



Vorschläge der Internationalen Union der Mieter (IUT) zur Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD): Wohnkostenneutralität für Renovierungen auf europäischer Ebene verankern

Mit der Umsetzung des Fit-for-55-Pakets und der EU-Sanierungswelle steht der Wohnungsmarkt vor enormen Herausforderungen, und Klimapolitik und bezahlbarer Wohnraum dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Obwohl die Europäische Kommission klar erklärt hat, dass ihr Ziel der Schutz der schwächsten Wohnungssuchenden ist, befürchten wir, dass die Anforderungen des Vorschlags zu noch größeren Herausforderungen für Wohnungssuchende führen würden, eine preisgünstige Mietwohnung zu finden. Als Stimme von 1/3 der europäischen Bürger, nämlich derjenigen, die ihre Wohnungen mieten, unterstützt die Internationale Union der Mieter die klimaneutrale Umstellung des Bausektors. Für eine sozialverträgliche Umsetzung dieser Ziele ist es jedoch entscheidend, dass Sanierungen wohnkostenneutral durchgeführt werden, ohne die Mieten zu beeinflussen.

- Wohnkostenneutralität (bezogen auf Mieten, Energiekosten und lokale Steuern) sollte das Hauptprinzip der EPBD sein. Da die Renovierungskosten in den meisten europäischen Mitgliedstaaten auf die Mieter umgelegt werden können, tragen Renovierungen oft zur Verdrängung von Bewohnern und zur Gentrifizierung ganzer Viertel bei. Erschwinglichkeit bei der Renovierung bedeutet, dass Mieterhöhungen vollständig durch Energieeinsparungen ausgeglichen werden. Das Modell der Wohnkostenneutralität verbindet somit in idealer Weise soziale und klimapolitische Ziele und verhindert Verdrängung durch Renovierung.

- Im Mietwohnungssektor können die in Artikel 9 vorgeschlagenen Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz einen Wendepunkt darstellen. Die IUT fordert jedoch einen Dialog auf gleicher Augenhöhe, der die Mieter, die in energieineffizienten Wohnungen leben, ausreichend berücksichtigt, da die betroffenen Mieter kaum Einfluss auf den Energiestandard der Gebäude nehmen können. Dies kann nur durch die Vermieter geschehen. Die Vermieter sind aber bislang weitgehend von diesen Standards nicht betroffen, da die Kosten über Mieterhöhungen auf die Mieter umgelegt werden. Aus diesem Grund brauchen wir auch gesetzlich verankerte positive und/oder negative Anreize für Vermieter. Zum Beispiel ein Verbot von Mieterhöhungen für Wohnungen, die einen Mindeststandard für die Gesamtenergieeffizienz nicht erfüllen.

- Beibehaltung lokaler demokratischer Grundsätze: Die Beteiligung der Mieter sollte obligatorisch sein, wenn über den Standard und die Kosten der Renovierung entschieden wird. Öffentliche Mittel sollten nur für Projekte verwendet werden, bei denen eine umfassende Beteiligung der Mieter an der Planung und Ausführung gewährleistet ist. Öffentliche Mittel für die Renovierung von privatem Mietwohnraum sollten mit Mietobergrenzen kombiniert werden, um eine Kapitalisierung der Mittel zu verhindern.

- Die IUT begrüßt die Bestimmungen zum finanziellen und regulatorischen Rahmen in Artikel 15 EPBD und erkennt die beträchtlichen Bemühungen auf europäischer Ebene an, finanzielle Unterstützung für die Gebäudesanierung durch die Resilienz- und Wiederaufbauafazität, den Klimasozialfonds oder

durch regionale Mittel bereitzustellen. Gezielte Anreize wie z.B. Klima-Wohngeld für die betroffenen Mieter sollten umgesetzt werden (Subjektförderung) und die Nutzung des EU-Klimasozialfonds (2021/0206/KOM) sollte weiter geprüft werden, um die nationalen Mittel zur Vermeidung von Energiearmut für niedrige und mittlere Einkommensgruppen zu ergänzen. Die Mieterverbände sind bereit, zu diesem Dialog beizutragen.

