



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

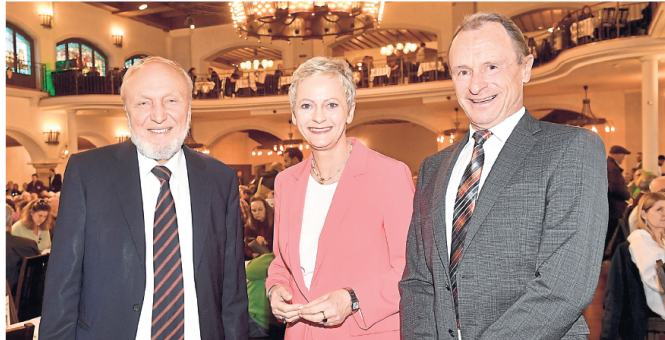
HABECK – GESETZ UND EU-GEBÄUDERICHTLINIE

Die Folgen für Hauseigentümer und Mieter

Die von der Bundesregierung geplante Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sieht vor, dass ab 1. Januar 2024 – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nur noch sogenannte Hybrid-Heizungen eingebaut werden dürfen, das heißt Heizungen mit fossilen Brennstoffen (z.B. Gas) müssen zwingend zu 65 Prozent 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 bis € 20.000 bei einem Einfamilienhaus; € 100.000 statt € 30.000 bei einem Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen). 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 sechsstelligen Bereich anfallen.

Gleiches gilt bei den in älteren Mietshäusern weit verbreiteten Gasheizungen. 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 Zentralheizungen von 6 auf 13 Jahre verlängert. Dies bedeutet allerdings, dass auch eine neu eingebaute Gastherme noch vor Ablauf ihrer Lebensdauer einer Zentralheizung weichen und ersorgt werden muss. Auch das Problem der exorbitanten Kosten der Umstellung auf Zentralheizung (unter anderem Verlegung der Heizleitungen von der Zentrale in jede einzelne Wohnung, eventueller Umbau auf Fußbodenheizung wegen der niedrigen Vorlauftemperatur) im sechsstelligen Bereich für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus ist damit nicht gelöst.



(v.l.n.r.) Professor Hans-Werner Sinn, Rechtsanwältin Birgit Noack, stellvertretende Vorsitzende von Haus + Grund München und Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München. Fotos: Haus + Grund München

Wärmeschutzverglasung erforderlich sein. Bei einem Mehrfamilienhaus aus den 50er/60er-Jahren mit bauzeitlichem Standard können dabei inklusiv eventueller Zusatzarbeiten (zum Beispiel Dachdeckung, Malerarbeiten) und Nebenkosten (Energieberater, Architekt) Kosten von € 500 bis € 1.000/m² Wohnfläche – im Einzelfall auch darüber – entstehen, das heißt für ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen und 800 m² Wohnfläche € 400.000 bis € 800.000. Nach Abzug einer zur Zeit noch nicht festgelegten staatlichen Förderung von eventuell 30 Prozent blieben € 280.000 bis € 560.000.

Unbezahlbar für Eigentümer, Mieter und WEG

Für Eigentümer von selbstgenutzten Häusern und Wohnungen ist dies ebenso unbezahlbar wie für Wohnungseigentümergeinschaften. Nach einer Umfrage des Verwaltungsverbands VdV unter 1.600 Hausverwaltern sind 96 Prozent 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, das heißt 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, das heißt die Jahresmiete um acht Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten erhöhen; maximal um monatlich € 3/m².

Beispiel: Muss der Vermieter nächstes Jahr nach dem „Habeck-Gesetz“ (GEG) die Gasheizung gegen eine Hybrid-Anlage mit Wärmepumpe tauschen und im Jahr 2030 nach der EU-Gebäudeenergie-Richtlinie 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 x 8 Prozent / 12 = € 480 monatlich, das heißt bis € 6/m² monatlich). Dementsprechend kann der Vermieter 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, das heißt um mehr als 50 Prozent 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 Hybrid-Anlage mit Wärmepumpe verbunden sein können, werden die Bürger 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.

- **Umwelt-schädliches Kältemittel:** Giftiges, durch Mikroplastikanteile kreislaufendes 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 sogenannte 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 Prozent 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 eventuell 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 entstehen erhöhte Betriebskosten durch die bei bestimmten Typen gesetzlich vorgeschriebene, jährlich durchzuführende Druckprüfung der Wärmepumpe.

