

Ankward 3/2010



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HA-III-21

An den Mieterbeirat
der Landeshauptstadt München
z.H. der Vorsitzenden Frau Katja Weitzel
Burgstraße 4
80331 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-25507
Telefax: 089 233-21523
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer: 236
Sachbearbeitung:
Herr Benz
plan.ha3-21@muenchen.de

Ihr Schreiben vom
20.01.2010

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
- 8. 04. 10

Antrag Nr. 4/2010 des Mieterbeirats der LHM
von Frau Adelheid Dietz-Will
Keine Umlegung der Energiesparmaßnahmen
an Gebäuden auf die Mieten
Änderung des Stadtratsbeschlusses vom 31.01.2007

Sehr geehrte Frau Weitzel,

mit dem oben genannten Antrag bittet der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München den Stadtrat, den Antragspunkt 5 des Beschlusses der Vollversammlung vom 15.02.2007 „Münchner Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich dem Klimaschutz“ zu ändern.

Entgegen der Zielrichtung der geltenden Beschlusslage, „... energiesparende Maßnahmen für Vermieter attraktiver zu machen, indem die Möglichkeiten erweitert werden, erhöhte Baukosten im zumutbaren Rahmen auf Mieten bzw. auf Betriebskosten umzulegen, wenn sie rechnerisch eine Verringerung der Heizkosten erwarten lassen“ möchte der Mieterbeirat den Gesetzgeber auffordern, „... zu verhindern, dass die Kosten der erforderlichen Wärmedämmungsmaßnahmen an Fenstern, Türen, Wänden etc., die im Zusammenhang mit der von der Bundesregierung verabschiedeten Energieeinsparverordnung zur Erlangung eines Energieausweises stehen, als sogenannte Modernisierungskosten auf die Mieter abgewälzt werden“.

Dazu kann das Planungsreferat Folgendes feststellen:

Die aktuellen Erkenntnisse zum Klimawandel machen deutlich, dass der Schutz unseres Klimas nicht mehr durch das Engagement einzelner Vorreiter zu bewältigen ist, sondern eine große und dringliche gesamtgesellschaftliche Aufgabe darstellt, zu der jeder seinen Beitrag leisten muss. Hierüber besteht ein breiter Konsens.

U-Bahn Linien U1/U2
Haltestelle Fraunhoferstraße
U-Bahn Linien U1/U2/U3/U6
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn Linien 17, 18, 27
Haltestelle Müllerstraße

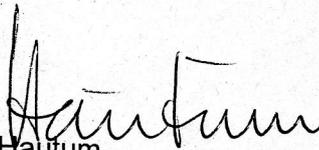
Metrobus: Linie 52
Stadtbus: Linie 152
Haltestelle Blumenstraße

www.muenchen.de

abgesehen. Diesen Umstand berücksichtigt auch die einschlägige höchstrichterliche Rechtsprechung.

Da sich somit die Absicht des Antrages in vielerlei Hinsicht langfristig sogar kontraproduktiv auf die Mieterschaft auswirken würde, kann das Planungsreferat aus seiner fachlichen Sicht dem Stadtrat die vorgeschlagene diametrale Änderung der geltenden Beschlusslage nicht empfehlen.

Mit freundlichen Grüßen



Hautum
Stadtdirektorin

Im Bereich des Mietwohnungsbaus bedeutet dies, dass Mieter, Vermieter und auch die öffentliche Hand sich je nach ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten daran beteiligen, den Energieverbrauch der Bestandsimmobilien (der häufig zwei bis vier Mal so hoch ist wie bei heutigen Neubauten) und damit deren Ausstoß von Treibhausgasen zu senken.

Von energetischen Modernisierungen profitieren zuallererst die Mieter, weil sie durch wärmere Außenwände und geringere Zugerscheinungen eine größere Behaglichkeit in ihren Wohnungen genießen. Gleichzeitig können sie in Abhängigkeit von ihrem Nutzerverhalten ihre laufenden Energiekosten senken und werden zudem von weiteren Energiepreissteigerungen weniger getroffen. Im Gegenzug eine angemessene Erhöhung der Miete oder einen sinnvollen Ausgleich bei den Betriebskosten zu gewähren entspricht lediglich einem fairen Lastenausgleich.

Im Vergleich dazu schafft die angesprochene Wertsteigerung der Immobilie erstens kein liquides Kapital für die Investition und ist zweitens nur dann zu realisieren, wenn ein potenzieller Käufer auch einen höheren Mietertrag erwarten könnte.

Förderungen bieten in der bisherigen Ausgestaltung vor allem Anreize für Eigentümer selbstgenutzter Immobilien, denen die in Zukunft einzusparenden Energiekosten unmittelbar für die Refinanzierung ihrer energetischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Das vorhandene Fördervolumen reicht bei weitem nicht aus, um die im Sinne der Klimaschutzziele eigentlich notwendige Modernisierungsquote zu erreichen. Die Fördersätze im Einzelnen wiederum sind zu gering, um die häufig sehr hohen Modernisierungskosten ohne Ergänzung durch weitere Einnahmequellen ausgleichen zu können.

Könnten Vermieter weniger als bisher oder gar keine Modernisierungskosten durch Umlage auf Mieten oder Nebenkosten refinanzieren, würde somit die sinnvolle und dringend notwendige Erneuerung ihres Wohnungsbestandes weitgehend zum Erliegen kommen.

Dies umso mehr, als die jüngste Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) das Anforderungsniveau deutlich erhöht hat. Wenn Hauseigentümer heute modernisieren, müssen sie seit Oktober 2009 im Durchschnitt Grenzwerte einhalten, die zuvor für Neubauten galten.

Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Kosten.

(Die seit 2007 schrittweise eingeführten Energieausweise für Bestandsbauten stellen hingegen nur die vorhandenen Energiekennwerte übersichtlich zusammen. Im Formular ebenfalls enthaltene Modernisierungsempfehlungen haben keinerlei verpflichtende Wirkung.)

Modernisierungen zu verhindern kann jedoch nicht im Interesse der Mieterschaft sein:

Wird der Mietwohnungsbau als Investitionsform unattraktiv, sinkt die Neubaurate (die sich bayernweit ohnehin auf einem historischen Tiefstand befindet), der Nachfragedruck auf die bestehenden Wohnungen steigt und hebt in Folge das allgemeine Mietniveau in München.

Vor allem aber wären die einzelnen Mieter dem -bei weiterer Verknappung der Ressourcen absehbaren- deutlichen weiteren Anstieg der „Zweiten Miete“ schutzlos ausgeliefert.

Wille des Gesetzgebers war es, im Mietrecht wirtschaftliche Anreize für die Vornahme energetischer Maßnahmen zu verankern. Hierzu wurde den Vermietern die Möglichkeit eröffnet, mittels einer sogenannten Modernisierungsumlage die Mieter an den Kosten energetischer Verbesserungen zu beteiligen.

Dagegen hat der Gesetzgeber von einer Begrenzung der Mieterhöhung durch das Verhältnis zu den ersparten Heizkosten (im Gegensatz zur Intention des Stadtratsbeschlusses) bewusst

*St. München
2008*