

## **Klimaschutz und energetische Gebäudesanierung - Positionspapier Deutscher Mieterbund (DMB)**

Die Klimaschutzziele der Bundesregierung sehen bis zum Jahr 2030 eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 Prozent vor. Bis zum Jahr 2050 soll ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden.

Der aktuelle Wohnungsbestand liegt derzeit bei 42,23 Millionen Wohnungen, davon ca. 21 Millionen Mietwohnungen. Angesichts der Wohnungsnot, insbesondere in Städten und Ballungsgebieten, muss das Wohnungsangebot erweitert werden. Hier sind bezahlbare Mietwohnungen dringend erforderlich. Zurzeit werden etwa 285.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes werden bis auf weiteres 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt, davon etwa die Hälfte Mietwohnungen.

Zur Erreichung der oben genannten Klimaschutzziele sind umfassende energetische Sanierungen im Wohnungsbestand notwendig. Gleichzeitig muss der Wohnungsneubau mit hohen energetischen Standards einen wesentlichen Beitrag zur Zielerreichung leisten.

Die durchschnittliche Kaltmiete in bestehenden Mietverhältnissen betrug 2018 in Deutschland 7,25 Euro/m<sup>2</sup>. In Großstädten und Ballungszentren weisen die örtlichen Mietspiegel deutlich höhere Durchschnittsmieten, zwischen 9 und 12 Euro/m<sup>2</sup>, aus. Die Wiedervermietungsmieten und insbesondere die Neubaumieten liegen noch einmal sehr deutlich über diesen Bestandsmieten.

Die Wohnkostenbelastung beträgt für Mieterinnen und Mieter in Deutschland etwa 30 Prozent. Schon 2017 mussten Einpersonenhaushalte durchschnittlich 34 Prozent ihres Einkommens für die Miete zahlen, bei einkommensschwächeren Haushalten lag die Wohnkostenbelastung sogar bei 46 Prozent.

Energetische Modernisierungen im Wohnungsbestand ziehen in der Regel Mieterhöhungen zwischen 2 und 3 Euro/m<sup>2</sup> nach sich. Selbst bei einer daraus resultierenden Reduzierung der Heizkosten von 50 bis 60 Prozent erhöhen sich die Wohnkosten um 20 bis 30 Prozent. Die Wohnkostenbelastung von derzeit durchschnittlich 30 Prozent würde auf 35 bis 38 Prozent steigen.

## 1. Wohnungsneubau - Gebäudeenergiegesetz

Bis zum Jahr 2030 werden bei Fortschreibung der aktuellen Fertigstellungszahlen etwa 3 Millionen Wohnungen neu gebaut werden. Das sind etwa 7 Prozent des Gebäudebestandes.

Die energetischen Anforderungen für den Wohnungsneubau werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt werden. Das Gesetz soll dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand, bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Hierzu wiederum müsste der gesamte Gebäudebestand in Deutschland dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard entsprechen.

Dieses Anforderungsniveau dürfte im Gebäudebestand nur schwer flächendeckend erreichbar sein und wäre mit hohen Kosten verbunden. Schon deshalb kann die Festschreibung der seit Jahren geltenden energetischen Standards für den Wohnungsneubau nicht dauerhaft beibehalten werden. Letztlich muss der Wohnungsneubau zum Ausgleich der zu erwartenden Defizite im Wohnungsbestand deutlich höhere Standards erreichen, wenn die Klimaziele erreicht werden sollen. Zumindest ist eine Verschärfung der Vorgaben im Gebäudeenergiegesetz auf KfW-55-Niveau erforderlich.

Dies steht auch nicht im Widerspruch zu den Bemühungen, bezahlbares Bauen und Wohnen sicherzustellen. Energetische Mehrkosten durch Verschärfungen der Energieeinsparverordnung haben sich in der Vergangenheit durchaus im Rahmen gehalten. Die Baukostensenkungskommission schätzt die Mehrkosten aufgrund der Anhebung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung zum 1. Januar 2016 auf 6 bis 7 Prozent, bezogen auf die Kostengruppen 300 und 400. Bezogen auf alle Kostengruppen liegen die Kostenauswirkungen deutlich niedriger, eher zwischen 2,2 und 4,2 Prozent. Auch deshalb wird heute ein nicht unbedeutender Teil des Wohnungsneubaus mit deutlich höheren Standards realisiert, als die Energieeinsparverordnung 2016 vorgibt.

