

2. Forum zum „Masterplan Wohnen“ am 22. April 2008

**Kurzvortrag von Jürgen Upmeyer,
Geschäftsführer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Bielefeld e.V.**

Im gleichen Maße wie die Energiekosten steigen, steigt auch das Interesse an dem Thema „Energiesparen im Gebäudebestand“.

Dass das Energiesparen im Gebäudebestand noch eine unterschätzte Energiereserve ist, zeigt allein ein Blick in die Statistik:

Von den rund 6,3 Millionen Wohneinheiten in NRW sind nur knapp 25 % - das sind knapp 1,6 Mio. Wohnungen – nach 1978 errichtet worden. Die restlichen 75 % der Wohneinheiten aus den Baujahren vor 1978 – und damit vor dem Inkrafttreten der 1. WäSchuVO aus August 1997 – machen somit rund 4,6 Millionen Wohnungen aus.

Und in Bielefeld sind etwa 90 % der rund 156.000 Wohneinheiten vor 1990 gebaut, davon sogar zwei Drittel vor 1968 – was bedeutet, dass in vielen Gebäuden kaum auf Wärmedämmung und sparsamen Energieverbrauch geachtet wurde.

Seither sind die Energiepreise kräftig gestiegen, so machen die Heizkosten mittlerweile den größten Anteil der Betriebskostenabrechnung aus – was zwangsläufig dazu führt, dass sich Eigentümer, Vermieter und Verwalter Gedanken über Einsparmöglichkeiten machen müssen.

Der private Eigentümer steht hier sozusagen „zwischen Baum und Borke“ – also einerseits zwischen seinen finanziellen Möglichkeiten, den Wert seiner Immobilie zu erhalten und sein Wohnungsangebot attraktiv zu halten, aber auch den Fußangeln und Schwierigkeiten bei der rein praktischen Umsetzung andererseits.

Ich möchte das Dilemma an folgendem, zugegeben frei erfundenen Beispiel verdeutlichen, Ähnlichkeiten mit der Wirklichkeit sind aber nicht rein zufällig:

Neulich haben wir mit einem Vermieter – nennen wir ihn Max Mustermann – , Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen, die energetische Sanierung seines Hauses erörtert.

Das Aufstellen eines Baugerüsts, um die Fassade dämmen zu können, berechtigt seine Mieter zu einer Mietminderung in Höhe von 30 % (KG Berlin).

Der Austausch der betagten Heizungsanlage hat im Sommer den vorübergehenden Wegfall der Beheizmöglichkeit und einen Mietminderungsanspruch von 50 % zur Folge (LG Hamburg).

Die alten Fenster sollte Herr Mustermann nicht einfach entsorgen, sondern zuvor deren Wärmedurchgangskoeffizienten von einem Sachverständigen berechnen lassen (BGH). Ansonsten misslingt ihm der Nachweis des Energieeinspar-effekts durch die neuen Fenster.

Dies wiederum wäre fatal für sein Verlangen einer Modernisierungsmieterhöhung. Um auf der sicheren Seite zu sein, empfehlen wir Herrn Mustermann, für jede Wohnung eine konkrete Vergleichsrechnung aufzustellen, der die Kosten zu entnehmen sind, die entstanden wären, wenn statt der Modernisierung eine bloße Instandsetzung durchgeführt worden wäre (AG Lüdenscheid). Die Instandsetzung berechtigt nämlich nicht zur Mieterhöhung, die Modernisierung schon.

Wir mussten Herrn Mustermann darauf hinweisen, dass er nur solche Maßnahmen zu energetischen Sanierung vornehmen darf, die von allen Mietern im Hause zu dulden sind (§ 554 BGB). In seinem Mehrfamilienhaus muss Max Mustermann daher die Interessen von etwa zwei Dutzend Menschen berücksichtigen, also etwa den Gesundheitszustand sowie das Alter der Mieter oder die Dauer des laufenden Mietvertrages.

Schließlich haben wir Herrn Mustermann davon abgeraten, eine Solaranlage auf sein Dach zu setzen. Denn Vermieter dürfen nur solche Betriebskosten auf die Mieter umlegen, die im Mietvertrag vereinbart wurden (§ 556 BGB). An Betriebskosten einer Solarheizung hat Herr Mustermann bei seinen älteren Mietverhältnissen einfach nicht gedacht.

Da haben wir uns schon nicht mehr getraut, etwas von „ergänzender Vertragsauslegung“ (BGH) bei der Einführung von Betriebskosten durch Modernisierung und der allgemeinen Ankündigungsfrist von 3 Monaten vor Beginn der Maßnahme nach Art, Umfang, voraussichtlicher Dauer und zu erwartender Erhöhung der Miete zu erwähnen.

Gestern rief uns Max Mustermann an. Er teilte mit, dass er auf die energetische Sanierung seines Hauses verzichten will.

Dieses „Gleichnis“ hat einen durchaus realen Hintergrund: Nach einer aktuellen Studie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BRR) konnten private Vermieter seit 2002 in nur 20 % der Modernisierungsfälle die Mieter über eine Mieterhöhung an den Kosten beteiligen – also hat nur jeder 5. Vermieter die Miete nach Modernisierung erhöht.

In den anderen Fällen haben die Vermieter die Investitionskosten alleine getragen, während die Mieter von der Maßnahme profitierten.

Die Studie belegt, dass das Gesetz dem Vermieter nur theoretisch die Möglichkeit bietet, den Mieter mit den berühmten 11 % der aufgewandten Kosten an der Modernisierung zu beteiligen. In der Praxis scheitert dieses Vorhaben häufig an den gesetzlichen oder von der Rechtsprechung festgelegten formalen Anforderungen an die Modernisierungsmieterhöhung.

Die Kaltmieten sind in Deutschland seit 2002 lediglich um 5 % gestiegen – was sich auch in der wirtschaftlichen Bilanz der privaten Vermieter bemerkbar macht: 40 % der Vermieter erzielen laut der Studie mit ihrer Immobilie keinen Gewinn, bei 20 % gibt es sogar Verluste. Folglich werden von den Vermietern ein zu niedriges Mietenniveau und zu geringes Eigenkapital als größte Investitionshemmnisse angegeben.

Der finanzielle Spielraum der privaten Vermieter ist zu eng. Geringere Energiekosten und Klimaschutz werden nicht zum Nulltarif zu bekommen sein.

Da verwundert es kaum mehr, dass mehr als 90 % der Mieter in Deutschland Investitionen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes für notwendig halten – eine höhere Miete als Folge dieser Investitionen akzeptieren aber nicht mehr als 5 % der Mieter. Dies ergab eine aktuelle Repräsentativumfrage der GfK Marktforschung im Auftrag des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.