

# Mietendeckel und CO<sub>2</sub>-Steuer – passt das?

Energetische Sanierungen setzen einen intakten Wohnungsmarkt voraus. Ein Gastbeitrag

Auf einmal herrscht große Einigkeit in der deutschen Politik: Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß muss überall ein Preisschild erhalten – nicht nur in der Stromerzeugung und in den anderen vom Europäischen Emissionshandelssystem ETS erfassten Sektoren. Vor allem im Verkehr und in der Gebäudeheizung sollen neue Abgaben eingeführt werden. Umweltministerin Schulze (SPD) favorisiert eine CO<sub>2</sub>-Steuer, die jedes Jahr ansteigt, andere schlagen vor, stattdessen auch diese Bereiche mit der Ausgabe von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten zu regeln, deren Menge Jahr für Jahr sinkt und somit dafür sorgt, dass Deutschland seine Klimaziele einhält.

Eine wichtige und erwünschte Wirkung einer Bepreisung von CO<sub>2</sub> ist, dass sie das Heizen mit fossilen Brennstoffen verteuert und dadurch Anreize zur energetischen Gebäudesanierung (bessere Wärmedämmung, dichtere Fenster) und zum Einbau moderner und effizienterer Heizkessel oder elektrischer Wärmepumpen vermittelt. Hierbei treten allerdings bei vermieteten Wohnungen und Häusern Interessengegensätze zwischen Vermieter und Mieter auf. Denn der Vermieter ist derjenige, der die Investitionskosten für die genannten Sanierungsmaßnahmen tragen muss, während der Mieter von den sinkenden Kosten für Heizung und Warmwasser profitiert.

Der Gesetzgeber hat diesen Interessenkonflikt gesehen und in § 559 BGB bestimmt, dass der Vermieter jährlich 8 Prozent der Kosten einer solchen Investition über eine „Modernisierungumlage“ auf die Kaltmiete aufschlagen darf, die dadurch jedoch innerhalb von sechs Jahren um höchstens drei Euro je Quadratmeter (bei Mieten unter 7 Euro/qm sogar nur um zwei Euro) steigen darf. Damit können Investitionen in die Gebäudesanierung für beide Parteien eines Mietverhältnisses lohnend sein, wenn die Einsparung an Heizkosten groß genug ist. Die Initiative zu einer solchen Maßnahme könnte sogar vom Mieter ausgehen, der seinem Vermieter vorschlägt, eine höhere Kaltmiete in Kauf zu nehmen, wenn dafür die Fenster oder die Heizanlage entsprechend saniert werden.

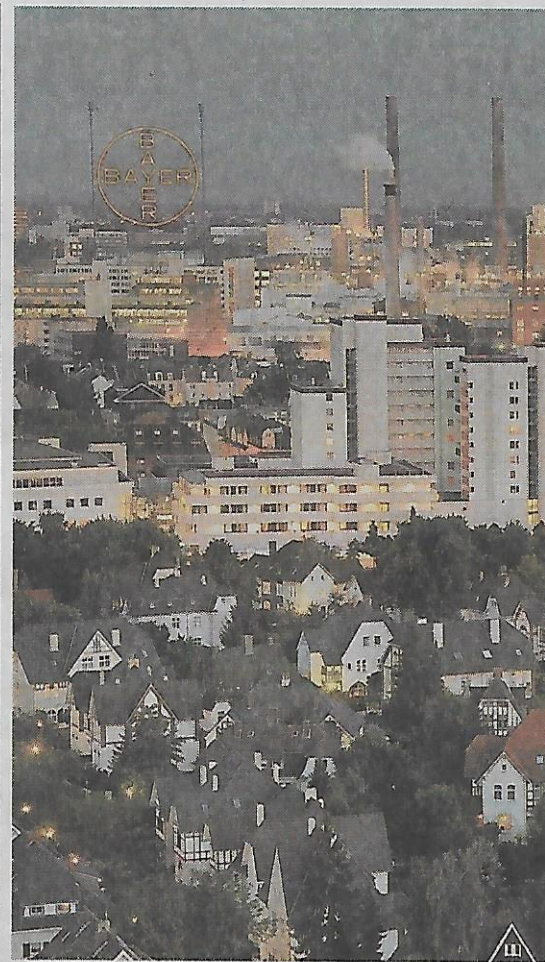
Nun hat der Berliner Senat unter Führung des Regierenden Bürgermeisters Müller (ebenfalls SPD) im Juni beschlos-

