



Fraktion im Rat der Stadt Wuppertal

Es informiert Sie Suna Sayin  
Anschrift Rathaus Barmen  
42275 Wuppertal  
Telefon (0202) 563 5972  
Fax (0202) 244 0987  
E-Mail sayin@spdrat.de

Datum 07.09.2005

**Drucks. Nr.** VO/1127/05  
öffentlich

*An die Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt  
Frau Stv. Bettina Brücher*

**Antrag**

---

Zur Sitzung am 18.10.2005 Gremium Ausschuss für Umwelt

---

**Aufnahme des Gebäudeenergiepasses in den Mietspiegel der Stadt Wuppertal  
Antrag der SPD-Fraktion vom 07.09.2005**

**Aufnahme des Gebäudeenergiepasses in den Mietspiegel der Stadt Wuppertal**

Sehr geehrte Frau Brücher,

die SPD-Fraktion beantragt, der Umweltausschuss möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Ausschuss-Sitzung am 18. Oktober 2005 zu überprüfen, ob und wie der Primärenergiekennwert, der ab 2006 in Form eines Gebäudeenergiepasses für jede Immobilie verfügbar sein wird, in die Berechnungen des Mietspiegels aufgenommen werden kann.

Begründung:

Mit der Einführung eines objektiven Primärenergiekennwertes in Form eines Energiepasses (Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) ist zum einen ein wichtiger Schritt in Richtung eines verstärkten Modernisierungsanreizes getan, zum anderen aber auch die Möglichkeit geschaffen, eine standardisierbare und damit auch vergleichbare Größe in den Mietspiegel aufzunehmen, das heißt, die Mietspiegeltabellen durch das Wohnwertmerkmal „wärmetechnische Beschaffenheit“ zu erweitern. Der unmittelbar wahrnehmbare Nutzen besteht an dieser Stelle sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter. Je nach Umfang und Qualität der Modernisierungsmaßnahme können für den Mieter Heizungs- und Warmwasserkosten reduziert werden. Für die mit der Modernisierung verbundene Wohnwertsteigerung wird der Vermieter – gerade bei steigenden Energiekosten – durch die

Zahlung höherer Netto-Kaltmieten honoriert. Jedoch werden solche Modernisierungsinvestitionen in den herkömmlichen Mietspiegeltabellen nicht hinreichend modelliert und damit für potentielle Investoren kaum wahrnehmbar.

In einem von der Deutschen Bundesstiftung und der Stadt Darmstadt finanzierten Forschungsvorhaben wurde erstmals in Deutschland der Einfluss der „wärmetechnischen Beschaffenheit“ auf die Netto-Kaltmiete bzw. Vergleichsmiete untersucht. Diese Untersuchung fand statt im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels in Darmstadt. Nachdem in der statistischen Analyse ein signifikanter Einfluss festgestellt wurde, konnte in den Darmstädter Mietspiegel ein zusätzliches Kriterium „wärmetechnische Beschaffenheit“ aufgenommen werden.

Dieser Ansatz ist auch für Wuppertal vorstellbar. Eine zusätzliche Bürokratisierung ist damit keineswegs verbunden, da ab Anfang 2006 der Gebäudeenergiepass flächendeckend eingeführt wird, und damit die für die Erstellung des Mietspiegels erforderlichen Zusatzinformationen bereits vorliegen würden.

Auch in Wuppertal werden Mietspiegel erstellt, indem auf der Grundlage einer Mietspiegelstichprobe mit Hilfe von statistischen Methoden die Vergleichsmiete für die unterschiedlichen Teilmärkte ermittelt wird. Die Höhe der Vergleichsmiete wird im Mietspiegel in der Regel durch eine Basismietentabelle und entsprechende Zu- und Abschläge beschrieben.

Damit besteht der zusätzliche Aufwand in der Aufnahme einer zusätzlichen Kennziffer in das Erhebungs- und Analyseverfahren. Der Arbeitskreis Mietspiegel in Wuppertal ist problemlos dazu in der Lage.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Andreas Mucke  
Sprecher der SPD-Fraktion  
im Umweltausschuss