

Dr. Franz-Georg Rips, Präsident Deutscher Mieterbund (DMB) e. V.:

## **Die Musik spielt im Bestand Klimaschutz versus Mieterschutz?**

Vortrag aus Anlass der Bielefelder Stadtentwicklungstage am  
29. Oktober

# Deutscher Mieterbund (DMB) e. V. als ein Verband (NGO)



- 
- 322 Vereine, 15 Landesverbände, Bundesorganisation
  - 1,3 Millionen Mitgliederhaushalte, ca. 3 Millionen Menschen
  - Kontinuität und Konsistenz durch eine 105-jährige Geschichte
  - Aufgaben: Rechtsberatung und Rechtsvertretung der Mitglieder im Konfliktfall mit den Vermietern; Aufklärung über Rechte und Pflichten; politische Interessenvertretung auf Bundes, Landes- und kommunaler Ebene
  - Staatsunabhängige Finanzierung ausschließlich durch Mitgliedsbeiträge
  - Insgesamt etwa 2.500 ehrenamtliche Mitarbeiter/innen, 1.500 hauptamtliche Beschäftigte
  - Ca. eine Million Beratungen im Jahr in persönlichen Gesprächen, eine weitere Million in Telefongesprächen

# Forts. Deutscher Mieterbund (DMB) e. V. als ein Verband (NGO)



- 
- Angebot telefonischer Erstberatung und Online-Beratung für Nicht-Mitglieder
  - Größter Streitschlichter in Deutschland: außergerichtliche Erledigung von 97 % aller Fälle
  - Entlastung der Gerichte
  - Rolle der Politikberatung
  - Vielfältige Aktivitäten zur Aufklärung über Rechte und Pflichten (Mieterlexikon, Broschüren, Mitgliederzeitung, Sonderhefte, Flugblätter, Service-Teile in den Medien etc.)



# Betriebskostenspiegel für Deutschland 2007



- 
- 2,82 Euro/m<sup>2</sup> im Schnitt bei Umlage aller umlagefähigen Betriebskosten
  - 2,13 Euro/m<sup>2</sup> im Schnitt der tatsächlich gezahlten Betriebskosten
  - Plus 13 % Heizung und Warmwasser gegenüber 2005 bei Reduzierung des Heizenergieverbrauchs um 6 %
  - 2000 bis 2006: Anstieg der Ölkosten um 44,3 %, der Gaspreise um 57,8 %
  - 2007: Anstieg der Ölpreise um weitere 25 %, Nachziehen der Gaspreise derzeit
  - Anteil der Nebenkosten in Höhe von 35 % an den Gesamtwohnkosten
  - Umfang der gesamten Betriebskosten in Deutschland: Ca. 50 Milliarden Euro pro Jahr

# Entwicklung der Betriebskosten im Jahre 2008



- Energiekostenbelastung eines durchschnittlichen Haushaltes 2008: ca. 37 % des verfügbaren Einkommens
- Einkommensschwache Haushalte: 50 % und mehr
- Zwischen 2000 und 2007 Verteuerung des Öls um 42,3 %, Gas um 62,4 %, Fernwärme um 63,7 % und Strom um 37,5 %
- Explosion dieser Kosten im Jahre 2008: Anstieg des Ölpreises in den ersten sieben Monaten des Jahres 2008 um 61,9 % (derzeit Preisrückgang, aber nicht dauerhaft)
- Erhöhung der Gaspreise durch 631 Gasversorger um bis zu 25 % im Jahre 2008 bisher
- Ankündigung von 276 Gasanbietern für September und Oktober mit Preiserhöhungen über 30 %
- Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen 1.946 Euro im Westen, 1.514 Euro im Osten (Quelle: Statistisches Bundesamt)
- Ohne Erhöhungen 2008 durchschnittliche Wohnkosten von 6,38 Euro/m<sup>2</sup> und zusätzlich 1,17 Euro Heizkosten/m<sup>2</sup>/Monat im Westen, 5,70 Euro/m<sup>2</sup> und 1,14 Euro Heizkosten im Osten

