



Dr. Johannes D. Hengstenberg
co2online gemeinnützige GmbH
Hochkirchstraße 11
10829 Berlin

Johannes.Hengstenberg@co2online.de

Sechs Empfehlungen an die Bundesregierung, die Heizkostenverordnung zu ändern

Mit geringem Aufwand viel bewirken: Mehr Transparenz für die verbrauchsabhängige Abrechnung von Heizkosten in zentral beheizten Mehrfamiliengebäuden

1	Zusammenfassung & Begründung.....	2
2	Vorwort.....	4
3	Das Nutzerverhalten in der Heizkostenabrechnung sichtbar machen	7
3.1	Der ökologische Nutzen	8
3.2	Der Nutzen für den Steuerzahler.....	9
4	Den Energieverbrauchskennwert des Gebäudes in der Heizkostenabrechnung sichtbar machen	10
4.1	Problem	10
4.2	Nutzen	12
5	Die von der Heizanlage verursachten Betriebsstromkosten sichtbar machen	12
5.1	Problem	12
5.2	Die Darstellung der durchschnittlichen und der erreichbaren Betriebsstromkosten in der Heizkostenabrechnung als Lösung.....	14
6	Die Eignung von Wohngebäuden für KWK-Anlagen in der Heizkostenabrechnung sichtbar machen!	14
6.1	Problem	14
6.2	Die Darstellung des wirtschaftlichen und ökologischen Nutzens in der Heizkostenabrechnung als Lösung	15
7	Die vom Heizkessel erzeugte Wärme in der Heizkostenabrechnung sichtbar machen	16
7.1	Problem	16
7.2	Ursachen	17
7.3	Der Ausweis der erzeugten Wärmemenge als Lösung	17
7.4	Kenntnis der Anlageneffizienz	18
7.5	Kenntnis des Wärmepreises.....	18
7.6	Zusammenfassung:	19
8	Heizkosten teilen! Für eine ökonomisch und ökologisch effiziente Verteilung der Heizkosten auf Vermieter und Eigentümer.....	20
8.1	Ausgangssituation	20
8.2	Das Modell 50:50 für Wohngebäude	22
8.3	Wirkung	23



1 Zusammenfassung & Begründung

Seit Inkrafttreten der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) im Jahr 1976 wurden etwa 500 Millionen verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnungen erstellt, welche die Heizkosten eines zentral beheizten Mehrfamilienhauses auf die einzelnen Wohnungen mehr oder weniger verursachungsgerecht verteilen. Mit der Heizkostenverordnung reagierte die Bundesregierung auf die erste Ölkrise 1973 und schuf so einen Anreiz für den sparsamen Umgang mit Heizenergie. Dieses Ziel wurde teilweise erreicht: Der Heizenergieverbrauch sank im Geltungsbereich der Heizkostenverordnung tatsächlich um zehn bis 15 Prozent. Das Ziel wurde aber auch teilweise verfehlt, weil kaum ein Adressat die Abrechnungen wirklich verstand und die Wirkung deshalb weit hinter dem Erreichbaren zurückblieb. Heizkostenabrechnungen sind nach wie vor kryptische Dokumente, die einen Reichtum an Informationen über die Gründe überhöhter Heizkosten enthalten, die aber nur von wenigen geschulten Fachleuten verstanden werden.

co2online und der Rechtsvorgänger, die Münchner ArbeitsGruppe Energie, haben deshalb Anfang der 1990er begonnen, Heizkostenabrechnungen für Laien zu übersetzen und zu interpretieren. Im Rahmen von „Kommunalen und Bundesweiten Heizspiegeln“ wurden seitdem für Mieter, sowie Wohnungs- und Hauseigentümer zu etwa 60.000 Heizkostenabrechnungen „Heizgutachten“ erstellt. Diese Heizgutachten wurden von den Adressaten verstanden. Mieter gaben die in den „Fachlichen Stellungnahmen“ enthaltenen Botschaften an ihre Vermieter weiter, die diese akzeptierten und häufig reagierten. Insgesamt haben diese 60.000 Heizgutachten drei Millionen Tonnen Kohlendioxid (CO₂) vermieden – zusätzliche Investitionen von ca. 1,7 Milliarden Euro für Handwerk und Industrie ausgelöst und etwa 21.000 Personenjahre Beschäftigung gesichert oder geschaffen.

Der Erfolg des Projektes lässt sich auf zweierlei Weise steigern: Erstens durch die Produktion weiterer Heizgutachten, zweitens durch die Integration von möglichst vielen bewährten Elementen der Heizgutachten in die 15 Millionen Heizkostenabrechnungen, die jährlich an die Bewohner zentral beheizter Wohngebäude verschickt werden.

Der folgende Text widmet sich letzterer Alternative. Er legt dar, welche Elemente aus den Heizgutachten in die herkömmlichen, bisher nicht standardisierten Heizkostenabrechnung integriert werden müssen, um die von co2online im Zuge des Heizspiegelprojekts angebotene Beratung allen Empfängern von Heizkostenabrechnungen zugänglich zu machen – und um Heizkostenabrechnungen zu einem wirksamen und nachhaltigen Instrument des Klimaschutzes zu machen.

Die Vorschläge zur Darstellung und Bewertung des Heizenergieverbrauchs der Wohnung (siehe Punkt 2), des Gebäudes (siehe Punkt 3) und der Betriebsstromkosten (siehe Punkt 4) sowie die Beurteilung der Eignung eines Gebäudes für die kombinierte Erzeugung von Strom und Wärme (siehe Punkt 5) sind methodisch simpel, basieren sie doch ausschließlich auf der Umrechnung bereits vorhandener oder leicht zu beschaffender numerischer Informationen. Dagegen verlangt die Visualisierung der vom Heizkessel insgesamt erzeugten Wärme (siehe Punkt 6) nach einem 2. Wärmemengenzähler, also eine Umrüstung der Technik im Heizungskeller, die



zusätzliche Kosten verursacht und deren Vertretbarkeit nach EnEG § 5 daher noch nachgewiesen werden muss.

Der letzte Vorschlag zu einer grundsätzlich neuen Aufteilung der Heizkosten adressiert die Asymmetrie des Interesses von Vermietern und Mietern an wärmetechnischen Verbesserungen – und sprengt den Rechtsrahmen der Heizkostenverordnung. Auch wenn der Vorschlag von einigen Lesern als provokant empfunden werden mag, weil er sich in den Augen mancher zu weit von unserer bundesdeutschen Wirklichkeit entfernt, sei versichert, dass es sich hierbei um einen durchaus ernst gemeinten Diskussionsbeitrag zu mehr Klimaschutz im Wohngebäudebestand handelt. Gleichzeitig ist es ein Aufruf an den Gesetz- und Ordnungsrechtsgeber, die institutionellen Rahmenbedingungen so zu verändern, dass die individuellen Interessen der Akteure künftig weniger gegeneinander gerichtet sind, sondern in ein gemeinsames Bestreben zu einem sparsameren Umgang mit Heizenergie münden.



2 Vorwort

Alle folgenden Vorschläge sind Beiträge zur Umsetzung des Energiekonzepts der Bundesregierung von 2010. Sie basieren auf der empirischen Erfahrung, dass die Politik mit Transparenz Berge versetzen kann.

Kostensenkung, Energieeffizienz und Klimaschutz sind Ziel der sechs Vorschläge. Herbeigeführt werden sollen eine bessere Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf die Bewohner zentral beheizter Wohngebäude und das Verständnis der Abrechnungsdaten.

Zuständig für die Heizkostenverordnung ist die Bundesregierung, betroffen ist etwa die Hälfte der beheizten Wohnfläche in Deutschland.

Alle Vorschläge zielen auf mehr Transparenz und mehr Motivation zur Einsparung von Betriebskosten für Mieter wie Vermieter. Einzig der Vorschlag einer neuen Verteilungsformel für die Verteilung der Heizkosten auf Vermieter und Mieter erfordert ordnungsrechtlichen Zwang.

CO₂-Vermeidung ist zwar ein zentrales Ziel, aber die gesamt- und einzelwirtschaftlichen Einsparungen sind auch für sich schon ausreichend als Begründung. Im Gegensatz zu der spektakulären wie spekulativen Diskussion um den Abriss von Gebäuden, deren Sanierung nicht lohnt, oder um die Reduzierung des Heizenergieverbrauchs aller Gebäude auf das Niveau von Passivhäusern, sind die meisten Vorschläge eher „minimal-invasive“ Eingriffe mit klar prognostizierbaren Wirkungen. Sie allein werden nicht ausreichen, um die Klimaziele für Deutschland zu erreichen. Ihr Charme liegt eher darin, dass sie eigentlich niemandem Schmerzen bereiten und trotzdem Deutschland seinen Klimazielen ein erhebliches Stück näher bringen.

Bei den rein kommunikativen Verbesserungen erübrigt sich die Abwägung von Kosten und Nutzen. Der erwartbare Nutzen beträgt mehrere 100 Millionen Euro Betriebskostensenkungen und Einsparungen für den Steuerzahler (weniger Transferzahlungen nach SGB II und XII) sowie etlichen Millionen Tonnen CO₂-Minderung pro Jahr. Die Kosten hingegen, die durch eine transparentere und informativere Gestaltung der Heizkostenabrechnungen entstehen, dürften auch über mehrere Jahre gerechnet eine Million Euro nicht überschreiten.

Die hier gemachten Vorschläge sind empirisch fundiert.

- Sie basieren auf der Erfahrung, dass Messdienstleister keine transparenteren Abrechnungen anbieten werden¹, es sei denn, es gibt hierfür starke wirtschaftliche Motive wie beispielsweise der eigene Betrieb von Contracting-Geschäften.

