



**Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 13/2016

## **Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich**

### **Impressum**

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im  
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Projektleitung (Auftraggeber)

Rolf Müller, BBSR

Bearbeitung

TenlawUrbanRegion, Bremen, RegioKontext GmbH, Berlin  
Christoph Schmid, Arnt von Bodelschwingh, Thomas Knorr-Siedow,  
Raimund Hofmann, Tobias Pinkel, Simon Wieland, Olaf Keßler, Clemens Jänicke

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich.  
BBSR-Online-Publikation 13/2016, Bonn, November 2016.

Die von den Autoren vertretenen Auffassungen sind nicht unbedingt mit denen des  
Herausgebers identisch.

ISSN 1868-0097



Liebe Leserinnen und Leser,

CO<sub>2</sub>-Reduzierung, Energieeinsparung und Energieeffizienz sind zentrale Anliegen der Umwelt-, Klima- und Energiepolitik der EU, die in zahlreichen EU-Richtlinien ihren Niederschlag finden. Die einschlägige EU-Rechtssetzung hat unterschiedlich starke Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte der Mitgliedstaaten, auf die Kostenverteilung zwischen Mietern und Eigentümern und auch auf die sozialen Sicherungssysteme des Wohnens. Wie groß die Effekte sind, hängt unter anderem ab vom nationalen Mietrecht, den rechtlichen Regelungen für energetische Sanierungen und von der Bedeutung des Mietwohnungssegments für den jeweiligen nationalen Wohnungsmarkt. Eine interdisziplinär zusammengesetzte Forschergruppe hat die Auswirkungen insbesondere der Energieeffizienzrichtlinie in einer vergleichenden Analyse von 14 Staaten untersucht. Dabei war es besonders vorteilhaft, dass durch bestehende enge internationale Forschungskontakte vielfältige nationale Erfahrungen genutzt werden konnten.

Der vorliegenden Studie zufolge bringen diejenigen Staaten gute Voraussetzungen für eine angemessene Umsetzung von Energieeffizienzstrategien mit, die differenzierte Mietwohnungsmärkte mit starken verbandlichen Akteursstrukturen, einem hohen Anteil nicht gewinnorientierter Vermieter sowie spezifische und effektive rechtliche Regelungen zur Umlage der Kosten energetischer Sanierungen haben. In der Studie wurden als Ausgangsbasis der rechtlichen Betrachtungen Länderprofile erarbeitet, die grundlegende Informationen der nationalen Wohnungsmärkte bieten. Diese „country profiles“ haben wir auf der Website des BBSR veröffentlicht.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "H. Herrmann". The signature is fluid and cursive.

Direktor und Professor Harald Herrmann

## Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung .....	6
Executive Summary .....	12
1 Einführung in das Forschungsprojekt .....	18
1.1 Einleitung.....	18
1.2 Methodik und Quellen.....	20
1.3 Aufbau der Publikation .....	21
2 Länderprofile.....	22
2.1 Länderprofil Dänemark.....	22
2.2 Länderprofil Deutschland.....	25
2.3 Länderprofil England .....	30
2.4 Länderprofil Estland.....	35
2.5 Länderprofil Finnland.....	38
2.6 Länderprofil Frankreich.....	42
2.7 Länderprofil Italien .....	47
2.8 Länderprofil Lettland.....	50
2.9 Länderprofil Niederlande .....	54
2.10 Länderprofil Österreich .....	57
2.11 Länderprofil Polen .....	61
2.12 Länderprofil Schottland.....	65
2.13 Länderprofil Schweden.....	69
2.14 Länderprofil Schweiz .....	73
3 Einfluss der EU-Gesetzgebung auf das Mietrecht .....	78
3.1 Unmittelbarer Einfluss von EU-Recht auf das Mietrecht im Hinblick auf die Energieeffizienz von Mietsachen .....	79
3.2 Mittelbarer Einfluss von EU-Recht auf das Mietrecht und die Energieeffizienz von Mietsachen .....	80
3.2.1 Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010.....	80
3.2.2 Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 25.10.2012.....	81
3.2.3 Sonstige EU-Richtlinien und Verordnungen (Auswahl) .....	84
3.3 Zwischenfazit.....	84

---

4	Vergleichende Darstellung der für die energetische Gebäudesanierung relevanten Vorschriften der nationalen Mietrechte .....	85
4.1	Allgemeine Bestimmungen des Mietrechts.....	86
4.1.1	Relevanz des öffentlich geförderten Wohnens .....	86
4.1.2	Relevante allgemeine Strukturen des Mietrechts .....	88
4.2	Nebenkostenverteilung.....	95
4.3	Besondere mietrechtliche Bestimmungen zur Energieeffizienz.....	96
4.3.1	Informationspflichten .....	97
4.3.2	Duldungspflichten .....	99
4.3.3	Pflicht zur energetischen Gebäudesanierung .....	105
4.3.4	Mieterhöhungen nach Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung .....	111
4.3.5	Subventionierung .....	116
5	Typisierung und Pfadentwicklung der untersuchten Länder .....	120
5.1	Wohlfahrtsregimes und Trends .....	120
5.2	Methodik der Typisierung .....	123
5.2.1	Vorgehen .....	123
5.2.2	Einzelindikatoren.....	123
5.3	Typisierung.....	130
5.3.1	Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 1: Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes .....	130
5.3.2	Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 2: Der Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung .....	131
5.3.3	Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 3: Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen.....	132
5.4	Zusammenfassende Typisierung und Zwischenfazit.....	133
6	Fazit.....	137
7	Literaturverzeichnis.....	141

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung des Mietwohnungsanteils in EU-Ländern.....	7
Abbildung 2: Share of rental dwellings in EU countries .....	13
Abbildung 3: Übersicht der untersuchten Länder .....	19
Tabelle 1: Eckdaten Dänemark .....	22
Tabelle 2: Eckdaten Deutschland .....	25
Tabelle 3: Eckdaten England .....	30
Tabelle 4: Eckdaten Estland .....	35
Tabelle 5: Eckdaten Finnland .....	38
Tabelle 6: Eckdaten Frankreich .....	42
Tabelle 7: Eckdaten Italien .....	47
Tabelle 8: Eckdaten Lettland .....	50
Tabelle 9: Eckdaten Niederlande.....	54
Tabelle 10: Eckdaten Österreich .....	57
Tabelle 11: Eckdaten Polen.....	61
Tabelle 12: Eckdaten Schottland .....	65
Tabelle 13: Eckdaten Schweden .....	69
Tabelle 14: Eckdaten Schweiz.....	73
Tabelle 15: Regulierung der Höhe des Mietpreises.....	89
Tabelle 16: Befristete und unbefristete Mietverhältnisse .....	92
Tabelle 17: Tatsächliche Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Vertragsdauer durch den Vermieter .....	93
Tabelle 18: Kündigungen durch den Vermieter (nur bei Ländern mit typischerweise unbefristeten oder langen Mietverhältnissen untersucht) .....	94
Tabelle 19: Recht des Vermieters auf Durchführung von Sanierungsmaßnahmen .....	99
Tabelle 20: Bestimmungen zu Sanierungen in den untersuchten Ländern .....	106
Tabelle 21: Regelungen zur Mieterhöhung bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen .....	111
Tabelle 22: Niederländisches Punktesystem zur Mietenbestimmung .....	115
Tabelle 23: Direkte Fördermaßnahmen der Länder.....	117
Tabelle 24: Umsatzsteuerbegünstigungen .....	118
Tabelle 25: Einkommens- bzw. Körperschaftssteuerbegünstigung .....	119
Tabelle 26: Wohlfahrtsregimes der untersuchten Länder .....	122
Tabelle 27: Kategorisierung: Anteil Mietwohnungen.....	124
Tabelle 28: Kategorisierung: Anteil der Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand.....	126
Tabelle 29: Typisierung der Länder nach Gruppen im Überblick.....	133

## Kurzfassung

Zum Klimaschutz und dem nachhaltigen Umbau der Energieversorgung hat sich die Europäische Union ambitionierte energiepolitische Ziele gesetzt. Die entsprechende Richtlinie (2012/27EU), die bis Juni 2014 in nationales Recht umzusetzen war, zielt besonders auf die Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudebestand. Hier werden in der gesamten EU erhebliche Einsparpotenziale gesehen. Der Mietwohnungssektor spielt dabei eine wichtige Rolle, um die geforderten Effizienzziele zu erreichen.

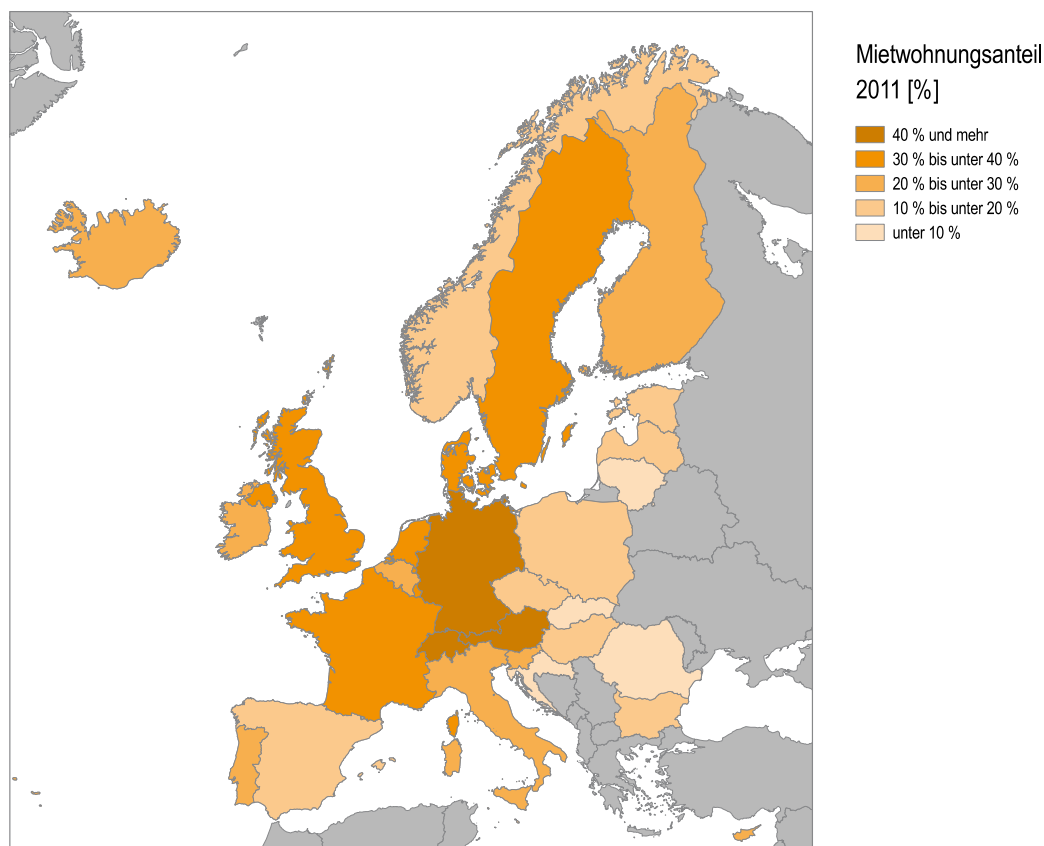
### *Ausgangslage und Methodik*

Ausgangspunkt dieser Studie ist die sozioökonomische und rechtsvergleichende Beschreibung der Mietmärkte in 12 EU-Mitgliedstaaten bzw. 13 Ländern (wobei innerhalb des Vereinigten Königreichs England und Schottland separat betrachtet wurden) sowie der Schweiz. Auf dieser Beschreibung baut eine vergleichende Analyse der mietrechtlichen Vorschriften auf, die für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden relevant sind. Dies erfolgt sowohl aus europarechtlicher Perspektive als auch aus dem Blickwinkel der jeweiligen nationalen Mietrechtsordnungen. Im Anschluss wird eine Gruppenbildung der untersuchten Länder durchgeführt. Dieser Ansatz zur Typisierung soll die mietrechtlichen Ergebnisse in den Gesamtkontext einordnen und orientierende Aussagen darüber liefern, unter welchen Voraussetzungen Energieeffizienzfortschritte wirksam erreicht werden. Darüber hinaus untersucht die Studie, welche Ansätze die verschiedenen Länder gewählt haben, um im mietrechtlich relevanten Bereich europäische Vorgaben umzusetzen (in der Schweiz im Rahmen des autonomen Nachvollzugs des EU-Rechts). Dazu müssen zunächst auf europäischer Ebene diejenigen Rechts- und Politikbereiche identifiziert werden, die wesentlichen Einfluss auf die mietrechtlichen Bestimmungen zur Energieeffizienz nehmen. Zentrale Rechtsgrundlage im europäischen Primärrecht ist hierfür Art. 194 AEUV, der als Ziele der europäischen Energiepolitik explizit die Förderung von Energieeffizienz und von Energieeinsparungen nennt.

Im Januar 2014 beginnend, analysierte das Forschungsprojekt die Wohnungsmarktsituation mit Fokus auf Energieeffizienz und die Schnittstellen zum Mietrecht sowie den öffentlich-rechtlichen Regulierungen zur Steigerung der Energieeffizienz im Mietwohnungsbestand in 14 ausgesuchten europäischen Rechtsordnungen:

- Dänemark
- Deutschland
- England
- Finnland
- Estland
- Frankreich
- Italien
- Lettland
- Niederlande
- Österreich
- Polen
- Schottland
- Schweden
- Schweiz (als Referenzland außerhalb der EU)

*Abbildung 1: Verteilung des Mietwohnungsanteils in EU-Ländern*



Quelle: Eurostat. Bearbeitung: RegioKontext

Diese Auswahl umfasst sowohl Länder, die sich durch starke Differenzen zur Situation in Deutschland auszeichnen, als auch Länder, die durch eine Ähnlichkeit auf der Ebene von Gesetzen und Rechtspraxis sowie anderen Regelungen charakterisiert sind. Dadurch wird es möglich, unterschiedliche Regulierungsmodelle und ihre Besonderheiten aufzudecken und Elemente guter Praxis zu identifizieren.

Methodisch verfolgte das Forschungsprojekt eine Synthese verschiedener Ansätze. Zunächst wurden Sekundärliteratur und vor allem eigene Informationsbestände herangezogen. Hierbei konnte vor allem auf die umfangreichen Vorarbeiten des Projektteams aus dem TENLAW-Projekt zurückgegriffen werden (durchgeführt vom Zentrum für Europäische Rechtspolitik an der Universität Bremen (ZERP), gefördert nach dem 7. EU-Forschungsrahmenprogramm<sup>1</sup>).

Als zentrale Informationsgrundlage wurde von Berichterstattern („Länderreporter“) für jedes der genannten Länder ein ausführlicher Questionnaire beantwortet. Dessen Struktur und Inhalte waren überwiegend qualitativ gehalten. Hinzu kam Material aus Sekundärliteratur. In Workshops mit dem Auftraggeber und Vertretern anderer Ministerien sowie unter Hinzuziehung externer Experten (aus Spanien, den Niederlanden und Österreich) wurde der jeweilige Arbeitsstand kritisch gespiegelt und vertieft. Schließlich wurde in der Endphase des Forschungsprojekts erneut auf die Expertise der Länderreporterinnen und -reporter zurückgegriffen, um zentrale Ergebnisse aus der jeweiligen nationalen Perspektive überprüfen zu lassen.

<sup>1</sup> vgl. [www.tenlaw.uni-bremen.de](http://www.tenlaw.uni-bremen.de)

## *Vorgehen und Zwischenergebnisse*

### Arbeitsschritt 1: Länderprofile

Kap. 2; verantwortlich: Thomas Knorr-Siedow

Für jedes Land wurde ein überblicksartiges Länderprofil erstellt (siehe Kapitel 2). Dabei wurde auf vielfältige Informations- und Datengrundlagen zurückgegriffen, primär auf das selbst erhobene Material aus dem Questionnaire. Die einheitliche Gliederung der Profile stellt sich wie folgt dar:

- Charakteristik des nationalen Wohnungssystems
- Gebäudetypologie
- Trends der Wohnungspolitik und Versorgung
- Der Mietwohnungsmarkt
- Exkurs Mietrecht
- Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich
- Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Damit steht eine einheitlich strukturierte und abgestimmte Informationsgrundlage zu den genannten Themen für jedes der Untersuchungsländer vor.

### Arbeitsschritt 2: Einfluss der EU-Gesetzgebung auf das Mietrecht

Die relevante EU-Gesetzgebung zur Energieeffizienz betreffend wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe Kapitel 3). Sie ergab, dass eine größere Zahl von Richtlinien und Verordnungen einen Einfluss auf die Energieeffizienz im Wohnungsmarkt oder auf das Mietrecht haben können. Sie reichen vom Vergaberecht über technische Standards bis hin zum Verbraucherschutzrecht. Diese europäischen Instrumente werden dahingehend unterschieden, ob sie unmittelbaren oder mittelbaren Einfluss auf das nationale Mietrecht entfalten.

### Arbeitsschritt 3: Vergleichende Darstellung der für die energetische Gebäudesanierung relevanten Vorschriften der nationalen Mietrechte

Bei der vergleichenden Darstellung der nationalen Mietrechte einschließlich der Regulierung energetischer Sanierungen (siehe Kapitel 4) wurde vor allem unterschieden zwischen (a) allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts, (b) der Nebenkostenverteilung und (c) mietrechtlichen Bestimmungen zur Energieeffizienz.

