



Leitfaden

Mieterbeteiligung bei energetischer Modernisierung

Handlungsempfehlungen für die Beteiligung von Mietern bei energetischen Modernisierungen im Bestand

Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“

im Auftrag der
dena – Deutsche Energie Agentur

Bochum, 28. Oktober 2003



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Umfang der Mieterbeteiligung	4
2.1. Inhalt der Mieterbeteiligung	4
2.2. Einsatz von Instrumenten	5
3. Idealtypischer Ablaufplan	6

1. Einleitung

Mieterbeteiligung bei einer energetischen Modernisierung verfolgt die allgemeinen Zielsetzungen, nämlich dem Mieter Einflussmöglichkeiten auf den Wohnprozess zu gewähren und dadurch die Zufriedenheit der Mieter zu steigern. Eine energetische Modernisierung bietet für Mieter mehrere Vorteile. Neben der Einsparung von Energiekosten wirkt sich für ihn die Erhöhung des Wohnkomforts und die Verbesserung des Wohnraumklimas positiv aus.

Allerdings ist es erforderlich, den Mietern einige bauliche Maßnahmen zu erläutern, die erforderlich sind, um die im Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“ vorgegebenen Höchstwerte für den Energiebedarf eines Gebäudes einzuhalten. Grundsätzlich sind modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, wie bei anderen Modernisierungsmaßnahmen auch, mitzuteilen und zu erläutern.

Gerade die baulichen Maßnahmen erfordern ein besonderes Vorgehen. Es sind Informationen über die Notwendigkeit und den Nutzen bestimmter Einzelmaßnahmen (z.B. Installation der Anlagen für eine Automatiklüftung, Umbaumaßnahmen zur Vermeidung von Wärmebrücken) an die Mieter zu geben, die für das Verständnis der Maßnahmenziele und die spätere Akzeptanz wichtig sind.

Sinn und Zweck dabei ist es auch, dem Mieter mögliche Verunsicherung und Zweifel über die Notwendigkeit und den Nutzen zu nehmen. Es sollte das Interesse bei den Mietern für eine energetische Modernisierung geweckt werden (Teilnehmeräußerung auf einem wohnungswirtschaftlichen Workshop: Es ist wichtig, „... den Mieter auf seine Seite [zu] ziehen!“). Nehmen Mieter eine ablehnende Haltung gegenüber den geplanten Modernisierungen ein, so ist es nicht auszuschließen, dass sich die Realisierung weitaus schwieriger gestaltet als bei einer hinreichend positiven Einstellung.

Neben den unmittelbaren Vorteilen der Maßnahme bedeutet die Teilnahme an dem Projekt für die Wohnungsunternehmen einen Imagegewinn. Sie präsentieren sich als umweltbewusst und innovativ.

In diesem Leitfaden sind neben einem Querschnitt der Erfahrungen und Empfehlungen der Teilnehmer an den wohnungswirtschaftlichen Workshops allgemeine Hinweise zum Ablauf von Modernisierungen dargestellt.

2. Umfang der Mieterbeteiligung

2.1. Inhalt der Mieterbeteiligung

Bei einer energetischen Modernisierung sind verschiedene Mieterbeteiligungsmodelle vorstellbar: von der Gewährung von z.T. auch gesetzlich vorgeschriebenen Informationsrechten (Mitwirkung im Sinne einer Teilhabe am Prozess der Modernisierung) - als schwächster Form der Beteiligung - über die Mitwirkung an der Planung bis hin zu einer weitreichenden finanziellen und handwerklichen Beteiligung bei der Durchführung Maßnahme.

Die Teilnehmer an den wohnungswirtschaftlichen Workshops haben unterschiedliche Erfahrungen mit der Beteiligung von Mietern gesammelt. Einige Unternehmen haben in der Vergangenheit keine Beteiligungsmodelle umgesetzt, andere wiederum haben eine Mitwirkung der Mieter bei der Planung realisiert. Gerade Genossenschaften sahen diese Vorgehensweise als selbstverständlich an. Eine über die Mitwirkung bei der Planung hinausgehende finanzielle oder handwerkliche Beteiligung an der Durchführung der Maßnahme wurde von fast allen Unternehmen skeptisch beurteilt und als zu aufwändig und problematisch eingestuft.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, die Mieter ausführlich über Einzelheiten der energetischen Modernisierungen, auch über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgehend, zu informieren. Hier sind insbesondere die erforderlichen baulichen Veränderungen (z.B. Lüftungstechnik, Abhängen von Decken in den Fluren, um die Lüftungstechnik zu verbergen, Anbringen von Be- und Entlüftungseinrichtungen an den Wohnungen) zu erläutern, die zur Einhaltung der energetischen Grenzwerte erforderlich sind.