¹ co2online bemüht sich seit Anfang der 1990er Jahre um mehr Transparenz in Heizkostenabrechnungen, und hat dabei mit der Mehrzahl der großen Unternehmen gesprochen und mit einigen kooperiert - bislang jedoch ohne Erfolg. Dieses Scheitern hat drei Hauptursachen:

^(a) Messdienstleister wollen Mietern kein Wissen vermitteln, mit dem diese ihren Vermietern Ärger bereiten können. So weigern sie sich verständlicherweise, Mietern den Energieverbrauchskennwert des Gebäudes zu nennen, weil Mieter damit dem Hauseigentümer das Unterlassen von energiesparenden Verbesserungen vorwerfen könnten. Dieses Problem ist also ein strukturelles und nicht etwa Ausdruck



- Sie basieren weiterhin auf der Erfahrung von co2online mit etwa 500.000 webbasierten Beratungen von Bewohnern zentral beheizter Mehrfamiliengebäude sowie mit etwa 60.000 Heizgutachten², die für Mieter, Wohnungs- und Gebäudeeigentümer erstellt wurden. Deren enormes Interesse an den Werkzeugen belegt, dass der Bedarf an Transparenz bei der jährlichen Abrechnung a) vorhanden und b) derzeit völlig ungestillt ist. Zudem bestätigen Wirkungsanalysen, die co2online zu diesen Werkzeugen von unabhängigen Instituten durchführen ließ, dass Vorgaben für transparente Heizkostenabrechnungen von Mehrfamiliengebäuden zu den kosteneffizientesten Klimaschutzmaßnahmen gehören, die staatliches Handeln liefern kann³.
- Die Wirkungsanalysen⁴ der Heizgutachten haben bestätigt, dass ein einzelnes Heizgutachten bei Hausbesitzern in erheblichem Umfang Investitionen in die wärmetechnische Verbesserung der Gebäude auslöst. Die aktuelle Evaluation durch das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) ergab eine induzierte Investition von durchschnittlich 28.000 Euro pro Gutachten. Diese Ausgaben führten zu einer Minderung der CO₂-Emissionen um 2,5 Jahrestonnen CO₂ und zur Neu- bzw. Weiterbeschäftigung in Industrie und Handwerk von 0,35 Personenjahren.⁵
- Mit Ausnahme der Vorschläge zur Änderung der Aufteilung der Heizkosten auf Mieter und Hausbesitzer und zur Darstellung der von einer Heizanlage erzeugten Wärme in der Heizkostenabrechnung haben alle hier gemachten Vorschläge einen Bezug zu einzelnen Elementen der von co2online angebotenen Heizgutachten (Bewertung des Heizenergieverbrauchs der Wohnung und des Gebäudes,

eines fehlenden Engagements von Messdienstleistern für den Klimaschutz. Deswegen kann es nur durch staatliches Handeln gelöst werden

^(b) Messdienstleister wollen keine unbezahlten zusätzlichen Dienstleistungen erbringen. Deswegen war es naheliegend, mit der „Verbrauchsanalyse“ nach § 7.2 der HeizkostenV 2009 den Messdienstleistern die Möglichkeit einer zusätzlichen (honorierten) Dienstleistung an die Hand zu geben. Dieses Instrument wird am Markt aber nicht angenommen, weil Hausbesitzer keinen Rechtsstreit über die zusätzlichen Kosten für diese zusätzliche Dienstleistung riskieren wollen.

^(c) Messdienstleister transportieren zwar jährlich die Botschaft gestiegener Heizkosten an die Bewohner, doch die Mehrzahl der Messdienstleister hat keine Kompetenz zur Bewertung und Interpretation von individuellen Heizkosten. Ihre Kernkompetenz ist die korrekte Abrechnung von Heizkosten, nicht der Dialog mit Bewohnern, die auf die Impulse aus transparenteren Abrechnungen mit Fragen und Vorwürfen an die Hausverwaltung reagieren.

² Heizgutachten sind schriftliche Auswertungen der kryptischen Heizkostenabrechnungen mit Erläuterungen. Sie interpretieren und bewerten den Heizenergieverbrauch sowie die Heizkosten des Gebäudes und der Wohnung und geben Empfehlungen, wie bei erhöhten Werten Abhilfe geschaffen werden kann. Heizgutachten enthalten „Fachliche Stellungnahmen“ für Hausbesitzer, die 70 Prozent der Mieter auch an diese weiterleiten. Jede vierte dieser Stellungnahmen löst ursächlich eine wärmetechnische Modernisierung aus.

³ Wirkungsanalyse der Heizgutachten von co2online (durch Nachbefragung der Nutzer) zeigt, dass ein zur Motivation eingesetzter Euro zirka 330 Euro zusätzlichen Umsatz für Handwerk und Industrie anstößt und die CO₂-Emissionen von Wohngebäuden um etwa 0,6 Tonnen CO₂ (kumuliert) mindert.

⁴ Die genannten Evaluationen finden sich auf www.co2online.de => Zahlen => Wirkungsanalyse.

⁵ Die Evaluation des interaktiven HeizChecks, eines von co2online seit zehn Jahren angebotenen Instruments zur webbasierten Gebäudeenergieberatung von Mietern, hat ergeben, dass mit etwa einem Euro Einsatz an öffentlicher Förderung 100 Euro zusätzlicher Umsatz für Handwerk und Industrie geschaffen und die CO₂-Emission von Wohngebäuden um etwa einer Tonne CO₂ (kumuliert) gemindert wurden.



Bewertung der Betriebsstromkosten, Eignung von Gebäuden zum Betrieb von Blockheizkraftwerken – BHKW). Jedes einzelne dieser Elemente der Heizkostenberatung hat sich in der Praxis der letzten Jahre vielfach bewährt. Deswegen empfiehlt co2online der Bundesregierung, diese erwiesenermaßen wirkungsvollen Beratungselemente nunmehr sämtlichen Beziehern von verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnungen zugänglich zu machen. Zwar wird die formularmäßige Darstellung der einzelnen Parameter in der Heizkostenabrechnung im Einzelfall weniger wirksam sein als die ergonomisch optimierte Darstellung derselben Sachverhalte in einem Heizgutachten, doch wird dieser Mangel an Wirkung durch die über tausendfach größere Reichweite ausgeglichen, die durch eine Aufnahme der hier dargestellten Beratungsinstrumente in die jährliche Heizkostenabrechnung erzielt wird.

Der hier vorgelegte Text ist also vor allem eine aus der praktischen Erfahrung gewachsene Anregung zur Diskussion. Je mehr Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Politik und der Verwaltung sich an dieser Diskussion mit Kritik und Anregungen beteiligen, umso besser für die Substanz der hier vorgetragenen Argumente.



3 Das Nutzerverhalten in der Heizkostenabrechnung sichtbar machen

Etwa 15 Millionen Haushalte in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern erhalten jährlich eine Heizkostenabrechnung, welche die Heizkosten des Gebäudes nach dem Verursacherprinzip auf einzelne Wohnungen umlegt. Diese Abrechnungen enthalten fast alle Informationen, um den Heizenergieverbrauch einer Wohnung mit dem des Gebäudes insgesamt zu vergleichen und zu bewerten. Es gibt derzeit in den Heizkostenabrechnungen jedoch keine einzelne Maßzahl, die Bewohnern sagt, wo sie mit ihrem individuellen Heizenergieverbrauch „liegen“, ob sie verschwenderisch mit Heizenergie umgehen oder ob sie – im Vergleich mit ihren Nachbarn – mit ihren Bemühungen um einen sparsamen Umgang mit Heizenergie zufrieden sein können. Um den Vergleich mit dem Auto anzuführen: Es gibt für die Bewohner von zentral beheizten Mehrfamilienhäusern noch keinen „Tacho“, der ihnen einzeigt, ob sie beim Heizen den „Fuß vom Gas“ nehmen müssen beziehungsweise ob der Heizenergieverbrauch ihrer Wohnung „angemessen“ ist.

Alle Informationen, die nötig sind, um eine solche Maßzahl zu errechnen, sind in jeder Heizkostenabrechnung enthalten. Hierzu muss der Heizenergieverbrauch des Gebäudes und der Wohnung mit der beheizten Fläche von Gebäude und Wohnung ins Verhältnis gesetzt werden.

Noch aussagekräftiger ist diese Maßzahl, wenn bekannt ist, wo die Wohnung im Gebäude liegt – und ob sie etwa von leerstehenden, unbeheizten Wohnungen umgeben ist. Denn Wärmeverluste durch ungedämmte Innenwände beeinflussen den energetischen Aufwand zur Herstellung von empfohlenen Raumtemperaturen in ähnlicher Weise wie die Wärmeverluste durch Außenwände, Fußböden und Decken bei Gebäuden mit fehlender Dach-, Keller- oder Fassadendämmung. In Deutschland gibt es etwa 780.000 leerstehende Wohnungen.⁶ Insofern hat das Problem für einen großen Teil der Mieter ein erhebliches Gewicht.⁷ Sind zusätzliche Informationen über die Lage der Wohnung im Gebäude und eventuellen Leerstand vorhanden, kann ein statistisch ermittelter „Lagefaktor“ die Bewertung des Heizenergieverbrauchs der Wohnung präzisieren und klare Aussagen über die Angemessenheit treffen.

Für Laien wie Fachleute liegt derzeit die größte Schwierigkeit darin, die genannten Daten in den von Messdienstunternehmen erstellten, bisher nicht standardisierten Abrechnungen zu finden. Diese Informationen stehen an unterschiedlichen Stellen – ohne Hinweis auf ihre Bedeutung oder Nützlichkeit.