Eine Auswertung der Regelungen zu allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts zeigt hinsichtlich der Dauer von Mietverhältnissen, dass im Wesentlichen zwischen drei Typen von Ländern unterschieden werden kann:

- Länder, in denen befristete und unbefristete Mietverträge zulässig sind (z.B. Österreich);
- Länder, in denen nur befristete Mietverträge zulässig sind (z.B. Frankreich);
- Länder, in denen befristete Mietverträge nur ausnahmsweise zulässig sind (z.B. Deutschland).

Hinsichtlich der Kündbarkeit von unbefristeten Mietverhältnissen ist eine Einordnung der untersuchten Länder ebenso in drei Kategorien möglich:

- Länder, in denen eine freie Möglichkeit der Kündigung von unbefristeten Mietverträgen besteht (z.B. Schweiz);
- Länder, in denen eine Kündigung von unbefristeten Mietverträgen nur bei Vorliegen eines zulässigen Kündigungsgrundes möglich ist (z.B. Dänemark);
- Länder, in denen faktisch keine Kündigungsmöglichkeit eines unbefristeten Mietvertrages besteht (Schweden).

Weitere wichtige Fragestellungen, die rechtsvergleichend dargestellt und in der Folge für eine Gesamttypisierung der Länder herangezogen werden, sind:



- Die Regulierung der Miete (bei neuen Vertragsabschlüssen sowie die Erhöhung von Bestandsmieten)
- Duldungspflichten des Mieters bei Renovierungsmaßnahmen
- Die rechtliche und faktische Verteilung der Kostentragung von Betriebs- und Nebenkosten zwischen Mieter und Vermieter
- Informationspflichten über den energetischen Zustand von Mietobjekten sowie die Rechtsfolgen bei einer Verletzung der Informationspflichten
- Zwang zur energetischen Gebäudesanierung z.B. im Falle von bestimmten Renovierungsmaßnahmen oder bei Unterschreitung eines bestimmten Standards
- Sonderregelungen zur Kostenverteilung bei Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung zwischen Mieter und Vermieter (in Ländern mit Regulierungen zur Mietzinserhöhung von Bestandsmieten)
- Staatliche Subventionen für energetische Gebäudesanierung (Steueranreize, direkte Subventionen).

#### Arbeitsschritt 4: Typisierung und Pfadentwicklung der untersuchten Länder

Ein weiterer Arbeitsschritt gilt der vergleichenden Deskription der verschiedenen Rahmenbedingungen und Umsetzungsstrategien im Hinblick auf Energieeffizienz (siehe Kapitel 5).

Im Ergebnis lassen sich die untersuchten Länder demnach grundsätzlich drei Haupttypen zuordnen:

- *Ländertyp 1: „Überwiegend nicht gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt mit vergleichsweise hohem Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen“: Dänemark, Schweden, Niederlande*

Die Länder dieser Gruppe sind gekennzeichnet durch einen vergleichsweise hohen Regulierungsgrad in Bezug auf die Möglichkeit der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen und die Umlagemöglichkeiten der Kosten im bestehenden Parteienverhältnis. Die Fördermittelabfrage für energetische Maßnahmen ist in der Gruppe niedrig bis mittelhoch. Überwiegend haben nicht gewinnorientierte Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften in diesen Ländern eine hohe Relevanz, und die Bestandssicherheit der Mietverhältnisse ist hoch.

- *Ländertyp 2: „Mittlerer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei sicheren Mietverhältnissen“: Frankreich, Deutschland, Österreich*

Diese Ländergruppe weist im Hinblick auf die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen einen mittelhohen Regulierungsgrad auf (i.d.R. prozedurale Regulierung; in Österreich uneinheitlich). Die Umlagemöglichkeiten sind in den Ländern in unterschiedlichem Ausmaß teilreguliert (Österreich uneinheitlich). Die Nachfrage nach entsprechenden Fördermitteln ist mittelhoch bis hoch. Darüber hinaus sind die Länder dieser Gruppe durch eine im Allgemeinen hohe Bestandssicherheit der Mietverhältnisse gekennzeichnet (in Österreich uneinheitlich, da abhängig von der Gebäudeart).

- *Ländertyp 3: „Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen“: Schweiz, England, Schottland, Italien und Estland*

In der dritten Gruppe finden sich die Länder, in denen die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen im Vergleich am wenigsten reguliert ist. In England, Schottland und in der Schweiz ist diese lediglich prozedural reguliert. In Estland und Italien wird eine individuelle Zustimmung der betroffenen Mieter vorausgesetzt – allerdings bei in Italien langfristig nicht bestandssicheren Mietverhältnissen. Auch die Umlage der Sanierungskosten ist in dieser Länder-Gruppe nicht weiter reguliert, sondern erfolgt rein marktbasierend. Die Sicherheit der Mietverhältnisse am freien Wohnungsmarkt ist in dieser Gruppe gemeinhin gering.

Finnland, Polen und Lettland weisen in zentralen Fragen individuelle Charakteristika auf, sodass eine sinnvolle Einordnung in obiges Gesamtsystem nicht möglich ist. Aus diesem Grund bleiben sie bei der finalen Typisierung ohne endgültige Zuordnung.

Im Rahmen der Bearbeitung zeigte sich, dass selbst bei sehr großer Ähnlichkeit zentraler Parameter (z.B. Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand) die nationalen Rahmenbedingungen sehr unterschiedlich ausfallen können, und damit auch die Anpassungsstrategien im Rahmen der energetischen Anpassung der Bestände. Für die Erreichung von Energieeffizienzzielen im Mietwohnsektor zeigen die folgenden Faktoren eine vordergründige Relevanz:

- Stabilität von Mietverhältnissen
- Intensität des Regulierungsgrades für energetische Sanierungen
- Duldungspflichten des Mieters
- Anteil des gemeinnützigen Sektors am Wohnungsangebot

### *Zentrale Ergebnisse und Fazit*

Zur Erreichung ihrer Klimaschutz-Ziele setzt die Europäische Kommission im Bereich der energetischen Gebäudesanierung in erster Linie auf die Fortsetzung bestehender Maßnahmen und Strategien in den untersuchten Ländern. Diese Maßnahmen und Strategien haben sich vor dem Hintergrund unterschiedlicher nationaler Besonderheiten (Gebäudestruktur, klimatische und rechtliche Rahmenbedingungen und dergleichen) während der letzten Jahrzehnte herausgebildet und werden auch der EU-Energieeffizienzpolitik zugrunde gelegt. Auf europäischer Ebene werden die Mitgliedstaaten zudem durch ein umfassendes Melde- und Berichtswesen angeleitet und verpflichtet, sowohl eigene Aktionspläne für Energieeffizienz als auch langfristige Strategien zur Bestandssanierung bei privaten Wohngebäuden auszuarbeiten und der Kommission über die Umsetzung dieser Aktionspläne und Strategien fortlaufend Bericht zu erstatten.

Für die Untersuchung der Auswirkungen von energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen auf Mieter und Vermieter ist primär das **allgemeine Wohnraummietrecht auf nationaler Ebene** maßgeblich. Nationale Vorschriften sind auch für die Frage entscheidend, ob das Mietrecht bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen eine angemessene Nutzenverteilung zwischen Mieter und Vermieter erlaubt, wie es Art. 19 der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz fordert.

In den meisten der untersuchten Länder kann die **Miethöhe** zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses frei festgelegt werden. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen sind hingegen in einer Mehrzahl der europäischen Staaten regulativ beschränkt; außerdem sind sie in ihrer Interaktion mit den Vorschriften zur Vertragsbeendigung zu untersuchen, die – sofern zulässig – für den Vermieter eine offensichtliche Alternative darstellen kann.

Hinsichtlich der **Dauer der Mietverträge** herrschen, unabhängig von der dogmatischen Konstruktion, in den meisten untersuchten Ländern in der Praxis unbefristete Mietverträge vor. Länder mit unbefristeten Verträgen lassen in der Regel eine Kündigung zur Erzielung einer höheren Miete nicht zu, oftmals jedoch zur Kündigung mit dem Ziel einer (energetischen) Kernsanierung. Befristete Mietverhältnisse bieten zwar theoretisch auch kurzfristig die Chance, bei Mieterwechseln energetische Maßnahmen zu ergreifen. Gerade in Ländern mit meist kürzer befristeten Verträgen wird jedoch vergleichsweise wenig energetische Anpassung realisiert. Ein wesentlicher Erklärungsansatz geht davon aus, dass diese Vermieter den Aufwand gerade bei älteren Objekten scheuen, der ein entsprechend höheres *Return on Invest* nicht erwarten lässt.

Hinsichtlich der **Duldungspflichten des Mieters** ist festzuhalten, dass die meisten Ländermietrechtsordnungen eine energetische Sanierung binnen kurzer Zeit ohne hohe zusätzliche Belastungen für den Vermieter faktisch zulassen. In einzelnen Ländern können jedoch Probleme bei energetischen Gebäudesanierungen entstehen, da

dort die Duldungspflichten der Mieter teils stark eingeschränkt sind und Mietverhältnisse alternativ auch nicht kurzfristig beendet werden können.

Das Recht des Vermieters auf **Mieterhöhung nach Durchführung energetischer Maßnahmen** ist in den untersuchten Ländern teils in Spezialnormen, teils im allgemeinem Mietrecht, inhaltlich jedenfalls sehr unterschiedlich geregelt. Die Möglichkeit zur Verlagerung von Renovierungskosten auf den Mieter durch Mieterhöhungen ist jedoch eine wesentliche Voraussetzung für eine angemessene Nutzenverteilung bei energetischen Sanierungsmaßnahmen im Sinne von Art. 19 der Richtlinie 2012/27/EU. Dies ist schon deshalb relevant, weil aufgrund der üblichen Verteilung von Heizkosten in erster Linie der Mieter von Energieeinsparungen profitiert, während der Vermieter die Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren hat.

In denjenigen untersuchten Ländern, in denen die Miethöhe auch in einem bestehenden Mietverhältnis nicht reguliert ist und sich deswegen nach der Marktsituation richtet, existieren keine gesonderten Vorschriften zur Mieterhöhung nach einer Sanierung. Die Typisierung zeigt, dass gerade in solchen Ländern meist ein höherer energetischer Sanierungsbedarf besteht.

Wenn das Wohnen zur Miete Rahmenbedingungen unterliegt, die eine wirtschaftliche (d.h. aus den Mieterträgen refinanzierbare) energetische Investition schwierig oder unmöglich machen (namentlich, wenn das Wohnen zur Miete vorwiegend bei zahlungsschwächeren Bevölkerungsgruppen verbreitet ist), werden finanzielle Anreize relevant. Bei der Subventionierung von energetischen Gebäudesanierungen bedienen sich die meisten untersuchten Länder einer Kombination aus Darlehensförderung und Zuschüssen sowie steuerlichen Anreizen bei der Umsatz-, Einkommens- und/oder Körperschaftssteuer.

Welche Rahmenbedingungen sind für eine erfolgreiche energetische Umsetzungsstrategie günstig? Anhand der Forschungsergebnisse zeichnet sich deutlich ab, dass diejenigen Länder gute Voraussetzungen mitbringen, die differenzierte Mietwohnungsmärkte mit starken verbandlichen Akteursstrukturen und Interessensvertretungen, einem hohen Anteil nicht gewinnorientierter Vermieter sowie spezifische und effektive rechtliche Regelungen zur Umlage der Kosten energetischer Sanierungen aufweisen.

## Executive Summary

With a view to furthering climate protection and a sustainable reform of energy supply, the European Union has committed itself to ambitious objectives in energy policy. Directive 2012/27/EU, which had to be implemented into national law by June 2014, specifically aims at increasing energy efficiency in the existing building stock. Indeed, a huge potential for energy savings may be supposed to exist in this sector. Rental dwellings therefore play a significant role in this context.

### *State of the art and methodology*

The present study starts off from a socio-economic and comparative description of tenancy law and markets in 12 EU Member States resp. 13 countries (as within the UK, England and Scotland have been analysed separately) and Switzerland. The comparative analysis of tenancy law provisions relevant to energy renovation in the rental stock is based on this description, which extends to both the European and the national level.

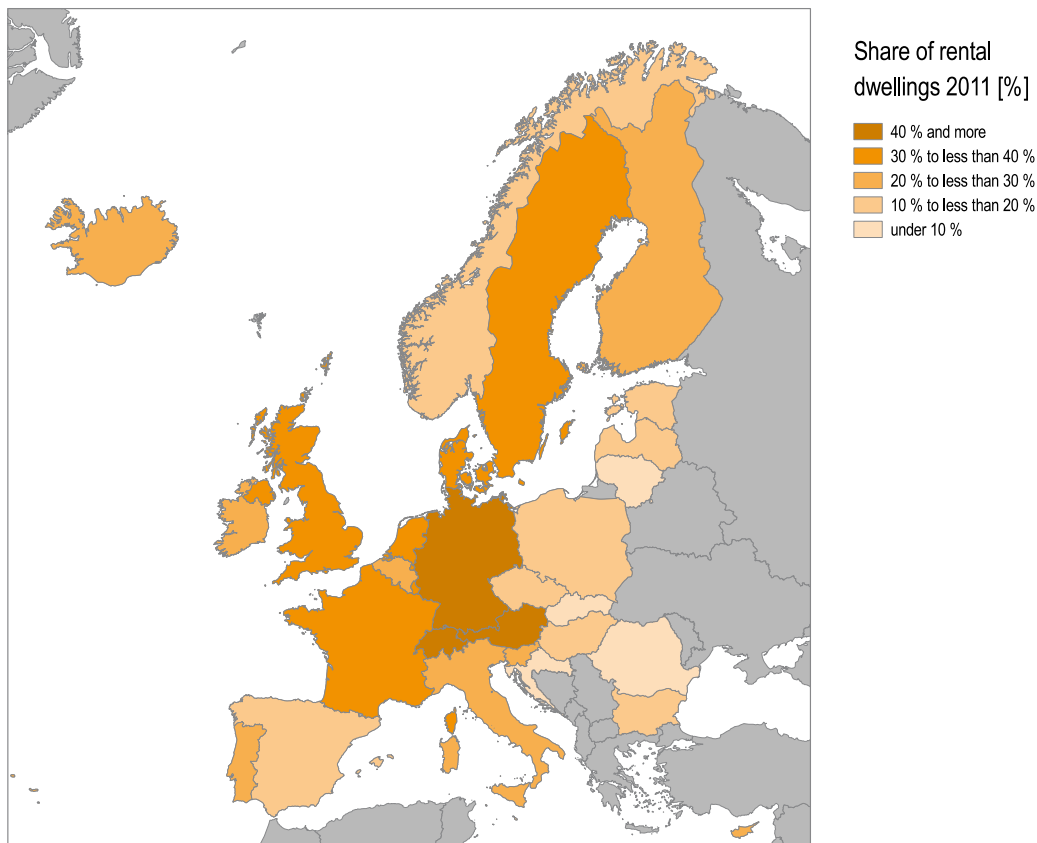
On the basis of this analysis, the countries under review are divided into several groups. This categorization aims at locating national tenancy law provisions within the overall energy policy context and explaining under which conditions progress in energy efficiency in buildings may be reached.

Beyond that, the study examines which approaches the various countries have chosen to implement European provisions into national tenancy and housing law (in Switzerland in the framework of autonomous alignment to European legal standards). To this end, the study first needs to identify those fields of law and policy which have a strong bearing on energy efficiency. The central legal basis in European primary law is Art. 194 TFEU, which explicitly focuses on the promotion of energy efficiency and energy savings as objectives of European energy policy.

Starting in January 2014, the research project underlying the present study analysed the situation of the housing market with a particular focus on energy performance and its interconnections with private tenancy law and public law regulations aiming at increasing energy efficiency in the rental stock. This analysis was carried out in 14 selected European legal orders:

- Denmark
- Germany
- England
- Finland
- Estonia
- France
- Italy
- Latvia
- Netherlands
- Austria
- Poland
- Scotland
- Sweden
- Switzerland (as third country of reference)

*Abbildung 2: Share of rental dwellings in EU countries*



Source: Eurostat. Editing: RegioKontext.

This selection encompasses both countries which are very different from Germany and countries exhibiting similar legislative provisions as well as court and administrative practice. This approach enables the identification of different regulatory models and elements of best practice.

In a methodological perspective, this project is based on a synthesis of different approaches. First, secondary literature and own sources of information were used. In this respect, the broad preliminary work undertaken by the project team in the framework of the Tenlaw project (implemented by the Centre of European Law and Politics at Bremen University (ZERP) under the 7<sup>th</sup> Framework Programme of the EU) could be relied upon.<sup>2</sup>

As the central source of information, a detailed questionnaire was answered by specialized national reporters for each of the countries under review. Its contents and structure had a qualitative focus. This knowledge base of the project was reflected and broadened in various workshops, which were organized together with the contracting authority and to which representatives of other federal ministries and external experts (from Spain, the Netherlands and Austria) were invited. In the final phase of the project, the national reporters were consulted again to control its key results.

<sup>2</sup> cf. [www.tenlaw.uni-bremen.de](http://www.tenlaw.uni-bremen.de)

## *Scientific approach and intermediary results*

### Step 1: Country profiles

For each country, a profile was drafted which is based on multiple sources of information and data including the expert answers to the questionnaire (see chapter 2). The uniform structure of the profiles may be summarized as follows:

- Basic features of the national housing system
- Typology of rental buildings
- Trends in housing policy and supply
- Rental markets
- Excursus on national tenancy law
- Networks of actors active in rental housing
- Energetic efficiency: basic features and trends

These profiles contain a structured and coordinated information base on all covered areas of research and for each of the countries under review.

### Step 2: Influence of EU legislation on national tenancy law

In this step, stock is taken of the relevant EU legislation on energy efficiency (chapter 3). This analysis shows that a large number of European directives and regulations considerably influence housing markets and tenancy laws. These range from public procurement law to technical standards and consumer law. These legislative instruments are structured and evaluated according to whether they exercise direct or indirect influence on national tenancy law.

### Step 3: Comparative analysis of national tenancy law provision relevant to energy renovation of buildings

The comparative analysis of national tenancy laws including the regulation of energy renovation (chapter 4) makes a distinction between (a) general tenancy law, (b) legal prescriptions on the distribution of additional costs and utilities and (c) tenancy law provisions on energy efficiency.

An evaluation of general tenancy law provisions shows that three types of countries may be distinguished with respect to the duration of tenancy relationships:

- Countries in which fixed-term and open-ended tenancy contracts are lawful (e.g. Austria).
- Countries in which only fixed-term tenancy contracts (normally covering longer periods) are lawful (e.g. France, Italy).
- Countries in which fixed-term tenancy contracts are lawful only exceptionally (e.g. Germany).

As regards termination of open-ended tenancy contracts, the countries under review may be divided into three categories:

- Countries where open-ended contracts may be terminated without restrictions (e.g. Switzerland)
- Countries where open-ended contracts may be terminated only for important, legally pre-defined reasons (e.g. Denmark, Germany).
- Countries where open-ended contracts cannot, factually, be terminated (e.g. Sweden).

The following further issues, which are relevant to a comparative law analysis and an overall categorization of countries, are analysed:

- Rent regulation (in the case of the conclusion of new contracts and rent increases in existing contracts)
- Obligations of the tenant to tolerate refurbishment works
- The distribution in fact and in law of running costs and additional charges between landlord and tenant
- Information duties relating to the energetic state of rental dwellings and the remedies available in case of their violation.
- Obligations to carry out energy refurbishment measures, e.g. in the case of certain measures or of violation of certain technical or environmental standards
- Special regulations on the division of costs of measures of energy renovation between landlord and tenant (in countries allowing rent increases in existing contracts)
- State aid for measures of energy renovation (tax incentives and direct subsidies)

#### Step 4: Categorization and path developments in the countries under review

A further step is devoted to the comparative description of different framework conditions and implementation strategies (chapter 5). According to this analysis, the countries under review may be subdivided into three main types:

- *Type 1: “High share of non-profit rental dwellings with a comparatively high degree of regulation of energy renovation”: Denmark, Sweden, Netherlands*

The countries pertaining to this group are characterized by a comparatively high degree of regulation aimed at implementing measures of energy renovation and shifting costs on tenants. The requests for public subsidies are low to medium in this group. Non-profit housing associations and cooperatives have mostly high relevance in these countries and security of tenure is likewise high.

- *Type 2: “Medium degree of regulation on energy renovation combined with high degree of security of tenure”: France, Germany, Austria*

This group displays a medium degree of regulation on energy renovation (normally, this regulation has a procedural focus, except in Austria). The allocation of costs on tenants is legally possible to different degrees (no uniform regulation in Austria). The requests for subsidies are medium to high. Security of tenure is generally high in these countries (in Austria, it depends on the type of rental buildings).

- *Type 3: “Low degree of regulation on energy renovation combined with a rather low degree of security of tenure”: Switzerland, England, Scotland, Italy and Estonia*

This group is made up of countries in which energy renovation measures are comparatively little regulated. Thus, in England, Scotland and Switzerland, only the procedure to be observed for energy renovation works is regulated. In Estonia and Italy, the consent of the tenant is required; alternatively, the landlord may terminate a rental contract in a medium term perspective. The allocation of renovation costs on the tenant is not legally regulated but market-based. Security of tenure in the private rental sector is generally low in this group.

Finland, Poland and Latvia display individual features in central issues, for which reason they cannot be accommodated plausibly in this categorization. For this reason, they could not be integrated into final analysis either.

Moreover, the project has shown that, despite the close resemblance of central parameters (e.g., the share of rental dwellings in the overall stock), the national framework conditions and therefore also the national strategies

to adapt the housing stock to the objectives of energetic renovation may be very different. The following factors are relevant in this respect:

- Stability of tenancy relationships
- High degree of regulation of energetic renovations
- Obligation of the tenant to tolerate energy refurbishment works
- Share of non-profit housing in the overall stock

### *Key results and conclusions*

To promote energetic renovation of buildings, the European Commission primarily relies on existing measures and strategies in the countries under review. These measures and strategies have been shaped during the last decades against the background of different national framework conditions (including the structure of the building stock, climatic conditions and legal provisos) and constitute the basis of European energy policy.

At European level, EU Member States are subject to notification and reporting requirements and obliged to elaborate national action plans for energetic efficiency and strategies for the refurbishment of the existing housing stock.

An assessment of the impact of energy renovation measures on landlord and tenant depends primarily on **general tenancy law at national level**. National provisions also determine whether an adequate division of the benefits of such measures may be achieved, as prescribed by Art. 19 Directive 2012/17/EU.

In most countries under review, the **amount of the rent** may be agreed upon freely by the parties at the conclusion of the contract. Conversely, rent increases in existing contracts are limited by regulatory provisions in most countries; in addition, their interaction with the rules on termination of the tenancy relationship is relevant as termination may constitute an obvious alternative for the landlord if legally possible.

As regards duration of tenancy contracts, open-ended contracts are predominant in practice in most countries under review. Countries with fixed-term contracts do not normally allow termination to achieve rent increases whereas termination to enable core refurbishment works to enhance the energy performance of the building is generally possible. At least in theory, short term contracts seem to offer the possibility of implementing energy renovation measures at the end of each term. However, the data show that in countries characterized by short term contracts, such as the UK, the volume of energy renovation measures carried out up until now is rather low. This may be explained by the fact that landlords may refrain from investments into old buildings in particular on account of insufficient rates of return.

As regards the **obligation of the tenant to tolerate energy refurbishment works**, it seems that most countries allow energy refurbishment measures to be carried out within a reasonable delay and without prohibitive additional costs for the landlord. However, in a few countries including e.g. Poland, problems with such measures may arise, as neither obligations of the tenant to tolerate refurbishment works exist nor may tenancy contracts be lawfully terminated within shorter periods of time.

The landlord's right to **increase the rent after completion of energy refurbishment** measures is regulated in very different ways, irrespective of whether the pertinent provisions are contained in special legislation or general tenancy law. However, the possibility of allocating renovation costs on the tenant through rent increases constitutes an essential precondition for an adequate distribution of the benefits of refurbishment measures in the sense of Art. 19 Directive 2012/27/EU. This is so for the simple reason that the tenant profits most from energy savings according to the usual allocation of heating costs among the parties whereas the landlord is obliged to finance the refurbishment in the first place.



In those countries where the rent is not regulated in existing contracts and, therefore, depends on the market, there exist no special provisions on rent increases after the completion of energy refurbishment works. The categorization shows that those countries typically show a higher need for enhancing the energy performance of buildings.

**Financial incentives** become relevant when rental dwellings are subject to framework conditions which render cost-effective (i.e. capable of being refinanced from rental income) investments difficult or impossible (in particular when rental dwellings are predominantly occupied by low income, vulnerable tenants). For the subsidization of energy refurbishment measures, most countries use a combination of facilitated loans and benefits as well as tax incentives in the field of VAT, income and/or corporate taxes.

In sum, which framework conditions would seem to be suitable to strategically promote energy refurbishment measures? The results of this research show that the countries appearing to score the best are those with differentiated rental markets which have strong associations and interest representations, a high share of non-profit landlords as well as specific and effective legal provisions to enable the allocation of the costs of energy refurbishment measures on tenants.

# 1 Einführung in das Forschungsprojekt

## 1.1 Einleitung

Aus Gründen des Klimaschutzes und des angestrebten nachhaltigen Umbaus der Energieversorgung („Energie-wende“) hat sich die Europäische Union ambitionierte energiepolitische Ziele gesetzt. Neben dem Ausbau erneuerbarer Energien spielt dabei insbesondere die Verbesserung der Energieeffizienz eine wesentliche Rolle. Ziel ist die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der EU um mindestens 40 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990.

Ende 2012 ist die EU-Energieeffizienz-Richtlinie in Kraft getreten, die einen Schwerpunkt in der Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudebestand hat, da in diesem Bereich noch erhebliche Einsparpotenziale bestehen.

In diesem Zusammenhang sollen auch Hemmnisse beseitigt werden, insbesondere in Bezug auf

*„(...) die Aufteilung von Anreizen zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes (...), damit diese Parteien nicht deshalb, weil ihnen die vollen Vorteile der Investition nicht einzeln zugutekommen oder weil Regeln für die Aufteilung der Kosten und Vorteile untereinander fehlen, davon abgehalten werden, Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorzunehmen.“<sup>3</sup>*

Die Umsetzung der Richtlinie erfolgt im Rahmen der jeweiligen nationalen Gesetzgebung. Dabei unterscheiden sich die rechtlichen (vor allem mietrechtlichen) Regelungen und Verfahren, mit denen Energieeffizienzmaßnahmen in den Mitgliedstaaten der EU umgesetzt werden, zum Teil erheblich. In Deutschland gibt es ein in seinen Konsequenzen zwar kontrovers diskutiertes, aber vergleichsweise klares Regelwerk. Wie solche Modernisierungen fristgerecht anzukündigen und umzusetzen sind und wie bezüglich der Kostentragung durch Eigentümer und Mietparteien zu verfahren ist, wird weitgehend durch gesetzliche Vorschriften und Rechtsprechung im Mietrecht bestimmt. Während einige Länder vergleichbare Regelungen kennen, werden diese Vorgaben in anderen EU-Mitgliedstaaten, aufbauend auf spezifischen Rechts- und Verfahrenstraditionen, ganz anders umgesetzt. In manchen Ländern besteht zudem noch Unsicherheit darüber, ob zur Umsetzung der EU-Richtlinie überhaupt gesonderte mietrechtliche Regelungen notwendig sind.

Vor diesem Hintergrund hatte dieses Projekt die Wohnungsmarktsituation in 14 europäischen Ländern mit Fokus auf Energieeffizienz und Schnittstellen zum Mietrecht sowie öffentlich-rechtlichen Regulierungen zur Steigerung der Energieeffizienz im Mietwohnungsbestand zu analysieren. Hierbei wurden folgende 14 Länder in den Blick genommen:

---

<sup>3</sup> Artikel 19 (1) a) Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG, Artikel 9.

- Dänemark
- Deutschland
- England
- Finnland
- Estland
- Frankreich
- Italien
- Lettland
- Niederlande
- Österreich
- Polen
- Schottland
- Schweden
- Schweiz (als Referenzland außerhalb der EU)

*Abbildung 3: Übersicht der untersuchten Länder*



Quelle: RegioKontext GmbH

Diese Auswahl umfasst sowohl Länder, die sich durch starke Differenzen zur Situation in Deutschland auszeichnen, als auch Länder, die durch eine Ähnlichkeit auf der Ebene von Gesetzen und Rechtspraxis sowie anderen Regelungen charakterisiert sind. Dadurch wird es möglich, unterschiedliche Regulierungsmodelle und ihre Besonderheiten aufzudecken und Elemente guter Praxis zu identifizieren.

## 1.2 Methodik und Quellen

Methodisch verfolgte dieses Forschungsprojekt eine Synthese verschiedener Ansätze. Zunächst wurden Sekundärliteratur und vor allem eigene Informationsbestände herangezogen. Hierbei konnte vor allem auf die umfangreichen Vorarbeiten des Projektteams aus dem TENLAW-Projekt zurückgegriffen werden (durchgeführt vom Zentrum für Europäische Rechtspolitik an der Universität Bremen (ZERP), gefördert nach dem 7. EU-Forschungsrahmenprogramm<sup>4</sup>).

Die aus diesem Zusammenhang bereits bestehenden internationalen Netzwerkstrukturen ließen sich in einem weiteren Arbeitsschritt für diese Untersuchung aktivieren. Hierfür wurde ein Fragenkatalog (*Questionnaire*) entwickelt, mit dessen Hilfe umfangreiche Informationen zu verschiedenen Bereichen für das Projekt zusammengetragen wurden. Er gliedert sich in folgende Themenbereiche:

### Kontext

- Die gegenwärtige Situation des Wohnungswesens
- Mietwohnungen mit öffentlichen sozialen Aufgaben – Mietwohnungsbestände mit Mieten unter dem Marktniveau
- Wohnungspolitiken und andere Politikfelder mit Bezug auf energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände

### Die Regelwerke energetischer Modernisierung und ihre praktischen Auswirkungen auf die Mietverhältnisse und Mietverträge

- Kurze Einführung in die nationalen Mietrechtssysteme
- Die Regulierung durch Gesetz der energetischen Sanierung und ihre Umsetzung
- Die Auswirkungen der energetischen Sanierung auf Mietverträge
- Subventionierung
- Statistische Daten

Als Länderberichterstellerinnen und -berichtersteller wurden beauftragt:

- Dr. Tommi Ralli (Dänemark, Finnland und Schweden)
- Julia Cornelius (Deutschland)
- Prof. Peter Sparkes (England und Schottland)
- Mark Jordan (England und Schottland)
- Pille Arjakas (Estland)
- Prof. Irene Kull (Estland und Lettland)
- Dr. Fanny Cornette (Frankreich)
- Aleksandra Cimbale (Lettland)
- Julia Kolomijceva (Lettland)
- Prof. H.D. Ploeger (Niederlande)
- N.E.T. Nieboer (Niederlande)
- Raimund Hofmann (Österreich und Schweiz)
- Dr. Grzegorz Panek (Polen)
- Anna Wehrmüller (Schweiz)

---

<sup>4</sup> vgl. [www.tenlaw.uni-bremen.de](http://www.tenlaw.uni-bremen.de).

Die Struktur des Berichts, sowie seine Inhalte sind überwiegend auf eine qualitative Analyse ausgerichtet. Auch zeigte sich, dass eine einheitliche Abfrage von Daten und Statistiken nur bedingt möglich war, da sich die vorhandenen Datenstrukturen auch in der EU häufig deutlich unterscheiden. Dennoch stand dem Forschungsprojekt mit den umfangreichen Informationen aus diesen Länderberichten eine umfassende Primärquelle zur Verfügung, anhand derer sich der vergleichende Forschungsansatz realisieren ließ.

Schließlich wurde in der Endphase des Forschungsprojekts erneut auf die Expertise der Länderberichterstellerinnen und -berichtersteller zurückgegriffen, um zentrale Ergebnisse aus der jeweiligen nationalen Perspektive überprüfen zu lassen.

### 1.3 Aufbau der Publikation

Die Publikation ist so aufgebaut, dass der Blickwinkel vom Fokus auf die nationale Ebene auf eine europäisch-vergleichende Perspektive erweitert wird.

Zunächst werden die Untersuchungsländer einzeln in den Blick genommen und nach einem einheitlichen Schema analysiert (Kapitel 2). Im Rahmen einer **Charakteristik des nationalen Wohnungssystems** wird dabei jeweils auf die allgemeinen Rahmenbedingungen, die Gebäudetypologien und auf Trends bei Wohnungspolitik und -versorgung eingegangen. Es schließt sich eine Beschreibung speziell des **Mietwohnungsmarkts** an. Wesentliche Erkenntnisse zum **Mietrecht** werden zunächst schlaglichtartig als Exkurs abgebildet (die Vertiefung erfolgt in Kapitel 4), und die relevanten **Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich** werden vorgestellt. Die Länderberichte schließen mit einer Betrachtung des **Energieeffizienzstatus**.

Im zweiten Arbeitsschritt erfolgt eine **Bestandsaufnahme der relevanten EU-Gesetzgebung**, insbesondere in Bezug auf die Energieeffizienzrichtlinie vom 25.10.2012 (Kapitel 3).

Darauf aufbauend erfolgt eine **vergleichende Deskription der rechtlichen Regelungen zum Thema energetische Sanierung und Umlagemöglichkeiten** hinsichtlich der Kostenbeteiligung der Nutzer an energetischen Sanierungsmaßnahmen (Kapitel 4).

Schließlich werden die Erkenntnisse der vorherigen Arbeitsschritte im Rahmen einer **Typisierung der Untersuchungsländer** zusammengeführt (Kapitel 5). Unter Berücksichtigung der Teilbereiche

- Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes
- Mietwohnungsmärkte und ihre Regulierung
- Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

werden zunächst Teilgruppen abgeleitet und auf dieser Grundlage dann eine übergreifende Typisierung vorgenommen.

Ziel ist es, Ähnlichkeiten und Unterschiede in den nationalen rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen und den damit verbundenen Anpassungsstrategien bei der energetischen Sanierung der Bestände aufzuzeigen. Insbesondere galt es die Arbeitshypothese zu untersuchen, ob bei Ähnlichkeit zentraler Parameter (z.B. Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand) auch vergleichbare Anpassungsstrategien erkennbar werden.