- 
- Verbraucher: Mieter und selbst nutzende Eigentümer
  - Betroffenheit beider Gruppen von den Energiekosten (Strom, Raumwärme, Warmwasser)
  - Auswirkung auf private und institutionelle Vermieter, Umverteilung der Wohnkaufkraft
  - Mittelfristig Auswirkung auf Instandhaltung und Wohnungsqualität
  - Mehrbelastung der öffentlichen Haushalte über Hartz IV, Sozialhilfe, Wohngeld
  - Dilemma: Alleinige Entscheidungsbefugnis beim Eigentümer und Vermieter
  - Kein rechtlicher Anspruch auf Mietermodernisierung
  - Im Wesentlichen (neben dem Nutzerverhalten) einzige Entscheidungsmöglichkeit des Mieters durch Auswahl des richtigen Objektes
  - Nutzung „intelligenter“ Steuerungs- und Erfassungssysteme

# Konkrete Beispielrechnung

- Durchschnittliche Energiekosten (Wärme, Warmwasser, Haushaltsstrom) des privaten Mieterhaushalts bis Ende 2007: ca. 1,20 Euro/m<sup>2</sup>/Monat
- Grundlagen des Rechenbeispiels: Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> Größe
- Entwicklung der Energiekosten im Jahre 2008: 1,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat
  - ➔ 105 Euro monatlich
  - 260 Euro jährlich
- Erstes Szenario: Anstieg der Energiekosten auf 2,00 Euro
  - ➔ 140 Euro monatlich
  - 1.680 Euro jährlich
- Zweites Szenario: Anstieg Energiekosten auf 2,50 Euro
  - ➔ 175 Euro monatlich
  - 2.100 Euro jährlich
- Umlagefähige Kosten der Modernisierung (Energieeffizienz): 25.000 Euro
  - ➔ 11 % = 2.750 Euro jährlich, 230 Euro monatlich
  - 20.000 Euro ➔ 2.200 Euro jährlich, 183 Euro monatlich
  - 15.000 Euro ➔ 1.650 Euro jährlich, 137,50 Euro monatlich
- In allen Fällen Delta zur Warmmietenneutralität
- Ausfüllen dieses Deltas u. a. durch staatliche Förderung

- 
- Klimaschutz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe mit einer herausgehobenen Verantwortung der Mieter und des Deutschen Mieterbundes als bürgerschaftlicher Selbsthilfeorganisation
  - Klimaschutz als besondere internationale Verpflichtung der Industriestaaten
  - Wesentlicher Beitrag des Wohnbereiches zur Erreichung nationaler und internationaler Ziele unverzichtbar
  - Stärkere Unabhängigkeit von den Energiekonzernen durch dezentrale Lösungen und Befreiung von Importzwängen unverzichtbar
  - Herausgehobene Bedeutung des Einsatzes erneuerbarer Energien

**→HERSTELLUNG EINER VERNÜNFTIGEN BALANCE ZWISCHEN**

**ÖKONOMISCHEN; ÖKOLOGISCHEN UND SOZIALEN GESICHTSPUNKTEN**

# Energie und Wohnen: 10-Punkte-Programm des DMB – vorgestellt am 29. August 2008 in Erfurt



---

## 1. **Langfristig: Energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes**

Heizungstechnik, Wärmedämmung, Fenster

Ziel: Neubaustandards im Wohnungsbestand bis 2020 (= 90 oder sogar 60 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr)

Ordnungspolitischer Rahmen durch den Staat auch für den Wohnungsbestand

## 2. **Langfristig: erneuerbare Energien einsetzen**

Ziel: 20 % (derzeit 7 %) Anteil erneuerbarer Energien im Wohnungsbestand bis 2020

