



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Mietendeckel und Klimaschutz – Wie passt das zusammen?

06.11.2019 Fachinformation

Beim zweiten GASAG WARM-UP trafen sich Michael Efler MdA (DIE LINKE) und Dr. Jörg Lippert, Leiter Technik beim BBU. Sie diskutierten zu den möglichen Auswirkungen des geplanten "Mietendeckel-Gesetzes" auf den Klimaschutz. Die kontroverse Debatte vor Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Wirtschaft, NGOs und Wissenschaft moderierte die Journalistin Ute Welty vom Deutschlandfunk.

Der Mietendeckel erhitzt seit einigen Monaten die Gemüter. Es wird in einem Atemzug Mieterschutz und Klimaschutz gefordert. Ob das zusammengeht, wurde im Bistro der Bundespressekonferenz diskutiert. GASAG-Vorstandsvorsitzender Gerhard Holtmeier eröffnete die Debatte: „Wir müssen über die bestehenden Herausforderungen reden und klar Prioritäten setzen. Es ist wichtig, dass wir die Debatte technologieoffen führen und dass wir schlichtergreifend anfangen und etwas machen.“

Mietendeckel: Allheilmittel oder Schreckgespenst?

Michael Efler zeigte sich fest davon überzeugt, dass der Mietendeckel notwendig sei. „Berlin ist in Deutschland die Stadt mit der größten Mietpreisdynamik. Viele Menschen können ihre Mieten nicht mehr bezahlen, müssen den Wohnungsverlust befürchten. Das ist eine radikale Situation, die entsprechende Maßnahmen erfordert. Ich verstehe die Aufregung, weil dieses Gesetz tief in Eigentumsrechte eingreift. Daher ist ein sorgfältiges Abwägen von Interessen notwendig.“ Jörg Lippert BBU war ganz anderer Meinung: „Wir lehnen den Mietendeckel in der vorliegenden Form ab. Natürlich muss der Staat eingreifen, wenn der Markt eskaliert. Es braucht aber fundierte Analysen auf Grundlage objektiver Fakten, ob die geschilderten Extrembeispiele eine Generalthematik sind oder ob es Einzelbereiche betrifft. Es besteht die Gefahr der Generalanklage der gesamten Wohnungswirtschaft. Wir vertreten 715.000 Wohnungen in Berlin, wo die durchschnittlichen Mieten bei 6,15 € bzw. 7,45 € bei Wiedervermietung liegen. Das gilt für 43 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Extreme machen also nicht die Masse aus. Muss deshalb der ganze Markt verunsichert werden? Sollten nicht lieber zielgerichtete Maßnahmen entwickelt werden, um die Bereiche zu erreichen, die regulierungsbedürftig sind?“

Berliner Sanierungsrate bei unter 1 %

Einig waren sich beide Diskutanten, dass die Sanierungsrate im Gebäudebestand deutlich erhöht werden müssen, um die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Laut BBU seien die bisherigen Möglichkeiten aber zu wenig motivierend für die breite Masse. „Sowohl bei den Rahmenbedingungen als auch bei den Förderungen muss man umsteuern, Anreize schaffen, beraten und informieren. Aber alles, was wir bereits getan haben, wird nicht ausreichen, um die Energiewende in Berlin voranzutreiben. Wir brauchen Unterstützung – der Mietendeckel ist genau das Gegenteil“, so Lippert. Auch Efler sah die energetische Sanierung im Gebäudebereich als einen Schlüsselbereich für den Klimaschutz: „Allerdings haben wir bereits heute eine sehr niedrige Sanierungsrate, d.h. auch ohne Mietendeckel wurde zu wenig saniert. Im Mietendeckel-Entwurf gibt es zahlreiche Regelungen, die die energetische Gebäudesanierung explizit ermöglichen sollen. So dürfen z.B. Fenster- oder Heizungserneuerung mit bis zu einem Euro auf die Miete umgelegt werden. Für Modernisierungen darüber hinaus stehen Förderprogramme zur Verfügung. Das Konzept soll also ermöglichen, dass weiter energetisch saniert werden kann.“

Energetische Sanierungen erfordern massive Investitionen

Modernisierungsinvestitionen könnten durch Kredite vorfinanziert werden, aus Rücklagen finanziert und mit einem Euro auf die Miete umgelegt werden, sagte Michael Efler. Jörg Lippert bestritt, dass die Regulierungen im Mietendeckelgesetz für eine Refinanzierung

ausreichen und wies auf die vielen privaten und gemeinnützigen Vermieter hin, die hier massiv benachteiligt würden. Er sei davon überzeugt, dass der von Teilen der Politik durch den Mietendeckel erwartete Schub im Bereich energetische Sanierungen ausbleiben werde: „Vermieter sind verunsichert und fragen zu Recht nach einer Investitionssicherheit, die sie brauchen, um Investitionen tätigen zu können.“ Efler sah hingegen keine Verunsicherung: „Ich sehe diese eher interessengeleitet. Die Handwerksbetriebe sind gut ausgelastet und ich sehe keine massiven Auftragsseinbrüche auf uns zukommen.“ Dem widersprach Martin Peters von der Handwerkskammer: „Malerfirmen spüren Auftragsrückgänge sehr schnell. Es gibt inzwischen Malerfirmen, die aufgrund rückläufiger Aufträge erste Mitarbeiter entlassen müssen. Die Handwerkskammer befürchtet eine Ausweitung auch in andere Bereiche, der Mietendeckel ist dort also schon angekommen.“

Kompromisslinie zwischen Klimaschutz und Mieterschutz

„Es braucht einen Ausgleich der Interessen von Klimaschutz und Mieterschutz“, so Efler. „Der Mietendeckel trägt das schon in sich. In der Positivliste förderfähiger Sanierungen gibt es nur Maßnahmen, die zum Klimaschutz beitragen – anders als Luxussanierungen. Es ist aber auch klar, wir werden die Berliner Klimaziele im Gebäudebereich nicht mit dem Mietendeckel allein erreichen. Es wird weitere Initiativen im Bereich Förderung, Beratung, Planung oder Gesetzgebung geben müssen, um im Gebäudebereich einen Sprung nach vorn zu machen.“ Jörg Lippert: „Ich glaube nicht daran, dass mit den vermeintlich energetisch sanierungsfreundlichen Regelungen im Mietendeckelgesetz der erwartete Turbo in der Energiewende einsetzen wird. Vielmehr muss sich die Politik endlich ehrlich machen und deutlich sagen, dass die Energiewende alle Beteiligten, auch die Mieterinnen und Mieter, Geld kosten wird. Wichtig ist dabei eine faire Lastenverteilung auf Vermieter, Mieter und öffentliche Hand. Der Mietendeckel ist genau das Gegenteil.“

Der GASAG WARM-UP

Der GASAG WARM-UP ist ein Diskussionsformat, bei dem regelmäßig zwei Experten aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen energiepolitische Themen debattieren. Der Talk ist Teil des Engagements der GASAG für eine CO₂-neutrale Zukunft. Darüber hinaus setzt sich die Unternehmensgruppe intensiv mit innovativen Technologien auseinander und treibt den Ausbau Erneuerbarer Energien voran. Dieses Engagement stellt sie mit Produkten wie Energielösungen für ganze Quartiere und ganzheitlicher Energieberatung unter Beweis.

Der 3. GASAG WARM-UP findet statt am 11. Dezember 2019 von 8:30 bis 9:30 Uhr zum Thema: „Klimapaket der Bundesregierung – Ist das der Durchbruch für den klimaneutralen Gebäudebestand?“