

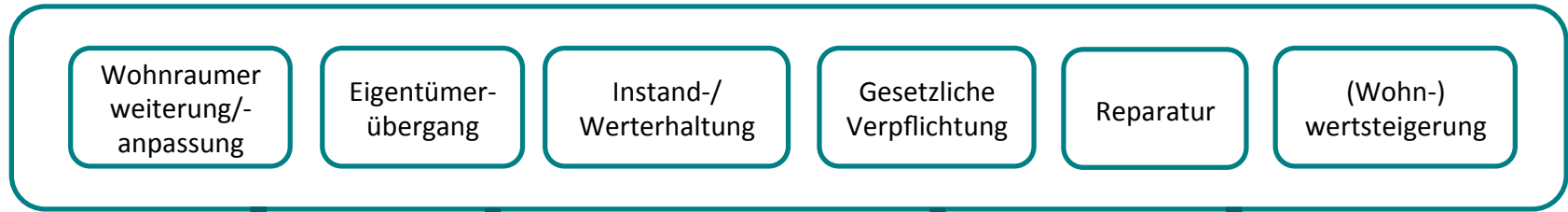
Klima.Salon | 21.11.2018 | Stiftung Mercator, Essen

Wirtschaftlichkeit im Klimaschutz **Entscheidungskontexte**

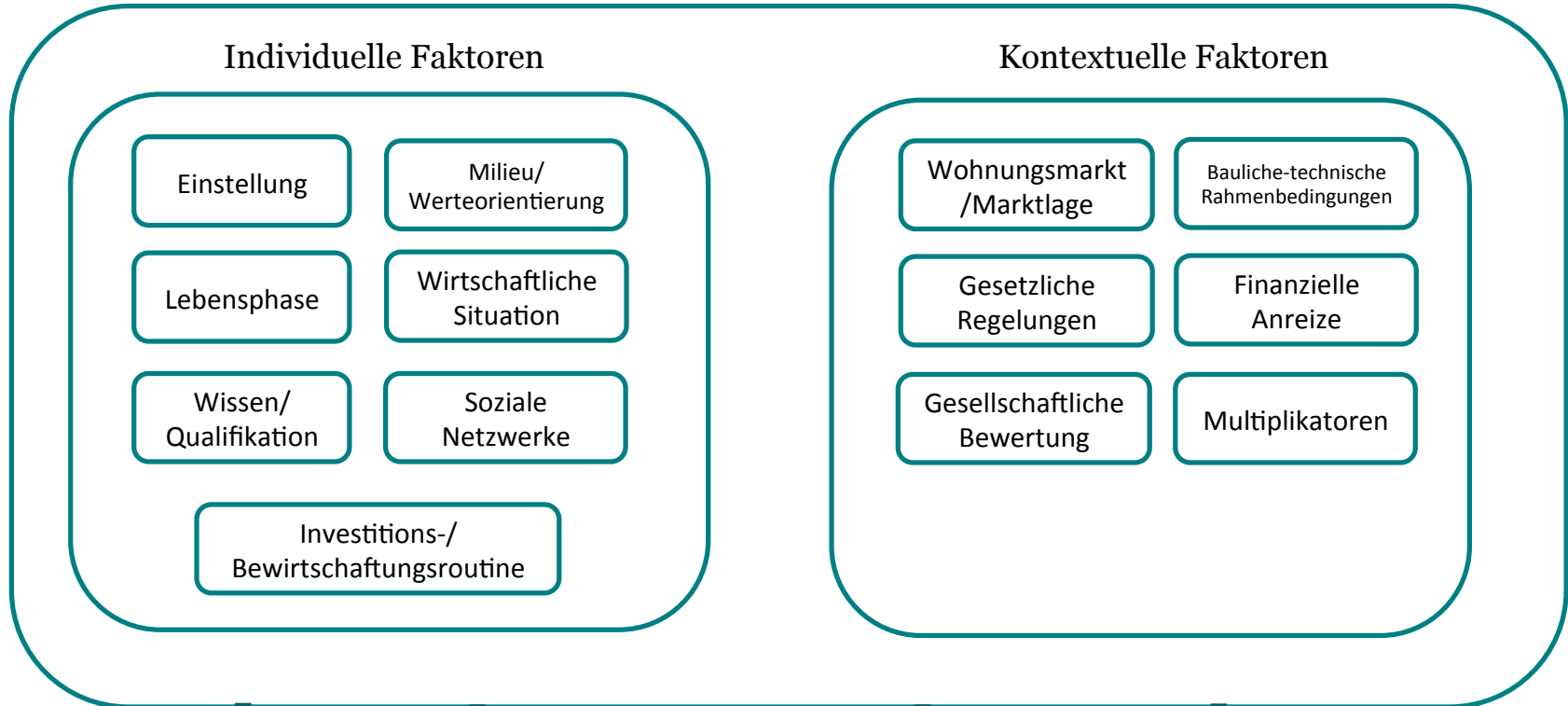
Anja Bierwirth

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie

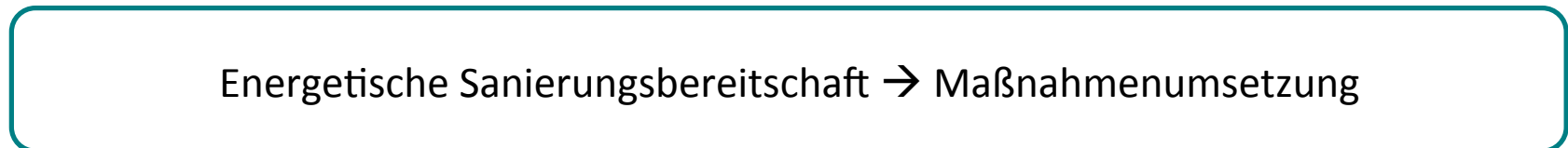