## 2 Länderprofile

### 2.1 Länderprofil Dänemark<sup>5</sup>

*Tabelle 1: Eckdaten Dänemark*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	40,9 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	20,3 %
Anteil Sozialwohnungsbestand <sup>6</sup>	20,6 %
Einwohnerzahl <sup>7</sup>	5,6 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro) <sup>8</sup>	27.444

#### 2.1.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

Dänemark hat 5,6 Millionen Einwohner, die in 2,6 Millionen Wohnungen leben. Etwa 1,3 Millionen Wohnungen befinden sich im Wohneigentum (59 Prozent) und 1,27 Millionen sind vermietet. Die Mietwohnungen teilen sich in 516 Tausend zur Marktmiete und 525 Tausend subventionierte Mietwohnungen auf. Damit stehen für 1.000 Personen 464 Wohnungen zur Verfügung.

Durchschnittlich leben 2,1 Personen in einem Haushalt, und pro Kopf stehen 52 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit weist Dänemark die höchste durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche in Europa auf. Insgesamt hat in den vergangenen Jahrzehnten der gesamte Wohnungsbestand des Landes einen hohen Qualitätsstandard erreicht, wobei zunehmend die Aufmerksamkeit auf das Thema Energieeffizienz gerichtet wird.

Die Frage der Wohnungsversorgung stellte sich im überwiegend ländlichen Dänemark erst seit der Industrialisierung und dem damit verbundenen Wachstum der städtischen Bevölkerung nach dem Ersten Weltkrieg. Dennoch konnte bis in die 1930er Jahre aufgrund reger Bautätigkeit am Markt von einem generell ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ausgegangen werden. Das Bevölkerungswachstum der 1940er Jahre und eine Wende hin zu einer keynesianischen Wirtschaftspolitik zur Überwindung der Kriegsfolgen bildeten dann die Grundlage für mietregulierende Eingriffe der Regierung und umfangreiche Wohnungsbauprogramme. Sie waren anfangs auf die Versorgung von ärmeren Schichten ausgerichtet und wurden durch staatlich subventionierte Bauzinsverbilligungen stimuliert.

Aus der Zeit nach 1960 stammen die vorwiegend in größeren Städten und im Kopenhagener Großraum gelegenen und in industrieller Bauweise errichteten Wohngebiete, die die Wohnsituation breiter Schichten verbessern

<sup>5</sup> Wesentliche Datengrundlagen Dänemark:

- Danish Energy Agency (2012).
- Donner, C. (2000).
- Donner, C. (2011).
- Juul-Sandberg, J. (2014).
- Ministry of the Interior and Kingdom Relations (2010).
- Ralli, T. (2014a).

<sup>6</sup> Der Begriff „Sozialwohnung“ bezieht sich hier und im Folgenden auf alle zugangs- und mietpreisregulierten Wohnungen.

<sup>7</sup> Alle Einwohnerzahlen sind zum 1. Januar 2014 ausgewiesen und basieren - soweit nicht anders angegeben - auf den Daten von Eurostat (demo\_gind).

<sup>8</sup> Die Angaben zum medianen Jahresnettoeinkommen pro Person beziehen sich auf das Jahr 2013. Die Daten stammen von Eurostat (SILC, Variable: ilc\_di03).

sollten. Seit den späten 1980er Jahren wurden dann angesichts eines drohenden Attraktivitätsverlustes ganzer Stadtteile umfangreiche Bestandsverbesserungsprogramme für bestimmte städtische Altbauviertel und große Neubausiedlungen entwickelt, die besonders auf die Förderung sozialer Integration ausgerichtet waren.

Auch heute wird der Wohnungsmarkt auf der nationalen Ebene als eher ausgeglichen bezeichnet und Wohnungspolitik als soziale Frage behandelt. Entsprechend ist die Verantwortung für das Wohnungswesen (und die Stadtentwicklung) von einem eigenen Ministerium 2004 auf das Sozialministerium übertragen worden. Zunehmend sind jedoch die Kopenhagener Region und einige größere Städte geprägt von einer stark gewachsenen Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen mit einer hohen Ausstattungsqualität und guter Lage sowie nach kostengünstigen und oft kleineren Wohnungen.

Sowohl Wohneigentum als auch der Bau von Sozialwohnungen und allgemein Gebäudemodernisierungen wurden über die vergangenen Jahrzehnte durch Zuschüsse und steuerliche Begünstigungen gefördert. Während angesichts des insgesamt ausgeglichenen Marktes die staatliche Förderung insgesamt verringert wurde, werden bestimmte Wohnungsangebote (Starterhaushalte, Familien mit Kindern, besondere Bedarfsgruppen wie Behinderte und alte Menschen) weiterhin gefördert. Neben den dauerhaft preisregulierten Wohnungen im privaten und sozialen Wohnungssektor, in dem der Zugang prinzipiell nicht an das Einkommen gebunden ist, stehen für Haushalte mit niedrigem Einkommen Wohnbeihilfen bereit. Sie wenden sich vornehmlich an im Niedriglohnsektor Beschäftigte und an Altersrentner, was dazu führt, dass Beschäftigungslose oft auf günstige Segmente des privaten Mietmarktes angewiesen sind.

Bei einer weitgehenden Marktorientierung des Wohnungswesens setzen Parlament und Regierung sowie Eigentümer- und Mieterverbände den Rahmen für die Entwicklung und Struktur des Wohnungswesens. Im Rahmen der Gesetzgebung haben auch die Kommunen einen deutlichen Einfluss auf Wohnungsbelange, z.B. wenn sie über das Planungsrecht und sowie die Steuerung lokaler Fonds Entscheidungen über den Bau und die Lage von Sozialwohnungen treffen. Von besonderer Bedeutung dabei sind die Verbraucherschützenden Regelungen, die auch bei privater Vermietung Abweichungen von staatlichen Regulierungen nicht zulassen.

### **2.1.2 Gebäudetypologien**

Von den Wohnungen befinden sich mit etwa 1,4 Millionen mehr als die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1,1 Millionen in Etagenhäusern. Neben der großen Anzahl kleiner Wohngebäude mit Einfamilien- und Reihenhäusern stellen ältere, meist stabil gebaute Wohnblöcke unterschiedlicher Typologie sowie Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus der Zeit nach 1960 die größten Bestandsgruppen dar.

### **2.1.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung**

Für die Zukunft wird insbesondere aufgrund der Veränderungen in den Lebensstilen und der Entwicklung der Haushaltstypen von einer steigenden Nachfrage ausgegangen. Die frühere Gründung eigener Haushalte durch junge Menschen, die steigende Zahl von Einpersonenhaushalten und der steigende Bedarf an altersgerechten Wohnungen werden als Begründung dafür herangezogen, dass sich der quantitative Wohnungsbedarf von der Bevölkerungsentwicklung abkoppelt.

### **2.1.4 Der Mietwohnungsmarkt**

Das Verhältnis zwischen Wohneigentum und Miete hat sich in Dänemark trotz einer gewissen Eigentumsförderung in den vergangenen Jahrzehnten zuungunsten des Eigentums verschoben. Etwa 1,04 Millionen Wohnungen werden vermietet, das entspricht einem Anteil von 41 Prozent aller Wohnungen in Dänemark. Angesichts des Zuwachses an Wohnungen gemeinnütziger Träger seit den 1980er Jahren ist der Anteil des selbstgenutzten Wohnungseigentums leicht zurückgegangen, obwohl für Mieter Kaufoptionen bestehen. Der Anteil privater Ver-

mietung hat sich im gleichen Zeitraum etwa halbiert, da sich damit für Investoren über lange Zeit keine attraktiven Renditen erzielen ließen. Erst in den vergangenen Jahren ist wieder ein leichter Anstieg der privat vermieteten Wohnungen, insbesondere im oberen Marktsegment und in guten Lagen, zu verzeichnen.

Grundlage des Mietsystems ist eine Mietregulierung anhand derer die nachgewiesenen Bau-, Bauneben- und Betriebskosten, der rechtlich zulässigen Miete gegenübergestellt werden; die sog. Gleichgewichtsmiete, die eine Form der Kostenmiete darstellt. Sie wird auf Gebäudeebene festgelegt, nicht etwa für Gebäudegruppen oder Siedlungsbereiche. In abgewandelter Form gelten diese – im Grundsatz sowohl für gemeinnützige Wohnungsträger als auch für private Vermieter verbindlichen – Regelungen für alle bis in die 1990er Jahre fertiggestellten Wohnungen. Diese machen auch heute noch etwa 80 Prozent der privaten Mietwohnungen aus. Zwischenzeitlich wurden bei der Festlegung die zulässigen Gewinnmargen der Eigentümer erhöht und die anrechenbaren Betriebskosten erweitert, um den Instandhaltungszustand privater Mietobjekte zu sichern. Während eine abgewandelte Form der Gleichgewichtsmiete weiterhin für gemeinnützig verwaltete Mietwohnungen gilt, sind die Mieten der nach 1991 fertiggestellten privaten Mietwohnungen frei verhandelbar.

Für die Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsträger gelten neben der an den Gestehungskosten orientierten Gleichgewichtsmiete zum Zeitpunkt des Baus, weder lagebezogene Vergleichsmieten noch spezielle Höchstmietregelungen. Soweit Wohnungen mit öffentlichen Zuschüssen errichtet wurden, liegt eine weitere Besonderheit des Mietsystems darin, dass nach der Tilgung der für den Bau erforderlichen Hypothekendarlehen die zuletzt festgelegte Miete weiterhin gezahlt wird und die daraus entstehenden Überschüsse teils in lokale Instandhaltungsfonds, teils in einen staatlichen Wohnungsbaufonds zur weiteren Neubauförderung fließen.

Die demokratische Mitbestimmung beim Betrieb der insgesamt 700 gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in 7.500 Siedlungsbereichen spielt für die Stabilisierung dieser regelmäßig kostengünstigen Wohnungsbestände mit teilweise prekärer Wohnbevölkerung eine besondere Rolle. Mieter sind seit 1967 in den Verwaltungsräten durch Wahl vertreten und machen seit den 1980er Jahren die Mehrheit der Verwaltungsräte aus. Sie bestimmen damit über die Belange des Hauses und des Unternehmens mit und können z.B. ihr Votum zu Instandhaltungsinvestitionen und Modernisierung, aber auch zur Vergabe der Wohnungen (im Rahmen der gesetzlichen Diskriminierungsverbote) abgeben.

Wohnen zur Miete ist gesellschaftlich üblich und anerkannt und im Allgemeinen nicht mit einer schlechten Reputation verbunden. Eine Ausnahme hiervon bilden einige Teilbestände, die bevorzugt an sozial benachteiligte Mieter vermietet werden. Besonders größeren Siedlungen wird häufig – trotz und nach umfangreichen Sanierungen – ein negativer sozialer Status zugeschrieben. Teilweise wird auch wegen der einseitigen Belegung von ‚Slums‘ gesprochen, wobei der Gebäudetyp ebenso wie die Lage eine Rolle spielen.

### 2.1.5 Exkurs Mietrecht

Der private Mietwohnungssektor ist durch die größtenteils zwingenden Vorschriften des Mietengesetzes („Lejeloven“) und des Gesetzes zur Regulierung des Wohnungswesens („Boligreguleringsloven“) geregelt. Für den gemeinnützigen Sektor ist das Sozialwohnungsgesetz einschlägig. Das dänische Mietsystem ist gekennzeichnet durch eine Mietregulierung für fast alle Mietobjekte im privaten und gemeinnützigen Sektor, die vor 1991 errichtet wurden. Je nach Art des Objektes und Baujahres kommen unterschiedliche Regulierungen zur Anwendung, wie etwa die Kostenmiete für Wohngebäude mit mehr als 6 Einheiten, die zwischen 1975 und 1991 in größeren Gemeinden errichtet wurden. Die Miete für Objekte, die nach der Änderung der Gesetzeslage im Jahr 1991 gebaut wurden, unterliegt in der Regel der freien Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter. Insgesamt zeichnet sich Dänemark durch einen sehr hohen rechtlichen Bestandsschutz bei Mietverhältnissen aus.



## 2.1.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich

Traditionell sind sowohl Mieter als auch Vermieter in Dänemark gut organisiert. Die jeweiligen Organisationen beraten ihre Mitglieder, bieten Unterstützung in Rechts- und Verfahrensfragen und spielen eine gewichtige und detailliert geregelte Rolle in der Aushandlung miet-, wohnungsrechtlicher und finanzieller Fragen sowohl untereinander als auch mit öffentlichen Stellen. Während die Eigentümervereinigungen gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit eher als Lobbyverbände fungieren, sind die Mieterorganisationen einerseits gewerkschaftsähnlich in die Mietermitbestimmung (objektgebunden und als Lobbygruppe) eingebunden und bieten andererseits für die Mieter verschiedene Dienstleistungen (einschließlich der Interessenwahrung im nationalen politischen und administrativen Zusammenhang).

## 2.1.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Seit 1990 unternimmt Dänemark intensive Anstrengungen zur Steigerung der Energieeffizienz, die sich auch auf den Wohnungssektor erstrecken. Der nationale Primärenergieverbrauch hat sich zwischen 1990 und 2010 um mehr als 26 Prozent verringert. Im Bereich der Haushalte wurde im Jahr 2013 eine umfassende Strategie zur Steigerung der Energieeffizienz aller Gebäude veröffentlicht, die die Verringerung des Primärenergieverbrauchs im Wohnungsbereich um etwa 12 Prozent (26 Prozent für Heizung und Warmwasser) in den genannten Jahren für die Zukunft fortschreiben soll. Bis zum Jahr 2050 soll der Wohnungsbestand im Prinzip klimaneutral betrieben werden. Die Regierung sieht vor, dass alle Gebäude auf einen möglichst einheitlichen Stand gebracht werden, wobei die Kosteneffektivität von Maßnahmen berücksichtigt werden soll.

## 2.2 Länderprofil Deutschland<sup>9</sup>

*Tabelle 2: Eckdaten Deutschland*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	55 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	51 %
Anteil Sozialwohnungsbestand	4 %
Einwohnerzahl	80,8 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	19.600

### 2.2.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In Deutschland leben etwa 80,8 Millionen Menschen in rund 41 Millionen Wohnungen. Rund 55 Prozent der Haushalte wohnen zur Miete, Sozialwohnungen bilden ca. 4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Von 2003 bis 2011 war die Bevölkerungszahl Deutschlands insgesamt leicht rückläufig, seither steigt die Bevölkerungszahl wieder an – nicht zuletzt aufgrund erheblicher Zuwanderung im Zuge der jüngsten Flüchtlingsbewe-

<sup>9</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013).
- Cornelius, J.; Joanna, R. (2014).
- Deutscher Verband f. Wohnungswesen (2008).
- RegioKontext GmbH/Plan und Praxis (2011).
- RegioKontext GmbH (2013).
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011).
- Statistisches Bundesamt (2015).

gungen. Bei der Bevölkerungsentwicklung gibt es deutliche regionale Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen. Infolge sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen steigen die Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsbedarf vermutlich bis 2025 kontinuierlich an. Im Jahr 2014 wurden gut 245.000 neue Wohnungen gebaut. Im Mittel stehen 1.000 Personen etwa 512 Wohnungen zur Verfügung.

Im Durchschnitt werden für das Jahr 2013 etwa 43m<sup>2</sup> Wohnraum pro Kopf angegeben, was gegenüber dem Jahr 1990 mit 36 m<sup>2</sup> in West- und 27 m<sup>2</sup> in Ostdeutschland einen deutlichen Zuwachs und im europäischen Vergleich einen Platz in der Spitzengruppe bedeutet. Unterschiede im verfügbaren Pro-Kopf-Wohnraum bestehen sowohl entlang regionaler Unterteilungen als auch zwischen den sozioökonomischen Milieus. Für die nähere Zukunft wird eine allgemeine weitere Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche angenommen, die für 2030 47 m<sup>2</sup> erreichen soll.<sup>10</sup> Selbstgenutztes Wohneigentum weist eine deutlich höhere durchschnittliche Wohnfläche auf als Mietwohnraum. Die Wohnungsgrundausrüstung (Vorhandensein einer Heizung, fließendes Wasser) in deutschen Wohnungen ist generell als sehr gut zu beschreiben, wenn auch ein größerer Teil der Heizungsanlagen veraltet und energetisch ineffizient sind. Gravierende Unterschiede zwischen Wohneigentum und Wohnraum zur Miete sind hier nicht bekannt.

Der Wiederauf- und Neubau von Wohnraum stellte eine der größten Herausforderungen der Nachkriegszeit in Deutschland dar. In Westdeutschland wurde auf den Wohnraummangel mit massivem Sozial- und Mietwohnungsbau sowie der Unterstützung von Wohneigentumsbildung reagiert. Neben der Ländern hatte dabei auch der Bund eine tragende Rolle, der den Wiederaufbau über die Steuergesetzgebung, durch Finanzhilfen im sozialen Wohnungsbau sowie günstige Kredite der öffentlichen Hand (z.B. über die staatliche Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) unterstützte. Später flankierten subjektbezogene Wohngeldzahlungen die Wohnungspolitik, und die Finanzierung wurde durch anteilige Kapitalmarktmittel und steuerliche Begünstigungen der Eigenkapitalseite ergänzt.

