



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

Presseinformation

München, den 25.04.2023

Habeck – Gesetz und EU-Wahnsinn

Die Folgen für die Münchner Wohnungsmieten

Die von der Bundesregierung geplante Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sieht vor, dass ab 1.1.2024 – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nur noch sog. Hybridheizungen eingebaut werden dürfen, d.h. Heizungen mit fossilen Brennstoffen (z.B. Gas) müssen zwingend zu 65 % mit erneuerbaren Energien (z.B. Wärmepumpe) kombiniert werden.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf das **Dreifache** dessen, was die Erneuerung eines Öl-/Gaskessels bisher gekostet hat (ca. € 50.000 statt ca. € 15.000 – € 20.000 bei einem Einfamilienhaus; € 100.000 statt € 30.000 bei einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen). Bei einem richtig teuer wird es, wenn die Hybrid-Anlage infolge einer schlechten Wärmedämmung des Hauses ineffizient arbeitet (hoher Stromverbrauch der Wärmepumpe) und deshalb umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen erforderlich werden; ferner, wenn aufgrund der niedrigen Vorlauftemperaturen der neuen Anlage eine Vergrößerung der Heizflächen (Wand-/ Fußbodenheizung statt Heizkörper) erforderlich wird, um die Erreichung angenehmer Raumtemperaturen sicherzustellen. Dann können Kosten im 6-stelligen Bereich anfallen.

Gleiches gilt bei den in älteren Mietshäusern weit verbreiteten **Gasetagenheizungen**. Fällt die Anlage in nur einer Wohnung irreparabel aus, muss für das gesamte Haus eine Zentralheizung mit Hybrid-Technik eingebaut werden. Für diese Fälle hat die Ampel-Koalition die Frist für den Umbau von Etagen- auf Zentralheizung von 6 auf 13 Jahre verlängert. Dies bedeutet allerdings, dass auch eine neu eingebaute Gastherme noch vor Ablauf ihrer Lebensdauer einer Zentralheizung weichen und entsorgt werden muss. Auch das Problem der exorbitanten Kosten der Umstellung auf Zentralheizung (u.a. Verlegung der Heizleitungen von der Zentrale in jede einzelne Wohnung, eventuell Umbau auf Fußbodenheizung wegen der niedrigen Vorlauftemperatur) im 6-stelligen Bereich für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus ist damit nicht gelöst.

EU-Gebäuderichtlinie

Diese Vorgaben des GEG werden allerdings noch übertroffen durch das, was aufgrund der EU-Gebäuderichtlinie auf Eigentümer und Mieter zukommt. Danach sollen alle Wohnhäuser bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2033 mindestens die mittlere Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Die Energieeffizienzklasse „E“ erreichen derzeit nur neuere Wohngebäude. 48 % der Wohngebäude sind in die schlechteren Effizienzklassen F, G und H eingestuft. Dies betrifft Wohnungen und Häuser mit einem Verbrauch von mehr als 160 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Dies bedeutet: Liegt der Verbrauch einer 80 m² großen Wohnung über 1.300 m³ Gas bzw. 1.300 Liter Öl/Jahr oder eines 120 m² großen

Einfamilienhauses über 2.000 m³ Gas bzw. 2.000 Liter Öl/Jahr liegt ein Sanierungsfall vor. Dies betrifft in **München** schätzungsweise **ca. 400.000 Wohnungen und Häuser**, die unsaniert oder nur teilsaniert sind.

Die von der EU-Richtlinie geforderte Aufrüstung auf die Effizienzklasse „E“ setzt umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen voraus; abhängig davon, wie schlecht der energetische Zustand im Einzelfall ist. Regelmäßig werden aber umfangreiche Dämmmaßnahmen an der Fassade, des Daches und der Geschosdecken wie auch der Einbau neuer Fenster und Türen mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung erforderlich sein.

