

**Stellungnahme des BUND zur Vorlage des
Referentenentwurfs zum Mietrechtsänderungsgesetz
vom 25.10.2011**

Aktenzeichen: 3430/2-16-11 592/2011

und

**Vorschläge zur grundsätzlichen Novellierung der
Regelungen zur energetischen Modernisierung im
Mietrecht und der Energieeinsparverordnung**

Der BUND nimmt hiermit insbesondere zur Fragestellung der energetischen Modernisierung und den geplanten Regelungen zum Contracting Stellung.

I. Stellungnahme: Vorlage der Mietrechtsreform: unzureichend und verwirrend

Die vorgelegte Novelle des Mietrechts im MietRÄndG, Entwurf vom 25.10.2011 erfüllt nicht das Ziel, dass hierdurch eine bessere Umsetzung energetischer Modernisierungen von Wohngebäuden zum Zwecke von Energieeinsparung und Klimaschutz erreicht wird, noch leistet die Vorlage einen Beitrag zur gerechten Verteilung von Kosten und schafft zudem unklare und interpretierbare, d.h. juristisch nicht belastbare Regelungen.

Dies betrifft zum einen die Vorschläge zur Änderung der Regelung der energetischen Modernisierung. Hierzu bringt der BUND ein Modell in die Diskussion ein, wie eine vorteilsgerechte Verteilung der Kosten mit einer höheren Anreizfunktion für den Klimaschutz erfolgen kann. Zum anderen wurde eine Regelung für Contracting seitens der Bundesregierung vorgeschlagen. Auch diese weist erhebliche Umsetzungsprobleme für die Praxis auf.

Zur vorgeschlagenen Mietrechtsnovelle - § 555 b und § 559:

Das MietRÄndG – Entwurf November 2011 - setzt in Sachen energetischer Modernisierung nur geringfügige Änderungen. Daher bleiben die Grundprobleme weitgehend bestehen. Die Novelle wird die Probleme zur Lösung oder Linderung des Vermieter-Mieter-Dilemmas und der Kostenumlage nicht lösen. Eher sind Verschlimmerungen durch unsaubere Begrifflichkeiten zu erwarten.

Im § 555 b (neu) wird unter dem Begriff der energetischen Modernisierung nunmehr die Einsparung von Endenergie und nicht erneuerbarer Primärenergie verstanden. Dies ersetzt den bisherigen (allgemeinen) Begriff der „nachhaltigen Einsparungen von Energie und Wasser“ aus dem § 559 (alt), konkretisiert diesen in Bezug auf die „Endenergie“ (die am Haus oder bei Lieferung durch Zähler gemessen wird) und erweitert dies auf „nicht erneuerbare Primärenergie“.

Der Mieter ist allerdings bisher und künftig nur durch die Zahlungspflicht der abgenommenen Endenergie betroffen. Diese wird durch Messgeräte (Ölmengen, Gaszähler, Stromzähler, Wärmemengenzähler bzw. Heizkörpermessgeräte) erfasst. Nicht hingegen ist der Mieter durch die Primärenergie betroffen, die ja zunächst durch bestimmte Umrechnungsfaktoren aus der jeweiligen Endenergie berechnet werden muss. Einerseits beruht die Aufnahme der Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie auf einer korrekten Zielüberlegung, dass z.B. es aus Klimaschutzgründen positiv zu werten ist, wenn –bei z.B. gleicher Endenergiemenge – von Heizöl/Erdgas auf die Nutzung von Wärme aus Holzpellets/Solarenergie oder auf Fernwärme aus KWK (mit Primärenergiefaktor deutlich unter 1,0) umgestellt wird. Einen anderen Fall stellt die Umstellung auf elektrisch betriebene Wärmepumpenheizung dar – hier sinkt der in kWh gemessene Endenergiebezug um den Faktor 2-3, hingegen kann der Verbrauch von Primärenergie steigen, wenn mit einem um den Faktor 3 höheren nicht erneuerbaren Strombezug gerechnet wird.

Die Vielfalt der Einzelfälle ist hierbei groß und kann sehr verwirrend sein. Dies wird erst Recht so sein, wenn für § 555b (1) keine verlässliche Interpretations- und Ausführungsvorschrift besteht. Es erscheint auch rechtssystematisch problematisch, in das Mietrecht an dieser Stelle Regelungstatbestände aufzunehmen, die letztlich dem Energie- und Baufachrecht

(EnEV, DIN-Normen) entspringen, diese aber hier im Mietrecht auch ohne Verweis auf andere Regelungen nicht weiter definiert werden.

Eine Regelung, dass auch „nicht erneuerbare Primärenergie“ als Einsparungstatbestand gewertet wird, mag zwar „gut gemeint“ sein, hilft aber ohne weitere Ausführungsregelungen nicht weiter. Außerdem ist nicht verständlich, warum nicht auch die Einsparung von erneuerbarer Energie als „energetische Modernisierung“ anzusehen ist – auch die Wärmedämmung eines – zunächst nicht gedämmten – aber mit Holzpellets und Solarenergie beheizten Hauses ist sinnvoll, da erneuerbare Energien auch nicht grenzenlos verfügbar sind (Flächenbedarf, Herstellungsaufwand, Begrenztheit von Energie aus Biomasse). Gerade im Rahmen eines „Stufenplans – Dämmung + Erneuerbare Energie“, kann es Fälle geben, bei denen erst gedämmt und dann das Heizungssystem auf erneuerbare Energie umgestellt wird, genauso aber auch den zeitlich umgekehrten Fall.

Die Fragestellung, ob eine Maßnahme der Primärenergieeinsparung bzw. dem Klimaschutz dient, sollte daher besser Rahmenvorschriften der EnEV/bzw. DIN Normen oder Förderprogrammen überlassen bleiben.

Für die Mieter sind hingegen die Miete und die Betriebskosten wichtig. Was im Mietrecht entscheidend ist, ist die Fragestellung der Kostenverlagerung von Investitionskosten auf die Mieter und die Senkung der Betriebskosten für den Energiebedarf. Darauf sollte sich das Mietrecht konzentrieren. Energie –und Klimaschutzziele sollten hingegen im Energieeinsparungsrecht verankert werden. Darüber würden dann die Vermieter, z.B. durch Nachrüst- oder Modernisierungsvorgaben in die Pflicht genommen werden – denn diese sind die Eigentümer.

Und es ist ja gerade so, dass sich die bisherige Regelung des Mietrechts mit der sehr allgemeinen Möglichkeit der (prozentual hohen) Umlage von Investitionskosten auf die Mieter weder für die Mieter aufgrund zu hoher Umlagen noch für die Vermieter, aufgrund unklarer Refinanzierungen nicht bewährt hat.

Für die sich nun stellenden stärkeren Herausforderungen des Klimaschutzes sind daher neue Regelungen erforderlich, die eine klarere Zielorientierung mit der Verbindung von Erhalt von Gebäudesubstanz (auch aus städtebaulichen Gründen!) und Sicherung sozialverträglicher Gesamtmieten vereinen.

„Einsparung“ – gut, aber nicht näher definiert

Weiterhin fehlt nämlich in § 559 alt und § 555b neu eine klare Definition und Maßgabe wie denn die „Einsparung“ zu bemessen ist. Der bisherige Mangel, dass einerseits nur eine nicht näher spezifizierte Einsparung erfolgen muss, andererseits auch nach § 559 (neu) die Kosten hierfür mit 11% umgelegt werden können, bleibt bestehen. Dies ist und bleibt daher der wesentliche Mangel der Mietgesetze, dass eine Kostenumlage für energetische Investitionen erfolgen kann, ohne dass deren reale Wirkung auf die Senkung des Energieverbrauchs und der Energiekosten geprüft und bewertet wird.

Ein wesentliches Instrument, gerade um die Klimaschutzziele zu erreichen, wäre eine Verbindung und ein damit verbundener konkreter Nachweis zwischen den Investitionskosten und der hierdurch bewirkten Einsparung. Im Rahmen des Mietrechts ist es entscheidend, ob Einsparungen der Betriebskosten für Heizenergie und Wasser für die Mieter resultieren. Diese Einsparungen sind es schließlich, die mit der Umlage von Investitionskosten verglichen

werden. Dieser Nachweis könnte durch Erstellung eines Energie(bedarfs)ausweises für den Fall vor und nach der Modernisierung erfolgen. Hierbei könnten zugleich Angebote eingeholt werden und eine Aufteilung nach Instandhaltungs- und energetisch wirksamen Mehrkosten erfolgen.

Die Regelung des § 555b neu ist so gesehen „gut gemeint“, bewirkt aber letztlich einen hohen Interpretationsaufwand und wird – ohne Ermächtigung einer klärenden Verordnung – damit ein hohes Aufkommen an juristischen Auseinandersetzungen nach sich ziehen. Es ist sicherlich nicht der Zweck einer Gesetzesnovelle, durch unklare Formulierungen, Arbeitsplätze von Juristen zu schaffen.

In § 555 b (2) wurden energetische Modernisierungen, die auf – nicht auf die Mietsache bezogen – auf „sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig einsparen oder das Klima nachhaltig schützen“, abgetrennt und separat behandelt. Diese Vorgehensweise erschließt sich nur aus Kenntnis des Entwurfs vom Mai 2011, bei dem diese Regelung noch mit Ziffer 1. zusammengefasst war. Welche Maßnahmen allerdings damit gemeint sind, bleibt völlig unklar, sowohl positiv, welche Maßnahmen alle „dem Klimaschutz“ dienen, als auch negativ, welche dieser Maßnahmen unter § 555b (1) fallen, die sich also „auf die Mietsache beziehen“. Denkbar ist sicherlich der Einbau einer Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Gebäudes, deren Einspeisung zentral erfolgt und nicht mit den Mietwohnungen zu tun hat. Nach dem Entwurf vom Mai 2011 wäre es möglich gewesen, sogar die Investitionskosten auf die Miete umzulegen, und die Einspeisung allein durch den Vermieter zu kassieren. Dies wurde nun immerhin verbessert, dass diese Investitionen nicht nach § 559 nicht umgelegt werden können, die Investitionen durch Einsparungen „an der Mietsache“ erfolgen müssen.

Allein diese Regelung wird auch erhebliche juristische Streitigkeiten nach sich ziehen. Der BUND hatte hierzu auch bezogen auf den Entwurf des MietRÄndG vom 11.Mai 2011 das BMJ und das BMBVS darauf hin gewiesen, dass die Schaffung von Regelungen, die „allgemein dem Klimaschutz dienen“ sich zwar gut anhören. Der BUND aber hat schon im Sommer 2011 in einem Schreiben an das Bundesjustizministerium dafür plädiert, gerade solche sehr allgemeinen Formulierungen nicht aufzunehmen, da diese aufgrund ihrer rechtlichen Unbestimmtheit im BGB letztlich Streit erzeugen und damit sich eher als Hemmnis für den Klimaschutz erweisen könnten. Einerseits könnten Maßnahmen, die nur zweifelhaft dem Klimaschutz dienen hier angeführt werden¹, andererseits könnten „Klimaskeptiker“ diese Regelung als Angriffspunkt aussuchen. Wie auch immer – mit einem klaren und belastbaren Gesetzentwurf hat dies alles nicht zu tun.

Zu den vorgeschlagenen Regelungen für Contracting - § 556 c und WärmeLV:

Eine wesentliche Regelung für das Contracting (Wärmelieferung) soll nun mit dem MietRÄndG aufgenommen werden.

Fachlicher Hintergrund ist, dass die Umstellung mittels Contracting (Beauftragung Dritter mit der Wärmelieferung) deutliche Energieeinsparungen durch Effizienzgewinne mit neuen Heizungsanlagen, auch und insbesondere mit Kraft-Wärme-Kopplung mit Anlagen im Gebäude, in Nahwärme und Fernwärmenetzen erzielt werden können. Mit Contracting

¹ Wie z.B. die Wirkung auf den Klimaschutz bei Wärmepumpen sehr stark davon abhängt, welche Stromquelle zugeordnet wird. So erhöht Kohlestrom in Wärmepumpen die CO₂-Emission. Die bei Architekten beliebte Zuordnung von Photovoltaik (Sommer) zu einem Stromverbrauch im Winter ist hingegen nur fiktiv, da kein Langzeitspeicher angesetzt wird.

verbunden ist die Übergabe der Verantwortung, der Finanzierung und des Betriebs der Wärmeversorgung an einen Dritten. Da hierdurch im Preis der Wärmelieferung auch die Kapitalkosten der Heizungsanlage (bzw. der Wärmenetze) und Wärme als „Komplettprodukt“ angeboten werden, ist in der Regel der Wärmepreis höher als die rein auf Brennstoffkosten beruhenden Heizkosten für die Mieter. Auch ohne einen Effizienzgewinn war es bislang schwierig, eine Umstellung von einer im Besitz des Vermieters bestehender Heizungstechnik auf einen Dritten vorzunehmen. Denn, in der Miete steckt ja ein Anteil für die Investitions- und Instandhaltungskosten der Heizungsanlage. Dieser müsste praktisch bestimmt und herausgerechnet werden, da dieser den Grundkosten bei einem Wärmecontracting (bei ansonsten gleich unterstellten brennstoffbezogenen Kosten) entspricht.

Zudem hatte der Bundesgerichtshof schon im Jahr 2005 ein Grundsatzurteil zum Contracting, bzw. der „Übertragung des Betriebs einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten“ (BGH VII ZR 54/04 vom 6.4.2005) getroffen. Der BGH urteilte, dass diese Übertragung des Mieters, wenn eine Regelung hierzu im Mietvertrag fehlt und dem Mieter zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen. Letztlich zeigt es sich, dass hierzu eine gesetzliche Regelung erforderlich bzw. sinnvoll ist.

Nachdem mehrere Bundesregierungen das Problem vor sich her geschoben hatten (und jeweils in ihren Koalitionsvereinbarungen Umsetzung geschworen hatten und ein hohes Lied auf die große Bedeutung des Contracting gesungen hatten), liegt nun ein Umsetzungsvorschlag mit dem neuen § 556 c mit dem sinnigen Titel „Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten“ vor. Hinzu kommt ein Entwurf einer Verordnung für Wärmelieferung für Mietwohnraum (MietWohn-WärmeLV)

Kern der Regelung im § 556c neu ist, dass *„die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen.“* Diese Regelung übernimmt zwar genau die Vorgaben des BGH Urteils, nicht weniger, aber auch nicht mehr. Fern von der Erkenntnis, dass bei der Wärmelieferung es um Umstellung von einer reinen Brennstoffbezogenen Abrechnung auf ein Gesamtprodukt, von einem Betrieb einer Heizungsanlage durch den Vermieter (der hierfür einen Teil der Miete erhält) auf eine Dienstleistung eines Dritten, macht es sich die Bundesregierung sehr einfach, indem sie sagt, wenn die Kosten für die Heizung geringer werden, ist dies in Ordnung.

Sicherlich, aus Sicht der Mieter im Lichte des BGH Urteils, ist gegen keine Kostensteigerung nichts einzuwenden, allerdings schon dagegen, dass bei einer solchen Umstellung der Vermieter weiterhin dauerhaft einen Anteil für den bisherigen Betrieb der Heizungsanlage und deren Ersatzinvestition durch die Miete finanziert bekommt. Die Freude über eine Umstellung der Wärmelieferung (incl. Grundkosten= Kapitalkosten für Anlagentechnik), die preisgünstiger ist als zuvor, wäre jedoch umso höher, wenn zugleich der Vermieter die Miete um einen bestimmten Anteil senken würde. Die Regelung in § 556c geht darüber hinweg, man könnte auch von einer gesetzlichen Täuschung der Mieter sprechen. Immerhin ist davon auszugehen, dass beispielsweise ca. 20% der Vollwärmekosten (12 €/qm*Jahr) oder ca. 2,40 €/qm/Jahr bzw. 0,20 €/qm und Monat in der Miete für die Heizungsanlage enthalten sind². Diesen Anteil müsste nun der Mieter beim Übergang (auch dieses Anteils) auf die Wärmelieferung von der Miete abgezogen bekommen. Zugleich wird ohne eine solche Ausgleichsregelung der Stab für das Erreichen des Kriterium „Wärmekosten geringer als

² Die Fernwärmegrundpreise liegen im Bereich von 20-30 €/kW Anschlusswert. Bei einer typischen Jahresnutzungsdauer von 2000 h resultiert ein effektiver Preis von 1-1,5 ct/kWh, bei Fernwärmearbeitspreisen von 4-6 ct/kWh beträgt der Grundanteil damit ca. 20%.

Betriebskosten“ zu hoch angelegt, da der Contractinganbieter in seinen Wärmekosten also eigentlich auf wirtschaftliche Weise nur günstiger sein müsste als die bisherigen brennstoffbezogenen Betriebskosten plus (!) des Heizkosteninvestanteils in der Miete.

Die Regelung in § 556 neu benachteiligt daher nicht nur die Mieter (da diese weiter einen Mietanteil an den Vermieter für dessen Leistungen zur Beheizung zahlen, die dieser mit der Wärmelieferung abgegeben hat und nicht mehr erbringt), sondern erschwert damit auch die Umsetzung von Contracting-Wärmelieferungen und schränkt daher die Nutzung energieeffizienter Maßnahmen unnötig ein, da quasi zumindest eine Einsparung von ca. 20% bezogen auf den Wärmepreis erzielt werden muss. Dieser Einsparungsanteil verbleibt dann beim Vermieter in der Miete und nur Einsparungen über 20% würden nach der geplanten Regelung machbar sein.

Sinnvoll wäre statt dessen eine Regelung, die entweder den Vermieter zu einer entsprechenden Senkung der Miete verpflichtet oder was einfacher politisch durchsetzbar erscheint, dass bei Contracting-Wärmelieferung der Vermieter den nach der geplanten Wärmelieferungsverordnung vorzulegenden Anteil des Grundpreises bezahlen muss, da dieser ja seinem jetzt schon bestehenden Mietanteil für die Heizungsanlage entspricht, aus dem der Vermieter eine Sanierung der Heizung ohnehin hätte bezahlen müssen. (vgl. § 3 WärmeLV-Entwurf). Man sollte zudem in die Verordnung aufnehmen, dass dieser Grundpreis den Kosten eines Ersatzes der bestehenden Heizungsanlage entsprechen soll – damit wäre die Höhe auch gerichtlichen Nachprüfungen durch Sachverständige zugänglich, da eine Bezugsgröße benannt ist. Für die Umsetzung des Contracting reicht es dann aus, dass die Betriebskosten des Arbeitspreises geringer sind als die bisherigen Betriebskosten.

Man sieht, dass es nicht reicht, einfach ein BGH –Urteil ohne weitere Befassung mit der Problematik in ein Gesetz zu fassen, zumal sich der BGH mit der Gesamtproblematik von Contracting nicht befasst hatte.

Vorschläge des BUND: Mietrechtsreform für energetische Modernisierung mit separatem warmmietneutralem Mietaufschlag

Der BUND macht hiermit einen Vorschlag, wie die Eigentumsrechte (und -pflichten) von Vermietern, die sozialen Belange und Rechte von Mietern sowie die Ziele des Klimaschutzes verbunden werden können. Wesentliche Elemente dieses Vorschlages sind:

Im Mietrecht:

- Vorteilsgerechte Aufteilung der Kosten der energetischen Modernisierung auf Vermieter, Mieter sowie die staatliche Förderung.
- Warmmiete per Gesetz – Bindung der Umlage von umlagefähigen energetischen Modernisierungskosten an die Kosteneinsparung auf Mieterseite. Fester von der sonstigen Miete separater Umlageanteil für diese Umlage.
- Bindung des Umlagesatzes an aktuelle Zinssätze – von 11 % auf 6%
- Auffüllung von Finanzierungslücken durch staatliche Förderprogramme (KfW)
- Verbindung staatlicher Förderung mit der ohnehin erforderlichen Bestimmung von Energiekennwerten vor und nach der Modernisierung – Qualitätskontrolle

Im Energieeinsparrecht

Pflicht zur Erstellung eines Sanierungsfahrplans aller Wohngebäude (Energieberatung plus Erstellung von schrittweisen Sanierungsplänen bis zum Jahr 2050)

Welche Anforderungen des Klimaschutzes soll das Mietrecht erfüllen?

Die Bundesregierung hat im Rahmen ihres Energiekonzepts vom Oktober 2010 (BT Drs. 17/3049) sich Ziele zur nachhaltigen Senkung des Wärmebedarfs im Gebäudebestand gesetzt. Immerhin wurde das Ziel formuliert, den diesbezüglichen Primärenergiebedarf bis zum Jahr 2050 nachhaltig um 80% zu senken. Entsprechend sollen sich auch die damit verbundenen CO₂-Emissionen reduzieren lassen. Der BUND teilt und unterstützt diese Zielsetzung.

Allerdings zeigt sich, dass die Bundesregierung mit dem MietRÄndG Gesetzesänderungen vorschlägt, die der Zielerreichung in keiner Weise gerecht werden.

Die Aufgabe ist schließlich, über das Mietrecht neue Umsetzungsweisen und Umlagemechanismen zu definieren, um insbesondere das seit langem bekannte und vielfach diskutierte „Mieter-Vermieter-Dilemma“ zu lösen. Bisläng scheidert eine nicht nur aus Klimaschutzgründen erforderliche eine stärkere Umsetzung energetischer Modernisierung (sowohl in der gesamten Umsetzungsrate als auch in der Umsetzungstiefe der Maßnahmen) oft daran, dass der Vermieter nur eine unzureichende Refinanzierung und Amortisierung seiner Maßnahmen beklagt während die Mieter zwar prinzipiell von der energetischen Modernisierung durch Senkung des Energieverbrauchs profitieren, die bisher gesetzlich vorgesehene Umlage jedoch noch deutlich über den zu erwartenden Energiekostensenkungen liegt.

Die Aufgabenstellung

Die Aufgabe (nicht nur) für die Bundesregierung liegt also darin, Lösungen zu finden,

a) die einen deutlichen und dauerhaft belastbaren finanziellen Anreiz für die Vermieterseite bieten (sowohl was Wohnungsbaugesellschaften, Eigentümergemeinschaften als auch sonstige Einzeleigentümer von Gebäuden betrifft). Hierbei sollte beachtet werden, dass ein Teil der gesamten energetischen Modernisierungskosten als Instandhaltungsaufwand herauszurechnen ist, der auf Basis bisheriger Rücklagen aus Mietzahlungen seitens des Vermieters zu tragen ist. Hier ist die Vorgabe des Grundgesetzes, des Schutzes des Eigentums zu beachten, dessen Gebrauch zugleich dazu verpflichtet, dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. (Art. 14 GG)

b) die eine verlässliche Senkung der Energiekosten für die Mieter, die zumindest mittelfristig bei steigenden Energiepreisen die aufgrund einer – teilweisen - Umlage der Investitionskosten dauerhaft ausgleicht. Dies ist die sehr wichtige soziale Dimension und Zielsetzung.

c) die sicherstellen, dass bei einer energetischen Modernisierung ein möglichst gutes Verhältnis von Energieeinsparung im Verhältnis zur Investition resultiert, was zugleich den Zielen des Klimaschutzes dient. Hierbei muss eine gute Transparenz über Kosten, Effekte, Energiebedarfswerte vor und nach der Modernisierung hergestellt werden, wie auch über eine transparente und verständliche Heizkostenabrechnung eine laufende Prüfung der Wirksamkeit der Maßnahme erfolgen sollte.

Auf lange Sicht sollte sichergestellt werden, dass der Gebäudebestand so energetisch modernisiert wird, dass schrittweise einerseits der Endenergiebedarf sinkt und der Anteil der Versorgung aus erneuerbaren Energien schrittweise steigt, bis spätestens im Jahr 2050 die Zielwerte erreicht werden.

Es sind also bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes die Ziele des Schutzes des Eigentums, seines Gebrauchs, der sozial gebotene Mieterschutz und die Ziele des Umwelt- und Klimaschutzes zu verbinden.

Die Rechtslage muss geändert werden, um die Ziele zu erreichen

Die gegenwärtige Rechtslage und Bau- und Umsetzungspraxis entspricht diesen Zielen nicht. Es geht hierbei aber nicht nur um das Mietrecht. Ebenfalls ist eine Novellierung der Energieeinsparverordnung erforderlich, in Richtung auf die Etablierung von Vorgaben zur schrittweisen Senkung des Verbrauchs und Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien. Der BUND hat hierzu ein Konzept des s.g. Stufenplans entwickelt, das in Berlin auch vom dortigen Mieterbund und der IHK Unterstützung gefunden hat. (siehe **Anhang I** – Vorschläge des BUND zur verstärkten energetischen Modernisierung mit einem Stufenplan)

Es ist erforderlich, die sich bislang als kaum praktikabel erwiesenen Energieausweise ohne Qualitätssicherung zu einem belastbaren Instrument und Messlatte der Modernisierung und der Beurteilung deren Wirksamkeit zu machen. Die Heizkostenabrechnungen, die vielfach nicht nachvollziehbar und fehlerhaft sind, sollten flankierend zu einem verlässlichen Instrument der Erfolgskontrolle der energetischen Modernisierung gemacht werden. Die nunmehr nochmals aufgeschobene Novellierung der EnEV kann genutzt werden, um ein entsprechendes **integriertes Konzept** in der EnEV, dem Mietrecht und der Heizkostenabrechnungs-verordnung umzusetzen.

Ansätze zur Überwindung des Vermieter-Mieter-Dilemmas

Kern des Problems ist die Umlage bzw. Verschiebung der Investitionskosten der energetischen Modernisierung vom Vermieter auf den Mieter. Neben der in Deutschland seit langer Zeit üblichen „11%-Regel“ hat es verschiedene Ansätze gegeben, einen praktikablen und akzeptablen materiellen Interessensausgleich zu schaffen.

Ein Ansatz hierzu war und ist der „ökologische“ oder „energetische“ Mietspiegel, d.h. die Aufnahme energetischer Größen in den Katalog der Beurteilungskriterien der Mietspiegel. Erste Ansätze hierzu wurden Ende der 1990er Jahre durch das IWU Darmstadt und die Stadt Frankfurt entwickelt³. Mittlerweile gibt es zahlreiche Mietspiegel mit energetischen Komponenten. Allerdings wurde die energetische Komponente sehr unterschiedlich ausgestaltet, was auch an den Vorgaben der statistischen Nachweispflicht von Effekten im Mietspiegel geschuldet ist. Am „erfolgreichsten“, d.h. mit der klarsten Ausprägung verbunden ist der Mietspiegel in Darmstadt, da dieser eine Bindung des Mietaufschlags an die nachgewiesene Senkung des Energiebedarfs gemessen in kWh/qm hat (z.B. plus 37 ct/m² und Monat bei einem Heizenergiekennwert von weniger als 250 kWh/m² im Jahr). Allerdings setzt diese Art der Integration von Energie im Mietspiegel die jeweilige Erfassung des Energiekennwerts (durch Energieberater wie in Darmstadt) voraus. Andere Mietspiegel arbeiten mit Punktesystemen (Berlin) und dem qualitativen Nachweis bestimmter Maßnahmen (Frankfurt am Main – Aufschlag bei Heizungsmodernisierung oder Einbau von neuen Fenstern). Einerseits soll der energetische Mietspiegel ein Korrektiv sein, weil offensichtlich der Anreiz der 11%-Umlage nicht ausreicht (oder dieser Aufschlag durch die Gleichstellung von Gebäuden mit Modernisierung und ohne diese im Mietspiegel nivelliert und aufgezehrt wird), andererseits wird bei solchen Energie-Aufschlägen im Mietspiegel befürchtet, dass damit ein doppelter Aufschlag (nach der 11% - Regel und nach dem Mietspiegel erfolgt).

Immerhin haben inzwischen etwa die Hälfte der Mietspiegel eine Energie-Komponente⁴. Dies drückt auch das klare Ziel der jeweiligen Kommunen aus, einen eigenen Beitrag zur Beförderung der energetischen Modernisierung zu leisten. Da die Methodik des energetischen Aufschlags im Mietspiegel allerdings jedoch von Ort zu Ort sehr verschieden durchgeführt wird, gemäß der Methodik von Mietspiegeln unterschiedliche statistisch gesicherte Befunde resultieren und zudem auch nur in Städten mit Mietspiegeln angewendet werden kann, wird sich dieses Instrument wohl nicht als flächendeckend tragfähiges System einer energetischen Modernisierung erweisen. Die energetische Komponente ist und bleibt aber ein wichtiges flankierendes Instrument, weil hierdurch eine Differenzierung der Miete zur Absicherung durch energetische Modernisierung bedingter Erhöhungen gegenüber den Hauseigentümern

³ Der Autor dieser Ausarbeitung war beruflich als Leiter des Energiereferats an der Ausarbeitung der Grundkonzepte zum ökologischen Mietspiegel beteiligt.

⁴ Die erste Erarbeitung des Konzepts geht auf Knissel et.al. Mietrechtliche Möglichkeiten zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen im Gebäudebestand, Frankfurt am Main/Darmstadt (2001) zurück. Das Projekt wurde durch die Stadt Frankfurt am Main (Energiereferat) angeregt und durch die DBU gefördert. Der damalige Umweltdezernent Frankfurts, Tom Koenigs, prägte das Motto: „Die Miete muss die ökologische Wahrheit sagen“. In Folge wurde dieses Konzept erstmalig in Darmstadt eingeführt und insbesondere durch den Deutschen Mieterbund politisch unterstützt. Internetzugriff auf die Studie unter: http://www.energieverbraucher.de/files_db/1029229029_miete.pdf

erfolgt, die eine solche nicht durchgeführt haben. Dies kann sich jedoch erübrigen, wenn ein gesonderter separat nachgewiesener Aufschlag für die energetische Modernisierung eingeführt würde, da dieser dann nicht der Nivellierungstendenz der ortsüblichen Vergleichsmiete unterliegen würde. (siehe weiter unten).

Viele Wege müssen geprüft werden

Ein anderes Konzept, dass die 11% - Umlage nicht kennt, sondern von vornherein mit der Bewertung der Miete nach Qualitätskriterien arbeitet, wird in den Niederlanden bei Sozialwohnungen praktiziert, die dort 40% des Wohnungsbestandes ausmachen. Dort wurden im Rahmen eines Punktsystems neue Qualitätskriterien mit der Einstufung der Wohnungen/Gebäude nach einem A-G Labelsystem gemäß des Energiebedarfs eingeführt. Der Vermieter erhält hierbei bezogen auf eine Modernisierungsmaßnahme mehr Refinanzierungsanteile je geringer der erreichte Energiebedarf (Label A, B) ist.⁵ Vgl. Dies zeigt, wie versucht werden kann, einen Anreiz für Vermieter zu setzen, eine energetisch möglichst gut wirkende Modernisierung durchzuführen. Dies zeigt, dass es nicht geboten ist, einem einmal – in anderem fachlichen und politischen Kontext – bestimmten Konzept zu folgen, sondern zu überlegen, welche (Rechts-) Systematik den sich inzwischen vor allem im Klimaschutz stark veränderten Anforderungen am besten gerecht werden kann.

In letzter Zeit hat insbesondere das InWIS-Institut (Michael Neitzel) mit der Konzeptstudie „Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“⁶ verschiedene rechtliche Möglichkeiten zur energetischen Modernisierung untersucht. Eine wesentliche Aussage ist, dass eigentlich nicht das „Vermieter-Mieter-Dilemma“ Kern der Problematik ist – wenn es eine für beide Seiten auskömmliche Wirtschaftlichkeit (durch Senkung der Energiebezugskosten) gäbe, hätte man schon eine einvernehmliche Lösung gefunden. (S. 20 f) These Neitzels ist, dass es vielmehr ein „sozialpolitisches Einkommens-Dilemma“ gibt, sprich, dass die eigentlich aus Sicht des Vermieters erwartete Mieterhöhung (2-4 €/m² Monat) durch die Mieter und insbesondere Sozialmieter nicht getragen werden kann, wenn schon ca. 40% des Einkommens untererer Einkommensschichten für die Miete ausgegeben werden müssen.

Ein weiteres Dilemma stellt man fest, wenn man den Umfang des Werts des Wohn-Gebäudebestandes, mit ca. 5.500 Mrd. € und das gesamte „Volksvermögen“ betrachtet, wo letzteres in Deutschland bei ca. 8.000 Mrd. € liegt⁷. Im Vergleich hierzu wurde abgeschätzt, dass zur Deckung der Lücke zwischen energiebedingten Mehrkosten der Investitionen und den langfristigen Energiekosteneinsparungen ein jährlicher Betrag von 9 Mrd. € staatlicher Förderung erforderlich wäre.⁸ Eine solche staatliche Finanzierung (derzeit 0,5 – 1 Mrd. € KfW-Mittel) erscheint einerseits sehr hoch, andererseits würde eine Vermögensabgabe (Das Eigentum dient dem Wohl der Allgemeinheit) von nur 0,1% pro Jahr diese Fördermittel absichern können.. Zielgerichtet eingesetzt würde damit durch energetische Modernisierung

⁵ <http://www.ecn.nl/docs/library/report/2011/m11094.pdf>

⁶ InWIS Forschung & Beratung GmbH, Konzeptstudie „Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“ im Auftrag des GdW- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. , Bochum 24.2.2011, im Internet abrufbar beim GdW. <http://www.gdw.de/uploads/files/Service/InWIS%20-%20Wege%20aus%20dem%20Vermieter-Mieter-Dilemma.pdf>

⁷ Zur Einkommens- und Vermögensstatistik siehe insbesondere die regelmäßigen Veröffentlichungen des DIW Berlin – im „Durchschnitt“ beträgt das Vermögen pro Kopf ca. 90.000 € (2008) , wobei 80 % des Gesamtvermögens bei 20% der Bevölkerung konzentriert ist, 60% bei 10% der Bevölkerung. Quelle: DIW Wochenbericht 4/2009 S. 54 f, J.R.Frick, M.M. Grabka Gestiegene Vermögensungleichheit in Deutschland.

⁸ Prognos AG im Auftrag des NABU – Anforderungen an einen Sanierungsfahrplan – auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand 2050, Berlin, September 2010, S. 16

der Gebäudebestand gesichert (Schutz des Eigentums, hier vor Verfall), es könnten die Ziele des Klimaschutzes eingehalten werden, die Importabhängigkeit von Öl und Gas würde drastisch sinken, Arbeitsplätze bei Handwerk und Bauwirtschaft würden zuhauf geschaffen werden. Auch die Induzierung zusätzlicher Arbeitsleistung und damit erhöhte staatliche Einnahmen durch Mehrwertsteuer, geringere Zuschüsse im Renten- und Krankenversicherungssystem sollten mindestens zu einem Rückfluss von mindestens 25% der Baukosten führen. Die Einsparung von Energie, die zum großen Teil noch auf Importen beruht und mit erheblichen Umweltschäden verbunden ist, stellt daher eine wesentliche Finanzierungsquelle der energetischen Modernisierung dar.

Es bräuchte dazu nur einen Anstoß, politisch und zu einer dauerhaften Finanzierung – und man bräuchte einen neuen rechtlichen Rahmen der Mietgesetze. Auch der Deutsche Städtetag hat kürzlich gefordert die Förderung der energetischen Modernisierung auf 5 Mrd. € im Jahr anzuheben

Kern der Fragestellung – Art und Weise, Umfang der Kostenumlage

Kern der Unklarheiten bleibt jedoch der mangelnde Zusammenhang zwischen der Modernisierungsmaßnahme, ihren Kosten, der Umlage und der Einsparung.

Im deutschen Mietrecht wurde in den 1970er Jahren die Regelung der Umlage von Modernisierungskosten „zur Einsparung von Energie“ eingeführt⁹. Grund waren die damaligen Energiekrisen, wo aus der Motivation von Abhängigkeiten („von den Scheichs“) und Kostensteigerungen ein Impuls an die Hauseigentümer gegeben werden sollte, den Energieverbrauch der Gebäude zu senken. Aus damaliger Zeit stammt auch die berühmte „11%-Regel“. Kaum jemand, der noch erläutern kann, warum es 11% sind, wo sich doch z.B. eine 12%-Regel besser auf Monate verteilen würde. Nach der Formel für die Annuität können einmalige Investitionsbeträge auf jährliche Beträge je nach Zinssatz und Laufzeit umgerechnet werden. Bei einem Zinssatz von 7% und einer Laufzeit von 15 Jahren ergibt sich eine Annuität von 0,1098, also 11%. Die damaligen Zinssätze und die typische Lebensdauer technischer Investitionen waren wohl Pate für die Bestimmung der 11 in der 11% Regel.

Um das Jahr 1973 lag der Zinssatz für Baukredite sogar im Bereich von 9-10%. (siehe Grafik im Anhang II, Quelle: Interhyp)

Wenn nun zur Zeit der Schaffung des damaligen Miethöhegesetzes und der Umlageregelung, man von den damaligen Zinssätzen ausgegangen ist, wäre es nur konsequent, bei der Umlageregelung auf die für Vermieter jeweils aktuell gültigen Zinssätze umzustellen.

Neitzel¹⁰ weist daraufhin, dass die Unternehmen des GdW derzeit eine Rendite von ca. 3,5% erzielen. Dieser Zinssatz würde zudem antizipieren, dass nach Ablauf der Finanzierung es weiter bestehende Restwerte gibt. Zudem wird insbesondere für bauliche Investitionen von einer Lebensdauer und von einer Finanzierungs-/Kreditzeit von 20-30 Jahren ausgegangen. Die Annuität bei 3,5% und 25 Jahren beträgt: 0,0607, d.h. ca. 6%.

Allein durch Anwendung einer heute marktgerechteren Annuität der Kostenumlage-Regel und Senkung des Umlagesatzes von 11% auf 6% würde der Vermieterseite /bzw. den

⁹ <http://dejure.org/gesetze/MHG/3.html> ; Miethöhegesetz von 18.12.1974, BGBI 3603.

Dort wird auch darauf verwiesen, dass sich der Zinssatz bei Kapitalkosten auf den Stand 1.1.1973 bezieht.

¹⁰ InWIS-Konzeptstudie, a.a.O. S. 94

finanzierenden Banken eine ausreichende Rendite geboten, auf Mieterseite würde hingegen eine deutliche Entlastung der Umlage v. a. im Verhältnis zur Energiekostensenkung entstehen. Der Einwand, dass eine schnellere Rückzahlung mit höherem Zinssatz erfolgen müsse, ist insofern verständlich, als im bestehenden Mietrecht über die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete die energetisch bedingte Mieterhöhung schnell wieder am Markt „aufgefressen“ wird. Mit der Einführung eines separaten dauerhaften (25 Jahre) Aufschlags für energetische Modernisierung und der Absicherung durch Energiekomponenten im Mietspiegel, kann dieses Argument für eine höhere (weil mit mehr Risiko behaftete) Rendite der 11% -Umlage nicht mehr akzeptiert werden.

Der wesentliche Effekt eines geringeren Umlagesatz von 6% ist, dass einerseits bei gegebenen Modernisierungskosten die Belastung des Mieters geringer ist und eine Warmmietneutralität eher zu erreichen ist. Andererseits kann bei gegebener Mieterhöhung, die sich durch die zu erwartende Energiekosteneinsparung definiert, etwa der doppelten Umfang energetischer Modernisierung als bisher durch die Mieterseite finanzieren werden. Im Rahmen des Modells der Aufteilung der Modernisierungskosten mindert sich hierdurch der Zuschussbedarf der staatlichen Seite.

Ein Modellfall der Aufteilung der Modernisierungskosten

Um zu beurteilen, was dies bedeutet, muss man sich reale Projekte und Kosten betrachten. Die Literatur über die Kosten energetischer Modernisierung ist sehr umfangreich, zumal die Einzelfälle, die Annahmen, die Ausgangs- und Zielniveaus des Energieverbrauchs, die Alterklassen usw. sehr verschiedene Fälle umfassen¹¹. Hier geht es nun besonders um die Systematik.

Die Gesamtkosten einer energetischen Sanierung eines Altbaus auf das Niveau des Effizienzhauses 70 (ca. 50 kWh/m² Heizwärmebedarf) liegen nach Schulze/Darup bei 474,90 €/m². (Bereich 405-527 €/m²) Im Folgenden soll von einem Wert von **450,- €/m²** **Gesamtkosten der energetischen Modernisierung** ausgegangen werden. In der InWIS – Studie wird nach einer detaillierten Prüfung von Einzelschritten der Sanierung davon ausgegangen, dass ca. 65% des Modernisierungsanteils umlagefähig ist, ein Drittel der Gesamtkosten, mithin **150 €/m² als Instandhaltungskosten** abzuziehen sind¹²

Es verbleibt ein Betrag von **300 €/m²umlagefähiger energetischer Modernisierungskosten**. Diese würden nach der 11% -Regel zu einer Mieterhöhung um 33 € /qm im Jahr und **2,75 €/qm** im Monat führen, bei einer 60 qm Wohnung also um 165 € im Monat. Die Energiekosteneinsparung bei derzeitigem Preisniveau von 8-10 ct/kWh brutto würde bei einer Senkung von 200 kWh/qm auf 50 kWh/qm bei ca. 12 -15 €/qm Jahr und **1,00-1,25 €/qm** im

¹¹ InWIS- Konzeptstudie, a.a.O. spielt hier viele Fälle durch.

Aktuell auch IWU, dena 2010 – dena-Sanierungsstudie I, Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand, Berlin 2010

Besonders bezogen auf die realen Kosten und Umsetzbarkeit:

Schulze-Darup, Burkhard/Neitzel – Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung – Technische und wirtschaftliche Voraussetzungen zur flächenhaften Umsetzung von hochwertigen Modernisierungen in zusammenhängenden Wohnquartieren. Bericht zum Forschungsprojekt AZ 26422 der DBU im Auftrag des GdW

¹² Der Referentenentwurf fordert zwar auch den Abzug der Instandhaltungskosten, gibt aber nur vor, diese „durch Schätzung“ zu ermitteln. Wenn man schon nicht eine Standardtabelle für verschiedene Maßnahmen (Dämmung, Heizung, Fenster usw.) etablieren will, könnte diese „ein Drittel-Instandhaltung-Regelung“ durch diese Studien wissenschaftlich erhärtet eine gesetzliche Grundlage werden. Man könnte dies öffnen, für Eigentümer, die eine besondere Einzelfallregelung bevorzugen, die Kosten dann aber im Einzelnen genau aufschlüsseln müssten. Im Standardfall könnte es einfacher gehen.

Monat liegen. (Hier zeigt sich das Vermieter-Mieter Dilemma, oder wie Neitzel sagt, das soziale Dilemma, dass die technisch und energetisch sinnvollen Kosten der energetischen Modernisierung von den Mietern nicht getragen werden können)

Bei einer 6% Regel hingegen würde sich die Mieterhöhung nur auf 18 €/qm Jahr und **1,50 €/m²** Monat belaufen. Damit läge die Mieterhöhung immer noch über dem aktuellen Niveau der Energiekostensenkung. Einzubeziehen wäre aber durchaus auch ein Anteil der Mieterhöhung, der einen höheren Wohnkomfort (wärmere Wände, Fenster, evtl. Lüftungsanlage) zuzurechnen wäre. Ohne diese Komfortbeurteilung könnte aus einer Mieterhöhung, die sich genau auf das derzeit nachweisbare Niveau der Energiekostensenkung von 1 €/m² Monat = 12 €/m² Jahr bei einer Annuität von 6% ein **Investitionsanteil von 200 €/m²** aus der Mieterhöhung finanziert werden.

In der Übersicht:

450,- / m² Gesamtkosten der Modernisierung

minus 150,- /m² Instandhaltungskosten, zu Tragen durch den Vermieter, zudem Vorteil des Erhalts der Bausubstanz und des Eigentums

es verbleiben umlagefähige Kosten:

200,- / m² Umlagekosten bei 6% zu Tragen durch den Mieter – aktuell warmmietneutral
100,- / m² Finanzierungslücke, staatliche Förderung zugunsten des Klimaschutzes

Kurz gesagt,

ein Drittel der Gesamtkosten sind als Instandhaltungskosten abzuziehen.

von den verbleibenden umlagefähigen Kosten sind

zwei Drittel durch eine warmmietneutrale und sozialverträgliche Mieterhöhung finanziert und

ein Drittel ist durch staatliche Förderung wie KfW-Programme (Zinsverbilligung, Zuschuss) zu finanzieren.

Damit wäre sowohl finanziell als auch politisch gesehen die „Last“ der Modernisierungskosten so verteilt, dass jeweils entsprechende Vorteile auf die beteiligten Seiten Vermieter – Mieter – Staat verteilt würden.¹³ Diese vorteilsbezogene und gegenüber dem bisherigen Modell deutlich gerechtere Verteilung ist der Kern des hier vorgestellten Modells. Durch diese größere Gerechtigkeit der Zuordnung wird erwartet, dass damit ein grundlegendes Hemmnis der energetischen Modernisierung abgebaut wird und zugunsten von Ressourcenschutz und Klimaschutz eine stärkere energetische Modernisierung erfolgt.

Eine Förderung durch die staatliche Seite (KfW-Förderung, BAFA) sollte diese Förderung damit verbunden werden, durch eine vorhergehende Energieanalyse/beratung sowie eine

¹³ Eine ähnliche Sichtweise eines „Drittelnmodells“ hat der Deutsche Mieterbund in die Diskussion gebracht. Nach dem hier vorgestellten Modell betrifft die Drittelung die jeweilige „Größenordnung“ des Beitrags, insbesondere würde die Mietumlage an der Energiekosteneinsparung festgemacht – wenn die Energiepreise steigen, können Mieter mehr übernehmen, der staatliche Förderanteil kann geringer sein.

verpflichtende bau- und planungsbegleitende Umsetzungsberatung sicherzustellen, dass hierbei im Einzelfall bezogen auf die jeweiligen Investitionsvorhaben /und –umfang die diesbezügliche zu erwartende Energieeinsparung (gemäß Energiebedarfsberechnung) bestimmt wird. Diese bestimmt dann den Anteil der Modernisierung, die auf die Miete umgelegt wird¹⁴.

Der „Rest“ der Kosten ist also durch staatliche Förderung aufzubringen. Auch wenn im Einzelfall der Förderanteil höher sein sollte als ein Drittel der umlagefähigen Modernisierungskosten, so würde in jedem Fall sichergestellt werden können, dass eine gute „Sanierungstiefe“ und durch die begleitende Beratung eine gute Qualität erreicht wird. Es wird automatisch angestrebt, die größtmögliche Einsparung pro Investition zu erreichen. Dieses System sichert auch dem Staat zu, möglichst viel CO₂-Minderung mit der jeweiligen Förderung zu induzieren.

„Vorteilhaft“ an dieser Verknüpfung von Mietumlage nach eingesparten Energiekosten ist zudem, dass auf der Seite der sozialen Förderungssysteme keine Verschiebung aus dem energetischen und Baubereich auf Kosten der Sozialsysteme erfolgen muss, keine neuen Konflikte entstehen – eher diese Konflikte abgebaut werden. Da gerade auch für SGB X und Hartz IV-Empfänger bei denen die Kommune die Miete und Heizkosten zahlt und die leider tendenziell in die Richtung „billige Wohnung, höhere Heizkosten“ gedrängt werden, würde eine solche „**Warmmiete**“ **per Gesetz** auch bei den kommunalen Kostenträgern einen Impuls zugunsten der energetischen Modernisierung auslösen.

Was die Vermieterseite betrifft, wäre eine Regelung zu schaffen, dass die Mietumlage (entsprechend der Energiekostensenkung zum Zeitpunkt der Umsetzung) als separater Aufschlag zur Miete festgelegt würde und damit auch nicht mehr anderen Mieterhöhungs- und senkungsschritten unterliegen würde. Damit wäre für die Vermieterseite eine dauerhafte Refinanzierung der energetischen Modernisierung gesichert. Auch Neitzel beschreibt die Vorteile eines „separaten Aufschlags“ für die energetische Modernisierung. Dieses Modell reagiert darauf, dass der erhebliche Druck, dass energetisch modernisiert wird und ein Großteil der Mieter aber die Kostenerhöhung nicht tragen kann nur dadurch gelöst werden kann, dass den Mietern das auferlegt wird, was diese entsprechend der Energiekostensenkung tragen können – die bestehenden Lücken dann durch staatliche Fördermittel im öffentlichen Interesse zum Wohle der Allgemeinheit (und des Klimaschutzes) zu füllen sind.

Mehr Transparenz und Verbindlichkeit bei der Heizkostenabrechnung

Zu betonen bleibt noch, dass im Gegensatz zum unverbindlichen und unklarem bestehenden und geplanten Mietrecht („Kosten für Einsparung können umgelegt werden“), dass ganz wesentlich eine Korrelation zwischen Kosten und Einzelkosten der Maßnahmen und der hierdurch erzielbaren und erzielten Energieeinsparung hergestellt wird –eben weil die Umlage sich an der Energieeinsparung festmacht. Hierdurch gewinnt auch die Heizkostenabrechnung an Bedeutung. Statt dass mit Zeitverzögerung von bis zu einem Jahr eine meist unverständliche und oftmals fehlerhafte Abrechnung vorgelegt wird, könnten die neuen und künftig vorgeschriebenen elektronischen Ablesegeräte (unter voller Wahrung des Datenschutzes) auch zur zeitnahen (!) Prüfung der Wirkung energetischer Maßnahmen und zur eigenständigen aktuellen (Selbst-) Kontrolle durch die Mieter selbst eingesetzt werden.

¹⁴ Als Rückrechnung des Barwertes der Energieeinsparung in €/qm mit einer Annuität von 6%

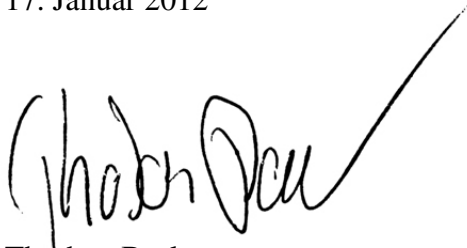
Verbindung von Umlageregulierung mit der Energieeinsparverordnung

Während durch diese neuen Regelungen im Mietrecht ein allgemein von allen beteiligten Seiten zustimmungsfähiges Umlage- und Umsetzungsmodell geschaffen werden könnte, quasi „der Weg frei gemacht wird“, müsste seitens der EnEV ein Zielsystem für die Gebäude gefordert werden, wie jedes Gebäude, jedes Stadtquartier bis zum Jahr 2050 – individuell und im Quartiersverbund – in Richtung „CO₂-neutralität“ mit Energieeffizienz, KWK, Solarenergie usw. saniert werden kann. Hierzu hat der BUND das Modell eines Sanierungsfahrplans oder Zukunftsfahrplans für alle Gebäude vorgelegt, auf das hier verwiesen wird. Kurz: für jedes Gebäude soll ein Sanierungsfahrplan aufgestellt werden, wie dieses schrittweise – mal durch Dämmung, mal durch Heizungssanierung, mal durch Umstellung auf KWK/Fernwärme, mal durch Umstellung auf erneuerbare Energien – das Ziel einer 80%igen Verbrauchs- und CO₂-Senkung erreicht. Wohlgemerkt – kein wie von manchen unterstellt und befürchtet „Sanierungszwang“, aber ein „Zwang“ zur Untersuchung und „Vorsorge“ am Haus, der erst die Möglichkeiten zukünftiger Schritte aufzeigt.

Es sei betont, dass aber Regelungen in der EnEV für die Erstellung von Sanierungsfahrplänen für Gebäude allein nicht zielführend sind, wenn das Mietrecht und hier insbesondere die Umlageregulierung der Sanierung nicht förderlich oder sogar hemmend ist.

Eine Umlageregulierung mit Bindung an die berechnete Energieeinsparung verbindet das Mietrecht zielführend mit Regelungen der Energieeinsparverordnung, insbesondere der Erstellung von Energiebedarfsausweisen und mit den bestehenden KfW-Förderprogrammen zur Finanzierung und zur begleitenden Energieberatung und Qualitätssicherung. Damit kann sowohl zugunsten der Erhaltung der Bausubstanz für den Vermieter eine optimale Energieeinsparung und Kostensenkung für die Mieter sichergestellt werden.

17. Januar 2012



Thorben Becker
Teamleiter Klimapolitik des BUND

Autor:



Dr. Werner Neumann
BUND AK Energie
Sprecher AK Energie im
Wissenschaftlichen Beirat des BUND
werner.neumann@bund.net

ANHANG I

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. BUND

BUND Arbeitskreis Energie

17. Juli 2010

Vorschlag für eine integrierte Strategie zu energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien

1. Die Zielmarke wird durch das **Klimaschutzziel** einer 95%igen Senkung der CO₂-Emissionen definiert für das Jahr 2050. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen alle Gebäude klimagerecht ausgestattet sein. Zugleich gilt es, den Endenergieverbrauch endlicher (fossiler und nukleare) Energiequellen auf das Maß zu senken, das nachhaltig durch erneuerbare Energien – im Wesentlichen vor Ort, aus der Region – gedeckt werden kann. Hierzu ist der Endenergiebedarf bis zum Jahr 2050 um etwa 60% zu senken. Der Restbedarf soll zu über 90% aus erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden. Wesentlich bei diesem Ansatz ist es, „vom Ziel her zu denken“. Eine drastische Senkung des Verbrauchs endlicher Energieressourcen führt zudem zu einer deutlichen Absenkung der Importabhängigkeit (Gas, Öl, Kohle) und zur Schaffung von Arbeitsplätzen und der Einsparung von Sozialkosten.

2. Für jedes Gebäude ist bis zum Jahr 2015 eine **aktuelle Erhebung des Primärenergieverbrauchs** und des derzeitigen Anteils der Deckung aus erneuerbaren Energien durchzuführen. Hierdurch wird der Ausgangspunkt festgestellt (z.B. 200 kWh/qm – davon 5% erneuerbar – 60 kg CO₂/qm)

3. Für jedes Gebäude ist ein **energetischer Sanierungsplan** über den Zeitraum bis zum Jahr 2050 zu erstellen, der aufzeigt, wie das unter (1) definierte Ziel (z.B. 60 kWh/qm – davon 80% erneuerbar – 4 kg CO₂/qm) erreichbar ist. Es sollten auch Zwischenziele (z.B. 100 kWh/qm – 50% erneuerbar) definiert werden. Es steht dem Hauseigentümer frei, entsprechend den baulichen Gegebenheiten und Sanierungszyklen (Fassade, Dach, Heizung, etc.) die jeweilige Senkung des Energieverbrauchs, die Umstellung auf andere Versorgungstechniken (z.B. Wärmenetze, Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen, usw.) sowie die Umstellung auf erneuerbare Energien durchzuführen.

4. Durch Gesetz (Energieeinspargesetz, Energieeinsparverordnung) sind als **Verpflichtung** umzusetzen:

a) die **Pflicht zur Erstellung eines „Klimaschutzplans“ für jedes Gebäude** bis zum Jahr 2015.

b) der **Nachweis des Energieverbrauchslevels und des Anteils erneuerbarer Energien zu den Zeitpunkten 2020, 2030, 2040, 2050**. Verpflichtend sollte zum Jahr 2030 („Halbzeit“) die Senkung des Energieverbrauchs um mehr als 50% oder (alternativ) die Deckung des Energieverbrauchs zu mehr als 50% aus erneuerbaren Energien nachgewiesen werden.

c) Zur **Vermittlung der Interessen zwischen Hauseigentümer und Mieter** insbesondere im Mietwohnungsbereich sind die **Mietgesetze** so zu ändern, dass die **Mieterhöhung** durch energetische Sanierung sich nicht mehr an der Höhe der Investition („11% Umlage“) festmacht, sondern **an der Energieeinsparung** (pro qm) multipliziert mit dem aktuellen Energiepreisniveau. Potentielle Preissteigerungen bis zum Jahr 2050 werden mit dem

Gesamtfaktor 2,0 (durchschnittliche Preissteigerung von 5 % p.a.) eingerechnet. Damit kann sichergestellt werden, dass auf der einen Seite eine Warmmietneutralität für die Mieter gegeben ist. Für die Hauseigentümer ergibt sich der Vorteil einer für die Zukunft gesicherten Refinanzierung, die sich sogar bei steigenden Energiepreisen vorteilhafter gestalten kann. Eine solche Regelung ist auch für Hauseigentümer finanziell letztlich sicherer als die 11%-Kostenumlage, die durch den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete mit der Zeit „aufgefressen“ wird. (siehe zu dieser Problematik mehrere Veröffentlichungen des IWU Darmstadt zum Thema „ökologischer Mietspiegel“).

d) in bestimmten Bereichen und insbesondere im sozialen Wohnungsbau bestehende Wirtschaftlichkeitslücken für Eigentümer und Mieter sind gezielt durch **Förderprogramme** wie die KfW-Programme zur energetischen Sanierung und die Förderung der fachlichen Begleitung der Umsetzung der Maßnahmen zu beheben.

Mit diesen Regeln – Analyse der Potentiale von Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien – Erstellung eines langfristigen Umsetzungskonzeptes für jedes Gebäude – können sowohl die Ziele des Klimaschutzes und des Ressourcenschutzes erreicht werden, da für jedes Gebäude schrittweise den ohnehin anstehenden Modernisierungszyklen angepasste Maßnahmen umgesetzt werden. Wesentlich ist, dass hierbei bezogen auf die jeweils sehr unterschiedlichen Gegebenheiten der Gebäude eine **zielgerichtete Integration von Senkung des Energieverbrauchs und der steigenden Nutzung erneuerbarer Energien** erfolgen kann.

Ein solcher Vorschlag zu einem „**Klimaschutzprogramm für Gebäude**“ wurden im Rahmen der Diskussion zum Berliner Klimaschutzgesetz durch den BUND Berlin und den Berliner Mieterverein entwickelt¹⁵.¹⁶ Das so genannte „**Stufenmodell**“ hat die schrittweise Absenkung des Energiebedarfs (energetisches Ziel) sowie die Reduzierung der CO₂-Emissionen (umweltpolitisches Ziel) von Bestandsgebäuden zum Ziel. Es betrachtet damit das Gesamtsystem Gebäude und schließt alle Gebäude mit ein. Anders als andere Gesetzesinitiativen bislang beschränkt es sich nicht allein auf die Umsetzung des EEWärmeG im Gebäudebestand und ist keine Wenn-dann-Regelung. Vielmehr ermöglicht es den Eigentümern größtmögliche Entscheidungsfreiheit und Wahl der technologischen Mittel, indem es offen lässt, ob beide o. g. Ziele oder zunächst nur eines der beiden verfolgt wird. Durch verbindliche mittel- bzw. langfristige Vorgaben sorgt das Stufenmodell für die notwendige Planungssicherheit und damit für die Berücksichtigung von Investitions- und Lebenszyklen im Gebäudebestand vor dem Hintergrund der klimapolitischen Ziele bis 2050.

Der gegenwärtige Gesetzesvorschlag orientiert sich unter Verwendung bestehender Kenngrößen und Nachweisinstrumente am bestehenden Eigentums- und Energierecht und läuft diesem nicht zuwider. Er macht zudem einen konkreten Vorschlag zum Vollzug und tritt mittels Stichproben dem Vollzugsdefizit bestehender Regelungen entgegen.

Zu den Änderungen der Mietgesetze zur Kostenumlage der energetischen Modernisierung wurden auch gefördert durch das Umweltbundesamt neue Konzepte durch Prof. Dr. jur Stefan Klinski erarbeitet¹⁷.

¹⁵ http://www.bund-berlin.de/fileadmin/bundberlin/pdfs/Klima_und_Energie/BUND_BMV_Stufenmodell2009-09-10.pdf

¹⁶ http://www.bund-berlin.de/nc/bund_berlinde/presse/pressemitteilungen/detail/artikel/berliner-klimaschutzgesetz-dringend-erforderlich/?tx_ttnews%5BbackPid%5D=447&cHash=8d64c727d1

¹⁷ Prof. Dr. jur. Stefan Klinski, Berlin, Rechtskonzepte zur Beseitigung des Staus energetischer Sanierungen im Gebäudebestand, im Auftrag des Umweltbundesamts, UBA Texte 36/2009

Auf diese Weise wird aus dem Investor-Nutzer-Dilemma eine Situation, bei der Vermieter und Mieterseite gleichermaßen ein Interesse an energetischer Modernisierung entwickeln können – die einen, um den Anstieg von Heizkosten zu begrenzen, die anderen um aus der Heizkosteneinsparung eine möglichst große Rendite der Investition zu erhalten.

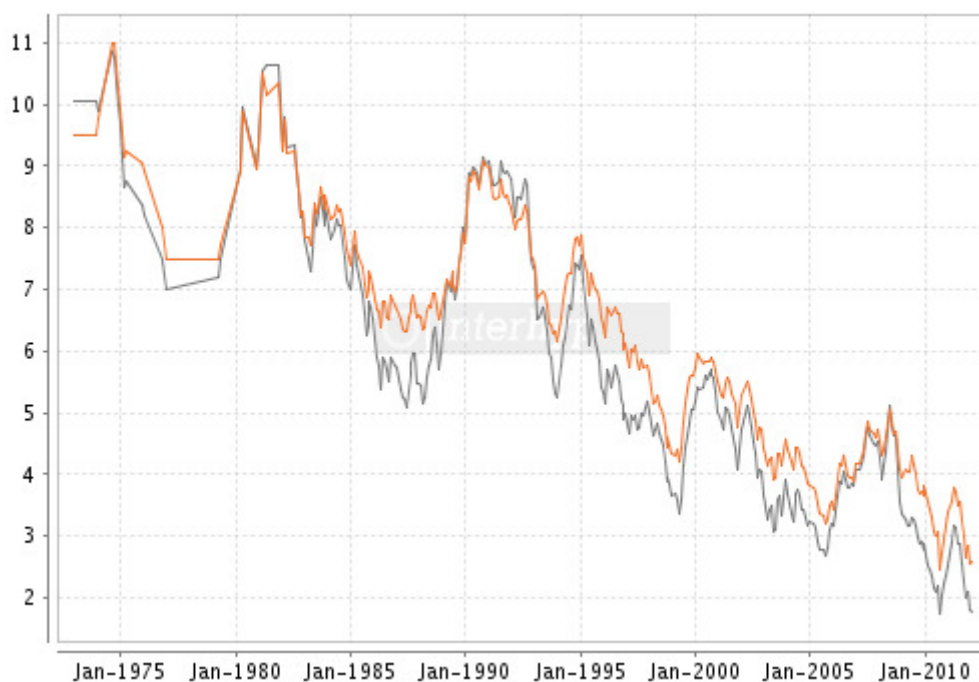
Ein solches Modell schafft eine für alle Seiten akzeptable Regelung zur energetischen Altbaumodernisierung, die Energieeffizienz und erneuerbare Energien verbindet.

Der BUND AK Energie befürwortet ein solches Modell und schlägt vor, dass das Modell des BUND Berlin /Berliner Mieterverein /IHK Berlin in Abstimmung mit anderen Verbänden der Wohnungswirtschaft und Mieterverbänden als bundesweiter Vorschlag aufgegriffen und weiterentwickelt wird.

Dieses Modell sollte in die nächste Novelle der Energieeinsparverordnung EnEV sowie bei einer Ausweitung des Erneuerbare Wärmegesetzes auf den Altbaubestand sowie dessen Integration in die EnEV einbezogen werden.

*Erarbeitet durch den Sprecherkreis des BUND AK Energie
Dr. Werner Neumann, Martin Pehnt, Ulf Sieberg, 17. Juli 2010
Beschlossen vom AK Energie des BUND, 27. November 2010*

ANHANG II



Quelle: historische Entwicklung von Zinssätzen für Baugeld

<http://www.interhyp.de/interhyp/servlet/interhyp?do=createChart&key=DGZ&binding1=120&binding2=0&from=09.5.1996&to=09.5.2016&STYLE=b2c&width=520&height=265&red0=240&green0=115&blue0=45&red1=121&green1=121&blue1=121>