- **Zunehmende Nachbarstreitigkeiten:** Bereits jetzt ist eine deutliche Zunahme von Nachbarstreitigkeiten aufgrund der Geräuschbelastung insb. durch Luftwärmepumpen festzustellen.

Öffentliche Gebäude

Öffentliche Gebäude und Nicht-Wohngebäude sollen bereits bis 2027 die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2030 die Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Vorgehen ist darüber hinaus, dass die Mitgliedstaaten sicherstellen müssen, dass neue Gebäude, die von öffentlichen Behörden genutzt werden, ab dem 1. Januar 2026 und alle anderen neuen Gebäude ab 1. Januar 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 ihrem Steuern die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen aller öffentlichen Gebäude, das heißt unter anderem 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.

Kommunale Wärmeplanung und Förderung

Die Vorgaben des GEG sowie der EU-Richtlinie in der jetzigen Form sind von der Mehrheit der Bürger nicht bezahlbar und bei einem Großteil der Bestandsgebäude technisch auch nicht umsetzbar. Haus + Grund lehnt daher die Vorgaben in der jetzigen Fassung ab – im Sinne der Eigentümer, aber auch der Mieter und fordert dazu, die energetischen Vorgaben auf ein bezahlbares und technisches Maß zu reduzieren, das auf eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung stößt, ohne die die Energiewende nicht gelingen wird. Dazu müssen auch die Zeiträume für die Umsetzung von energetischen Vorgaben deutlich gestreckt werden. Insbesondere ist für Hauseigentümer eine Umsetzung vor Abschluss von kommunalen Wärmeplanungen nicht zumutbar.

Eigentümer müssen u.a. wissen, ob und wann als Alternative zu einer neuen Heizung der Anschluss des Anwesens an ein Nah- oder Fernwärmenetz möglich ist. Ferner müssen Förderprogramme und Zuschüsse deutlich erhöht werden und durch attraktive steuerliche Abschreibungen Anreize zu einer freiwilligen früheren Umsetzung geschaffen werden.



Professor Sinn zum Thema „Stagflation, Krieg und Energiepreise: ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft“. Das Video zum Vortrag finden Sie unter: www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/veranstaltungen/jahreshauptversammlung-2023

EU-Gebäudeenergie-Richtlinie

Diese Vorgaben des GEG werden allerdings noch übertroffen durch das, was aufgrund der EU-Gebäudeenergie-Richtlinie auf Eigentümer und Mieter zukommt. Danach sollen alle Wohnhäuser bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse „D“ und bis 2033 mindestens die mittlere Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Die Energieeffizienzklasse „E“ erreichen derzeit nur neue Wohngebäude. 48 Prozent 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 rund 400.000 Wohnungen und Häuser, die unansiert oder nur teilansiert 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-

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2023

Über 1.500 Mitglieder konnte Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Das Hauptthema des Abends war der Vortrag von Professor Hans-Werner Sinn zum Thema „Stagflation, Krieg und Energiepreise: ein schwieriges Umfeld für die Wohnungswirtschaft“. In seinem Vortrag verschaffte Professor Sinn den Mitgliedern einen Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre und die zugrundeliegenden Wirkungsmechanismen, unter anderem wie die Wirtschaft in der Pandemie ins Stocken kam und die durch die Staatsverschuldung hoch gehaltene Nachfrage zu der höchsten Inflation führte, die Deutschland in der Nachkriegszeit erlebte. Die Notenbank antwortet mit einer Zinswende. Bautätigkeit und zum Teil auch die Immobilienpreise brechen ein. Zeitgleich werden immer schärfere energiepolitische Vorgaben gemacht, welche die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft untergraben.



Ein volles Haus: Über 1.500 Mitglieder im großen Festsaal des Löwenbräukellers.

Das Video zum Vortrag finden Sie unter: <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/veranstaltungen/jahreshauptversammlung-2023>

v.l.: RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus + Grund Bayern

Haus & Grund

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Zum 16. Mal in Folge ausgezeichnet als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

ALLE NEWS UNTER:

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 16. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.263 auf insgesamt 38.521 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als dreimal so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus + Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 12. Mai 2023 vom Zentralverband Haus &

HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberater durch 26 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 21 Jahren unverändert

Sonnenstr. 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | 📠 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | 🌐 www.hug-m.de