

Eigentlich sind sich in der Sache alle einig: Fassaden dämmen, Heizungen modernisieren und am besten auf regenerative Energien umstellen, ist eine gute Sache, weil es den Klimawandel bremst. Doch sobald es um die Umsetzung geht, kommt es schnell zum Streit. Vermie-

Klimaschutz beim Bauen

ter können bis zu elf Prozent der Investitionskosten jährlich auf die Mieter umlegen, was Letztere oft vor Gericht anfechten. Bei Neubaugebieten liegt die Sache einfa-

cher: Immer mehr Kommunen schreiben moderne, energiesparende Gebäude vor. Und manche Städte wie München legen Förderprogramme für Hausbesitzer auf. Wer sein Gebäude auf den neuesten technischen Stand bringt, muss dennoch viel Geld in die Hand nehmen.



Nach den Handwerkern kommt in aller Regel die Mieterhöhung. Lässt ein Vermieter ein Wohngebäude dämmen, so kann er jährlich bis zu elf Prozent der Investitionskosten auf seine Mieter umlegen. Oft entzündet sich ein Streit darüber, was Modernisierung und was Instandhaltung war.

Foto: Franz Xaver Fuchs

„Das wünsch’ ich keinem“

Wenn Vermieter Häuser sanieren, müssen die Bewohner erst mit der Baustelle und später mit höheren Mieten leben

Von Michael Tibudd

Wenn es nach Hans-Joachim Kinast gegangen wäre, das ganze Theater wäre nicht nötig gewesen. Der 80-Jährige und seine Frau Anna-Maria haben es heute schön warm in ihrer Mietwohnung in Neuhausen, aber warm war es früher auch schon. „Die Temperatur muss halt passen, das Thermostat regelt das eh“, sagt Kinast. Insofern spielt es für die Kinasts keine große Rolle, dass seit bald

Wohnen, Wachstum, Zukunft

Der Großraum München wächst, allerorten wird gebaut. Mit den Facetten dieses Booms beschäftigt sich diese SZ-Serie. Für die Kommunen bietet er auch die Chance, ihre Klimaschutzziele zu erreichen. Altbauten energetisch zu sanieren, ist schließlich teuer.

SZ-Serie

drei Jahren eine Dämmschicht auf beiden Fassadenseiten des Gebäudes an der Ebenauer Straße klebt. Fast vier Monate lang hatten sie davor quasi in einer Baustelle gelebt, anderthalb Monate davon konnten sie nicht mal lüften: Der Klebstoff der Dämmplatten war gesundheitsgefährdend. Alles für nichts und wieder nichts? Immerhin: „Die Heizkosten sind nicht höher geworden seitdem. Wenn das der Erfolg der Sanierung ist, soll es mir recht sein.“ Euphorie, so viel ist klar, klingt anders.

Das Haus, in dem die Kinasts wohnen, gehört einer privaten Wohnungsgesellschaft und ist eines von sehr vielen Gebäuden, die in den vergangenen Jahren energetisch saniert wurden. Mehr als 100 000 Mietwohnungen in München sind nach Angaben des Mietervereins München mittlerweile vollständig saniert, knapp 130 000 gelten als teilweise saniert. Bleibt eine enorme Lücke von mehr als 300 000 Wohnungen, die noch nicht auf modernem Stand sind. Das Dämmen und der Einbau modernerer Heizanlagen dürfte also noch etliche Jahre ein großes Thema auf dem Münchner Immobilienmarkt bleiben. Das Potential gilt dabei zumindest in der Theorie als enorm: Mehr als 80 Prozent der Energie, die ein deutscher Haushalt verbraucht, gehen für das Heizen und die Erzeugung von Warmwasser drauf.

Sanieren ist also das Gebot der Stunde, und damit gewinnt in einer Stadt wie München, in der rund drei Viertel der Menschen zur Miete wohnen, auch eine Frage immens an Bedeutung: Wer bezahlt's? Gleiches gilt freilich für Mehrparteien-Häuser überall sonst – auch im Umland hat schließlich nicht jeder sein eigenes Häuschen. Ohne den Eigentümer geht dabei zunächst einmal nichts, er muss Geld in sein Gebäude stecken. Um ihm die Entscheidung dazu leichter zu machen, will die Bundesregierung das Mietrecht in dieser Frage zugunsten der Eigentümer ändern: Mieter sollen die Miete nicht mehr mindern können, wenn sie wegen einer energetischen Sanierung Beeinträchtigungen hinnehmen müssen. Ankündigt hat die Bundesregierung das schon vor weit mehr als einem Jahr, seitdem bearbeiten die Lobbyisten von Mieter- wie Eigentümervertretern das zu-

ständige Justizministerium. Sie wollen den Referentenentwurf jeweils zu ihren Gunsten ändern.

