

Hentrich, Steffen

**Article**

## Energieeinsparung im ostdeutschen Mietwohnungsbestand: Mehr Investitionsanreize notwendig

Wirtschaft im Wandel

**Provided in Cooperation with:**

Halle Institute for Economic Research (IWH) – Member of the Leibniz Association

*Suggested Citation:* Hentrich, Steffen (1999) : Energieeinsparung im ostdeutschen Mietwohnungsbestand: Mehr Investitionsanreize notwendig, *Wirtschaft im Wandel*, ISSN 2194-2129, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH), Halle (Saale), Vol. 5, Iss. 5, pp. 10-15

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/142964>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

In den neuen Bundesländern ist aus demographischer Sicht eine gleichbleibende Nachfrage nach Lehrstellen in den nächsten Jahren zu erwarten (vgl. Abbildung 6). Es ist jedoch ab 2004 mit einer Entspannung auf dem ostdeutschen Lehrstellenmarkt zu rechnen. Im weiteren Verlauf erreicht die zahlenmäßig kleine Generation der unmittelbar nach der Wende in Ostdeutschland Geborenen das Erwerbsalter. Im Jahr 2007 ist eine Halbierung der Zahl der potentiell eine Lehrstelle Suchenden gegenüber dem heutigen Niveau zu erwarten. Am Ende des Projektionszeitraumes ist die Zahl der Lehrstellensuchenden auf gut 40 vH des Ausgangsniveaus abgesunken.<sup>14</sup>

Deutschlandweit ist aus demographischer Sicht für die nächsten drei Jahre mit einer ähnlichen Si-

tuation auf dem Ausbildungs- und Lehrstellenmarkt wie heute zu rechnen (vgl. Abbildung 6). Ab 2002 ist jedoch eine wachsende Nachfrage von Ausbildungsplätzen im dualen System zu erwarten. Der Rückgang ab 2007 ist im wesentlichen auf die besondere ostdeutsche Entwicklung zurückzuführen.

Diese Entwicklung stellt für die Lehrstellensituation durch die geringere Nachfrage eine Entlastung dar, falls es aus konjunkturellen Gründen nicht schon vorher zu einer Entspannung auf dem Ausbildungsmarkt kommt.

Wolfram Kempe  
(wke@iwh.uni-halle.de)

## Energieeinsparung im ostdeutschen Mietwohnungsbestand: Mehr Investitionsanreize notwendig

*Fast ein Viertel der gesamtdeutschen Emissionen des Klimaschadstoffs Kohlendioxid wird vom Raumwärmeverbrauch verursacht. Doch bestehen gerade hier große Minderungspotentiale, deren Nutzung oft allein wegen der damit verbundene Energiekostensenkung lohnenswert ist. Obgleich dies insbesondere für den Mietwohnungsbestand der neuen Bundesländer gilt, wird immer noch ein großer Teil der ostdeutschen Mietwohnungen modernen wärme- und heizungstechnischen Standards nicht gerecht. Nach wie vor sorgen Finanzierungsprobleme ostdeutscher Vermieter dafür, daß der Instandsetzungstau nur langsam abnimmt und Energiesparmaßnahmen unterbleiben. Aber auch dort, wo bereits modernisiert wird, sind die Anreize, Investitionen an einer optimalen Nutzung der Energiesparpotentiale auszurichten, nicht ausreichend. Das nunmehr auch in Ostdeutschland geltende Vergleichsmietensystem kann dieses Defi-*

*zit – dem das Auseinanderfallen der Adressaten von Kosten und Nutzen energiesparender Maßnahmen zugrunde liegt – nicht kompensieren.*

*Ordnungsrechtliche Vorgaben und förderpolitische Maßnahmen allein sind kaum geeignet, dieses Dilemma zu entschärfen. Sollen die Energiepreiserhöhungen im Zuge der Ökosteuerreform wirkungsvolle Investitionsanreize auslösen, ist eine Verbesserung der Anreizkompatibilität des Vergleichsmietensystems, ergänzt um eine Anpassung der relevanten technischen Verordnungen und Förder Richtlinien, notwendig.*

