

**Schleswig-Holsteinischer Landtag**  
**Umdruck 16/3001**

Kiel, den 07.04.2008

[Innenausschuss@landtag.ltsh.de](mailto:Innenausschuss@landtag.ltsh.de)  
Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Innen- und Rechtsausschuss  
Der Vorsitzende  
Düsternbrooker Weg 70

24105 Kiel

**UNSER AKTENZEICHEN: 47.386.00 pl**

**SACHBEARBEITER: Herr Kiersch**

**IHR ZEICHEN: L 215**

**IHR SCHREIBEN: 27.02.2008**

Betreff: Entwurf eines Gesetzes zur Nutzung Erneuerbarer Wärmeenergie in Schleswig-Holstein -  
Stellungnahme unseres Verbandes

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir danken für die uns unter dem 27.02.2008 zugeleiteten Unterlagen und geben gerne folgende  
Stellungnahme ab:

Grundsätzlich unterstützen wir die Intention, die diesem Gesetzesentwurf zugrunde liegt. Unsere  
Erfahrungen in der Rechtsberatung zeigen uns, dass auch die Mehrzahl der beratenen Mieter-  
haushalte dem Klimaschutz große Bedeutung beimisst.

Demgemäß stützen sich unsere Bedenken in erster Linie auf die wirtschaftlichen Folgen dieses  
Gesetzes, insbesondere was einkommensschwache Haushalte und Transferleistungsträger an-  
belangt: So sehen wir das Risiko, dass eine nennenswerte Anzahl von Vermietern größere Inves-  
titionen vermeiden und statt dessen versuchen wird, dem Anspruch des Gesetzes durch den Be-  
zug von Bioöl oder Biogas gerecht zu werden. Die damit verbundenen höheren Kosten gehen  
ausschließlich zu Lasten der Mieterschaft, die keine Möglichkeit haben wird, sich dieser Mehrbe-  
lastung zu entziehen.

Vergleichbare Bedenken haben wir hinsichtlich der Mehrkosten, die auf Investitionen in die Haus-  
technik zurückgehen. Das Bürgerliche Gesetzbuch erlaubt dem Vermieter, eine Rendite in Höhe  
von 11 % der für die Wohnung (anteilig) aufgewendeten Kosten geltend zu machen. Diese Ren-  
dite ist für sich genommen schon stattlich. Erschwerend tritt jedoch hinzu, dass Modernisie-  
rungsmaßnahmen in der Regel eine Kombination aus Instandsetzung und echter Wertverbesser-  
ung bilden. In der Praxis wird bei der Berechnung der Mieterhöhung (11 % auf die Investitions-  
kosten) der Instandhaltungsanteil kleingerechnet mit der Folge, dass die Mieterhöhungen ver-  
gleichsweise hoch ausfallen. Häufig wird dies bei Ankündigung der Modernisierung mit unrealis-  
tisch hohen Einsparpotentialen beim Energieverbrauch schöngerechnet. Dies ist einer der Grün-  
de, weswegen die Mieterorganisation seit langem Anreize für eine weitgehend warmmietenneu-  
trale Modernisierung einverlangt.

**Kiel, den 07.04.2008**

Wir weisen darauf hin, dass das größte Einsparpotential bei den Gebäuden anzutreffen ist, die den höchsten Energieverbrauch haben. Dies sind in der Regel Gebäude mit schlechter Bausubstanz. Tiefgreifende Konflikte bei der Berechnung der ersparten Instandhaltungskosten sind demgemäß vorprogrammiert, zumal die Bewohnerschaft, die in solchen Häusern wohnt, in der Regel auch auf preiswerte Mieten besonders angewiesen ist. Bei allem Verständnis für die Notwendigkeit, den Wohnungsbestand energetisch zu verbessern, muss die Politik ein scharfes Auge darauf haben, dass nicht der preiswerte Wohnungsbestand wegmodernisiert wird.

Ein Übriges tritt hinzu: Natürlich sind die Anforderungen an einen verbesserten Wärmeschutz für sich genommen richtig und wichtig. In der Rechtsberatung der Mietervereine häufen sich aber - besonders in den Wintermonaten - Mietauseinandersetzungen um verschimmelte Wohnungen in gerade dramatisch zunehmendem Umfang. Rund 30 % der Beratungstätigkeit der Mietervereine befasst sich mit Mängeln des Mietobjektes. Im Winterhalbjahr entfallen von diesem Anteil rund 50 % auf Schimmelpilzbeeinträchtigungen. Die rechnerische Verbesserung der Energieeffizienz eines Gebäudes steht nach Erfahrungen der Mietervereine häufig nur auf dem Papier, weil die erhöhten Lüftungsanforderungen in diese Kalkulation nicht einfließen. Diese Diskrepanz ist es, die aus angekündigten Einsparpotentialen bis zu 70 % bei einer Nachprüfung wenige Jahre später ein tatsächliches Einsparpotential von maximal 30 % als nachgewiesen erbringt. Ohne diesen Effekt klein reden zu wollen muss aber darauf hingewiesen werden, dass das Verhältnis zwischen Mieterhöhung und Energieersparnis von der Mieterschaft nur nach den Ankündigungen des Vermieters beurteilt werden kann. Wenn diese Ankündigungen sich im Nachhinein als unzutreffend erweisen, wird leicht die finanzielle Leistungsfähigkeit von Mieterhaushalten überstrapaziert.

In diesem Zusammenhang geben wir zu bedenken, dass die Zahl einkommensschwacher und armer Haushalte beständig zunimmt, während die Zahl preiswerter Wohnungen rapide abschmilzt. Dies gilt in besonderem Maße für den preiswerten öffentlich geförderten Wohnungsbestand, der ungleich schneller abschmilzt, als öffentlich geförderte Wohnungen nachgebaut werden. Hinzukommt, dass das Innenministerium plant, öffentliche Bindungen nach Ablauf von 35 Jahren vorzeitig zu kappen, was einen beispiellosen Aderlass im Sozialwohnungsbestand nach sich ziehen würde. Es gilt aber auch für weite Teile des älteren Wohnungsbestandes, bei dem viele Wohnungen durch Abriss oder Zusammenlegung verloren gehen und das preiswerte Marktsegment unter Druck kommen wird. Die Schere zwischen einkommensschwachen Haushalten auf der einen und dem Angebot preiswerten Wohnraums auf der anderen Seite öffnet sich immer weiter. Beispielhaft sei die jüngst vorgelegte Studie des DIW zur Erosion der „Mittelschicht“ und zu dem Anwachsen der Zahl einkommensschwacher Haushalte genannt.

Natürlich ist es Aufgabe der Mieterorganisation vorrangig, auf die Probleme hinzuweisen, die der Mieterschaft aus diesem Vorhaben erwachsen werden. Die Mieterorganisation fühlt sich jedoch auch der öffentlichen Hand verpflichtet und wacht sorgsam darüber, dass öffentliche Mittel, die über Transferleistungsbezieher fließen, nicht bei besonders geschäftstüchtigen Vermietern versickern. So gibt es eine gute Zusammenarbeit zwischen verschiedenen örtlichen Mietervereinen und den Transferleistungsträgern. Aus dieser Zusammenarbeit ist uns bekannt, dass die Probleme, die erwartungsgemäß den Anteil einkommensschwacher Haushalte treffen werden, im gleichen Maße auch auf öffentliche, insbesondere kommunale Haushalte durchschlagen werden. Beispielhaft seien die Empfänger von SGB-II-Leistungen mit Stand Februar 2008 genannt: In Schleswig-Holstein wurden 121.785 Bedarfsgemeinschaften mit 240.843 Personen gezählt. Dies sind rund 10 % der Bevölkerung und der Haushalte.

**Kiel, den 07.04.2008**

Hinzu kommen die Empfänger von Grundsicherung und Haushalte, die knapp über den Grenzen von Transferleistungsbezug liegen. Diese Haushalte wohnen gerade nicht in den modernen Niedrigenergie- und Passivhäusern, sondern tendenziell in Häusern mit Nachrüstungsbedarf und hohen Energiekosten. Auf dem Umweg über Transferleistungen werden die durch das Gesetz ausgelösten Mietsteigerungen und möglichen Mehrkosten beim Bezug von Bioenergie die öffentlichen, insbesondere die kommunalen Haushalte ebenfalls empfindlich treffen.

Wir wiederholen: Mit diesen Ausführungen soll die Stoßrichtung des Gesetzes nicht grundsätzlich angegriffen werden. Soweit in ausreichendem Maße öffentliche Mittel flankierend bereitgestellt werden, mit denen die wirtschaftlichen Folgen für einkommensschwache Haushalte und die öffentliche Hand abgefangen werden, mag der Weg gangbar sein. Dies würde aber tatsächlich voraussetzen, dass die wohngeldfähigen Mieten in Relation zu den zu erwartenden Mietsteigerungen angepasst werden. Es würde ferner voraussetzen, dass in den Jobcentern und Argen die zu erwartenden höheren Mietbelastungen und die möglicherweise zu erwartenden höheren Energiebezugskosten 1:1 abgefangen werden. Daneben müsste es abgestufte Erleichterungen für Haushalte geben, die knapp über Transferleistungsbezug liegen.

Wenn dies gewährleistet ist bleiben dennoch erhebliche Bedenken, was das Erscheinungsbild unserer Backsteinfassaden anbelangt, was die Schwierigkeiten betrifft, thermische Solaranlagen an ungünstigen Standorten zu installieren, was die zunehmende Zahl nachbarrechtlicher Streitigkeiten um die Verschattung von Solaranlagen anbelangt, was die Frage betrifft, ob der Wohnungsbestand überhaupt in der kurzen Zeit bis zum 31.12.2020 unter einen Verbrauchswert von 170 Kilowattstunden je Quadratmeter gedrückt werden kann und vieles andere mehr.

Auch hier melden wir Zweifel an ohne die Zielsetzung in Frage stellen zu wollen.

Mit freundlichen Grüßen  
Deutscher Mieterbund  
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

gez.  
Kiersch  
Geschäftsführer