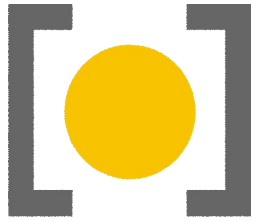


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

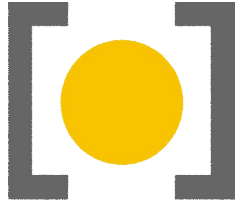
- **Klimaschutzmaßnahmen im Wohnungsbestand – Interessenkonflikt zwischen Mietern und Eigentümern?**
- **Wirtschaftlichkeit von Energieeinsparmaßnahmen im Wohnungsbestand**

Reiner Wild, Stellv. Hauptgeschäftsführer; 22. November 2008



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

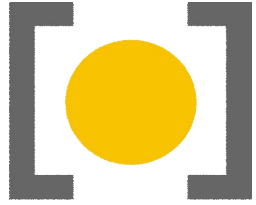
- **Instrumente für Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebestand**
 1. Gesetzliche Mindeststandards
 2. Förderprogramme
 3. Marktstimulanz durch Transparenz



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Anforderungen aus Mietersicht

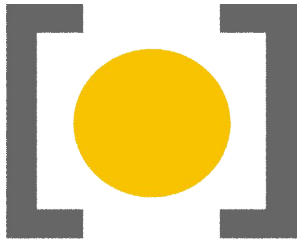
- Die Klimaschutzkosten sind **fair** zwischen Mietern, Vermietern und Staat zu **teilen**.
- Mieterhaushalte mit **geringem Einkommen** (z.B. Wohngeldempfänger) müssen finanziell entlastet werden.
- Die Mieterhöhungsmöglichkeit muss auf ein **für Mieter wirtschaftliches Verhältnis** zur Heizkosteneinsparung begrenzt werden. Dabei soll maßgeblich sein, in welchem Umfang Endenergie im Wohngebäude nachweislich gespart wird.



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Inhaltliche Ziele

- Maximal 60 kWh/qm/Jahr im Wohnungsbestand bis 2020
- Anteil erneuerbarer Energien erhöhen
- Öko-Mietspiegel einführen
- Umstellung auf eigenständig gewerbliche Wärmelieferung (Contracting) warmmietenneutral gestalten

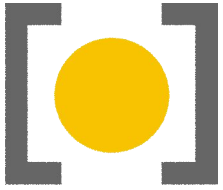


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Exkurs Anlagenoptimierung

- Vergleich der Investitionen pro eingesparte Tonne CO₂ – Lebensdauer der Investition 20 Jahre, Gaspreis: 0,065 €/kWh, CO₂-Emissionen Gas 0,211 kg/kWh (Quelle: I. VoglerTackobst projekt/GdW)

	Investition	Investition	CO ₂ -Einsparung	Investition pro t CO ₂
	€/qm	kWh/qm/Jahr	kg/qm/Jahr	€/tCO ₂
Komplett-modernisierung	200	140	30	333
Anlagenoptimierung	4	20	4	50

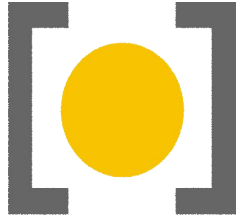


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Exkurs Öko-Mietspiegel

- Beispiel 1 – Öko-Mietspiegel Darmstadt

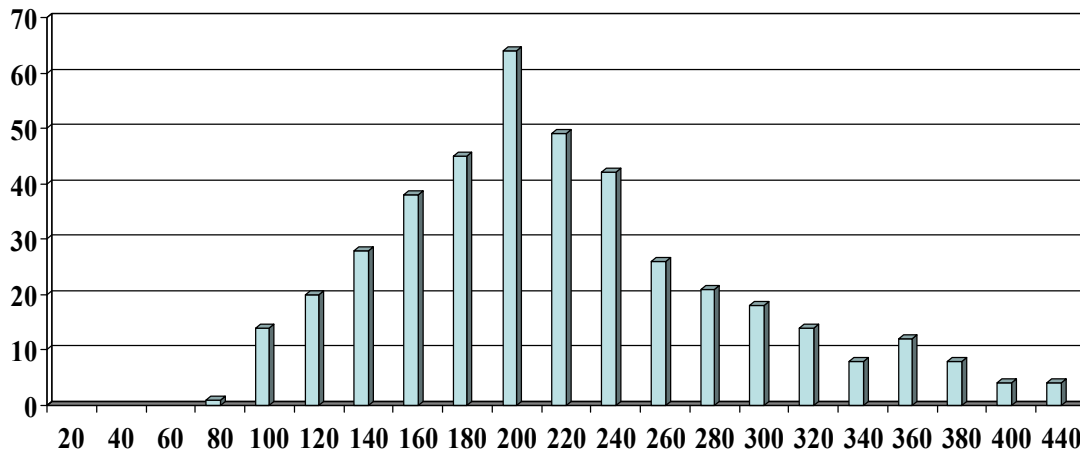
Die wärmetechnische Beschaffenheit wird über den Primärenergiekennwert beschrieben. Liegt der Primärenergiekennwert unter dem im Mietspiegel ausgewiesenen Grenzwert (hier: $175 \text{ kWh/qm}_{AN}/a$), weist das Gebäude eine gute wärmetechnische Beschaffenheit aus und ein Zuschlag in Höhe von $0,37 \text{ €/qm/mtl.}$ kann erhoben werden.