Bei einem Mehrfamilienhaus aus den 50er/60er Jahren mit bauzeittypischem Standard können dabei inklusiv eventuell notwendiger Zusatzarbeiten (z.B. Dacheindeckung, Malerarbeiten) und Nebenkosten (Energieberater, Architekt) Kosten von € 500 bis € 1.000/m² Wohnfläche – im Einzelfall auch darüber – entstehen, d.h. für ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen und 800 m² Wohnfläche € 400.000 bis € 800.000. Nach Abzug einer z. Zt. noch nicht festgelegten staatlichen Förderung von evtl. 30 % Steuer bleiben € 280.000 bis € 560.000.

Unbezahlbar für Eigentümer, Mieter und WEGs

Für Eigentümer von selbstgenutzten Häusern und Wohnungen ist dies ebenso unbezahlbar wie für Wohnungseigentümergeinschaften. Nach einer Umfrage des Verwalterverbandes VDIV unter 1.600 Hausverwaltern sind 96 % der WEGs nicht in der Lage, umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen, weil die Instandhaltungsrücklagen dafür nicht annähernd ausreichen und die Eigentümer nicht in der Lage sind, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder Sonderumlagen zu zahlen.

Gleiches gilt für Mieter. Erneuert der Vermieter die Heizungsanlage freiwillig, d.h. nicht anlässlich eines Defekts oder aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, kann er die aufgewendeten Kosten wie auch die Kosten für Wärmedämmmaßnahmen etc. gem. § 559 BGB als Modernisierungskosten auf die Miete umlegen, d.h. die Jahresmiete um 8 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten erhöhen; max. um monatlich € 3/m².

Beispiel: Muss der Vermieter nächstes Jahr nach dem „Habeck-Gesetz“ (GEG) die Gasheizung gegen eine Hybridanlage mit Wärmepumpe tauschen und im Jahr 2030 nach der EU-Gebäuderichtlinie umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen durchführen (Gesamtkosten nach Abzug der staatlichen Förderung ca. € 900/m² Wohnfläche) betragen die anteiligen Kosten für eine 80 m² große Wohnung € 72.000 (€ 900/m² x 80 m²). Diese Kosten kann der Vermieter gem. § 559 BGB in zwei Schritten auf die Miete aufschlagen ($€ 72.000 \times 8 \% / 12 = € 480$ monatlich $\triangleq + € 6/\text{m}^2$ monatlich).

Dementsprechend kann er die Miete im Jahr 2024 um € 3/m² und nochmals im Jahr 2030 um weitere € 3/m² d.h. insgesamt um € 6/m² erhöhen. Die durchschnittliche Nettomiete für eine 80 m² große Wohnung aus den 50er/60er Jahren würde somit von derzeit € 893 (€ 11,17/m² gem. Münchner Mietspiegel 2023) um € 480 auf **€ 1.373**, d.h. um mehr als **50 %** steigen.

Die voraussichtliche **Halbierung der Heiz- und Warmwasserkosten** aufgrund der energetischen Sanierungsmaßnahmen von derzeit ca. € 150 auf € 70 € monatlich ist dabei der „Tropfen auf den heißen Stein“.

Praktische Probleme mit Wärmepumpen

Neben den exorbitanten Kosten, die mit dem Umbau einer herkömmlichen Gas-/Ölheizung auf eine Hybridanlage mit Wärmepumpe verbunden sein können, werden

die Bürger – gezielt oder vielleicht auch unbewusst – über Probleme, die mit Wärmepumpen bereits jetzt zahlreich auftreten, nicht aufgeklärt:

- **Deutlich steigende Heizkosten**

Insbesondere bei älteren Gebäuden mit einer Wärmedämmung, die nicht neuem Standard entspricht, arbeiten Wärmepumpen ineffektiv mit extrem hohem Verbrauch von Strom. Dies betrifft nach einer Studie des Forschungsinstituts für Wärmeschutz München im Jahre 2022 etwa die Hälfte aller Wohngebäude. Mit der Hybridanlage wird zwar einerseits Gas eingespart, weil ein Teil der Wärme von der Wärmepumpe erzeugt wird. Diese benötigt ihrerseits jedoch Strom, der im Durchschnitt dreimal so teuer ist wie Gas (Gas: € 0,12/kWh; Strom: € 0,36/kWh). Dies hat für die Nutzer von nicht optimal gedämmten Gebäuden **deutlich steigende Heizkosten** zur Folge.

