

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	Umwelt, Grünflächen und Bauen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Baurecht, Grundstücke und Wohnen
	Bearbeiter/in	Renate Galvagni
	Telefon (0202)	563 6079
	Fax (0202)	563 8046
	E-Mail	renate.galvagni@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.10.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/1127/05/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.10.2005	Ausschuss für Umwelt	Entscheidung
Aufnahme des Gebäudeenergiepasses in den Mietspiegel der Stadt Wuppertal		

Grund der Vorlage

Antrag der SPD-Fraktion vom 07.09.2005, Drucks.-Nr. VO/1127/05

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob es aufgrund gefestigter Erkenntnisse nach Einführung des Energiepasses zu Veränderungen bei den Mietpreisen im freifinanzierten Wohnungsbau gekommen ist, die im Mietspiegel gesondert berücksichtigen werden können.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Bayer

Begründung

Die „Richtlinie 2002/9 EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energieeffizienzrichtlinie)“ sieht einen Ausweis als Nachweis hierüber vor (Energieausweis).

Ziel der Energieeffizienzrichtlinie ist eine Verbesserung der Wirksamkeit der Gesamtenergie von Gebäuden. Das Hauptinstrument zur Durchsetzung dieses Zieles ist die europaweite Einführung eines Energieausweises.

Artikel 7 Abs. 1 der Richtlinie sieht vor, dass beim Bau, Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer bzw. potentiellen Käufer oder Mieter ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird, also nicht generell.

Zur Umsetzung der Europarichtlinie in deutsches Recht hat der Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates das Energieeinsparungsgesetz am 01. September 2005 geändert. In seinem neuen § 5 a ermächtigt das Gesetz die Bundesregierung, zur Umsetzung oder Durchführung der EU-Richtlinie durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Inhalte und Verwendung von Energieausweisen auf Bedarfs- und Verbrauchsgrundlage vorzugeben und dabei zu bestimmen, welche Angaben und Kennwerte über die Energieeffizienz eines Gebäudes, eines Gebäudeteiles usw. darzustellen sind.

Die amtierende Bundesregierung hat eine solche Rechtsverordnung nicht mehr auf den Weg gebracht. Nach Auskunft des noch zuständigen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ist mit ihrer Verabschiedung erst in der Mitte des kommenden Jahres zu rechnen. Für die Einführung eines Energieausweises bereits zu Beginn des Jahres 2006 fehlt somit noch die Rechtsgrundlage.

Die Einführung des Energieausweises soll nach Auffassung ihrer Befürworter zu einer Transparenz des Immobilienmarktes in Hinblick auf die energetische Ausstattung von Gebäuden führen. Dies werde zur Folge haben, dass immer mehr Miet- und Kaufinteressenten Objekte nachfragen, die „energetisch hochwertig“ sind. Die stärkere Nachfrage könne quasi als „Belohnung“ einen höheren Kaufpreis/eine höhere Miete zur Folge haben.

Nach heutigen Erkenntnissen stehen allerdings bei der Anmietung oder dem Kauf einer Immobilie eher andere Merkmale im Vordergrund, z. B.

- Lage,
- Ausstattung, Beschaffenheit und Größe,
- Wohnumfeld und Bewohnerstruktur.

Für die Aufnahme eines Kriteriums „energetische Beschaffenheit“ eines Gebäudes in den Wuppertaler Mietspiegel, verbunden mit einem Zuschlag zu den Grunddaten, müssten gesicherte Erkenntnisse vorliegen, wonach auf dem Wohnungsmarkt solche Zuschläge tatsächlich erhoben werden. Eine Erhebung im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Mietspiegels könnte hier Aufschluss geben.

Im derzeitigen Mietspiegel sind Zuschläge für die Erneuerung der Heizung und der Wärmedämmung an Außenfassaden und Dach bei Altbauwohnungen vorgesehen. Unabhängig hiervon sind Wohnungsvermieter berechtigt, nach der Durchführung von Energiesparmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau die Miete anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung anzuheben. Im freifinanzierten Wohnungsbau berechtigen solche Maßnahmen den Vermieter, 11 % der für die jeweilige Wohnung aufgewendeten Kosten als Zuschlag zur Jahresmiete an die Mieter weiterzugeben.

In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass in Wuppertal nach übereinstimmender Auffassung der an der Erstellung und Fortschreibung des Wuppertaler Mietspiegels beteiligten Verbände bei den Mietpreisen seit einiger Zeit aufgrund der Wohnungsmarktsituation – stetiger Bevölkerungsrückgang, verbunden mit steigenden Wohnungsleerständen - eine Stagnation festzustellen ist. Der Wuppertaler Mietpreisspiegel wird daher zum 01. Januar 2006 mit unveränderten Mietdaten fortgeschrieben. Ob und inwieweit die Einführung des Energieausweises hier zu einer Bewegung bei den Mietpreisen führen wird, bleibt abzuwarten.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die möglichen Auswirkungen der Einführung des Energieausweises ab Mitte kommenden Jahres auf den Wohnungsmarkt zunächst abzuwarten. Im Arbeitskreis Mietspiegel sollte mit den Verbänden späterhin erörtert werden, ob nach deren Erkenntnissen die energetische Ausweisung von Gebäuden durch den Energieausweis Einfluss auf die Miethöhe hat, die einen separaten Zuschlag rechtfertigt bzw. ob dieser Frage durch eine Erhebung im Rahmen der Fortschreibung des Wuppertaler Mietspiegels nachgegangen werden soll.