



Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Institut Wohnen und
Umwelt GmbH

„Ökologischer“ Mietspiegel in Darmstadt

Etwa 50 % der beheizten Wohnfläche entfällt in Deutschland auf Mietwohngebäude. Maßnahmen zur Heizenergieeinsparung, wie eine Wärmedämmung der Gebäudehülle und der Einbau einer modernen Heizungsanlage, werden in diesen Gebäuden jedoch vielfach durch das Investor-Nutzerdilemma erschwert: der Vermieter investiert, der Mieter profitiert. Theoretische Untersuchungen zeigten, dass die Aufnahme des Merkmals „*wärmetechnische Beschaffenheit*“ in den Mietspiegel dem Investor-Nutzerdilemma entgegenwirkt und Anreize zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen – d. h. Wärmedämmung und Heizungsmodernisierung – schaffen kann. Gleichzeitig wird durch dieses Merkmal die Mietpreisgerechtigkeit erhöht. Aus diesen Gründen ließ die Stadt Darmstadt im Rahmen der Mietspiegelerstellung erstmals in Deutschland den Einfluss der „*wärmetechnischen Beschaffenheit*“ auf die Netto-Miete untersuchen. Die statistische Analyse der Mietspiegelstichprobe zeigte, dass für Wohnungen in Gebäuden mit guter wärmetechnischer Beschaffenheit in Darmstadt statistisch signifikant eine höhere Nettomiete von 0,37 €/m² pro Monat gezahlt wird.

Diese empirisch ermittelte Abhängigkeit war die Voraussetzung dafür, dass im Darmstädter Mietspiegel 2003 bundesweit erstmalig die „gute wärmetechnische Beschaffenheit“ als Zuschlagsmerkmal ausgewiesen wird. Geltend gemacht werden kann der Zuschlag, wenn der berechnete Primärenergiekennwert des Gebäudes für Heizung und Warmwasser unter 175 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr liegt. Ein derart erweiterter Mietspiegel wird auch als „ökologischer Mietspiegel“ bezeichnet.

Mit dem Zuschlagsmerkmal ‚gute wärmetechnische Beschaffenheit‘ werden Kosten und Nutzen von Energiesparmaßnahmen an Gebäudehülle und Heizungsanlage gerechter zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Dies bringt Vorteile für beide Seiten.

Vermieter, die ihr Gebäude bereits gedämmt und eine moderne Heizungsanlage eingebaut haben, können den Zuschlag zur Refinanzierung dieser Maßnahmen einsetzen. Gebäude, die noch keine gute wärmetechnische Beschaffenheit aufweisen, können durch eine Dämmung von Dach, Außenwand und Keller und den Einbau einer neuen Heizungsanlage fit für die nächsten 30 Jahre gemacht werden. Zur Refinanzierung der Energiesparmaßnahmen reicht in den meisten Fällen der Zuschlag aus dem Mietspiegel. Voraussetzung ist, dass die energetischen Verbesserungen im Zuge von ohnehin erforderlichen Instandhaltungsarbeiten umgesetzt werden. Beispielrechnungen zeigen, dass der Zuschlag in der Regel sogar die wirtschaftliche Umsetzung eines Niedrigenergiehausstandards ermöglicht. Der mietrechtlich begründete Zuschlag für eine



Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Institut Wohnen und
Umwelt GmbH

„gute wärmetechnische Beschaffenheit“ kann damit zusätzlich marktwirtschaftliche Anreize zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen schaffen. Der ökologische Mietspiegel ist damit auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes eine wichtige Ergänzung.

Für die Mieter in gut gedämmten Gebäuden ist die erhöhte Vergleichsmiete weitgehend ein Nullsummen-Spiel: Der zu zahlende Zuschlag entspricht im Mittel etwa der Summe, die die Mieter durch die niedrigeren Heizkosten wieder einsparen. Sie profitieren aber von dem wesentlich besseren Wohnklima in gut gedämmten Gebäuden. Mieter in Gebäuden mit einfacher wärmetechnischer Beschaffenheit und damit hohem Energiebedarf werden bei der Vergleichsmiete entlastet. Der Grund: die Ausweisung des Zuschlags für „gute wärmetechnische Beschaffenheit“ führt in der statistischen Analyse zu einer Reduktion bei den verbleibenden Gebäuden. Die geringere Vergleichsmiete ist ein Ausgleich für die hohen Heizkosten, die diese Mieter in der Regel zu tragen haben. Der Zuschlag erhöht also auch auf Mieterseite die Mietpreisgerechtigkeit.

Derzeit wird im Rahmen eines Forschungsvorhabens an Vereinfachungen bei der Ermittlung der Primärenergiekennwerte gearbeitet. Es steht zu erwarten, dass der Zeitaufwand für die Berechnung entscheidend gesenkt werden kann. Damit scheint es möglich, den ökologischen Mietspiegel ohne erheblichen zeitlichen und finanziellen Mehraufwand zu realisieren.

Aufgrund der positiven Auswirkungen auf die Mietpreisgerechtigkeit und den Klimaschutz ist es wünschenswert, dass weitere Kommunen sich zur Einführung eines ökologischen Mietspiegels entschließen und den Einfluss des Merkmals „wärmetechnische Beschaffenheit“ auf die Netto-Miete bei der Mietspiegelerstellung untersuchen. Damit leisten sie einen Beitrag für die Förderung der lokalen Wirtschaft und den Klimaschutz.

Weitere Informationen sind unter
www.iwu.de/aktuell/mietspiegel-darmstadt.htm zu finden.

Ansprechpartner:

Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)

Dr.-Ing. Jens Knissel: Fon: 06151 / 2904 –78; Mail: j.knissel@iwu.de

Dipl.-Geogr. Roland Alles : Fon: 06151 / 2904 –34 ; Mail: r.alles@iwu.de

Annastraße 15, 64285 Darmstadt

Darmstadt, 05.11.2004