Der Heizenergieverbrauch der Wohnung wird nach den Vorschriften der HeizkostenV durch eine Hilfskonstruktion ermittelt: Die „Verbrauchseinheiten“ (VE) aller Heizkörper des Hauses werden abgelesen und addiert. Dann wird der Anteil der VE einer

⁶ Techem-empirica-Leerstandsindex für 2008.

⁷ Laut Urteil des Amtsgerichts Frankfurt/Oder (Aktenzeichen 25 C 1002/04) muss der Mieter die durch Leerstände bedingten, höheren Heizkosten hinnehmen. Er hat kein Recht, deswegen die Miete zu kürzen. Zudem ist der Vermieter nicht verpflichtet, leerstehende Wohnungen zu heizen und eine Mindesttemperatur von 22° C aufrecht zu erhalten. Er muss lediglich dafür Sorge tragen, dass die Heizungsrohre nicht einfrieren. Allerdings darf er den verbrauchsunabhängigen Teil dieser Heiz- und Warmwasserkosten, je nach Vertragsgestaltung zwischen 30 und 50 Prozent der abzurechnenden Heizkosten, nicht auf die anderen Mieter umlegen.



Wohnung an den VE des gesamten Gebäudes errechnet. Die Multiplikation dieses Anteils mit dem Heizenergieverbrauch des Gebäudes ergibt dann eine Zahl, die als „Heizenergieverbrauch der Wohnung“ interpretiert wird.

Zur Bewertung der „Angemessenheit“ des Heizenergieverbrauchs einer Wohnung prüft man nun, ob der Anteil der Wohnung am Verbrauch kleiner oder größer⁸ ist als ihr Anteil an der gesamten Gebäudefläche. Dieser Prüfwert, dividiert durch den Lagefaktor⁹ (z. B. 0,8 für Wohnungen mit Innenlage und wenigen Außenwänden oder, Lagefaktor bis 1,5 für Wohnungen mit Eck-/Außenlage), erlaubt eine „faire“ Bewertung des Heizenergieverbrauchs einer Wohnung: Der Verbrauch ist überhöht, wenn der Index deutlich über eins liegt.

Offensichtlich können Messdienstleister diesen Rechengang, der Laien einige Mühe abverlangt, mit geringem Aufwand in den Algorithmus zur Erstellung einer Heizkostenabrechnung integrieren und das Ergebnis als „faire“ Bewertung des Heizenergieverbrauchs einer Wohnung in der Heizkostenabrechnung darstellen.

Ein geringfügiger Mehraufwand entsteht, wenn der Hauseigentümer oder -verwalter dem Messdienstleister einmalig die Lage der Wohnungen im Gebäude (mittig, am rechten/linken Rand, an Ecken) sowie die Lage leerstehender Wohnungen beschreibt¹⁰. Außerdem muss er mitteilen, ob das Gebäude Teil einer Häuserzeile ist (Blockbebauung), am Ende einer Zeile oder ganz frei steht.¹¹ Mit diesen Angaben kann der Lagefaktor ermittelt werden.

Diesem geringen und – mit Ausnahme der Leerstände – einmaligen Aufwand für Hauseigentümer und Messdienstleister steht ein zweifacher Nutzen gegenüber, dessen Höhe im Einzelnen noch zu berechnen wäre, der aber schon a priori für Umwelt und Gesellschaft enorm ist.

3.1 Der ökologische Nutzen

Wenn Bewohner von zentral beheizten Mehrfamilienhäusern nicht wissen, wie hoch ihr Anteil am Heizenergieverbrauch des gesamten Gebäudes ist, können sie nicht beurteilen, ob sie sparsam oder verschwenderisch mit Heizenergie umgehen.

Die zentrale Information einer Heizkostenabrechnung besteht derzeit darin, dass eine Nachzahlung oder Rückzahlung fällig ist. Ob das Heizen teurer oder billiger wurde, weil der Winter kalt oder mild war, die Energiepreise höher beziehungsweise geringer waren, sich das Nutzerverhalten geändert hat, Verbesserungsmaßnahmen an Gebäude und/oder Heizanlage durchgeführt wurden oder Leerstände dafür

⁸ Dazu teilt man den VE-Anteil einer Wohnung durch deren Flächenanteil, dividiert also zwei Prozentwerte. Das Ergebnis ist eine (dimensionslose) Zahl, die im Durchschnitt aller Wohnungen gleich 1 ist und deren Abweichung vom Durchschnitt zeigt, ob eine Wohnung „relativ viel“ (>1) oder „relativ wenig“ (<1) Heizenergie verbraucht.

⁹ Um den Einfluss von Leerständen benachbarter Wohnungen auf die Höhe der Heizkosten einer Wohnung zu berücksichtigen, sollte der Lagefaktor um einen „Leerstandsfaktor“ erweitert werden. In die Berechnung dieses Faktors müssen die auf Basis der Jahresheizkurve temperaturbereinigte Dauer des Leerstands und die gemeinsame Berührungsfläche mit der leerstehenden Wohnung einfließen.

¹⁰ Die zusätzliche Mitteilung der Leerstandsdauer ist nicht erforderlich, da Messdienstfirmen über den Auszug und Zuzug von Bewohnern ohnehin informiert sind.

¹¹ Steht das Haus in einer Zeilenbebauung, dann liegen Wohnungen, die sich im Gebäude selbst in Außenlage befinden, dank des Nachbargebäudes bauphysikalisch doch wieder in einer Innenlage.



verantwortlich sind – niemand kann dies derzeit ohne fachliche Anleitung aus der Heizkostenabrechnung entnehmen.

Deswegen empfiehlt co2online eine kommentierte Maßzahl für die Angemessenheit des Heizenergieverbrauchs einer Wohnung als zwingenden Teil der Heizkostenabrechnung ordnungsrechtlich zu normieren. Dies sollte im Zuge der nächsten Novellierung der Heizkostenverordnung passieren. So kann zumindest der Einfluss des Nutzerverhaltens auf den Heizenergieverbrauch einer Wohnung klar dargestellt werden.

Die von co2online hierfür vorgeschlagene Maßzahl für eine „faire“ Bewertung des Heizenergieverbrauchs einer Wohnung ist also für Nutzer einer jeden Wohnung, die der Heizkostenverordnung unterliegt, von wirtschaftlichem wie pädagogischem Wert. Denn diese Kennzahl macht Nutzern den Einfluss ihres Verhaltens auf die Heizkosten sichtbar und ermöglicht eine Trennung des Nutzerverhaltens von anderen Faktoren wie verändertem Brennstoffpreis oder von einem kalten oder milden Winter. Erst wenn Bewohner von zentral beheizten Mehrfamilienhäusern wissen, ob ihre Wohnung relativ viel oder relativ wenig verbraucht, können sie sich zielgerichtet für eine sparsame Verwendung von Heizenergie engagieren, indem sie etwa die Soll-Temperatur am Thermostat senken und bewusst lüften. Natürlich wird eine solche Kennzahl auch als Lob und Bestätigung der Nutzer in ihrem Bemühen um den Klimaschutz empfunden.¹²

3.2 Der Nutzen für den Steuerzahler

Ob Bewohner sparsam oder verschwenderisch heizen, ist auch für die Erstattung von Heizkosten an Bezieher von Transfereinkommen (nach SGB II oder XII) von Bedeutung. Derzeit können ARGEn, Sozialämter und Optionskommunen die Angemessenheit von Heizkosten kaum beurteilen. Die Heizspiegel von co2online sind dazu – entgegen dem BSG-Urteil vom 2.7.2009 - weder gedacht noch geeignet. Stünde die oben beschriebene Kennzahl für eine faire Bewertung des Heizenergieverbrauchs einer Wohnung aber in jeder Heizkostenabrechnung, dann könnten die ARGEn und Sozialämter den Heizenergieverbrauch sehr einfach vorprüfen und bei Bedarf zur Kostensenkung auffordern.

Das würde die heutige Praxis ablösen, die zwar der BSG-Rechtsprechung folgt, aber weder sozial gerecht noch ökologisch effizient ist. Das BSG-Urteil vom 2.7.2009 macht die Heizspiegel von co2online (wo vorhanden, die jährlichen Kommunalen, sonst die Bundesweiten Heizspiegel) zum Maßstab für die Angemessenheit von Heizkosten. Heizspiegel-Tabellen beziehen sich jedoch auf Verbrauch und Kosten von ganzen Gebäuden. Sie bewerten grundsätzlich weder den Heizenergieverbrauch noch die Heizkosten einzelner Wohnungen. Deshalb werden fälschlich oft auch jene Empfänger von Transfereinkommen (von ARGEn oder Sozialämtern) wegen überhöhter Heizkosten gerügt, die

¹² Während ein Tachometer beim Auto seit mehr als 100 Jahren selbstverständlich ist, fehlt ein vergleichbares Instrument für den Heizenergieverbrauch von Wohnungen in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern bis heute. Das ist umso bedenklicher, weil der Heizenergieverbrauch und der entsprechende CO₂-Ausstoß den privaten PKW-Treibstoffverbrauch um ein Vielfaches übersteigen.



a) Vermieter haben, die durch unwirtschaftlichen Einkauf von Heizenergie, Messdienstleistungen oder Wartungsdiensten oder durch die Umlage zu hoher Betriebsstromkosten unnötig hohe Heizkosten erzeugen

und/oder

b) in schlecht oder unsanierten Häusern wohnen und daher – also nicht wegen persönlicher Verschwendung – überhöhte Heizkosten zu tragen haben.