Selbst wenn im Wohnungsneubau der KfW-55-Standard zu Mehrkosten führt, dürfte dies immer noch wirtschaftlicher sein, als in den nächsten Jahren einen Neubau nach bisherigen Standards zu errichten, der dann zur Erreichung der Klimaschutzziele bis zum Jahr 2050 noch einmal modernisiert werden müsste.

Parallel zu einer Anhebung des Anforderungsniveaus im Gebäudeenergiegesetz ist aber sicherzustellen, dass die öffentliche Förderung in diesem Bereich auf direkte Zuschüsse umgestellt wird und dass die Förderung EU-kompatibel ist. Ein Neubau mit hohen energetischen Standards darf nicht deshalb von der Förderung ausgeschlossen werden, weil eben diese Standards gesetzlich vorgegeben werden.

## 2. CO<sub>2</sub>-Bepreisung

Eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung - gleichgültig, ob als separate CO<sub>2</sub>-Steuer oder als Zertifikat in einem separaten Emissionshandel ausgestaltet - wird im Ergebnis das Leben in Deutschland verteuern, trotz unterschiedlicher Rückerstattungsmodelle, die derzeit diskutiert werden.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes muss es bei der Frage einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung in erster Linie um die Lenkungswirkung eines derartigen Instrumentes gehen, das heißt um die Frage, welche Ziele können und sollen mit einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung erreicht werden?

Der Deutsche Mieterbund spricht sich eindeutig für eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung aus, stellt aber auch klar, dass ein künftiger CO<sub>2</sub>-Preis nur einen Mosaikstein für den Klimaschutz darstellen kann.

Ziel einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung muss es sein, über höherer Preise für fossile Brennstoffe deren Verbrauch zu reduzieren, Investitionen in CO<sub>2</sub>-neutrale Techniken zu befördern und Innovationen in entsprechende Technologien anzureizen. Im vermieteten Wohnungsbereich kann diese Zielsetzung nicht erreicht werden. Hier setzt ein CO<sub>2</sub>-Preis nicht die notwendigen wirtschaftlichen Anreize für bauliche Effizienzmaßnahmen bzw. für eine Umstellung der Beheizung auf erneuerbare Energien. Im Mietwohnungsbereich entfaltet die CO<sub>2</sub>-Bepreisung keine Lenkungswirkung. Mieter zahlen den CO<sub>2</sub>-Preis über höhere Heizkosten, ohne irgendeine Entscheidungsgewalt über Gebäudesanierungen oder Heizungsanlagen zu haben. Die Entscheidungsgewalt liegt ausschließlich beim Vermieter, der allein entscheidet, ob, wann und in welchem Umfang saniert wird. Der Vermieter aber wird von einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung in seinem Mietshaus wirtschaftlich nicht betroffen. Damit hat ein CO<sub>2</sub>-Preis für den Gebäudebestand bei mehr als 50 Prozent der in Frage kommenden vermieteten Wohnungen keine Lenkungswirkung.

Bei CO<sub>2</sub>-Preisen zwischen anfangs 35 Euro/Tonne und letztlich 180 Euro/Tonne und damit 13 bis 19 Prozent höheren Heizkosten im ersten Jahr könnte die hieraus resultierende Mehrbelastung für Mieter durch mehr oder weniger detaillierte Rückerstattungsmodelle unter Umständen ausgeglichen werden. Aber auch dann bleibt es dabei: Im vermieteten Wohnungsbereich entfaltet eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung keine Lenkungswirkung. Um dieses Ziel zu erreichen, müsste stattdessen sichergestellt werden, dass Vermieter den CO<sub>2</sub>-Preis zahlen müssen und Mieter nur die Heizkosten in bisheriger Höhe, das heißt ohne CO<sub>2</sub>-Preisaufschlag.