Sanierungs-
anlass



Entscheidungsprozess



Ent-
scheidung



➤ Reparatur / Instandhaltung

- Kurzfristige Entscheidungen bei häufig fehlendem (Vor)Wissen

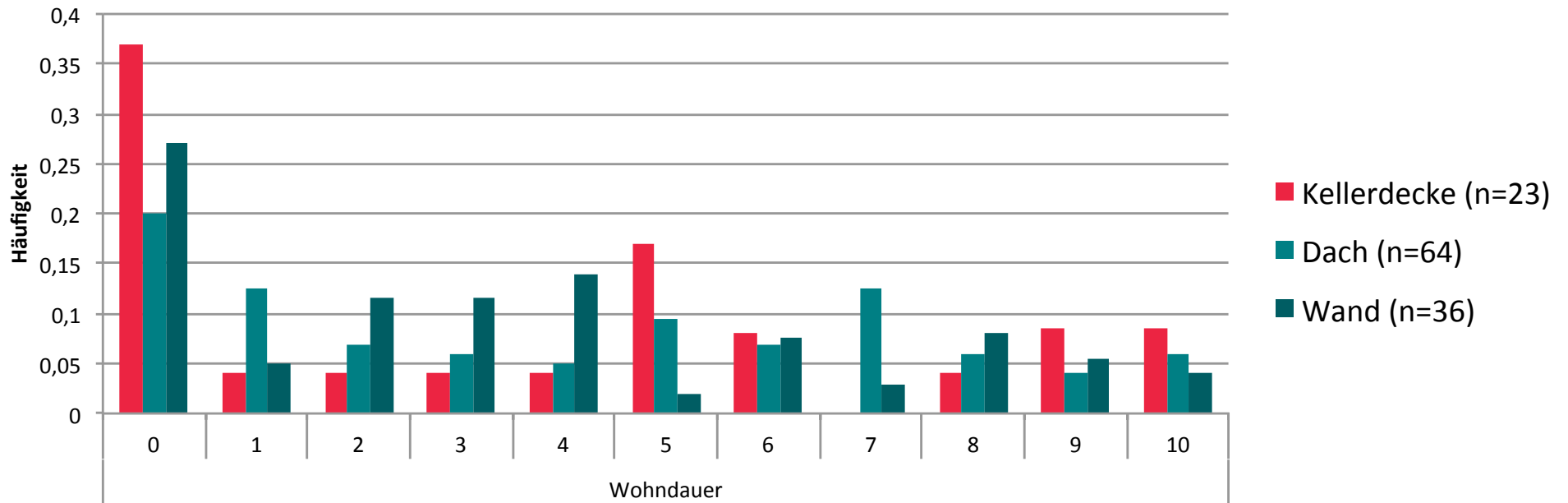
➤ Wohnraumanpassung / Eigentumsübergang

- (Zu wenig genutztes) Gelegenheitsfenster für energetische Maßnahmen
