

PRESSEMITTEILUNG

Transparenz bei Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen Kirsten David erhält für ihre Dissertation BUND-Forschungspreis 2020

Hamburg, 26. Oktober 2020. **Dr. Kirsten David, Wissenschaftlerin an der HCU Hamburg, hat eine innovative Methode zur Ermittlung von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen entwickelt: Mittels Funktionalen Kostensplittings werden Mieterhöhungen sachgerecht und nachvollziehbar. Auch die Planung der energetischen Maßnahmen wird ökologisch optimiert. Für ihre Dissertation mit dem Titel „Funktionales Kostensplitting zur Ermittlung von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen“ erhält die Wissenschaftlerin heute den „BUND-Forschungspreis 2020“. Mit dem Forschungspreis würdigt der Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) wissenschaftliche Arbeiten zur nachhaltigen Entwicklung.**

Mieterhöhungen aufgrund von energetischen Gebäudemodernisierungen sind rechtlich zulässig und als Investitionsanreiz politisch gewollt. Schließlich gehen etwa 35% des gesamten deutschen Energieverbrauchs laut Deutscher Energie-Agentur (dena) auf das Konto des Gebäudesektors. Eine Erhöhung der Sanierungsquote ist also aus klimapolitischer Sicht geboten.

Während jedoch die Gesetzgeber*innen davon ausgehen, dass entsprechende Maßnahmen sich zugleich wirtschaftlich und warmmietenneutral umsetzen lassen, ist die Erfahrung vieler Mieter*innen eine andere: Oftmals übersteigen die Mieterhöhungen die eingesparten Heiz- und Energiekosten um ein Vielfaches. Im Extremfall können sich Mieter*innen ihre Wohnung nicht mehr leisten. „Die energetische Gebäudesanierung hat bis heute den Ruf eines Gentrifizierungstools“, so David. Mit der von ihr entwickelten Methode zur Ermittlung sachgerechter Mieterhöhungen will die 45-jährige Wissenschaftlerin auch zu einer erhöhten gesellschaftlichen Akzeptanz entsprechender Maßnahmen beitragen.

„Grundlage der politisch erwarteten Erhöhungsbeträge ist das sogenannte Kopplungsprinzip“, erklärt die Architektin. „Es geht wie die Energieeinsparverordnung davon aus, dass energieeffizienzsteigernde Maßnahmen immer dann umgesetzt werden, wenn ohnehin eine umfassende Sanierung ansteht.“ Der Knackpunkt: Nur die Modernisierungskosten berechtigen Vermieter*innen zu Mieterhöhungen, nicht aber die Kosten für die Sanierung. Letztere müssen als „Sowieso-Kosten“ von der Gesamtinvestitionssumme abgezogen werden. Acht Prozent der verbleibenden Kosten können als Modernisierungsumlage an die Mieter*innen weitergegeben werden.

„Die aktuelle Regelung ist unzureichend. In der Praxis gibt es vielfältige Abgrenzungsprobleme zwischen mieterhöhungsrelevanten Modernisierungs- und nicht mieterhöhungsrelevanten Erhaltungskosten“, so David. Die von ihr entwickelte Methode fasst hingegen die klimarelevante Verbesserung jedes einzelnen Bauteils im Vergleich zu seinem Zustand vor der

Baumaßnahme ins Auge. „Funktionales Kostensplitting entspricht somit der eigentlichen Grundidee der Gesetzgeber*innen, ist praxistauglich und ermöglicht eine sachgerechte und nachvollziehbare Zuordnung in Modernisierungs- oder Sanierungskosten“, sagt David.

Ihr Ansatz führe dazu, dass bautechnisch unsinnige Maßnahmen unterblieben, die keine klimarelevante Verbesserung der Bauteile mit sich brächten, so die Wissenschaftlerin: „Solche Maßnahmen sind mit meiner Methode nicht mieterhöhungsrelevant und damit für Vermieter*innen unwirtschaftlich.“ Darüber hinaus sorgt Ihre Berechnungsmethode dafür, dass sich die Modernisierungsumlage in der Regel tatsächlich dem Niveau der Nebenkosteneinsparung annähert. Dass mit dem BUND-Forschungspreis der Nachhaltigkeitsaspekt ihrer Arbeit gewürdigt wird, freut die Preisträgerin daher besonders: „Mietwohnbestände lassen sich nur nachhaltig entwickeln, wenn ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichbedeutend berücksichtigt werden. Funktionales Kostensplitting leistet dazu einen wesentlichen Beitrag.“

Der BUND-Forschungspreis wird dieses Jahr im Rahmen einer virtuellen Konferenz verliehen. Unter anderem diskutiert Keynote-Speaker und Umweltwissenschaftler Ernst Ulrich von Weizsäcker mit den insgesamt drei Preisträger*innen, wie die Wissenschaft mehr Relevanz und Wirksamkeit für Nachhaltigkeitsziele entwickeln kann. Der Transfer in die Praxis ist auch David ein wichtiges Anliegen. Ihr nächstes Ziel ist es, das Funktionale Kostensplitting zu einem auch für Laien verständlichen Instrument weiterzuentwickeln – am liebsten als Online-Tool.

Zur Person:

Kirsten David ist Gastwissenschaftlerin an der HCU in den Fachgebieten „Entwurf und Analyse von Tragwerken“ bei Prof. Dr.-Ing. Annette Bögle und „Bauökonomie“ bei Prof. Dipl.-Ing. Reinhold Johrendt sowie Lehrbeauftragte in den fachübergreifenden Studienangeboten. Ihre Doktorarbeit wurde von Prof. Dipl.-Ing. Reinhold Johrendt und Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger, (Fachgebiet „Projektmanagement und Projektentwicklung in der Stadtplanung“) betreut und ist frei verfügbar: <https://edoc.sub.uni-hamburg.de//hcu/volltexte/2019/508/>. David betreibt die Homepage www.funktionales-kostensplitting.de und twittert u. a. zu den Themen Mieten, Wohnen und Nachhaltigkeit (<https://twitter.com/DrKirstenDavid1>).

Kontakt zur HafenCity Universität Hamburg:

Dr. Kirsten David
Mobil: +49 179 4544280
kirsten.david@hcu-hamburg.de

Miriam Fehsenfeld
Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Tel: +49 40 42827-2733
hcu-kommunikation@vw.hcu-hamburg.de