Die Einnahmen aus einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung dürfen nicht in den allgemeinen Haushalt fließen. Die Einnahmen sollten aber auch nicht vollständig über eine Klimaprämie (Pro-Kopf-Rückerstattung) und/oder einen niedrigeren Strompreis an die Verbraucher zurückerstattet werden. Stattdessen sollten die Einnahmen in einen Fonds fließen, aus dem ein Ausgleich für einkommensschwächere Haushalte gezahlt

wird, um die Kosten des Klimaschutzes abzufedern. Zum anderen sollten die Einnahmen dazu verwendet werden, energetische Sanierungen im Wohnungsbestand zu finanzieren, das heißt stärker zu fördern.

Aktuell ist von einer Sanierungsquote von rund 1 Prozent des Wohnungsbestandes pro Jahr auszugehen. Sollte die CO<sub>2</sub>-Bepreisung erfolgreich sein und die gewünschte Lenkungswirkung entfalten, werden die Sanierungsquoten steigen. Dann werden aber auch die Fragen der Kostenverteilung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Fördersystematik und der Höhe der öffentlichen Förderung noch drängender, als sie es jetzt schon sind.

### **3. Gebäudebestand - Mietrecht und öffentliche Förderung**

Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes von 42 Millionen Wohnungen bzw. 21 Millionen Mietwohnungen ist die mit Abstand größte Herausforderung, wenn es um die Erreichung der Klimaschutzziele geht.

Im vermieteten Gebäudebestand entscheidet allein der Vermieter, ob und in welchem Umfang saniert wird. Mieter haben weder das Recht, Modernisierungsmaßnahmen zu fordern, noch haben sie Einfluss auf den Umfang der durchzuführenden Modernisierung und auf ihre Zustimmung oder Ablehnung der Baumaßnahme kommt es nicht an.

Nach geltendem, zum 1. Januar 2019 geändertem Recht kann der Vermieter 8 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Diese Modernisierungsmieterhöhung ist begrenzt auf 2 Euro/m<sup>2</sup>, soweit die bisherige Kaltmiete unter 7 Euro/m<sup>2</sup> liegt, bzw. auf 3 Euro/m<sup>2</sup> bei einer höheren Kaltmiete.

Entfallen auf eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnungen, die bisher 525 Euro kostet (7,50 Euro/m<sup>2</sup>) anteilige Modernisierungskosten in Höhe von 30.000 Euro, ist eine Mieterhöhung von 200 Euro möglich. Der betroffene Mieter müsste 725 Euro Kaltmiete zahlen (10,36 Euro/m<sup>2</sup>), knapp 40 Prozent mehr als vor der Modernisierung.

Dass diese Steigerung der Kaltmiete auch nicht ansatzweise durch eingesparte Heizkosten ausgeglichen werden kann (Warmmietenneutralität), liegt auf der Hand. Im Durchschnitt zahlen Mieter etwa 1,30 bis 1,50 Euro/m<sup>2</sup> an Heizkosten. Selbst bei einer erfolgreichen energetischen Sanierung und einer Heizkostensparnis von 50 Prozent erhöhen sich die Kosten für den Mieter (Miete plus Heizkosten) um 25 Prozent, hier von 8,80 Euro/m<sup>2</sup> auf 11,01 Euro/m<sup>2</sup>.

Derartige Kostensteigerungen sind für eine Vielzahl der Mieter nicht tragbar. Sie gefährden den sozialen Frieden in Deutschland und sind dafür verantwortlich, dass „energetische Modernisierungsmaßnahmen“ für Mieter immer mehr zu einem Synonym für hohe, unbezahlbare Miete und Verdrängung werden.

Hier besteht Handlungsbedarf, die zum 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungen müssen spürbar nachgebessert werden.

- a) Bei einer Absenkung der Modernisierungsumlage von 8 Prozent auf 2 Prozent würde in dem obigen Beispiel praktisch Warmmietenneutralität erreicht werden. Einer Mieterhöhung von 50 Euro stünde eine Heizkostensparnis von 45,50 Euro im Monat gegenüber.

Bei einer Absenkung der Modernisierungsumlage auf 4 Prozent, einer Mieterhöhung von 100 Euro und einer Heizkostensparnis von 45,50 Euro, käme auf den Mieter eine Mietsteigerung (Miete plus Heizkosten) von knapp 9 Prozent zu.

Eine derartige Absenkung der Modernisierungsumlage und damit Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeiten für Vermieter muss Hand in Hand gehen mit einer deutlichen Aufstockung der öffentlichen Fördermittel und einem Umbau des jetzigen Fördersystems.

