

## Energiewende im Wohnungs- und Gebäudebereich

von Dr. Franz-Georg Rips



Foto: www.fotolia.com, © Eisenhans

Die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes in Deutschland ist aus meiner Sicht sinnvoll und notwendig. Diese Auffassung vertreten wir als Deutscher Mieterbund schon seit vielen Jahren – aus umweltpolitischen und Klimaschutzgründen, aber auch weil wir sehen, dass die Energiepreise und damit die Heizkosten rasant steigen. Seit dem Jahr 2005 sind die Kosten für Heizöl um 62 Prozent, für Fernwärme um 45 Prozent und für Gas um 31 Prozent teurer geworden. Hier besteht Handlungsbedarf.

Heute weiß auch die schwarz-gelbe Bundesregierung, dass wir im Gebäudebereich ansetzen müssen, wenn es um die Themen Energieeffizienz und Klimaschutz geht. Etwa 40 Prozent des gesamten Endenergiebedarfs werden in Gebäuden verbraucht, und 20 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Immissionen werden im Gebäudebereich verursacht. Auch wenn in der öffentlichen Wahrnehmung und der veröffentlichten Meinung die Energiewende nahezu ausschließlich mit AKW, erneuerbaren Energien, das heißt Stromverbräuchen und -kosten in Verbindung gebracht wird – die Energiewende kann nur durch eine kontinu-

ierliche Steigerung der Energieeffizienz gelingen, und das größte Potenzial liegt im Gebäudebereich und damit bei der energetischen Sanierung.

Die Bundesregierung hat sich ehrgeizige und ambitionierte Ziele gesetzt. Das ist loblich. Ein Energiekonzept von September 2010 und Beschlüsse zur Energiewende von Juni 2011 sehen vor, den Wärmebedarf im Gebäudesektor bis zum Jahr 2020 um 20 Prozent zu senken. Bis zum Jahr 2050 soll der Primärenergiebedarf um 80 Prozent gegenüber dem Jahr 2008 reduziert und ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. Um diese Ziele zu erreichen soll die Sanierungsrate im Gebäudebestand auf jährlich 2 Prozent erhöht, also verdoppelt werden.

Völlig offen ist aber bis heute, wie diese Ziele erreicht werden sollen. Klare und eindeutige ordnungsrechtliche Vorgaben gibt es nicht. Die öffentliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen ist unzureichend und unzuverlässig. Die letztlich entscheidende Frage, wer die durch die klimapolitische Zielsetzung der Bundesregierung

ausgelösten Kosten tragen soll bzw. wie diese Kosten sozialgerecht zwischen Eigentümern/Vermietern, Mietern und Staat verteilt werden können, ist bis heute unbeantwortet, wird schlichtweg ignoriert. Soweit es überhaupt Überlegungen in der Bundesregierung zur Realisierung ihrer energiepolitischen Zielsetzung gibt, stehen die Eigentümer- und Vermieterinteresse im Fokus. Vermieter sollen nicht überfordert werden, ihre Investitionen in die Wohnungsbestände müssen sich rechnen. Und jetzt sollen sogar Mieterrechte über das so genannte Mietrechtsänderungsgesetz abgeschafft werden, um vermeintliche Hemmnisse für Modernisierungsmaßnahmen zu beseitigen.

### Sanierungsrate 2 Prozent jährlich?

In Deutschland gibt es etwa 20 Millionen Gebäude und gut 40 Millionen Wohnungen. In den letzten Jahren betrug die Sanierungsrate knapp 1 Prozent. Für eine Erhöhung auf 2 Prozent müssten rund 750.000 Wohnungen pro Jahr energetisch modernisiert werden, wenn die Zielvorgaben der Bundesregierung erreicht werden sollen. Bei durchschnittlichen Sanierungskosten von 300 Euro pro Quadratmeter, die die Wohnungswirtschaft ansetzt, würde die energetische Modernisierung etwa 16 Milliarden Euro teuer – jährlich, bis zum Jahr 2050.

Auch wenn energetische Modernisierungen zu niedrigeren Heizkosten und zu einer spürbaren Steigerung des Immobilienwertes führen, modernisierte Häuser und Wohnungen künftig deutliche Marktvorteile haben werden – ich bezweifle, dass Vermieter freiwillig diese Summen investieren werden. Auch die Hoffnung, dass sich durch Mieterhöhungen bei den etwa 22 Millionen Mieterhaushalten wirtschaftlich attraktive Renditen erzielen lassen, ist unrealistisch. Soll die 2-prozentige Sanierungsrate erreicht werden, brauchen wir ein klares und unmissverständliches Konzept und einen Instrumentenmix,

bestehend aus ordnungsrechtlichen Vorgaben, umfassenden öffentlichen Förderungen sowie Regelungen zur Kostenverteilung und zur Entlastung einkommensschwächerer Haushalte.

### Ordnungsrechtliche Vorgaben

Zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudebestand sind klare gesetzliche Vorgaben und ein verbindlicher Zeitplan erforderlich. Grundlagen für entsprechende ordnungsrechtliche Vorgaben können die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) sein. Bisher regeln dieses Gesetz bzw. die Energieeinsparverordnung allerdings in erster Linie Vorgaben zum Einsatz erneuerbarer Energien bzw. zur Energieeffizienz im Wohnungsneubau. Bei einem aktuellen Neubauvolumen von 160.000 bis 200.000 Wohnungen im Jahr kann der Neubau aber nicht die entscheidende Rolle bei der Energiewende im Gebäudebereich spielen.

Wichtig ist, dass jetzt in der Energieeinsparverordnung die Anforderungen an den Wohnungsbau nicht hinter dem technisch Möglichen zurückbleiben. Entscheidend wird außerdem sein, ob und wie Vorgaben für die Wohnungsbestände aufgestellt werden können. Denn hierfür müssen konkrete Anforderungen beschrieben werden, weil es nicht ausreicht, nur Zielvorgaben oder Wunschvorstellungen bis in die Jahre 2020 oder 2050 zu formulieren. Wir brauchen einen konkreten Zeit- und Ablaufplan, wann welche Standards im Gebäudebestand erreicht werden müssen, und eine Strategie, wie die notwendigen energetischen Modernisierungen umgesetzt werden können. Dafür sind auch ordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich.

### Öffentliche Förderung unverzichtbar

Die umfassende energetische Modernisierung der Wohnungsbestände bzw. die

Verdoppelung der Sanierungsquote auf 2 Prozent pro Jahr setzt einen massiven Ausbau der öffentlichen Förderung voraus. In diesem Punkt sind sich Wohnungswirtschaft, Bauwirtschaft, Umweltverbände, Verbraucherorganisationen, Gewerkschaften und Deutscher Mieterbund einig. Nur mit einer umfassenden und verlässlichen Förderpolitik können notwendige Anreize für Eigentümer und Vermieter geschaffen werden, zu modernisieren, können Mieterhöhungen nach Durchführung der Sanierungsarbeiten abgedeckt werden. Nach der geltenden Rechtslage sind Vermieter berechtigt, 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufzuschlagen. Das bedeutet, eine 10.000 Euro teure Modernisierung der Wohnung führt zu einer Mieterhöhung von 1.100 Euro im Jahr, das sind 91,67 Euro im Monat. Kostet die Modernisierung 20.000 Euro pro Wohnung, müssten Mieter pro Monat 183,33 Euro mehr Miete zahlen. Das ist für den Großteil der Mieterhaushalte nicht bezahlbar. Mit Hilfe einer umfassenden öffentlichen Förderung werden die Kosten der Modernisierung gesenkt und damit der Umfang einer möglichen Mieterhöhung. Daneben lösen die öffentlichen Förderungen für die Gebäudesanierung entsprechende Investitionen aus, schaffen damit Arbeitsplätze und erhöhen gleichzeitig die Steuereinnahmen des Staates, refinanzieren sich also weitestgehend selbst.

In den Jahren 2009 und 2010 hat der Bund 3,5 Milliarden Euro an Fördermitteln zur Verfügung gestellt, also durchschnittlich etwa 1,75 Milliarden Euro pro Jahr. Mit diesem Fördermitteleinsatz konnte in diesen Jahren 1 Prozent der Wohnungsbestände saniert werden. Jetzt stehen 1,5 Milliarden Euro pro Jahr an Fördermitteln zur Verfügung und es sollen 2 Prozent der Wohnungsbestände saniert werden. Das kann nicht funktionieren. Mit weniger Fördermitteln die Sanierungsquote zu verdoppeln, halte ich für unmöglich. Notwendig sind öffentliche Förderungen in Höhe von mindestens 5 Milliarden Euro im Jahr. Dabei

denke ich vor allem an attraktive Kreditförderungen oder an Zuschüsse. Streiten kann man darüber, ob auch verbesserte steuerliche Abschreibungsbedingungen dazugehören sollten, wovon vor allem selbstnutzende, steuerzahlende Eigentümer profitieren würden. Solange aber Bund und Länder hier keinen Kompromiss finden, sollte der Bund handeln, statt weiter zu lamentieren. Niemand hindert die Bundesregierung daran, die für die Steuererleichterungen vorgesehenen Bundesmittel in das bisher völlig unterfinanzierte CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm zu stecken.

