

Energetische Sanierung á la EnEV: Investitionen refinanzieren sich nicht durch vermiedene Heizkosten

(BERLIN, DIMaGB.de) Der monatlich erscheinende Berliner Impulse Energie-Newsletter veröffentlichte in seiner Ausgabe 03.08 auf den Seiten 3-5 „Das aktuelle Streitgespräch“¹. Gäste und Gesprächspartner waren die Herren Wild vom Berliner Mieterverein (M)² und Rehberg vom BBU Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (V).³ Im Folgenden seien die – aus Sicht des Autors – wichtigsten Meinungen, Aussagen und Feststellungen sinngemäß und stark gekürzt wiedergegeben. Da es stets auf den Standpunkt ankommt, wird nach der Betrachtungsweise von Mietern (M) und Vermietern (V) unterscheiden.

V: die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften haben viel Geld ausgegeben für die Energieausweise, aber er wird von den Mietern i.d.R. nicht nachgefragt. Er bietet nicht die Informationen, die der Mieter braucht. Als Grundlage für den Mietspiegel ist der Energieausweis untauglich.

M: Energieausweise werden Mietinteressenten oft nicht zugänglich gemacht. Das ist Ergebnis unseres Praxistests. Der Energieausweis erfüllt die Funktion, unkompliziert abrufbare Informationen über den energetischen Zustand von Gebäuden zu liefern.

V: Energieausweise sind keine ausreichende Grundlage für Modernisierungsentscheidungen. Nur durch Förderung und Hemmnisabbau lässt sich das Modernisierungstempo steigern. Investitionen in Energiesparmaßnahmen betragen 200 bis 400 Euro/m². Viele Mieter sind nicht in der Lage bzw. nicht bereit, entsprechende Umlagen zu zahlen, deshalb sagen viele Vermieter: modernisiere ich zu teuer, ziehen mir die Mieter aus.

M: Das Tempo energiesparender Investitionen reicht nicht aus. Wir sind gezwungen, jetzt auf energetische Sanierungen zu setzen, auch wenn dadurch im Moment Mehrbelastungen entstehen. Nur nachhaltige Einsparerfolge führen zu Akzeptanz.⁴ Der BGH hat es ermöglicht, dass auch ineffiziente Maßnahmen auf die Mieter abgewälzt werden können.⁵

V: Wir haben kaum energetisch schlechten Wohnraum. Die Energiepreissteigerungen kommen nur zu einem geringen Teil bei den Mietern an. Im modernisierten Plattenbaubestand betragen in 2007 die Wärmekosten 0,50-0,60 Euro/m².

M: Es bestehen hohe Belastungen durch Energiepreissteigerungen, besonders in Gründerzeitaltbauten, Beständen der 20er Jahre und Nachkriegsbauten. Es gab Schockzustände bei Mietern.

¹ Das vollständige Dokument ist erhältlich auf der Internetseite der „Berliner Impulse“:
http://www.berliner-impulse.de/fileadmin/Newsletter/NL-Mail_2008-10.pdf

² Der Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, ist gem. Eigendarstellung "Berlins größte und leistungsfähigste Mieterorganisation mit über 150.000 Mitgliedern und Mieterberatung in allen Bezirken".

³ Unter dem Dach des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) sind 365 Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften der Länder Berlin und Brandenburg vereinigt. Die BBU-Mitglieder verfügen mit ihren etwa 1,1 Millionen Wohneinheiten über 30% des Wohnungsbestandes in Brandenburg und 35% aller Wohnungen in Berlin.

⁴ Das Gebot der Wirtschaftlichkeit nach dem EnEG: Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz - EnEG) vom 22.07.1976, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684); "§ 5 Gemeinsame Voraussetzungen für Rechtsverordnungen: (1) 1Die in den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 bis 4 aufgestellten Anforderungen müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und für Gebäude gleicher Art und Nutzung wirtschaftlich vertretbar sein. 2Anforderungen gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. 3Bei bestehenden Gebäuden ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen. (2) In den Rechtsverordnungen ist vorzusehen, dass auf Antrag von den Anforderungen befreit werden kann, soweit diese im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen."

⁵ „Der Deutsche Mieterbund fordert schon seit langem vom Gesetzgeber, die rechtliche Vorschrift des § 559 BGB dahingehend zu ändern, dass Mieterhöhungen aufgrund von Maßnahmen, die nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, dem Gebot der Wirtschaftlichkeit unterliegen beziehungsweise vom Umfang eingesparter Energie- oder Wasserkosten abhängig gemacht werden. Diese Gesetzesinitiative ist umso mehr geboten, als nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) die Koppelung der Mieterhöhungen an den Umfang eingesparter Heizkosten entfallen ist (BGH, VIII ZR 149/03) und der Begriff der Nachhaltigkeit so definiert wurde, dass im Grunde jede Energiesparmaßnahme mietwirksam wird (BGH, VIII ARZ 3/01, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 02, 366).“ Quelle: Berliner Mieterverein, 07/08.2007

V: Förderung ist eine wichtige Stellschraube. Denn Modernisierung muss von den Mietern bezahlt werden.

„Das Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung ist nicht so groß, dass sich die Investition durch vermiedene Heizkosten beim Mieter refinanziert. Nun gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder der Mieter bezahlt mehr Umlagen, als er an Heizkosten spart oder aber der Vermieter verzichtet auf seine Refinanzierung. Und das wollen die Mieter nicht, noch können das die Mieter leisten.“⁶

M: Wenn in den denkmalgeschützten Gebäuden erst einmal nur die Heizanlagen saniert würden, wären wir schon einen Schritt weiter.⁷

V: Durch kostengünstigen Einkauf von Energie haben die Mieter in denkmalgeschützten Gebäuden niedrige Betriebskosten, so dass sie kaum eine materielle Verbesserung erfahren, wenn ihre Wohnung energetisch saniert wird.

M: ja, es sind neue Ansätze zu finden, wie der Finanzierungsanteil für den Mieter gestaltbar ist.⁸

V: Die Wohnungsunternehmen haben schon in starkem Maße energetisch saniert, so dass sie sich eher den viel mehr gravierenden Folgen des demografischen Wandels widmen, der einen konsequenten Umbau der Bestände erfordert.

Fazit und Aussicht

Der Energieausweis taugt etwas bzw. auch nichts; in Berlin wird er wenig nachgefragt bzw. wird er Mietinteressenten vorenthalten. Eine ausreichende Grundlage für Modernisierungsentscheidungen ist er nicht, nur durch Förderung und Hemmnisabbau wird hier mehr zu erwarten sein. Investitionen in Energiesparmaßnahmen betragen 200 bis 400 Euro/m² - durch vermiedene Heizkosten refinanzieren sie sich nicht. Dank der Rechtsprechung durch den BGH bezahlt der Mieter mehr Umlagen, als er an Heizkosten spart. Es sind neue Ansätze zu finden.

Ganz offensichtlich sind die hier geschilderten Probleme kein lokales Ereignis, wie die Pressemitteilung des BFW vom 15.10.08 über die energetische Sanierung von Wohngebäuden zeigt: „Man könne keine Investitionen auslösen, wenn man bereits jetzt wisse, dass die EnEV schon in wenigen Jahren weiter verschärft werde. Dies sei politischer Unsinn, weil man sich ständig selbst überholen wolle.

Zudem zeichne sich bereits jetzt ab, dass eine energetische Sanierung von Gebäudehülle, Fenstern und Heizung vielfach nicht wirtschaftlich sei. So müsste bei einem Mehrfamilienhaus der Mieter nach einer energetischen Sanierung rund einen Euro pro qm Wohnfläche zusätzlich tragen, während die Heizkosteneinsparung im besten Fall 80 Cent betrüge und sich die Investitionen für Eigentümer häufig erst nach rund 15 Jahren Vollvermietung rechnen.“⁹

Da sich nun – zaghaft aber bestimmt – die ersten Stimmen der Vernunft melden, darf man gespannt sein, wie schnell bzw. wie langsam die Novellierung der EnEV diesmal die Instanzen durchlaufen wird.

Berlin, 17.11.2008

M. Bumann
DIMaGB.de

⁶ Vergl. zahlreiche Praxisberichte unter www.richtigbauen.de und www.richtigsanieren.de.

⁷ Durch diese Maßnahmen kann man schon mal gut auf 30-35% Energieeinsparung kommen. Dennoch ist dies im Einzelfall und insbesondere hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit zu beurteilen.

⁸ 11 % des Modernisierungsaufwandes können gem. § 559 Abs. 1 BGB pro Jahr auf die Miete umgelegt werden. BGB § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung: „(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. (2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

⁹ Die Pressemitteilung des BFW wurde u.a. im Blog BAUFÜSICK veröffentlicht:
<http://baufuesick.blogspot.com/2008/11/muss-man-dmmen-bis-ultimo.html>