- **Klimaschädliche Stromproduktion**

Der für die Wärmepumpen erforderliche Strom wird derzeit noch überwiegend durch nicht erneuerbare Energien (insbes. klimaschädliche Kohle- und Gaskraftwerke) erzeugt. Auf das Klima werden Hybridanlagen daher erst dann positive Auswirkungen haben, wenn der für die Wärmepumpen benötigte Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Wind-, Wasserkraft etc.) kommt.

- **Umweltschädliches Kältemittel**

Giftiges, durch Microplastikanteile krebserregendes Kältemittel (R410a), das immer noch überwiegend verbaut wird, da natürliche Kältemittel (R290) um ein Vielfaches teurer sind. Daher will das EU-Parlament und Wirtschaftsminister Robert Habeck sog. F-Gase (Fluorierte Kältemittel) verbieten. Die meisten Wärmepumpen nutzen bislang aber genau dieses Kältemittel.

- **Überlastung der Stromnetze**

Auf die politisch gewünschte schnelle Verbreitung von Wärmepumpen auf über 500.000 Stück pro Jahr sind insbes. auch in Verbindung mit dem gleichzeitig geforderten Ausbau der Elektromobilität weder die öffentlichen noch die hausinternen Stromnetze ausgelegt. **Beispiel:** Bereits jetzt kann Deutschlands größter Immobilienkonzern Vonovia in verschiedenen Städten 70 % seiner bereits installierten Wärmepumpen nicht in Betrieb nehmen, weil wegen zu schwacher Netzkapazitäten nicht genügend Strom zur Verfügung steht – obwohl die Umstellung auf Wärmepumpen erst am Anfang steht.

- **Hohe Zusatzkosten**

Zusätzlich zu stark steigenden Heizkosten entstehen hohe individuelle Kosten durch eine evtl. notwendige **Verstärkung des Strom-Hausanschlusses** mit Erneuerung des Sicherungskastens aufgrund der zusätzlichen hohen Stromlast der Wärmepumpe. Ferner weitere Kosten durch Umlage der Allgemeinkosten für den notwendigen Ausbau des öffentlichen Stromnetzes auf die Stromkunden.

- **Erhöhte Betriebskosten**

Ferner erhöhte Betriebskosten durch die bei bestimmten Typen gesetzlich vorgeschriebene, jährlich durchzuführende Druckprüfung der Wärmepumpe.

- **Zunehmende Nachbarstreitigkeiten**

Bereits jetzt deutliche Zunahme von **Nachbarstreitigkeiten** aufgrund der Geräuschbelästigung insb. durch Luftwärmepumpen.

Fördern statt Fordern

Umsetzbar sind die Vorgaben des GEG und der EU-Gebäuderichtlinie nur dann, wenn die Zeiträume für die Umsetzung deutlich d.h. um mindestens zehn Jahre gestreckt werden; ferner Förderprogramme und Zuschüsse deutlich erhöht werden und durch attraktive steuerliche Abschreibungen Anreize zu einer freiwilligen früheren Umsetzung geschaffen werden.

Öffentliche Gebäude

Öffentliche Gebäude und Nicht-Wohngebäude sollen bereits bis 2027 die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2030 die Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Vorgesehen ist darüber hinaus, dass die Mitgliedstaaten sicherstellen müssen, dass neue Gebäude, die von öffentlichen Behörden genutzt werden, ab dem 1.1.2026 und alle anderen neuen Gebäude ab 1.1.2028 als Null-Emissions-Gebäude ausgeführt werden.

Die Folge: Eigentümer und Mieter werden damit nicht nur mit exorbitanten Kosten der von ihnen genutzten Immobilie belastet. Sie zahlen zusätzlich mit ihren Steuern die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen aller öffentlichen Gebäude, d.h. u.a. der Schulen, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude etc., die sich meist in einem schlechteren energetischen Zustand befinden als die Gebäude privater Eigentümer und daher einen noch gigantischeren Sanierungsaufwand erfordern.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München