

Energetische Sanierung von Mietshäusern

Private Vermieter*innen prägen den deutschen Mietwohnungsmarkt. Energetische Modernisierungen von Mietshäusern bieten ein großes Potential die Wohnqualität zu erhöhen und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Davon profitieren Vermieter*in, Mieter*in und das Klima gleichermaßen!

Energetische Modernisierungen von Mietshäusern bieten große Chancen, die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig den Klimaschutz zu fördern.

Private Vermieter*innen sind jedoch selten Profis, sie besitzen oft nur eine oder wenige Wohneinheiten, die Vermietung läuft häufig neben dem eigentlichen Beruf und der Familie. Deshalb kann eine energetische Sanierung für private Vermieter*innen eine große Herausforderung sein.



TIPP! Für vermietete Wohnungen innerhalb von Wohneigentümergeinschaft (WEG), gilt zusätzlich das BEA-Infoblatt „Von der Idee zur Umsetzung – Energetische Sanierung in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)“

Modernisierungen in Mietgebäuden stehen in engem Zusammenhang mit dem sogenannten Vermieter-Mieter-Dilemma: Die Eigentümer*innen scheuen häufig Investitionen in energetische Sanierungen, wenn unklar ist, ob sich diese finanziell lohnen. Auf der anderen Seite sind Mieter*innen zurückhaltend, wenn sie keine Einschät-

zung darüber haben, wie sie persönlich davon profitieren. Auch haben sie Sorge vor Mieterhöhungen. Am besten sprechen Vermieter*innen und Mieter*innen miteinander und schauen, wie sie das beste Ergebnis für beide Seiten erreichen können.

Anreize, Mietsgebäude zu sanieren, gibt es genug, zum Beispiel:

- Werterhalt der Immobilie
- Gute Vermietbarkeit
- Zufriedenheit der Mieter*innen
- Abfederung von steigenden Kosten für Vermieter*innen, zum Beispiel durch das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
- Reduzierung der Heizkosten für die Mieter*innen
- Energieeinsparung und Beitrag zum Klimaschutz

Ablaufplan für die Umsetzung

Der folgende Ablaufplan soll eine Hilfestellung für die Finanzierung, die Planung und die Umsetzung einer energetischen Sanierung bieten.

1. STARTBERATUNG

Als erster Schritt eine kostenfreie und neutrale Orientierungsberatung, zum Beispiel bei der Bonner Energie Agentur



2. BESTANDSAUFNAHME

Detaillierte Betrachtung und Bestandsaufnahme Ihres Gebäudes durch eine*n Energieberater*in



3. SANIERUNGSFAHRPLAN

Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans inklusive Kosten-schätzungen durch eine*n Energieberater*in, um die Sanierung Schritt für Schritt zu planen. Klärung, ob der Sanierungsfahrplan komplett oder (zunächst) nur Teile davon umgesetzt werden sollen. Nachrüstverpflichtungen sollten zeitnah ausgeführt werden.



4. ERSTBERATUNG BEI DER BANK

Beratung bei der Bank zu Fördermöglichkeiten und möglichen Finanzierungsmodellen (siehe Infokasten Finanzierung).



5. EINBINDUNG DER MIETER*INNEN

Einbeziehung der Mieter*innen für eine konfliktarme Umsetzung in die Sanierungsentscheidungen und Berücksichtigung derer Bedürfnisse und Sorgen; Ankündigung der Modernisierung schriftlich und frühzeitig, mindesten drei Monate vor Beginn; Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen (siehe Infokasten Mieter*innen einbinden).



6. KONKRETE PLANUNG

Gemeinsam mit der/dem Energieberater*in: Konkretisierung der energetischen Sanierung und gründliche Planung der Ausführung. Einholung von Kostenvoranschlägen der Gewerke, um detaillierte Kosten berechnen zu können. Alternativ kann dafür ein Planungsbüro beauftragt werden.



7. FINANZIERUNG

Beantragung von Fördermitteln gemeinsam mit dem/der Energieberater*in und/oder der Bank; Wenn erforderlich, Sicherung der Finanzierung durch ein individuell zugeschnittenes Darlehen.



8. BAUAUSFÜHRUNG

Wenn die Fördermittel genehmigt sind, Beauftragung der Maßnahmen und Beginn der Bauarbeiten; für die Gewerkekoordination kann eine Bauleitung beauftragt werden.



9. ABNAHME

Ist eine Leistung vollbracht, muss diese abgenommen werden. Werden Mängel entdeckt, muss die beauftragte Firma diese beseitigen. Auch das kann eine Bauleitung übernehmen. Prüfung, gemeinsam mit dem/der Energieberater*in oder Architekt*in, ob alle erforderlichen Nachweise für die Auszahlung der Fördermittel vorliegen.



10. EINWEISUNG

Einweisung der Vermieter*in und Mieter*innen in neue technische Anlagen durch die Fachgewerke; Mieter*innen Hilfestellungen für das Wohnen im sanierten Gebäude mitgeben, zum Beispiel, wie sie die Thermostate an den Heizkörpern richtig einstellen, Lüftungsanlagen nutzen oder richtig heizen und lüften.





Eine gut gedämmte Gebäudehülle reduziert den Wärmebedarf. (Foto: Zigmunds/stock.adobe.com)

Optimierung der Gebäudehülle

Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle sind immer sinnvoll. Eine gut gedämmte Gebäudehülle steigert die Behaglichkeit, kann den Wärmebedarf signifikant senken und im Sommer den Hitzeschutz verbessern.



Näheres dazu findet sich in dem BEA-Infoblatt „Gebäudehülle: Optimierung für Wohnkomfort und Energieeinsparung“.

Viele der Arbeiten an der Gebäudehülle, wie die Dämmung von Dach oder oberste Geschossdecke, der Fassade oder der Kellerdecken können ausgeführt werden, ohne dass die Mietwohnungen betreten werden müssen. Wenn es erforderlich ist, Arbeiten in den Wohnungen auszuführen, zum Beispiel beim Austausch von Fenstern, Heizkörpern oder Etagenheizungen, müssen Vermieter*innen die Termine vorab mit den Mieter*innen abstimmen. Idealerweise werden alle Maßnahmen und deren Durchführung in der Modernisierungsvereinbarung festgehalten.

Sollte zunächst nur eine Teilsanierung ausgeführt werden, dürfen die Nachrüstverpflichtungen gemäß Gebäudemodernisierungsgesetz nicht vergessen werden. Bisher nicht gedämmte oberste Geschossdecken und ungedämmte

Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen müssen in vielen Fällen nachträglich gedämmt werden.

Bei Reparaturen oder Instandsetzungen können ebenfalls Pflichten gemäß des Gebäudemodernisierungsgesetzes greifen. Beispielsweise muss ein Dach über beheiztem Wohnraum dann gedämmt werden, wenn mehr als zehn Prozent der Dachdeckung inklusive Lattung erneuert wird.

Heizungsanlage im Mehrfamilienhaus austauschen

Sofern ein Austausch der Heizungsanlage erforderlich ist, sollte sich für ein System, das durch erneuerbare Energie betrieben wird, entschieden werden.

Liegt in der Straße bereits Fernwärme oder soll diese bald kommen? Die Wärme wird fertig ins Haus geliefert, so dass keine neue Heizungsanlage eingebaut werden muss. Der Versorger kümmert sich um die Installation der Fernwärmeübergabestation und deren Betrieb, Wartung und Instandhaltung. Die Verteilung der Wärme kann über bestehende Heizkreisläufe erfolgen.

Eine fossile wasserführende Zentralheizung kann alternativ durch ein zentrales Wärmepumpensystem ersetzt werden. Die gängigen Techniken nutzen als Wärmequelle die Luft, das Erdreich oder das Grundwasser. Bei zentralen Lösungen darf für die korrekte Heizkostenabrechnung in keiner Wohnung ein Wärmemengenzähler fehlen.

Falls die Investitionskosten einer zentralen Wärmepumpen-Lösung abschrecken: Es ist auch möglich, Wärmepumpen zu mieten bzw. einen Contractingvertrag abzuschließen. Weitere Informationen dazu sind bei Energieversorgern erhältlich.

Erfolgt die Wärmeversorgung bisher über eine dezentrale wohnungsweise Versorgung, beispielsweise Gasetagenheizungen, eignen sich dezentrale Etagen-Wärmepumpen, die inzwischen von verschiedenen Herstellern mit unterschiedlichen Techniken angeboten werden. Alternativ ist es auch möglich, die Wohnungen mit Luft-Luft-Wärmepumpen, die auch im Sommer kühlen können, auszustatten, insbesondere dann, wenn kein Heizkreislauf vorhanden ist.



