

Am 9. Juni wird in Dresden ein neuer Stadtrat gewählt



„Mit dieser Wahl werden entscheidende Weichen für die Zukunft in unserer Stadt gestellt – und zwar ganz besonders für Mieter und Mieterinnen. Wärmeplanung, Milieuschutz, Errichtung bezahlbaren Wohnraums – das sind nur einige der Themen, die nicht im fernen Berlin entschieden werden, sondern durch den Stadtrat und die darin gewählten Vertreter“, sagt Jan Bröchler, Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer des Mietervereins Dresden und Umgebung.

Um Sie, lieber Leserinnen und Leser, bei der Wahlentscheidung zu unterstützen, haben wir Parteien und Wahlbündnisse zu wohnungspolitischen Themen befragt. Den vollständigen Fragenkatalog, die entsprechenden Antworten und eine Zusammenfassung können Sie unter www.mieterverein-dresden.de in der Rubrik „Aktuelles“ finden.

Auffällig ist, dass einzig die AfD der Auffassung ist, in Dresden gebe es keinen angespannten Wohnungsmarkt. Genau das wurde aber vor Erlass der Verordnungen zur Kappungsgrenze und Mietpreisbremse mehrfach mittels Gutachten festgestellt. Im Übrigen erleben wir

in der täglichen Beratung die Folgen eines nicht mehr funktionierenden Marktes.

Dass Neubauten in der Altstadt einen hohen Leerstand aufweisen, hilft aufgrund der dort aufgerufenen Mietpreise im Übrigen Menschen mit mittlerem oder niedrigem Einkommen nicht weiter.

Aus den Antworten aller anderen Parteien sind verschiedenste Maßnahmen angedacht, um für Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes zu sorgen. Dabei wird teilweise mal mehr und mal weniger auf das Engagement privater Investoren bzw. der kommunalen WiD gesetzt.

Für uns besonders wichtig ist, dass in naher Zukunft die Rechtsgrundlagen für die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse auslaufen. Mit der Kappungsgrenze werden Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen von maximal 20 Prozent in drei Jahren auf 15 Prozent abgesenkt. Mit der Mietpreisbremse werden Neuvertragsmieten auf maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Auch Letzteres hat Auswir-

kungen auf Mietverträge im Bestand, da mit weniger hohen Neuvertragsmieten Steigerungen in zukünftigen Mietspiegeln gedämpft werden.

Die Rechtsgrundlagen für beide Instrumente laufen 2025 aus und müssten durch die Landesregierung verlängert werden. Wir hatten daher angefragt, welche Parteien sich für eine Verlängerung stark machen wollen.

Für eine **Verlängerung der Kappungsgrenze** einsetzen wollen sich SPD, Bündnis 90/Die Grünen, CDU, FDP, Piraten und Dissidenten. Dagegen spricht sich die AfD aus. Ob eine Verlängerung sinnvoll ist, wollen die Freien Bürger zuvor prüfen.

Für eine **Verlängerung der Mietpreisbremse** einsetzen wollen sich SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Piraten und Dissidenten. Dagegen spricht sich die AfD aus. Ob eine Verlängerung sinnvoll ist, wollen CDU und Freie Bürger zuvor noch prüfen.

Bitte nutzen Sie die Informationen auf unserer Homepage www.mieterverein-dresden.de für eine verantwortungsvolle Wahlentscheidung. ■

Drittelmodell für Modernisierungskosten

Nicht nur im Fernwärmenetz stehen große Modernisierungen an. Um im Gebäudesektor fossile Energie einsparen zu können, werden auch dort Investitionen nötig sein – welche in Mieterhöhungen münden werden.

„Ohne Änderungen an den bestehenden Regelungen zu Modernisierungen besteht die Gefahr, dass Mieterhaushalte die größte Kostenlast zu tragen haben. Die energetische Transformation des Landes ist aber Aufgabe der gesamten Gesellschaft“, sagt Anke Matejka, Vorsitzende des DMB-Landesverbandes Sachsen.