Bisher wird die öffentliche Förderung auf die Modernisierungskosten angerechnet, sie reduziert die Modernisierungskosten, das heißt die Grundlage für die Berechnung der Mieterhöhung. Vielfach hat der Vermieter aber kein eigenes, vor allem kein wirtschaftliches Interesse an der Inanspruchnahme der Fördermittel. Kann er die nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 559 BGB) mögliche Mieterhöhung am Markt ohne weiteres realisieren, muss er die Fördermittel nicht abrufen. Er hat keinerlei Vorteil hiervon. Letztlich kommen abgerufene Fördermittel nur dem Mieter zugute, der bei geringeren Modernisierungskosten eine entsprechend niedrigere Mieterhöhung erwarten darf. Untersuchungen aus der Praxis zeigen, dass Vermieter bei dieser Ausgestaltung der öffentlichen Förderung nur in etwa 10 Prozent der Modernisierungsfälle tatsächlich öffentliche Fördermittel in Anspruch nehmen.

Das wird anders, wenn die Modernisierungsumlage auf 2 bzw. 4 Prozent der Modernisierungskosten reduziert und die dann mögliche Mieterhöhung aus Sicht des Vermieters nicht mehr kostendeckend ist. Dann wird er die zur Verfügung stehenden Fördermittel abrufen, um sein tatsächlich bzw. berechnetes finanzielles Delta auszugleichen. Das gilt erst recht, wenn nach der Umstellung der Fördersystematik der Vermieter die öffentlichen Fördermittel nicht mehr auf die Modernisierungskosten (Mieterhöhungsgrundlage) anrechnen muss, sondern als Zuschuss für seine Investition behalten kann.

Notwendig ist auf jeden Fall eine drastische Aufstockung der Fördermittel, wenn die energetischen Modernisierungsmaßnahmen sozialverträglich umgesetzt werden sollen. Durch eine Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 2 oder 4 Prozent der Modernisierungskosten verringert sich in dem oben beschriebenen Beispiel die monatliche Mieterhöhung von 200 Euro auf 100 Euro bzw. 50 Euro pro Quadratmeter. Ob dieses Delta ganz oder teilweise durch öffentliche Förderung auszugleichen ist oder ob eine darüber hinausgehende Förderung

sinnvoll ist, ist eine Entscheidung der Bundesregierung bzw. des Gesetzgebers.

Eine derartige Umstellung der Fördersystematik auf Zuschussbasis nach direkter Auszahlung an den Investor müsste - wie auch schon die Neubauförderung - EU-kompatibel ausgestaltet werden.

- b) Die Alternative zu einer Reduzierung der Modernisierungsumlage bei grundsätzlicher Beibehaltung der mietrechtlichen Regelung des § 559 BGB ist dessen ersatzlose Streichung.

§ 559 BGB ist ein Fremdkörper in unserem Mietrechtssystem bzw. im geltenden Mietpreis- oder Mieterhöhungsrecht. Die Regelung, die Mieterhöhungen nicht von der Nachfrage, sondern von Kosten abhängig macht, ist eine Vorschrift, die für preisgebundene, also Sozialwohnungen Sinn macht, nicht aber für frei finanzierte Wohnungen.

Systemgerecht wäre es deshalb, wenn sich die Mieterhöhe der energetisch modernisierten Wohnungen aus Angebot und Nachfrage ergeben würde.

Mieterhöhungen müssten dann im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen. Hierzu müssten beispielsweise Mietspiegel den energetischen Zustand des Mietobjekts mietsteigernd berücksichtigen, es müssten ggf. Mietspiegelfelder abhängig von Effizienzklassen oder ähnlichen Kriterien eingeführt werden.

Aber auch in diesem Fall wäre der Umbau des jetzigen Fördersystems nach den oben beschriebenen Kriterien sinnvoll.

- c) Warmmiete

Nur rund 1 Prozent des Wohnungsbestandes wird derzeit pro Jahr energetisch modernisiert. Diese unbefriedigende Sanierungsquote kann durch ordnungsrechtliche Maßnahmen erhöht werden, durch verstärkte Förderanreize und eine Umstellung des Fördersystems oder das Investitionsinteresse von Vermietern wird dadurch geweckt oder gestärkt, dass Vermieter und Eigentümer ggf. von energetischen Investitionen selbst profitieren können.

