wir als Linksfraktion am Mittag des 14. Juni unsere Eckpunkte für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit verschickten und sich Kritiken an der Bundesregierung häuften, dass sie sich trotz der Absichtserklärung im Koalitionsvertrag und einer Frist gegenüber dem Haushaltsausschuss des Bundestags nicht zum Thema äußert, hat das Bauministerium am Abend des 14. Juni ein Papier an den Bauausschuss verschickt.

Dabei handelt es sich nicht wie behauptet um „Eckpunkte“ sondern offenbar um einen Diskussionsstand, in dem zunächst drei Varianten diskutiert werden, die sich vor allem um die Rechtsform einer NWG drehen. Nach der doch sehr langen Debattenzeit und der wiederholten Verschiebung der Veröffentlichung ist das für uns eine große Enttäuschung.

Offenbar gibt es keine Einigung in der Koalition auf eine der genannten Varianten. Zentrale Fragen einer NWG werden weder aufgerufen geschweige denn beantwortet. Es wird keine Zielvorgabe für eine NWG gemacht - also wie hoch der Anteil eines gemein-nützigen Sektors auf dem Wohnungsmarkt insgesamt werden soll

Offen bleiben auch die Fragen

- wie die Bezahlbarkeit der Mieten ausgestaltet werden soll. In Aussicht gestellt wird lediglich eine „preisreduzierte Vermietung“, die sich allerdings an den stetig und rasant steigenden Mietniveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren soll,
- wie hoch die Renditebegrenzung ausgestaltet werden soll,
- in welcher Höhe die Förderung der NWG erfolgen soll,
- wie die innere Ausgestaltung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (also das Neue an der NWG) geregelt werden soll.

Es ist zudem offensichtlich, dass nicht mehr als einen Nachteilsausgleich für gemein-nützige Wohnungsunternehmen gegenüber dem privaten Markt vorgesehen ist. Eine wirkliche Privilegierung ist nicht geplant. Auch deshalb nicht, weil der für die Wohnungsgemeinnützigkeit so essentielle Zugang zu Boden und die Befreiung der Grunderwerbs-steuer nicht einmal erwähnt werden.

Für uns ist klar: eine Neue Wohngemeinnützigkeit darf keine Nischenprodukt werden. So wie sie offenbar konzipiert wird, wird sie sich dem privaten, spekulativ aufgeheizten Wohnungsmarkt untergeordnet.

Bei diesem Arbeitsstand, den vielen offenen Fragen und den langen Entscheidungs-prozessen ist schließlich zu befürchten, dass es in dieser Legislatur zu keiner Beschluss-fassung einer NWG mehr kommen wird, oder bestenfalls ganz gegen Ende, wo kein systematischer Aufbau eines nicht-profitorientierten Sektors mehr erfolgen kann. Damit würde aber auch die Wohnungs- und Mietenkrise weiter zementiert. Es wird also weiteren öffentlichen Druck brauchen, dass eine - echte - NWG in dieser Legislatur überhaupt noch kommt.

Berlin, 15. Juni 2023