

Haus & Grund Report

AUF EIN WORT

Better late than never

Die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zur Wohnraummodernisierung atmen den Widerstandsgeist der 70er Jahre gegen Luxussanierungen. Die Gerichte haben den Wink des Gesetzgebers immer verstanden. Sie schraubten die formellen Anforderungen an eine rechtskonforme Modernisierungsmaßnahme in ungekannte Höhen. Die Botschaft an investitionsbereite Vermieter war unmissverständlich: Lass' es besser sein! Den privaten Vermietern, die etwa 60 Prozent des vermieteten Wohnungsbestandes anbieten, musste man dies nicht zweimal sagen. Wer sich finanziell nicht die Finger verbrennen wollte, schlug um komplexe Duldungstatbestände und Co einen weiten Bogen. Die verhaltene Dynamik auch bei energetischen Modernisierungen ist kein Zufall.

Der vom Bundeskabinett Ende Mai beschlossene Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes soll nun der Energiewende im Gebäudebestand auf die Beine helfen. Der Entwurf zieht dem Bürokratie-Monstrum Wohnraummodernisierung bei energetischen Maßnahmen immerhin die größten Zähne. Wo zum Beispiel heute kostspielige Sachverständigengutachten den energetischen Fortschritt darlegen müssen, soll in Zukunft der Verweis auf anerkannte Pauschalwerte reichen. Der maßvolle Ausschluss der Mietminderung bei Modernisierungsmaßnahmen nimmt endlich zur Kenntnis, dass die privaten Vermieter mit der Hälfte ihres Wohnungsbestandes keine Gewinne erzielen. Die Richtung stimmt, ohne Mieter zu rechtlosen Bauzaungästen zu degradieren.

Mehr als diese eine Erwähnung verdienen die Bestimmungen des Mietrechtsänderungsgesetzes zur Abwehr von Mietbetrügern. Sie sind eines Rechtsstaates würdig – und seit Jahren überfällig. Wir schließen daher mit dem Seufzer des Englischlehrers, der bummelnde Schüler zum Unterricht begrüßt: Better late than never.

Andreas Stücker

INHALT

- 02 **ENERGIEWENDE** / (Groß-) Baustelle Gebäudebestand
- 03 **ENERGETISCHE MIETSPIEGEL** / Keine Lösung des Investor-Nutzer-Dilemmas
- 04 **KOOPERATION IM QUARTIER** / Modellvorhaben zur Stadtentwicklung mit privaten Eigentümern

IW KÖLN LEGT VERGLEICHENDE STUDIE VOR

Lohnen sich energetische Modernisierungen?

Zur Frage, ob und unter welchen Bedingungen sich eine energetische Modernisierung von Wohngebäuden lohnt, liegen mehrere Studien aus den vergangenen Jahren vor. Bei genauerem Hinsehen stellt sich jedoch heraus, dass nicht immer exakt das Gleiche untersucht und gemessen wurde.

Um nicht Äpfel mit Birnen vergleichen zu müssen, beauftragte Haus & Grund Deutschland das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln), die einschlägigen Untersuchungen vergleichbar zu machen und die Ergebnisse zu bewerten. Nur so kann letztlich mithilfe der Erkenntnisse vieler Forscher die zentrale Frage nach der Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen beantwortet werden. Die im Juni 2012 veröffentlichte Studie mit dem Titel „Energetische Modernisierung: Herausforderungen für private Eigentümer“ gibt die Antworten.

In einem ersten Schritt betrachten die Forscher die Vollkosten energetischer Modernisierungen. Die Vollkosten umfassen sowohl die auch ohne energetische Modernisierung anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten als auch die Kosten der eigentlichen energetischen Modernisierung. Das IW Köln kommt zu dem Schluss, dass die Vollkosten der Modernisierung – gleichwohl sie in den verschiedenen Studien sehr stark variieren – in allen betrachteten Studien die eingesparten Energiekosten übersteigen. Gleichzeitig zeigen die Autoren, dass die Wirtschaftlichkeitslücke sehr groß ist und nicht ohne weiteres durch Förderprogramme geschlossen werden kann. Die Verfasser kommen zu dem Ergebnis, dass energetische Modernisierungen außer-

halb des Sanierungszyklus bei den aktuellen Energiepreisen nicht sinnvoll sind.