Hierzu ist eine Umstellung der bisher üblichen, im Mietwohnungsbereich durch die Heizkostenverordnung praktisch vorgeschriebenen Kaltmiete auf eine Warmmiete erforderlich. In diesem Fall sind die Kosten für die Heizung und das Warmwasser in der Miete enthalten: Bisherige Kaltmiete zuzüglich Kosten für Heizung und Warmwasser = Warmmiete.

Bis in die 70er-Jahre war eine Inklusiv-, Brutto- bzw. Warmmiete üblich, entsprach sie dem gesetzlichen Leitbild der Miete. Erst seit 1984 dürfen zum Beispiel bei Sozialwohnungen Betriebskosten nicht mehr in der eigentlichen Miete enthalten sein. Letztmalig ist eine Mietstruktur 1991 geändert worden, als Vermieter in den ostdeutschen Bundesländern durch einseitige Erklärung die bisherige Bruttomiete auf eine Nettomiete (Kaltmiete) umstellen konnten.

Die (Wieder-)Einführung einer Warmmiete setzt eine Umstellung der Miete zu einem bestimmten Stichtag voraus. Die neue Warmmiete setzt sich dann zusammen aus der bisherigen Kaltmiete und den zuletzt abgerechneten Heizkosten und Warmwasserkosten.

Beispiel:	Kaltmiete	7,25 Euro/m <sup>2</sup>
	Heizkosten und Warmwasserkosten gemäß der letzten Heizkostenabrechnung	1,35 Euro/m <sup>2</sup>
	neue Warmmiete	8,60 Euro/m <sup>2</sup>

Durch die Umstellung auf eine Warmmiete liegt es im Interesse des Vermieters, Maßnahmen zur Absenkung der Heizkosten bzw. Warmwasserkosten einzuleiten. Die Reduzierung der Durchlaufposten Heizung und Warmwasser führt bei einer Beibehaltung der Warmmiete in bisheriger Höhe letztlich zu erhöhten Mieteinnahmen.

Ähnlich wie bei selbstnutzenden Eigentümern profitiert der Vermieter selbst von energetischen Investitionen, ihm kommen letztlich die gesunkenen Heizkosten zugute. Das so genannte Mieter-Vermieter-Dilemma bzw. Investor-Nutzer-Dilemma, mit dem der Umstand beschrieben wird, dass die Vermieterseite investiert und die Mieter dann von niedrigeren Heizkosten profitieren, wird aufgelöst.

Da bei einer Warmmiete Modernisierungsmieterhöhungen wie bisher nach § 559 BGB entfallen, ähnlich wie bei selbstnutzenden Eigentümern die energetischen Investitionen in der Regel aber nicht kurzfristig oder mittelfristig durch eingesparte Heizkosten refinanzierbar sind, ist auch bei einer Warmmiete eine umfangreiche öffentliche Förderung unverzichtbar.

Bei einer Umstellung der Miete auf Warmmiete entfallen die Voraussetzungen für eine verbrauchsabhängige Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung. Damit entfällt ein Anreiz für sparsames Heizen und das Risiko eines „verschwenderischen“ Heizverhaltens trägt letztlich der Vermieter. Dem steht als Vorteil gegenüber, dass die Heizungsnebenkosten, das heißt die Kosten der Verbrauchserfassung, Kosten der Erfassungssysteme, die Ablesung der Systeme und die Kosten für die Erstellung der Heizkostenabrechnung, entfallen.

Eine Änderung der Mietenstruktur hätte auch Auswirkungen auf Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mieterhöhungen dürften hier nur auf den Kaltmieten-Anteil erfolgen, das heißt nach Abzug des Mietenanteils für Heizkosten und Warmwasserkosten. Zur Vermeidung von Streitigkeiten und mehr oder weniger komplizierten Rechenschritten macht es deshalb Sinn, gleichzeitig mit der Einführung einer Warmmiete die Mietspiegel von Kalt- auf Warmmiete umzustellen.

#### 4. Klimawohngeld

Der Bericht der Bundesregierung „Energieeffizienzstrategie Gebäude - Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“ spricht das Thema Klimawohngeld ausdrücklich an:

*„Längst führen jedoch die Nebenkosten - gerade bei schlecht gedämmten Gebäuden mit veralteter Heiztechnik - zu einer zweiten Miete. Dies trifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders hart. Gleichzeitig ist dort die Angst vor steigenden Kaltmieten aufgrund von Sanierungsmaßnahmen weit verbreitet.*

*Die Bruttokaltmiete vieler energetisch sanierter Wohnungen liegt über den Miethöchstbeträgen des Wohngeldes, so dass diese Wohnungen in vielen Fällen für Grundsicherungsempfänger ausgeschlossen und für Wohngeldempfänger nicht bezahlbar sind. Daher prüft die Bundesregierung gemeinsam mit den Ländern eine Ergänzung des Wohngeldes um eine Klimakomponente. So könnte beispielsweise die energetische Gebäudequalität im Wohngeld über eine Differenzierung der Höchstbeträge berücksichtigt werden. ...“*

Knapp vier Jahre später gibt es für die hier beschriebenen Probleme immer noch keine Lösung. Bei der Wohngeldreform ist eine Klimakomponente nicht vorgesehen.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes müssen drei Fallvarianten berücksichtigt werden:

- a) Unsanierte/relativ preiswerte Wohnungen mit hohen Heizkosten: Beim Wohngeld, das heißt bei den Miethöchstbeträgen wird auf die Kaltmiete abgestellt. Das Wohngeld ist für diese Mieter kein adäquater Zuschuss zum Wohnen.
- b) Sanierte und deshalb teure Wohnungen mit eher niedrigen Heizkosten: Die Anmietung für Wohngeldempfänger ist praktisch unmöglich, da die Miethöchstbeträge den Wohngeldzuschuss stark begrenzen, so dass aus finanziellen Gründen die Anmietung einer sanierten Wohnung nahezu unmöglich wird.
- c) Wohnungen, die während der Mietzeit saniert werden und bei denen deshalb die Miete drastisch steigt, über die Miethöchstbeträge hinaus, werden für die dort wohnenden Mieter zu teuer, können auch mit dem Wohngeldzuschuss nicht mehr bezahlt werden.

Alle drei Fallgruppen könnten dadurch gelöst werden, dass beim Wohngeld nicht mehr auf die Kaltmiete, sondern auf die Bruttowarmmiete abgestellt wird. Demzufolge müssten sich die Miethöchstbeträge an den Bruttowarmmieten ausrichten. Dies würde letztlich auch zu einer Harmonisierung des Wohngeldrechts mit den Regelungen zu SGB II und SGB XII führen.



Bei den Miethöchstbeträgen könnte außerdem nach Energieeffizienzklassen differenziert werden. Eine entsprechende Differenzierung der Miethöchstbeträge gab es bereits früher, als die Miethöchstbeträge in Abhängigkeit vom Baujahr und bestimmten Ausstattungsstandards der Wohnungen bestimmt wurden.

## **5. Mieterstrom**

Mit dem Mieterstromgesetz sollte die Energiewende in die Städte getragen werden. Mieter sollten über niedrige Stromkosten direkt von Mieterstrom-Modellen profitieren können. Allerdings zeigt sich, dass seit Verabschiedung des Mieterstromgesetzes 2017 bis heute lediglich Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von knapp 15.000 Megawatt (MW) gemeldet wurden, die dann von dem eingeführten Mieterstrom-Zuschlag auch profitieren.

Das bedeutet, das Potenzial für Mieterstrom wird bisher auch nicht ansatzweise ausgenutzt. Deshalb müssen „Geburtsfehler“ des Mieterstromgesetzes von 2017 behoben werden. So ist die Ungleichbehandlung von erneuerbarem Eigenstromverbrauch und Mieterstromverbrauch aufzuheben. Der Erfolg von Mieterstrom hängt im Wesentlichen auch von der Attraktivität des angebotenen Strompreises ab. Die vorhandenen Potenziale können nur dann ausgeschöpft werden, wenn Mieterstrom deutliche Kostenvorteile mit sich bringt. Deshalb müssen Hauseigentümer und Mieter bei Eigen- und Mieterstrom gleichgestellt werden.

Daneben müssen bürokratische und steuerliche Hemmnisse für Wohnungsunternehmen beseitigt werden. Die bisherige Definition des „räumlichen Zusammenhangs“ muss weiter gefasst und letztlich müssen Quartierslösungen ermöglicht werden.