- Jährlich werden mehr als eine Viertel Million Eigenheime verkauft

➤ Modernisierung / Wertsteigerung

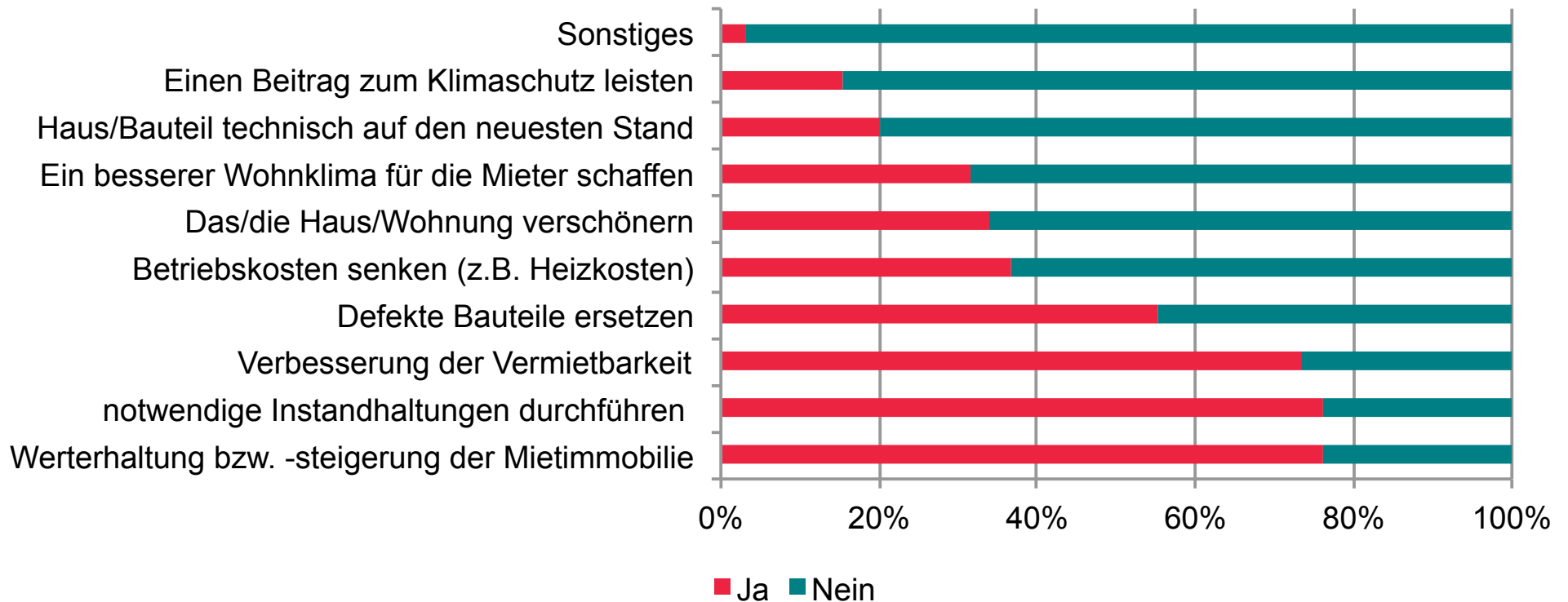
- Längerfristige Planung
- Abwägung zwischen energetischen Verpflichtungen und energetischen Möglichkeiten braucht umfangreiches Wissen

➤ Gelegenheitsfenster Eigentumsübergang bei Selbstnutzenden



Quelle: Friege, Jonas (2016): Exploring homeowners' insulation activity

➤ Gelegenheitsfenster Instandhaltung und Vermietbarkeit bei privaten Kleinvermietenden



Quelle: März, Steven (tbp): Energetische Sanierung als Multi-Level-Governance Herausforderung. Dissertation

➤ Langfristiger Sanierungsfahrplan bei gewerblichen Unternehmen

„Wenn ich irgendwelche Arbeiten vornehmen lasse, dann wird das finanziert durch die Mieten, die vorher eingelaufen sind.“

Eigenkapital zentral: Sanierungen benötigen hohe Investitionen, Kredite werden häufig abgelehnt

- 60% bis 90% privater Kleinvermieter/innen finanzieren Maßnahmen am vermieteten Objekt über Eigenkapital, kaum KfW-Mittel
- Auch Eigenheimbesitzer/innen finanzieren v.a. aus Eigenkapital

Wirtschaftliche Situation des Haushalts im Eigenheim hat eher geringen Einfluss auf Entscheidung für energetische Sanierung

- Fehlende Mittel können Sanierung verzögern oder reduzieren, nicht verhindern

Beispiel: Modernisierungsumlage

Wirtschaftlichkeit = Refinanzierung + Rendite?

- Konventionelle Mieterhöhung, -anpassung, Modernisierungsumlage

Umlage von 11% wird nicht (voll) genutzt

- Mietmarkt erlaubt keine (volle) Umlage; Vermietbarkeit nicht gesichert
- Möglichkeiten / Regularien der Mieterhöhung bei Privatpersonen teilweise nicht bekannt
- Soziale Aspekte

Berechnete versus „gefühlte“ Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlich darstellbar oder zumutbar für wen?

- Abwägung privater Interessen (Wirtschaftlichkeit) versus öffentlicher Interessen (Klimaschutz)
- Rechtlich betrachtet ist es ausreichend die Grenze der Zumutbarkeit zu wahren, nicht die der Wirtschaftlichkeit
- Wirtschaftlich zumutbar auf Seiten der Mieter*innen: Kein Anspruch auf Warmmietenneutralität, Duldungspflicht

Verknüpfung BGB und GEG:

- Vorgaben des GEG als Recht von Mieter*innen: energetische Verbesserung nach GEG als Mindeststandard bei Instandhaltung => ist keine Modernisierung
- Einsparabhängige Umlage statt kostenabhängige Umlage

Gelegenheitsfenster Eigentumsübergang nutzen:

- Info- und Beratungsangebote bei Eigentumsübertragung
- Verpflichtung zur Beratung und Erstellung Sanierungsfahrplan an Eigentumsübergang knüpfen
- Sanierungsverpflichtungen an Übertragung knüpfen: z.B. mittelfristige Umsetzung Sanierungsfahrplan

Gelegenheitsfenster Instandhaltung / Reparatur nutzen

- Vollzugsdefizite mindern
- Bezüge zu Förderprogrammen (Einzelmaßnahmen für private Vermieter*innen, rückwirkende Förderung, etc.)

Anja Bierwirth | anja.bierwirth@wupperinst.org

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Weitere Informationen:

„Entscheidungskontexte bei der energetischen Sanierung“

Projekt von IÖW, Wuppertal Institut und Öko-Institut,

gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung