

Standpunkte und Kritik zu den Maßnahmen der energetischen Modernisierung aus Sicht der Mieter

- [Pankower Mieterprotest](#), Juli 2015 -

Betrifft vor allem: Fassadendämmung / Anschluss an Fernwärme / Ersatz von Kastendoppelfenstern durch PVC-Fenster / Einbau elektrischer Lüftungsanlagen / Ersatz von Gasherden durch Elektroherde

- **Eine realistische Bestandsaufnahme des energetischen Zustands der Bestandsgebäude** mit tatsächlichen Verbrauchswerten ist erforderlich statt der Verwendung theoretischer „Bedarfwerte“, die 2,6 mal höher liegen als der tatsächliche Verbrauch. Die Erhebung der GESOBAU zu bereits sanierten Gebäuden ist grundlegend unzureichend, da für den Zustand vor Modernisierung keine Verbrauchswerte zu Grunde gelegt werden, sondern, Zitat: „Schätzwerte vom Planer ermittelt; geprüft und ergänzt um Benchmark GESOBAU“
- Die **Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen** muss im Mittelpunkt stehen. Unwirtschaftliche Maßnahmen, wie die Fassadendämmung im Altbau, die 10 Mal mehr kosten als sie einsparen (einfach belegbar), verteuern Wohnraum auf Dauer. Die Mieter müssen zahlen oder fliegen raus.
- Das **Recht auf die Befreiung von unwirtschaftlichen Maßnahmen**, wie es für Eigentümer gilt, muss auch für Mieter gelten (EnEV §25 Abs. 1); eingebrachte Fachgutachten der Mieter müssen Berücksichtigung finden.
- Die energetische **Gesamtbilanz der Maßnahmen** (Stichwort graue Energie) muss eine zentrale Rolle spielen. Einen Nutzen für die Umwelt kann es nur geben, wenn die energetische und ökologische Gesamtbilanz positiv ist.
- **Beachtung nachteiliger und langfristig negativer Folgen der Maßnahmen**, Beispiel Fassadendämmung: Verschattung / Feuchtigkeitsansammlung in der Wand / Schimmelbildung / Brandgefahr / Giftstoffe, die Umwelt und Bewohner gefährden/ Zerstörung von Bausubstanz- und kultur / geringe Haltbarkeit von 20-30 Jahren / hohe Instandhaltungskosten / unklare Entsorgung (siehe zahlreiche Beiträge der Medien)
- Das **KfW-Förderinstrumentarium** gehört in seiner jetzigen Form abgeschafft und durch eine auf die **tatsächlichen Einsparungen ausgerichtete Förderung** sinnvoller Einzelmaßnahmen ersetzt. Die pauschale Förderung kompletter Maßnahmenpakete ist nicht sinnvoll, da jedes Haus individuell zu betrachten ist und nur sinnvolle, effiziente und wirtschaftliche Maßnahmen zur Anwendung kommen dürfen.
- **Fernwärme** hat Transportverluste, die z.B. bei einer Gasetagenheizung nicht existieren, was an der propagierten Primärenergieeinsparung stark zweifeln lässt. Fernwärme läuft der modernen, dezentralen Energieerzeugung direkt am Ort des Verbrauchs zuwider. Fernwärme wird mit fossiler Kohle erzeugt. Fernwärme ist eine für den Mieter teure Heizungsart, die keine Wahl des Anbieters zulässt und die an einen Monopolisten bindet.

- Das Herausreißen von funktionierenden **Holzkastenfenstern** (Kastendoppelfenstern) und Ersatz durch PVC-Fenster ist nicht nachhaltig und zerstört wertvolle Bausubstanz unwiederbringlich. Durch die hohe Dichtheit der PVC-Fenster wird das Wohnklima verschlechtert und vermehrtes Lüften oder Lüftungsanlagen erforderlich, durch breitere Fensterrahmen wird der Lichteinfall verringert. PVC-Fenster sind nicht aufzuarbeiten und können nach Ableben nur ausgetauscht/entsorgt werden.
- **Elektrische Lüftungsanlagen** verbrauchen zusätzlichen Strom, sind eine Gesundheitsgefahr durch Verschmutzung/Verkeimung, eine neue Lärmquelle und sie erhöhen die Betriebskosten (regelmäßige Wartung notwendig).
- Der Austausch von **Gasherden gegen Elektroherde** erzeugt eine Steigerung des Primärenergieverbrauchs und steht damit gegen das Ziel, Primärenergie einzusparen. Auch ist das Kochen mit Strom gegenüber dem Kochen mit Gas 3-4 mal teurer.

Zusammenfassung / Betrachtung

Grundsätzlich verteuert jede unwirtschaftliche energetische Modernisierungsmaßnahme die Miete und ist damit ein Schaden für den Mieter. Liegt eine Wirtschaftlichkeit nicht vor (Wirtschaftlichkeit im Sinne von: Kosten der Maßnahme im Verhältnis zu der durch diese Maßnahme erzielten Kosteneinsparung), zahlt der Mieter drauf.

Innerhalb von 9 Jahren zahlt der Mieter über die Modernisierungsumlage (pro Jahr sind 11% der Kosten einer Maßnahme umlegbar) jede Modernisierungsmaßnahme komplett. Danach endet die Umlage nicht etwa, sondern besteht weiterhin fort – bis in alle Ewigkeit. Bei kommunalen Wohnungsunternehmen wie der GESOBAU beträgt die jährliche Umlage 9%.

Angenommen, der Mieter bekommt mit der Modernisierung eine Mieterhöhung durch energetische Maßnahmen von 80,00 €, die er monatlich mehr zu zahlen hat, die Einsparung beträgt monatlich aber nur 15,00 €, so zahlt er jeden Monat effektiv 65,00 € mehr Miete – ohne eine für ihn erkennbare Gegenleistung. Im Jahr sind das 780,00 €, in 10 Jahren 7.800 € und in 20 Jahren 15.600 €, die mehr an Miete zu zahlen sind, ohne dass dafür eine Gegenleistung erbracht wird.

Abgesehen davon, dass diese Mieterhöhung Mieter übervorteilt und sie moralisch wie juristisch äußerst fragwürdig ist, hat sie in der Folge soziale, gesamtgesellschaftliche und volkswirtschaftliche Auswirkungen.

Soziale, weil viele Mieter damit zu Sozialfällen werden, mit der konkreten Bedrohung, sich ihren Wohnraum nicht mehr leisten zu können und ausziehen zu müssen.

Mehrausgaben für Miete belasten den Bürger resp. Mieter, verringern den Wohlstand und beeinflussen die Konjunktur, denn das Geld, das für Miete mehr zu zahlen ist, muss woanders eingespart werden. In den knappen Kassen vieler Normal- und Geringverdiener-Haushalte zählt jedoch bereits jetzt jeder Euro.

Der ökologische Nutzen unwirtschaftlicher Maßnahmen ist zudem äußerst fraglich und es ist zu überprüfen, ob unter dem Gesichtspunkt der energetischen/ ökologischen Gesamtbilanz und der Beachtung nachteiliger und langfristig negativer Folgen der Maßnahmen tatsächlich eine nennenswerte Energieeinsparung und ein Nutzen für die Umwelt eintritt.