### Mietrecht ändern – aber richtig

Zurzeit plant die Bundesregierung, das Mietrecht zu ändern, um – wie sie behauptet – die energetische Modernisierungsquote zu erhöhen. Dazu will sie die aus Vermietersicht bestehenden Investitionshemmnisse beseitigen.

Mit diesem so genannten Mietrechtsänderungsgesetz werden Mieterrechte abgeschafft bzw. eingeschränkt. Die entscheidende mietrechtliche Fragestellung, wie die Kosten der energetischen Modernisierung gerecht verteilt werden können, wird nicht beantwortet, noch nicht einmal angesprochen.

Hinter den geplanten Neuregelungen des Mietrechtsänderungsgesetzes steckt offensichtlich die Vorstellung der Bundesregierung, mit dem Abbau von Mieterrechten können Investitionen ausgelöst und energetische Modernisierungen vorangetrieben werden. Eine nur schwer nachvollziehbare Auffassung, zumal die Wohnungswirtschaft nicht müde wird, Erfolgsmeldungen in Sachen „Modernisierung“ zu veröffentlichen. Nach eigenen Angaben sind in den Unternehmen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) seit 1990 rund 62 Prozent der Gebäude energetisch modernisiert worden, in den neuen Ländern sogar 84,7 Prozent. Angesichts dieser Zahlen ist es mir rätselhaft, warum jetzt Miet-

rechtsverschlechterungen, wie zum Beispiel die Abschaffung des Mietminderungsrechts notwendig sein sollen, um Vermieter dazu zu bewegen, zu modernisieren.

Noch schwerer wiegt aber, dass das Mietrechtsänderungsgesetz keine Regelung enthält, wie die Kosten nach einer energetischen Sanierung gerecht verteilt werden können. Konsequenz ist, dass die Energiewende und die energetische Sanierung der Gebäudebestände die Wohnkosten weiter in die Höhe treiben werden. Nach dem geltenden Mietrecht kann der Vermieter 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Fallen Modernisierungskosten in Höhe von 200 pro Quadratmeter an, bedeutet das für den Mieter eine Mieterhöhung von 1,83 Euro pro Quadratmeter und Monat. Liegen die Modernisierungskosten bei 300 Euro pro Quadratmeter – von diesen Zahlen geht die Wohnungswirtschaft aus, kostet das den Mieter 2,75 Euro pro Quadratmeter im Monat mehr als bisher. Diese Beträge sind auch bei einer erfolgreichen und guten Sanierung nicht über niedrigere Heizkosten finanzierbar. Konsequenz dieser gesetzlichen Mieterhöhungsregelung ist außerdem, dass selbst für unwirtschaftliche Modernisierungsmaßnahmen oder Modernisierungen, die kaum Energie und damit kaum Heizkosten sparen, hohe Mieterhöhungen rechtlich zulässig sind.

Wir halten diese gesetzliche Mieterhöhungsregelung für ungerecht. Die Kosten der energetischen Modernisierung werden ungleich verteilt. Im Ergebnis zahlen allein die Mieter die Kosten. Falsch ist aus unserer Sicht, dass der Umfang der Mieterhöhung an die Kosten der Modernisierung anknüpft, ohne zu fragen, ob die energetische Sanierung sinnvoll und erfolgreich war, ob tatsächlich Energie und damit Heizkosten eingespart werden. Deshalb fordern wir, dass die Mieterhöhungsvorschrift, das heißt Paragraph 559 BGB, ersatzlos gestrichen wird. Stattdessen sollte im Rahmen der ortsüblichen Vergleichs-

miete die energetische Qualität der Wohnung für die Bestimmung der Miete mitentscheidend werden. Bis sich am Wohnungsmarkt zum Beispiel über energetische Mietspiegel eine Differenzierung nach Energieeffizienzstandards ablesen lässt, ist eine Übergangsregelung sinnvoll. Nach unseren Vorstellungen müsste dies ein Zuschlag auf die heutige Kaltmiete sein, für dessen Umfang die Energieeinsparung Maßstab für die Höhe des Mieterhöhungszuschlages sein kann. Dazu müsste vor und nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme ein bedarfsorientierter Energieausweis erstellt werden. Über eine derartige Neuregelung des Mieterhöhungsrechts könnten die Kosten der energetischen Modernisierung gerecht zwischen Vermieter, Mieter und Staat aufgeteilt werden.

