

Hessischer Energiegipfel

Arbeitsgruppe „Identifizierung von Energieeffizienz und Energieeinsparpotenzialen in Hessen“

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen e.V.

10. Juni 2011

Vorbemerkung

Der Deutsche Mieterbund hält die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes für eine Gemeinschaftsaufgabe von Vermietern, Mietern und Staat. Dabei muss vor allem ein angemessenes Verhältnis zwischen der Belastung durch Investitionskosten auf der einen und Entlastung durch Energieeinsparungen auf der anderen Seite gefunden werden. Deshalb hat der Deutsche Mieterbund seit langem für eine Drittelung der mit der energetischen Sanierung verbundenen Kosten plädiert: ein Drittel tragen die Eigentümer/Vermieter, weil deren Immobilie im Wert steigt, ein Drittel tragen die Mieter, weil deren Energiekosten sinken und der Wohnkomfort steigt, ein Drittel trägt die Gemeinschaft (der Steuerzahler), weil durch die energetische Modernisierung die klimapolitischen Zusagen eingehalten werden können und zusätzliche Steuereinnahmen generiert werden.

Die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist gerade in jüngerer Vergangenheit immer stärker in ein Schattendasein gedrängt worden. Sie steht damit in einem Missverhältnis zu den gesellschaftlichen Problemen und Herausforderungen.

Klimaschutz und Energiepolitik sind zwar nach der Energiewende der Bundesregierung in aller Munde, müssen aber jetzt mit den rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik vernetzt werden. Dabei bedarf es geeigneter Instrumente zur sozialen und gerechten Abfederung dieser Prozesse.

Für den Deutschen Mieterbund sind nachfolgende **Eckpunkte** unabdingbare Voraussetzung für eine erfolgreiche energetische Modernisierung des Wohn-Gebäudebestandes:

1. **Der Deutsche Mieterbund lässt keinen Zweifel daran, dass der Wohnungsbestand einen nennenswerten Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs/der Energiekosten und damit auch zum Abbau von klimaschädlichen CO₂-Abgasen leisten muss. Der Deutsche Mieterbund bekennt sich dabei auch zu der Verantwortung der Mieterinnen und Mieter in diesem Prozess.**

Auf den Gebäudebereich entfallen rund 40 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen. Rund 71 Prozent der in den Haushalten verbrauchten Energie betreffen die Heizung, 12 Prozent werden für Warmwasser und 17 Prozent für Elektrogeräte und Beleuchtung benötigt.

Diese Zahlen verdeutlichen die Schlüsselrolle, die die energetische Sanierung der Wohngebäude für eine nachhaltige Energiepolitik hat.

2. **„Seit den 90er Jahren wird argumentiert, dass wir Gebäude energieeffizient machen müssen, weil das auch dem Klimaschutz nützt. Das ist ein angenehmer Nebeneffekt, aber der entscheidende Punkt bezüglich der Energieeffizienz bleibt die Senkung der Importabhängigkeit und noch wichtiger die Senkung der Energiekosten. Klimaschutz kommt en passant als Nebeneffekt hinzu.¹**

„Die Politik muss Instrumente für Energieeffizienz deutlich vom Klimaschutz trennen. Dass wir energieeffizienter werden müssen, um die Importabhängigkeit für fossile Energieträger zu senken, macht grundsätzlich Sinn, bleibt richtig und begründet konkretes Tun immer da, wo Maßnahmen sich rechnen. Da aber Klimaschutz vernünftig nur global verstanden werden kann, ist die Erhöhung der Energieeffizienz nur insofern ein wichtiges Element zum Klimaschutz....“²

3. **Die weit verbreitete Annahme, am Mietwohnungsmarkt seien die Mieter die entscheidenden Profiteure von Energiesparmaßnahmen und könnten daher auch die Hauptlast durch entsprechend höhere Mietzahlungen tragen, ist falsch. Von einem energetisch sanierten Gebäudebestand profitieren Vermieter, Mieter und der Staat gleichermaßen; die Vermieter durch die Wertsteigerung und bessere Vermietbarkeit ihrer Immobilie, die Mieter durch niedrigere Energiekosten und der Staat durch die Erfüllung seiner energiepolitischen Verpflichtungen sowie durch höhere Steuereinnahmen.**

¹ „Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft“, Studie im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vorgelegt von Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung/n FAW/n, Ulm, April 2011,; S. 23

² Ebenda S.1

Die Erfahrungen in der Praxis zeigen seit langem, dass die angenommene Warmmietenneutralität von energetischen Modernisierungsmaßnahmen eine Illusion ist und bleibt. Die Reduktion des Energieverbrauchs für die Beheizung einer 80 Quadratmeter großen Wohnung von rd. 200 kWh/m²/a auf 100 kWh/m²/a kostet rd. 20.000 Euro. Nach der derzeit gültigen Rechtslage kann ein Vermieter 11 Prozent der Kosten pro Jahr auf die Miete aufschlagen. Das entspricht einer monatlichen Mieterhöhung in Höhe von 183,33 Euro. Dem steht in der Regel aber nur eine Heizkostensparnis inklusive Warmwasser in Höhe von 45 bis 50 Euro monatlich gegenüber. Schon heute führt daher die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen vielfach zur Verdrängung alteingesessener Mieterhaushalte.

- 4. Für die potenziellen Investoren sind nicht allein der Aufwand für die Sanierung und die mögliche und erlaubte Umlage auf die Kaltmiete die entscheidenden Parameter, sondern die Angebots- und Nachfragesituation am Wohnungsmarkt, der Leerstand und der potenzielle Wertverfall unsanierter und sanierter Bestände.**

Der Wohnungsmarkt stellt sich in Hessen bekanntlich sehr differenziert dar. Einem mehr oder weniger ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Nord- und Mittelhessen steht ein sehr angespannter Wohnungsmarkt in Südhessen gegenüber. Die Neuvermietungsmiete liegt im Rhein-Main-Gebiet im Durchschnitt drei bis vier Euro pro Quadratmeter über der Neuvermietungsmiete im Kasseler Raum. Mieterhöhungen im Ausmaß der oben beschriebenen 11-Prozent-Regelung sind am Wohnungsmarkt in Nordhessen kaum durchsetzbar. Und selbst in Frankfurt/Main mit dem nach München zweithöchsten Mietniveau in der Bundesrepublik geraten immer mehr Durchschnittsverdiener nach der energetischen Sanierung ihrer Wohnung durch die steigende Warmmiete unter Druck. Untere Einkommensschichten sind in steigender Zahl gezwungen, in unsanierten Wohnungen zu wohnen und die hohen Heizkosten durch Reduzierung der Heizleistung – so weit möglich - zu kompensieren.

- 5. Die Gesetzesvorschläge der Bundesregierung zur Verschärfung des Mietrechts sind ungeeignet, um die energetische Sanierung voranzubringen.**

Weder die geplante Erweiterung der Duldungspflicht des Mieters ohne die zwingende Voraussetzung der Heizkostensparnis beim Mieter noch die systemwidrige Einschränkung der Mietminderung bei energetischen Sanierungsmaßnahmen werden Investoren motivieren. Die Vorschläge sind sozial ungerecht und sie verkennen die ökonomischen Realitäten am Wohnungsmarkt. Eine einseitige Beschränkung von Mieterrechten entspricht zudem nicht dem Geist einer gemeinschaftlich zu bewältigenden Aufgabe und trifft daher auf scharfe Ablehnung des Deutschen Mieterbunds.

6. Erforderlich ist zunächst eine Beschleunigung der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden. Hierbei bedarf es vernetzter ordnungs- und förderpolitischer Maßnahmen, die unverzichtbar mit sozialpolitischen Instrumenten verbunden werden müssen.

Der zulässige Energiebedarf für den gesamten Wohnungsbestand sollte durch Bundesrecht ordnungsrechtlich geregelt werden. Die Grenzwerte sind zeitlich und gebäudeabhängig festzulegen. Übergangs- und ersatzweise können solche Regelungen auch in Landesklimaschutzgesetzen verankert werden.

Die Grenzwerte sollten auf jeden Fall technologieoffen sein. Der Eigentümer kann selbst entscheiden, in welcher Weise die vorgegebenen Maximalverbräuche eingehalten werden können.

In den ersten zeitlichen Stufen sind die Grenzwerte so zu bemessen, dass sie auch mit geringeren investiven Mitteln eingehalten werden können. Das Fördersystem hat dem Rechnung zu tragen.

Ordnungsrechtliche Regelungen für den Neubau und den Wohnungsbestand müssen klare Vorgaben treffen und Ziele definieren. Die rechtlichen Anforderungen können technologieoffen definiert und die Realisierung stufenweise vorgenommen werden. Es sei hier beispielhaft auf das Dreistufenmodell des Berliner Mietervereins hingewiesen, das dieser zusammen mit dem BUND und der IHK im Rahmen der Diskussion über ein Berliner Klimaschutzgesetz entwickelt hat. Der ordnungsrechtliche Rahmen für energetische Sanierungen muss durch Kontroll- bzw. Sanktionsmöglichkeiten ergänzt werden.

7. Um energetische Sanierung anzureizen und gleichzeitig die auf den Mieter umlegbaren Modernisierungskosten sozialverträglich zu begrenzen, sind die Bundesmittel für die KfW-Förderung auf mittlere Sicht verlässlich bei 5 Milliarden Euro jährlich festzuschreiben. Die Höhe der Förderung soll sich dabei an den erzielbaren Endenergie- und Heizkosteneinsparungen orientieren. Die Bundesmittel sind durch Landesmodernisierungsprogramme zu ergänzen.

Obwohl die Bundesregierung die Sanierungsquote für Häuser und Wohnungen verdoppeln will, hat sie die Fördermittel, beispielsweise über das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, in den letzten Jahren drastisch zurückgefahren. 2009 standen für die Gebäudesanierung noch 2,2 Milliarden Euro zur Verfügung. 2010 waren es rund 1,35 Milliarden Euro. In diesem Jahr sind es noch 436 Millionen Euro, evtl. kommen noch 500 Millionen Euro aus dem Sonderfonds für Klimaschutz und Energie hinzu. Für 2012 sind gar keine Finanzmittel mehr für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm vorgesehen.

Forderungen hochfahren und Förderung runterfahren, passt nicht zusammen! Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes, die von Gewerkschaften, Umwelt- und Verbraucherverbänden, der Deutschen Energieagentur (dena) und der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz (DENEFF) geteilt wird, sind Fördermittel von 5 Milliarden Euro notwendig, um ausreichende Investitionsanreize für Modernisierungsmaßnahmen zu geben und um die Mieten in energetisch sanierten Wohnungen bezahlbar zu halten.

Die Förderprogramme sind langfristig anzulegen und zu verstetigen. Dabei müssen die tatsächlich erzielbaren Endenergieeinsparungen berücksichtigt werden. Je größer die Einsparung, desto höher die öffentliche Förderung. Die Förderprogramme, wie zum Beispiel das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, haben einen vielfachen Nutzen. Sie schaffen für den Eigentümer Investitionsanreize, beschränken die von Mietern zu zahlenden Mieterhöhungen, und sie dienen dem Klimaschutz. Gleichzeitig schaffen sie Arbeitsplätze. Jeder Euro, den der Staat für die Gebäudesanierung ausgibt, löst das Acht- bis Neunfache an Investitionen aus.

- 8. Viele Mieter in gesicherten Einkommensverhältnissen sind Willens und in der Lage, einen angemessenen Teil der Modernisierungskosten in Form von höheren Mieten zu übernehmen. Aber viele Mieter sind auch nicht in der Lage, die auf sie entfallenden Modernisierungskosten zu tragen. Es müssen deshalb auch Instrumente für eine gezielte Subjektförderung entwickelt werden.**

Über ein „Klimawohngeld“ ist sicherzustellen, dass z. B. Wohngeldempfänger, aber auch andere Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen mit Mieterhöhungen infolge energetischer Sanierung nicht allein gelassen werden.

Bezieher von Kosten der Unterkunft nach den Sozialgesetzbüchern II und XII dürfen nicht nach Mieterhöhungen wegen energetischer Sanierungen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Die Angemessenheit der Wohnkosten muss dem energetischen Zustand der Wohnung Rechnung tragen.

Die soziale Abfederung der Folgekosten energetischer Modernisierungen ist unverzichtbar, um mangelhafte Wohnkraft auszugleichen und Investitionshemmnissen in den energetisch schlechtesten Gebäuden mit kaufkraftschwachen Mietern zu begegnen.

Schon heute zahlen – abhängig von Einkommen und Haushaltsgröße – Mieter in Deutschland durchschnittlich zwischen 30 und 40 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Wohnung und für Energie, also für Heizung und Strom. Die Streichung der Heizkostenkomponente beim Wohngeld muss rückgängig gemacht werden. Daneben ist über ein so genanntes Klimawohngeld sicherzustellen, dass die Mieten für einkommensschwächere Haushalte auch nach einer energetischen Sanierung bezahlbar sind.

Wiesbaden, 10 Juni 2011

gez. Hemming