Aus Sicht von Harald Spöth, der als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht vor allem Münchner Hausbesitzer berät, ist dabei auch die aktuelle Rechtslage schon recht günstig für seine Klienten. „Wer Geld übrig hat, für den sind Investitionen ins Gebäude im Moment eine sehr gute Möglichkeit“, sagt Spöth. Elf Prozent der Modernisierungskosten kann ein Eigentümer im Jahr auf die Mieter umlegen und die Miete ent-

Oft werden Modernisierungen zu spät angekündigt – das nutzen Mieteranwälte aus.

sprechend erhöhen. Nach neun Jahren hat ein Eigentümer die Kosten damit quasi wieder verdient. „Das lässt sich relativ gut eintreiben“, sagt Spöth; danach bleibt dem Eigentümer eine höhere Miete – und eine Immobilie, die modernen Standards genügt.

Mietervertreter wissen, dass es sich nicht besonders schickt, gegen energetische Sanierungen zu sein; und doch müssen sie im Sinne ihrer Klientel öffentlich auf die Bremse treten. „Die energetische Sanierung darf nicht nur auf Kosten der Mieter gehen“, sagt denn auch Anja Franz vom Mieterverein. In ihren Beratungen achten die Anwälte des Mietervereins deswegen penibel darauf, ob der Eigentümer auch alle Fristen eingehalten hat, schließlich muss er Modernisierungen und Instandhaltungen mindestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten ankündigen. Ein lohnenswertes Feld, „die

Ankündigungen sind so gut wie nie korrekt“, wie auch Eigentümeranwalt Spöth einräumt. Denn nicht nur der bloße Termin muss dem Mieter bekannt sein, er hat auch Anspruch auf eine detaillierte Beschreibung inklusive Kalkulation der Kosten – und was das später für seine Miete bedeutet.

Klassischer Streitpunkt ist dabei etwa die Frage, was nun als Modernisierung, was hingegen als Instandhaltung gewertet wird. Nur das Erstere darf der Eigentümer auf den Mieter umlegen. Bei einer Fassadendämmung sind dann viele Details auszufechten: Hätte die Wand nicht ohnehin einen neuen Anstrich gebraucht, sodass ein Teil der Kosten also lediglich eine Instandhaltung ist? Darf der Eigentümer dann die Kosten für das Gerüst mit umlegen, das er ohnehin gebraucht hätte? Um Ärger nach Möglichkeit schon vorher auszuräumen, haben Mieterverein und Haus- und Grundbesitzerverein 2009 die „Münchner Modernisierungsvereinbarung“ geschlossen: einen Mustervertrag für Modernisierungen, in dem die Interessen beider Seiten gewahrt bleiben. Zumindest nach Fachanwalt Spöths Beobachtung kommt dieser Vertrag allerdings kaum zum Einsatz.

Hans-Joachim und Anna-Maria Kinast zahlen heute gut acht Prozent mehr Miete als früher. Den Streit um die umlegbaren Modernisierungskosten haben sie von Anwälten ausfechten lassen. „Mehr war nicht zu erreichen“, sagt Hans-Joachim Kinast. Generell sind sie froh, dass sie die Sanierungsphase mit all ihren Unannehmlichkeiten hinter sich gebracht haben. Fazit nach Monaten voller Einschränkungen: „Es ist zu überleben, aber wünschen tu’ ich es keinem.“

Zuckerbrot und Peitsche

Klimaschonende Bauten können die Kommunen nur bedingt vorschreiben, sie können aber Anreize dafür schaffen

Von Michael Ruhland

An Freiham will sich München messen lassen. In dem neuen Quartier am westlichen Stadtrand entstehen in den kommenden 20 Jahren Wohnungen für etwa 20 000 Menschen. Damit aus dem 190 Hektar großen Neubaugebiet ein eigenständiges, lebendiges und klimaschonendes Viertel wird und die Bewohner möglichst oft auf das Auto verzichten können, haben die Planer Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ein benachbartes Gewerbegebiet konzipiert. All das soll wenig Energie verbrauchen – ein Ziel, das die Stadt auch schon in der Messestadt Riem verfolgt hat. Hier wie dort wird heißes Wasser aus 3000 Metern Tiefe die Wärmeversorgung übernehmen – CO₂-frei. Das Geothermie-Werk steht bereits, das Fernwärmenetz ist verlegt. Nur die Bohrung steht noch aus.

