



# Wärmewende in der Großstadt aus Sicht der Mieter\*innen

Wibke Werner

Berliner Mieterverein e.V.

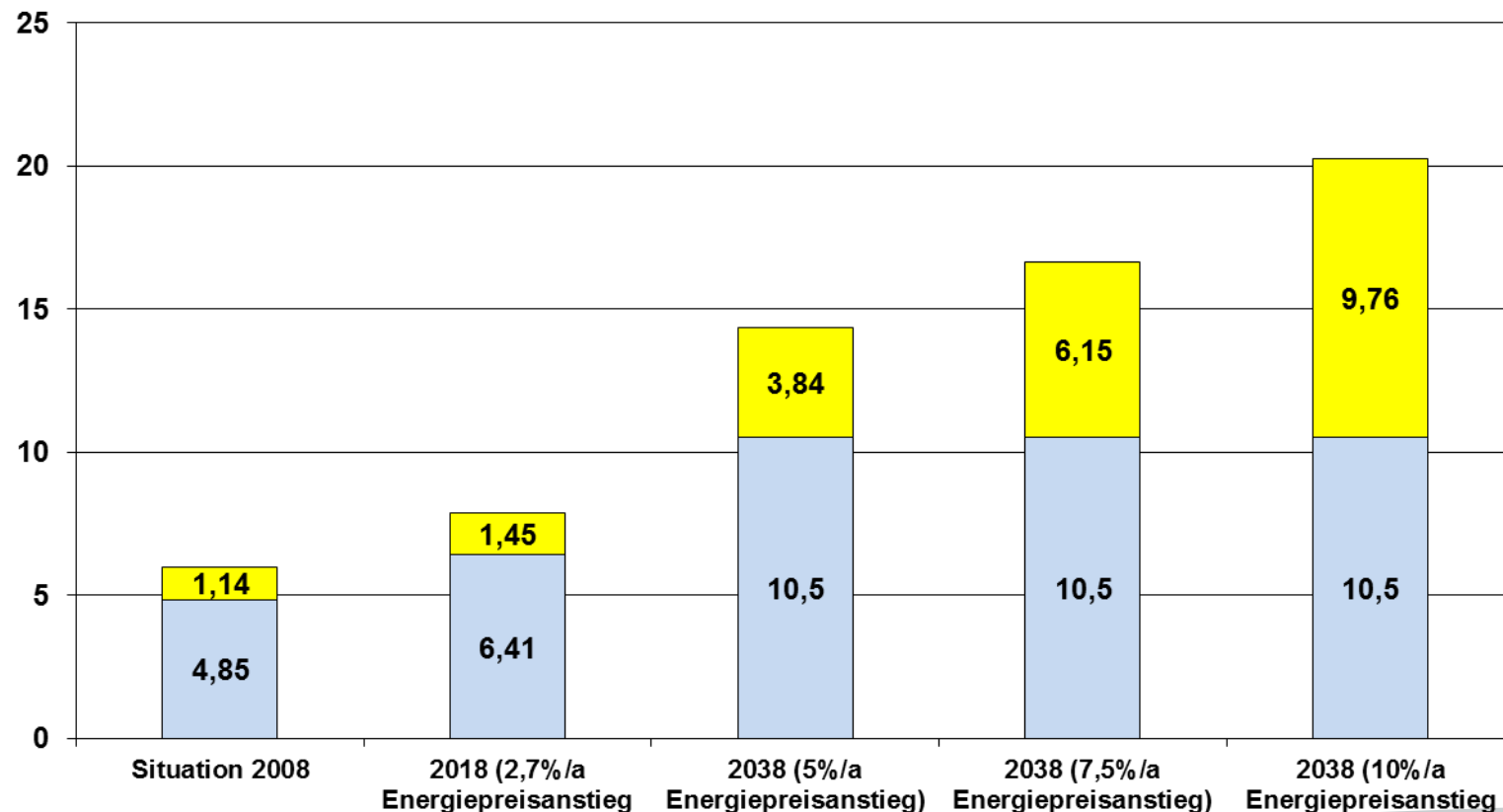


## **Erhebliche Einsparpotenziale im Gebäudebereich:**

2016 wurden in Deutschland für Raumwärme 28 % des gesamten Endenergieverbrauchs aufgewendet, weitere knapp 6 % entfielen auf die Bereiche Warmwasser und Raumkühlung