Aus diesen Gründen empfiehlt co2online der Bundesregierung eine Änderung der Heizkostenverordnung, damit künftig alle Heizkostenabrechnungen

- eine Kennzahl für eine faire Bewertung des Heizenergieverbrauchs einer jeden Wohnung enthalten,
- einen Text aus fünf Textbausteinen enthalten, der die Abweichung der Wohnung vom durchschnittlichen Heizenergieverbrauch des Gebäudes je nach Rechenergebnis kommentiert und bewertet,
- einen Lage- und einen Leerstandsfaktor verwenden, der die errechnete Kennzahl relativiert, damit der bauphysikalische Einfluss der Wohnungslage im Gebäude auf deren Heizenergieverbrauch weitgehend neutralisiert wird.¹³

Der finanzielle Nutzen dieser Kennzahl für die öffentliche Hand ist enorm: Sie deckt einerseits mögliche Verschwendung von Heizenergie in Wohnungen von Transfereinkommensbeziehern auf, unterscheidet sie aber auch von hohen Heizkosten derer, die schlecht/unsanierte, beziehungsweise schlecht bewirtschaftete Häuser bewohnen.

Zudem könnten die Sozialbehörden und ARGEN künftig auch erkennen, wenn Bewohner von wärmetechnisch vorbildlichen Gebäuden mit mittlerem oder niedrigem Heizenergieverbrauch leichtfertig mit Heizenergie umgehen. Gerade das ist mit den Heizspiegeln von co2online, die das Bundessozialgericht zur Beurteilung der Heizkosten von Empfängern des Arbeitslosengeldes II heranzieht, nicht möglich. Dadurch bleiben bislang 90 Prozent aller Fälle ungeprüft.

4 Den Energieverbrauchskennwert des Gebäudes in der Heizkostenabrechnung sichtbar machen

4.1 Problem

Die Analyse von etwa einer Million Gebäudedaten durch co2online¹⁴ hat ergeben, dass die Minderung des Heizenergieverbrauchs nach der Durchführung von wärmetechnischen Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in der Mehrzahl der Fälle weit hinter den Prognosen der Ingenieure und Architekten zurückbleibt. Das

¹³ Selbst wenn gegen einen Lagefaktor zu Recht eingewendet wird, dass er „nur“ eine statistische Größe von zweifelhafter Genauigkeit sei, würde die hier vorgeschlagenen Kennzahl immer noch dadurch nutzen, dass sie Mietern und Wohnungseigentümern plastisch vor Augen hält, welche Änderungen des anteiligen Heizenergieverbrauchs einer Wohnung sich aus Änderungen des Nutzerverhaltens der Bewohner im Umgang mit Heizenergie ergeben (positive Rückkopplung).

¹⁴ Der Heizenergieverbrauch von Wohngebäuden in Deutschland: www.co2online.de => Zahlen => Statistik: Heizenergieverbrauch in Deutschland



gilt für Gebäude aller Altersklassen, aller Größenklassen und unabhängig vom jeweils zur Anwendung kommenden Energieträger.

So sinkt der Heizenergieverbrauch bei Austausch eines alten Heizkessels gegen einen

- Standardkessel im Durchschnitt um 5 kWh pro m² und Jahr und
- Brennwertkessel im Durchschnitt lediglich um 18 kWh pro m² und Jahr.

Durchschnittlich minderte die Kesselerneuerung in der Zeit seit 1990 den Heizenergieverbrauch der Wohngebäude um 7 kWh pro m² und Jahr. Vergleichbar gering ist der Effekt einer Komplettsanierung eines Gebäudes mit durchschnittlich 40 Prozent Verbrauchsminderung. Der Austausch von Fenstern führte im Analysezeitraum 1990 bis 2010 zu keiner nachweisbaren Minderung des Heizenergieverbrauchs der betreffenden Gebäude. Diese Werte sind Durchschnittswerte. Hohe Einsparungen in Einzelfällen widerlegen diese ernüchternde Bilanz der Gesamtheit der Modernisierungsmaßnahmen also nicht. Um so dringender brauchen Sanierer und Bewohner ein Mittel, das im Sanierungsfall und auch bei geringfügigen wärmetechnischen Verbesserungsmaßnahmen erkennen lässt, ob eine Sanierung in dem Sinne erfolgreich war, dass die erzielte Minderung des Heizenergieverbrauchs in etwa den Zielen und Erwartungen der am Sanierungsgeschehen beteiligten Parteien entsprach.

Es ist hinreichend bekannt, dass in kleinen Wohngebäuden der Heizenergieverbrauch des Gebäudes dessen wärmetechnische Beschaffenheit nur unzureichend abbildet, weil hier individuelle Nutzereinflüsse und Lebensgewohnheiten einen starken Einfluss auf die Höhe der verbrauchten Heizenergie haben. Dieser Einfluss sinkt jedoch dramatisch, sobald vier bis sechs Parteien unter einem Dach wohnen. Hier ist – von Ausnahmefällen abgesehen – die Wahrscheinlichkeit, dass alle unter demselben Dach wohnenden Parteien dieselben abweichenden Nutzergewohnheiten haben, extrem gering.¹⁵

Der klimabereinigte Heizenergieverbrauchskennwert eines Mehrfamilienhauses liefert also zumindest einen fundierten Hinweis darauf, ob im Laufe von zwei bis drei Jahren nach einer Modernisierung der Heizenergieverbrauch, unabhängig von Einflüssen des Nutzerverhaltens, im zu erwartenden Umfang zurückgegangen ist oder nicht.

Deswegen empfiehlt co2online der Bundesregierung, die Heizkostenverordnung dahingehend zu ergänzen, dass künftig die jährlichen Heizkostenabrechnungen aller der Heizkostenverordnung unterliegenden Gebäude den nach § 16 (1) EnEV (2009) zu berechnenden Heizenergieverbrauchskennwert enthalten muss.

Der Aufwand dafür ist – im Vergleich zum potenziellen Nutzen, den dieser Kennwert stiftet – äußerst gering. Es genügt ein zentral gepflegter Webservice, auf den alle Messdienstleister zugreifen können, um in jede Heizkostenabrechnung ohne zusätzlichen Berechnungsaufwand einen solchen Kennwert aufzunehmen. Dieser Kennwert

¹⁵ In Gebäuden mit fünf und mehr Wohneinheiten ist die Wahrscheinlichkeit, dass der (gemessene) Heizenergieverbrauchskennwert des Gebäudes durch das abweichende Heizverhalten einzelner Nutzer (permanente Abwesenheit, exzessive Inanspruchnahme von Heizenergie) den Heizenergieverbrauchskennwert im Vergleich mit einem "normalen Gebäude" um mehr als 10 kWh "verfälscht", kleiner als ein Prozent.



muss auf den jeweiligen Standort des Gebäudes bezogen klimabereinigt sein. Er muss weiterhin energieträgerbereinigt sein, d. h. auf dem Heizwert des jeweils verwendeten Energieträgers basieren und etwaige Wechsel von Energieträgern im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen korrekt abbilden. Schließlich muss er geänderte Bezugsflächen berücksichtigen, wenn im Zuge der Modernisierung die beheizte Nutzfläche verändert wurde.

4.2 Nutzen

Eine solche Regelung hätte folgende Vorteile:

- 1) Hausbesitzer können noch innerhalb der Gewährleistungsfrist Handwerker zu etwaigen Nachbesserungen heranziehen, falls erkennbar ist, dass der Erfolg der Modernisierung signifikant hinter dem zurückblieb, was man nach den geltenden Regeln der Baukunst und dem herrschenden Stand der Technik erwarten könnte, beziehungsweise was im Angebot in Aussicht gestellt wurde.
- 2) Hausbesitzer können sich mit Handwerkern über den nach durchschnittlichem Ermessen zu erwartenden Erfolg für die Minderung des Heizenergieverbrauchs verständigen und diesen Erfolg zum Vertragsgegenstand machen.
- 3) Handwerker hätten vielfach die Möglichkeit, aus den am Energieverbrauchs-kennwert ablesbaren Erfolgen und Misserfolgen zu lernen - und könnten die nachweislich und messbar erzielten Erfolge als Referenz bei der Akquisition vergleichbarer Aufträge nutzen.

Die Förderung der wärmetechnischen Modernisierung von Wohngebäuden könnte von einer Maßnahmenförderung auf eine Erfolgsförderung umgestellt werden. So wäre die ökonomische Effizienz der Förderung aus Steuermitteln unmittelbar aus den Kennwerten, die auch gleichzeitig Emissionskennwerte sind, ablesbar. So könnte die öffentliche Hand die Vermeidungskosten für die Minderung einer Tonne CO₂ unmittelbar auf Basis der gemessenen Verbrauchsminderung, der gegebenen Förderung und den entstandenen Baukosten kalkulieren und nachweisen. Dies ermöglicht eine kontinuierliche Optimierung und Nachjustierung von Förderprogrammen.

5 Die von der Heizanlage verursachten Betriebsstromkosten sichtbar machen

5.1 Problem

Die Analyse von etwa 60.000 Heizkostenabrechnungen im Rahmen des Heizspiegelprojektes von co2online hat ergeben, dass die in der Heizkostenabrechnung ausgewiesenen Stromkosten¹⁶ für den Betrieb von Brennern und Pumpen, im Vergleich einzelner Gebäude, untereinander extrem variieren. Dies ist auch dann noch der Fall, wenn man zwischen Gebäuden unterschiedlicher Größenklassen, Gebäuden mit

¹⁶ Gemeint sind hier die spezifischen Betriebsstromkosten, also die, auf die beheizte Wohnfläche bezogenen Betriebsstromkosten eines Jahres.



unterschiedlichen Energieträgern und Gebäuden mit zentraler und dezentraler Warmwasserbereitung unterscheidet.