### **Energiesparpotentiale im ostdeutschen Mietwohnungsbestand**

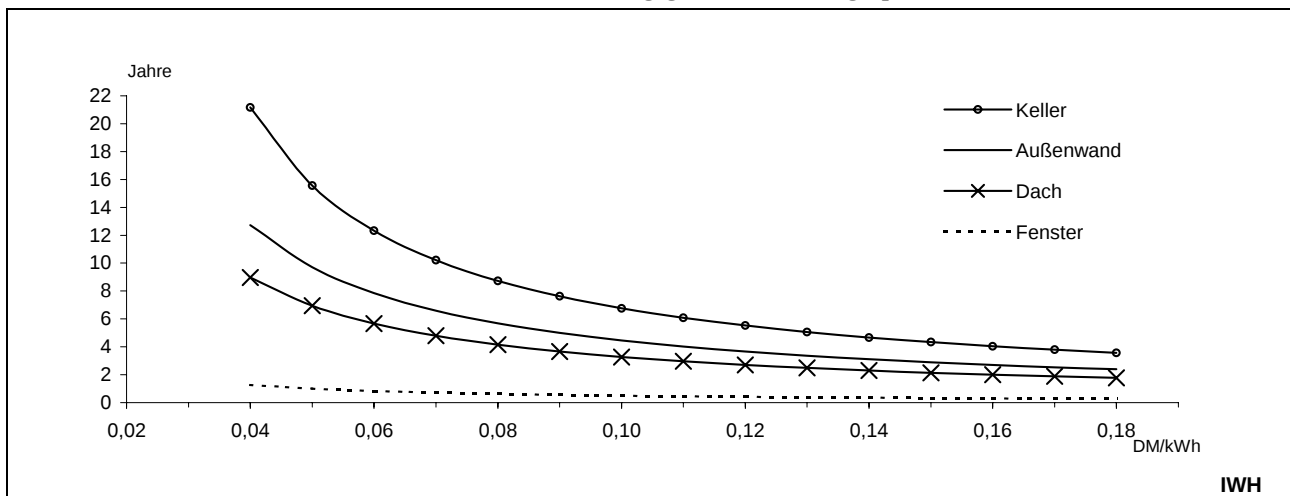
Im Jahr 1989 lagen die jährlich durch Raumheizung verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche in Ostdeutschland mehr als 40 vH über vergleichbaren Werten der alten Bundesländer.<sup>15</sup> Hierfür war zum einen der sowohl

<sup>14</sup> Der Anteil der ostdeutschen Jugendlichen im Alter von 16 Jahren an allen Altersgenossen in Deutschland geht von 24,6 vH (1995) auf 10,7 vH (2010) zurück. Der Bevölkerungsanteil der neuen Bundesländer hingegen verringert sich dagegen kaum von 18,9 vH (1995) auf 18,5 vH (ab 2001, bis zum Ende der Projektion konstant). Im Jahr 1989 betrug der Bevölkerungsanteil Ostdeutschlands noch 20,8 vH.

<sup>15</sup> Vgl. BORGES, H.; LORENZ, G. HELMSTÄDTER, E.: Energieeinspar- und CO<sub>2</sub>-Minderungspotentiale im Wohngebäudebestand der neuen Bundesländer bis zum Jahr 2005. Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken. Berlin 1996, S. 13.