## Entwicklung der **Netto-Kaltmiete** und der Heiz+ WWkosten (€/qm/Monat) / Beispiel Berlin (2,5% NK-Mietenanstieg/a)





# **Energetische Gebäudemodernisierung zur Senkung der Heizkosten?**



## Auswertung von 100 Modernisierungsankündigungen beim BMV 2015

Durchschnittlicher Aufwand: Modernisierung & Instandsetzung	346,21 €/qm
Nur Modernisierung	219,44 €/qm
Energieeinsparung	137,38 €/qm
Wärmedämmung	87,67 €/qm
Fensteraustausch	17,19 €/qm
Heizungsaustausch	32,52 €/qm
Durchschnittliche Mieterhöhung: alle Maßnahmen:	1,84 €/qm
Durchschnittliche HK-Ersparnis: alle Maßnahmen:	0,49 €/qm



## Untersuchung des Berliner Mietervereins 2017

(200 Modernisierungsankündigungen 2012/13, 2015/16):

- Durchschnittliche Mietenanstieg um **2,44 €/qm** bzw. **186,37 €** absolut im Monat
- Anstieg der Nettokaltmiete im Schnitt von **4,37 €/qm** im Monat auf **7,14 €/qm** im Monat



## Untersuchung des Berliner Mietervereins 2017:

- Keine Verringerung der Heizkosten, aber
- in Einzelfällen konnte die Reduktion des Energieverbrauchs für Heizwärme von vorher **138 kWh/qm/a** auf **102,94 kWh/qm/a** ermittelt werden
  - Bei einem Energiepreis von 8 Cent/(kWh ergäbe sich eine **Einsparung von 2,80 €/qm im Jahr**, bei einer 70 qm großen Wohnung gerade knapp 200 € im Jahr.



- Modernisierungen führen i.d.R. zu einer erheblichen Mieterhöhung, die durch die Heizkostensparnis nicht kompensiert werden kann
- Modernisierungen werden nach dem bisherigen Modell im Prinzip ausschließlich durch die Mieter finanziert.





## § 555 b BGB: Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache **Endenergie nachhaltig eingespart** wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht **erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart** oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der **Wasserverbrauch nachhaltig reduziert** wird,
4. ...
5. ...
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der **Vermieter nicht zu vertreten hat**, ..

7. ....



## § 559 BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die **jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten** erhöhen.
- (2) **Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen** erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, **durch Schätzung zu ermitteln.**
- (3) ...



## Problem:

- Fehlende Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung
- Keine angemessene Berücksichtigung des Instandsetzungsanteils
- Vernachlässigung der Aspekte Wirtschaftlichkeit + Nachhaltigkeit der Modernisierungsmaßnahmen



## Mietrechtliche Verbesserungsvorschläge/Korrekturen

- Abschaffung des § 559 BGB / Integration in das öüV-System
- Ein über die Warmmietenneutralität hinausgehender Zuschlag nur in **Bezug zur tatsächlich eingesparten Energie** (energieverbrauchsbasiert, nicht energiebedarfsbasiert)
- **Senkung der Umlage auf 4 %** der Modernisierungsinvestitionen
- Kappung der Mieterhöhung n. Mod. bei **1,50 €/qm binnen 8 Jahren**
- Darlegung der Einhaltung der Grundsätze von **Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit**



## Mietrechtliche Verbesserungsvorschläge/Korrekturen

Klimaschutzkosten fair zwischen Mietern, Vermietern, Staat teilen

➤ **Verpflichtung, öffentliche Fördermittel zu beanspruchen?**

Finanzielle Entlastung v. Mieterhaushalten mit geringem Einkommen

➤ **Zuschüsse für die angemessenen Kosten der Unterkunft nach Modernisierung?**

Mieterhöhungsmöglichkeit auf ein für Mieter wirtschaftliches Verhältnis zur Heizkosteneinsparung begrenzen

➤ **In welchem Umfang wird Endenergie im Wohngebäude nachweislich gespart?**



## Mietrechtliche Verbesserungsvorschläge/Korrekturen

Alternativvorschlag BMV /IHK / BUND zu einem Stufenmodell:

- Landesklimaschutzgesetz
- Konkrete Vorgaben für Einhaltung Endenergiehöchstgrenzen und CO<sub>2</sub>-Belastungen
- Stufenweise Verpflichtung in 5-Jahres-Schritten 2025-2035
- Energetische Ziele der Stufen 200, 160, 120, 80 kWh/qm/a
- Umweltpolitische Ziele der Stufen 75, 60, 50 36 kg/qm/a
- Nachweis über Energieausweis/Bußgeld
- Härtefallregelung (keine Mieterhöhung über das 2,25-fache der Heizkostensparnis)



**Vielen Dank!**

Wibke Werner