In einem zweiten Schritt betrachten die Forscher lediglich die Teilkosten, also die energiebedingten Mehrkosten. Diese entstehen, wenn im Zuge anderer, im regulären



Sanierungszyklus anfallender Arbeiten zusätzlich energetisch modernisiert wird. Die energiebedingten Mehrkosten liegen nach

weiter Seite 2 »



Fortsetzung von Seite 1

den Angaben der Autoren des IW Köln um rund die Hälfte unter den Vollkosten. Werden energetische Modernisierungen in den Sanierungszyklus eingebunden, verändert dies die Wirtschaftlichkeitsrechnung merklich. Bei rund der Hälfte der betrachteten Studien kann dann die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen erreicht werden. Einschränkend ist in der Studie des IW Köln allerdings vermerkt, dass dies nur unter bestimmten Bedingungen gilt:

- 1 Das Gebäude muss sich vor der Modernisierung in einem relativ schlechten energetischen Zustand befunden haben.
- 2 Die Vermieter müssen die Mieter an den Investitionskosten angemessen beteiligen können.
- 3 Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind förderfähig und die Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau können vom Eigentümer auch tatsächlich in Anspruch genommen werden.

Die komplette Studie des IW Köln steht unter www.hausundgrund.de als PDF zur Verfügung.



ENERGIEWENDE

(Groß-) Baustelle Gebäudebestand

„40 Prozent der Energie in Deutschland wird in Gebäuden verbraucht.“ Mit dieser Aussage wird häufig versucht, die Bedeutung eines energetisch modernisierten Wohngebäudebestandes für eine erfolgreiche Energiewende zu unterstreichen. Dafür ist diese Zahl jedoch ungeeignet. Tatsächlich dienen weniger als 25 Prozent der verbrauchten Endenergie dazu, Wohnungen mit Wärme und warmem Wasser zu versorgen. Und nur dieser Verbrauch ließe sich durch energetische Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen.

Aus den 40 Prozent Energieverbrauch in Gebäuden muss zunächst der Energieverbrauch in sogenannten Nicht-Wohngebäuden, wie Büros, Schulen und Krankenhäuser, herausgerechnet werden. Das Ergebnis ist der Energieverbrauch in Wohngebäuden: 28,5 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland. Da sich durch eine bessere Wärmedämmung, moderne Fenster und effizientere Heizungen jedoch in der Regel der Stromverbrauch nicht reduzieren lässt, ist auch der in Wohnungen verbrauchte Strom abzuziehen. Im Ergebnis zeigt sich, dass 24,6 Prozent der in Deutschland verbrauchten

Endenergie auf Raumwärme und Warmwasser entfallen.

Dass die Wohngebäude in Deutschland auch beim Schutz des Klimas eine untergeordnete Rolle spielen, zeigen folgende Zahlen aus dem Bundeswirtschaftsministerium für das Jahr 2010: An dem als klimaschädigend geltenden Ausstoß von Kohlendioxid in Deutschland hat der Wohngebäudebestand einen Anteil von 13,5 Prozent. Auf den Verkehr entfallen 18,5 Prozent und auf die Energiewirtschaft knapp 42 Prozent. Gemessen am weltweiten Kohlendioxid ausstoß beträgt der Anteil der hiesigen Wohngebäude 0,34 Prozent. «

Energieverbrauch

| | Energieverbrauch in Petajoule (PJ) | Anteil am deutschen Energieverbrauch |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| Deutschland – insgesamt | 9.060 | 100,0 % |
| Wohngebäudebestand – insgesamt | 2.583 | 28,5 % |
| Heizung und Warmwasserbereitung im Wohngebäudebestand | 2.225 | 24,6 % |

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

INFONEWS

ENERGIEVERBRAUCH DER PRIVATEN HAUSHALTE FÜR WOHNEN STARK RÜCKLÄUFIG

Der Energieverbrauch der privaten Haushalte für Wohnen ist in Deutschland weiter rückläufig. Das berichtet das Statistische Bundesamt. Der Verbrauch von Haushaltsenergie verringerte sich - bereinigt um Temperaturschwankungen - 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 Prozent. Zwischen 2005 und 2010 sank der Energieverbrauch um insgesamt 7,0 Prozent, im Vergleich zu 2000 sogar um 14,6 Prozent. Innerhalb des Verbrauchsbereichs Wohnen machte der Energieverbrauch für Raumwärme den größten Anteil aus: Für das Heizen wurden im Jahr 2010 rund 71 Prozent der gesamten Haushaltenergie eingesetzt. Nach Angaben der Statistiker ist insbesondere der

Energieverbrauch für Raumwärme in den letzten Jahren stark gesunken.

