

Klimaschutz und Wohnen

Leitantrag
des 33. Hessischen Mietertages 2008 in Frankfurt/Main
in der überarbeiteten Fassung vom 28.08.2009

1. Vorbemerkung

Die gegenwärtigen weitreichenden Entwicklungen auf dem Energiesektor stellen mit ihren globalen Ausmaßen die Lebensverhältnisse und Lebensstile in den „reichen“ westeuropäischen Ländern in Frage. Der Wohnungssektor ist in Deutschland mit einem Anteil von rd. 40 Prozent am Gesamtenergieverbrauch als der z. Z. größte Energieverbraucher davon besonders betroffen. Es ist vollkommen unrealistisch, auf einen dauerhaften Rückgang oder auch nur eine Stagnation der Energiepreise zu hoffen. Über einen Zeitraum von 20 Jahren werden unter Status-Quo-Bedingungen, d.h. beim derzeitigen Zustand der Energieanlagen und Wohngebäude, untragbare Belastungen für die privaten Haushalte entstehen. Schon heute stellen in der Beratungstätigkeit der Mietervereine die Probleme mit Heiz- und Nebenkosten alle anderen klassischen Mietkonflikte in den Schatten.

Hinzu kommen die nicht mehr hinnehmbaren Folgen des ungebremsten Einsatzes fossiler Energieträger für das Weltklima. Der Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, der sich Staat und Gesellschaft insgesamt stellen müssen. Die Erhöhung der Energieeffizienz in den Wohngebäuden spielt hierbei eine bedeutende Rolle und kann einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten. Gleichzeitig geht es aber neben dem Schutz der Umwelt auch darum, die langfristige Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern. Unter diesem sozialen Gesichtspunkt sind sowohl Mieter wie selbstnutzende Eigentümer betroffen.

Die hohen Energiekosten im Wohnbereich stellen nicht nur eine Belastung der Verbraucher dar. Sie wirken sich auf die gesamte Volkswirtschaft aus, weil immer mehr Kaufkraft im Bereich des Wohnens gebunden wird und damit für andere Zwecke nicht zur Verfügung steht. Von der Kaufkraft insgesamt fließen immer höhere Anteile an die Energieversorgungsunternehmen und damit verwandte Dienstleistungs-betriebe, entsprechend weniger an die Wohnungsunternehmen und privaten Vermieter. Das schwächt auf mittlere und lange Sicht die Investitionskraft auf der Vermieterseite und als Folge davon die Qualität des Wohnens.

Ziel eines nachhaltigen Konzeptes ist, den Anteil fossiler Träger an den Raumwärme- und den Warmwasserkosten deutlich zu reduzieren und erneuerbaren Energien besonders im Wohnbereich zum Durchbruch zu verhelfen. Fossile Energien sind endlich und belasten die Umwelt mit Co₂-Emmissionen. Sie unterliegen einem ständigen und sich fortsetzenden Verteuerungsprozess. Der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien mag zwar kurzfristig im Bereich der Investitionen die Energiekosten erhöhen, ist aber langfristig unter ökologischen wie unter sozialen Gesichtspunkten unverzichtbar. Dabei ist es notwendig, das Bewusstsein dafür zu schärfen, dass nicht nur das heutige bereits gestiegene Preisniveau zugrunde gelegt wird. Die Dynamik der künftigen Preiserhöhungen für Öl und Gas wird sich dahingehend auswirken, dass mittelfristig der verstärkte Einsatz erneuerbarer und damit unbegrenzt zur Verfügung stehender Energien wirtschaftlich rentabel wird.

Aus Sicht des DMB Landesverband Hessen e.V. ist es Aufgabe der Politik, eine klare Zielbestimmung vorzunehmen und die zur Erreichung des Zieles nützlichen und erforderlichen Instrumente ordnungsrechtlich festzuschreiben und finanziell zu fördern.

2. Energieverbrauch senken – Anteil erneuerbarer Energien erhöhen

Für den gesamten Wohnungsbestand muss mittelfristig die Senkung des Primärenergiebedarfs auf etwa 70 kWh/m² zur gesetzlichen Verpflichtung werden. Ausnahmen hierzu können im Bereich des Denkmalschutzes oder unter bestimmten gesetzlich definierten Voraussetzungen zugelassen werden. Wichtig ist aber aus Sicht des DMB, dass zu einem festgelegten Zeitpunkt im Prinzip alle Bestandswohnungen energetisch saniert sein müssen. Der DMB sieht es deshalb als einen gravierenden Fehler an, dass sich die Energieeinsparverordnung 2009 auf den Neubau und auf einige, wenige grundlegende Sanierungen im Wohnungsbestand beschränkt. Damit werden die ehrgeizigen und ambitionierten allgemeinen Klimaschutzziele nicht erreicht werden können.

Für den Wohnungsbestand sind vor allem Maßnahmen zum Austausch von einfach verglasten Fenstern, veralteten Heizungsanlagen und Anforderungen an die Außendämmung ordnungsrechtlich festzulegen. Für Nachtstromspeicherheizungen sollte ein kurzfristig wirksam werdendes Verbot ausgesprochen werden.

Der DMB verfolgt weiterhin das Ziel, dass sich der Anteil erneuerbarer Energien bis zum Jahre 2020 im Wohnbereich insgesamt auf 20 Prozent belaufen sollte.

3. Öffentliche Förderung verstärken

Solche Ziele sind ohne massive öffentliche Förderung nicht zu erreichen. Dabei geht es sowohl um Anreize für private Eigentümer, in Energieeffizienz zu investieren, als auch darum, die Modernisierungsmieten auf einem bezahlbaren Niveau zu halten. Sie ist politisch auch deshalb gerechtfertigt, weil mit einem Energieeffizienzprogramm Ziele des Allgemeinwohls, nämlich Umweltschutz, Klimaschutz und Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens, verfolgt werden. Es geht dabei sowohl um die Aktivierung der Privatinitiative für sinnvolle energetische Modernisierungen, als auch um die soziale Abfederung der Modernisierungsmieterhöhungen.

Die energetische Modernisierung der Gebäude ist der kostengünstigste und effektivste Weg zur Erreichung der Energieeffizienzziele. Die Vergabe zinsverbilligter Kredite durch die KfW muss daher verstetigt, das Programm zur CO₂-Gebäudesanierung ausgeweitet werden. Dies ist zwingend, wenn Fristen und Begrenzungen des Primärenergiebedarfs für den Wohnungsbestand gesetzlich verankert werden.

Der Deutsche Mieterbund fordert von allen Bundesländern die Auflage von Landesmodernisierungsprogrammen zur Förderung der energetischen Modernisierung und zukunftsgerechten Qualifizierung der Wohnungsbestände. Die Förderung muss Anreize bieten und gleichzeitig sicherstellen, dass auch bei einer Bündelung von Modernisierungsmaßnahmen die Umlage für einkommensschwächere Haushalte zumutbar bleibt.

Die hier geförderten Maßnahmen sind ökonomisch auch deswegen sinnvoll, weil Arbeitsplätze vor Ort geschaffen und Steuereinnahmen entstehen werden. Sie sind ökologisch wertvoll, weil mittels der Verbesserung der Gebäudehüllen und der Gebäudetechnik eine spürbare CO₂-Reduzierung erreicht werden kann. Sie sind sozial notwendig, weil die Fördermittel den umlegbaren Modernisierungsaufwand reduzieren und damit die große Mehrheit der Endverbraucher vor zu hohen Energiekosten geschützt werden.

Darüber hinaus sollte ein spezielles Programm zum kurzfristigen Austausch der besonders umweltschädlichen Nachtstromspeicherheizungen aufgelegt werden.

4. Keine Mietrechtsänderung erforderlich

Entgegen der Behauptung der Vermieterlobby stellt das soziale Mietrecht kein Investitionshemmnis dar. Maßnahmen der Energieeffizienz und der Durchsetzung eines höheren

Anteils von erneuerbarer Energie an Wohnungswärme führen in aller Regel zu dem Recht auf Mieterhöhung nach § 559 BGB unter dem Gesichtspunkt einer Modernisierung bzw. der Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen. Nach der geltenden Rechtslage können 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Der Deutsche Mieterbund ist grundsätzlich der Meinung, dass diese nicht in das Vergleichsmietensystem passende Kostenregelung ersatzlos aufgehoben werden sollte. Stattdessen sollten sich modernisierte Wohnungen in das Vergleichsmietensystem einfügen.

Unabhängig von dieser grundsätzlichen Frage ist jedenfalls festzuhalten, dass die Möglichkeit der Umlage von 11 Prozent der Modernisierungskosten zu einer erheblichen Belastung der Mieterhaushalte führen kann. Eine Mehrbelastung der Mieterhaushalte ist nur dann akzeptabel, wenn im Gegenzug

- a) eine spürbare Verminderung des Energiebedarfs eintritt,
- b) fossile Energien durch erneuerbare Energien ersetzt werden können
- c) eine verstärkte staatliche Förderung annähernd Warmmietenneutralität garantiert,
- d) individuelle soziale Härten durch ein sog. Klimawohngehalt abgefedert werden und
- e) Modernisierungsmaßnahmen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten.

Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass die daraus resultierenden Mehrbelastungen der Mieterhaushalte eine bestimmte Zumutbarkeitsgrenze nicht übersteigen. Vorteile, die Vermieter durch energetische Maßnahmen erzielen – z.B. bei Stromeinsparungen ins allgemeine Stromnetz o.ä. – sind an die Mieter weiterzugeben.

Ein weiteres Instrument ist die stärkere Beachtung des energetischen Zustandes von Wohngebäuden bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dazu schlägt der DMB vor, unter dem Gesetzesmerkmal „Beschaffenheit“ in § 558 Abs. 2 BGB den Energiebedarf von Wohngebäuden als wertbildenden Faktor bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete wesentlich stärker als bisher zu berücksichtigen.

5. Sanktionen unverzichtbar

Ordnungsrechtliche Vorgaben sind nur dann wirksam, wenn ihre Nichtbeachtung auch sanktioniert wird. Dabei sind abgestufte Bußgelder als Reaktion auf extreme Verstöße notwendig, vor allem weil bei selbstnutzenden Wohnungseigentümern wirtschaftliche Sanktionen nicht vorstellbar sind. Im Vermietungsbereich lässt sich jedoch der Rechtsgedanke des § 12 Heizkostenverordnung aufgreifen. Der Zweck der Verordnung, die auf den Regelungen des Energieeinspargesetzes beruht, zielt doch gerade darauf, Energie einzusparen und sie effizienter zu nutzen. Deshalb enthält die Heizkostenverordnung auch zivilrechtlich wirkende Sanktionen. Bisher gilt der Grundsatz in § 12 HeizKV, dass der Vermieter eine Kürzung seiner abgerechneten Heizkosten von 15 Prozent hinnehmen muss, wenn er den Verbrauch nicht erfasst oder auf der Grundlage des erfassten Verbrauches die Verteilung der Heizkosten nicht vornimmt. Derartige vergleichbare Kürzungsrechte könnten an weitere Tatbestände angeknüpft werden, die eine Verletzung der Energieeinsparverordnung und/oder des Wärmegesetzes zum Inhalt haben. Dieser Gedanke sollte weiter diskutiert und vertieft werden. Dabei geht es nicht darum, dem Mieter Kosten zu ersparen, sondern den Druck auf die Vermieter zu erhöhen, um die rechtlichen Vorgaben der Energieeffizienz zu erreichen und durchzusetzen.

6. Subjektförderung unverzichtbar

Die staatliche Förderung darf sich nicht auf den Objekt- und Investorenbereich beschränken. Sie muss auch subjektbezogen zur Entlastung bedürftiger Haushalte beitragen. Für leistungsfähige Mieterhaushalte und selbstnutzende Eigentümer wird die Erhöhung der Energieeffizienz zu vorübergehend höheren Wohnkosten führen. Das ist auch im wohl verstandenen Interesse der

Mieter vertretbar, weil sich die Investitionen, wie bereits ausgeführt, mittel- und langfristig rasch amortisieren und den Anstieg der Energiekosten bremsen werden.

Nicht zuzumuten sind höhere Wohnkostenbelastungen jedoch für Haushalte, die über ein geringes Einkommen verfügen oder ohnehin schon von Transferleistungen leben. Im Bereich der Bezieher von Arbeitslosengeld II gibt es hierzu bereits eine zufrieden stellende gesetzliche Regelung in § 22 SGB II. Die Heizkosten werden im Prinzip voll übernommen, soweit nicht eine Angemessenheitsgrenze überschritten wird. Bei der am 1. Januar 2009 in Kraft getretenen Wohngeldhöhung werden auf Betreiben des Deutschen Mieterbundes erstmals Heizkosten bei der zu berücksichtigenden Miete eingerechnet. Der Heizkostenanteil von 24 Euro für einen Einpersonenhaushalt, 31 Euro für einen Zweipersonenhaushalt und 37 Euro für einen Dreipersonenhaushalt reicht angesichts der aktuellen Energiepreise nicht mehr aus. Die Heizkostenanteile müssen deshalb verdoppelt werden. Weil es damit noch längst nicht zu einer Vollkostenerstattung kommt, bleibt ein ausreichender Anreiz zum Energiesparen bestehen.

7. Schlussbemerkung

Die Explosion der Energiekosten kann durchaus einen wirtschaftlichen und sozialen GAU auslösen. Vor allem einkommensschwächere Haushalte werden auf Dauer nicht in der Lage sein, die hohen Energiekosten neben der Grundmiete und den sonstigen Betriebskosten zu zahlen. Es müssen deshalb verstärkt Maßnahmen ergriffen werden, die eine größere Unabhängigkeit von den Öl- und Gasgiganten auf den deutschen Wohnungsmärkten herbeiführen. Deshalb sollten dezentralisierte Lösungen für Wohnungswärme und Warmwasser marktdurchdringend eingeführt werden. Das bedeutet, erneuerbare Energien, die nicht aus dem nahen oder fernen Osten oder aus Rußland oder anderen fernen Ländern nach Deutschland transportiert werden, müssen zukünftig einen wesentlich größeren Anteil des Energiebedarfs der Wohngebäude decken.

Die energetische Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen liegt aber nicht nur im Interesse der Mieter und der Umwelt. Sie liegt auch im Interesse der öffentlichen Hand und hier vor allem im Interesse der Kommunen, die im Rahmen ihrer Transferleistungsverpflichtungen (SGB II/SBG XII/Wohngeld) mit ständig steigenden Energiekosten erheblich belastet werden. Bei weiter steigenden Energiekosten werden immer mehr Haushalte gezwungen sein, Transferleistungen in Anspruch zu nehmen.

Ebenso dient sie in hohem Maße den Interessen der Vermieter. Denn der energetische Zustand von Gebäuden gewinnt zunehmend an Bedeutung im Wettbewerb um die Vermietung von Wohnungen. Wohngebäude in einem schlechten energetischen Zustand werden in Zukunft jedenfalls auf entspannten Wohnungsmärkten nicht mehr zu vermieten sein. Ein Vermieter, der sich den energetischen Modernisierungsanforderungen nicht stellt, erhöht das unternehmerische Risiko, seine Wohnung nicht mehr vermieten zu können, und schafft selbst einen erheblichen Wettbewerbsnachteil.