

Antrag

**der Abgeordneten Olaf Duge, Jens Kerstan, Dr. Anjes Tjarks,
Katharina Fegebank, Anja Hajduk (GAL) und Fraktion**

Haushaltsplan-Entwurf 2011/2012

Einzelplan 6

Kapitel 6100

**Betr.: Soziale Gerechtigkeit und Klimaschutz:
Wohnungsbauförderung umstrukturieren, Mietrecht sozial ausgewogen
gestalten!**

In Hamburg steigen derzeit die Mieten rasant an. Es wird immer schwieriger für Normalverdiener, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Bis zu 11 Prozent der Kosten für Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben können anteilig auf die Miete aufgeschlagen werden. Dies führt zum Teil zu erheblichen Mietpreissteigerungen.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer wälzen oft genug die Gesamtkosten auf die Mieterinnen und Mieter ab, obwohl die Immobilie insgesamt an Wert gewinnt. Will unsere Gesellschaft die Klimaziele erreichen und gleichzeitig für sozialen Frieden sorgen, müssen gesetzgeberische Lösungen für eine soziale Ausgestaltung gefunden werden. Das Problem lässt sich nur auf Bundesebene über das Mietrecht lösen. Eine Bundesratsinitiative muss schnellstmöglich für ein geändertes Mietrecht Sorge tragen, bei dem die Steigerungsraten begrenzt und die Modernisierungsumlage gekürzt wird.

Energieeffizienzsteigerungen im Gebäudebereich sind bei einem Anteil von rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs für Wärme und Kühlung am Energieverbrauch und fast 20 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland eine der nachhaltigsten Maßnahmen zu Erreichung der Klimaziele. Die Einsparpotenziale des Gebäudebestandes zu erschließen ist daher eine große gesellschaftliche Aufgabe. Gebäudesanierungen kommen zudem vor allem in wirtschaftlich schwachen Zeiten einem arbeitsplatzintensiven und handwerksorientierten Konjunkturprogramm gleich. Die SPD bewegt sich zurück in die Vergangenheit und will lediglich die ENEV 2009 als Standard – und dies angesichts der Tatsache, dass ab 2020 die EU im Neubaubereich das Passivhaus vorschreibt.

Der frisch gewählte SPD-Senat senkt aber, im Gegensatz zu allen Klimaschutzbestrebungen, als eine der ersten Maßnahmen die Energieeffizienzanforderungen im Wohnungsneubaubereich. Die Wohnungswirtschaft propagiert hohe Zusatzkosten, obwohl diese bei einem Passivhaus wissenschaftlich nachgewiesen nur circa 5 Prozent betragen. Die Wohnungswirtschaft hat sich jahrelang auf ihren Beständen ausgeruht und sich ihrer eigentlichen Aufgabe, dem Wohnungsbau, verweigert. Es bestehen hier scheinbar immer noch Renditevorstellungen aus der Zeit vor der Finanzkrise, was die Stadt zunehmend in eine soziale Schieflage treibt.

Die finanzielle Belastung der Mieterinnen und Mieter wird durch den energetischen Zustand ihrer Wohngebäude maßgeblich beeinflusst. Steigende Energiepreise, die auch aufgrund der zunehmenden Rohstoffknappheit bei fossilen Energieträgern in den

nächsten Jahren stark zunehmen werden, lassen die sogenannte zweite Miete (Betriebs- und Nebenkosten) zu einem unberechenbaren Faktor werden. So sind die warmen Betriebskosten seit 2001 um 32 Prozent im Durchschnitt angestiegen. Obwohl die Finanz- und Wirtschaftskrise den Ölpreisanstieg bremste, darf dies nicht darüber hinweg täuschen, dass sich mit einem erneuten Anziehen der Wirtschaft die Energiekosten wieder erhöhen werden.

Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist ein zentrales Instrument, um die Wohnkostenbelastung nachhaltig zu reduzieren. Unser Grundanliegen ist die wärmietenneutrale energetische Sanierung, denn mit ihr können Mieterhöhungen direkt durch die Heizkostensparnis refinanziert werden. Da diese nicht in allen Wohnungsbeständen erreichbar ist, schaffen wir mit unseren Vorschlägen eine Absicherung der Mieterinnen und Mieter, die sich aufgrund ihrer Einkommenssituation zu hohe Mieterhöhungen nicht leisten können. Für die umfassende energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist ein erhöhter Investitionsbedarf notwendig. Dieser gelingt nur durch eine gerechte Kostenaufteilung zwischen Mietern/-innen und Vermietern/-innen.

Nur wenn der Weg gemeinsam gegangen wird, lassen sich die Ziele verwirklichen.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

