

## Presse-Information

---

### **NRW-Wohnungswirtschaftsverband: Mietrechtsänderung noch kein großer Wurf**

30. November 2011

**Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen sieht in dem aktuellen Mietrechtsentwurf der Bundesregierung einen ersten Schritt in die richtige Richtung, das Ziel sei aber noch nicht erreicht. Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Eine Änderung des Mietrechts – wie sie die Wohnungswirtschaft seit Jahren gefordert hat – leistet einen wichtigen Beitrag, um die Sanierungsquote auf die gewünschten zwei Prozent zu erhöhen und so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Mit dem vorliegenden Entwurf ist aber noch kein großer Wurf gelungen.“ Gleichzeitig warnt Rychter davor, die Förderung energetischer Sanierungen aus den Augen zu verlieren: „Energetisch sanierte Wohnungen dürfen nicht zum Luxusgut werden. Kostentreiber sind die hohen energetischen Anforderungen.“**

Die Bundesregierung hat einen neuen Referentenentwurf zum Mietrecht vorgelegt, der punktuelle Änderungen zu dem im Mai veröffentlichten Entwurf vorsieht. Kern bleibt der dreimonatige Mietminderungsausschluss bei energetischen Sanierungen und die mögliche Umlage von bis zu elf Prozent der Modernisierungskosten. Beides sind Aspekte, die Impulse für energetische Sanierungen geben, da Vermieter Sicherheit in der Refinanzierung ihrer Investition gewinnen. Ein Grundproblem von energetischen Sanierungen ist ja, dass der Vermieter zwar investiert, aber im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern nicht selbst von der Energieeinsparung profitiert. Allerdings ist die Dreimonatsfrist ziemlich kurz bemessen, umfassende Sanierungen dauern oft länger. Problematisch ist auch, dass energetische Modernisierungen oft mit anderen Modernisierungen zusammenfallen, für die dann die Miete gekürzt werden darf. Den Prozentsatz dürfte am Ende nicht selten ein Richter festlegen

## Presse-Information

---

müssen.

Dass der Mietminderungsausschluss und die Umlagemöglichkeit mit dem neuen Entwurf nun auf Maßnahmen zur nachhaltigen Energieeinsparung (zum Beispiel Wärmedämmung oder Heizungsmodernisierung) begrenzt und etwa bei dem Bau von Photovoltaikanlagen ausgeschlossen sind, stellt dem VdW Rheinland Westfalen zufolge eine große Hürde beim Ausbau erneuerbarer Energien dar. Und auch, dass der neue Entwurf nichts an den komplizierten Regelungen zum so genannten Energiecontracting ändert, kritisiert der Verband scharf. „Wenn die Paragraphen auch für Verträge gelten sollen, die bisher unkompliziert möglich waren, dann behindert dies den Ausbau dieses sinnvollen Verfahrens“, sagt Rychter. Außerdem würde durch die Regeln wegen neuer formaler Begründungs- und Ankündigungserfordernisse zusätzliche Bürokratie geschaffen.

Verbandsdirektor Alexander Rychter sieht allerdings die Gefahr, dass energetische Sanierungen in Märkten mit geringeren Haushaltseinkommen, wie etwa dem Ruhrgebiet, nicht vorangetrieben werden können, weil sie die Bewohner finanziell überlasten. Dies ist auch das Ergebnis einer Studie des Bochumer Forschungsinstituts InWIS vom 24. Februar 2011. Gleichzeitig drohen mögliche flächendeckende energetische Sanierungen in Wachstumsregionen, wie etwa Düsseldorf, Geringverdiener zu verdrängen. „Um dies zu verhindern, muss die Förderpolitik stimmen: Die für 2012 bereitgestellten 1,5 Milliarden Euro für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm sind das eine. Noch wichtiger aber ist, dass die energetischen Anforderungen – beispielsweise im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 – nicht immer weiter verschärft werden. Jeder Zentimeter Wärmedämmung kostet Geld, der auch zu höheren Mieten führt“, sagt Rychter. In diesem Zusammenhang appelliert Rychter auch an Bund und Länder, sich in der Frage der steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungen im Vermittlungsausschuss zu einigen. Diese würde, so Rychter, der Sanierungsquote noch einmal einen Schub geben.

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 470 Mitgliedsunternehmen der

## Presse-Information

---

kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie  
industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über 1,2  
Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Etwa ein Fünftel  
der nordrhein-westfälischen Bevölkerung wohnt und lebt in diesen  
Wohnungsbeständen.