Es kann nützlich sein, Musterhäuser oder Referenzwohnungen zu präsentieren, anhand derer die Wirkungswiese und der Nutzen sowie der Gebrauch der neuen Techniken veranschaulicht wird. Als hilfreich haben sich Erfahrungsberichte von anderen Mietern erwiesen, die aus ihrer eigenen Anschauung und ihrem Erleben die Vorteilhaftigkeit der Maßnahmen schildern können.

Der Mieter sollte auch Informationen über den richtigen Gebrauch der Mietsache (z.B. in Bezug auf das Lüftungsverhalten) nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme erhalten, um eine unsachgemäße Nutzung der energetisch modernisierten Wohnung zu vermeiden und damit dazu beizutragen, dass die gesetzten energetischen Ziele erreicht werden.

Neben der Vergabe von schriftlichem, klar strukturiertem und hilfreichem Informationsmaterial hat es sich – je nach Mieterstruktur – bewährt, die Mieter durch fachkun-

diges Personal einzuweisen. Auch die Einrichtung einer (temporär für die Zeit kurz nach der Maßnahme besetzten) telefonischen Hotline wäre zu überlegen, um so fachkundig und rasch Hilfestellungen leisten zu können, wenn bei den Mietern Fragen auftreten. Dadurch können unnötige Kosten bspw. für die Anfahrt eines Monteurs vermieden werden.

Allerdings kann es kontraproduktiv wirken, das Besondere des Niedrigenergiehausstandards zu sehr herauszustellen und als vom Normalen abweichend zu charakterisieren. Ganz im Gegenteil: Es sollte in den Kontakten zu den Mietern deutlich werden, dass das Wohnen bei Niedrigenergiehaus-Standard völlig normal ist und zugleich einen hohen Wohnkomfort und eine behagliches Wohnraumklima bedeutet.

2.2. Einsatz von Instrumenten

Bei einer energetischen Modernisierung kann ein breites Spektrum von Instrumenten der Mieterbeteiligung zum Einsatz kommen.

Rechtzeitig vor Beginn ist es erforderlich, die Mieter über die bevorstehende Maßnahme zu unterrichten. Dies kann über die unternehmenseigene Mieterzeitschrift geschehen. Einige Unternehmen haben gute Erfahrungen mit Mieterversammlungen bzw. Hausversammlungen in den betroffenen Gebäuden gemacht. Sie dienen dazu, die Mieter über wesentliche Eckdaten der energetischen Modernisierung zu informieren.

Eckdaten sind bspw.:

- Umfang der Arbeiten,
- Beginn der Arbeiten,
- notwendige Einzelarbeiten am Gebäude und in den Wohnungen,
- voraussichtliche Dauer, insbesondere der Arbeiten in den Wohnungen (z.B. Austausch der Fenster, Installation der Lüftungsanlage),
- angestrebter Energiestandard, voraussichtliche Einsparung an Heizkosten, weitere Vorteile der Modernisierung,
- Höhe der Modernisierungsumlage,
- Veränderung des Wohnkomforts, Veränderung im Gebrauch der Mietsache, Verhaltensregeln,
- ...

Ist es geplant, die Mieter auch an der Planung zu beteiligen und deren Meinung und Wünsche zur Gestaltung bspw. einzelner Gewerke einzuholen, so sollte über die Art

der Mieterbeteiligung und das konkrete Verfahren informiert werden. Eine geplante Befragung ist an dieser Stelle anzukündigen.

Während der Durchführung der Maßnahme kann in der Mieterzeitschrift über den Fortschritt der Arbeiten berichtet werden. Im Rahmen eines Event-Marketing können Baustellentage z.B. unter Beteiligung der lokalen Presse und weiterer öffentlicher Akteure durchgeführt werden, um den Baufortschritt darzustellen und zu kommunizieren.