### Sonderproblem: ALG-II-Bezieher

Insbesondere für ALG-II-Bezieher kann es infolge energetischer Modernisierungen zu besonderen Problemen kommen. Nach der geltenden Rechtslage kann der Vermieter 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Das kann dazu führen, dass die Kostenträger die deutlich erhöhte Kaltmiete nicht mehr übernehmen, nicht mehr als „angemessene Unterkunfts-kosten“ einstufen. Schlimmstenfalls müssen Betroffene dann ihre bisherige Wohnung aufgeben und in eine billigere, energetisch nicht sanierte Wohnung umziehen. Ob und inwieweit aufgrund der energetischen Modernisierung die Heizkosten sinken, wird nicht oder zumindest nicht ausreichend berücksichtigt. Die Angemessenheit der Heizkosten ist eine separate Überprüfung. Niedrigere Heizkosten entlasten damit zunächst einmal nur den Kostenträger, rechtfertigen in der Praxis aber nicht die Übernahme höherer Unterkunfts-kosten, das heißt Kaltmieten.

Hier muss ein Umdenken einsetzen. Abgestellt werden muss nach einer energetischen Sanierung auf die Wohnkosten insgesamt.

Außerdem ist es unverständlich, wenn der Staat einerseits die energetischen Modernisierungen der Wohnungsbestände auf breiter Front anstrebt, gleichzeitig aber Kostenträger die Folgen der energetischen Modernisierung, das heißt die daraus resultierenden erhöhten Mieten nicht mehr als „angemessene Unterkunftskosten“ akzeptieren.

### Wohngeld mit Energiekostenkomponente

Mit der Reform des Wohngeldgesetzes 2009 wurden vor dem Hintergrund der damals hohen Energiepreise zum ersten Mal die Heizkosten in das Wohngeld einbezogen. Diese so genannte Heizkostenkomponente hat die schwarz-gelbe Koalition mit Wirkung zum 1. Januar 2011 wieder gestrichen. Die Folgen sind fatal. Während die Wohnkostenbelastung für einkommensschwächere Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen bis 1.300 Euro auf mittlerweile 45,8 Prozent geklettert ist, ist die Zahl der Wohngeldempfänger im letzten Jahr um 10 Prozent, das Wohngeld selbst um rund 8 Prozent gesunken. Nach unseren Berechnungen erhielten Ende vorigen Jahres nur noch 767.000 Haushalte durchschnittlich 118 Euro Wohngeld. 2010 waren es noch 852.000 Haushalte, die im Durchschnitt 126 Euro im Monat als staatlichen Zuschuss zum Wohnen bekommen haben. Als Begründung zur Streichung der Heizkostenkomponente berief sich die Bundesregierung im Jahr 2010 auf die sinkenden Energiepreise. Das war damals schon falsch und ist heute kaum noch nachvollziehbar. Seit dem Jahr 2008 – dem Zeitpunkt also, als die damalige Bundesregierung aufgrund der hohen Energiepreise die Heizkostenkomponente in das Wohngeld einfügte – ist Heizöl noch einmal um rund 18 Prozent, Fernwärme um etwa 16 Prozent und Strom um 25 Prozent teurer geworden.

Das Durchschnittseinkommen eines Wohngeldempfänger-Haushaltes lag zuletzt bei 850 Euro im Monat. Fast 60 Prozent sind

Einpersonenhaushalte, meistens Rentner, mit einem Durchschnittseinkommen von 613 Euro. Dass diesen Haushalten heute angesichts steigender Mieten, auch aufgrund energetischer Modernisierungen, vor allem aber wegen deutlich höheren Energiekosten, weniger Wohngeld bekommen als früher, ist nicht zu rechtfertigen.

Energiekosten nehmen inzwischen nicht selten mehr als ein Drittel der Gesamtwohnkosten eines Haushaltes ein. Strom- und Heizkosten dürfen deshalb nicht länger bei der Berechnung des Wohngeldes „unter den Tisch fallen“. Sie gehören zu den Wohnkosten und müssen entsprechend berücksichtigt werden. Deshalb sind die Wohngeldverschlechterungen 2011 rückgängig zu machen. Notwendig ist hier die Einführung einer Energiekostenkomponente, die Strom- und Heizkosten umfasst. Nach unseren Berechnungen werden sich die Wohngeldansprüche der betroffenen Haushalte um 40 bis 60 Euro pro Monat erhöhen, wenn die Energiekostenkomponente in Höhe von 87 Euro bei Einpersonenhaushalten bzw. 123 Euro bei Zweipersonenhaushalten eingeführt wird.

Eine Energiewende zum Nulltarif wird es nicht geben. Die Kosten können aber nicht nur von Durchschnittsverbrauchern und Mietern aufgebracht werden. Gleichzeitig müssen insbesondere für einkommensschwächere Haushalte steigende Energiepreise und steigende Mieten abgefedert werden. Wenn hier keine sozialgerechte Lösung gefunden wird, wird die Energiewende scheitern. ■

☞ Dr. Franz-Georg Rips ist Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB).