

VIZE-MINISTERPRÄSIDENT

**MINISTER FÜR GESUNDHEIT
UND SOZIALES, RAUMORDNUNG
UND WOHNUNGSWESEN**

ANTONIOS ANTONIADIS

Mündliche Frage Ausschuss I 03.10.2022

- **Frage Nr. 1108 von Herrn MOCKEL (ECOLO) an Minister ANTONIADIS zur energetischen Sanierung und Mietpreisregulierung von Mietwohnungen**

Das neue Energieprämiensystem der Deutschsprachigen Gemeinschaft sieht quasi keine Fördermaßnahmen für Mietwohnungen vor. Mieter sind in der jetzigen Energiekrise der Preisexplosion schutzlos ausgeliefert. In Ihrer Antwort auf meine mündliche Frage im September (Nr. 1075) gaben Sie an, dass sie "prüfen, wie wir das neue [Prämien]System weiter verbessern können." Inzwischen ist diese Verbesserung wohl mehr als dringend.

In Frankreich ist im Rahmen des Klimagesetzes seit August bereits eine Mietpreisdeckelung für Wohnungen mit der Energieeffizienzklasse F und G in Kraft. Wohnungen mit einem Energieverbrauch über 450 kWh pro Quadratmeter pro Jahr dürfen erst gar nicht mehr vermietet werden. Progressiv soll dieses Verbot dann auf die Klassen G (2025) und F (2028) und E (2034) ausgeweitet werden.

In der Wallonie hat Minister Henry jetzt den neuen Plan Luft Klima Energie vorgestellt. Dieser schlägt unter anderem vor, die Energieeffizienz des bestehenden Wohnungsbestands anzukurbeln. Besitzer von Mietwohnungen sollen verpflichtet werden, bei einem neuen Mietverhältnis die Energiebilanz (PEB) des Mietobjekts zu verbessern: bis mindestens F in 2026, D in 2032 und C in 2035. Gleichzeitig wird vorgesehen, die Mietpreise zu regulieren, damit die Mietpreiserhöhungen die Energieeinsparungen nicht überschreiten.

Nicht alle Vermieter haben die gleichen Möglichkeiten in Bezug auf diese geforderten Energiesanierungen. Hier muss manchen Besitzern bestimmt gezielt unter die Arme gegriffen werden, damit am Ende auch ein Mehrwert bei den Mietern ankommt und die Wohnungen weiterhin dem Markt zur Verfügung stehen.

Angesichts dieser neuen Entwicklungen anderswo und Ihrer Zuständigkeiten in den Bereichen Energie und Wohnungswesen, hätte ich folgende Fragen an Sie, Herr Minister:

1. Inwieweit fassen Sie ebenfalls ins Auge besonders energie-ineffizienten Wohnungen erst eine energetische Sanierung zu verordnen bevor sie weitervermietet werden?
2. Ist es in der DG ebenfalls möglich Mietpreisentwicklungen, unter der Bedingung von Energieeffizienzmaßnahmen, zu regulieren bzw. zu deckeln?
3. Wie weit sind Sie inzwischen mit der Ausarbeitung von gezielten Energiesparmaßnahmen für Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser?

VIZE-MINISTERPRÄSIDENT

**MINISTER FÜR GESUNDHEIT
UND SOZIALES, RAUMORDNUNG
UND WOHNUNGSWESEN**

ANTONIOS ANTONIADIS

- **1108. Antwort des Ministers Antoniadis auf die Frage von Herrn MOCKEL (ECOLO) zur energetischen Sanierung und Mietpreisregulierung von Mietwohnungen**

Eine Verordnung zur energetischen Sanierung unter Strafe der Nichtvermietung ist ein bedeutender rechtlicher Einschnitt der verfassungsrechtlichen geschützten Freiheit des Privateigentums.

Ein solcher Einschnitt muss verhältnismäßig, im öffentlichen Interesse und darf auch nicht unter weniger bedeutendem Einschnitten zu erreichen sein.

Insbesondere die letzte Bedingung ist bei einer Verordnung als Mietbedingung in den Augen des Kollegen schwer zu erfüllen.

Ein zu starkes Eingreifen in den privaten Mietmarkt auf diese Weise könnte zudem langfristige negative Auswirkungen haben¹.

