

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft

Das ist neu im Jahr 2022 *Seite 6*

Recht & Steuern

Teil 3: Freibeträge und
Steuerklassen *Seite 8*

hausundgrund

Informiert

Urteile zum Thema Immobilien
und Verkehrssicherungspflicht

Seite 16

Wuppertal **Aktuell**

Wie stehen Wuppertaler Mieter
zur Energieeffizienz *Seite 24*



Solar Decathlon Studie

Diese Studie erfolgte nicht im Auftrag des
Haus- und Grundeigentümer Vereins Wuppertal.

Wie stehen Wuppertaler Mieter zur Energieeffizienz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind die Herausforderungen unserer Zeit. Wenn wir in Deutschland die Klimaschutzziele einhalten möchten, müssen wir den CO₂-Ausstoß reduzieren. Eine zwingende Voraussetzung dafür ist unter anderem die Dekarbonisierung der Mietwohnungsbestände. Der deutsche Wohngebäudebestand soll bis 2050 nahezu klimaneutral sein. Das politische Ziel sind eine Sanierungsrate von 2 Prozent p.a. und die Beheizung bzw. Stromversorgung durch erneuerbare Energien.

Die Realität schaut jedoch anders aus: Bislang ist es nicht gelungen, die energetische Sanierungsrate signifikant zu erhöhen. Vor allem bei Mietwohnungsbeständen bleiben Energieeffizienzpotenziale häufig unerschlossen. Viele Vermieter sind verunsichert und fürchten hohe Investitionskosten sowie strenge Vorgaben bezüglich der energetischen Anforderungen.

Aus diesem Grund hat sich ein Forschungsteam im Rahmen des Solar Decathlon Europe 21/22, der vom 10. bis zum 26. Juni 2022 in Wuppertal stattfindet, einmal genauer mit dem Wuppertaler Wohnungsmarkt beschäftigt. Bei dem größten internationalen Hochschulwettbewerb dreht sich alles um das nachhaltige Bauen und Wohnen in der Stadt. Klar ist: Klimaschutz beim Wohnen kann nur dann erfolgreich sein, wenn weder Vermieter noch Mieter durch die notwendigen Maßnahmen finanziell überfor-

dert werden. Für Vermieter sind vor allem zwei Fragen zentral: Erstens, gelingt eine Refinanzierung der Investitionskosten für eine Sanierung über den Markt, d.h. über steigende Mieten? Und zweitens, sind die Investitionskosten richtig angelegt?

Um das zu beantworten, haben sich Ines Stelk vom SDE 21/22 und Steven März und Franziska Stelzer vom Wuppertal Institut die Zahlungsbereitschaft von Wuppertaler Mietern für Energieeffizienz genauer angeschaut. Die Ergebnisse basieren auf der Analyse von Immoscout24-Daten für den Zeitraum 2012 bis 2019. Anhand eines Regressionsmodells wurde die Zahlungsbereitschaft Wuppertaler Mieter für unterschiedliche Wohnungsmerkmale berechnet. In das Modell flossen neben einer Reihe von Wohnungsmerkmalen (Einbauküche, Balkon, Gäste-WC etc.) auch Variablen zur Beschreibung des Wohnumfelds (Bevölkerungsdichte, Arbeitslosenquote etc.) ein.

Energieeffizienz ja, aber ...

Insgesamt bestätigen die Ergebnisse andere nationale wie internationale Studien: Es existiert eine Zahlungsbereitschaft für Energieeffizienz. So erzielen Mietwohnungen mit einem Energielabel von A+, A und B zum Beispiel deutlich höhere Mietpreise als Wohnungen mit schlechterer Energieeffizienz. Zur Realität gehört jedoch auch, dass davon kaum Wohnungen am Markt angeboten werden (ca. 6 Prozent aller Inserate in

Wuppertal). Hinzukommt, dass besonders ineffiziente Wohnungen keine negativen Anreize bedeuten.

