



**Stellungnahme der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF),  
des Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker - Bundesverband e. V. (GIH) und des  
VfW Verband für Wärmelieferung e. V.**

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein  
**Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn  
und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache**

## **Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG**

Berlin, 2. August 2018

**Kontakt:**

Deutsche  
Unternehmensinitiative  
Energieeffizienz (DENEFF) e.V.  
Kirchstraße 21  
10557 Berlin

**Christian Noll**  
Geschäftsführender Vorstand  
Telefon: 030 36 40 97-01  
[christian.noll@deneff.org](mailto:christian.noll@deneff.org)

Gebäudeenergieberater  
Ingenieure Handwerker -  
Bundesverband e.V.  
Unter den Linden 10  
10117 Berlin

**Benjamin Weismann**  
Geschäftsführer  
Bundesverband  
Telefon: 030 340 60 23-70  
[weismann@gih.de](mailto:weismann@gih.de)

VfW Verband für  
Wärmelieferung e.V.  
Lister Meile 27  
30161 Hannover

**Tobias Dworschak**  
Geschäftsführer  
Telefon: 0511 36590-0  
[tobias.dworschak@vfw.de](mailto:tobias.dworschak@vfw.de)

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf. Vorab möchten wir darauf verweisen, dass Anforderungen an die Energieeffizienz, anders als in der Begründung des Entwurfs unter A.I.2 genannt, per se nicht Ursache steigender Mieten im Rahmen der Modernisierungumlage sind. Einflussfaktoren auf die Baukosten sind vielfältig. Differenzierte Untersuchungen zu gestiegenen Baukosten liegen nur für den Neubau vor.<sup>1</sup> Diese zeigen, dass gestiegene Effizienzanforderungen nur einen kleinen Teil der Kostensteigerung erklären. Effizienzanforderungen als Ursache für steigende Mieterhöhungen nach Modernisierung darzustellen, kann nicht im Sinne der Akzeptanz energetischer Modernisierungen sein.

Mit dem Gesetzentwurf wird beabsichtigt, die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zur Weitergabe von Modernisierungskosten an Mieter (vulgo: Modernisierungumlage) anzupassen. Im Wesentlichen betrifft dies

- die Senkung des Umlagesatzes von 11 % auf 8 % in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, befristet auf 5 Jahre sowie die Einführung einer Kappungsgrenze der Mieterhöhung auf höchstens 3 Euro/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren.
- die Schaffung eines vereinfachten Verfahrens bei Maßnahmen unter 10.000 Euro/Wohnung durch einen Pauschalansatz für abzuziehende Erhaltungskosten, Ausschluss der Härtefallregelung und Verzicht auf den Abzug von Zinsvorteilen.
- die Einführung einer Ordnungswidrigkeit und eines Schadenersatzanspruchs bei Modernisierungsmisbrauch („Herausmodernisieren“)

DENEFF, GIH und VfW begrüßen, dass das Ministerium Maßnahmen vorschlägt, um Modernisierungsmisbrauch einzudämmen, da dieser der öffentlichen Wahrnehmung von Energieeffizienzmaßnahmen nachhaltig schadet. **Mit der Absenkung der sogenannten Modernisierungumlage und der Einführung der vorgesehenen Kappungsgrenze verschlechtert sich jedoch die Attraktivität für Vermieter deutlich, ihre Gebäude zu modernisieren.** Insbesondere die Kappungsgrenze auf 3 Euro/m<sup>2</sup> macht umfassende, systemisch-energetische Modernisierungen unmöglich und reizt ein Sanierungsdumping an, unter dem Qualität und Kosteneffizienz leiden. Das vereinfachte Verfahren über geringinvestive Maßnahmen ist hingegen zu begrüßen, sollte aber weiter vereinfacht werden. Zu beachten ist zudem, dass dieses Verfahren nur für geringfügigere investive Einzelmaßnahmen anwendbar ist.

**Um ein noch weitergehendes Verfehlen der Klimaziele zu verhindern, müssen darum umso dringender die Rahmenbedingungen innerhalb des Mietrechts, in anderen relevanten Rechtsbereichen sowie die Förderbedingungen verbessert werden.**

**DENEFF, GIH und VfW empfehlen daher:**

1. die Definition einer **angemessenen Kappungsgrenze** und den **Verbleib öffentlicher Fördermittel beim Vermieter** zu ermöglichen (in §§ 559 BGB),
2. das **vereinfachte Verfahren** weiter zu vereinfachen (§ 559 c Abs. 1 BGB),
3. als weitere Verbesserungen innerhalb des Mietrechts
  - a. die **Verbesserung der Rahmenbedingungen für Energiedienstleister** (§ 556c BGB / WärmelV)
  - b. die Einführung einer **Nachrüstpflicht für Raumwärmehöher** bei mehr als 24 Wohneinheiten bzw. >100 kW Heizleistung (§9 HeizkostenV)
  - c. die Einführung eines **Rechtsanspruchs auf effizienten Betrieb der Heizungsanlage** und der **Umlagefähigkeit von Energiemanagementkosten (BetrKV)** sowie
4. zur Verbesserung der Förderkonditionen und Steuerlicher Konditionen für Vermieter
  - a. die **Verbesserung der Förderkonditionen der KfW-EBS-Programm** und
  - b. eine **beschleunigte Modernisierungs-AfA** zu ermöglichen.

Unsere Ausführungen und Empfehlungen hierzu finden Sie auf den folgenden Seiten.

## 1. Definition einer angemessenen Kappungsgrenze und Verbleib der Förderung beim Vermieter (§§ 559 BGB)

Die geplante Absenkung der sogenannten Modernisierungsumlage von 11 auf 8 Prozent verschlechtert die Attraktivität von Modernisierungsmaßnahmen für Vermieter signifikant. Eine gleichzeitige Einführung einer Kappungsgrenze von 3 Euro/m<sup>2</sup> begrenzt die umlegbaren Modernisierungskosten auf 450 Euro/m<sup>2</sup>. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geht jedoch von mittleren energetischen Sanierungskosten von rund 600 Euro/m<sup>2</sup> aus, wenn der Energieverbrauch im Gebäudebestand gemäß Zielkorridor um 60 Prozent gemindert werden soll.<sup>2</sup> Dies wäre jedoch erst ab einer Kappungsgrenze von mindestens 4 Euro/m<sup>2</sup> abbildbar. Natürlich schwanken die Kosten je Bestandsgebäude und Bauteil sowie nach Art und Qualität der Ausführung erheblich. Insbesondere die aktuell hohe Nachfrage nach Neubauten verknappen z. B. das Angebot an Handwerkern so stark, dass die Umsetzungskosten infolge signifikant höher liegen als vor dem Boom.

Eine zu niedrige Kappungsgrenze kann außerdem ein „Sanierungsdumping“ auslösen, mit dem Energieeinspar- und Klimaschutzwirkung sinken und eventuelle Schadens- und andere Folgekosten steigen würden. Insgesamt ist durch die geplanten Änderungen mit einem signifikanten Rückgang der ohnehin schon niedrigen Sanierungsrate zu rechnen.

Darum müssen – werden die mit dem MietAnpG geplanten Vorhaben umgesetzt – dringend weitere Anreize geschaffen werden, um hochwertige energetische Modernisierungen attraktiv zu halten. Insbesondere sollten dazu, wie bereits durch den Deutschen Mieterbund (DMB) vorgeschlagen,<sup>3</sup> öffentliche Fördermittel beim Vermieter verbleiben, sprich die Pflicht zum Abzug geförderter Kosten von den umlegbaren Modernisierungskosten entfallen. Zu beachten ist, dass auf die KfW-Förderung kein Rechtsanspruch und keine langjährige Planungssicherheit besteht. Auch muss ein mögliches Ansteigen der Kapitalkosten berücksichtigt werden. Daher sollten auch bei einem Verbleib der Förderung beim Vermieter eine Kappungsgrenze von 3 Euro/m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden.

→ Es wird empfohlen § 559a Abs. 2 BGB (Anrechnung öffentlicher Fördermittel) zu streichen.

## 2. Weitere Vereinfachung des § 559c BGB

Der bisherige Vorschlag zum vereinfachten Verfahren sieht insbesondere Vereinfachungen bei der Berechnung vor. Allerdings ergeben sich für Vermieter gerade bei geringen Investitionen vor allem Probleme bei der Geltendmachung der Modernisierung. Oftmals sind die Anforderungen für den Vermieter so hoch, dass er diese lieber unterlässt. Der Gesetzesvorschlag sieht hierzu zwar die Streichung der Härtefallklausel bei der Mieterhöhung, nicht aber bei der Duldung gem. §§ 555d Absatz 2 - 5 BGB vor. Sinnvoll wäre es daher diese Vorschriften zu streichen, zumal der Mieter auch dann nicht schutzlos gestellt ist, da er immer noch einen Einwand aus Treu und Glauben geltend machen kann. Weiterhin sollte auch auf das Sonderkündigungsrecht nach § 555e BGB verzichtet werden. Im Referentenentwurf wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Betrages der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren dieses nicht zu einer unbilligen Härte für den Mieter führen dürfte. Folglich ist es konsequent, auch das Sonderkündigungsrecht zu streichen.