Abbildung:

Amortisation von Wärmeschutzmaßnahmen in Abhängigkeit vom Energiepreis <sup>a</sup>



<sup>a</sup> Dynamische Amortisationszeit (VDI 2067) fremdfinanzierter Maßnahmen mit durchschnittlichen Investitionskosten: Keller-, Außenwand- und Dachdämmung an Instandsetzung gekoppelt, Fenstererneuerung mit Wärmeschutzverglasung statt üblicher Isolierverglasung, technische Nutzungsdauer der Bauteile: 20-25 Jahre, Hypothekenzins: 5,5 vH, Inflationsrate: 2 vH

Quelle: Passivhausinstitut Darmstadt, Fachinformation PHI-1998/3; Berechnungen des IWH.

konstruktiv als auch bauschadensbedingt schlechte Wärmeschutz der Wohngebäude, zum anderen die ungünstige, größtenteils auf heimischer Braunkohle basierende Energieträgerstruktur und der geringe Nutzungsgrad der Wärmeerzeugungs- und -verteilungsanlagen verantwortlich.

Insbesondere in dem die neuen Bundesländer dominierenden, überwiegend vermieteten Mehrfamilienhausbestand bestehen umfassende Energiespar- und CO<sub>2</sub>-Minderungspotentiale. Dort können durch Wärmeschutzmaßnahmen, modernste Heizungstechnik (z. B. Brennwerttechnik), effizientere Raumtemperaturregulierung und Optimierung der haustechnischen Anlagen beachtliche Einspar-effekte erreicht werden. Nach Untersuchungen des Instituts für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken (IEMB) wäre bei konsequenter Einhaltung der aktuellen Wärmeschutzverordnung bis 2005 eine Senkung des jährlichen Primärenergiebedarfs um fast zwei Drittel und eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen von 62 vH möglich. Zusätzliche Emissionsminderungen in Höhe von 14 vH ließen sich mit der Substitution von Kohle durch umweltfreundlichere Energieträger und die Kraft-Wärme-Kopplung bei der Fernwärmeerzeugung erzielen.<sup>16</sup>

Eine rasche Realisierung dieser Potentiale setzt jedoch die Rentabilität und Finanzierbarkeit der notwendigen Investitionen voraus. Da bauliche Energiesparmaßnahmen beim gegenwärtigen Energiepreisniveau häufig nur in Verbindung mit ohnehin notwendigen Instandsetzungen wirtschaftlich sind, befindet sich der ostdeutsche Wohnungssektor in einer vergleichsweise günstigen Ausgangssituation: Wegen des umfassenden, durch Bauschäden und Wohnwertdefizite bedingten Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs führen Energiesparmaßnahmen in weiten Teilen des ostdeutschen Wohnungsbestands zu vergleichsweise niedrigen Zusatzkosten und kurzen Amortisationszeiten. Beispielsweise dürfte sich die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Außenwand eines Wohngebäudes bei einem Energiepreis von 0,06 DM/kWh und durchschnittlichen Investitionskosten (bei Außenwanddämmung etwa 40 DM/qm) bereits nach acht Jahren amortisiert haben (vgl. Abbildung).

Dennoch zeigt sich, daß die aktuellen Rahmenbedingungen des ostdeutschen Mietwohnungsmarktes keine geeignete Grundlage für schnelle Fortschritte des energietechnischen Modernisierungsprozesses bilden. Zum einen sind viele ostdeutsche Vermieter noch immer mit Problemen der Finanzierung des dringlichen Instandsetzungsbedarfs

<sup>16</sup> Vgl. ebenda, S. 88-98.

konfrontiert. Andererseits dürften mit der Übernahme des Vergleichsmietensystems in Ostdeutschland die Anreize der Vermieter, in Energiesparmaßnahmen zu investieren, kaum gestiegen sein.

### ***Instandsetzungstau noch nicht überwunden***

Zweifellos ist der Instandsetzungs- und Modernisierungsprozeß im Wohnungsbestand der neuen Länder auch im Bereich der Energieeinsparung ein gutes Stück vorangekommen. Immerhin entsprach laut Ergebnissen des Wohnungsbestandspanels der neuen Bundesländer<sup>17</sup> 1996 ein gutes Drittel aller Wohnungen im älteren Gebäudebestand (Altersklassen bis 1968) aktuellen heizungs- und wärmetechnischen Standards. Weitere 11 vH waren bereits mit einer modernen Heizung versehen worden (vgl. Tabelle). Aktuellere Angaben des Gesamtverbands deutscher Wohnungswirtschaft (GdW), die auch den neueren Wohnungsbestand bis 1989 einbeziehen, bestätigen dies. Demnach waren 1997 etwa 32 vH der von den Mitgliedsunternehmen erfaßten Wohnungen mit modernen Heizungen und Wärmedämmung nachgerüstet bzw. bei 34 vH zumindest Fenster und Heizungsanlage modernisiert worden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß diese Entwicklung nur mit Hilfe der massiven Förderung durch Bund und Länder sowie die großzügigen steuerlichen Sonderregelungen möglich war. Immerhin wurden zwischen 1993 und 1996 bei durchschnittlich 60 vH aller Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen.<sup>18</sup>

Für den übrigen, noch zu modernisierenden Teil des Wohnungsbestands bleiben die Investitionsbedingungen schwierig. Nach wie vor existieren Probleme bei der Finanzierung der kaum mietpreiswirksamen Instandsetzungsinvestitionen. Da sich die Refinanzierung der Erneuerungsinvestitionen nach § 3 Miethöhegesetz (MHG) nur auf den

Kostenanteil der Modernisierung beschränkt (jährliche Umlage von 11 vH des Modernisierungskostenanteils auf die Miete), müssen die Instandsetzungskosten bzw. der Kapitaldienst allein aus den vorhandenen Rücklagen bzw. dem Eigenkapital bestritten werden.<sup>19</sup> Hohe Investitionsausgaben, langjährige Mietpreisbindung und Altverbindlichkeiten haben hierfür jedoch wenig Spielraum gelassen. Hinzu kommt, daß auf dem vor allem durch umfangreichen Wohnungsneubau gesättigten ostdeutschen Wohnungsmarkt die Vermietung modernisierter Bestandswohnungen zunehmend schwieriger wird. Sind jedoch schon Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu finanzieren, dann unterbleiben die daran gekoppelten Energiesparinvestitionen erst recht.

Davon sind besonders kommunale Wohnungsunternehmen betroffen, die in den neuen Ländern etwa 40 vH aller Mietwohnungen bewirtschaften. Dort wird die Bestandsmodernisierung auch weiterhin durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse und fehlende Grundbucheintragungen behindert. So war 1997 für 39 vH der insgesamt restitutionsbehafteten, fast ausschließlich im Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen befindlichen Gebäude immer noch keine rechtskräftige Entscheidung getroffen worden.<sup>20</sup> Die betroffenen Wohnungsunternehmen können in diesen Fällen lediglich die dringenden Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen und müssen auf eine umfangreiche Modernisierung verzichten. Überdies sind der Fremdfinanzierung dieser Instandsetzungsmaßnahmen enge Grenzen gesetzt, da auf rückübertragungsbetroffene Gebäude keine Hypotheken aufgenommen werden können. Auch der für viele private Vermieter vorteilhafte steuerliche Ausgleich von Verlusten aus der Wohnungsvermietung konnte mangels anderer Einkunftsarten nicht zur Entlastung der Wohnungsunternehmen herangezogen werden.

Der unterdurchschnittliche Modernisierungsgrad der kommunalen Wohnungen im Wohnungsbestandspanel belegt die Bedeutung dieser Engpässe (vgl. Tabelle). Hier wurde vor allem an re-

<sup>17</sup> Trotz gewisser Schwächen hinsichtlich der Aktualität und Repräsentativität (Altersklasse 1968-1989 wird nicht untersucht) ist das Wohnungsbestandspanel für die neuen Bundesländer die aktuellste Datenquelle, anhand derer genauere Aussagen über Umfang und Intensität der energie-technischen Modernisierungsmaßnahmen im Mehrfamilienhausbestand der neuen Bundesländern möglich sind. Vgl. WOHNUNGSBESTANDSPANEL FÜR DIE NEUEN BUNDESLÄNDER: Ergebnisbericht der Eigentümerbefragung 1996. Bonn 1998.

<sup>18</sup> Vgl. ebenda, S. 55.

<sup>19</sup> Die durchschnittliche Mietumlagequote für modernisierte Wohnungen des Wohnungsbestandspanels 1996 lag bei 48 vH. Vgl. ebenda, S. 54.

<sup>20</sup> Vgl. GdW Informationen: Daten und Fakten zur unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern, 1998, S. 9.

Tabelle:

## Energiesparende Ausstattung ostdeutscher Wohnungen nach Eigentumssituation und Baualter

| Wohnungen in vH           |                          | Ausstattungsmerkmale                           |                      |           | Baualtersklasse |               |               |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|----------------------|-----------|-----------------|---------------|---------------|
| <i>Eigentumssituation</i> |                          | Heizung und Fenster modernisiert, Wärmedämmung | Heizung modernisiert | insgesamt | bis 1918        | 1919 bis 1948 | 1949 bis 1968 |
| <i>insgesamt</i>          |                          | 33,6                                           | 10,9                 | 44,5      | 41,4            | 39,4          | 54,1          |
| <i>privat</i>             |                          | 39,5                                           | 14,5                 | 54,0      | 52,1            | 53,7          | 73,2          |
| davon:                    | ohne Wechsel             | 30,5                                           | 15,7                 | 46,2      | 43,9            | 47,2          | (100)         |
|                           | kommunal → privat        | 45,8                                           | 13,9                 | 59,7      | 53,3            | 64,7          | 80,6          |
|                           | privat → privat          | 43,5                                           | 13,7                 | 57,2      | 69,8            | 37,5          | -             |
| <i>kommunal</i>           |                          | 18,8                                           | 5,1                  | 23,9      | 3,8             | 19,9          | 40,3          |
| davon:                    | Eigentumsfrage geklärt   | 27,1                                           | 6,7                  | 33,8      | 7,6             | 24,0          | 44,8          |
|                           | Eigentumsfrage ungeklärt | 3,9                                            | 2,2                  | 6,1       | 2,0             | 10,4          | 15,1          |
| <i>genossenschaftlich</i> |                          | 44,7                                           | 9,8                  | 54,5      | -               | 21,3          | 65,4          |

Quelle: Wohnungsbestandspanel für die neuen Bundesländer, Ergebnisbericht der Eigentümerbefragung 1996.

stitutionsbehafteten Gebäuden bzw. an nur mit hohem Kostenaufwand modernisierbaren Wohnungen der älteren Baualtersklassen (bis 1949) wenig getan. Private Eigentümer, die weder von Restitutionsansprüchen noch von Altschulden betroffen sind, konnten dagegen in großem Umfang von den steuerlichen Sonderregelungen profitieren und haben bis 1996 mehr als die Hälfte ihrer Wohnungen heizungs- bzw. wärmetechnisch nachgerüstet. Ähnlich hohe Anteile energietechnisch modernisierter Wohnungen weisen die Wohnungsgenossenschaften auf. Sie sind im Vergleich zu den kommunalen Wohnungsgesellschaften aufgrund des überwiegend nach 1949 errichteten Wohnungsbestands kaum von Restitutionsansprüchen betroffen und mußten dank des geringen Anteils schwer beschädigter Altbauten verhältnismäßig niedrige Instandsetzungs- und Modernisierungskosten pro Wohnung aufwenden.<sup>21</sup>

### **Mangelnde Anreize zur Energieeinsparung**

Nicht nur Finanzierungsengpässe stehen dem Fortschritt der energietechnischen Modernisierung im Wege. Vielmehr ist der Anreiz der Investoren, den Umfang der Energiesparmaßnahmen an ihrem wirtschaftlichen Optimum auszurichten, am Miet-

wohnungsmarkt allgemein gering einzuschätzen. Während selbstnutzende Wohnungseigentümer ein unmittelbares Interesse an optimalen Energiesparmaßnahmen haben, wird dieser Anreizmechanismus bei der Vermietung durch das sogenannte „Investor-Nutzer-Dilemma“ ausgehebelt. Der Vermieter profitiert von den Effizienzgewinnen einer Komplettmaßnahme nicht direkt, sondern macht seine Investitionsentscheidung von der Refinanzierungsfähigkeit durch die Modernisierungsumlage, erzielbaren Neuvertragsmieten, technischen Auflagen und verfügbaren Fördermitteln abhängig. Daher ist keineswegs sichergestellt, daß der vom Vermieter als rentabel angesehene Investitionsaufwand im Hinblick auf die erzielbare Energieeinsparung effizient ist. Ungenutzte Energiesparpotentiale und Effizienzverluste aufwendiger Einzelmaßnahmen werden dabei in Kauf genommen.

Die Modernisierungsstruktur der Wohnungen des Wohnungsbestandspanel bestätigt dies insofern, als daß zwar Heizungen und Fenster sehr häufig gleichzeitig modernisiert werden, die zur Kompensation des zusätzlichen Wärmeverbrauchs und Optimierung der Leistung der Heizungsanlage unerläßliche Wärmedämmung jedoch bei einem Viertel der modernisierten Wohnungen zunächst unterblieb (vgl. Tabelle). Ebenso wurde bei Dach- und Fassadeninstandsetzungen die Gelegenheit zur

<sup>21</sup> Vgl. WOHNUNGSBESTANDSPANEL FÜR DIE NEUEN BUNDESLÄNDER, a. a. O., S. 54.

Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen häufig nicht genutzt.<sup>22</sup>

Das „Investor-Nutzer-Dilemma“ wird durch die geringe Relevanz des Energieverbrauchs im Vergleichsmietensystem verstärkt. So hat der Vermieter bei bestehenden Mietverhältnissen trotz der Modernisierungumlage nur geringe Anreize, den Umfang wärmetechnischer Modernisierungen über die mietpreisrelevanten Beschaffenheitskriterien des Mietspiegels hinaus auszudehnen. Schließlich ist der überwiegende Teil der modernisierungsbedingten, zusätzlichen Mieteinnahmen im Zuge des gesetzlichen Mieterhöhungsanspruchs im Zeitverlauf auch mit wesentlich geringerem Kapitaleinsatz realisierbar.<sup>23</sup> Bei Neuvermietungen ist ebenfalls nicht garantiert, ob der Markt zusätzliche Energiesparmaßnahmen belohnt. Da potentielle Mieter gewöhnlich nur geringe Informationen über die energetische Qualität – also die Gesamtkosten – eines Wohnungsangebots besitzen, richten sie ihre Zahlungsbereitschaft am erwarteten Qualitätsdurchschnitt aus. Unter diesen Bedingungen kann sich ein Angebot überdurchschnittlich energieeffizienter Wohnungen am Markt kaum durchsetzen.<sup>24</sup> Weil in vielen Mietspiegeln energiesparende Ausstattungsmerkmale nur pauschal Niederschlag finden, wird mit dem herrschenden Vergleichsmietensystem weder die Markttransparenz für energetische Qualitätskriterien wesentlich erhöht noch die Vermarktung energiesparender Wohnungen gefördert.<sup>25</sup>