MEHR WOHNHEIGENTUM

Im Jahr 2010 wurden 16,5 Millionen Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt, das entspricht einem Anteil von 45,7 Prozent. Im Jahr 2006 betrug die haushaltsbezogene Eigentümerquote noch 41,6 Prozent. Das teilte das Statistische Bundesamt auf Basis von Ergebnissen des Mikrozensus 2010 mit. Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums lag im früheren Bundesgebiet (ohne Berlin) mit 48,8 Prozent über dem Durchschnitt der neuen Länder (34,4 Prozent). Im regionalen Vergleich wies Berlin mit 14,9 Prozent die niedrigste Eigentümerquote auf, im Saarland war der Anteil mit 63,7 Prozent am höchsten.

GEMEINDEN VERZEICHNEN GROSSES STEUERPLUS

Die Steuereinnahmen der Gemeinden in den deutschen Flächenländern pro Kopf sind zwischen 2002 und 2011 um 48 Prozent auf 920 Euro gestiegen. Das geht aus neuesten Daten des Bundesfinanzministeriums hervor. Die Gemeinden der Länder Sachsen und Thüringen konnten ihre Pro-Kopf-Steuereinnahmen in dem Zeitraum nahezu verdoppeln. Den geringsten Zuwachs hatte Hessen mit 35 Prozent.

STROMKOSTEN STARK GESTIEGEN

Seit Juli 2007 bis einschließlich April 2012 ist der durchschnittliche Strompreis für Haushalte in Deutschland um rund 25 Prozent gestiegen. Das teilte das Vergleichsportals Check24 mit. Im Jahresvergleich April



ENERGETISCHE MIETSPIEGEL

Keine Lösung des Investor-Nutzer-Dilemmas

Von verschiedenen Akteuren wird immer wieder vorgeschlagen, das mietrechtliche Investor-Nutzer-Dilemma bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes mittels energetischer oder ökologischer Mietspiegel zu lösen. Hierbei stellen sich grundsätzlich zwei Fragen: Bringt diese Art Mietspiegel die energetische Modernisierung bundesweit voran? Wie können diese Mietspiegel praktisch und rechtlich umgesetzt werden?

Häufig bereits vorhanden

Bereits im Oktober 2010 wurde eine im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) erstellte Studie zu energetischen Mietspiegeln veröffentlicht. Die Studie ergab zunächst, dass bereits in 52 Prozent aller untersuchten Mietspiegel in irgendeiner Form mindestens ein positives energetisches Merkmal integriert war. Hierzu zählen etwa die Art der vorhandenen Wärmedämmung, der Brennstoff, das Alter der Heizung sowie die Qualität der Fenster. Der energetische Mietspiegel ist also gelebte Praxis. Energiekennwerte werden allerdings nur in Ausnahmefällen für die Mietspiegel herangezogen. Der Grund hierfür ist, dass weder die Angaben im Bedarfs- noch die im Verbrauchsausweis ausreichend exakt sind, als dass sich eine Bestimmung der Miethöhe hieran orientieren könnte. Auch die Verfasser der IWU-Studie kommen zu dem Schluss, dass die Nutzung der Energieausweise für die energetische Gebäudebeurteilung in Mietspiegeln pro-

blematisch sei, da diese hierfür nicht entwickelt wurden. Die Verfasser schlagen vielmehr ein komplexes Punktesystem vor. Dieses verursacht jedoch zusätzliche Kosten bei der Erstellung der Mietspiegel.