Um zu verdeutlichen, dass das **vereinfachte Verfahren nicht nur bei der Berechnung vereinfacht wird, sondern auch bei der Geltendmachung**, sollte die Vorschrift entsprechend angepasst werden. § 559c BGB sollte daher wie folgt formuliert werden:

*(1) Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10.000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen und geltend machen. (...).*

*§§ 555d Absätze 2-5, 555e BGB (...) finden keine Anwendung.*

### 3. Weitere Anpassungen innerhalb des Mietrechts

#### a. Verbesserung der Rahmenbedingungen für Energiedienstleister (§ 556c BGB und WärmeLV)

Mit der letzten Mietrechtsnovelle (MietRÄndG 2013) hat der Gesetzgeber für die Umstellung der Wärmeversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung durch einen Energiedienstleister (Contractor) ein Warmmietenneutralitätsgebot eingeführt (§ 556c BGB). Demgegenüber besteht für Vermieter die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung (auch nach Anpassung des Umlagesatzes) und dadurch eine Schlechterstellung von Energiedienstleistern.

Im Rahmen der Plattform Energieeffizienz des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie wurden verschiedene Möglichkeiten zur Abmilderung von Defiziten der Regelungen in § 556c BGB und der WärmeLV diskutiert und in einem Arbeitspapier zusammengefasst.<sup>4</sup> Dabei fanden zwei Vorschläge unter den Stakeholdern besonders breite Unterstützung. Sie sollten daher mit dem MietAnpG unbedingt umgesetzt werden:

- **Die Korrektur der anzusetzenden Pauschalwerte zur Ermittlung des Jahresnutzungsgrades (wie im Arbeitspapier geschildert)**
- **Die Berücksichtigung von Maßnahmen an der Sekundäranlage**

#### **Betreffend Maßnahmen an der Sekundäranlage empfehlen DENEFF, GIH und VfW die Ermöglichung der Berücksichtigung von Verbrauchsmengenminderungen in der Kostenneutralitätsberechnung**

durch eine Ergänzung der Regelungen in der WärmeLV (§ 8 Nr. 2 und § 10 Abs. 1). Diese können aufgrund einer vom Lieferanten abgegebenen Garantie oder auf der Grundlage von Pauschalen für Einsparmaßnahmen Berücksichtigung finden.

Die WärmeLV lässt Minderungen des Bedarfs an Nutzwärme völlig unberücksichtigt. Dies hat die praktische Konsequenz, dass Optimierungsmaßnahmen nicht nur aus der Bewertung völlig herausfallen, sondern in einem Projekt möglicherweise nicht darstellbar sind. Die WärmeLV setzt also einen Anreiz, Einsparmaßnahmen nicht umzusetzen. Um dem zu begegnen, empfehlen wir, innovative Energiedienstleister, die sich zu Verbrauchsmengenminderungen verpflichten, die Möglichkeit zu eröffnen, diese Verbrauchsmengenminderungen beim Kostenneutralitätsnachweis berücksichtigen zu können. Damit wären eine zusätzliche Option und ein Anreiz zu Einsparmaßnahmen geschaffen, ohne eine Verpflichtung zu generieren oder die bisherige Regelung zu ersetzen.

Vorteile einer solchen Regelung:

- Es wird ein Anreiz gesetzt, zusätzliche Einsparungen umzusetzen;
- Es schafft eine zusätzliche Wettbewerbskomponente und erhöht die Dienstleistungsqualität;
- Es ist wirtschaftlich und führt nicht zu höheren Kosten für den Mieter;
- Es entsteht ein nachvollziehbarer Effekt im Hinblick auf CO<sub>2</sub>-Emissionsreduzierung
- Es stellt eine Option (zur Erhöhung der Angebots- bzw. Dienstleistungsqualität) für den Anbieter dar (keine Zwangsmaßnahme).