Der Betrieb der teuren Erdwärme-Anlage samt Leitungsnetz rentiert sich allerdings nur, wenn das gesamte neue Quartier sie auch nutzt. „In den Bebauungsplänen dürfen wir keinen Benutzungszwang festlegen“, erläutert Stadtplaner Thomas Rehn. Der Stadt gehöre aber ein großer Teil der Grundstücke. Bei der Vergabe könne man dann privatrechtlich die Art der Energieversorgung festsetzen. Diese können die Kommunen nämlich grundsätzlich nicht in ihren Bebauungsplänen vorschreiben. Der Gemeindegerrat rät ihnen daher, städtebauliche Verträge abzuschließen, wenn sie bestimmte Klimaschutzziele in Baugebieten erreichen wollen. „Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan nur dann auf, wenn die Grundeigentümer den Vertrag unterschreiben“, sagt Franz Dirmberger, zuständig für öffentliches Baurecht. „Das ist der Königsweg.“

Doch die Stadt München will in Freiham noch mehr: Sie bezieht das benachbarte Viertel Neuaubing aus den 1960er Jahren mit ein. Das Pilotprojekt „Energiegerechte Stadtentwicklung“ ist Teil des Programms „Nationale Stadtentwicklungspolitik“, das die Bundesregierung ins Leben gerufen hat. Denn oft bringen Neubaugebiete Nachteile für die Nachbarn: mehr Verkehr, verbauten Blick, Gerangel um Krippenplätze, höhere Energiekosten. „Wir wollen den Neuaubingern etwas anbieten“, erklärt Stadtplaner Rehn. Gemeinsam mit den Stadtwerken München und der Hoch-

schule für Technik in Stuttgart hat sich die Stadt die Siedlung genau angeschaut. Wo lohnt eine energetische Sanierung? Wo sind Anschlüsse an das Fernwärmenetz sinnvoll? Denn auch Neuaubing soll von der Erdwärme profitieren.

Die Stadt weiß: Will sie ihr hochgestecktes Ziel erreichen, bis zum Jahr 2030 die CO₂-Emissionen um die Hälfte zu reduzieren, dann muss sie auch Anreize für die Eigentümer alter Wohnanlagen und Häuser schaffen. Seit 1989 gibt es deshalb das „Förderprogramm Energieeinsparung“. Geld bekommen Hausbesitzer immer dann, wenn sie beim Sanieren nachweislich die gesetzlichen Energiestandards übertreffen. Im Jahr 2010 hat das Umweltreferat die jährliche Fördersumme von zehn auf 14 Millionen Eu-

Hausbesitzer bekommen von der Stadt München Geld, wenn sie modernisieren.

ro aufgestockt. „Die 14 Millionen Zuschüsse lösen Investitionen in Höhe von 140 Millionen aus“, sagt Umweltreferent Joachim Lorenz und verkündet freudig: Seit einem Jahr stellen auch private Wohnungsbaugesellschaften Anträge. Die Fördersumme könne dann bis zu einer Million betragen, wenn mindestens 100 Wohnungen modernisiert würden.

Klimaschutz beim Bauen spielt bei den Kommunen im Großraum München eine wachsende Rolle, bestätigt Marc Wißmann, Leiter der Ortsplanung beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV). „Es gibt eine große Zahl von Projekten, die in die richtige Richtung weisen“, sagt er. So untersuche zum Beispiel der Kreis Fürstentfeldbruck gerade, wie sich Siedlungen und Verkehrswege CO₂-sparend entwickeln ließen. Für Kommunen, erläutert Wißmann, sei ein sogenannter Energienutzungsplan hilfreich; etwa wenn es um die Frage gehe, ob sich ein Nahwärmenetz lohnt. „Sonst stochern sie im Nebel.“

Im Mai 2010 hat der PV auf seiner Website ein Energieportal eingerichtet (www.pv-muenchen.de/enerport/enerport.htm). Es dient als Plattform für vorbildliche Energie- und Klimaprojekte in der Region. Die Geothermie-Anlage Riem ist längst darunter. Freiham wird bald folgen.