Diese extreme Spreizung der spezifischen Betriebsstromkosten hat zwei Ursachen:

- In der Mehrzahl der Gebäude wird der Betriebsstromverbrauch für Brenner und Pumpen nicht gemessen, sondern nach unterschiedlichen Faustregeln geschätzt¹⁷. Diese Schätzungen basieren auf überholten Erfahrungswerten, da die Pumpentechnik seit dem Jahr 2000 dramatisch verbessert wurde. Moderne Hocheffizienzpumpen verbrauchen heute nur noch 20 Prozent des Stroms von alten, ineffizienten Standardpumpen¹⁸. Die in der Praxis angesetzten hohen Kosten für den Betrieb von Umwälz- und Zirkulationspumpen entsprechen also heute nicht mehr dem Stand der Technik. Die Erfahrung zeigt, dass selbst dann, wenn konventionelle Pumpen durch Hocheffizienzpumpen ersetzt wurden, Vermieter unverändert den von ihnen geschätzten, hohen Pumpenstromverbrauch in Rechnung stellen.
- Der zweite Grund für die hohen Betriebsstromkosten liegt in der Technik selbst. Denn selbst dann, wenn der in Rechnung gestellte Betriebsstrom tatsächlich verbraucht wurde, sind die Kosten sehr oft immer noch extrem hoch, weil in 90 Prozent der Fälle die Heizanlagen mit stromverschwendenden Standardpumpen ausgestattet sind. Da es derzeit keinen ordnungsrechtlichen Zwang zum vorzeitigen Ersatz dieser Pumpen durch Hocheffizienzpumpen gibt, wird sich an diesem Zustand vorerst nichts ändern.¹⁹ Das heißt, dass hier wirtschaftliche²⁰ und ökologische²¹ Potenziale ohne Not verschenkt werden.

¹⁷ „Der Betriebsstrom für alle diejenigen Aggregate, von deren Hilfe die Wärmeerzeugung abhängt (Brenner, Umwälzpumpen, Regelungsanlagen, Kompressoren, Wärmefühler), nicht aber für die Beleuchtung des Heizraumes, wird entweder durch Zwischenzähler (bei großen Heizanlagen), durch prozentuale Berechnung abhängig vom Brennstoffpreis (zwischen vier und zehn Prozent (Schätzung)) oder anhand der Anschlusswerte der jeweiligen Geräte (Anschlusswert x Laufdauer [= 24 Stunden] x Heiztage x Strompreis) ermittelt.“ Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, S. 2827.

¹⁸ Etwa 80 Prozent des Betriebsstroms werden für den Betrieb der Umwälz- und Zirkulationspumpen aufgewendet, nur ein geringer Teil für den Betrieb des Brenners.

¹⁹ Mit der Ökodesignrichtlinie (Energiebetriebene-Produkte-Richtlinie 2005/32/EG der EU vom 22.07.2009) werden ab 2013 zwar ineffiziente Umwälzpumpen stufenweise vom Markt genommen, doch geschieht der Ersatz ineffizienter Pumpen nur in dem Maße, wie alte Pumpen aufgrund eines Defektes durch neue Pumpen ersetzt werden. Einen vorzeitigen Austausch von (funktionierenden!) Standardpumpen gegen Hocheffizienzpumpen sieht die Ökodesignrichtlinie nicht vor. Da Umwälzpumpen in der Regel 20 bis 25 Jahre arbeiten, bevor sie ausgetauscht werden müssen, ist absehbar, dass der von der Ökodesignrichtlinie angestoßene Prozess zur Effizienzsteigerung des Pumpenbestands noch bis 2040 und darüber hinaus andauern wird. D. h. erst dann wird der gesamte Gebäudebestand mit stromsparenden Hocheffizienzpumpen ausgestattet sein.

²⁰ Eine Hocheffizienzpumpe, anstelle einer Standardpumpe mit konstanter Drehzahl, macht sich in 90 Prozent der Fälle in weniger als fünf Jahren durch eingesparte Stromkosten bezahlt. Ein vorzeitiger Pumpentausch ist also mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot nach § 5 EnEG kompatibel.

²¹ Derzeit verbrauchen die Umwälzpumpen in den etwa zwei Millionen zentral beheizten Mehrfamilienhäusern Deutschlands etwa fünf Milliarden kWh Strom pro Jahr. Das entspricht CO₂-Emission von drei Millionen Jahrestonnen (Emissionskoeffizient 0,6 kg CO₂/kWh), die sich durch den Einsatz von Hocheffizienzpumpen auf 0,5 Millionen Tonnen reduzieren lassen.



5.2 Die Darstellung der durchschnittlichen und der erreichbaren Betriebsstromkosten in der Heizkostenabrechnung als Lösung

Weder Vermieter noch Mieter wissen derzeit, welche Betriebsstromkosten für ein Mehrfamilienhaus angemessen sind. Deshalb fehlt ein wirtschaftliches Motiv zum Austausch von Standard- gegen Hocheffizienzpumpen in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern. Um ein solches Motiv zu schaffen, empfiehlt co2online der Bundesregierung die Änderung der Heizkostenverordnung dergestalt, das Heizkostenabrechnungen für mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme beheizte Gebäude künftig zwei Vergleichswerte für die „durchschnittlichen“ und die „erreichbaren“ Betriebsstromkosten der jeweiligen Kategorie enthalten. Bei den Vergleichswerten ist zwischen Gebäuden unterschiedlicher Größe ebenso zu unterscheiden, wie zwischen Gebäuden mit zentraler und dezentraler Warmwasserbereitung, da sich die Werte dieser Kategorien signifikant voneinander unterscheiden. Um die Wirkung dieser Darstellung zu steigern, sollte die Differenz zwischen dem jeweiligen Wert des Gebäudes und dem Durchschnitts- sowie dem erreichbaren Wert durch eine Auswahl von sechs Textbausteinen kommentiert werden.

Die Tabelle mit den jährlich neuen Betriebsstromkosten sollte im Bundesanzeiger sowie online veröffentlicht und so den Verbänden der Wohnungswirtschaft und den Messdienstleistern vermittelt werden.

co2online geht davon aus, dass eine solche fallgesteuerte Bewertung der Betriebsstromkosten Hauseigentümer motiviert, sich für die vorzeitige Erneuerung der Umwälzpumpen in ihren Kellern zu entscheiden. Da diese Zahl auch Mietern und Wohnungseigentümern zugänglich ist, können sie – falls der Vermieter nicht reagiert – von sich aus die Hausverwaltung auffordern, vorhandene Uralt-Technik gegen ein hocheffizientes Produkt auszutauschen. Falls Mieter damit nicht durchdringen, liefern ihnen die in der Heizkostenabrechnung enthaltenen Zahlen eine auf dem Wirtschaftlichkeitsgebot basierende Begründung für eine Minderung der warmen Betriebskosten, also ein starkes Signal an den Hauseigentümer in Richtung Modernisierung.

6 Die Eignung von Wohngebäuden für KWK-Anlagen in der Heizkostenabrechnung sichtbar machen!

6.1 Problem

Die Verbreitung von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK), die Primärenergie durch gemeinsame Erzeugung von Wärme und Strom, weit besser nutzen als konventionelle Heizanlagen, kommt nur schleppend voran. Damit bleiben die wirtschaftlichen und ökologischen Potenziale dieser Technik, vor allem im zentral beheizten Mehrfamilienbestand, zu wenig genutzt. Wesentliche Ursache dafür ist das fehlende Wissen der Eigentümer größerer Mehrfamilienhäuser um den wirtschaftlichen und ökologischen Nutzen dieser Technik.



6.2 Die Darstellung des wirtschaftlichen und ökologischen Nutzens in der Heizkostenabrechnung als Lösung

KWK-Anlagen eignen sich für alle mit fossilen Energien beheizten Altbauten über 500 m² Wohnfläche mit zentraler Warmwasserbereitung. Der wirtschaftliche Nutzen von KWK-Anlagen ist für diese Gebäudegruppe als einfache Funktion der beheizten Wohnfläche berechenbar. Die Zahl der hierfür infrage kommenden KWK-Anlagen (mit jeweils unterschiedlicher Charakteristik) ist mehr als überschaubar. So lässt sich derzeit eindeutig sagen, welche dieser Anlagen für welche Gebäudegröße die höchste Wirtschaftlichkeit besitzt.

Die Kosten für diese Dienstleistung, die ein Anbieter zentral als kostenlosen, von der Bundesregierung geförderten Webservice liefern kann, sind gering (Kosten für die einmalige Einrichtung der IT, für das Bedrucken eines Blattes und die anteiligen/zusätzlichen Portokosten).



7 Die vom Heizkessel erzeugte Wärme in der Heizkostenabrechnung sichtbar machen

7.1 Problem

Die empirische Analyse von etwa einer Million Gebäudedaten durch co2online hat ergeben, dass die ersparte Heizenergie bei der Erneuerung von Heizkesseln in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern die vorhandenen Effizienzpotenziale moderner Heiztechnik nicht ausschöpft.

So hat eine Kesselerneuerung nach 1990 den Heizenergieverbrauch im Durchschnitt um 7 kWh pro m² gesenkt. Wurde ein alter Heizkessel durch einen Brennwertkessel ausgetauscht, sank der Heizenergieverbrauch lediglich um 18 kWh pro m². Dagegen beziffert das BMVBS²² den durch den Einsatz eines modernen Brennwertkessels erzielbaren Minderungserfolg auf 48 kWh pro m², also auf mehr als das Doppelte.