#### **Zur Berücksichtigung von garantierten Verbrauchsmengenminderungen in der Kostenneutralitätsberechnung empfehlen wir folgende Anpassungen:**

- § 8 Nr. 2 WärmeLV könnte daher wie folgt ergänzt werden: „Eine Reduzierung der zugrunde liegenden Wärmemenge kann vorgenommen werden, soweit sie vom Wärmelieferanten vertraglich garantiert wird.“

- Nach § 10 Abs. 1 WärmeLV wird ein neuer Abs. 2 eingefügt: *„Soweit der Wärmelieferant eine Reduzierung der Wärmemenge vertraglich garantiert, ist die durchschnittlich erzielte Wärmemenge gemäß Absatz 1 entsprechend zu reduzieren. Für die Berechnung der garantierten Reduzierung der Wärmemenge kann der Wärmelieferant während der Laufzeit des Wärmelieferungsvertrags eine Witterungsreinigung vornehmen.“*
- Der bestehende § 10 Abs. 3 WärmeLV wird zu Abs. 4 und wäre wie folgt zu ergänzen: *„Für die nach den Absätzen 1 und 2 ermittelte bisherige durchschnittliche Wärmemenge ...“*

Was die Möglichkeit der Berücksichtigung von anderen „freiwilligen“ Verbrauchsmengenminderungen durch einzelne Einsparmaßnahmen in der Sekundäranlage (Kundenanlage) angeht (Stichwort: hydraulischer Abgleich o.ä.), so bieten wir für diese zusätzliche Option gerne an, im Nachgang konkrete Formulierungen und Vorschläge zu unterbreiten.

Die Berücksichtigung von Maßnahmen an der Sekundäranlage an Hand noch zu definierender anerkannter Pauschalwerte kann eine weitere Option darstellen, die eine Reduzierung der zugrunde liegende Wärmemenge ermöglichen kann, soweit sich der Wärmelieferant hierzu vertraglich verpflichtet.

**Darüber hinaus sollten die nachfolgend genannten Regelungen in der WärmeLV präzisiert werden, um Unsicherheiten bei der praktischen Anwendung zu vermeiden und es dem Mieter auf einfache Art und Weise zu ermöglichen, die Richtigkeit der Berechnungen des Vermieters bzw. Wärmelieferanten zu überprüfen.**

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 WärmeLV sieht vor, dass der durchschnittliche Endenergieverbrauch auf Basis der letzten 3 Abrechnungszeiträume zu ermitteln ist. In der Praxis hat es sich gezeigt, dass es z.B. bei einem Verkauf von Liegenschaften nicht immer zu einer Weitergabe der notwendigen Unterlagen an den Erwerber kommt und dieser folglich nicht in der Lage war, dem Wärmelieferanten Abrechnungen der letzten 3 Abrechnungszeiträume vorzulegen. In begründeten Ausnahmefällen sollte daher auch eine Ermittlung auf Basis nur eines Abrechnungszeitraums oder anhand anderer anerkannter Schätzmethoden möglich sein.
- Ebenfalls in § 9 Abs. 1 WärmeLV sollte eine Berechnungsgrundlage für diejenigen Fälle Eingang finden, in denen die bisherige Eigenversorgung ohne Warmwasserbereitung stattgefunden hat, bei denen nach Umstellung die Warmwasserbereitung jedoch zentral erfolgt. Hier finden in praxi unterschiedliche Herangehensweisen an die Berechnung der Kosten der zentralen Warmwasserbereitung statt. Am einfachsten wäre es sicherlich, hier über pauschale Ansätze für die Ermittlung der Mengen und Kosten für die Warmwasserbereitung zu diskutieren (z.B. angelehnt an die ehemalige 18%-Regelung in der HKVO).
- Die Anforderungen an eine Kurzzeitmessung sind in § 10 Abs. 2 WärmeLV nicht definiert. Es wäre hilfreich, wenn hier zumindest ein (Mindest-)Zeitraum für eine solche Messung vorgegeben würde.
- § 11 Abs. 1 WärmeLV sieht eine starre Frist von 3 Monaten für die Umstellungsankündigung des Vermieters vor. In der Praxis kann es aber durchaus vorkommen, dass z.B. aufgrund eines Defektes eine sofortige Umstellung auf Wärmelieferung erforderlich wird. Es erscheint daher nicht interessengerecht, wenn der Vermieter in solchen Fällen erst nach Ablauf einer Frist von 3 Monaten berechtigt ist, die Kosten an die Mieter weiterzugeben. Für solche Fälle muss es daher

ausnahmsweise möglich sein, die Kosten unmittelbar mit Beginn der Wärmelieferung an die Mieter weiterzugeben, wenn der Vermieter die Umstellungsankündigung unverzüglich nach dem Ausfall der Anlage und Beauftragung des Wärmelieferanten an die Mieter versendet.