Unter diesen Bedingungen können auch ordnungsrechtliche Auflagen und öffentliche Förder-

mittel kein effizientes Investitionsverhalten anregen. Vielmehr besteht die Gefahr, daß konzeptionelle Schwächen dieser Instrumente die Effizienz der Energiesparmaßnahmen weiter reduzieren. Obgleich mit der Novelle der Wärmeschutzverordnung 1995 beabsichtigt wurde, die Einhaltung energietechnischer Mindeststandards auch bei Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand durchzusetzen, hat sich schnell gezeigt, daß dieses Ziel nicht erreichbar ist. Viele Maßnahmen im Gebäudebestand sind baugenehmigungsfrei, weshalb auf eine Überprüfung des Wärmeschutznachweises in der Regel verzichtet wird.<sup>26</sup> Zudem beschränken sich die Anforderungen jeweils nur auf einzelne Bauteile und schließen die Effizienz der Heizungsanlage nicht ein. Daher wird eine am Energieverbrauchs- und Kostenminimum ausgerichtete Vorgehensweise bei der Modernisierung kaum angeregt. Eine ähnliche Wirkung geht von einem Teil der öffentlichen Förderprogramme aus, die mit der Unterstützung von Einzelmaßnahmen geradezu Anreize zur Umsetzung voneinander unabhängiger Maßnahmen setzen.

### ***Energieeinsparung durch höhere Markttransparenz***

Sollen zukünftig wirksame Anreize gesetzt werden, bei der Wohnungsmodernisierung den Aspekt der Energieverbrauchssenkung stärker zu berücksichtigen, dürfen sich umweltpolitische Impulse nicht allein auf wärmetechnische Standards, förderpolitische Investitionsanreize oder die Besteuerung fossiler Energieträger beschränken. Vielmehr besteht hinsichtlich der Überwindung des „Investor-Nutzer-Dilemmas“ Handlungsbedarf. Nur so ist erreichbar, daß Energiepreissteigerungen nicht allein die vergleichsweise geringen Energiesparpotentiale der Mieter aktivieren, sondern den Vermieter zu wesentlich wirksameren Investitionen in Energiespartechniken veranlassen.

Ein wichtiger Schritt in diese Richtung wäre getan, wenn sich durch geeignete wohnungspolitische Maßnahmen der Einfluß der Energiekosten von Wohnungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete vergrößern würde. Dem könnte mit der Aufnahme eines zweckmäßigen Indikators des Heiz-

---

<sup>22</sup> Vgl. ebenda, S. 49 f.

<sup>23</sup> Vgl. KIRCHNER, J.: Die Rentabilität ausgewählter Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie im freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbestand. Darmstadt 1993, S. 14-16.

<sup>24</sup> Hierbei handelt es sich um ein typisches Beispiel eines durch asymmetrischen Informationsverteilung ausgelösten Marktversagens (adverse selection). Vgl. AKERLOF, G. A.: The Markets for „Lemons“ – Quality Uncertainty and the Market Mechanism, in: Quarterly Journal of Economics, Vol. 84, S. 488-500.

<sup>25</sup> Ein Beispiel ist der Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) 1998: Zwar wird die Sanierung nach geltenden technischen Normen in einem Punktesystem berücksichtigt, doch werden alle Maßnahmen nach dem 3. Oktober 1990 gleich eingestuft. Weder besserer Wärmeschutz nach WSchVO 1995 noch Maßnahmen, die bspw. aus Denkmalschutzgründen von dieser Vorschrift befreit wurden, erfahren eine differenzierte Bewertung.

---

<sup>26</sup> Vgl. UMWELTBUNDESAMT: Jahresbericht 1997, S. 193.

energieverbrauchs als Qualitätskriterium in den Mietspiegel Rechnung getragen werden. Ist der Vermieter in der Lage niedrige Verbrauchswerte zu dokumentieren, so wirkt sich dies erhöhend auf die erzielbare Kaltmiete aus. Als Beleg könnte ein für alle Gebäude verbindlicher Energiebedarfspass, wie er als Bestandteil der geplanten „Energieeinsparverordnung“ auch für modernisierte Bestandswohnungen diskutiert wird, dienen. Eine Verbesserung der Markttransparenz für Wohnungssuchende ließe sich durch die Übertragung des bereits im Bereich der Hausgerätetechnik wirksamen Systems der Energieverbrauchskennzeichnung auf Gebäude bzw. Wohnungen realisieren.