Ausweitung des EE-Wärmegesetzes auf den Wohnungsbestand

Wesentlicher Bestandteil einer wirklichen Energiewende

Abbau der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen

## 3. Mittelfristig: Fördermittel aufstocken

Konkret: CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, Marktanreizprogramm, eventuell neue Förderinstrumente

Investitionsanreize für Eigentümer und Vermieter

Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhungen

Finanzierung aus Mehreinnahmen des Staates infolge der Energiepreisexplosion

Rechtfertigung: Abbau der Arbeitslosigkeit, Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze, Generierung neuer Steuereinnahmen

Klimaschutz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe

## 4. Mittelfristig: Umfassende Information

Aufklärung über Energieeinsparmöglichkeiten

Transparenzinstrumente wie Energieausweis, Heizspiegel, Betriebskostenspiegel als notwendige Informationsquellen

Erweiterung um Print- und Online-Informationen zum richtigen Umgang mit Energie

---

## 5. Mittelfristig: Reform des Messwesens

Intellektualisierung der Stromzähler und der Wärmeerfassungssysteme

Möglichst tagesaktuelle Überprüfungsmöglichkeit

Voraussetzung zur Überprüfung des eigenen Verhaltens und zur Auswahl günstiger Sondertarife

## 6. Kurzfristig: Wohngelderhöhung

Erfolg: Einbeziehung der Heizkosten in das Wohngeld ab 1. 1. 2009

Konkret: 24 Euro für einen Einpersonenhaushalt, 31 Euro für zwei Personen, 37 Euro für drei Personen

Verdoppelung aufgrund der Energiepreissteigerungen notwendig

Damit noch keine Vollkostenerstattung und damit ausreichender Anreiz zum Energiesparen

### 7. Kurzfristig: Hartz IV-Regelsätze erhöhen

Aus Regelsätzen zu bezahlen Haushaltsstrom und Warmwasser  
Erhöhung um 50 Euro monatlich infolge der Preissteigerungen angemessen  
(Auch wegen Anstiegs der Lebensmittelpreise)

### 8. Kurzfristig: Heizkostenzuschuss oder steuerliche Entlastung

Probleme für Haushalte ohne Transfereinkommen nicht gelöst  
Befristete Heizkostenzuschussregelung oder steuerliche Entlastung  
Kein bürokratischer Mehraufwand, deshalb Andockung an bestehende Systeme

### 9. Kurzfristig: Grundtarife einführen

Günstiger Preis für notwendige Grundversorgung mit Strom  
Deutlich höhere Preise für luxuriöse Mehrverbräuche  
Belohnung sparsamen Energieverhaltens und gleichzeitig Einführung einer Sozialkomponente auf diese Weise

---

## 10. Kurzfristig: Einkaufshilfen für energiesparende Geräte

Kontraproduktiv: Abhängigkeit abkommensschwacher Haushalte von energieverschleudernden Haushaltsgeräten (wegen der günstigen Einkaufspreise)

Zinslose Darlehen oder Zuschüsse in Form von beispielsweise Einkaufsgutscheinen für energiesparende Elektrogeräte

Beschränkung dieser Leistung auf einkommensschwache Haushalte

## 11. Nachrichtlich: Absagen an

a) pauschale Steuerentlastung: nicht finanzierbar; kontraproduktiv zur notwendigen Energieeinsparung

b) Abschaffung oder Senkung von Ökosteuern und/oder Energiesteuern: s. o.; Einladung zu weiteren Preiserhöhungen für die Energiekonzerne

c) Reduzierung Mehrwertsteuer: s. o.

d) Sozialtarife: kein Signal zur Energieeinsparung, Fortschreibung des Problems der Heizkostenregelung in § 22 SGB II

## Forts. Energie und Wohnen: 10-Punkte-Programm des DMB



- 
- e) Mietrechtsänderungen: weder erforderlich noch sachgerecht
    - Ausnahmen: Contracting und Kürzung der abrechenbaren Heizkosten bei Nichteinhaltung der gesetzlichen Standards