

# Energetische Sanierung, sozialverträglich, Regelungsparameter

Rechtsanwalt Benjamin Raabe  
Netzwerk Mieten & Wohnen

# Ziele eines Regelungsmodells

- Erreichen der Klimaziele
- Möglichst effektive Maßnahmen zu einem möglichst geringen Preis
- Gerechte Verteilung der Kosten der Energiewende
- Entkoppelung der Regelungen zur energetischen Sanierung von denen der übrigen Modernisierung
- Regelungen müssen handhabbar sein
- Kein zu hoher bürokratischer Aufwand

# Anreize versus Ordnungsrecht

- Über Mieterhöhungsmöglichkeiten, Fördermittel und Steuervergünstigungen werden Vermietende zur energetischen Sanierung bewegt.
- Energieausweis bei Vermietung und Verkauf als Qualitätsbeschreibung der Immobilie
- Verpflichtende Vorgaben für energetische Standards gibt es bei Neubau.
- Im Bestand gibt es z.B. in Deutschland nach der GEG bestimmte energetische Qualitätsstandards, die eingehalten werden müssen, wenn bestimmte Sanierungsmaßnahme an Außenteilen des Gebäudes u.ä. durchgeführt werden.
- Sanierungspflicht, die öffentlich-rechtlich durchgesetzt werden kann. EU plant Sanierungspflicht entsprechend Energieeffizienzklassen
- Mietende können von den Vermietenden die energetische Sanierung verlangen, wenn sie bereit sind, dafür mehr Miete zu zahlen (Niederlande)

# Mietzinsstruktur

- Nettokaltmiete plus Nebenkostenvorauszahlungen: Nur die Mietenden haben finanzielles Interesse an energetischer Sanierung und geringem Verbrauch
- Warmmiete: Heizkosten in der Miete enthalten (Schweden). Vermieter\*innen haben Interesse an einer energetischen Sanierung, da diese den Anteil der Heiz- und Energiekosten an Miete senken und damit den der Grundmiete (Gewinn) steigert, Nachteil: Mietende als Energieverbraucher zahlen nicht ihren Verbrauch und müssen deshalb nicht sparen

# Mieterhöhung

- Anreiz für Sanierungsarbeit
- Erhöhte Mieten führen zur Verdrängung
- Erhöhung trifft unterschiedslos alle Mietenden
- Spielraum in der Art der Erhöhung (z.B. Reduzierung der Modernisierungsumlage)
- Härteeinwand bei wirtschaftlichem Unvermögen (in Deutschland nur eingeschränkt, da sich Mietende hierauf bei Allgemeinüblichkeit oder gesetzlicher Sanierungspflicht nicht berufen können).
- Koppelung der Möglichkeit einer Grundmieterhöhung an die Energieeffizienzklasse eines Gebäudes, je schlechter diese ist, desto weniger kann erhöht werden. In Frankreich dürfen Vermieter von Häusern, die die Energieeffizienzstufe F oder G haben, die Miete nicht erhöhen.

# Koppelung der Modernisierungsumlage an den Kosten der Sanierung

- Koppelung der Umlage an die aufgewandten Kosten (u.a. Deutschland)
  - mit oder ohne Kappung
  - zeitlich begrenzt oder unbegrenzt
- Die teure nicht die energetisch sinnvolle Modernisierung lohnt sich.
- Die Qualität der Maßnahmen spielt keine Rolle
- Regelung bekannt und einfach handhabbar

# Warmmietenneutrale Modernisierung

- Miete steigt nur in Höhe der bei den Mietenden eingesparten Energiekosten
- Frankreich: Der Vermietende kann über den Zeitraum von 15 Jahren von den Mietenden die Hälfte jenes Betrages verlangen, den er durch den energetische Sanierung einspart
- Vorteil: Anreiz gut und günstig energetisch zu sanieren
- Vorteil: keine Mieterhöhung

# Kompensation „Wertsteigerung“

- Dänemark: Erhöhung wird an die durch die Sanierung erzielten Wertsteigerung des Mietobjekts gekoppelt. Kompliziert und streitträchtig.
- Deutschland bei Abschaffung von § 559 BGB: Energetische Ausstattung und Beschaffenheit ist ein wertbildendes Kriterium der Vergleichsmiete im Sinne des § 558 BGB
- Niederlande: Punktesystem bildet die Qualität der energetischen Maßnahmen im Rahmen der zu ermittelnden höchstzulässigen Miete ab; privilegiert die effizienten und kostengünstigen Sanierungen. Je besser die Energieeffizienz des Gebäudes durch die Sanierung geworden ist, desto höher kann die Miete angehoben werden.



# Öffentliche Förderung

- Subjektförderung: Staat zahlt idR. im Wege von Sozialleistungen den Anteil an Sanierungskosten, den die Mietenden selbst nicht zahlen können; in Deutschland KdU und Wohngeld
- Objektförderung: Vermietende werden staatlich gefördert, entweder direkt durch Fördermittel in Form von verlorenen Zuschüssen, zinslosen oder zinsvergünstigten Darlehen oder Tilgungszuschüsse
- und/oder durch eine indirekte Förderung in Form von Steuervergünstigen

# Direkte öffentliche Förderung

- Vorteil: Staat kann gezielt steuern, welche energetischen Maßnahmen durchgeführt werden sollen.
- In Deutschland kommt die öffentliche Förderung im nächsten Schritt den Mietenden zugute. Die Förderung wird von den umlegbaren Kosten in Abzug gebracht; gleiches gilt für die Ermittlung der Vergleichsmiete
- Fördermittel werden oft auch deswegen nicht in Anspruch genommen, weil es mitunter einfacher erscheint, sich die Maßnahme über die volle Umlage der Miete finanzieren zu lassen.
- Idee: Streichung der Anrechnung im Rahmen der Umlage und der Vergleichsmiete bei gleichzeitiger Absenkung der Modernisierungsumlage

# Steuervergünstigungen

- Reduzierung des Umsatzsteuersatzes für Einkauf von Baumaterialien und oder Bauleistungen (u.a. England und Frankreich)
- Ausgaben für Gebäudesanierung können über Betriebsausgaben oder Werbungskosten die Steuerschuld reduzieren
- Bei einer energetischen Sanierung könnten zusätzliche Kosten absetzbar sein (u.a. Niederlande)
- Wie bei der direkten Förderung kann der Staat gezielt lenken, welche Formen der energetischen Sanierung er für günstig hält.