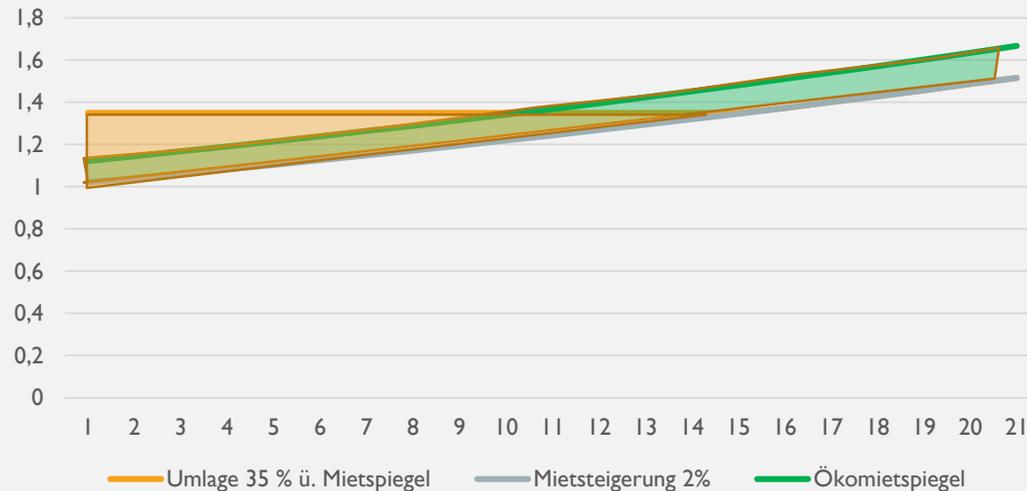


KLIMASOZIAL SANIEREN

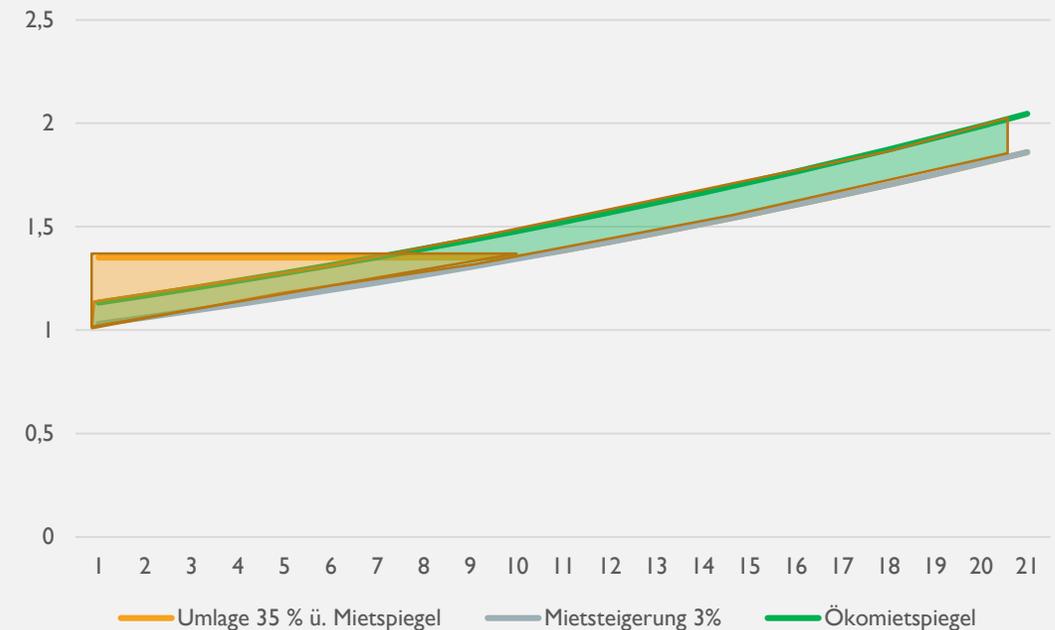
Refinanzierung der Modernisierung vorteilhafter mit Ökomietspiegel

Kostenumlage gegenüber Ökomietspiegel



- Refinanzierung von Mod.-Kosten, 8 % umgelegt, anfangs 35% über Mietspiegel, bei 2%/a (3%/a) Mietsteigerung: 60% (38%) oranges Dreieck
- Refinanzierung Investition ggü. Nichtinvestition beim weiterentwickelten Ökomietspiegel (grüne Fläche Spannezuschlag) solider, wenn Mieten stark steigen (Berlin 2,8%/a seit 2000).

