

## Sanierung mit Festpreis

**In Celle und Rotenburg werden etwa 380 Mietwohnungen modernisiert und anschließend mit Geothermie beheizt. Die Mieter sollen kaum zusätzlich belastet werden. Sie zahlen eine feste „Energie-Flatrate“. An dem Modell gibt es aber auch Kritik**

Von Joachim Göres

Seit Juli werden in der niedersächsischen Stadt Celle die ersten Mietwohnungen einer Siedlung mit Erdwärme versorgt. Mit einem symbolischen Knopfdruck gab Oberbürgermeister Dirk-Ulrich Mende den Startschuss für ein besonderes Geothermie-Projekt. Mittelfristig sollen in der Siedlung und in Rotenburg/Wümmen 382 Mietwohnungen aus den Sechzigerjahren saniert und danach mit Erdwärme versorgt werden. Das Besondere ist nicht nur die große Anzahl der Wohnungen. Mieter sollen nämlich, anders als üblich, nach der Sanierung nicht mit einer Mieterhöhung belastet werden. Außerdem sind die Heizkosten festgeschrieben, Mieter haben also Sicherheit über die künftig anfallenden Kosten. Dieses „Flatrate“-Modell hat für Mieter aber nicht nur Vorteile.

Die Umstellung von Erdöl und Erdgas auf Geothermie sei „das größte Sanierungsprojekt auf oberflächennaher geothermischer Basis in Europa“, sagt Christoph Trautsch, Vorstand der Deutschen Geothermischen Immobilien AG. Die Tochtergesellschaft DGI P1 GmbH aus München hat nach eigenen Angaben in den Erwerb, die energetische Sanierung sowie den Wohnungsausbau mehr als 25 Millionen Euro investiert. Den Bewohnern wird in Aussicht gestellt, dass sie nicht wesentlich tiefer ins Portemonnaie greifen müssen. Dafür soll die „Energie-Flatrate“ sorgen – die Zahlungen für Heizung und Warmwasser werden laut Trautsch für die gesamte Mietzeit auf dem bisherigen Stand festgeschrieben, unabhängig vom künftigen Verbrauch. „Viele Mieter sind begeistert, dass sie trotz absehbarer Steigerungen der allgemeinen Energiekosten bei uns künftig für Wärme nicht mehr als bisher zahlen müssen“, sagt Trautsch, nach dessen Worten durch sein Modell eine energetische Sanierung sozialverträglich durchgeführt werden kann.

Der Investor versichert, die bisherige Kaltmiete von knapp fünf Euro pro Quadratmeter erstmal nicht erhöhen zu wollen, ohne einen genauen Zeitraum zu nennen. Doch diese Zusicherung gilt nur für Mieter, die eine Ergänzungsvereinbarung zum bisherigen Vertrag unterschreiben. Darin verzichten viele Mieter auf den vertraglich zugestandenen Dachboden – die DGI wandelt die Böden auf den zwei- bis vierstöckigen Gebäuden bis 2015 in Appartements um. Mit der Sanierung schafft der Investor so 127 neue Wohnungen. Wer das nicht akzeptieren will, dem droht eine drastische Mietsteigerung – bis zu elf Prozent der Modernisierungskosten können laut Gesetz auf den Mieter umgelegt werden. Dies betreffe nur ganz wenige Personen, denn 99 Prozent der aktuellen Mieter hätten der Ergänzungsvereinbarung zugestimmt, entgegnet die DGI auf diese Einwände.

Fachleute beurteilen das Trautsch-Modell auch skeptisch. Ein Kritikpunkt ist zum Beispiel die Festsetzung der Höhe der Energie-Flatrate. „Wenn die letzte Betriebskostenabrechnung als Grundlage für die sogenannte Energie-Flatrate genommen wird, dann ist das sehr willkürlich, denn je härter der Winter war, desto höher der Verbrauch und damit die Ausgaben“, sagt Olaf Schröder, Architekt vom Lindener Baukontor aus Hannover. Er weist darauf hin, dass ein Vermieter grundsätzlich niedrigere Heizkosten an den Mieter

weitergeben müsse .

Für Mieter können sich die Heizkosten außerdem trotz der Ankündigung dennoch erhöhen. Denn für das Heizen mit einer Wärmepumpe fallen vor allem Stromkosten an. Der für den Betrieb der Wärmepumpe nötige Strom wird laut Ergänzungsvereinbarung als sonstige Betriebskosten in Form einer Pauschale auf die Mieter umgelegt – zusätzliche Kosten, die es bisher gar nicht gab.

„Bei einer Familie mit einem Kind in einer 70-Quadratmeter-Wohnung kommt man auf Gesamt-Betriebskosten von 220 Euro im Monat, also mehr als drei Euro pro Quadratmeter. Das liegt über dem Betriebskostenspiegel“, sagt Susanne Schönemeier, stellvertretende Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes Hannover. Hinzu kommen für die Mieter vom Jahr 2024 an auch die Wartungskosten der Wärmepumpe. „Wir sind für Modernisierung und Geothermie, aber wir sehen es als problematisch an, dass man die Betriebskosten für die Wärmepumpen auf die Mieter abwälzt“, sagt Schönemeier.

Letztlich geht es auch darum, ob die Pauschale für die sonstigen Betriebskosten realistisch kalkuliert ist oder ob unter anderem der Betrieb der Wärmepumpe zu Nachzahlungen führen kann. Das wird sich für die Mieter in Celle und Rotenburg erst in der Zukunft herausstellen. Frank Stork, Vorsitzender des Mietervereins Rotenburg, prophezeit: „Die Betriebskosten für die Anlage fressen angesichts steigender Stromkosten den Geothermie-Effekt wieder auf.“ Anders als zuvor sind die Mieter allerdings von künftigen Preissteigerungen bei Öl und Gas unabhängig. Und die Geothermie gilt als einer der wichtigsten Bausteine für die Energiewende im Gebäudesektor.

Gregor Dilger, Pressesprecher des GtV-Bundesverbandes Geothermie, will die ersten Erfahrungen in Celle und Rotenburg abwarten: „Ich will das Konzept nicht bewerten; es klingt spannend und ist in seiner Form in Deutschland bislang einzigartig.“ Nach DGI-Berechnungen könnten in Deutschland zwölf Millionen Haushalte mit Erdwärme versorgt werden.

---

[zurück](#)

---

---

[Impressum](#)

---