Mit den aktuellen Regelungen ergeben sich gleich mehrere Probleme. So erhöhen Modernisierungen die Kaltmiete meist deutlich mehr als sich Heizkosten

im gleichen Zuge reduzieren. Auf das Ob und Wie der Modernisierungen haben Mieterhaushalte keinen Einfluss. Diese bezahlen im Ergebnis aber mit der Miete die Modernisierungskosten. Schließlich bestehen aktuell kaum Anreize für Vermieter, Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

Bereits seit 2012 tritt unter anderem der Deutsche Mieterbund dafür ein, Regelungen für Modernisierungsmieterhöhungen entscheidend zu verändern. Wiederholt vorgestellt wurde das sogenannte Drittelmodell bei den Berliner Energietagen 2024. Daran teilgenommen hat Florian Bau vom Mieterverein Dresden und Umgebung.

Das vorgestellte Modell lässt sich einfach beschreiben: Die Modernisie-

rungsmieterhöhung wird von derzeit acht auf drei Prozent der Modernisierungskosten gesenkt.

Gleichzeitig verbleiben Fördermittel vollständig beim Vermieter.

Schließlich werden höhere Fördermittel für energetische Sanierungen zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis sinkt das Risiko vor Verdrängung durch massive Mieterhöhungen nach Modernisierung. Der Vermieter hat den Anreiz, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Auch kann der Staat die Art der Modernisierung lenken. Wir halten das für eine sinnvolle Veränderung insbesondere im Sinne der Mieterinnen und Mieter und werden uns weiter für die Änderung der bestehenden Gesetzeslage einsetzen. ■

CO₂-Aufteilungsgesetz

Es gibt eine weitere Maßnahme durch den Gesetzgeber, welche die Erstellung der Heizkostenabrechnung betrifft. Die Rede ist vom sogenannten Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz, kurz CO₂KostAufG. So kompliziert der Name gewählt wurde, so sehr verkompliziert der Gesetzgeber hier ein weiteres Mal die Erstellung und damit auch die Prüfung einer Heizkostenabrechnung.

Dabei ist der Ansatzpunkt durchaus zu begrüßen. Es sollen Mieterhaushalte von CO₂-Steuern teilweise entlastet werden. Diese sind seit einiger Zeit in den Brennstoffkosten enthalten. Lässt sich ein Teil dieser Steuern nicht mehr umlegen, reduzieren sich für die Haushalte Heiz- und Warmwasserkosten.

Würde man allerdings die Brennstoffkosten ganz von CO₂-Steuern befreien, bräuchte es eine derartige Regelung nicht.

Das Gesetz regelt zwei unterschiedliche Fallgestaltungen. Relevant ist es zunächst für Vermieter, welche eine Heizkostenabrechnung erstellen. Diese müssen zukünftig CO₂-Steuern teilweise aus dem Brennstoffkosten herausnehmen und dies auch ausreichend deutlich in der Heizkostenabrechnung dar-

stellen. Fehlen Informationen in der Abrechnung, kann um drei Prozent pauschal gekürzt werden.

Heute soll es jedoch um die zweite Fallgestaltung gehen. Relevant ist das Gesetz auch für Mieterhaushalte, die selbst für die Beheizung der Wohnung Sorge tragen. Gemeint sind damit Wohnungen mit Gasanlagenheizung oder Kohleöfen. Betroffen sind aber auch Haushalte, welche einen Direktvertrag mit einem Wärmelieferanten geschlossen haben. Beim Kauf von Brennstoffen werden CO₂-Steuern mit bezahlt (Ausnahme: Kaminholz). Ferner berechnet der Gasversorger im Rahmen der Gasrechnung neben Brennstoffkosten auch CO₂-Steuern.

Hier besteht ein Anspruch der Mieterhaushalte auf teilweise Erstattung gegen den Vermieter! Der Zahlungsanspruch muss jedoch selbstständig berechnet und geltend gemacht werden. Kurz soll im Folgenden aufgezeigt werden, wie das geht:

In welcher Höhe CO₂-Steuern vom Vermieter zurückverlangt werden können, hängt vom energetischen Zustand des Gebäudes ab. Je schlechter dieses gedämmt ist, umso größer ist der Teil, der

zu ersetzen ist. Zur Berechnung kann das Online-Tool des Bundeswirtschaftsministeriums unter [co2kostenaufteilung.bmwk.de](https://www.co2kostenaufteilung.bmwk.de) genutzt werden.

Für den Erstattungsanspruch kommen nur Rechnungen in Betracht, deren Abrechnungszeitraum ab dem 1. Januar 2023 beginnt. Eine Gasrechnung für den Zeitraum vom 1. Dezember 2022 bis 30. November 2023 kann also noch nicht berücksichtigt werden, da der Abrechnungszeitraum vor dem 1. Januar 2023 beginnt.

Sowie Brennstoffkosten entstanden sind, bleiben zwölf Monate Zeit, um in Textform die Rückerstattung vom Vermieter zu verlangen.

Anschließend muss nicht direkt ausgezahlt werden. Dem Vermieter ist es erlaubt, den Erstattungsanspruch mit der nächsten Betriebskostenabrechnung zu verrechnen. Erfolgt eine solche Verrechnung jedoch nicht, muss der Erstattungsbetrag spätestens zwölf Monate nach Anzeige des Anspruchs ausgezahlt werden.

Gerne unterstützt der Mieterverein Dresden seine Mitglieder bei der Berechnung und Durchsetzung des Erstattungsanspruchs. ■

Kommunale Wärmeplanung

Dresden ist zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung bis spätestens 30. Juni 2026 verpflichtet. Am 15. April dieses Jahres fand dazu der sogenannte „Wärmedialog I“ statt. Dabei hat die Gemeinde den verschiedenen Akteuren, darunter auch dem Mieterverein Dresden und Umgebung, die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen zum Thema vorgestellt.

Festgestellt wurde, dass aufgrund des relativ hohen Sanierungsstandes eher geringe Einsparungen durch zukünftige Modernisierungen, beispielsweise durch zusätzliche Wärmedämmung, zu erwarten sind.

Ziel ist die Schaffung von Planungssicherheit für Eigentümer. Diesen soll die Entscheidung erleichtert werden, wie

ein Haus zukünftig Wärmeenergie empfängt bzw. erzeugt. Wird demnächst ein Fernwärmeanschluss vorhanden sein, ist die Installation einer neuen Heizanlage weniger sinnvoll.

Wichtig für uns war, dass ein Anschlusszwang nicht geplant ist. Trotz der Möglichkeit, Fernwärme zu beziehen, kann dennoch eine andere Energieform gewählt werden.

Relevant ist das auch für Mieterhaushalte. Denn der Bezug von Fernwärme ist in Dresden aktuell sehr teuer, was zu hohen Heiz- und Warmwasserkosten führt. Die Umstellung auf Fernwärme ist daher aktuell in der Regel mit Mehrkosten verbunden.

Das mag sich ändern, wenn Fernwärme in Zukunft klimaneutral erzeugt wird

und fossile Brennstoffe höher besteuert werden. Da die notwendigen Modernisierungen am Fernwärmenetz aber mit erheblichen Kosten verbunden sind, werden Fernwärmekosten kaum günstiger werden.

Schließlich sehen wir den Einsatz von Fernwärme auch deshalb kritisch, weil zum einen kein Markt besteht. Für Fernwärme in Dresden gibt es nur einen Anbieter. Zum anderen erwirtschaftet dieser eine Anbieter, die SachsenEnergie AG, Gewinne, mit denen auch kulturelle Angebote der Gemeinde querfinanziert werden.

Der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. wird den Prozess in Dresden weiter begleiten und hierüber berichten. ■