## **b) Nachrüstpflicht für Raumwärmehähler (§9 HeizkostenV)**

In der Regel sind keine Wärmehähler installiert, welche die Wärmeenergie für die Raumheizung ermitteln. § 9 Absatz 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) regelt seit dem 31.12.2013, dass bei verbundenen Anlagen allein die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) mit einem Wärmehähler zu messen ist, soweit der Aufwand dafür zumutbar ist.

**Bei der Neuinstallation von Heizkesseln ab 100 kW und Nachrüstung in Gebäuden mit mehr als 24 Wohneinheiten sollten auch bei der Eigenversorgung zusätzliche Wärmehähler zur Ermittlung des Energieverbrauchs für die Raumwärme vorgeschrieben werden**, um die Energieeffizienz solcher Anlagen belastbar und rechtssicher überprüfen und dokumentieren zu können.

### **Vorteile eines zweiten Wärmehählers für die Raumheizung:**

- Bei einem Heizkesseltausch (bzw. bereits vorab) kann die Brennereinstellung (Auslegung) dem tatsächlichen Wärmebedarf angepasst werden, welche in der Regel deutlich niedriger liegt.
- Mit einem zweiten Wärmehähler kann bei einem Wechsel zur Wärmelieferung (Contracting) die erforderliche Berechnung der Einsparung gesichert erfolgen sowie der tatsächliche maximale Leistungsbedarf der Wohnanlage zur Kesselauslegung ermittelt werden.
- Die Genauigkeit der Berechnung des Anteils für Warmwassererwärmung wird um 20 bis 30 Prozent erhöht. Grund ist der Fehler eines angenommenen Nutzungsgrades von 100 Prozent in der HeizkostenV.

### **Wirtschaftlichkeit einer Nachrüstpflicht für einen zweiten Wärmehähler**

Unbedingt ist dies ab einer Liegenschaftsgröße über 24 Wohnungen bzw. Anlagen > 100 kW sinnvoll, da hier der Aufwand für den Wärmehählereinbau (ca. 1.000 Euro) durch die genauere Bestimmung der Kesselgröße wirtschaftlich amortisiert werden kann. Im Rahmen der Plattform Energieeffizienz des Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) wurde weitergehend in der letzten Legislaturperiode in der Arbeitsgruppe EDL / Rechtsrahmen in der Unterarbeitsgruppe Contracting eine Förderung bzw. Pflicht zum werksseitigen Einbau in Heizkessel (Ökodesign) diskutiert.

## **c) Rechtsanspruch auf effizienten Heizungsbetrieb und Umlage von Energiemanagementkosten (BetrKV)**

Zwar regelt §556 Absatz 3 BGB einen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, begründet aber nur sehr abstrakt einen Rechtsanspruch des Mieters auf den einen effizienten Betrieb einer Heizungsanlage.

**Entsprechend sollte §556 Absatz 3 BGB wie folgt ergänzt werden:** „Die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten – **dieser umfasst auch die Sicherstellung eines effizienten Betriebs der Heizungsanlage**“.

Bislang werden auch energetische Modernisierungsmaßnahmen mit Rücklaufzeiten von 1 Monat bis 1 Jahr trotz geringer Auswirkungen auf die Kaltmieten viel zu langsam umgesetzt. Dies betrifft u. a. die Optimierung von Heizungsanlagen (Justage, Erneuerung von Regelungen, Pumpentausch, hydraulischer Abgleich, Energiemanagement und sonstige nicht- oder sehr geringinvestive Maßnahmen zur Sicherstellung eines energieeffizienten Betriebs). Die Umlage dieser Kosten im Rahmen der Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) scheitert paradoxerweise oft an ihren geringen Umsetzungskosten

von meist 8 bis 10 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diesen gegenüber steht ein im Verhältnis zu hoher Transaktionsaufwand für den Vermieter, um diese Kosten in einem Mieterhöhungsverfahren umzulegen. Dabei wären die begrenzten Kosten für das Energiemanagement in diesem Rahmen kostenneutral und in aller Regel sogar mit einem positiven Kosten-Nutzen-Verhältnis darstellbar.