Umlage ggü. Ökomietspiegel

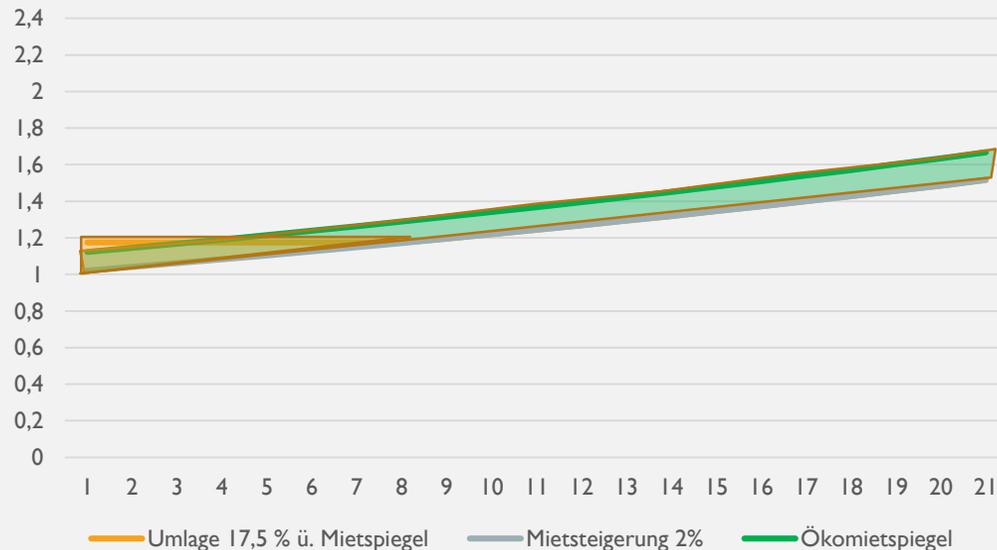


- Trittbrettfahrer, nicht Investierende, profitieren nicht
- Mietersicht: kein starker Mietsprung, geringere Energiekosten durch energetische Sanierung gleichen Mietsteigerung viel leichter aus.
- Klimaschutz wird gefördert, weil Bereitschaft der Mieter und etwa sozial orientierter Vermieter steigt.

KLIMASOZIAL SANIEREN

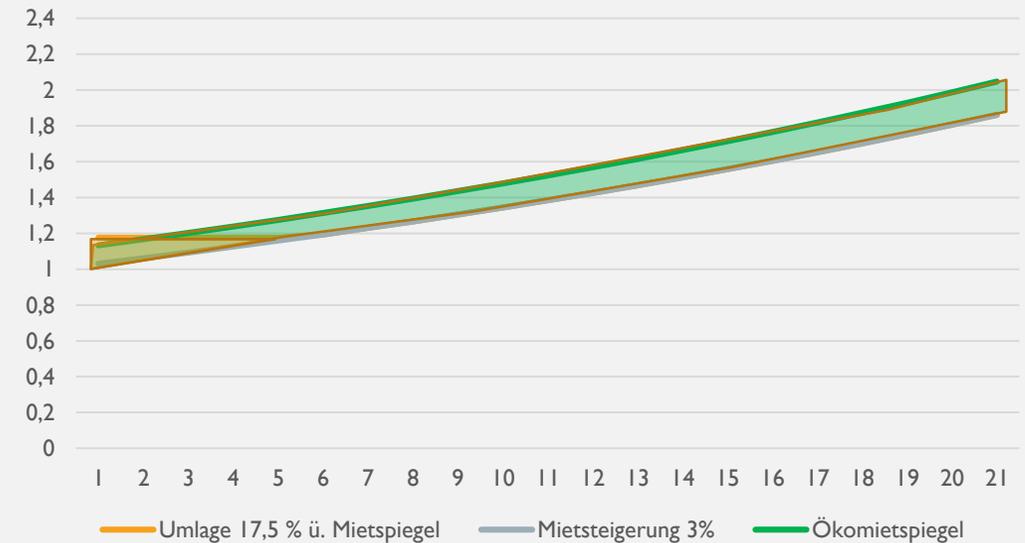
Refinanzierung der Modernisierung vorteilhafter mit Ökomietspiegel

Kostenumlage 4% gegenüber Ökomietspiegel



- Refinanzierung von Mod.-Kosten, 4 % umgelegt, anfangs 17,5% über Mietspiegel, bei 2%/a (3%/a) Mietsteigerung: nur 15% (9%) oranges Dreieck – Anreiz zu gering!!
- Refinanzierung Investition ggü. Nichtinvestition beim weiterentwickelten Ökomietspiegel (grüne Fläche Spannezuschlag) solider, wenn Mieten stark steigen (Berlin 2,8%/a seit 2000).

Umlage 4% ggü. Ökomietspiegel



- Mietersicht: beides kein starker Mietsprung, geringere Energiekosten durch energetische Sanierung gleichen Mietsteigerung viel leichter aus.
- Klimaschutz wird bei 4% Umlage kaum gefördert, da andere Investitionen attraktiver.
- In Berlin z.B. existiert eine Mischform mit Energiekennwerten als einem von vielen Merkmalen zur Spanneinordnung

KLIMASOZIAL SANIEREN

Auf dem Weg zum Ökomietspiegel

Berliner Mietspiegel 2019 | www.berlin.de/mietspiegel

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)

- Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)

- Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen

- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)

oder

- Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 10.4