Für den derzeitigen Bestand von etwa 360.000 Brennwertkesseln in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern bedeutet dies

- einen Mehrverbrauch an Erdgas und Heizöl von 3.500 GWh pro Jahr,
- bei einem Brennstoffpreis von 0,08 Euro pro kWh Mehrkosten von 250 Millionen Euro pro Jahr,
- und bei einem durchschnittlichen Emissionskoeffizienten von 260 g/kWh Mehremissionen von 900.000 Tonnen CO₂ pro Jahr.

Steigt der Anteil von Brennwertkesseln beim Kesseltausch weiter wie bisher, wird ihr Anteil im Mehrfamilienhausbestand von 24 Prozent (2010) bis 2030 auf 100 Prozent anwachsen. Im Jahr 2030 bedeutet die Nicht-Ausschöpfung der Effizienzpotenziale bei der Brennwerttechnik bei einem jährlichen Endenergieverbrauch von dann 100 kWh pro m²

- einen jährlichen Mehrverbrauch an Erdgas und Heizöl von 10.500 GWh pro Jahr²³,
- Mehrkosten von etwa 1,5 Milliarden Euro pro Jahr (bei 0,14 Euro pro kWh Brennstoffpreis) und
- CO₂-Mehremissionen von 2,7 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr.

Nicht ausgeschöpfte Effizienzpotenziale verursachen also erhebliche wirtschaftliche und ökologische Schäden. Der wirtschaftliche Schaden, den Handwerker und Heizungsindustrie deutschen Hausbesitzern durch nicht optimal eingestellte Brennwertkessel zufügen, wird sich bis zum Jahr 2030 auf etwa 16 Milliarden Euro aufsummieren.²⁴ Die vermeidbaren Mehremissionen belaufen sich im selben Zeitraum auf 46 Millionen Tonnen CO₂.

²² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Quelle: Gebäudereport 2008.

²³ Hierbei wird unterstellt, dass sich bis 2030 der spezifische Endenergieverbrauch der Mehrfamiliengebäude in Deutschland von derzeit 140 auf 100 kWh pro m² und Jahr reduziert.

²⁴ Der wirtschaftliche Schaden, der zwischen 2010 und 2030 durch nicht optimierte Heizkessel in Mehrfamilienhäusern entsteht, entspricht dem Barwert der künftigen Mehrkosten, die durch den Mehrverbrauch nicht korrekt eingestellter Brennwertkessel verursacht werden (zirka zehn Prozent).



Unterstellt man, dass Vermieter von zentral beheizten Wohngebäuden die Kosten für den Kesseltausch gemäß § 559 BGB auf ihre Mieter umlegen, dann verlagert sich der wirtschaftliche Schaden vom Vermieter auf den Mieter. Allerdings können Mieter diesen Schaden nicht geltend machen, weil die höchstrichterliche Rechtsprechung bisher keinen Zusammenhang zwischen der Höhe der Umlage (heutiger Kesseltauschkosten) und dem Ausmaß der (künftigen) Verbrauchs- und Kostensenkung fordert. Gleichwohl dürfte unstrittig sein, dass ein solcher Schaden entsteht.

7.2 Ursachen

Die vom BMVBS, der Heizungsindustrie und der Wissenschaft genannten Verbrauchsminderungen durch den Einsatz moderner Heiztechnik bezeichnen die technischen Potenziale moderner Brennwerttechnik. Offensichtlich werden diese Potenziale in der Praxis nicht ausgeschöpft. Diese Defizite sind die Folgen von

- Unzulänglichkeiten bei der Installation moderner Brennwertkessel in Altbauten. Hierzu gehören die fehlende hydraulische Optimierung, die falsche Einstellung der Kesselsteuerung und sicher auch die fehlende Eignung moderner Brennwertkessel für manche Altbauten mit zu hohem Heizenergiebedarf bei zu geringer Heizfläche (zu kleine Heizkörper) und
- Eingriffen von Hausmeistern und Hauseigentümern in die Steuerlogik der Heizanlage (Manipulation der Heizkurve), welche die Regelung des Heizkessels, ob nun optimal oder suboptimal eingestellt, noch weiter vom Optimum entfernt.

Ein gravierendes Problem besteht darin, dass das Ausmaß des Effizienzdefizits zu Beginn nicht erkannt wird und in der Regel über Jahre unerkant bleibt. Hierzu fehlen in den Gebäuden die messtechnischen Voraussetzungen, aber auch Transparenzinstrumente (wie z. B. ein interaktives Energiesparkonto), mit denen solche Effizienzdefizite der Heizanlage sichtbar gemacht werden können.

7.3 Der Ausweis der erzeugten Wärmemenge als Lösung

co2online empfiehlt der Bundesregierung eine Ergänzung der Heizkostenverordnung dergestalt, dass die, von der Heizanlage für die Versorgung mit Wärme und die zentrale Warmwasserversorgung insgesamt erzeugte Wärme in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen werden muss.

§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind nach den Anteilen am Energieverbrauch (Brennstoff- oder Wärmeverbrauch) zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstanden Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Der



Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Brennstoffverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Wärmeverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

Technisch erfordert dieser Vorschlag nur, dass die ab 2013 ohnedies geltende Pflicht zur Messung der Wärmemenge für die Warmwasserbereitung um die gleiche Pflicht für die Raumheizung ergänzt wird. Hierzu muss ein zweiter Wärmemengenzähler installiert werden. Dies hat einen doppelten Nutzen: Erstens wird so die insgesamt von der Heizanlage erzeugte Wärmemenge ermittelt, zweitens wird ein Defizit der geltenden Regelung behoben. Denn derzeit ist die Zuordnung der Brennstoff- und Heiznebenkosten zur Erwärmung von Trinkwasser mit nur einem Wärmemengenzähler nicht möglich. Diese Kosten kennt nur, wer ebenfalls weiß, welcher Teil des eingesetzten Brennstoffs im Wärmerezeuger bei der Umwandlung in Wärme verloren geht (Bereitschaftsverluste, Oberflächenverluste, Abgasverluste). Die jetzige Konstruktion beruht auf einer unterstellten, einheitlichen Anlageneffizienz, also einer Prämisse, die angesichts der erheblichen Unterschiede in der Praxis als widerlegt gelten muss.

7.4 Kenntnis der Anlageneffizienz

Die Nachrüstung von Heizanlagen mit einem zweiten Wärmemengenzähler (bei Anlagen ohne Trinkwassererwärmung mit einem Wärmemengenzähler) und die damit verbundene Ausweisung der Wärmemenge in der Heizkostenabrechnung lassen einen unmittelbaren Rückschluss auf die Effizienz der Heizanlage zu. Diese entspricht dem Verhältnis von eingesetztem Brennstoff zu insgesamt erzeugter Wärme. Eine solche Kennzahl, die dem Jahresnutzungsgrad der Heizanlage entspricht, gibt unmittelbar Auskunft darüber, wie effizient eine Heizanlage den eingesetzten Energieträger (Heizöl, Erdgas, Fernwärme) in Wärme verwandelt. Sie macht damit auch sichtbar

- ob ein Brennwertkessel auch tatsächlich im Brennwertmodus läuft, ob er also einen Jahresnutzungsgrad von über 90 Prozent erreicht und
- ob die Erneuerung einer Heizanlage den erwarteten Gewinn an Anlageneffizienz gebracht hat – verglichen mit der Altanlage.

Die hier vorgeschlagene Regelung führt also zu Informationen, die im Bedarfsfall die Notwendigkeit einer nachträglichen Anlagenoptimierung zur Steigerung der Anlageneffizienz klar erkennen lassen. Sie schützt folglich vor den finanziellen und ökologischen Schäden, die infolge nicht ausgeschöpfter Effizienzpotenziale bei Eigentümern und Bewohnern von zentral beheizten Mehrfamilienhäusern entstehen – sofern diese Defizite nicht auf anderem Weg erkannt werden.

7.5 Kenntnis des Wärmepreises

Die Ausweisung der von der Heizanlage insgesamt erzeugten Wärmemenge in der Heizkostenabrechnung ermöglicht gleichzeitig die Darstellung des Wärmepreises in der Heizkostenabrechnung. Dieser entspricht der Summe aller Heizkosten dividiert durch die Wärmemenge, die vom Heizkessel erzeugt wird. Er zeigt die **wirtschaftliche** Effizienz der Darbietung von Raumwärme. Die Ineffizienz der Erzeugung (siehe Punkt 1), überhöhte Betriebsstromkosten, überhöhte Kosten für Messdienste, für Wartung



und überhöhte Preise bei der Beschaffung von Heizöl, Erdgas und Fernwärme (Anschlussleistungen) werden im Wärmepreis sichtbar. Vor allem schafft der Wärmepreis aber eine Vergleichbarkeit von konventioneller Wärmeerzeugung mit Contracting-Lösungen und Wärmelieferung. co2online ist überzeugt, dass dieses Mehr an Transparenz durch Vergleichbarkeit unterschiedlicher Methoden der Darbietung von Raumwärme die Akzeptanz von Contracting-Lösungen erhöhen wird.