Weitergehende Informationen finden sich in den BEA-Infoblättern „Heizungstausch: Erneuerbare Energien lösen Öl und Gas ab“ und „Wärmepumpe: kostenlose Energie aus der Umwelt“.

Wärmepumpen können auch in Mehrfamilienhäusern eingesetzt werden. (Foto: BEA)



PV-Anlagen lassen sich auf Mehrfamilienhäusern erfolgreich bewirtschaften. (Foto: ulleo/pixabay.com)

Strom vom Dach für die Bewohner*innen

Bei einer Dachsanierung gilt in Nordrhein-Westfalen die Solarpflicht. Eine Photovoltaikanlage muss, wenn die Voraussetzungen stimmen, installiert werden. Vermieter*innen können die Anlage selbst betreiben oder die Dachfläche bzw. den Betrieb der Anlage an einen Dienstleister vergeben.

Eine Möglichkeit ist das Mieterstrommodell: Der vor Ort erzeugte Solarstrom wird direkt an die Mieter*innen geliefert. Der Betreiber erhält unter anderem Einnahmen durch den Mieterstromzuschlag und den Stromverkauf an die Mieter*innen. Mieter*innen profitieren von günstigerem Strom, behalten aber die freie Wahl ihres Stromanbieters.

Alternativ ist auch das Modell der „Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“ möglich, das einen reduzierten bürokratischen Aufwand aber auch weniger Einnahmen für den Betreiber bedeutet.

Zusätzlich zur PV-Anlage ermöglichen Batteriespeicher überschüssigen Solarstrom zwischenspeichern und später zu verwenden.

Weitere Informationen zu Photovoltaik und der Nutzung von Solarstrom bietet das BEA-Infoblatt „Photovoltaik-Anlagen: ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll“.



HILFREICHES FÜR DIE PLANUNG

FINANZIERUNG



Eine frühzeitige Beratung durch die Hausbank zur Finanzierung der energetischen Sanierung ist anzuraten. Insbesondere, wenn Fördermittel beantragt werden sollen, muss der Antrag zwingend vor Beginn der Baumaßnahme erfolgen.

Die Bank kann beraten und unterstützen mit:

- **Fördermitteln:** Fördermittel sind als Zuschüsse (zum Beispiel von BAFA oder KfW für Einzelmaßnahmen oder kommunale Förderprogramme) oder als zinsgünstige Kredite (zum Beispiel von KfW oder von der NRW Bank) möglich
- **Klassische Annuitätendarlehen** für Modernisierung und energetische Sanierung
- **Finanzierung über Tilgungsaussetzungsdarlehen**, eventuell in Kombination mit einem Bausparvertrag
- **Individuelle Finanzierungskonzepte** speziell für die Bestandsoptimierung



TIPPS!

- Kredite bis etwa 50.000 € je Wohneinheit und Maßnahme sind bei vielen Banken häufig ohne Grundbucheintragung möglich; in der Regel sind Einkommens- und Bonitätsnachweise ausreichend
- Energetische Sanierungsmaßnahmen lassen sich häufig zu attraktiveren bzw. subventionierten Konditionen finanzieren („Klima-Kredit“)
- Finanzierungsalternativen über Bausparkassen sind möglich

MIETER*INNEN EINBINDEN



Eine gute Kommunikation zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen und eine fachkundige Beratung für beide Parteien ist empfehlenswert, wenn ein Mietshaus energetisch saniert werden soll. Verschiedene Informationskanäle können dafür genutzt werden. Beispielsweise kann vor Projektbeginn eine Veranstaltung durchgeführt werden, um die Mieter*innen zu informieren und um mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

§ 555f BGB erlaubt Vereinbarungen zwischen Vermieter*in und Mieter*in über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zu Durchführung, Mieterrechten und künftiger Miethöhe. Die Vereinbarung sollte dabei als Instrument der Verständigung gesehen werden.

