

Press release**RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung****RWI**

03/03/2023

<http://idw-online.de/en/news810244>

Research results, Transfer of Science or Research
Construction / architecture, Economics / business administration, Energy, Environment / ecology, Politics
transregional, national

**Energieeffizienz: Kaum Nachteile für Mietwohnungen**

In der Energieeffizienz zwischen neu angebotenen Miet- und Eigentumswohnungen besteht im Durchschnitt nur ein geringer Unterschied. Dies ist das Ergebnis einer Studie des Potsdam-Institut für Klimaforschung (PIK) und des RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung. Damit wird die Vermutung entkräftet, dass Vermieterinnen und Vermieter aufgrund fehlender Anreize zu wenig in Energieeffizienz investieren, da sie nicht direkt von Energieeinsparungen profitieren.

Das Wichtigste in Kürze:

- Eine neue Studie von PIK und RWI zeigt, dass es im Durchschnitt nur einen geringen und ökonomisch unbedeutenden Unterschied in der Energieeffizienz zwischen neu angebotenen Miet- und Eigentumswohnungen gibt – wenn Faktoren wie Baujahr, Größe und Lage der Immobilie durch ökonometrische Verfahren herausgerechnet werden.
- Für Immobilien, die direkt von privaten Eigentümern angeboten werden, beträgt der errechnete Unterschied in der Energieeffizienz zwischen Miet- und Eigentumswohnungen mit ansonsten ähnlichen Eigenschaften im Durchschnitt 1,8 Prozent gemessen am Energieverbrauch pro Quadratmeter. Das entspricht einer jährlichen Differenz von zwei Kilowattstunden pro Quadratmeter, was bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 Quadratmetern Mehrkosten in Höhe von 30 Euro pro Jahr bedeutet.
- Dieses Ergebnis, das durch weitere Untersuchungsansätze bestätigt wird, entkräftet die Behauptung, dass es im Mietsektor ein entscheidendes Anreizproblem bei Investitionen in Energieeffizienz gibt, obwohl Vermieterinnen und Vermieter nur dann von Investitionen profitieren, wenn es anschließend zu einer Mieterhöhung oder einem Verkauf der Immobilie kommt.
- Dafür könnte es zwei Gründe geben: Erstens werden viele Mehrfamilienhäuser sowohl von Mieter/innen als auch von Eigentümer/innen bewohnt. Da Investitionsentscheidungen in Mehrfamilienhäusern gemeinsam getroffen werden und die von Eigentümern selbst genutzten Wohnungen in der Regel größer sind, dürfte der Wille der Eigentümer gegenüber dem der Vermieter im selben Gebäude häufig stärker ins Gewicht fallen. Zweitens wohnt die Mehrzahl der Mieter in größeren Mehrfamilienhäusern, in denen die Renovierungskosten geteilt werden. Da die Renovierungskosten pro Wohnung mit der Zahl der Wohnungseinheiten tendenziell abnehmen, könnte dies den Anreiz für private Vermieter erhöhen, in Energieeffizienz zu investieren.
- Die Studienergebnisse deuten jedoch darauf hin, dass es im Neubau sowie bei umfassend sanierten Wohnungen ein größeres Defizit geben könnte: Der ermittelte Unterschied in der Energieeffizienz zwischen von privaten Eigentümern angebotenen Miet- und Eigentumswohnungen beträgt hier 6,5 Prozent. Neubauwohnungen sind im Schnitt zwar wesentlich energieeffizienter als Bestandswohnungen, aber auch etwas größer. Die durchschnittlichen Mehrkosten belaufen sich daher auf etwa 90 Euro pro Jahr.

- Die Studienergebnisse gelten zunächst nur für Wohnungen, die zwischen 2019 und 2021 neu angeboten wurden. Da sich die Untersuchung auf Inserate auf der Plattform ImmoScout24 stützt, können keine Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen es nicht zum Mieter- bzw. Eigentümerwechsel kommt.

- Durch das „Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten“, das zu Beginn des Jahres 2023 in Kraft getreten ist, werden Vermieter inzwischen je nach energetischem Zustand der Immobilie an den Energiekosten in Form der CO₂-Abgabe beteiligt. Dadurch sollten sich die Anreize für Vermieter, in Energieeffizienz zu investieren, im Vergleich zum Untersuchungszeitraum noch einmal erhöht haben.

„Unsere Studie zeigt, dass bei Mietwohnungen ähnlich viel oder ähnlich wenig in Energieeffizienz investiert wird wie bei Eigentumswohnungen“, sagt RWI-Energieexperte Stephan Sommer. „Das bedeutet, dass die insgesamt geringen Einsparungen im Wohnsektor in den vergangenen Jahren nicht auf fehlende Anreize für Vermieter zurückzuführen sind. Dennoch bleiben sinnvolle Investitionsanreize und eine faire Verteilung der Kosten enorm wichtig für ein klimaverträglicheres Wohnen.“ Puja Singhal, Klimapolitikforscherin am PIK, ergänzt: „Dass Deutschland ein Mieterland ist, ist kein entscheidendes Hindernis für die Wärmewende, wie unsere Analyse zeigt. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass der Mietwohnungsmarkt insgesamt wettbewerbsfähig genug ist, um privaten Vermietern Anreize zu bieten, in die Energieeffizienz ihrer Immobilien zu investieren. Das gilt zumindest dann, wenn ein Verkauf oder eine Neuvermietung der Immobilie bevorsteht.“

contact for scientific information:

Prof. Dr. Stephan Sommer, Stephan.Sommer@rwi-essen.de, Tel.: (0201) 81 49-233

Original publication:

https://www.rwi-essen.de/fileadmin/user_upload/RWI/Publikationen/Ruhr_Economic_Papers/REP_23-992.pdf