- Die IUT fordert die Kommission auf, sicherzustellen, dass bei den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz auch das Subsidiaritätsprinzip beachtet wird, da die Mitgliedstaaten selbst für den öffentlichen Wohnungsbau verantwortlich sind. Gemäß Protokoll 26 zum Vertrag über die Europäische Union und zum Vertrag über die Arbeitsweise der EU haben die Mitgliedstaaten das Recht zu entscheiden, wie sie diese Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse organisieren.

- Was die Finanzierung betrifft, so ist die Klarheit in Bezug auf die Verantwortung der Mitgliedstaaten für die "Bereitstellung geeigneter Finanzmittel, Unterstützungsmaßnahmen und anderer Instrumente" beispielhaft. Die Erwartung, dass die EU-Mitgliedstaaten einen langfristigen Plan und ein Budget für den Übergang zu einem zunehmend energieeffizienten und klimaneutralen Gebäudebestand haben, ist angemessen. Daher bieten nationale Pläne, die auf den spezifischen Bedingungen basieren, die beste Möglichkeit, die wirksamsten Maßnahmen in jedem Mitgliedstaat zu ermitteln.

- Die überarbeitete EPBD enthält mehrere sich überschneidende Konzepte mit anderen Rechtsvorschriften (EED, RED) und überlässt es der Kommission, diese in delegierten Rechtsakten näher zu definieren. Dies macht eine Folgenabschätzung nahezu unmöglich und lässt die Einhaltung der Vorschriften ungewiss.

- Die Einführung der so genannten Renovierungspässe birgt die Gefahr, dass sie eher zu einem ressourcenintensiven System als zu einem effizienten Instrument zur Förderung der Energieeffizienz werden. Wenn der Zweck jedoch darin besteht, die schrittweise Unterstützung für energieeffiziente Renovierungen zu erleichtern, könnte ein solcher Vorschlag ein gewisses Potenzial aufweisen.

- Im Hinblick auf die Energieausweise ist ein zuverlässiges System zur Messung und zum Vergleich der bestehenden Bedingungen und zur Vorhersage der Auswirkungen von Energieeinsparungen von entscheidender Bedeutung. Die Messung sollte in kWh/m² erfolgen, um Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen, was bei den derzeitigen unterschiedlichen nationalen Systemen zur Kennzeichnung in Energieklassen nicht der Fall ist.

- Der vorgeschlagene Informationsaustausch ist für die Mieter von zweifelhaftem Wert, es sei denn, er bezieht sich auf die eigene Wohnung und wirkt sich direkt auf die Kosten des Mieters aus. Außerdem könnte ein unbegrenzter Informationsaustausch den Schutz der Privatsphäre gefährden.

- Obwohl das Potenzial für die Ermittlung kosteneffizienter Maßnahmen in Gebäuden mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz groß ist, ist es bedauerlich, dass der Lebenszyklus eines Gebäudes nicht berücksichtigt wird, um Energieeffizienz und Instandhaltungsbedarf optimal aufeinander abzustimmen.

- Nachhaltige gestalten Umwelt: Strategien zur Verringerung des Kohlendioxidgehalts sollten sich nicht nur auf Gebäude, sondern auch auf Gebiete beziehen. Die Verbesserung lokaler Energiesysteme, die Erschließung lokaler Energieressourcen, die Emissionsreduzierung auf lokaler Ebene, die Förderung von "Prosumer"-Modellen, die vor allem von sozialen, erschwinglichen, öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsanbietern unterstützt werden, können den Weg zu ganzen grünen Vierteln weisen, in denen Wohnsicherheit, Erschwinglichkeit und Gesundheit der Bewohner im Vordergrund stehen.