Eine der Auswirkungen wird die Verringerung der Mietwohnungen bzw. die Förderung des „Schwarzmarktes“ sein, was dem bereits angespannten Wohnungsmarkt sicherlich nicht zugutekommt. Diese Auswirkungen gehen meistens zu Lasten der Personen mit moderatem Einkommen.

Ausgehend von den Zahlen 2021 sind 67 % des privaten Wohnungsmarktes in der DG in den Energielabel C bis F zu finden. Würde man dem Vorschlag des Ministers Henry in der WR folgen, müssten 67 % (wenn alle Wohnungen vermietet würden) bis 2033 erst saniert werden, um dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stehen.

Darüber hinaus sind gewisse Wohnungen ohne Vollsanierung gar nicht auf ein Label C zu bringen und würden somit gar nicht mehr dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Kollege Antoniadis möchte deshalb unterstreichen, dass ein kleineres Wohnungsangebot ein Nachteil für Wohnungssuchende wäre, aber auch ein

¹ Politique de logement, analyses et débats, Fixation des loyers : liberté ou contrôle, Bernard Coloos, Januar 2017

VIZE-MINISTERPRÄSIDENT

**MINISTER FÜR GESUNDHEIT
UND SOZIALES, RAUMORDNUNG
UND WOHNUNGSWESEN**

ANTONIOS ANTONIADIS

Nachteil für all die Vermieter aus der Mittelschicht, die mit ihrem mühsam ersparten Geld und viel Verzicht eine Wohnung als zusätzliche Einnahme oder Altersvorsorge erworben haben.

Der Kollege möchte deshalb weiterhin den Schwerpunkt auf Beratung und Förderung legen, als Verbote und Strafen auszusprechen. Bis auf weiteres bleibt es zunächst ein Vorschlag des Kollegen Henry. Dies ist genauso wenig von der Regierung der Wallonie beschlossen, wie sein Vorschlag die Höchstgeschwindigkeit auf der Autobahn auf 100 Stundenkilometer zu beschränken.

Im Übrigen könnte auch die Regulierung der Mietpreisentwicklung im Widerspruch zur verfassungsrechtlichen Freiheit des Privateigentums stehen.

Rechtlich gesehen ist die DG seit dem 1. Januar 2020 zuständig für die Mietgesetzgebung im Bereich des privaten Wohnungsmarkts und könnte daher Regulierungsmaßnahmen vornehmen.

Übrigens gibt es Eigentümer von Immobilien, die bereits heute Prämien beantragen, obschon sie selbst die Wohnungen und Häuser nicht bewohnen. Wir reden aktuell über fast 14 % aller Antragsteller, die Sanierungsarbeiten vornehmen, obschon andere Menschen diese Räumlichkeiten bewohnen.

In der WR gibt es gewisse Prämien für Mieter, die aber bisher zumindest selten in Anspruch genommen wurden. Viele Fragen stellen sich im Zusammenhang mit diesen Prämien.

Was geschieht zum Beispiel, wenn der Mieter, der eine Wohnung saniert, diese Wohnung kündigt oder aber die Kündigung erhält, solange die Sanierungskosten nicht amortisiert wurden?

Und auch für Mehrfamilienhäuser in der DG können aktuell Energieprämien beantragt werden, aber nicht für alle.

VIZE-MINISTERPRÄSIDENT

**MINISTER FÜR GESUNDHEIT
UND SOZIALES, RAUMORDNUNG
UND WOHNUNGSWESEN**

ANTONIOS ANTONIADIS

Hier muss jedoch unterschieden werden zwischen dem freiwilligen Miteigentum, wo eine Prämie beantragt werden kann und dem Zwangsmiteigentum. Im letzteren Fall ist der Besitzer des Gemeinschaftseigentums nicht eine natürliche Person, sondern eine juristische Person und somit kann keine Prämie beantragt werden, da diese den natürlichen Personen vorenthalten ist.

Das neue Prämiensystem ist kein Jahr alt. Wie Kollege Antoniadis im ersten der aktuell laufenden Vortragsabende zu den Prämien letzte Woche in Hauset mitgeteilt hat, bereitet die Regierung eine Evaluation des Systems vor. An dieser Evaluation sollen sowohl Handwerker, Energieauditoren als auch Ausbildungsbetriebe (wie das ZAWM) sowie auch der Beirat für Wohnungswesen und Energie mit einbezogen werden.

In Verfolg dieser Auswertung wird es Änderungen an der bestehenden Regelung geben. Diese müssen aber mit Bedacht von der Regierung vorgenommen werden.