Erfahrungsgemäß kann es bei der Durchführung von Modernisierungen zu Problemen oder zeitlichen Verzögerungen kommen. Die Mieter sollten darüber Kenntnis besitzen, an wen sie sich während der Modernisierung wenden können, falls kurzfristig Fragen auftreten oder Probleme beseitigt werden müssen. Bei größeren Modernisierungen bietet sich der Einsatz eines Bauwagens an, der als Anlaufstelle dient. Sofern dieser nicht durchgängig besetzt ist, können regelmäßige Sprechstunden der Bauleitung bzw. eines Mieterbetreuers zu festgelegten Zeiten vereinbart werden.

Am Ende der Maßnahme können die durchgeführten Arbeiten und deren Zweck im Rahmen eines Hausrundgangs mit allen Mietern noch einmal abschließend erläutert werden. Dies bietet auch die Gelegenheit, den Mietern ggf. ein Handbuch oder ein Merkblatt mit den wichtigsten Verhaltensregeln und den Vorteilen einer energetischen Modernisierung zu überreichen.

Einige Unternehmen bieten ihren Mietern zudem Einzelgespräche am Ende der Maßnahme sowie auch in der Zeit unmittelbar danach an. Sollten einige Wochen nach Abschluss der Maßnahme Fragen entstehen oder Probleme auftreten, so können diese im Rahmen der Einzelgespräche geklärt werden.

Die dena – Deutsche Energie-Agentur - bietet zur Information der Mieter umfangreiches Material an, das im Rahmen der Mieterbeteiligung genutzt werden kann.

3. Idealtypischer Ablaufplan

Grundsätzlich gilt, dass die Mieter möglichst frühzeitig über die bevorstehenden Maßnahmen informiert werden sollten. Je aufwändiger die durchzuführenden Maßnahmen sein werden, je mehr Gewerke betroffen sind und je umfangreicher die Mieterbeteiligung geplant ist, desto früher sollte die Mieterbeteiligung/-information einsetzen.

Bei einer komplexen Maßnahme, wie bei einer energetischen Modernisierung, sollten die Mieter als Richtgröße zwischen mindestens 7 bis durchschnittlich 10 Monaten vor Maßnahmenbeginn einbezogen werden. Dies kann zunächst durch ein Informations-

schreiben geschehen, auf das eine Mieter- bzw. Hausversammlung folgen kann. In dieser Mieterversammlung können Einzelheiten der Maßnahme erläutert und auf etwaige unvermeidliche Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten hingewiesen werden. Insbesondere ist auf Arbeiten innerhalb der Wohnungen hinzuweisen und wie diese vollzogen werden.

Sollten die Mieterwünsche z.B. zur Gestaltung der allgemein zugänglichen Gebäudeteile und des Wohnumfeldes berücksichtigt und im Rahmen einer Befragung erhoben werden, so sollte auch hierfür ausreichend Zeit einkalkuliert werden, so dass sich der zeitliche Vorlauf noch erhöhen kann. Die Ergebnisse der Befragung sollten den Mietern rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme (ungefähr drei bis vier Monate vorher) vorgestellt werden.

Es empfiehlt sich, die Arbeiten, die in den Wohnungen durchgeführt werden, einzeln mit den Mietern abzusprechen. Dies sollte vier bis fünf Monate vor Beginn der Maßnahme geschehen. Es ist sinnvoll, die Ergebnisse dieser Gespräche zu protokollieren und den beteiligten Mitarbeitern bzw. der Bauleitung zur Verfügung zu stellen.

Bei komplexen Modernisierungen sollte erwogen werden, ob mit den Mietern eine Modernisierungsvereinbarung getroffen wird, in der die Einzelheiten der Modernisierung schriftlich fixiert sind und zwischen Mieter und Vermieter fest vereinbart werden. Dies sollte bis spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Mitteilung über die geplante Maßnahme und die zu erwartenden Mietsteigerungen sollten den Mietern mindestens zwei Monate, optimalerweise rd. vier Monate vor Beginn der Maßnahme mitgeteilt werden.

Während der Durchführung der Maßnahme sind die Mieter laufend bzw. in regelmäßigen Abständen über den Stand der Arbeiten zu unterrichten.