... eher bei Eigentum als bei Miete

Die Analyse des SDE 21/22-Forschungsteams zeigt einen Zusammenhang zwischen dem am Markt erzielten Mietpreis und dem energetischen Gebäudezustand. Im Modell steigt die Zahlungsbereitschaft um 0,017 Prozent je kWh/m², um die sich die Energieeffizienz verbessert. Im Vergleich zu anderen Studien und insbesondere Untersuchungen von Immobilienkaufmärkten ist diese Zahlungsbereitschaft für energetisch effizientere Mietwohnungen als gering zu bewerten. Ein kleines Rechenbeispiel verdeutlicht: Laut des Modells würde eine Sanierung von Energieeffizienzklasse G zu C schon einen Rückzahlungszeitraum von 48 Jahren mit sich ziehen – für Vermieter also kaum wirtschaftlich.

... die Zahlungsbereitschaft für andere Wohnungsmerkmale ist deutlich höher

Zweitens zeigt die Analyse, dass die Zahlungsbereitschaft für andere Wohnungsmerkmale im Vergleich deutlich höher ist. Einbauküchen, Balkone, Gäste-WCs oder insgesamt ein hochwertiger Innenausbau werden von Mietern aktuell deutlich stärker wertgeschätzt. Wer als Vermieter eine Einbauküche anbieten kann, erhält in Wuppertal einen Mietpreisaufschlag von 3,7 Pro-





zent. Für denselben Preisaufschlag müsste sich der energetische Zustand rechnerisch um 225 kWh/m² verbessern. Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich derzeit rein betriebswirtschaftlich andere Investitionen als in Energieeffizienz noch mehr für Vermieter lohnen.

So kommen wir dennoch zur Gebäudeenergieeffizienz

Die Analyse bestätigt: Es braucht sowohl für Vermieter als auch für Mieter veränderte Rahmenbedingungen, damit Energieeffizienz ein wichtiges Miet- und Vermietungskriterium wird. Drei erfolgsversprechende Maßnahmen skizzieren wir im Folgenden.

Neue Refinanzierungsmodelle sind nötig

Rein betriebswirtschaftlich gesehen stellen Investitionen in Energieeffizienz in dem beschriebenen Modell kein attraktives Investment dar. Das Risiko, die Investitionskosten nicht am Markt durch eine höhere Kaltmiete oder eine einfachere Neuvermietung refinanzieren zu können, ist hoch. Zwar existieren bereits Instrumente wie die Modernisierungumlage, womit 8 Prozent der energiebedingten Mehrkosten von Investitionen auf die Jahreskaltmiete umgelegt werden können und damit die Refinanzierung sichergestellt werden soll. Studien

zeigen jedoch, dass viele Vermieter meist nur bei Neuvermietungen Mieten anpassen bzw. diesen Spielraum nicht oder nur teilweise nutzen.

Zumindest in Wuppertal deutet zudem vieles darauf hin, dass Mieter entsprechende Preisaufschläge auch nicht akzeptieren würden. Es braucht daher andere Refinanzierungsmodelle. So schlägt bspw. der Deutsche Mieterbund eine Drittelung der Investitionskosten/-lasten für Energieeffizienz vor, bei der sich der Staat (durch (Tilgungs-) Zuschüsse), der Eigentümer (Eigenkapital) und die Mieter (steigende Kaltmiete) in gleichem Maße an den Investitionskosten beteiligen ¹.

Eine Debatte über eine anlassbezogene Sanierungsverpflichtung (z.B. bei einem Eigentümerwechsel) oder eine Kopplung der Vermietung an den energetischen Zustand des Mietobjekts erscheint zudem immer notwendiger. In Frankreich existiert eine solche Verpflichtung bereits heute: Bis 2025 müssen dort alle privaten Wohngebäude, deren Primärenergieverbrauch über 330 kWh/m² pro Jahr liegt, energetisch saniert werden. Ab 2030 dürfen Wohngebäude zudem nur noch verkauft werden, wenn sie energetisch saniert sind.

