

Energie im mehrgeschossigen Wohnbau

Der Mieter/die Mieterin muss die Energierechnung bezahlen, hat aber **wenig Einfluss auf die Art der Energieversorgung**. Bei der Wärmedämmung des Gebäudes ist es ähnlich. Mieter/Mieterin können vielleicht einen Fenstertausch selbst durchführen lassen, nicht aber eine wärmetechnische Gesamtanierung erwirken. Die Interessenslage der Hauseigentümer ist diametral.

Auch Wohnungseigentümer haben nur bedingt Einfluss auf Wärmedämmung und die Art der Beheizung.

Daraus ergibt sich das Dilemma, dass die Nutzung fossiler Energien zur Beheizung von mehrgeschossigen Wohnungen "einzementiert" ist. **Im Einfamilienhaus ist das anders.**

Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) und die zahlreichen Förderungsmodelle der Gebietskörperschaften sind auf auf Einfamilienhäuser fokussiert. Dieser Fokus ist auch gesellschaftspolitisch falsch. **Es werden jene Bevölkerungskreise begünstigt, die sich den Erwerb eines Eigenheims leisten können/konnten.**

Aussetzung der Indexmietenerhöhung

Die Bindung von Mietverträgen an den Verbraucherpreisindex ist nicht nur für die betroffenen Mieter schädlich, auch gesamtwirtschaftlich führen VPI-Bindungen zu einer stetig höheren Inflation.

Es ist daher notwendig, die Mieten (nicht nur jene, die dem MRG unterliegen - also auch frei vereinbarte Mieten) auf den Stand von 2022 zurückzuführen und einzufrieren.

Eine jährliche Erhöhung der Mieten soll nur zu einem bestimmten Prozentsatz (z.B. 2%) und unter Wahrung bestimmter Bedingungen zulässig sein.

Anmerkung: Die VPI-Bindung in Verträgen ist im allgemeinen Geschäftsverkehr üblich, aber wegen der Rückwirkungen auf die Inflationsrate schädlich. Da das Ziel eine 2%-Inflationsrate sein soll, wäre es logisch, **alle** Wertsicherungsklauseln auf maximal 2% zu begrenzen.



Bei Altbauten führen "überzogene" Mietpreise zu einem viel gefährlicheren Effekt:

Wenn Mieter **hohe Mieten und gleichzeitig hohe Energiepreise** zu stemmen haben, wird **Wohnen in Gründerzeitbauten unattraktiv**. Wohnungen werden unvermietet bleiben. Was leerstehende Wohnungen bedeuten, ist leicht nachvollziehbar: **Die Objekte werden lukrativen Neubauten weichen müssen.**

Daher führt kein Weg an einem Einfrieren der Mieten vorbei. Das wird auch der Hausbesitzerbund einsehen müssen.

Mietpreisanpassung für energiepolitische Ziele nutzen

Mieten sollen nur unter genau definierten Bedingungen (beispielsweise um 2%) erhöht werden dürfen:

1. Entweder, das Objekt wurde hinsichtlich Wärmedämmung nachgerüstet
oder
2. die Energieversorgung wurde auf erneuerbare Energien (Fernwärme, Photovoltaik, Geothermie etc.) umgestellt.

2%- jährliche Mietenanpassung werden nicht reichen.

Um die energiepolitischen Ziele umsetzen zu können, braucht es ein angepasstes Modell. bei dem ein Konnex zwischen Energieverbrauch und Kostentragung hergestellt wird. Gleichzeitig müssen die schwächsten Mitwirkenden gegen Übervorteilung bei Baumaßnahmen und bei Energierechnungen geschützt werden.

Ersatz der Indexmieten durch ein besseres Modell

Versuch einer Lösung der Interessenskonflikte

Finanzierung von Energieeinsparungen und Umstieg auf erneuerbare Energien in einer Hand.

- ◇ Interessenskonflikte bestehen zwischen Mieter und Vermieter
- ◇ Interessenskonflikte bestehen auch zwischen unterschiedlichen Eigentümern im gleichen Objekt

Ziel soll sein, dass die Kostentragung und die Nutzung der Vorteile von Energieeinsparungen sowie der Umstieg auf erneuerbare Energien in einer Hand vereint sind.

Die heute geltenden Förderungsmaßnahmen sind auf Einzelobjekte ausgerichtet, sodass mehrgeschossige Objekte von vornherein schwer benachteiligt sind.

Für mehrgeschossige Objekte kommt als Förderungsempfänger nur eine gemeinnützige Organisation z.B. eine gemeinnützige, dh. nicht auf Gewinn ausgerichtete Wohnbaugesellschaft, infrage.

Notwendig wäre Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in Privatbesitz in die Förderungen einzubeziehen. Ebenso gewerblich genutzte Objektteile. Damit Hausbesitzer und Mehrfacheigentümer von Wohnungen ihr wirtschaftliches Übergewicht nicht zum eigenen Vorteil nutzen können, sollen als Förderungsempfänger vorrangig "Energiegemeinschaften" möglich sein.

Auch diese Rechtspersonen müssen einen gemeinnützigen Status erwerben können (was im Detail noch auszuformulieren ist - Statuten/Satzung). Grundgedanke dazu: Für ein Objekt oder eine Objektgruppe formiert sich ein gemeinnütziger Fonds/Verein unter der Schirmherrschaft einer dem Mieterwohl verpflichteten Organisation(z.B. Mietervereinigung o.ä.).

Als "Energiegemeinschaft ObjektXY" kann nicht gleichzeitig eine Hausverwaltung tätig sein, da dieser die Eigenschaft der Gemeinnützigkeit (Erfüllung gemeinnütziger oder mildtätiger Aufgaben) fehlt. In der Satzung ist auch festgelegt, wie Entscheidungen

(Zustimmungserfordernisse) getroffen werden. Der Fonds kann Professionisten direkt oder über einen Generalunternehmer beauftragen.

Die "Energiegemeinschaft ObjektXY" kann (nach Novellierung des EWG) Bundes- und Landesförderungen, sowie Zuschüsse von Gemeinden erhalten. Betriebe (z.B. ein Landesenergieversorger) können der Energiegemeinschaft auch eine Spende zukommen lassen und diesen Betrag von der Steuer absetzen.

Kernpunkt des EWG2 soll eine Kreditbürgschaft des Bundes sein, damit die anfallenden Kosten dem aktuellen Mieter/Eigentümer in Raten vorgeschrieben werden können. Dies ist im Hinblick auf zukünftige Mieterwechsel unumgänglich.

Kostenaufteilung:

Die Investitionen und die Finanzierungskosten werden nach einem in der Energiegemeinschaft festgelegten Schlüssel (ev. nach Nutzfläche) aufgeteilt und in Monatsraten abgerechnet.

In der Regel werden die laufenden Kosten den Wohnungsmietern / Wohnungseigentümern nach dem Verbrauch zugerechnet, wobei die Verbrauchsablesung kostengünstig (nach Möglichkeit vollelektronisch) abgewickelt wird. Der Faktor Gemeinnützigkeit wird auch bei der Verbrauchsablesung berücksichtigt.

Leerstehende Objektteile werden den Hauseigentümern angelastet (Investitionsanteil + Finanzierungsanteil nach Nutzfläche, sowie Verbrauch nach dem Durchschnittsverbrauch der Mieter).

Damit wird eine mutwillige Leerstehung hintangehalten (Äquivalent zu Leerstandsabgabe).