Heißes Wasser aus der Tiefe: Noch ist die Bohrung im Neubaugebiet Freiham nicht erfolgt. Das Geothermie-Heizkraftwerk steht aber schon. Foto: Robert Haas

Teuer, aber lohnend

Bis zu 60 000 Euro kostet die energetische Sanierung eines Einfamilienhauses – erst in 20 Jahren rechnet sich die Investition

Bewohner alter Einfamilienhäuser kennen das: zugige Fenster, kalte Wände und Böden – und nur wenn der Heizkörper fast schon glüht, kommt eine richtig angenehme Wärme zustande. Wer den Thermostat zurückzudreht, friert. Wer die Heizung den Winter über voll laufen lässt, muss sich auf eine gesalzene Heizkostenabrechnung gefasst machen.

Vor der Ölkrise zu Beginn der siebziger Jahre stand Energiesparen in aller Regel nicht auf der Liste von Planern und Architekten. Öl und Gas waren billig, an sinnvolle Dämmung oder sparsame Heizungen dachte niemand. Doch selbst wer heute ein altes Haus besitzt, muss auch bei steigenden Rohstoffpreisen nicht Jahr für Jahr mehr zahlen. Erhebungen der Deutschen Energie-Agentur (Dena) zufolge bringt der Umbau zum „Effizienzhaus“ mit moderner Heizungstech-

nik, dichten Fenstern und einer guten Dämmung eine Einsparung beim Energieverbrauch von bis zu 80 Prozent.

Als Beispiel zieht die Dena das Heim einer vierköpfigen Familie heran: Ein durchschnittliches Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 mit 150 Quadratmetern Wohnfläche. Dieser Gebäudetyp unterscheidet sich laut Dena nicht nennenswert von Häusern aus den 50er und 60er Jahren.

Solche Gebäude mit alter Heizung und minimaler Dämmung gibt es noch viele in Deutschland. Und ein Energieverbrauch von 4500 Litern Öl jährlich ist laut Dena bei einem unsanierten Gebäude dieser Größe keine Seltenheit. Das entspricht Heizkosten von derzeit etwa 3825 Euro, bei einem Literpreis von 85 Cent. Eine umfassende energieeffiziente Sanierung könne den Verbrauch auf rund 900

Liter Öl senken. Das entspricht etwa 765 Euro pro Jahr.

Die Sanierung geht allerdings zunächst ins Geld. Notwendige Maßnahmen sind unter anderem eine Dämmung der Außenwände, des Kellers und des Dachraumes, hochwertige Wärmeschutz-

Statt 4500 Liter Öl pro Jahr fallen nur noch 900 Liter an.

fenster sowie eine moderne Heizungs- und Lüftungsanlage. Kommt dazu noch eine Solaranlage zur Wassererwärmung und Heizungsunterstützung, setzt die Dena Kosten von etwa 60 000 Euro an, inklusive Baubegleitung durch einen Fachmann. Dennoch geht die Energie-Agen-

tur davon aus, dass sich die Ausgabe langfristig lohnt. So braucht die vierköpfige Familie im unsanierten Haus in zehn Jahren mehr als 38 000 Euro an Energiekosten. Wer umfassend saniert, gibt nur knapp 7700 Euro aus. Damit sind schon 30 000 Euro eingespart – also die Hälfte der Sanierungskosten.

Rechnet man mit diesen Zahlen weiter (und berücksichtigt steigende Energiepreise nicht), hätte sich die Ausgabe in 20 Jahren amortisiert. Dennoch muss man von höheren Preisen ausgehen: Der durchschnittliche Energiepreis (Heizkosten und Warmwasser) ist in den vergangenen zwölf Jahren um sechs Prozent gestiegen. Wer einen Zuschuss und ein zinsgünstiges Darlehen der Förderbank KfW bekommt, kann das Ziel, die Investition in 20 Jahren wieder einzusparen, trotzdem erreichen.

Andreas Schubert



Alte Häuser, wie hier in Germering, gibt es in Deutschland viele. Es ist sinnvoll, diese Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren energetisch zu sanieren. Denn der finanzielle Aufwand lohnt sich auf lange Sicht.

Foto: Johannes Simon