Energieeffizienz als Mietkriterium

Zweitens braucht es stärkere Anreize für Mieter, damit Energieeffizienz als wichtiges Mietkriterium wahrgenommen und am Markt eingefordert wird. Aufklärungskampagnen können hier ein erster Schritt sein, um ein Bewusstsein für die Vorteile einer energieeffizienten Wohnung zu wecken. Wichtiger erscheinen jedoch Preissignale wie ein angemessener CO₂-Preis – d.h. also einen höheren Einstiegspreis bzw. einen schnelleren Anstieg des CO₂-Preises, als derzeit von der Bundesregierung angedacht. Bei dem vom Umweltbundesamt oder von Fridays for Future ² geforderten CO₂-Preis von 180 Euro/t CO₂ würde die Mehrbelastung der Haushalte 529 Euro (bei einem Erdgasjahresverbrauch von 10.000 kWh) betragen. Die Mehrbelastung durch die derzeitige CO₂-Abgabe (25 Euro/t) von lediglich 73 Euro ist dahingegen ein Wert, der sich vermutlich auch durch Tarifwechsel einsparen ließe.

Erneuerbare Energien bei Mietwohnungen attraktiver

Die Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien stellen zwei unerlässliche Strategien für das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands dar. Aus diesem Grund werden sie durch Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen gefördert. Beide Strategien ergänzen sich, das Ambitions-



niveau kann sich jedoch unterscheiden. Die Modelldaten legen nahe, dass auf Mietmärkten ein stärkerer Fokus auf den Ausbau erneuerbarer Energien der einfachere Weg hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand ist. Mieter besitzen eine deutlich höhere Zahlungsbereitschaft für erneuerbare Heizungstechnologien und die Investitionen können folglich einfacher über den Markt refinanziert werden.

Fazit

Die Dekarbonisierung des Wohngebäudebestandes ist ein essenzieller Schritt, um die deutschen Klimaschutzziele zu erreichen. Es braucht allerdings sowohl für Vermieter als auch für Mieter veränderte Rahmenbedingungen, damit Energieeffizienz ein wichtiges Miet- und Vermietungskriterium wird. Die Herausforderung besteht dabei darin, die notwendige ökologische Transformation mit sozialen und stadtpolitischen Zielen in Einklang zu bringen, da nur so die notwendige Akzeptanz für entsprechende Investitionen geschaffen werden kann.

Save the Date

Entdecken Sie anschauliche und umsetzbare Lösungen für das klimafreundliche Bauen und Wohnen in der Stadt beim Solar Decathlon Europe vom 10. – 26. Juni 2022 in Wuppertal.

¹ Mündliche Aussage von Lukas Siebenkotten (DMB) auf den Berliner Energietagen in der Session „Gebäude und Energie. Aktueller Stand und Vision 2050“ am 08.05.2018

² <https://fridaysforfuture.de/forderungen/>

GROBA Bauaustrocknung GmbH

- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service

Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de



ING. HANS QUEL
 ELEKTROTECHNIK

Deweerthstr. 111 - 42107 Wuppertal - Tel. 44 39 33 - Fax 44 84 68

Wir planen, montieren und reparieren
 Ihre elektrischen Anlagen.

Irmgard Presia

Sanitär · Heizung
 Reparaturen · Wartungen



Irmgard Presia

Sanitär- und Heizungsbaumeisterin

Auf dem Brahm 5 - 42281 Wuppertal

Telefon 02 02/62 88 07

Telefax 02 02/62 88 08

Mobil 01 71/7 72 04 53

E-Mail irmgard-presia@t-online.de

Internet www.irmgard-presia-sanitaer.de

VABA
 HAUSTÜREN

Ihr Spezialist für Haustüren in
 Ein- und Mehrfamilienhäusern
 - insgesamt 800 m² Ausstellung -

AUSSTELLUNG VELBERT:
 Heidestr. 159 | 42549 Velbert
 Tel. 0 20 51 - 56 63 3
info@vaba-gmbh.de

AUSSTELLUNG HAAN:
 Kaiserstr. 24 | 42781 Haan
 Tel. 0 21 29 - 56 68 320
info@vaba-haan.de

www.vaba-gmbh.de



KOSTENLOSEN KATALOG ANFORDERN