Aufwändig und teuer

In lediglich 525 größeren Gemeinden in Deutschland existieren Mietspiegel. Das sind nicht einmal fünf Prozent aller Gemeinden. Hinzu kommt, dass einige dieser Mietspiegel bereits seit geraumer Zeit nicht mehr fortgeschrieben werden. Die niedrige Anzahl der existierenden und aktuellen Mietspiegel beruht auch auf dem Aufwand und den hohen Kosten, die bei der Erstellung eines Mietspiegels anfallen. Da für die Erstellung eines energetischen Mietspiegels noch aufwendigere und kostenintensivere Erhebungen notwendig sind, ist zu erwarten, dass in kaum einer Gemeinde die hierfür erforderlichen Mittel aufgebracht werden können. Auch wenn Mietspiegel prinzipiell für mehrere vergleichbare Gemeinden herangezogen werden können, zeigt sich

anhand der Zahlen, dass eine erzwungene Berücksichtigung der energetischen Merkmale eines Gebäudes in Mietspiegeln keine bundesweiten Effekte erzielen wird.

Welche Merkmale beeinflussen die Miethöhe?

Zudem ist es fraglich, ob einem Mietspiegel überhaupt die Berücksichtigung energetischer Kennwerte aufgezwungen werden kann. Mietspiegel sind gesetzlich geregelt. Sie sollen eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete bieten und können herangezogen werden, um eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird hierbei aus den üblichen Mieten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. In einem Mietspiegel dürfen also nur Faktoren berücksichtigt werden, die tatsächlich Einfluss auf die Miethöhe des jeweiligen Wohnungsmarktes haben. Sollte sich also bei den Untersuchungen zur Erstellung von Mietspiegeln ergeben, dass Gebäude mit bestimmten energetischen Kennwerten am Markt höhere Mieten erzielen, dann kann und wird dies schon heute berücksichtigt. Sollte eine solche Unterscheidung hingegen nicht festgestellt werden können, dann darf hiernach auch nicht unterschieden werden. Denn eine künstliche Beeinflussung der Mieten über einen Mietspiegel widerspricht der Rechtsnatur des Mietspiegels und machte ihn als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung unbrauchbar. «

INFONEWS

2011 mit April 2012 zögen die Stromkosten durchschnittlich um rund drei Prozent an. Der Ländervergleich zeige, dass die Preise der Stromgrundversorgung in Hamburg und Berlin mit knapp sieben Prozent am stärksten gestiegen seien. Trotz eines deutlicheren Preisanstiegs im Westen zahlten Verbraucher im Osten noch vier Prozent mehr für Strom.

KEINE IMMOBILIENPREISBLASE IN DEUTSCHLAND

Die in den vergangenen Monaten zu beobachtenden steigenden Preise für Immobilien bewegen sich noch im Rahmen einer Erholung des Preisniveaus am Immobilienmarkt nach mehr als zehn Jahren der Stagnation. Langfristig betrachtet sollte aber möglichen Fehlentwicklungen am deutschen Immobilienmarkt, die aufgrund eines

anhaltend niedrigen Zinsniveaus entstehen könnten, entgegengewirkt werden. Zu diesem Schluss kommt der Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken in seinem jüngsten Konjunkturbericht.

WOHNUNGEN IN LEIPZIG MIT GERINGSTEM ENERGIEVERBRAUCH

Wie der Energiedienstleister Techem mitteilte, wurden in Leipziger Wohnungen im vergangenen Jahr durchschnittlich 126,8 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter (m²) Wohnfläche Erdgas für Heizung und Warmwasser verbraucht. Das sei die Spitzenposition. Auf den Plätzen zwei und drei folgten Erfurt (132 kWh/m²) und Magdeburg (132,7 kWh/m²). Die im Vergleich höchsten Verbräuche seien in Itzehoe (198,4 kWh/m²), Oldenburg (184,79 kWh/m²) und Kiel

(178,03 kWh/m²) registriert worden. Dieser Auswertung lagen Daten von 1,6 Millionen Wohnungen in 130.000 Mehrfamilienhäusern zugrunde.

PRIVATE KLEINEIGENTÜMER DOMINIEREN HANDEL MIT IMMOBILIEN

Private Kleineigentümer dominierten in den Jahren 2000 bis 2008 den Immobilienhandel in Deutschland. Sie stehen für 53 Prozent aller ver- und gekauften Immobilien. Hierbei handelt es sich weit überwiegend um kleine Wohnungsbestände. Das geht aus einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor. Eigentümerwechsel im Rahmen des Verkaufs ganzer Wohnungsunternehmen stünden für etwa 36 Prozent des Marktes, der Handel großer Wohnungsbestände im Paket für 11 Prozent.



KOOPERATION IM QUARTIER

Modellvorhaben zur Stadtentwicklung mit privaten Eigentümern

Im März 2011 gab Bundesbauminister Peter Ramsauer den Startschuss für das Forschungsvorhaben „KiQ – Kooperation im Quartier“. Im Mittelpunkt des gemeinsam vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Haus & Grund entwickelten Forschungsprojektes steht die Zusammenarbeit von Immobilieneigentümern und ihrer Kommune bei Projekten der Stadtentwicklung. Gegen Ende des Jahres 2011 standen elf Modellprojekte fest. Sie verteilen sich über die gesamte Bundesrepublik.

Mittlerweile haben diese Modellprojekte ihre Arbeit aufgenommen. Haus & Grund-Vereine übernehmen die Federführung bei der Ansprache der privaten Eigentümer und der Koordination der Maßnahmen im Gebäudebestand. Die Kommune begleitet das Vorhaben, wird im öffentlichen Raum aktiv, gestaltet diesen neu und wertet ihn auf. An den Modellvorhaben sind ganz unterschiedliche Kommunen beteiligt: sowohl ländlich geprägte Gemeinden mit rund 8.500 Einwohner bis zur beinahe 600.000 Einwohner zählenden

Großstadt Düsseldorf. Alle Gemeindegroßen sind somit im Forschungsvorhaben vertreten. Die Quartiere, in denen die Projekte aktiv werden sollen, wurden so ausgewählt, dass sie ein breites Spektrum abbilden: Vertreten sind reine Wohngebäudeensembles aus der Biedermeierzeit genauso wie gemischte Quartiere mit Büro- und Einzelhandelsnutzungen, deren jüngste Bauten erst vor wenigen Jahren fertiggestellt wurden.

Die wissenschaftliche Auswertung des Forschungsprojektes wird dabei am Ende detailliert auf die unterschiedlichen Aus-

gangslagen eingehen und analysieren, unter welchen Bedingungen welche Projekte in Zukunft möglich sein werden. In den nächsten drei Jahren soll der Gedanke eines gemeinschaftlichen Engagements von Haus & Grund-Vereinen, privaten Eigentümern, Kommunen und weiteren Akteuren für Quartiere weiter entwickelt werden. So entsteht ein tragfähiges Gerüst für eine gewinnbringende Zusammenarbeit von Haus & Grund-Vereinen und Kommunen bei Projekten der Stadtentwicklung. Im Anschluss an das Vorhaben sollen möglichst viele Kommunen und Haus & Grund-Vereine den Forschungsergebnissen hilfreiche und umsetzbare Empfehlungen entnehmen können. Jedes Projekt hat die Chance, einen dauerhaften Beitrag zur Wertsicherung von Immobilien und zu lebenswerten Innenstädten leisten zu können. «

Anzeige

14./15. Juni 2012

126. Zentralverbandstag in Nürnberg



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft



Meistersingerhalle
Münchener Straße 21
90478 Nürnberg

PROGRAMM **FESTAKT**

Donnerstag, 14. Juni

- Begrüßung **Dr. Rolf Kornemann**, Präsident Haus & Grund Deutschland
- Grußworte **Dr. Ulrike Kirchoff**, Verbandsvorsitzende Haus & Grund Bayern
Gerhard Frieser, Vorsitzender Haus & Grund Nürnberg
- Festreden **Dr. Markus Merk**
Dreifacher Fußball-Weltschiedsrichter – „*Sich(er) entscheiden*“
Prof. Dr. Ulrich van Suntum
Direktor des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Universität Münster – „*Die Auswirkungen der europäischen Schuldenkrise auf die deutschen Immobilien*“
- Schlusswort **Dr. Rolf Kornemann**



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber und Redaktion: Haus & Grund Deutschland, Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
Kontakt: Dr. Andreas Stücke, Generalsekretär, Telefon 030/2 0216-0, Telefax 030/2 0216-5 55, info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Gestaltung: www.designbuero-ehmer.de