7.6 Zusammenfassung:

Unerkannte Effizienzdefizite in Heizanlagen von zentral beheizten Mehrfamilienhäusern erzeugen bei Eigentümern und Bewohnern derzeit wirtschaftliche Schäden von etwa 250 Millionen Euro. Diese summieren sich bis 2030 auf 16 Milliarden Euro. Zudem belasten diese Effizienzdefizite die Umwelt bis zum Jahr 2030 mit zusätzlichen CO₂-Emissionen von etwa 46 Millionen Tonnen. Eine Ausweisung der von der Heizanlage insgesamt erzeugten Wärmemenge schafft eine solide Wissensbasis, die wirtschaftlich fundierte Entscheidungen zur Steigerung der Anlageneffizienz durch Anlagenerneuerung oder nachträgliche Optimierung erst ermöglicht. Zudem erlaubt die Kenntnis der Wärmemenge, die wirtschaftliche Effizienz der Wärmeerzeugung in zentral beheizten Mehrfamiliengebäuden zu kontrollieren und zu vergleichen. Das stärkt die Position von Hausbesitzern und Mietern gegenüber Energiedienstleistern, Wartungsfirmen und Messdienstleistern gleichermaßen – und schafft Akzeptanz für neue Formen der Energiedarbietung wie das Anlagen-Contracting.



8 Heizkosten teilen! Für eine ökonomisch und ökologisch effiziente Verteilung der Heizkosten auf Vermieter und Eigentümer²⁵

8.1 Ausgangssituation

Nach geltendem Recht tragen in Deutschland die Mieter die Heizkosten ihrer Wohnungen. Bei Mehrfamilienhäusern mit Sammelheizung²⁶ werden die Heizkosten nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung²⁷ auf die einzelnen Mietparteien umgelegt. Hierbei werden – von Ausnahmen abgesehen – mindestens 30 Prozent und höchstens die Hälfte der Kosten nach den Anteilen der Wohnungen an der beheizten Grundfläche des Gebäudes abgerechnet, der Rest nach dem gemessenen Verbrauch. Gemessen wird der Verbrauch in der Regel nicht durch Wärmemengenzähler, sondern durch ein Verfahren, das mithilfe von Verdunsterröhrchen oder elektronischen Messgeräten im Analogieschluss den Anteil der Wohnung am Raumwärmeverbrauch des Gebäudes ermittelt. Auf der Grundlage dieses Schlüssels werden die Heizkosten jeder einzelnen Wohnung festgelegt.

Obwohl sich dieses Verfahren, das derzeit auf etwa 15 Millionen Wohnungen in Deutschland angewendet wird, in der wohnungswirtschaftlichen Praxis seit 1976 bewährt hat, ist es nicht unumstritten. Besonders im Fall der wärmetechnischen Modernisierung von Wohnraum wird von Vermieterseite kritisiert, dass die 100-prozentige Umlage der Heizkosten auf die Bewohner auch bedeutet, dass bei einer durch Investitionen in eine verbesserte Dämmung und Heizung herbeigeführten Minderung des Heizenergieverbrauchs und der Heizkosten die alleinigen Nutznießer dieser Investition die Mieter seien – denn die Kosten für die Vermieter sinken ja nach erfolgter Modernisierung in keiner Weise, weshalb sich vor allem energiesparende Investitionen nicht rechnen.

Auch wenn diese Argumentation übersieht, dass unser Mietrecht Hauseigentümern erlaubt, elf Prozent der Kosten der wärmetechnischen Modernisierung auf die Kaltmiete umzulegen²⁸, enthält sie doch einen wahren Kern, denn in der wohnungswirtschaftlichen Praxis ist die Möglichkeit einer Umlage der Modernisierungskosten oft begrenzt, weil

²⁵ Die folgenden Überlegungen basieren auf einer Anregung von Maximilian Hengstenberg, dem ich dankbar bin, dass er vor einiger Zeit die Frage an mich richtete, warum denn nicht die Eigentümer den Grundkostenanteil der Heizkosten des Gebäudes tragen.

²⁶ Sammelheizung ist der Oberbegriff für Heizanlagen, bei denen die Wärmeversorgung von einer zentralen Stelle aus stattfindet. Die Art der Heizungsanlage ist ein wichtiges Ausstattungskriterium für Mietwohnungen bei Mieterhöhungen und beim Antrag auf Wohngeld. Bei derartigen Beurteilungen setzt man Sammelheizungen den Etagenheizungen oder Einzelöfen gleich, sofern die Brennstoffversorgung der Anlage automatisch (nicht per Hand) stattfindet und sämtliche Wohnräume ebenso wie Küche und Bad vollwertig beheizbar sind.

²⁷ HeizkostenV 2009 §§ 7-9

²⁸ 4 § 559 (1) BGB: „Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.“



- der örtliche Mietspiegel Obergrenzen für die Umlage der Modernisierungskosten setzt, die weit unterhalb der vom Gesetzgeber genannten elf Prozent liegen können oder
- der örtliche Wohnungsmarkt Kaltmieten in der nötigen Höhe nicht zulässt und die Umlage zu Leerständen bei modernisiertem Wohnraum führen würden oder
- die Regeln für den sozial gebundenen Wohnraum²⁹ die umlagefähigen Modernisierungskosten begrenzen.

Im Übrigen übersieht die Argumentation von Hauseigentümern auch, dass die durch die Modernisierung von Wohnraum herbeigeführten Betriebskostensenkungen Spielräume zur Kaltmietenerhöhung darstellen, die sich bei der Neuvermietung³⁰ durch einen Mietanpassung an das Marktpreisniveau ausschöpfen lassen.

Insgesamt schaffen diese Benachteiligungen der Vermieter bei der wärmetechnischen Modernisierung von Wohnraum zumindest eine subjektive Barriere³¹, welche die wärmetechnische Modernisierung von Altbauten behindert³².

²⁹ §10 WohnbindG; im öffentlich geförderten Wohnraum ist eine Kostenmiete entsprechend der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Gebäudes zulässig. Unter Kostenmiete versteht man die Miete, die zur Deckung der laufenden Kosten für das Grundstück/Gebäude erforderlich ist. § 8 WohnBindG.

Rechtsgrundlage für eine Mieterhöhung kann entweder nur eine vertragliche Vereinbarung sein oder aber die wirksame Erhöhungserklärung nach § 10 Abs. 1 WoBindG, die die Mieterhöhung gestaltend herbeiführt (LG Berlin, Urteil vom 20. April 2000, Az: 62 S 54/00 ; OLG Karlsruhe WM 1986, 166 = GE 1986, 553 = NJW-RR 1986, 887; LG Berlin - Zivilkammer 64 - MM 1989, 88). Häufig wird in Mietverträgen folgende (oder ähnliche) Klausel gebraucht:

"(1) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften - auch rückwirkend - zu erhöhen. Dies gilt insbesondere bei gestiegenen Kapital- und Bewirtschaftungskosten sowie bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.

(2) Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart."

Die Modernisierungskosten können vom Vermieter in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Berechnung der Kostenmiete eingestellt werden. Daraus ergibt sich dann unter Umständen eine höhere Kostenmiete und die Miete kann entsprechend erhöht werden. Es darf aber auch nach Modernisierung keine höhere Miete verlangt werden als die Kostenmiete (§ 8 Abs. 1 WohnBindG).

³⁰ Derzeit liegt die Mieterwechselrate in Deutschland – je nach Region – zwischen zehn und 15 Prozent pro Jahr. Das heißt, dass im statistischen Durchschnitt in einem Zeitraum von sieben bis zehn Jahren sämtliche Mieter ein Gebäude wieder verlassen. Für die Ausschöpfung von Spielräumen zur Kaltmietenerhöhung bedeutet das, dass innerhalb dieses Zeitraums alle Brutto-Warmmieten, die infolge der energiesparenden Modernisierung gesunken sind, wieder an das Marktmietenniveau angeglichen werden können. Das bedeutet weiterhin, dass im Mittel bei Investitionen, die sich auf Zeiträume von 20 (Austausch der Heizung) bis 40 Jahren (Dämmung der Fassade, Austausch der Fenster) beziehen, nach Ablauf von 3,5 bis fünf Jahren der finanzielle Nutzen der Investition zur Gänze dem Investor zugute kommt.

³¹ In der wohnungswirtschaftlichen Fachdiskussion wird diese Barriere häufig als „Nutzer – Investor – Dilemma“ bezeichnet, vgl. Energiekonzept der Bundesregierung: „Allerdings zeigen bisherige Erfahrungen auch, dass der Anwendung des Ordnungsrechts, insbesondere im Bestand, im Hinblick auf die wirtschaftlichen Belastungen der Eigentümer Grenzen gesetzt sind. Um die technisch-wirtschaftlichen Möglichkeiten der energetischen Sanierung des Gebäudebestands zu nutzen, ist ein neuer strategischer Ansatz notwendig. In Zukunft kommt es darauf an, dass im Interesse der Eigentümer der geforderte Sanierungsbedarf langfristig definiert wird, ...“

³² Modernisierungsdaten von selbstgenutzten Einfamilienhäusern und fremdgenutzten Mehrfamilienhäusern zeigen, dass die Häufigkeit einzelner Modernisierungsmaßnahmen in Gebäuden, die seit 1990 modernisiert worden sind, annähernd gleich ist, wie eine Erhebung von co2online ergab. Es wäre falsch, daraus zu schließen, dass es das so genannte „Nutzer-Investor-Dilemma“, zumindest als subjek-



Die hier dargestellte Argumentation der Vermieter hat ihre Entsprechung in der entgegengesetzten Argumentation der Mieter und ihrer Verbände. Hier wird nicht ohne Berechtigung festgestellt, dass die 100-prozentige Umlage aller Heizkosten auf die Mieter dazu führt, dass notwendige Investitionen in die wärmetechnische Ertüchtigung der Gebäude unterbleiben, weil die „warmen Betriebskosten“³³ ja Hauseigentümer nicht belasten, da sie als „durchlaufende Posten“ zu 100 Prozent den Mietern angelastet werden. Diese Argumentation hat vor allem in den zurückliegenden Jahren, in denen die Kosten für Heizöl und Erdgas relativ konstant um sechs bis sieben Prozent pro Jahr gestiegen sind, an Gewicht gewonnen.

