

Klimaschutz bei Wohngebäuden

Nach Einschätzung des Vereins „MeinFairMieter“ sind Investitionen von jährlich 175 Millionen Euro notwendig, um 80.500 Mietwohnungen in Lübeck bis zum Jahr 2045 auf einen hohen Energiesparstand zu bringen. Rechnerisch ergibt das einen durchschnittlichen Modernisierungsaufwand von 50.000 Euro pro Mietwohnung.

Zieht man hiervon geschätzte 25 Prozent an Kosten für ersparte Instandsetzungsmaßnahmen ab, die im Zuge von Modernisierungen regelmäßig miterledigt werden und aus der Mieterhöhung herauszunehmen sind, wäre bei einer jährlichen Umlage von acht Prozent der Modernisierungskosten mit einer durchschnittlichen Mieterhöhung von 250 Euro pro Monat zu rechnen.

Selbst unter Berücksichtigung der Kappungen gemäß § 559 Absatz 3a BGB auf drei beziehungsweise zwei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind es je nach Wohnungsgröße immer noch enorme Mietsteigerungen. Es ist anzunehmen, dass viele Mieterhaushalte dadurch finanziell überfordert werden und Gefahr laufen, aus ihrer vertrauten Umgebung vertrieben zu werden und dabei nicht wissen, wo sie Wohnraum finden sollen, der für sie bezahlbar ist.

Und auch auf der Anbieterseite stellt sich die Frage, wie das Investitionsvolumen aufgebracht werden soll. Denn bei den 80.500 Mietwohnungen handelt es sich um 28.500 gewerblich und 52.000 privat vermietete Ob-



Foto: Klempau

Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins Lübeck: **Unabhängig von Effektivität und Amortisation refinanzieren Mieterhaushalte über Modernisierungsumlagen wertsteigernde Maßnahmen an der Immobilie und Klimakosten im Gebäudebereich**

jekte. In Anbetracht des am 24. Januar 2022 erfolgten Antrags- und Zusagestopps der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), der inzwischen allerdings zunächst wieder aufgehoben worden ist, dürfte es insbesondere im Bereich der privaten Vermietung schwierig sein, energetische Ertüchtigungen ohne Zuschüsse und zinsgünstige Kredite der KfW finanziell bewältigen zu können.

Mieter zahlen die Klimakosten

Klimaschutz im Mietwohnungsbereich ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, so dass es nicht fair und inakzeptabel ist, wenn sich der Staat aus der Förderung herausnimmt und die Kosten für die energetische Gebäudemodernisierung letztendlich von den Mieterhaushalten getragen und aufgrund der unbefristeten Umlagemöglichkeit sogar überkompensiert werden. Denn der Mieterhöhungsbeitrag fällt nicht etwa nach

Amortisation der Modernisierungskosten wieder weg, sondern bleibt dauerhaft Bestandteil der Miete.

Ende Januar 2022 sah es zunächst so aus, dass der Staat jedenfalls hinsichtlich der gestoppten KfW-Mittel aus der Förderung für energiesparende Gebäude ausgestiegen war, die Vermieter ihre Kosten über die Modernisierungsmieterhöhung vollständig zurückbekommen und die Mieter die Klimazechen im Gebäudebereich am Ende allein bezahlen müssten.

Ein solches Konzept wäre unausgewogen und wenig geeignet, Akzeptanz und Begeisterung bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der bundesweit 23 Millionen Mietwohnungen hervorzurufen. Insofern ist davor zu warnen, die staatliche Förderung energetischer Gebäudemodernisierungen zurückzufahren. Stattdessen müssen entsprechende Förderungen aufgestockt werden, um das Volumen und die Tiefe von Modernisie-

rungen zu steigern und die Mieterhaushalte finanziell zu entlasten.

Härteeinwand prüfen lassen

Bei Modernisierungsmaßnahmen sind zahlreiche Dinge zu beachten, über die man sich informieren sollte. So sind Modernisierungsmieterhöhungen bei einer Staffelmiete ausgeschlossen und bei einer Indexmiete nur eingeschränkt zulässig. Hervorzuheben ist die Möglichkeit, einen finanziellen Härteeinwand zu erheben, sofern der Mieterhaushalt mehr als 30 Prozent seines verfügbaren Nettoeinkommens aufwenden müsste, um nach Abschluss der Modernisierung die künftige Bruttowarmmiete bezahlen zu können.

Auf der Internetseite des Mietervereins steht ein Musterschreiben für einen Härteeinwand zur Verfügung mit ergänzenden Hinweisen und Beispielen. Mitglieder sollten sich frühzeitig mit einer Modernisierungsvorankündigung an den Verein wenden, damit die Angelegenheit geprüft und innerhalb der kurzen Reaktionsfrist, die dafür nur zur Verfügung steht, ein Härteeinwand erhoben werden kann. ■

Am 27. Mai geschlossen

Im Zusammenhang mit Christi Himmelfahrt hat die Geschäftsstelle des Mietervereins Lübeck am Freitag, dem 27. Mai 2022, geschlossen. ■