sen, jegliche Erhöhung der Kaltmieten in derzeit bestehenden Mietwohnungen in Berlin für fünf Jahre zu verbieten, sogar bei Mieterwechsel. Dieser „Mietendeckel“ geht noch weit über die bereits geltende Mietpreisbremse hinaus, nach der bei Mieterwechsel die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent die obere Grenze darstellt. Die neue, als Notmaßnahme nach einem steilen Anstieg der Angebotsmieten in den letzten zehn Jahren deklarierte Gesetzesinitiative muss nicht unbedingt auf Berlin beschränkt bleiben, denn inzwischen hat uns der kommissarische SPD-Vorsitzende Schäfer-Gümbel wissen lassen, dass er sich eine solche Maßnahme auch für andere Städte vorstellen kann.

Ein kleines Schlupfloch für Modernisierungen soll es zwar weiter geben: In diesem Falle müssen Mieterhöhungen bis 50 Cent je Quadratmeter lediglich angezeigt werden; jegliche weitere Erhöhung bei Modernisierungen muss aber vorher genehmigt werden – ein zusätzlicher bürokratischer Aufwand, den Vermieter scheuen werden. Das Ganze dient also eher der Kosmetik als einem echten Anreiz für Investitionen.

Man reißt sich die Augen und fragt sich: Weiß denn bei der SPD die rechte nicht, was die linke tut? Ist man sich nicht darüber im Klaren, dass der Mietendeckel die Voraussetzungen für die energetische Gebäudesanierung in Mietwohnungen zerstört? Will die Partei, wie sie selbst nach der Europawahl bekannt hat, den Klimaschutz vehement vorantreiben oder will sie sich wie in Berlin als Klientelpartei der Mieter profilieren? Beides gleichzeitig geht nicht, jedenfalls nicht auf so plumpe Art, wie es der Berliner Senat derzeit plant. Klimaschutz mit marktwirtschaftlichen Instrumenten wie einem CO<sub>2</sub>-Preis setzt nun einmal voraus, dass auch der Wohnungsmarkt intakt bleibt und ein Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter vertraglich hergestellt werden kann – wenn es zielführend ist, auch über eine Anpassung des Mietpreises. FRIEDRICH BREYER

— Der Autor lehrt Wirtschaftspolitik an der Universität Konstanz und ist Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundeswirtschaftsministerium.



Wenn Unternehmen auf betriebseigenen Grundstücken kein zusätzliches Bauland. Sie können so einen der größten Grundstücke des Bayer-Konzerns hinter der Kulisse der Leverkusener

## Der Chef

### Mitarbeiterwohnen: Kabinett beschließt Steuererleichterungen für Unternehmen

VON CARSTEN HOEFER, BURKHARD FRAUNE UND REINHART BÜNGER

Ende der siebziger Jahre gab es in der alten Bundesrepublik rund 450 000 bezahlbare Werkwohnungen – vor allem bei Staatsunternehmen wie Post und Bahn. Diese Zeiten sind zwar lange vorbei. Doch es könnte ein Comeback für die verbilligte Vermietung von Wohnungen durch Arbeitgeber an Arbeitnehmer geben: Die Bundesregierung beschloss am Mittwoch ein entsprechendes Gesetz. Geplant ist ein Bewertungsabschlag vom ortsüblichen Mietwert. Der Arbeitgeber soll die Wohnungen an seine Arbeitneh-

bau-Z  
fen-G  
Quadr  
ter“, s  
Haken  
konze  
ist die  
meter  
sich M  
Vor  
ken e  
chefs  
knapp  
riger z  
Das  
ihren  
zahler  
in Mü  
mähli  
klärt  
chen,  
für ih  
2030  
plant  
sind b