Es stehen also zwei konträre Argumentationen im Raum, die die Stimmung verderben:

- Vermieter stehen energiesparenden Investitionen zögerlich bis ablehnend gegenüber, weil in ihrer Wahrnehmung – zumindest in den ersten Jahren – Mieter die alleinigen Gewinner des Modernisierungsgeschehens sind.
- Mieter sehen sich in der Rolle der Stiefkinder bei der wärmetechnischen Modernisierung, weil ständig steigende Heizkosten nur sie allein belasten und Vermieter sich erfolgreich den notwendigen Investitionen entziehen können.

Beide Positionen stehen sich unversöhnlich gegenüber und haben ihre Berechtigung. Ein echtes Dilemma also, bei dem der Klimaschutz der Leidtragende ist, denn beide Standpunkte bieten keine gute Grundlage für die einzelne Modernisierungsentscheidung bei vermietetem Wohnraum – und keine Grundlage für eine Steigerung der Sanierungsquote des gesamten vermieteten Bestands, wie sie aktuell von der Bundesregierung gefordert wird.³⁴

8.2 Das Modell 50:50 für Wohngebäude

Beide Seiten, Mieter und Vermieter, sollten in Zeiten eines beschleunigten Klimawandels aufeinander zugehen und einen Weg finden, wie sich dieses Dilemma aus der Welt schaffen lässt. Im Folgenden möchte co2online dazu einen Vorschlag unterbreiten, der beim ersten Lesen vielleicht etwas provokant erscheinen mag, der aber bereits im Vorfeld der Veröffentlichung eine rege Diskussion auslöste.

co2online empfiehlt der Bundesregierung, die Rahmenbedingungen zu ändern, insbesondere die Heizkostenverordnung dahingehend, dass künftig Mieter und Vermieter je die Hälfte der Heizkosten zu tragen haben. Damit dies zu keiner unbilligen Minderung der Mieteinnahmen zum Zeitpunkt der Umstellung auf das neue System

tiv wahrgenommenes Modernisierungshindernis, nicht gibt. Vielmehr sollten die Zahlen so verstanden werden, dass es in beiden Gruppen einen erheblichen Modernisierungsstau und dafür jeweils unterschiedliche Ursachen gibt.

³³ Zu den warmen Betriebskosten gehören die Heizung und das Warmwasser. Sie sind verbrauchsabhängig zu berechnen. Pauschalen oder Berechnungsschlüssel finden hier keine Anwendung. Vielmehr hat der Vermieter dafür zu sorgen, dass der tatsächliche Verbrauch genau erfasst wird und die dazu nötigen Systeme regelmäßig, also mindestens einmal jährlich, abgelesen werden.

³⁴ Vgl. Energie- und Klimakonzept der Bundesregierung: „Unser zentrales Ziel ist es deshalb, den Wärmebedarf des Gebäudebestandes langfristig mit dem Ziel zu senken, bis 2050 nahezu einen klimaneutralen Gebäudebestand zu haben. Dafür ist die Verdopplung der energetischen Sanierungsrate von jährlich etwa ein auf zwei Prozent erforderlich.“



führt, muss diese Regelung die Möglichkeit vorsehen, dass Vermieter zum Stichtag der Umstellung die auf sie entfallende Hälfte der Heizkosten einmalig in die Grundmiete „einpreisen“ können. Die Höhe dieser Mieterhöhung entspricht hierbei genau der Entlastung der Mieter von den warmen Betriebskosten.³⁵

Eine solche paritätische Aufteilung der Heizkosten auf Mieter und Vermieter würde auf beiden Seiten Motive zum sparsamen Umgang mit Heizenergie mobilisieren: Vermieter hätten zum ersten Mal ein direktes und unmittelbares Motiv zur Minderung des Heizenergieverbrauchs des Gebäudes durch energiesparende Investitionen. Mieter hätten nach wie vor ein Motiv zum sparsamen Umgang mit Raumwärme, z. B. durch eine Senkung/Steuerung der Raumtemperatur und richtiges Lüften, weil sie nach wie vor in voller Höhe für den variablen Teil der warmen Betriebskosten aufkommen müssen. Jede Seite hätte also ein finanzielles Motiv zum Energiesparen. Jedes dieser Motive bezieht sich hierbei jeweils auf den Teil des Geschehens, den die jeweilige Partei (Mieter/Vermieter) durch sein Tun beeinflusst.

Eine solche Regelung hätte Implikationen für die Möglichkeit der Umlage von Modernisierungskosten nach § 559 BGB. Unterstellt man nämlich, dass die derzeitige Regelung einer elfprozentigen Umlage der Modernisierungskosten zumindest im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter einen Konsens abbildet, der sich in Bezug auf die Billigkeit der Umlagenhöhe³⁶ herausgebildet hat, so würde ein unveränderter § 559 nach einer erfolgten Umstellung auf ein 50:50-System einen solchen Konsens untergraben, kommt doch künftig auch die Hälfte der Heizkostenminderung dem Vermieter zugute. Deswegen entspricht es der Logik des hier gemachten Vorschlages, dass der Gesetzgeber im Zuge einer Novellierung der Heizkostenverordnung auch den § 559 BGB novelliert und die Höhe der Umlage auf 5,5 Prozent der Investitionskosten reduziert.

8.3 Wirkung

Eine Wirkungsabschätzung der hier vorgeschlagenen 50:50-Regelung fällt schwer, weil es bisher kein empirisch belastbares Material gibt, das den Umfang der Investitionsblockade beziffert, der durch die jetzige Regelung verursacht wird. Deswegen lässt vor allem die Flut der Diskussionsbeiträge zum oben erwähnten „Nutzer-Investor-Dilemma“ vermuten, dass das Gefühl vieler Hausbesitzer, die Verlierer beim Modernisierungsgeschehen zu sein, einen erheblichen Anteil an dem zu Recht beklagten Modernisierungsrückstau im Wohngebäudebestand trägt.³⁷

³⁵ Die Höhe der in die Kaltmiete einzupreisenden warmen Betriebskosten sollten die klimabereinigten Heizkosten der jeweils letzten Heizperiode sein. Diese bilden die Summe aus den Heiznebenkosten und dem mit den Brennstoffpreisen des letzten Jahres gewichteten klimabereinigten Heizenergieverbrauch des Gebäudes. Hierbei erfolgt die Klimabereinigung entsprechend den Regeln von § 16.1 der EnEV 2009.

³⁶ Vgl. § 559 BGB; e) Gebot der Wirtschaftlichkeit: Die Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser stehen unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, d. h. die verlangte Mieterhöhung darf nicht unverhältnismäßig zur möglichen Energie- und Wassereinsparung stehen. S. dazu Aigner Mohr ZfIR 2009, 8.

³⁷ Hier wäre eine empirische Studie hilfreich, die durch eine Befragung der Vermieter das Ausmaß der Blockade auslotet, die durch die jetzige Regelung verursacht wird.



In einer Welt konstanter Brennstoffpreise wäre die Wirkung der hier empfohlenen Regelung schwach, führt sie doch „nur“ zu einer „Gleichverteilung“ der Motive zum Energiesparen zwischen Vermietern und Mietern. Sobald die Brennstoffpreise „anziehen“, wird das Motiv zum Energiesparen auf beiden Seiten stärker. Erstmals würden Vermieter einen direkten Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Brennstoffkosten und der Belastung ihres eigenen Geldbeutels spüren, erstmals würden sie aber auch direkt und unmittelbar durch Investitionen in die wärmetechnische Ertüchtigung ihrer Immobilie direkt und unmittelbar entlastet. Insofern ist die hier empfohlene Neuregelung das Mittel der Wahl, wenn es darum geht, dass Hausbesitzer adäquat auf die Verknappung von fossilem Brennstoff und der damit einhergehenden Verteuerung reagieren.

Die Wirkung der hier vorgeschlagenen 50:50-Regelung geht in dieselbe Richtung wie die der seit Jahren diskutierten und in einigen Kommunen existierenden „ökologischen Mietspiegel“, bei denen der wärmetechnische Zustand eines Mietshauses ein Beschaffenheitsmerkmal im Sinne des Miethöhengesetzes ist und dadurch bei Eigentümern ein zusätzliches Motiv zur wärmetechnischen Modernisierung von Wohnraum schafft. Hierbei besteht der Charme der 50:50-Regelung zweifellos darin, dass einige wenige Änderungen des Bundesrechts für ganz Deutschland die Motivation der Hauseigentümern zur wärmetechnischen Modernisierung stärken würde, während ökologische Mietspiegel nur an jenen Standorten und für die Zeiträume wirken, für die sie jeweils erstellt werden. Hinzu kommt, dass mit der Erstellung der ökologischen Mietspiegel ein erheblicher finanzieller, administrativer und kommunikativer Aufwand verbunden ist, der bei der hier vorgeschlagenen 50:50-Regelung entfällt.

Dass eine solche Regelung nicht direkt ins Abseits (oder in den Abgrund) führt, wie in Diskussionen geäußert wurde, die der Entstehung dieses Aufsatzes vorangingen, zeigt ein Blick auf die schwedische Erfahrung. Hier ist es seit jeher üblich, dass Wohnungen zu Brutto-Warmmieten vermietet werden, dass also der Hausbesitzer die Heizkosten in voller Höhe trägt. Dies hat in Schweden dazu geführt, dass schwedische Wohngebäude heute zu den Gebäuden mit dem niedrigsten Heizenergieverbrauch in Europa zählen.