- Für eine kooperative Umsetzung baulicher Maßnahmen und weniger Konflikte
- Für Vermieter ist § 555f BGB ein wichtiges Instrument, um Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen rechtssicher und praktikabel umzusetzen
- Die Vorschrift erlaubt es, mit dem/der Mieter*in individuelle Lösungen zu vereinbaren, statt nur auf die allgemeinen gesetzlichen Regeln angewiesen zu sein
- Rechte und Pflichten für beide Seiten werden klar ausgestaltet
- Belastungen für Mieter*innen werden abgedeckt

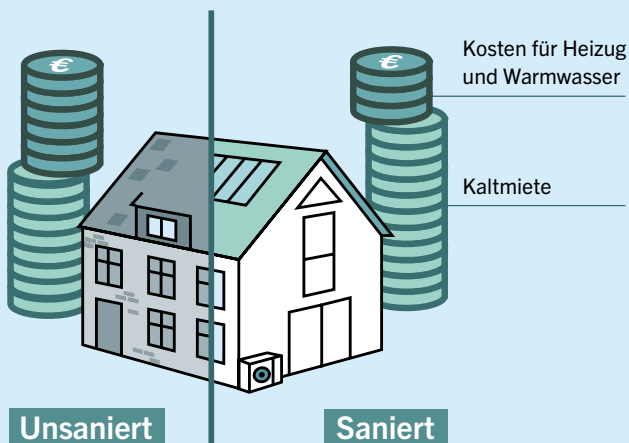
Darin enthalten sein sollte:

- Festlegung über den Umfang der Modernisierungsarbeiten, die ausgeführt werden sollen
- Ankündigung der einzelnen Arbeiten mit Angabe der ausführenden Firma
- Festlegung, wann die Arbeiten beginnen und bis wann sie abgeschlossen sind
- Vereinbarung für die täglichen Arbeitszeiten der Handwerksbetriebe
- Aufwendungsersatzansprüche des/der Mieter*in
- Künftige Höhe der Miete /Betriebskosten

MIETERHÖHUNG

Grundsätzlich können Vermieter*innen gemäß § 559 BGB Kosten für eine Modernisierung (abzüglich Fördermittel und zinsverbilligte Darlehen) teilweise über eine Modernisierungsumlage auf die Miete umlegen (aktuell maximal acht Prozent pro Jahr), wobei Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen (aktuell maximal 2 bzw. 3 Euro /m² innerhalb von sechs Jahren) gelten.

Die Bonner Energie Agentur empfiehlt eine sozialverträgliche Umsetzung der energetischen Sanierung. Bei größeren Investitionen sollen Mieterhöhungen möglichst warmmietenneutral erfolgen. Das heißt, dass die Modernisierungsumlage durch hohe Energieeinsparungen und beispielsweise durch dauerhaft günstigen Mieterstrom ausgeglichen wird und trotz Erhöhung der Kaltmiete die gesamte finanzielle Belastung der Mieter*innen nicht steigt. Fördermittel von Bund, Land oder Kommune können zu einer sozialverträglichen Umsetzung beitragen.



↑ Bei größeren Investitionen sollten sich daraus ergebende Mieterhöhungen möglichst warmmietenneutral erfolgen. (Grafik: BEA, nach: dena-Sanierungsstudie 2010)

→ **Informationen für private Vermieter*innen finden Sie auch auf unserer Webseite:**

www.bonner-energie-agentur.de/private-vermietung



→ Kostenfreie Energieberatung für vermietete Wohnimmobilien in Bonn

Bonner Energie Agentur e. V.

Stadthaus-Loggia

Thomas-Mann-Straße 2-4, 53111 Bonn

Tel.: 0228 / 763 727 - 60

E-Mail: info@bea.bonn.de

Verbraucherzentrale NRW, Beratungsstelle Bonn

Tel.: 0211 / 54 22 22 - 11

www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen/bonn

→ Rechtliche Beratung für jeweilige Mitglieder

Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg e. V.

Tel.: 0228 / 96 92 67 0

E-Mail: bonn@hug-bonn.de

www.hausundgrund.de/verein/bonn-rhein-sieg

Haus & Grund Bonn/Bonn-Bad Godesberg e. V.

Tel.: 0228 / 36 26 18

E-Mail: info@hug-badgodesberg.de

www.hug-badgodesberg.de

Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e. V.

Tel.: 0228 / 94 93 09 - 0

E-Mail: info@mieterbund-bonn.de

www.mieterbund-bonn.de

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite: www.bonner-energie-agentur.de

Kostenfreie Beratung für private Bonner Haus- und Wohnungseigentümer*innen: 0228 763 727-60

Bonner Energie Agentur | Stadthaus-Loggia | Thomas-Mann-Straße 2-4 | 53111 Bonn | info@bea.bonn.de