

Energetische Sanierung führt nicht zu höheren Mieten.

Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) weist die in der aktuellen Berichterstattung erhobene Kritik an energetischen Sanierungen zurück. Report Mainz berichtete am 3. Juni unter Berufung auf unveröffentlichte Zahlen des Deutschen Mieterbunds, dass viele einkommensschwache Haushalte vom Verlust ihrer Wohnung bedroht seien, weil sie die gestiegenen Mieten nach einer energetischen Sanierung nicht mehr zahlen könnten. „Wer die energetische Sanierung zum Sündenbock für hohe Mietsteigerungen in Deutschland macht, ist auf der falschen Fährte“, hält Stephan Kohler, dena-Geschäftsführer und Sprecher der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea), dagegen und verweist auf eigene Studienergebnisse.

„Wir haben bereits 2010 anhand einer Untersuchung von rund 250 Gebäuden nachweisen können, dass alte und sanierungsbedürftige Mietshäuser auf einen sehr guten Energiestandard gebracht werden können, ohne dass die Warmmiete steigen muss.“ Einer durch die energetischen Maßnahmen fälligen Kaltmietensteigerung um durchschnittlich 82 Cent pro Quadratmeter stünde eine Heizkostensparnis von 92 Cent pro Quadratmeter gegenüber. „Die energetische Sanierung ist nicht das Problem, sondern die Lösung bei steigenden Energiekosten.“

Gebäudesanierung

Kohler macht andere Ursachen für viele Mietsteigerungen aus: Alte Häuser, in denen trotz guter Stadtlage bisher eine geringe Miete fällig wurde, können nach einer Aufwertung durch eine umfassende Sanierung deutlich höhere Mieten erzielen. Diese Chance würden Eigentümer natürlich nutzen. Zwar würden diese Häuser dann auch häufig energetisch saniert – die hohe Preissteigerung sei aber zu einem guten Teil auf die „Schönheitssanierung“ zurückzuführen.

In anderen Fällen würden im Zuge einer energetischen Sanierung über lange Zeit nicht erhöhte Mieten an ein allgemein gestiegenes Niveau angepasst. Diese Effekte treten besonders in den deutschen Großstädten häufig auf und treffen tatsächlich oft einkommensschwache Menschen, die schon lange in ihren Wohnungen leben. „Dass der Deutsche Mieterbund dieses Problem angehen möchte, ist wichtig und richtig. Man soll es aber bitte nicht der energetischen Sanierung in die Schuhe schieben“, fordert der Sprecher der geea. Bei umfassenden Gebäudesanierungen fallen drei Arten von Kosten an, die ein vermietender Eigentümer klar trennen muss: So genannte „wohnwertverbessernde Maßnahmen“ – beispielsweise eine Badmodernisierung oder die Anbringung von Balkonen – verbessern zwar die Wohnqualität, verursachen aber auch erhebliche umlagefähige Kosten und sparen per se keine Energie. Weiterhin sind die „Instandsetzungs- und Erhaltungskosten“ bei alten Häusern nicht unerheblich. Hier geht es um notwendige Maßnahmen zum Erhalt des Hauses, beispielsweise die Putzerneuerung oder neue Dachziegel. Diese Kosten muss der Vermieter allerdings aus seinen laufenden Mieteinnahmen zahlen und darf sie nicht umlegen – auch wenn sie zu einem geringeren Energieverbrauch führen. Schließlich gibt es die Kosten für neue energetisch wirksame Bestandteile: zum Beispiel eine neue Solarwärmanlage oder eine neue Dämmung. Diese Kosten einer energetischen Sanierung darf ein Vermieter an den Mieter weitergeben – und laut der dena-Studie kommt der Mieter dabei aufgrund der eingesparten Energiekosten gut weg.

Dennoch sieht die geea die Politik in der Pflicht, für die energetische Sanierung von Mietwohngebäuden bessere Rahmenbedingungen zu schaffen. „Eine bessere Förderung wäre geeignet, dem Thema die Schärfe zu nehmen. Da die Eigentümer den Anteil der Kosten einer energetischen Sanierung, für den sie ohnehin eine staatliche Förderung be-

kommen, nicht auf die Mieter umlegen dürfen, profitieren hier beide Parteien. Mittelfristig sind fünf Milliarden Euro an staatlichen Fördermitteln pro Jahr notwendig, um die von der Bundesregierung angestrebte Sanierungsquote zu erreichen. Zudem brauchen wir einen Mix aus Förderkrediten, Zuschüssen und Steuererleichterungen, um für alle Sanierer ein passendes Angebot machen zu können.“

Die dena-Studie „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand“ steht im Internet zum Download unter www.zukunft-haus.info.

dena

Sanierungskosten im Überblick.

Die Gesamtkosten einer Sanierung setzen sich zusammen aus:



Kosten für energetisch wirksame Bestandteile

- z.B. Dämmung, Solaranlage
- rechnen sich bis zum Energiestandard Effizienzhaus 70* über Energieeinsparung.



Kosten für Instandsetzung und Erhaltung

- z.B. Putzerneuerung, Dachziegelaustausch
- werden über die bestehende Miete finanziert.



Kosten für wohnwertverbessernde Maßnahmen

- z.B. Badmodernisierung, Balkonanbau
- können Mieterhöhung nach sich ziehen.

* Bezogen auf unsanierte Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Energiebedarf.

Quelle: dena-Sanierungsstudie 2010.