

AG Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung

Energetische Sanierung – Durch Flexibilisierung des Mietrechts Investitionshemmnisse abbauen!

Mit dem Energiekonzept hat die Bundesregierung ehrgeizige Ziele für die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudereich gesetzt. Der Gebäudebestand

soll bis 2050 fast klimaneutral sein. Dazu muss die energetische Sanierungsrate jährlich von 1 Prozent auf 2 Prozent verdoppelt, der Wärmebedarf bis 2020 um

20 Prozent und bis 2050 um 80 Prozent reduziert werden. Ohne Anreize wird es jedoch nicht gelingen, die angekündigte Modernisierungsoffensive umzusetzen.

Ein Eckpunkt um energetische Sanierungen investitionsfreundlicher zu gestalten und die Möglichkeiten des Contractings zu erweitern, muss die ausgewogene Novellierung des Mietrechts sein. Der Vorschlag des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) für ein Mietrechtsänderungsgesetz ist ein erster Schritt in die richtige Richtung, muss jedoch stärker mit den Zielen des Energiekonzepts verzahnt werden.

Erweiterten Modernisierungsbegriff verankern

Zu begrüßen ist die vorgesehene Aufnahme des Begriffs „energetische Modernisierung“, im Gesetzestext. Damit erfolgt endlich die Klarstellung, dass neben der Reduzierung des Wasserverbrauchs auch die Einsparung von Primär- und Endenergie sowie Maßnahmen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz beitragen, erfasst werden. Nimmt man Klimaschutz ernst, muss ein weiterer Spielraum geschaffen werden, ökologisch erforderliche und zugleich wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen auch durchführen zu können. Von besonderer Bedeutung ist, dass Politik und Praxis die gleiche Sprache sprechen. Wenn die Politik Ziele für Primär-

und Endenergieeinsparung formuliert, müssen diese auch Maßstab für gesetzliche Definitionen sein.

Formale Anforderungen praktikabel gestalten

Positiv bewertet der Wirtschaftsrat zudem die Regelung, dass der Vermieter bei der Ankündigung einer energetischen Modernisierung auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen kann, um die Einsparung von Energie darzulegen. Dies ist ein wichtiger Schritt, um die Begründungspflichten für Sanierungsvorhaben zu erleichtern und Investitionshemmnisse zu beseitigen.

Freiwillige Sanierungsmaßnahmen einbeziehen

Die Minderung der Mietzahlungen sollte nicht allein bei rechtlich verpflichtenden energetischen Modernisierungen ausgeschlossen sein. Wichtiger ist es stattdessen, auch freiwillige Maßnahmen einzubeziehen, die zur Reduzierung des Energieverbrauchs oder der Verbesserung der CO₂-Bilanz führen. Zum Schutz des Mieters vor überlangen Sanierungszeiträumen sollten jedoch angemessene Fristen für Sanierungsmaßnahmen oder eine Koppelung des

Minderungsausschlusses an die vom Vermieter angekündigte Sanierungsdauer verankert werden.

Hürden für Contracting beseitigen

Vermieter müssen die vereinfachte Möglichkeit erhalten, von der Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung (Contracting) überzugehen. Das BMJ ist hier aufgerufen, die Möglichkeiten des Contractings auch im Mietrecht zu erweitern. Wie im Energiekonzept angekündigt, muss ein einheitlicher rechtlicher Rahmen geschaffen werden, um die brachliegenden Effizienzpotentiale auf dem Wärmemarkt zu heben.

Ganzheitlicher Ansatz notwendig

Das ehrgeizige Energiekonzept der Bundesregierung und die Novellierung des Mietrechts sind besser aufeinander abzustimmen. Alle Beteiligten müssen frühzeitig mit einbezogen werden, die Seite der Investoren ebenso wie die Seite der Mieter. Zugleich dürfen auch die relevanten politischen Akteure nicht außen vor bleiben. Nur dann kann es gelingen, weitere Investitionen in den Gebäudebestand anzukurbeln und die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen.