

53. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

### **Energieeinsparungsoffensive der Bundesregierung – Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft**

Heftige Diskussionen hat Bundesumweltminister Sigmar Gabriel mit seinen Äußerungen zum Klimaschutz ausgelöst. Insbesondere seine Vorschläge für die Wohnungswirtschaft – umfangreiche Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden – haben die Akteure beunruhigt, da auch gleich von den üblichen Druckmittel wie Mietminderung und Nebenkostenkürzung die Rede war.

Ferner liegt ein „Erneuerbare-Energie-Wärme-Gesetz“ im Entwurf vor. Es gilt für Neubauten, die nach dem 31. Dezember 2008 fertig gestellt werden bzw. für Bestandsbauten, die vor dem 1. Januar 2009 fertig gestellt und danach grundlegend saniert werden. Gemäß diesen Neureglungen muss künftig der überwiegende Teil des Wärmebedarfes aus erneuerbaren Energien (Nutzung von flüssiger oder gasförmiger Biomasse, Geothermie, solare Strahlungsenergie, Sonnenkollektoren und Umweltwärme) gedeckt werden – andernfalls drohen Bußgelder bis zu 50 000,- EURO.

Es ist uns allen bewusst, dass diese Aktivitäten einen ernsthaften Hintergrund haben – den Klimaschutz. Diese Notwendigkeit stellen wir auch nicht in Frage und ein effizienter Umgang mit Energie sowie die Erschließung neuer, möglichst alternativer Energiequellen ist zur Sicherung unserer Zukunft notwendig. (Kassel bezieht bereits zu 100 % Ökostrom aus schwedischen Wasserkraftwerken!). In der Vergangenheit haben sehr viele Wohnungsbaugesellschaften schon hohe Investitionen getätigt, die Heizungen erneuert (Kleinfeuerungsanlagenverordnung) und auf Brennwerttechnik umgestellt, Wärmedämmungen an Fassaden, Kellerdecken, Speichern und Dächern angebracht, Fenster ausgetauscht usw. Bei jeder Sanierungsmaßnahme muss jedoch auch die Frage gestellt werden, welchen Nutzen die Maßnahme auslöst und welche Kosten dafür aufzuwenden sind. Der Münchner Haus- und Grundbesitzervereins spricht von Investitionskosten in Höhe von ca. 50 Milliarden EURO alleine für die Gebäudesanierung.

Eine vom Umweltbundesamt in Auftrag gegebene Studie (SZ vom 2. November 2007) geht von geringeren Investitionszahlen aus und unterstellt, dass einmaligen Aufwendungen in Höhe von **31 Milliarden EURO** für **29** verschiedene Maßnahmen – von der PKW-Umrüstung, Gebäudesanierung bis hin zur Verwendung von stromsparenden Haushalts- und Industriegeräten - bis zum Jahr 2020 volkswirtschaftliche Einsparungen in Höhe von **36 Milliarden** gegenüber stehen. Fazit also:

#### **Der Klimaschutzplan spart 5 Milliarden EURO!**

Die Studie kommt weiter zu der Feststellung, dass die durch die vorgesehenen Maßnahmen geplante Verringerung des Kohlendioxidausstoßes mit **36 %** das vorgegebene Ziel von **40 %** im Zeitraum von 1990 bis 2020 knapp verfehlen wird.

Bei Durchführung energetischen Sanierungsmaßnahmen macht so mancher Hauseigentümer sicherlich Bekanntschaft mit den vielen Hürden, die das Mietrecht einem modernisierungswilligen Vermieter entgegen stellt. Der alleinige Wille des Vermieters etwas „Gutes“ zu tun, reicht bekanntlich nicht. Auch für den Einsatz regenerativer Energien muss beim Mieter die Duldung eingeholt werden. Der Mieter wiederum hat nur zu dulden, wenn diese Maßnahme für ihn keine unzumutbare Härte bedeutet (Gesundheitszustand des Mieters, fortgeschrittenes

Alter, bevorstehende Abschlussprüfungen und vieles mehr aus dem privaten Bereich des Mieters) – und er hat ganz einfach das Recht zur Mietminderung für die Dauer der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und der dadurch bedingten Beeinträchtigungen.

Modernisierungsmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes werden von der Rechtsprechung bislang nur bedingt anerkannt. Der Einbau von Anlagen, die nicht unmittelbar Energie einsparen, sondern nur Energiearten gegeneinander austauschen, ist als Begründung noch umstritten. So wird im Ernstfall noch (gerichtlich) zu klären sein, ob der Einbau einer Solaranlage anstelle der Ölheizung zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes als Begründung zulässig ist oder nicht. Wird die Primärenergiequelle „Öl“ „nur“ durch Sonnenenergie ersetzt und nicht gleichzeitig der Energieverbrauch spürbar reduziert, ist dies möglicherweise strittig.

In § 554 BGB sind sehr genau die Rechte des Mieters fixiert und daraus können sich durchaus Hürden bei der Verwirklichung von baulichen Maßnahmen ergeben. Wenn man den Gerichtsweg durch zwei Instanzen beschreiten muss sind 1 – 2 Jahre keine Besonderheit und bis dahin ruht die Ausführung – baubedingte(mehr)-Kosten trägt der Vermieter nicht der klagende Mieter, auch wenn er den Prozess verliert!

Unter diesen Gesichtspunkten wäre es schon dramatisch, wenn die Vermieter einerseits gezwungen werden könnten Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, um drohende Betriebskostensenkungen zu vermeiden – aber die Rechtslage bliebe gänzlich unverändert.

Ein weiteres, sicher sehr ernstes Kapitel ist die Finanzierung dieser baulichen Maßnahmen. Es klingt einfach auf die 11 %-ige Mieterhöhungsmöglichkeit (§ 559 BGB) zu verweisen. An diese Mieterhöhung sind sehr formale Bedingungen gebunden – und es stellt sich die Frage, ob die Mieten danach noch bezahlbar sind.

Nicht zu übersehen ist ferner, dass im Zusammenhang mit einer Modernisierungsmaßnahme zwangsläufig Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen anfallen, die in jedem Fall hinsichtlich ihrer Refinanzierung ausschließlich den Vermieter belasten!

Bei privaten Hauseigentümern könnte auch Basel II eine fast unüberwindbare Hürde sein, wenn man z.B. wegen des vorgerückten Alters keine Darlehen mehr bekommen kann!

Man sieht aus diesen kurzen Ausführungen, dass die Wohnungswirtschaft und dabei insbesondere wohl der GdW sich bei der Verwirklichung dieser hehrer Ziele der Politik doch – wieder – deutlich einbringen muss, damit ein gangbarer Weg für Mieter und Vermieter gefunden wird.

Ganz zum Schluss der ketzerische Hinweis: Was nützen alle baulichen Maßnahmen, wenn der Mieter sein Wohnverhalten nicht ändert?