



Stephan Thomae  
Mitglied des Deutschen Bundestages

## **17. Deutscher Bundestag**

**Plenardebatte vom Donnerstag, 07.07.2011**

**TOP 11 : Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE:**

**Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung bezahlbarer Mieten und zur  
Begrenzung von Energieverbrauch und Energiekosten, BT-Drs.: 17/6371**

Herr Präsident! Liebe Kolleginnen!

Liebe Kollegen! Meine Damen und Herren!

Die Linksfraktion will mit dem vorgelegten Entwurf die Mieten bezahlbar halten, Energie einsparen und Energiekosten senken.

Es wird Sie nicht verwundern, dass ich skeptisch bin, ob Sie mit diesem Entwurf das Ziel erreichen können.

Ich will an einigen Punkten deutlich machen, weshalb wir meinen, dass der von Ihnen vorgelegte Entwurf abzulehnen ist.

Der erste Punkt betrifft das Thema Energieausweis.

In Ihrem Entwurf schreiben Sie, dass der Mietvertrag über Wohnraum nur dann wirksam ist, wenn der Vermieter bei Abschluss des Vertrages einen Energieausweis für den Wohnraum vorlegt.

Die Folge ist aber logischerweise, dass immer dann, wenn bei Abschluss des Vertrages kein Energieausweis vorliegt, auch kein wirksamer Mietvertrag zustande kommt.

Die Folge ist – Kollege Luczak hat es schon anklingen lassen –, dass eben kein wirksamer Mietvertrag zustande kommt.

Man muss sich einmal überlegen – das ist ein Punkt, der in dem von Ihnen vorgelegten Entwurf überhaupt nicht bedacht ist –, was das für die Altfälle, also für die schon bestehenden Mietverträge, bedeutet.

Muss dann der Energieausweis nachgereicht werden, oder welche Konsequenzen sind ansonsten zu gewärtigen?

---

### **Hauptstadtbüro:**

Platz der Republik 1  
11011 Berlin  
Jakob-Kaiser-Haus, Zi. 6.529  
Tel.: (030) 227-75786  
Fax: (030) 227-76787  
E-Mail: stephan.thomae@bundestag.de

### **Wahlkreisbüro:**

Bodmanstr. 1  
87435 Kempten  
Tel: (0831) 540 638-80  
Fax: (0831) 540 638-82  
E-Mail: stephan.thomae@wk.bundestag.de  
WWW: www.stephan-thomae.de

Das ist ein Punkt, der bei der Übergangsregelung zu bedenken wäre.  
Dazu besagt Ihr Entwurf nichts.

Der zweite Punkt:

Was gilt für die faktischen Mietverhältnisse, etwa wenn bei Eingehung des Mietvertrags ein solcher Energieausweis nicht vorgelegt wird, weil die Parteien es nicht bedenken, die Vorschriften nicht kennen, sie ihnen gleichgültig sind oder keiner von beiden Wert darauf legt?

Irgendwann kommt der Zeitpunkt,  
an dem zu klären ist, ob ein wirksamer Vertrag geschlossen worden ist.  
Dann kann genau das passieren, was schon angesprochen worden ist:  
Der Mieter ist rechtlos, weil er im Falle des Beendigungswunsches des Vermieters auf keinen wirksamen Mietvertrag zurückgreifen kann.

Sie wollen mit Ihrem Entwurf vielleicht die Vermieter ärgern.  
In Wirklichkeit erzeugen Sie aber eine gewaltige Rechtsunsicherheit für Hunderttausende, ja für Millionen von Mietverhältnissen.  
Das ist die Gefahr, die Sie den Mietern hiermit sozusagen ins Nest legen.  
Sie erzeugen genau das Gegenteil dessen, was Sie eigentlich erreichen wollen.

Der dritte Punkt sind gewerbliche Wärmelieferungen, Contracting-Verträge.  
Wir begrüßen, dass Sie diesem Punkt zustimmen.

Überraschenderweise sieht Ihr Entwurf vor, dass dem Mieter für Wärme-Contracting höhere Nebenkosten entstehen dürfen.

Da kann ich Ihnen sagen:

Die Regierung will erreichen, dass sich der Vertrag beim Wärme-Contracting für den Mieter kostenneutral auswirkt.

