

16. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion der SPD und der Linksfraktion

Bezahlbare Mieten sichern II: Bundespolitische Initiativen zur Begrenzung von Energieverbrauch und Energiekosten

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus von Berlin spricht sich dafür aus, bundesweit geltende Regelungen im Bereich der Energiepolitik im Zusammenhang mit dem Wohnungswesen bzw. Mietrecht umgehend zu modifizieren. Ziel muss es sein, die Belastungen sowohl der Mieterinnen und Mieter als auch des Klimas wo immer möglich zu senken. Die Orientierung der Wohnungswirtschaft an einer nachhaltigen, Betriebskosten sparenden und Klima schützenden Investitionspolitik bringt Vorteile für alle Beteiligten und die Umwelt.

Der Senat wird aufgefordert, in Abstimmung mit den anderen Bundesländern insbesondere durch Initiativen im Bundesrat folgende Punkte zu erreichen:

1. Mietminderungen ermöglichen, wenn der Vermieter gesetzlichen Bestimmungen zum Energiesparen nicht nachkommt

Sofern ein Vermieter den gesetzlichen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht nachkommt und dem Mieter hierdurch eine zu erwartende Senkung der Betriebskosten vorenthalten wird, sollen Mieter künftig Mietminderungen vornehmen können.

2. Vorlagepflicht für bedarfsorientierte Energieausweise

Der inzwischen für alle Häuser vorgeschriebene Energieausweis ist zum festen Bestandteil jedes Mietvertrages zu machen. Dazu ist § 16 Abs. 2 der EnEV dahin gehend zu ändern, dass Miet- oder Kaufinteressenten von Wohnungen durch den Eigentümer bzw. Vermieter der Energieausweis des Objekts bereits mit den ersten Unterlagen bzw. beim ersten Besichtigungstermin unaufgefordert in Kopie zur Verfügung zu stellen ist. Dabei sollen zukünftig nur noch bedarfsorientierte Energieausweise zulässig sein.

3. Erleichterung von Energiecontracting – Vorteile für Mieter, Vermieter und die Umwelt

Die Umstellung auf ein Energiecontracting muss den Einsatz eines effektiveren Heizungssystems und dadurch die Verbesserung der Energieeffizienz beinhalten. Bei einer Erneuerung der Heizungsanlage ist sicherzustellen, dass auch bei Nutzung eines Contractingmodells für die Mieterinnen und Mieter mindestens eine Warmmietenneutralität gegeben ist. Zukünftig soll der Durchführung eines energieeinsparenden Contractings nur widersprochen werden können, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses eines zustimmungspflichtigen Contractingvertrages

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses können über die Internetseite

www.parlament-berlin.de (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) eingesehen und abgerufen werden.

mindestens die Hälfte der betroffenen Mieter der Contracting-Maßnahme schriftlich widerspricht. Allen Mietern sind vor Abschluss des Contractings aussagekräftige Informationen über Art, Umfang, Ziel und Kosten der Maßnahme auszuhandigen. Bei nachfolgenden Neuvermietungen sind Informationen zu einem bestehenden Contracting-Vertrag an die neuen Mieter / Mietinteressenten auszuhandigen.

Dem Abgeordnetenhaus ist zum 30. Juni 2010 über die Umsetzung zu berichten.

Begründung:

Berlin ist eine Mieterstadt, mehr als 85% der Berlinerinnen und Berliner leben zur Miete.

Damit die Mieten bezahlbar bleiben, ist der Anstieg der fixen Mietkosten („Kaltmiete“) als auch der variablen Mietkosten (insbesondere für Energie) wo immer möglich zu begrenzen. Einsparungen beim Energieverbrauch senken nicht nur langfristig die Ausgaben, sondern helfen auch direkt, die Emissionen klimaschädlicher Gase zu reduzieren und damit den klimapolitischen Leitlinien des Landes Berlin zu entsprechen.

zu 1. Das Recht auf Mietminderung soll die Vermieter dazu motivieren, zumindest die rechtlichen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zeitnah umzusetzen.

zu 2. Bisher ist der Energieausweis bei Abschluss eines Mietvertrages den Mietern nur auf Anforderung „zugänglich zu machen“ (§ 16 Abs. 2 EnEV). Insbesondere bei Wohnungsvermietungen mit mehreren Bewerbern kommt es nach vielfachen Erfahrungen von Mietervereinen und Bürgern zu Schlechterstellungen, wenn ein Mietinteressent die Vorlage des Energiepasses verlangt. Wenn der Energieausweis fester Bestandteil des Mietvertrages wird, ist es einzelnen Vermietern nicht möglich, Mietern den Energiepass vorzuenthalten und Schlechterstellungen werden vermieden.

Die Überleitung vom verbrauchsabhängigen zum bedarfsabhängigen Energiepass ist erforderlich, weil offenbar auch deutlich fehlerhafte Vermieterangaben zu aktuellen Energieverbräuchen bei der Erstellung von verbrauchsabhängigen Energiepässen – z.B. über das Internet – nicht beanstandet und zu einem entsprechend irreführenden Energiepass umgesetzt wurden. Dadurch werden die Mieter massiv über die tatsächlich zu erwartenden Nebenkosten für Energie in die Irre geführt und fällen ggf. folgenschwere Fehlentscheidungen. Bei der Erstellung eines bedarfsabhängigen Energiepasses ist immer eine Ortsbesichtigung erforderlich, so dass grobe Einschätzungsfehler durch den Ersteller des Energiepasses vermieden werden können.

zu 3. Bei einem Energieeinsparcontracting übernimmt ein privater Investor die Erneuerung der Heizungsanlage und ggf. weiterer Bestandteile des Wohnhauses (Wärmedämmung, Fenster) anstelle des Eigentümers. Ziel muss es sein, für die Kostenumlage des Contractings die Einsparung von Energie zur Bedingung zu machen. Durch die deutliche Senkung der laufenden Energiekosten refinanzieren sich die anfänglichen Investitionen.

In Mietshäusern wird Energiecontracting häufig verhindert, weil nach geltendem Mietrecht Mieter die unmittelbare Erstattung von Betriebskostenüberschüssen verlangen können. Die übliche Finanzierung des Contracting durch die befristete Weitergabe eines Anteils der Betriebskosteneinsparung an den Contracting-Anbieter kann also bereits durch den Einspruch eines einzelnen Mieters verhindert werden. Durch die gesetzliche Änderung soll die Möglichkeit der Nutzung von Betriebskosteneinsparungen zur Contractingfinanzierung ermöglicht werden, sofern nicht eine Mehrheit der Mieter zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dieser Umwidmung der Betriebskosteneinsparungen widerspricht. Neumieter müssen dann nur noch vor Vertragsabschluss über bestehende Contracting-Verträge unterrichtet werden.

Berlin, den 10. November 2009

Müller Buchholz Radziwill
und die übrigen Mitglieder der Fraktion der SPD

Wolf Doering
und die übrigen Mitglieder der Linksfraktion