A. Bundesratsinitiative Mietrecht

1. Der Senat wird aufgefordert, sich im Rahmen einer Bundesratsinitiative für folgende Gesetzesänderungen einzusetzen:
 - a. § 554 Absatz 2 und § 559 BGB dahingehend anzupassen, dass bei energetischen Sanierungen nicht schon der Ersatz fossiler Energieträger genügt, sondern Primär- und Endenergie eingespart werden müssen. Nur so können wir sicherstellen, dass die Mieterinnen und Mieter von den umfassenden Sanierungsmaßnahmen durch Heizkosteneinsparungen profitieren.
 - b. § 559 BGB dahingehend anzupassen, dass künftig nur noch die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit maximal 9 Prozent jährlich auf die Miete umgelegt werden können. Zusätzlich wird geprüft, inwiefern sich die Mieterhöhung an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren kann und ob in deren Rahmen Modernisierungsmietererhöhungen berücksichtigt werden können.
 - c. § 558 BGB dahingehend anzupassen, dass die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 auf 15 Prozent abgesenkt wird. Hinzu kommt, dass die günstigeren Altvertragsmieten der letzten zehn Jahre bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete aufgenommen werden müssen. Die Wohnungsmärkte sind in Deutschland sehr unterschiedlich. In einigen Ballungszentren wird bezahlbarer Wohnraum knapp, die Nachfrage und die Mieten steigen. Wenn in den betroffenen Kommunen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, sollen die Landesregierungen ermächtigt werden können, auch in Teilgebieten Mietobergrenzen bei Wiedervermietungen einzuführen. Hier sollen die Mieten bei Wiedervermietung auf nicht mehr als 10 Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete steigen. Die Ermächtigung ist auf höchstens zehn Jahre zu befristen und soll im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt werden.
 - d. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz dahingehend anzupassen, dass überhöhte Mieten wirksamer bekämpft werden können und dass das Gesetz auf die bezirks- und quartiersspezifischen Bedürfnisse der Kommunen stärker eingeht. Ergänzend muss es durch eine Herabsetzung der Wesentlichkeitsgrenze verbessert werden.
 - e. Der Senat wird aufgefordert, die Komponente „energetische Gebäudebeschaffenheit“ in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete wie bisher geplant in einem sogenannten ökologischen Mietspiegel ab 2012 aufzunehmen.

B. Klimaschutz: Wohnungsbauförderung umstrukturieren

1. In Hamburg sind derzeit 30 Prozent des Wohnungsbestandes unsaniert und liegen in Energieverbrauch über 200 kW/h/m²/a. Bei einem Wohnungsbestand von 893.495 (Ende 2010) sind dies circa 270.000 Wohnungen. Die energetische Sanierung der Altbaubestände, insbesondere der Fünfziger- bis Siebzigerjahre-Bauten, muss zu einem Schwerpunkt der Klimaschutzpolitik gemacht und die Anstrengungen müssen verdoppelt werden.

Aus diesem Grund wird die jährliche Programmzahl für Wohnungsmodernisierungen dem Jahr 2012 von derzeit 7.500 verdoppelt und auf 15.000 Wohnungen angehoben. Im Jahr 2029 sind dementsprechend alle Wohnungen mit besonders hohen Energieverbräuchen saniert. Die Förderstufen 1 bis 4 und die Grenzwerte des spezifischen Jahresheizwärmebedarfs bei energetischen Modernisierungen bleiben unverändert.

Das Fördervolumen für Gebäudemodernisierungen wird ab 2012 jährlich um 20 Millionen Euro angehoben.

Die Mittel werden der Klimateffizienzförderung im Wohnungsneubau, deren Barwert im Jahr 2010 39,39 Mio. Euro betrug, entnommen. Diese Zuschüsse, die über zehn Jahre in kleineren Beträgen pro Quadratmeter Wohnfläche ausgezahlt werden, sind nicht dem Barwertdeckel für die Allgemeine Wohnungsbauförderung in Höhe von 120 Mio. Euro angerechnet, sodass die Absenkung der Förderung nicht zulasten des sozialen Wohnungsbaus geht. Die Zuschüsse sind strukturell über die Wohnungsbaukreditanstalt in den Zins- und Verlustausgleich (Titel 6100, -571.01, -571.02, -661.50, -663.50) eingerechnet.

Die SPD beabsichtigt, die Mittel für das Klimaschutzkonzept zu kürzen. Dies wird von der GAL-Fraktion abgelehnt. Die angestrebten Zuschüsse aus dem Hamburger Klimaschutzkonzept (Titel 6000.971.01) für das Jahr 2012 von jährlich 3 Mio. Euro für die energetische Modernisierung von Mietwohnungen (siehe Drs. 19/8515) bleiben bestehen und werden jährlich fortgeschrieben.

- a. Die Erhöhung der Programmzahl wird prioritär dem Modernisierungsprogramm „Umfassende Modernisierung mit Belegungsbindungen MOD B“ zugeschlagen. Der Umfang muss geprüft werden.
- b. Die Sozialbindungen im MOD B-Programm werden auf 30 Jahre angehoben.
- c. Die Modernisierungen der SAGA GWG sind in Zukunft ausschließlich im MOD-B-Programm durchzuführen. Bei der Vergabe von Mitteln aus dem Modernisierungsprogramm ist die SAGA GWG prioritär zu behandeln.
- d. Nach Absenkung der Förderung für energieeffiziente Neubauten verbleiben 19,39 Mio. Euro zur Förderung. Die Fördersystematik wird wegen der anstehenden Verschärfung der ENEC und den steigenden Anforderungen seitens der EU umstrukturiert. Die Förderung für das WK-70-Effizienzhaus sowie das WK-55-Effizienzhaus werden abgeschafft. Die Förderung für das WK-40-Effizienzhaus und das Passivhaus bleiben weiterhin gleichgestellt und werden auf 120 Euro/m² abgesenkt.
- e. Ab dem Jahr 2013 wird ein neues Segment eingeführt – das WK-Nullenergiehaus – und mit 150 Euro/m² gefördert. Ab dem Jahr 2016 entfällt die Förderung für das WK-40-Effizienzhaus. Ab dem Jahr 2020 entfällt die Passivhausförderung. Ab 2025 wird das Nullenergiehaus als alleiniger und verpflichtender Standard eingeführt.
- f. Die Vermarktung der KfW-Förderangebote durch die Wohnungsbaukreditanstalt ist weiter zu intensivieren. Darüber hinaus soll geprüft werden, wie die Vermarktung der KfW-Mittel durch Hamburger Banken und Sparkassen verbessert werden kann.