Wir meinen: Das Ganze ist für den Mieter eine neutrale Investition, da sie mit einer Wertverbesserung einhergeht.

Sie haben zwei Voraussetzungen in Ihren Gesetzentwurf eingebaut, nämlich zum einen, dass der Primärenergiebedarf um mindestens 15 Prozent sinken muss, und zum anderen, dass bei größeren Mietobjekten die Hälfte der Mieter zustimmen muss.

Für uns haben Sie zu viele Voraussetzungen mit eingebaut.

Diese Voraussetzungen gefährden unser Vorhaben, ein Energieeinsparziel zu erreichen.

Sie senken den Modernisierungsanreiz und verhindern geradezu das, was wir beabsichtigen, nämlich die energetische Sanierung des Wohnraums bei uns in Deutschland.

Ein weiterer Punkt ist die Kappungsgrenze; das ist ebenfalls schon angeklungen. Nach der bisherigen Regelung darf die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 20 Prozent erhöht werden.

Sie wollen diese Grenze nun dahin gehend verändern, dass innerhalb von vier Jahren die Miete um maximal 15 Prozent ansteigen darf.

In diesem Zusammenhang muss man berücksichtigen, was auf dem Mietmarkt geschieht.

Die Anschaffung von Wohnungsmietraum in Form einer Immobilie ist für den Vermieter zunächst eine Geldanlage.

Dabei muss man sich vor Augen halten, dass diese Geldanlage im Vergleich zu anderen Anlageformen eher als renditeschwach gilt.

Sie gilt als sichere Geldanlage, aber Liquidität und Rendite sind schwach.

Insofern muss man berücksichtigen, dass diese Anlageform mit anderen Anlageformen konkurrieren muss.

Die Gewinnerzielung ist nichts Illegitimes.

Auch das muss man sehen.

Sie wollen die Obergrenze ändern, wobei man nicht übersehen darf, dass eine wirksame Begrenzung der Mieten heute über den Markt stattfindet.

Das berücksichtigen Sie in Ihrer Denklogik nicht in derselben Weise wie wir.

In vielen Regionen Deutschlands bzw. auf vielen Mietmärkten gibt der Mietmarkt sogar viel weniger her als die gesetzlich erlaubte Erhöhung.

Das ist nur eine Obergrenze.

Die eigentliche Obergrenze für Mieterhöhungen bildet aber der Markt.

Wenn der Vermieter die Miete zu stark erhöht, riskiert er Mietleerstand und Mietausfälle gerade in Gegenden fernab der Innenstädte großer Städte.

Dieses Risiko trägt der Vermieter ebenfalls.

Das ist als eigentliche Kappungsgrenze anzusehen.

Der letzte Punkt sind die Modernisierungskosten.

Derzeit können bis zu 11 Prozent dieser Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden.

Sie wollen den Anteil auf 9 Prozent senken.

An dieser Stelle muss man sich vor Augen halten, was die Miete wirtschaftlich betrachtet ist.

Die Miete ist eine Abzinsung, die der Mieter auf die Anschaffungskosten des Vermieters entrichtet.

Der Vermieter schafft Eigentum an, das er finanzieren muss.

Er hat Kapitalkosten, muss Zinsen zahlen sowie Investitionskosten und vielleicht auch Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung tragen.

Das schießt er dem Mieter sozusagen vor.

Die Miete ist also eine Abzinsung.

Deswegen heißt es auch Mietzins.

Diese Aufwendung darf der Vermieter refinanzieren.

Wenn wir diese Möglichkeiten beschneiden, dann riskieren wir, dass immer weniger Eigentümer bereit sind, in Wohnraum zu investieren.

Auch das ist nicht im Interesse der Mieter, weil sich dann die Lage auf dem Mietmarkt verschärft.

Sie haben recht, Kollege Egloff:

Eigentum verpflichtet;

aber es muss auch jemand Eigentum schaffen; jemand muss investieren.

Deswegen dürfen wir die Anschaffung von Eigentum nicht allzu sehr erschweren.

Aus diesem Grund werden wir Ihren Entwurf ablehnen, liebe Kolleginnen und Kollegen.

Vielen Dank.