

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	08.06.2009	

Anlass:

☐ Mitteilung der Verwaltung☐ Beantwortung von Anfragen
aus früheren Sitzungen☒ Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung☐ Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

hier: Investitionen in Mietobjekte (infolge neuer gesetzlicher Regelungen zur Verbesserung der Energieeffizienz)

Die Verwaltung beantwortet die o.a. Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche neuen gesetzlichen Regelungen bedingen ein Investitionserfordernis für die Eigentümer von Mietwohnungen?

Antwort:

In den vergangenen Jahren wurde intensiv an verschiedenen Gesetzen und Verordnungen im Bereich Klimaschutz und Energieeinsparung gearbeitet. Zur Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen im Gebäudebereich sind aktuell insbesondere die Energieeinsparverordnung (**EnEV**) und das erneuerbare Energien-Wärmegezet (**EEWärmeG**) zu nennen.

EnEV 2009

Die Novellierung der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) wird nach Verabschiedung durch das Bundeskabinett am 18.03.2009 voraussichtlich im Herbst 2009 in Kraft treten. Sie bringt deutlich verschärfte Anforderungen für **Neubauten** und bei **Änderungen im Bestand** mit sich:

Senkung des Jahresprimärenergiebedarfs um durchschnittlich 30 % sowie Erhöhung der Anforderung an Außenbauteile bei größeren Baumaßnahmen im Bestand. Für das Jahr 2012 ist bereits eine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen geplant. Hintergrund all dieser Maßnahmen sind die Ziele der Bundesregierung zur Senkung des Energieverbrauchs um 20 % bis zum Jahre 2020. Dabei liegen im Gebäudebereich mit über 40 % Anteil am gesamten Energieverbrauch erhebliche Potenziale zur Verbesserung der Energieeffizienz.

EEWärmeG

Zur Mobilisierung der riesigen Potenziale bei der Erneuerung von Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien hat die Bundesregierung im Jahre 2008 eine Abspaltung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf den Weg gebracht - das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG). Es soll den Erfolg des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes im Strombereich nun auch im Wärmebereich sicherstellen. Mit Inkrafttreten ab 01.01.2009 gilt es für alle neuen Bauvorhaben. Soweit es sich auf die EnEV 2009 bezieht, gilt es erst mit Inkrafttreten dieser Verordnung.

Jeder Gebäudeeigentümer muss dabei anteilig erneuerbare Energien für Raumheizung, Wassererwärmung und Kühlung von Gebäuden nutzen. Der Anteil erneuerbarer Energien ist abhängig vom jeweiligen Energieträger. Sollten die Werte bei diesen Energieträgern nicht erreicht werden können, so sind zur Hälfte Ersatzmaßnahmen zur Energieeinsparung zulässig, z. B. bei Anschluss an die Nah- oder Fernwärmeversorgung.

Frage 2:

Welche Informationen liegen der Verwaltung über die aus den gesetzlich vorgegebenen Investitionen resultierenden Kosten für die Wohnungseigentümer vor?

Frage 3:

Um welche Investitionshöhen handelt es sich durchschnittlich (je Wohneinheit/pro qm)?

Die beiden Fragen werden zusammen beantwortet.

Es ist leider nicht möglich, hier Kosten zu nennen, da es weder eine Preisbindung noch Orientierungswerte gibt. Auch die Standards, die Größe von Gebäuden, der Umfang von Maßnahmenpaketen usw. spielen eine Rolle. Vor diesem Hintergrund ist auch keine Kostenschätzung Dritter über Maßnahmen im Vorgriff auf gesetzliche Erfordernisse bekannt, die in der Regel auf die speziellen Bedürfnisse der Gebäude abgestellt sind. Zur generellen Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zur Energieeinsparung wird auf die Antwort zu Frage 5 verwiesen.

Frage 4:

Welche rechtlichen Möglichkeiten (oder Hinderungsgründe) bestehen hinsichtlich einer Weitergabe der Investitionskosten an die Wohnungsmieter?

Antwort:

Zu dieser Frage gibt es umfangreiche, alle möglichen Aspekte berücksichtigende Rechtsprechung, die aufzuführen den Rahmen der Antwort sprengen würde. Vereinfacht können grundsätzlich

- die Aufwendungen für rechtlich angeordnete Maßnahmen generell über die Miete refinanziert werden
- Aufwendungen ebenfalls über die Miete refinanziert werden, soweit es sich um Modernisierungen handelt, die eine Einsparung von Energie bewirken.

Zur Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen über die Miete, die der Mieter nach den Vorschriften des BGB zu dulden hat, gibt es unterschiedliche Vorgaben. Bei freifinanzierten Wohnungen ist eine Umlage von jährlich 11 % der für die Modernisierung entstehenden Kosten nach den Vorschriften des im BGB geregelten Mietrechts zulässig. Grad der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt sowie Einschätzung der Leistungskraft der Mieter durch den Vermieter haben allerdings Einfluss auf derartige Entscheidungen.

Im bis 2002 öffentlich geförderten Wohnungsbau können die konkret entstehenden Aufwendungen nach den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung auf die Miete umgelegt werden, soweit bestimmte Kostenobergrenzen nicht überschritten werden. Ab 2003 geförderte Mietwohnungen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung.

Demnach unterstützen die bestehenden mietrechtlichen Regelungen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz.

Frage 5:

Wie beurteilt die Verwaltung das Verhältnis der zu leistenden Investitionen zu den hieraus resultierenden Einsparmöglichkeiten (insbesondere) im Energiebereich bzw. welche Vor- und Nachteile sieht die Verwaltung für die Eigentümer sowie die Mieter?

Antwort:

Wie bereits dargestellt, sind gesetzliche Vorgaben zu erfüllen. Aufgrund internationaler Abkommen haben diese Vorgaben vor allem die Begrenzung des Klimawandels als globale Aufgabe in diesem Jahrhundert zum Ziel. Bereits Mitte des Jahrhunderts muss weltweit der Ausstoß von Treibgasen im Vergleich zum Basisjahr 1990 um mindestens 50 % reduziert werden. Der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

Aspekte der Wirtschaftlichkeit wurden ebenfalls berücksichtigt, denn es gibt **diverse** finanzielle Anreize selbst für (noch) nicht rechtlich vorgegebene Maßnahmen zur Verbesserung der Energie-Effizienz. Die bekanntesten sind die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Auch bei Inanspruchnahme sämtlicher finanzieller Anreize herrscht die Meinung vor, dass sich Maßnahmen zur Verbesserung der Energie-Effizienz für Mieter bzw. Vermieter erst mittelfristig rechnen, abhängig von der Entwicklung der Energiepreise.