In der DDR wurde die Wohnungspolitik zentral geplant und umgesetzt. Bestehender Wohnraum wurde verstaatlicht, dem sozialistischen Leitbild entsprechend entstanden vor allem ab den 1960er Jahren günstige, wenngleich sehr homogene und technisch meist geringwertige Plattenbausiedlungen, die heute die schwierigsten Sanierungsfälle darstellen

Seit den 1980er Jahren und vor allem nach der Wiedervereinigung 1990 erfolgte eine schrittweise Neuausrichtung der Wohnungspolitik. Ein wichtiger Einschnitt schon in den 1980er Jahren war die Abschaffung der Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen. Vor allem in den neuen Bundesländern wurde der gesamte öffentliche Wohnraum entweder kommunalisiert oder privatisiert. Auch durch die alte Bundesrepublik ging eine Privatisierungswelle, weitgehend zugunsten privater Wohnungsunternehmen. Mieterprivatisierung spielte nur eine untergeordnete Rolle. Der Sozialwohnungsbestand ging aufgrund auslaufender Bindungsfristen bei fallenden Neubauraten zurück. Infolge innerdeutscher Migration, ausgehend von den neuen Bundesländern, und dem demografischen Wandel kam es zu erhöhten Leerstandsdaten und öffentlich geförderten Abriss besonders in den ostdeutschen Großwohnsiedlungen.

Die Förderung einkommensschwacher Haushalte basiert heute auf einem Mischsystem. Im Rahmen der Subjektförderung gibt es Zuschüsse in Form von Wohngeld. Außerdem werden die Kosten einer angemessenen Unterkunft unterstützungsbedürftiger Haushalte durch die Grundsicherung (Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe) übernommen. Darüber hinaus fördern die Länder, die seit der Föderalismusreform 2006 allein für die Wohnraumförderung zuständig sind, weiterhin belegungs- und mietpreisgebundene Sozialwohnungen (Neubau, Modernisierung im Bestand, z.T. auch Kauf von Belegungsrechten) sowie den Erwerb von Wohneigentum. Die vom Bund

---

<sup>10</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015).

bis Ende 2019 mittels Kompensationszahlungen (mit-)finanzierte Objektförderung durch die Länder wird von den subjektbezogenen Wohnbeihilfen (wie Kosten der Unterkunft und Wohngeld) inzwischen mit 17 Mrd. EUR um ein Vielfaches übertroffen.<sup>11</sup>

Auch nach der Übertragung der Gesetzgebungskompetenz für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder ist der Bund jedoch noch immer mit der Klima- und Energieeffizienzpolitik, Regionalplanung, der Städtebauförderung (soziale Stadt, Stadtumbau Ost/West, städtebaulicher Denkmalschutz etc.), der Förderung des Wohneigentums (v.a. über das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW) sowie der Miet- und Steuerrechtsgesetzgebung an der Wohnungspolitik beteiligt. Auf kommunaler Ebene werden teilweise Wohnimmobilien erworben und verwaltet. Darüber hinaus gehören auch der Erwerb und die Vergabe von Belegungsrechten für Sozialwohnungen zu den Aufgaben der Kommunen, wenn sie von den Ländern damit betraut werden.

### 2.2.2 Gebäudetypologien

Eine knappe Mehrheit (54 Prozent) der Wohnungen in Deutschland befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Einfamilienhäuser stellen rund 30 Prozent aller Wohnungen dar, während rund 16 Prozent der deutschen Haushalte in einem Zweifamilienhaus wohnen.

Jedes vierte Wohngebäude wurde in der Zeit vor 1948 erbaut. Über 40 Prozent aller Wohnungen entstanden in den ersten drei Jahrzehnten nach Gründung der beiden deutschen Staaten (1949-1978). In etwa jeder fünfte Haushalt in Deutschland lebt in einem nach der Wiedervereinigung errichteten Haus. Das durchschnittliche Alter von Wohnungen, die vom Eigentümer genutzt werden, liegt mit 50,8 Jahren etwa 2,5 Jahre unter dem von Mietwohnungen (53,3 Jahre).

Die Städte sind weitgehend durch mehrgeschossige Wohngebäude geprägt, während an den Stadträndern und auf dem Land ein- und zweigeschossige Gebäude mit wenigen Wohnungen überwiegen. Große Neubausiedlungen der 1960er Jahre mit Wohnhochhäusern befinden sich meist in den peripheren Lagen der größeren Städte.

#### Trends der Wohnungspolitik und Versorgung

Traditionell wird das Wohnungswesen in Deutschland mehrheitlich durch private Akteure geprägt. Dabei stellt die Gruppe der kleineren privaten Eigentümer die größte Vermietergruppe. Außerdem sind zunehmend private Wohnungsunternehmen am Markt tätig. Etwa 10 Prozent des Mietwohnungsbestandes sind Wohnungsbaugenossenschaften zuzurechnen. Als am Gemeinwohl orientierte Unternehmen finden sich vielfach kommunale Wohnungsunternehmen. In dieser Anbietervielfalt mit zum Teil unterschiedlichen Interessenlagen zwischen Bestandserhalt und Verwertungsinteresse liegt einerseits die Resilienz des Wohnungsmarktes gegenüber finanziellen Krisen begründet, andererseits die verhältnismäßige Stabilität gegenüber wirtschaftlichen Außeneinflüssen.

Wie das vom BMVBS beauftragte Gutachten über die Fortführung der Kompensationsmittel aus dem Jahr 2011 belegt, stiegen bis 2010 die Barwerte der Wohnraumförderung der Länder nach der Föderalismusreform 2006 an. Jeweils rund 50 Prozent der ausgereichten Fördermittel entfielen auf Mietwohnungen und auf Eigentumsmaßnahmen. Rund 70 Prozent kamen dabei der Neubauförderung zugute.<sup>12</sup> Seit 2010 hat sich das Bild gewandelt. Im Durchschnitt der Jahre 2010-2013 waren 61,2 % der geförderten Wohnungen Mietwohnungen. Vom barwert-

---

<sup>11</sup> Quellen:

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung(2013).
- RegioKontext GmbH/Plan und Praxis (2011).

<sup>12</sup> RegioKontext GmbH/Plan und Praxis (2011), S. 9.

gen Fördermitteleinsatz entfielen nun sogar fast  $\frac{3}{4}$  auf den Neubau.<sup>13</sup> In jüngster Zeit sind zunehmend neue Ansätze der Länder zu erkennen, in der Wohnraumförderung zusätzliche Anreize zu setzen - insbesondere vor dem Hintergrund sich anspannender urbaner Wohnungsmärkte und kontinuierlich stark absinkender Zahlen im gebundenen Wohnungsbestand. Gleichwohl ist das Neubauniveau im Sozialen Wohnungsbau noch vergleichsweise niedrig.

Insgesamt ergeben sich zunehmend regionale Diskrepanzen in der Verteilung von Angebot und Nachfrage. Zwar beziffern aktuelle Schätzungen den jährlichen Neubaubedarf auf 272.000 zusätzlich benötigte Wohnungen pro Jahr bis zum Jahr 2020 – noch ohne Berücksichtigung des anhaltenden Flüchtlingsstroms.<sup>14</sup> Gleichzeitig kämpfen ländliche Gebiete und auch größere Gemeinden vor allem in den neuen Bundesländern weiterhin mit hohem Wohnungsleerstand.

### 2.2.3 Der Mietwohnungsmarkt

Rund jeder zweite Haushalt in Deutschland wohnt zur Miete. Der Mietwohnungsmarkt umfasste im Jahr 2011 21,2 Millionen Wohnungen.

Der mit Abstand größte Teil der Wohnungen (92 Prozent) wird zu marktorientierten Mieten vermietet. Eigentümer dieser Mietwohnungen sind häufig private Einzelvermieter (65,5 Prozent, einschließlich Eigentümergemeinschaften). Daneben werden rund 2 Millionen Mietwohnungen durch eine der etwa 2.000 Wohnungsgenossenschaften zu marktorientierten Mieten an ihre Mitglieder vermietet (9,3 Prozent). Auch Wohnungsgesellschaften in kommunaler und privater Trägerschaft vermieten einen großen Teil ihrer Wohnungen zu marktorientierten Mieten.

Sozialwohnungen sind subventioniert. Im Gegenzug verpflichten sich die Eigentümer zu zeitlich festgelegten Zugangsbeschränkungen bei der Belegung und einer Mietpreisbindung, die i.d.R. zwischen 12 und 40 Jahren umfasst. Nach Auslaufen der Bindungen können die Wohnungen schrittweise an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden. Diese Objektförderung ist nicht auf bestimmte Vermietergruppen begrenzt. Ende 2010 gab es in Deutschland etwa 1,66 Millionen Sozialwohnungen im Besitz von privaten und öffentlichen Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und privaten Vermietern. Jährlich schmilzt dieser Bestand um etwa 60.000 Einheiten durch auslaufende Belegungsrechte ab, während im vergangenen Jahrzehnt lediglich rd. 10.000 jährlich neu hinzugekommen sind.

Der Anteil an Wohneigentum nimmt in den letzten Jahren kontinuierlich zu. Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede. In urbanen Regionen ist der Eigentumsanteil mit teilweise deutlich unter 20 Prozent eher gering, während die Eigentumsquote im ländlichen Bereich deutlich höher liegt. In den letzten Jahren zeichnet sich außerdem ein Trend zum Erwerb von Eigentumswohnungen ab, die als Kapitalinvestition z.B. im Rahmen der Altersvorsorge vermietet werden.

Umfragen zufolge stellt Wohneigentum die beliebteste Wohnform in Deutschland dar. Dennoch ist Wohnen zur Miete gesellschaftlich anerkannt und wird insbesondere angesichts der individualisierten Haushaltsstrukturen als eine gute Alternative zur Eigentumbildung wahrgenommen. Ohne Frage wird dies durch das soziale Mietrecht mit seinen Schutzfunktionen für den Mieter unterstützt. Das Wohnen zur Miete ist namentlich auch deshalb in Deutschland als Lebensmodell akzeptiert, weil dem vertragstreuen Mieter nur unter sehr engen Voraussetzungen gekündigt werden kann und somit eine einmal gefundene Mietwohnsituation als gut abgesichert angesehen wird.

---

<sup>13</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014).

<sup>14</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt, und Raumforschung (2013).

Im Durchschnitt geben Haushalte etwa 27 Prozent ihres Einkommens für die Nettokaltmiete aus.<sup>15</sup> In von Armut betroffenen Haushalten und in Haushalten mit nicht lohnwerbstätigen Mitgliedern liegt der Anteil deutlich höher (38 bzw. 35 Prozent). Miete und Mietnebenkosten stiegen seit 2002 im gleichen Maße wie der allgemeine Verbraucherpreisindex um etwa 1,3 Prozent pro Jahr. Mietpreise und Mietpreisentwicklung sind jedoch stark von der jeweiligen Lage der Wohnung abhängig und liegen in urbanen Räumen deutlich höher als in schwächer besiedelten Gegenden.

#### **2.2.4 Exkurs Mietrecht**

Der private Mietwohnungssektor ist durch die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum sozialen Mietrecht (§§ 535 ff. BGB) geregelt. Daneben gibt es den Sektor des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, für den das seit 2001 neu geregelte Wohnraumförderungsgesetz des Bundes gilt, soweit die Länder nach der Föderalismusreform 2006 keine eigenen Wohnraumförderungsgesetze erlassen haben.<sup>16</sup> Neben der Unterstützung einkommensschwacher Familien beim Erwerb von Wohneigentum wird danach in den meisten Bundesländern auch der soziale Mietwohnungsbau gefördert. Bei geförderten Wohnungen sind vom Vermieter bestimmte Mietbindungsfristen und Mietobergrenzen einzuhalten, und Mieter haben ihre Bedürftigkeit durch einen sog. Wohnungsberechtigungsschein nachzuweisen. Die Mieten für freifinanzierte Wohnungen sind grundsätzlich frei vereinbar; seit Mitte 2015 gilt für Gebiete, in denen die Wohnraumversorgung gefährdet ist, befristet die sog. „Mietpreisbremse“, wonach die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietung um nicht mehr als 10 Prozent überschritten werden darf. Vielfach wird die ortsübliche Vergleichsmiete in statistischen Erhebungen („Mietspiegeln“) abgebildet. Die Gebiete, in denen die Mietpreisbremse gilt, werden von den Ländern bestimmt. Ausnahmen von der Mietpreisbremse bestehen jedoch für Neubauwohnungen und modernisierte Wohnungen. Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Allerdings hat der Vermieter im laufenden Mietverhältnis einen Anspruch auf Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Insgesamt zeichnet sich Deutschland durch ein hohes Maß an rechtlichem Bestandsschutz aus.

#### **2.2.5 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich**

Deutschland verfügt über eine etablierte Netzwerklandschaft im Wohnungswesen, in der private und öffentliche Akteure ihre Interessen artikulieren und zugleich gemeinsame Strategien entwickeln. Die Mietervereine ebenso wie die Verbände der gemeinwohl- und verwertungsorientierten Wohnungsunternehmen und der privaten Mietschausbesitzer nehmen aktiv an den wohnungspolitischen Diskussionen teil und sind trotz gegenläufiger Interessen für die Politik kenntnisreiche Partner. Mieter- und Vermieterorganisationen sind zunehmend auch Dienstleister für ihre Mitglieder im Bereich der Rechtsberatung und bei der Vermittlung von Informationen und Strategien.

#### **2.2.6 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends**

Nach der sog. Energiekrise der 1970er Jahre setzte in der alten Bundesrepublik bald ein Energiediskurs ein, der zu Einspar- und Effizienzmaßnahmen in den Bereichen Dämmung/ Isolierung und Anlagensteuerung sowie alternativen Formen der Energiebereitstellung beigetragen hat. Zudem wurde mit den Regelungen der Heizkostenverordnung die verbrauchsabhängige Abrechnung für Wärme und Warmwasser in zentralversorgten Gebäuden mit mehreren Wohnungen verpflichtend eingeführt. Die verbrauchsabhängige Abrechnung ist ein wesentlicher Faktor für die Änderung des Verbrauchsverhaltens. Bei Neubauten gelten Anforderungen an den energetischen

---

<sup>15</sup> vgl. hierzu v.a. Statistisches Bundesamt (2015).

<sup>16</sup> Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).

Standard und bestimmte Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung. Führt der Eigentümer eines bestehenden Gebäudes bestimmte Sanierungsmaßnahmen oder Anbauten oder Erweiterungen durch, müssen diese in einer bestimmten energetischen Qualität ausgeführt werden. Daneben gibt es nur wenige sog. unbedingte Nachrüstverpflichtungen zur Effizienzsteigerung bei Bestandsgebäuden.

Der generelle Energieeffizienzgewinn betrug zwischen 1991 und 2010 24 Prozent, was einer jährlichen Veränderung von 1,2 Prozent entspricht. Gegenüber Anfangserfolgen vor 2000 hat sich die Entwicklung inzwischen etwas verlangsamt und liegt unter dem EU-Durchschnitt.<sup>17</sup>

Es gibt eine Vielzahl von Förderangeboten im Bereich der gebäudebezogenen Energieeffizienz, die sowohl den Neubau als auch Sanierungsmaßnahmen umfasst. Sie werden i.d.R. aus Bundesmitteln und Mitteln der Förderbank KfW finanziert und durch diese über die Hausbanken an die Fördermittelnehmer ausgereicht. Die Landesförderbanken und einige Kommunen haben zudem vielfach eigene Förderprogramme.

## 2.3 Länderprofil England<sup>18</sup>

*Tabelle 3: Eckdaten England*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	34,8 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	18,1 %
Anteil Sozialwohnungsbestand	16,7 %
Einwohnerzahl <sup>19</sup>	54,3 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro) <sup>20</sup>	18.694

### 2.3.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In England<sup>21</sup> leben etwa 54,3 Millionen Einwohner in 23 Millionen Wohneinheiten<sup>22</sup>, wobei das Land seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts einen stetigen, wiewohl relativ geringfügigen Bevölkerungszuwachs verzeichnet. Von den etwa 23 Millionen Wohnungen stehen 14,8 Millionen im privaten Eigentum (65 Prozent); 4,1 Millionen (18 Prozent) werden privat und 3,8 Millionen (17 Prozent) nach sozialen Grundsätzen vermietet.

Die Statistik weist eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 84 m<sup>2</sup> aus, was etwa 35 m<sup>2</sup> pro Kopf entspricht. Mehrheitlich verfügen Wohnungen in England über vier und mehr Zimmer. Dieser Typ ist im Eigentum mit 75 Prozent vertreten, während er bei sozialen Mietwohnungen 65 Prozent und bei privaten Mietobjekten nur 55

<sup>17</sup> Frauenhofer Institut für System und Innovationsforschung (2012).

<sup>18</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Elsinga, M.; Stephens, M.; Knorr-Siedow, T. (2014).
- Orji, P., Sparkes, P. (2014).
- Jordan, M. (2014a).
- Wilson, W. (2014).
- Office for National Statistics (2013).

<sup>19</sup> Die Einwohnerzahl Englands basiert auf den Daten des Office for National Statistics (Mid 2014 Population Estimates).

<sup>20</sup> Dieser Wert gilt für ganz Großbritannien und nicht nur für England.

<sup>21</sup> Unter dem Wohnungswesen des Vereinigten Königreiches wird das der Länder England und Wales gefasst, während Schottland als eigene Entität unter der Krone sowie Nordirland i.d.R. gesondert behandelt werden. Dieser Abschnitt stellt auf das Wohnungswesen in England ab.

<sup>22</sup> Statistische Basis ist der Begriff ‚dwelling‘, der sich am besten mit ‚Wohneinheit‘ übersetzen lässt, aber nicht identisch mit der Zahl der Gebäude ist. Sie ist in England nicht verlässlich erfasst.