Zur Verwirklichung des o.g. Rechtsanspruchs und auch unabhängig davon, muss eine einfachere Umlage von Energiemanagementkosten als Betriebskosten eines Gebäudes durch die eindeutige Nennung solcher Kosten nach § 556 Abs. 1 BGB und der Betriebskostenverordnung ermöglicht werden. Zudem sollten im Rahmen der EnEV bzw. eines künftigen GEG auch Inspektionspflichten für Heizungsanlagen bei größeren Liegenschaften vorgesehen werden. Bei kleineren Gebäuden sollten im Rahmen des Bestandlabellings (EnVKG) für Heizkessel sowie der Marktraumumstellung von L-Gas auf H-Gas (§19a EnWG) auch Maßnahmenvorschläge zur geringinvestiven Heizungsoptimierung unterbreitet werden, die in Folge umzusetzen sind, sofern ihre wirtschaftliche Sinnhaftigkeit nicht durch einen unabhängigen Experten widerlegt wird. Dazu zählt neben o.g. Maßnahmen auch das Gebot reine Heizungsanlagen in den Monaten Juni, Juli, August außer Betrieb zu nehmen.

## **4. Verbesserung der Förderkonditionen und steuerlicher Konditionen**

### **a) Verbesserung KfW-Förderkonditionen**

Die Bundesregierung plant mit dem Bundeshaushalt 2018 und dem Entwurf des Bundeshaushalts 2019 die Fördervolumina für die KfW-Angebote für Energetisches Bauen und Sanieren zu verstetigen und auszuweiten. Dennoch ist mit einem Rückgang der Förderanträge zu rechnen, da sich im April dieses Jahres die KfW-Konditionen für die Programme „Energieeffizient Bauen (153)“ und „Energieeffizient Sanieren (151/152)“ deutlich verschlechtert haben:

- die Zinsbindung wurde von 20 auf 10 Jahre halbiert,
- die zinsfreie Bereitstellungszeit wurde von 12 auf 6 Monate halbiert.
- das Sondertilgungsrecht ist entfallen

**Diese Verschlechterungen müssen umgehend rückgängig gemacht werden.** Angesichts geplanter reduzierter Umlagemöglichkeiten müssen die KfW-Förderkonditionen deutlich verbesserter werden.

### **b) Einführung einer beschleunigten Modernisierungs-AfA**

Ergänzend zu der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Steuerförderung für Eigenheimsanierer sollten auch die Steueranreize für Modernisierungen im vermieteten Gebäudebestand verbessert werden.

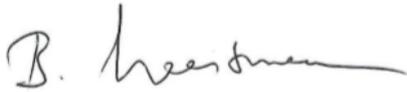
**Wir empfehlen dazu eine beschleunigte Abschreibungsmöglichkeit (lineare AfA) der Kosten für Maßnahmen zur energetischen Modernisierung (§ 7 EStG)**

- über 5 bis 10 Jahre, ab dem 1. Jahr (bisher über 50 Jahre)
- Sofortabschreibung im 1. Jahr bei Eigentumsübertragung sowie im Falle einer im Rahmen einer nach § 559 Abs. 1 (neu) reduzierten Modernisierungsumlage
- jeweils kumulierbar mit KfW-Förderung (Zur Sicherung der Standards)

Für Rückfragen und weiterführende Gespräche stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.



Christian Noll  
Geschäftsführender Vorstand  
DENEFF e. V.



Benjamin Weismann  
Geschäftsführer  
GIH e. V.



Tobias Dworschak  
Geschäftsführer  
VfW e. V.

## Endnoten

---

<sup>1</sup> FIW (2015): Kritische Betrachtung der Kostensteigerung im Mehrfamilienhausneubau durch Einführung der EnEV 2016.

<sup>2</sup> BMWi (2014): Sanierungsbedarf im Gebäudebestand - Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude

<sup>3</sup> DMB (2017): Deutsche Umwelthilfe und Deutscher Mieterbund fordern sozialverträgliche Gestaltung der energetischen Sanierung für mehr Klimaschutz in Gebäuden, Online: <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/41572-deutsche-umwelthilfe-und-deutscher-mieterbund-fordern-sozialvertraegliche-gestaltung-der-energie.html> Abgerufen am 18.7.2018.

<sup>4</sup> Arbeitspapier „Wärmelieferverordnung“ im Kontext der Plattform Energieeffizienz (PFEE), AG EDL/ Rechtsrahmen – UAG Contracting