### ***Investitionsanreize durch förderpolitische Kurskorrektur***

Dennoch dürfte die schnelle Befriedigung des noch ausstehenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs unter der Bedingung sozial verträglicher Mietsteigerungen ohne eine befristete Fortführung der Sonderförderung für die neuen Bundesländer größere Probleme aufwerfen. Allerdings ist es angebracht, die Akzente der Förderpolitik stärker als bisher auf den Wohnungsbestand und dort auf Instandsetzungsmaßnahmen, deren Kosten vielfach nicht mietpreiswirksam sind, zu setzen.

Ebenso wird die Förderung energiesparender Modernisierungsmaßnahmen in den neuen Bundesländern vorerst noch ein probates Mittel für die schnelle Umsetzung der CO<sub>2</sub>-Minderungspotentiale bleiben. Doch auch hier sind Änderungen der Förderkonzeption vorteilhaft. Sollen möglichst weitgehende Effekte erreicht werden, dürfen nur Komplettmaßnahmen förderfähig sein, bei denen nicht nur die Modernisierung von Heizung und/oder Fenstern, sondern ein kompletter Wärmeschutz erfolgt. Zudem sollte die Bewilligung der Fördermittel stets an einen nachweisbaren Mindeststandard der Gesamtmaßnahme gekoppelt sein. Um Mitnahmeeffekte einzuschränken, müßte sich die Förderung an der Differenz zwischen den Kosten ohnehin notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen und den Mehrkosten der Energiesparmaßnahmen orientieren. Schließlich wäre zur Erhöhung der Investitionsanreize zu erwägen, die Modernisierungsumlage nicht um den gesamten, sondern nur um

einen Teil des Jahresbetrags des Zuschusses bzw. der Zinsermäßigung zu mindern.

### ***Fazit: Rahmenbedingungen für stärkere Marktimpulse erforderlich***

Die Energieverbrauchssenkung im ostdeutschen Wohnungsbestand hängt im hohen Maße vom Fortschritt des Instandsetzungs- und Modernisierungsprozesses ab. Schließlich erreichen viele Energiesparmaßnahmen bereits heute bzw. unter Berücksichtigung zukünftiger Energiepreissteigerungen die Rentabilitätsschwelle, wenn sie in Instandsetzungszyklen eingebettet sind. Wird diese Chance nicht ergriffen, bleiben umfangreiche Energiesparpotentiale auf lange Frist ungenutzt oder müssen mit wesentlich höherem Aufwand später nachgeholt werden.

Daher sind die Rahmenbedingungen des ostdeutschen Wohnungsmarktes in erster Linie an einer raschen Beseitigung der Hemmnisse für Instandsetzungsinvestitionen zu orientieren. Auch im Interesse des Umweltschutzes gilt es Lösungen zu finden, die zur schnelleren Klärung der Restitutionsansprüche und Vermögenszuordnung beitragen. Zugleich sind im Hinblick auf die wachsenden Probleme vieler Wohnungsunternehmen bei der Erfüllung der Privatisierungsaufgaben nach dem Altschuldenhilfegesetz wirksamere Entlastungsregelungen notwendig.

Gelingt es, durch Anpassungen des Vergleichsmietensystems und Maßnahmen zur Steigerung der Transparenz auf dem Wohnungsmarkt das „Investor-Nutzer-Dilemma“ zu mindern, kann die Ökosteuer auch im Mietwohnungsbau zusätzliche Investitionen anregen. In dem Maße wie marktliche Anreize zur Energieeinsparung zunehmen, sinkt auch der staatliche Interventionsbedarf in Form von Förderprogrammen und wenig flexiblen, am Stand der Technik orientierten Auflagen. Dem Ordnungsrecht bliebe allerdings eine wichtige Funktion erhalten, durch Informationspflichten seitens der Vermieter die unzureichende Markttransparenz zu erhöhen.

Steffen Hentrich  
([shh@iwh.uni-halle.de](mailto:shh@iwh.uni-halle.de))