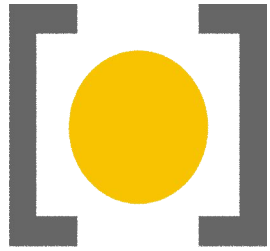


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Exkurs Öko-Mietspiegel

Beispiel 1 Stichprobenergebnis Mietspiegel Darmstadt:
Primärenergiekennwerte in kWh/qm/a (Quelle: IWU)



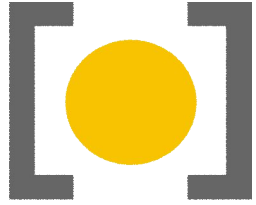


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Exkurs Öko-Mietspiegel

- Beispiel 2: Entwurf Berlin 2005 (Quelle: GEWOS)

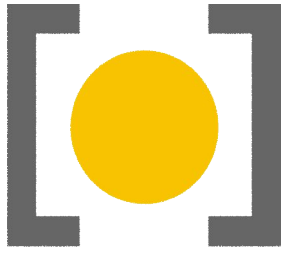
Zustandsklasse	Punktsumme der Faktorenzusammenfassung	Nettokaltmiete in €/qm	Durchschnittlicher Heizenergie-Verbrauchskennwert in kWh/qm/a
Einfacher / sehr einfacher energetischer Zustand	-3 Punkte bis -1 Punkt	4,09	180
Mittlerer energetischer Zustand	0 Punkte	4.44	128
Guter / sehr guter energetischer Zustand	1 Punkt bis 3 Punkte	4,63	114



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Umsetzungsprobleme

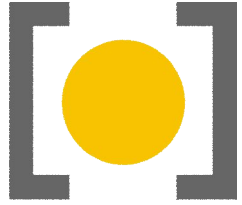
- Mieterhöhungen aufgrund energiesparender Maßnahmen müssen auch für den Mieter in einem wirtschaftlichen Verhältnis stehen.
- Kürzungsrecht Heizkosten bei Nichterfüllung gesetzlicher Vorgaben zur Energieeinsparung (EnEV, HKVO)
- Mietrechtsprobleme



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Mietrechtsprobleme

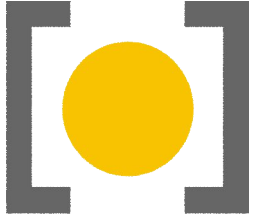
- Ankündigungspflicht
- Härtegründe gegen Duldungspflicht
- Primärenergie- oder Endenergieeinsparung
- Sowieso-Kosten: Instandsetzungsabzug
- Erneuerbare Energien nur Ersatz?
- Umstellung der Beheizungsart
- Umlagefähigkeit von Optimierungsmaßnahmen
- Mieterhöhung nach § 558 BGB ausgeschlossen?



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Förderprogramme

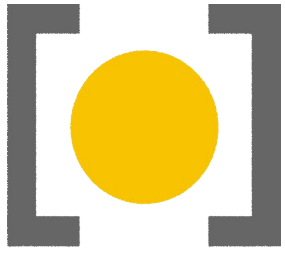
- Umfang (Aufstockung auf 5 Milliarden €/a)
- Struktur der Förderung (Zielorientierung)
- Marketing (Zugang erleichtern)



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Transparenzinstrumente

- Energieausweise
- Heizspiegel
- Öko-Mietspiegel
- Heizkostenabrechnung
- Energieverbrauchs- und Heizkosten-Checks
- Sonstige Initialberatung



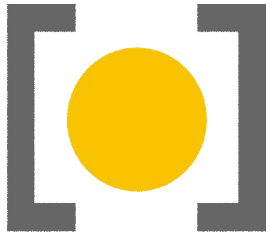
BERLINER MIETERVEREIN E.V.

IWU – Studie Wirtschaftlichkeit*

Annahmen:

- Dynamische Investitionsrechnung
- Objekte unsaniert aber instand gehalten
- Miete auf Vergleichsmietenniveau
- Energetische Anforderung: EnEV 2009

*IWU: Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbst genutzte Immobilie und den vermieteten Bestand, Darmstadt, Juni 2008, im Auftrag der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft

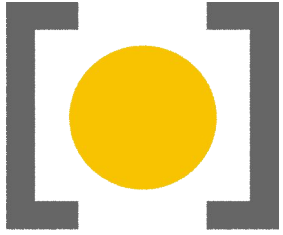


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

IWU – Studie Wirtschaftlichkeit

Bedingungen für Bewertung

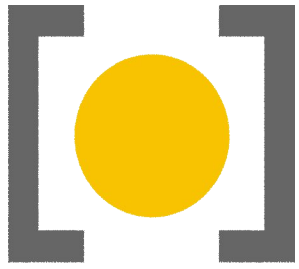
- **Zulässige Mieterhöhungen komplett erzielbar**
- **Erwirtschaftung der Instandhaltungsanteile aus bisheriger Miete**
- **Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum langfristig vorhanden**



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

IWU – Studie Wirtschaftlichkeit

- Abhängigkeit von allgemeiner Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Regionenanalyse)
- Mieterhöhungsspielraum entscheidend
(Einsparpotenziale 161 kWh/qm/a,
Energiekosteneinsparung 0,80 €/qm/mtl.,
Mieterhöhung bei EnEV-Standard 2009 1,02 €/qm/mtl.,
Ausgangsmiete 4,20 €/qm/mtl., Anstieg 23%)
- Kombination mit Maßnahmen ohne Energieeinsparung
(Sanitärbereich, Balkonanbau, Fahrstuhlumbau)



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Reiner Wild, 22.11.2008