Prozent ausmacht. Der Leerstand beträgt etwas mehr als drei Prozent des Wohnungsbestandes, wobei zweckentfremdete Wohnungen nicht mitgezählt werden.

Das englische Wohnungswesen wurde während der vergangenen Jahrzehnte durch mehrere Richtungsänderungen der Politik geprägt. Wohnten 1919 noch 90 Prozent aller Haushalte in privaten Mietwohnungen, so hat diese Wohnungsform später an Bedeutung verloren, während sie gegenwärtig wieder deutlich politisch gefordert und gefördert wird. Von den 1920er Jahren bis in die 1960er Jahre spielten die Gemeinden als Bauherren von Mietwohnungen in der zentral gesteuerten Wohnungspolitik die dominante Rolle, während seit den 1950er Jahren der Eigentumswohnungsbau durch private Wohnungsunternehmen mit der Unterstützung eines starken Bausparwesens kontinuierlich an Bedeutung gewann.

Seit den 1960er Jahren wurden vor allem im Rahmen der Stadterneuerung Sozialwohnungen mit einer hohen Dichte in allen größeren Städten gebaut, was nach der konservativen Wende in den 1970er Jahren fast völlig zum Erliegen kam. Der oft schlechte Leumund und Mängel im Management der mehrheitlich kommunalen Sozialwohnungen begründeten dann die Wende hin zu Privatisierung und Marktorientierung des Wohnungswesens in der Thatcher-Ära. Die hauptsächlichen Instrumente dieser Politik waren die Reduktion der kommunalen Bestände durch die Gründung von meist gemeinnützigen sozialen Wohnungsunternehmen (*housing associations*) und die Einführung von Kaufoptionen für Mieter (*right to buy*). Die damit verbundene Residualisierung der verbleibenden kommunalen und sozialen Wohnungsbestände hat zur Verschärfung sozialräumlicher Probleme beigetragen. Angesichts der Präferenz des Wohneigentums bei Politik, Banken und Sparkassen sowie dem Bausektor ist die Dominanz dieses Sektors im englischen Wohnungswesen weiterhin unangefochten.

Erst angesichts knapper öffentlicher Mittel und in der Folge der Wirtschaftskrise wird seit der konservativen Regierungsübernahme im Jahr 2010 versucht, private Investitionen für den Bau von Mietwohnungen zu aktivieren. Durch erleichterte Baulandbereitstellung und zielgruppenspezifische Förderung soll dabei ein Anteil kostengünstiger Wohnungen für bestimmte Nutzergruppen (sog. *Key-Worker* / Beschäftigte mit hoher gesellschaftliche Bedeutung wie Polizei, Gesundheitsdienste) gesichert werden. Vielfach ist der graduelle Übergang dieser Wohnungen in späteres Wohneigentum programmiert.

Unabhängig von Eigentum oder Miete besteht ein situations- und einkommensabhängiger Anspruch auf eine Wohnkostenbeihilfe (*housing allowance*). Ihre Höhe unterscheidet sich aufgrund unterschiedlicher Berechnungsformeln bei privaten Mietverhältnissen und Sozialmietverhältnissen (*housing associations* und Gemeinden).

### 2.3.2 Gebäudetypologien

Der Wohnungsbestand ist in weiten Bereichen des Landes durch Reihenhäuser (28 Prozent) und Zweifamilienhäuser (26 Prozent) charakterisiert. 25 Prozent sind einzeln stehende Einfamilienhäuser, während 20 Prozent des Wohnungsbestandes auf Etagenwohnungen entfallen, wobei sich auch diese außerhalb der großen Städte überwiegend in niedrigen Gebäuden befinden. Wohnhochhäuser und Wohnblöcke entstanden hauptsächlich zwischen den 1950er und 1970er Jahren im Rahmen der Stadterneuerung und danach erst wieder in den letzten Jahren in den Wachstumsregionen. Bei diesen Neubauten überwiegen Gebäude mittlerer Höhe (bis zu 8 Geschosse), die oft auf Gewerbebrachen errichtet wurden.

Gebäudetypologie und Baualter spiegeln sich deutlich in der Art der Wohnverhältnisse wider. Sozialwohnungen finden sich zu großen Teilen in mehrgeschossigen Gebäuden, insbesondere als Gemeindewohnungen (48 Prozent), wobei der Anteil der Hochhauswohnungen in diesem Sektor auch nach den Abrissen der letzten Jahrzehnte besonders groß ist (9 Prozent aller Wohnungen). Im Gegensatz dazu liegen nur 9 Prozent aller Eigentumsobjekte in Etagenwohnungen, 64 Prozent dagegen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 27 Prozent in Reihenhäusern.

Im Eigentum oder zur Miete zu wohnen hat auch weiterhin ein deutlich unterschiedliches Image, obwohl während der vergangenen Jahre und angesichts strengerer Gesetze zur Qualitätssicherung der Mietwohnungsbestände eine deutliche Veränderung zugunsten der Mieter insbesondere von Sozialwohnungen eingetreten ist. 2012 wurden 22 Prozent der Wohnungen als mangelbehaftet bezeichnet, was gegenüber 2006 fast einer Halbierung entspricht. Der Anteil mangelbehafteter Wohnungen war am größten in den älteren privat vermieteten Wohnungen und am niedrigsten bei Sozialwohnungen. Der Anteil an Mietwohnungen in sozioökonomisch benachteiligten Quartieren liegt bei den Gemeindewohnungen (über 50 Prozent) und sozialen Wohnungsunternehmen (etwa 40 Prozent) am höchsten, während er bei privaten Mietwohnungen etwa dem Durchschnitt entspricht und im Wohneigentum mit etwa 12 Prozent am niedrigsten liegt.

### 2.3.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung

Der heutige Wohnungsbedarf begründet sich neben der ansteigenden Bevölkerungszahl aus der steigenden Lebenserwartung und der Verkleinerung der Haushalte. Während hauptsächlich der Londoner Großraum und der Süden lange durch einen deutlichsten Zuwachs an Bevölkerung geprägt waren, holen andere Agglomerationen und Teile des ländlichen Raumes inzwischen auf. Allgemein wird ein Bedarf von weit mehr als zwei Millionen neuer Wohnungen geschätzt. Dieser bildete sich am Markt am deutlichsten im Londoner Raum, aber inzwischen in allen Agglomerationen, in hohen Preisen und Mieten ab.

Seit dem Beginn des Jahrtausends wird, insbesondere unter dem Druck der wachsenden Nachfrage und der geringen Neubau- und Modernisierungstätigkeit, von einer breiten Koalition aus Regierung und Opposition, den Akteuren des Bauwesens, Mieterorganisationen und der Lobby der Wohnungseigentümer eine umfassende Neubau- und Modernisierungsinitiative gefordert. Regierung und Opposition propagieren das Ziel, jährlich 240.000 neue Wohnungen zu bauen, wovon 70.000 ‚erschwinglich‘ sein sollen, namentlich im sozialen Wohnungsbau. Aufgrund der Finanzkrise ab 2007 kam dieser Sozialwohnungsbau jedoch nicht im gewünschten Umfang in Gang. Hohe Baukosten, fehlendes bzw. schwierig zu erschließendes Bauland zusammen mit einer beschwerlichen Genehmigungspraxis werden als Umsetzungshindernisse angeführt, wenngleich sich insbesondere in Süd- und Mittelengland die Wohnungsbautätigkeit in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet hat.

### 2.3.4 Der Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt mit einem Gesamtbestand von etwa 8 Millionen Wohneinheiten teilt sich auf in 4,1 Millionen privat und 3,8 Millionen nach sozialen Grundsätzen vermietete Einheiten. Die Anzahl der Sozialwohnungen ist heute aufgrund der Privatisierungen seit den 1980er Jahren um zwei Millionen niedriger als vor dem Beginn der Privatisierungen. Unter den nicht gewinnorientierten Vermietern (meist *housing associations*) überwiegen die sozialen Wohnungsunternehmen (2 Millionen) gegenüber den Gemeinden (1,8 Millionen).

Eine Differenzierung des Bestandes nach Baualter weist den größten Anteil der Mietwohnungen in älteren Gebäuden (ca. 60 Prozent vor 1964) aus. Private Vermieter besitzen die deutlich älteren Gebäude (fast 50 Prozent vor 1944), wobei diese Gruppe zurzeit jedoch den größten Zuwachs an Neubauten aufweist.

Bis 1980 war die Mietregulierung im gesamten Vereinigten Königreich durch unterschiedliche Regelungen für private und öffentlich-gemeinnützige Vermieter geprägt. Das Wohnungsgesetz (*Housing Act*) von 1980 legte dagegen eine kaum beschränkte Vertragsfreiheit für private Mietverträge fest, nach der Miethöhe und Konditionen des Mietvertrages nur beschränkt vor Gericht überprüft werden können. Üblich sind seitdem sog. ‚gesicherte Kurzmietverträge‘ (*assured shorthold tenancies*), die eine garantierte Mietzeit von nur 6-12 Monaten aufweisen. Für Wohnungen gemeinnütziger Träger (*housing associations*) und Gemeindewohnungen werden Miethöhe und Steigerungsraten i.d.R. entsprechend einer ‚nationalen Mietenformel‘ (*national rent formula*) und dem Mietpreisindex (*rental price index*) festgelegt. Diese wurden eingeführt, um innerhalb und zwischen unterschiedlichen



Beständen und Gemeinden zu vergleichbaren Mieten zu gelangen. Faktisch wird so durch Rechtsprechung und administrative Regulierung ein System ähnlich der ortsüblichen Vergleichsmiete begründet.

Die Vermietung von Substandard-Wohnungen stellt ein strafbares Vergehen dar. Mieterorganisationen fordern den Ausschluss von sog. Vergeltungskündigungen (*retaliatory evictions*). Sie sind insbesondere bei den *assured shorthold tenancies* üblich, um Kettenmietverträge zu unterbrechen, weil Mieterhöhungen am leichtesten bei Neuvermietungen möglich sind.

Die Mieten in England steigen im Durchschnitt seit langem schneller als Einkommen und Inflationsrate. Prognosen gehen von einer Mietsteigerung um 20 Prozent zwischen 2010 und 2015 aus. Während Wohneigentümer lediglich 19 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten (insbesondere Hypothekentilgung, Nebenkosten) aufwenden, sind es bei Mieterinnen und Mietern von Sozialwohnungen etwa 30 Prozent. Im privaten Mietbereich steigt dieser Wert auf durchschnittlich 40 Prozent des Bruttoeinkommens.

Das gesellschaftliche Image verschiedener Wohnarten korreliert stark mit dem Image sozialer oder ökonomischer Gruppen. So wird die Fähigkeit, Wohneigentum zu bilden, mit einer finanziell sicheren Lage assoziiert, während eine hohe lokale Dichte an Sozialwohnungen in breiten Teilen der Öffentlichkeit und Medien mit problematischen sozialen Verhältnissen in Verbindung gebracht wird. Private Mietverhältnisse stehen zwischen diesen beiden Gruppen. Die Bewohner verfügen vielfach über genügend Einkommen, um nicht auf den sozialen Wohnungsbau angewiesen zu sein. Andererseits würde es ihre finanzielle Situation jedoch nicht erlauben, ein Baudarlehen aufzunehmen und ggf. selbst Wohneigentum zu bilden. Aufgrund des verbreiteten Mangels an Sozialwohnungen ist eine nicht zu vernachlässigende Gruppe der Bevölkerung jedoch auf den freien Mietwohnungsmarkt angewiesen, obwohl sie Anspruch auf eine Sozialwohnung hätte.

### 2.3.5 Exkurs Mietrecht

Das englische Mietrechtssystem ist charakterisiert durch die Unterscheidung zwischen Vermietung durch private Anbieter zu Marktmieten und Vermietung durch private oder gemeinnützige Anbieter zu Mietpreisen, die unter dem Marktniveau liegen. Je nach Anbieter dominieren unterschiedliche Arten von Mietverträgen. Bei Vermietung durch private Anbieter zu Marktmieten überwiegen die genannten ‚gesicherten Kurzmietverträge‘ (*assured shorthold tenancies*) mit einer üblichen Laufzeit von sechs Monaten bis zu einem Jahr. Vermieter von Sozialwohnungen vergeben i.d.R. ‚gesicherte Mietverträge‘ (*fully assured tenancies*), die einen dauerhaften Bestandsschutz des Mietverhältnisses gewährleisten. Diese Verträge können nur durch Kündigung durch den Mieter oder durch den Vermieter wegen besonderer Gründe (i.d.R. Mietschulden oder ‚antisoziales Verhalten‘) per Gerichtsbeschluss beendet werden. Es können Mieterhöhungen und Erhöhungsgründe vereinbart werden. Insgesamt zeichnet sich England durch ein geringes Maß an rechtlichem Bestandsschutz bei Mietverhältnissen aus.

### 2.3.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich

Das englische Wohnungswesen ist durch eine weitgehende Aufsplitterung auf der Mieter- (z.B. *SHELTER*, *TAROE – Tenants and Residents Organisation of England* - und viele regionale und örtliche Gruppen) und Eigentümerseite (*National Landlords Association*) sowie eine starke wirtschaftliche Konzentration im Bau- und Finanzierungssektor gekennzeichnet. Seit der Regierungsübernahme der Konservativen wurden viele innovative Ansätze zum Interessenausgleich und zur Kommunikation zwischen den unterschiedlichen Akteursgruppen aufgehoben, wie z.B. die Aktivitäten der ‚*Housing Corporation*‘ mit ihren umfassenden Informationen zu Governance und gutem Management im sozialen Wohnungsbestand. Von der Regierung initiierte Dialoge über die Wohnungspolitik finden unter zentralstaatlichem Einfluss eher als optierte Beteiligung statt. Zugleich sind renommierte Stiftungen (*Building and Social Housing Foundation*, *J. Rowntree Foundation*) als intermediäre Akteure tätig, die sich auf die Integration von Themen wie Bauen, Wohnen, Sozialpolitik und Klimaschutz konzentrieren.

### 2.3.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Der wohnungsbezogene Gesamtenergieverbrauch hat sich zwischen 1990 und 2010 um etwa 23 Prozent verringert, wobei jedoch die größten Einsparungen in den frühen 1990er Jahren zu verzeichnen waren. Während bei der Gebäudeheizung weiterhin Einsparungen zu vermerken sind, wurden andere Effizienzgewinne teilweise durch Wohnungsvergrößerungen neutralisiert. Allerdings ist seit etwa 2005 wieder eine generelle Verbesserung durch zunehmende Wärmedämmung festzustellen.

Die britische Regierung hat mit dem *'Green Deal'* ambitionierte Energieeffizienzziele für den Wohnungsbestand gesetzt. Bis 2017 sollen die Emissionen um 29 Prozent, bis 2022 um 35 Prozent und bis 2027 um 50 Prozent gesenkt werden, was gegenüber dem Jahr 2009 eine Reduzierung um 24 bzw. 39 Prozent bedeuten würde. Dem gegenüber steht der oft schlechte Energiestatus des heutigen älteren Gebäudebestandes, zu dessen Verbesserung erst seit ungefähr 20 Jahren deutliche Initiativen unternommen worden sind. Elektroheizungen und einfache Verglasung sind weiterhin üblicher Standard im Bestand, obwohl nach dem offiziellen Effizienzprüfungsverfahren *SAP (Standard Assessment Procedure)* bereits seit 1996 ein deutlicher Qualitätsanstieg überwiegend im sozialen und kommunalen Bestand zu verzeichnen ist.

Vorwiegend werden Energieeffizienzmaßnahmen im Bestand und bei Neubau und Sanierung im Rahmen des *'Green Deal'* finanziert. Unter der Maßgabe, dass durch die Energieeinsparung ein Nettogewinn beim Mieter verbleibt, werden die energierelevanten Kosten der Baumaßnahme aus öffentlichen Mitteln vorgestreckt und dann durch die (i.d.R. neuen) Mieter abbezahlt. Für Wohnimmobilien wurde diese Regelung 2012 eingeführt. Mieter haben jedoch keinen einklagbaren Anspruch darauf, dass der errechnete Nettogewinn tatsächlich realisiert wird. Für Neubauten gelten für die kommenden Jahre zunehmend härtere Anforderungen an die Energieeffizienz, wobei ein zwischenzeitlich angestrebtes Null-Energiekonzept für den Neubau inzwischen wieder zugunsten eines niedrighwelligen Ansatzes hintenan gestellt wurde.

Die Einhaltung von Mindest-Energieeffizienzstandards nach den Regelungen des Energie-Gesetzes (*Energy Bill*) stellt ab 2016 ein einklagbares Element des Mieterrechts dar. Wie generell bei Substandard-Vermietungen können Strafzahlungen verfügt werden.

## 2.4 Länderprofil Estland<sup>23</sup>

Tabelle 4: Eckdaten Estland

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	9,0 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	7,3 %
Anteil Sozialwohnungsbestand	1,7 %
Einwohnerzahl	1,32 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	6.579

### 2.4.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

Etwa 1,32 Millionen Einwohner leben in 658.000 Wohneinheiten. Der Anteil an Mietwohnungen liegt bei lediglich 9 Prozent, was den niedrigsten Wert in den untersuchten Ländern darstellt. Etwa 22 Prozent der Mietwohnungen sind dem Sozialwohnungsbestand zuzurechnen. Während die Einwohnerzahl Estlands seit 1991 in Folge von Abwanderung und natürlichem Bevölkerungsrückgang kontinuierlich sinkt, stieg die Zahl der Wohngebäude seit dem Jahr 2000 um 5,2 Prozent. Auf 1.000 Einwohner kommen im Durchschnitt etwa 500 Wohneinheiten. Trotz sinkender Bevölkerungszahl steigt die Zahl der Haushalte weiter an.

Die durchschnittliche Wohnfläche, die pro Kopf rechnerisch zur Verfügung steht, steigt seit Jahren, absolut durch Neubau und relativ durch Bevölkerungsabnahme. Sie liegt derzeit bei 30,5 m<sup>2</sup> (+ 24 Prozent seit 1990) und damit etwas unter dem europäischen Durchschnitt. Miethäuser weisen im Durchschnitt einen deutlich niedrigeren Ausstattungsstandard und eine niedrigere Sanierungsrate auf als Gebäude im Wohneigentum, wobei ländliche Regionen gegenüber den Städten schlechter abschneiden. In 57 Prozent aller Mietwohnungen sind Bad und Dusche vorhanden gegenüber 84 Prozent im Wohneigentum. Einzig in der Hauptstadt Tallinn hat sich der Zustand von Mietwohnungen in der Folge von (Kredit-) Förderprogrammen verbessert, die in ländlichen Regionen aus Einkommensgründen seltener nachgefragt werden.

Die Wohnungssituation ist entscheidend durch die Sowjetzeit (1940–1991) geprägt. Während dieser Periode wurde die gesamte Wohnungspolitik zentral gesteuert mit dem vordergründigen Ziel, jeden mit Wohnraum zu versorgen, während die Qualität der Wohnungsversorgung der Zukunft überlassen wurde. Statt sozialer Bedürfnisse entschied häufig die politische Stellung über den Zugang zu Wohnungen. Die meist russischen Immigranten wurden bevorzugt mit Neubauwohnungen versorgt. Nachdem im Zweiten Weltkrieg mehr als die Hälfte des Wohnbestands zerstört wurde, entstanden zwischen 1960 und 1990 jährlich etwa 13.000 neue Wohneinheiten vor allem in urbanen Lagen im Rahmen staatlicher Großprojekte. Privates Wohneigentum wurde geduldet, war jedoch ohne finanzielle Unterstützung und durch den eingeschränkten Zugang zu Baumaterial nur schwer zu realisieren. Etwa ein Fünftel der Bevölkerung lebte 1989 in Eigentumswohnungen.

Mit der Unabhängigkeit Estlands setzte 1991 ein radikaler Wandel der Wohnungspolitik ein. Durch Privatisierung, Restitution und marktliberale Reformen reduzierte sich der öffentliche Wohnungsbestand rapide. Rechtsunsi-

<sup>23</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Arjakas, P.; Hussar, A.; Kull, I. (2014).
- Estonian Housing Development Plan 2008-2013. (o.J.).
- Kährik, Kõre, et al (2003).
- Hussar, A. (2014).
- National Development Plan of the Energy Sector until 2020. (o.J.).
- Statistics Estonia (<http://www.stat.ee/en>).
- Tallin Technical University (2012).

cherheit, Finanzierungsschwierigkeiten und die voranschreitende Bestandsprivatisierung führten dazu, dass die Zahl der Neubauten bis zum Ende der 1990er Jahre auf unter 1.000 neue Gebäude pro Jahr sank.

Die estnische Regierung bemüht sich seit 2003, den Bau von kommunalem Wohnraum zu unterstützen, was jedoch aus Mangel an politischem Willen und finanziellen Ressourcen seit dem Beginn der globalen Finanzkrise 2007 auf nationaler Ebene faktisch eingestellt wurde. Einer marktliberalen Wohnungspolitik folgend, begreift sich der estnische Staat vorwiegend als rechtlicher Rahmengeber, der seinen Bürgern die eigenständige Wohneigentumsbeschaffung ermöglicht und daher auf regulative Eingriffe in den Wohnungsmarkt weitgehend verzichtet. Die nationale Wohnungspolitik zielt sowohl bei der Neubau- als auch der Sanierungspolitik eher auf Haushalte mit einem mittleren bis höheren Einkommen.

Die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Personen ist auf der lokalen Ebene angesiedelt. In diesem Rahmen betreiben Kommunen in geringem Maß Subjektförderung über Wohnzuschüsse. Die Hauptstadt Tallinn sticht mit ihrer kommunalen Wohnungspolitik heraus und hat im Rahmen von zwei Bauprojekten knapp 2.000 Wohnungen für besonders Bedürftige sowie Familien geschaffen und engagiert sich im Rahmen eines *Public-Private-Partnership*-Projekts zu kommunaler Wohnungsversorgung.

## 2.4.2 Gebäudetypologien

Wohneigentum findet sich in etwa zwei Dritteln der Fälle in Wohnblöcken und zu knapp einem Drittel in Einfamilienhäusern, wobei sich diese in suburbanen und ländlichen Gebieten konzentrieren. Mietobjekte sind dagegen in fast allen Fällen in Mehrfamilienhäusern oder Wohnblöcken angesiedelt (95 Prozent), die ganz überwiegend aus der Sowjetzeit stammen.

Der Großteil der estnischen Wohnsubstanz stammt aus der Zeit zwischen 1946 und 1991 (66 Prozent). Hierbei handelt es sich zum großen Teil um Plattenbauten in Gebieten des sog. komplexen Wohnungsbaus. Bei diesem ist vielfach eine Vernachlässigung der Substanz festzustellen, jedoch verfügen die Wohnungen meist über Vollausstattung. Ältere Wohnblöcke aus der Vorkriegszeit finden sich fast ausschließlich in den größeren Städten, teilweise in schlechtem Zustand und mit schlechter Ausstattung, während auf dem Lande noch vielfach ältere Holzhäuser anzutreffen sind. Nur 15 Prozent der Gebäude entstanden in der postsowjetischen Ära. Sie wurden i.d.R. entsprechend skandinavischen oder EU-Normen z.T. in hoher Qualität als Wohneigentum errichtet.

## 2.4.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung

Der Wohnungsmarkt ist inzwischen infolge von Abwanderung nach Westeuropa, Nordamerika und Australien und wegen des demographischen Wandels durch ein Überangebot an Wohnraum von 14 Prozent gekennzeichnet. Dieser Wohnraumüberschuss ist in ländlichen Gegenden deutlich stärker als im städtischen Raum. Zugleich gibt es vor allem in Tallinn und Tartu einen Mangel an adäquatem Wohnraum, was einerseits an Zweckentfremdung, andererseits am teilweisen Missverhältnis zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße insbesondere bei älteren Menschen liegt. Insbesondere für junge Familien ist die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung erschwert.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen nimmt in Folge der Wirtschaftskrise und des demografischen Wandels langsam zu. Konservative Schätzungen zum Bedarf im Sozialwohnungsbau gehen von 6.000 fehlenden Wohneinheiten aus. Die Stadt Tallinn plant, den Anteil kommunalen Wohnens am Gesamtwohnmarkt bis 2027 auf 7,5 Prozent zu erhöhen (derzeit 2 Prozent) und damit auch der sozialräumlichen Polarisierung zu begegnen. Der private Mietwohnungsbau gilt jedoch als unprofitabel und ist daher marginal. Häufig vermieten Unternehmen ihre Häuser nur als Notlösung, weil sie in der Folge der Wirtschaftskrise keine Eigentumsnachfrage sahen. Seit 2010 steigt die Nachfrage nach neuem, qualitativ hochwertigem Wohnraum wieder.

#### 2.4.4 Der Mietwohnungsmarkt

Gemäß der Statistik stellen Mietwohnungen derzeit nur rund 9 Prozent des bewohnten Gesamtwohnungsbestandes dar. Es wird allerdings von einem nennenswerten Anteil informell vermieteter Eigentumswohnungen ausgegangen, sodass der Anteil des privaten Mietwohnungssektors insgesamt auf ca. 15 Prozent geschätzt wird.

Der estnische Mietwohnungsmarkt lässt sich in drei Segmente unterteilen:

1. Weniger als 2 Prozent der Wohnungen befinden sich in der Hand von Kommunen. Der Anteil dieser Wohnungen hat sich nach der Periode der Privatisierung in den 1990er Jahren seit dem Jahr 2000 nochmals etwa halbiert. Nicht gewinnorientierte Genossenschaften existieren in einem nur marginalen Ausmaß.
2. Privat vermietet sind rund 7 Prozent aller Wohnungen. Diese Zahl ist offiziell ebenfalls rückläufig (2000: 11 Prozent). Wegen der informellen privaten Vermietungen wird jedoch der Anteil aller vermieteten Wohnungen als relativ konstant eingeschätzt.

Der informelle Wohnungsmarkt basiert auf dem demographischen Wandel – Erbfälle – und der Abwanderung, die Wohnungen im Privateigentum verfügbar machen. Dadurch wird eine unbürokratische Vermietung von Wohnungen möglich, die vor allem für einkommensschwache Haushalte interessant ist. Ohne Mietverträge entfällt jedoch auch die rechtliche Sicherheit für beide Seiten, was zu erhöhter Unsicherheit im gesamten Mietwohnungsmarkt führt. Als Hauptgrund für die informelle Vermietung wird die Vermeidung von Steuerzahlungen gesehen.

Zur Miete zu wohnen gilt in Estland als nicht sehr beliebt. Traditionell wird Wohneigentum geschätzt, da es als dauerhafte Investition zur Sicherung der persönlichen Wohnsituation und als Element der sozialen Sicherung angesehen wird. Mietverträge sind häufig nicht langfristig angelegt, was zur Verunsicherung bei den Mietenden führt und verhindert, dass die Wohnung als ‚Zuhause‘ wahrgenommen wird. Vermieter fürchten, dass das Mietrecht die Rechte der Mieter mehr stärkt als die der Eigentümer und ihr Haus durch unsachgemäße Nutzung Schaden nimmt.

Während Studierende und junge Paare als traditionelle Mietergruppe gelten, die sich kein Eigenheim leisten kann oder will, streben in den größeren Städten besser gestellte Berufstätige als neue Mietergruppe auf den Markt. Als sich im Zuge der Wirtschaftskrise aufgrund vieler Fremdwährungskredite zeigte, dass auch Wohneigentum eine risikobehaftete Investition sein kann, gewann das Wohnen zur Miete etwas an Attraktivität.

Bis zum Beginn der Finanzkrise im Jahr 2007 stiegen die Kaufpreise für Immobilien deutlich stärker als die Mieten. Im Zuge der Krise sank die Nachfrage nach Wohneigentum bei gleichbleibendem Mietniveau. Eigentümer vermieteten ihre Immobilien vermehrt, da die Kaufpreise in dieser Zeit rapide sanken. Seit 2010 steigen die Mieten moderat an, und bis 2013 glichen sich Angebot und Nachfrage bei Mietwohnungen wieder stärker an.

#### 2.4.5 Exkurs Mietrecht

Private Wohnungsmietverträge sind in Estland im Gesetz über vertragliche Schuldverhältnisse (3. Teil, 15. Kapitel, Art. 271ff.) geregelt. Die Miete wird zwischen Vermieter und Mieter frei vereinbart. Mieterhöhungen unterliegen lediglich dort einer inhaltlichen Grenze, wo es sich um unverhältnismäßig hohe Steigerungen handelt. I.d.R. erfolgt der Abschluss von befristeten Mietverhältnissen mit der Dauer von einem Jahr. Insgesamt zeichnet sich Estland durch ein geringes Maß an rechtlichem Bestandsschutz von Mietverhältnissen aus.

#### 2.4.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich

Während die Akteure im Eigentumswohnungsbereich gut organisiert und politisch einflussreich sind, ist die Mieterschaft eher wenig organisiert. Mieterorganisationen sind oftmals mit sozialen Initiativen zur Sicherung gegen Obdachlosigkeit verbunden. Darüber hinaus gibt es eine nationale Mieterorganisation, die im Dialog mit Regie-

rung und Kommunen versucht, der Residualisierung des Mietsektors entgegenzuwirken. Gerade die neuen mobilen Mieter aus der Mittelschicht verfügen demgegenüber über eine gewisse sektorale Marktmacht.

### 2.4.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Der estnische Gesamtenergieverbrauch hat seit 1994 um mehr als die Hälfte abgenommen, was primär auf den Rückgang der Industrieproduktion und der Bevölkerung zurückzuführen ist. Im Wohnungssektor ist der Energieverbrauch zwischen 1996 und 2010 um 27 Prozent zurückgegangen, wobei die Daten aufgrund mangelnder Informationen auf Schätzungen basieren. Der Effizienzzuwachs im Wohnungssektor um jährlich 2,2 Prozent basiert größtenteils auf Neubau und seit Anfang der 2000er Jahre auf energetischer Sanierung, wobei Wärmedämmung und der Austausch von Fenstern das größte Einsparpotential bildeten. In Wohnblöcken hat die Einführung individueller Verbrauchsmessung auch bei Warmwasser das Nutzerverhalten und die Nachfrage nach technischen Verbesserungen beeinflusst. Zugleich ist jedoch ein Gegentrend zu beobachten: Da neue Wohnungen größer sind und der gestiegene Lebensstandard mehr Energie verbraucht, wird eher wieder mit einer Zunahme des Energieverbrauchs gerechnet.

Seit 2003 bestehen staatliche Stützungsprogramme für energetische Sanierungen (EFRE-Mittel, vermittelt durch die Förderbank KredEx), die ein Energie-Audit zur Voraussetzung haben. Seit 2008 sind verpflichtende Energieverbrauchsgrenzen im Neubau und bei umfangreicher Sanierung zu beachten. Die Finanzierung solcher Maßnahmen übersteigt jedoch bei vielen Wohnungseigentümern und auch öffentlichen und privaten Vermietern insbesondere älterer Wohngebäude die finanziellen Möglichkeiten der Nutzenden, weswegen umfassende Instandsetzungen nicht selten unterlassen werden. In der Summe bleibt insgesamt der Anteil an Wohn- und öffentlichen Gebäuden, die den neuen Energieeffizienzstandards entsprechen, noch vergleichsweise gering.

## 2.5 Länderprofil Finnland<sup>24</sup>

*Tabelle 5: Eckdaten Finnland*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	27,1 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	14,5 %
Anteil Sozialwohnungsbestand	12,6 %
Einwohnerzahl	5,45 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	23.272

### 2.5.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In Finnland leben etwa 5,45 Millionen Menschen in 2,8 Millionen Wohneinheiten. Rund 27 Prozent davon sind Mietwohnungen, wovon sich wiederum die Hälfte im Sozialwohnungsbestand befindet. Die Bevölkerung Finnlands wächst, ausgelöst durch einen positiven Wanderungssaldo, trotz niedriger Geburtenraten um etwa 25.000 Personen pro Jahr. Ebenfalls jährlich entstehen etwa 23.000 neue Wohneinheiten. 1.000 Einwohner verfügen somit über knapp 530 Wohneinheiten.

<sup>24</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Ralli, T. (2014b).
- Ralli, T. (2014d).
- Gynther, L.; Elväs, S. (Motiva Oy) (2012).

Die Wohnflächenversorgung pro Person hat sich seit 1970 verdoppelt und liegt mit durchschnittlich 3,7 Räumen pro Wohnung und über 38 m<sup>2</sup> pro Person etwas über dem europäischen Durchschnitt. Das Gros der Wohngebäude (94 Prozent) verfügt über eine Vollausstattung.

Die Ausgangslage des heutigen Wohnungssystems war nach dem Zweiten Weltkrieg durch traditionell einfache Wohnbedingungen, umfangreiche Zerstörungen und die Notwendigkeit geprägt, karelische Flüchtlinge zu versorgen. Der Wohnungsbau der Nachkriegszeit basierte auf einer grundsätzlich marktwirtschaftlichen Ausrichtung und wurde vorwiegend durch staatliche Baudarlehen angeregt. Infolge des stark regulierten Bankensektors stellten diese Darlehen bis zur seiner Liberalisierung in den 1980er Jahren den einzigen Weg zum Baukredit dar. Ab den 1960er Jahren wurde über diese Subventionen die Urbanisierung im Land vorangetrieben, gleichzeitig wurden 1967 soziale und ökonomische Kriterien für den Zugang zu den staatlichen Krediten eingeführt. Im zeitlichen Zusammenhang damit verschob sich der Fokus von der Unterstützung von Eigenheimen hin zum Bau von Mietwohnungen, insbesondere in den zunehmend industriell geprägten Städten. Als Bauherren traten in diesem Sektor sog. Wohnungsgesellschaften auf, die privatrechtlich und zum Teil genossenschaftsähnlich organisiert waren.

Mit Beginn der 1980er Jahre wurden die staatlichen Darlehen eingeschränkt. Stattdessen fungierte der Staat zunehmend als Bürge für die Kredite privater Bauherren und gewährte Zinszuschüsse. Im Gegenzug verpflichteten sich die Eigentümer meist, die Wohnungen 10 bis 20 Jahre zu vermieten und dabei nationale Vorgaben hinsichtlich der Mieterauswahl und Miethöhe einzuhalten (sog. *Arava-* oder *Ara-Kriterien*). Je nach Konjunkturphase wurden diese Kriterien bis zum Ende der 1990er Jahre unterschiedlich stark angewendet.

Seit dem Jahr 2000 sind nur noch als gemeinnützig anerkannte Gesellschaften für den Bau und Unterhalt subventionierter Wohngebäude zugelassen. Diese Gesellschaften dürfen einen gewissen Profit auf eigene Investitionen ziehen, müssen ihre Einnahmen darüber hinaus jedoch zum Erhalt und der Instandsetzung der subventionierten Bestände einsetzen. Sie können geförderte Wohnungen sowohl untereinander als auch an Mieter veräußern, sind bei diesen Geschäften aber an die üblichen Miet- und Zugangskriterien gebunden, sodass die Wohnungen innerhalb der Bindungsfrist frei von Spekulationsdruck bleiben.

Während die Zentralregierung für die allgemeinen Richtlinien im Wohnungswesen sowie die Regulierung von Sozialwohnungen zuständig ist, sind Detailaufgaben wie die Gewährung von Zinszuschüssen und Kreditbürgschaften, die Sozialwohnungspolitik und auch die Energiepolitik in Bezug auf das Wohnen dem finnischen *Zentrum für Wohnungsbaufinanzierung und Entwicklung (Ara)* übertragen. Knapp 60 Prozent aller staatlichen Ausgaben im Bereich Wohnen fließen dabei in den Mietwohnungsbereich, mit dem Rest werden selbstnutzende Immobilienbesitzer unterstützt.

Wie auch in anderen Ländern findet in Finnland zurzeit auch im Bereich der Wohnungspolitik eine Verlagerung von Entscheidungen von der Zentralregierung auf regionale Körperschaften statt (*devolution*). Infolgedessen behandelt die Metropolregion Helsinki Wohnungsfragen hauptsächlich auf regionaler Ebene. Kommunen und Städte nehmen durch die Festlegung von Immobiliensteuern sowie die Übernahme der Bau- und Planungsaufsicht einen gestaltenden Einfluss auf die Wohnungspolitik und Versorgungsstrukturen.

Die meisten Sozialwohnungen werden von Immobilienunternehmen in städtischer Hand verwaltet. Solche gemeinnützigen Unternehmen profitieren von Steuerermäßigungen. Auch Bauland wird für Mietwohnungen von den Kommunen günstiger als zum Marktpreis verkauft oder verpachtet. Daneben werden Subjektförderungen in Form von allgemeinen Wohnzuschüssen und Wohngeld für Studierende sowie für Menschen im Ruhestand vergeben. Diese Zuschüsse richten sich allein nach der finanziellen Bedürftigkeit, der Großteil von ihnen geht deswegen an Mieter.

## 2.5.2 Gebäudetypologien

Finnland verfügt über den geringsten vor 1918 errichteten Wohnungsbestand in der EU. Mehrheitlich stammen die Bauten aus der Zeit zwischen 1946 und 1970. Danach nahm die Neubautätigkeit zwar ab, Finnland verfügt dennoch insbesondere in den Städten über vergleichsweise junge Bestandsbauten.

Ein- und Zweifamilienhäuser machen über 40 Prozent des finnischen Gebäudebestandes aus. Über 90 Prozent davon werden von den Eigentümern bewohnt. Knapp 42 Prozent aller Wohneinheiten liegen in mehrgeschossigen Gebäuden überwiegend in den Städten; davon werden rund 60 Prozent vermietet. Über ein Drittel der Wohnungen in Reihenhäusern sind ebenfalls vermietet. Diese Gebäudekategorie macht etwa 16 Prozent des finnischen Immobilienbestandes aus.

## 2.5.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung

Während noch 1990 etwa 70 Prozent der in Sozialwohnungen lebenden Menschen in den Genuss von zusätzlichen Wohngeldzuschüssen kamen, fiel 2009 nur noch jeder Zweite in diese Kategorie. Ein Kommissionsvorschlag, welcher striktere Kriterien bei der Vergabe von Sozialwohnungen forderte, stieß jedoch auf Kritik, weil befürchtet wurde, dass seine Umsetzung zur Beschleunigung sozialräumlicher Segregationsprozesse führen würde, die in Finnland lange wenig bekannt waren.

Die Befriedigung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Wachstumszentren des Landes stellt die größte Herausforderung für den finnischen Wohnungsmarkt dar. Insbesondere die Metropolregion Helsinki ist weiter durch inner- und außerfinnische Zuwanderung, vor allem von Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen, geprägt, obwohl gerade in diesem Segment Wohnraum fehlt. Sinkende Haushaltsgrößen führen gleichzeitig dazu, dass auch in den Wachstumszentren größere Wohnungen bisweilen leer stehen.

Neben der allgemeinen Wohnraumversorgung gelten die soziale Integration von Migrantinnen und Migranten sowie die Bereitstellung von Wohnraum für ältere Menschen als Herausforderung.

Je nach Schätzung der Migrations-, Geburten- und Sterberaten wird bis 2030 ein Bedarf an 25.000 bis 31.000 neuen Wohneinheiten prognostiziert. Im Jahr 2012 stand dem ein Zuwachs von 7.000 Mietwohnungen gegenüber, 3.000 davon finanziert mithilfe staatlicher Zinszuschüsse.

## 2.5.4 Der Mietwohnungsmarkt

In Mietwohnungen leben etwa 1,3 Millionen Menschen, das entspricht etwa 27 Prozent der finnischen Haushalte. Knapp die Hälfte dieser Wohnungen (44 Prozent) zählen zu unterschiedlichen Typen von Sozialwohnungen. Das bedeutet, dass sie aufgrund staatlicher Baukostenzuschüsse für einen Zeitraum von 5 bis 40 Jahren nach sog. Ara-Kriterien vermietet werden müssen. Diese umfassen die Auswahl der Mietparteien nach sozialen Aspekten sowie Kostenmieten.

Die Eigentümerstruktur des finnischen Mietmarktes lässt sich in fünf Segmente aufteilen:

- Fast ein Drittel aller Mietwohnungen wird privat vermietet (233.000 WE). Die Anzahl fiel zwischen 2002 und 2008 um 29.000 Einheiten, überwiegend durch Eigentumsbildung im Bestand. Sozialwohnungen finden sich nicht in dieser Gruppe.
- Kommunen sind in Besitz von etwa einem Drittel aller Wohnungen (248.000 WE). Auch diese Zahl ist leicht rückläufig. 94 Prozent davon sind Sozialwohnungen. Es gibt jedoch auch etwa 16.000 Wohnungen in kommunalem Besitz, die am Markt frei vermietet werden.
- Gemeinwohlorientierte Unternehmen verfügen über weitere 125.000 Wohnungen (16 Prozent Marktanteil). Ihre Zahl stieg zwischen 2002 und 2008 um über 55.000 Wohneinheiten. 83 Prozent dieser Wohnungen sind dem Sozialwohnungsbestand zuzurechnen, der Rest wird ohne Bezug auf die Ara-Kriterien vermietet.



- Etwa 6 Prozent aller Wohnungen befinden sich im Besitz von Industrie- und Versicherungsunternehmen sowie Banken. Dies sind im Jahr 2008 etwa 45.000 Wohneinheiten (30.000 weniger als noch 2002). Knapp 30 Prozent der Wohnungen in diesem Segment sind Sozialwohnungen.
- Stiftungen, Kirchen und andere Institutionen sind Eigentümer der verbleibenden rund 17 Prozent. Ihr Anteil stieg im Zeitraum von 2002 bis 2008 um 5 Prozent auf 136.500 Wohnungen. Über die Hälfte dieser Wohnungen sind Sozialwohnungen.

Neben diesen klassischen Mietwohnungen gibt es noch eine weitere Kategorie staatlich subventionierter Wohnungen, die zwischen Wohneigentum und Mietwohnung angesiedelt ist. So kann seit 1990 ein Recht auf Wohnen für eine bestimmte Wohnung erworben werden (*asumisoikeus*, wörtlich 'Wohnungsrecht'). Nach Zahlung von 15 Prozent des Wertes zahlen die Käufer eine monatliche Gebühr für die Instandhaltung des Gebäudes. Das Wohnrecht kann weiterverkauft werden, jedoch nur zum gleichen Preis. Spätestens drei Monate nach Auszug bekommt der vormalige Wohnrechtinhaber das Geld für seinen Anteil erstattet. Rund 200.000 Menschen wohnen in insgesamt 44.000 Wohneinheiten dieses Typs. Der Bau dieser Immobilien wurde staatlich subventioniert, die Wohnungen unterliegen den oben aufgeführten *Ara*-Kriterien und sind damit Sozialwohnungen. Infolge der Finanzkrise wurde diese Wohnform ab 2008 besonders intensiv gefördert. Etwa die Hälfte aller Wohnungen dieses Typs befindet sich in der Metropolregion Helsinki.

Mit Ausnahme alleinerziehender Elternteile überwiegt in allen anderen Bevölkerungsgruppen (Singles, Familien mit und ohne Kinder) das Wohneigentum gegenüber der Miete. Neben Alleinerziehenden stellen Singles die größte Gruppe unter den Mietenden. Regional sticht vor allem die Gegend in und um Helsinki heraus, hier ist beinahe jede zweite Wohneinheit vermietet. Generell ist der Anteil an Mietwohnungen in ländlichen Gebieten etwas geringer als in urbanen Regionen, der Anteil von Sozialwohnungen an allen Mietwohnungen steigt ebenfalls im städtischen Raum.

Privaten Mietwohnungen der ersten Kategorie haftet das Stigma unsicherer Wohnverhältnisse, hoher Mieten und starker Kontrolle durch die Vermieter an. Der öffentliche Mietwohnungsmarkt wird in Finnland zwar als sicherer als sein privates Pendant wahrgenommen, er wird jedoch mit dem Stigma der Sozialhilfe verknüpft, da Wohnungspolitik strukturell mit Sozialpolitik verbunden ist. In weiten Teilen der Bevölkerung gilt Wohneigentum daher als die erstrebenswerte Wohnform. Im Vergleich zum Mietwohnen steht Eigentum für langfristige finanzielle Attraktivität, Privatsphäre, Unabhängigkeit und Vorsorge.

Mietpreise steigen vor allem in den Ballungszentren, besonders in Helsinki, stark an. In der Zeit zwischen den Wirtschaftskrisen (1995 – 2009) stiegen die Einkommen jedoch auch um durchschnittlich 33 Prozent. Gleichzeitig polarisierte sich die Verteilung der Einkommen. Während die Einkommen von Wohneigentümern um 45 Prozent stiegen, legten die Einkommen von Mieterinnen und Mietern nur um 26 Prozent zu. Entsprechend war der Anteil am Gesamteinkommen, den Wohnungseigentümer für Wohnen ausgeben, nur etwa halb so groß (14 Prozent) wie der von Mietern (27 Prozent).

### 2.5.5 Exkurs Mietrecht

Die zwingenden Vorschriften des Gesetzes über Wohnraummiete (*laki asuinhuoneiston vuokrauksesta*) prägen das finnische Mietrechtssystem. Mietpreisregulierung findet sich lediglich im öffentlich geförderten Mietsektor (*Ara*), im privaten Mietsektor sind die Mieten frei vereinbar. Eine Kündigung des Mietvertrages ist auch zur Erhöhung der Miete zulässig.

Insgesamt ist Finnland durch ein mittleres bis niedriges Maß an rechtlicher Bestandssicherheit von Mietverhältnissen geprägt.

### 2.5.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich

Finnland verfügt über ein ausgebautes System von Interessenverbänden im Wohnungswesen. Jedoch liegt das Interesse der Mitglieder an einer verbandlichen Unterstützung überwiegend auf der lokalen und regionalen Ebene, und nur zentrale Spitzenorganisationen sind an der Interessenvertretung auf nationaler Ebene beteiligt. Zentrum der Mieterbeteiligung ist jeweils die Ebene, auf der die Wohnung angemietet ist, also die Kommune oder im begrenzten Umfang auch das einzelne Wohnungsunternehmen.

### 2.5.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Wegen der klimatischen Verhältnisse werden trotz hoher Investitionen mit Rücksicht auf die seit den 1970er Jahren bereits erreichten energietechnischen Erfolge gegenwärtig nur vergleichsweise geringe Verbesserungen erwartet. So hat sich der Energieeffizienzindex zwischen 1995 und 2010 nur um 16 Prozent verbessert.

Während bei energietechnischen Verbesserungen im Bestand weitgehend auf den Markt und die Kostenanreize durch Einsparungen vertraut wird, werden im Neubau die Standards für Dämmung, Energieverteilung und die Nutzung alternativer Energieträger regelmäßig den technischen Möglichkeiten angepasst. Zuletzt wurden die Standards 2012 um 30 Prozent gegenüber der Regelung von 2010 verschärft.

Subventionen, meist in der Form von Zuschüssen oder Kreditverbilligung, werden unabhängig von Eigentum oder Miete für die Verbesserung von Wärmedämmung, die Installation oder Erneuerung von Zwangslüftungen oder die Einführung von erneuerbaren Energieträgern im Wohneigentum oder auch bei Hausgemeinschaften zur Verfügung gestellt.

Zurzeit entsteht eine umfassende Beratungsinfrastruktur zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungswesen. Sie dient, aufbauend auf einer Vorphase ab 2010, vornehmlich der Umsetzung von Energieeffizienzvereinbarungen.

## 2.6 Länderprofil Frankreich<sup>25</sup>

*Tabelle 6: Eckdaten Frankreich*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	42 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	23 %
Anteil Sozialwohnungsbestand	19 %
Einwohnerzahl	65,8 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	20.924

### 2.6.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In Frankreich leben knapp 66 Millionen Einwohner, davon etwa 1,7 Millionen in den französischen Überseegebieten. Die Bevölkerungsentwicklung war durch einen Anstieg bis etwa 1850 gekennzeichnet, der dann, als eine

<sup>25</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Commissariat général au développement durable (2012).
- Cornette, F. (2014).
- Hoekstra, J.; Cornette, F. (2014).
- Odyssee-Mure Report (2012).
- Woehrling, L. (2012).

Ausnahme in Europa, bis in die 1950er Jahre abflachte. Erst danach war ein bislang anhaltender Bevölkerungszuwachs aufgrund von Einwanderung aus den ehemaligen Kolonien, aber auch durch einen Geburtenüberschuss zu verzeichnen.

Im Land leben etwa 29 Millionen Haushalte, wobei diese Zahl durch die lebensstilbedingt sinkende Haushaltsgröße schneller ansteigt als die Zahl der Einwohner. Daraus folgt ein geschätzter Wohnungsbedarf von mehr als einer Million Einheiten, darunter etwa 900.000 Sozialwohnungen, insbesondere in der Hauptstadtregion und im Südwesten des Landes.

Es stehen etwa 34 Millionen Wohnungen (28,4 Mio. Hauptwohnungen, 3,2 Mio. Zweitwohnungen, 2,4 Mio. Leerstandswohnungen) zur Verfügung. Mit 58 Prozent ist Wohneigentum sowohl in Etagenwohnungen als auch in kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern die am weitesten verbreitete Wohnform, gefolgt von 23 Prozent privat vermieteten Wohnungen und 19 Prozent öffentlich geförderter Sozialwohnungen (15 Prozent HLM = *habitations à loyer modéré*; Wohnungen mit ermäßigter Miete). Daneben besteht ein kleiner genossenschaftlicher Wohnungsbestand von weniger als 100.000 Einheiten.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 85 m<sup>2</sup>, was pro Kopf etwa 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht. Die Bandbreite reicht von 40 m<sup>2</sup> im Wohneigentum über ca. 31 m<sup>2</sup> in privat vermieteten Wohnungen bis zu 27 m<sup>2</sup> in Sozialwohnungen, wobei die Wohnungsausstattung inzwischen überwiegend gut ist. Im privaten Mietsektor finden sich mit fast 50 Prozent Ein- und Zweiraumwohnungen viele kleine und vergleichsweise häufig überbelegte Wohnungen. Wohneigentum befindet sich öfter in kleinen Wohngebäuden als in Etagenwohnungen (22 Prozent), wobei in größeren Städten der Erwerb von Wohneigentum in Etagenhäusern zunehmend üblich wird.

Mit kurzen Intervallen einer sozial orientierten Wohnungspolitik um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jhd. und staatlicher Unterstützung des Neubaus in den vom Ersten Weltkrieg betroffenen Regionen ist die Zeit bis nach dem Zweiten Weltkrieg durch die nach 1914 eingefrorenen Mieten und ein im Übrigen weitgehendes wohnungspolitisches *laissez-faire* gekennzeichnet. Private Vermietung war mit ca. 90 Prozent bis dahin die hauptsächliche Form der Wohnraumbereitstellung, während zugleich die regulierungsbedingt unter der Inflationsrate liegende Profitabilität keinerlei Anreiz für den privaten Neubau oder Wohnungsverbesserungen bot.

Die Wohnungsversorgung war bis weit in die 1950er Jahre durch vernachlässigte Altbauten, hohe Überbelegungsraten und informelle Siedlungen im Weichbild großer Städte charakterisiert. Entsprechend stand der nach dem Zweiten Weltkrieg zentralstaatlich gesteuerte Neubau von aus Budgetmitteln geförderten Wohnungen – überwiegend zur Miete, aber auch im Eigentum, oft in Neubaugebieten am Rand der Großstädte gelegen – im Zentrum der Wohnungspolitik. Diese Siedlungen wurden in den ersten Jahren von breiten Schichten der Bevölkerung gern angenommen, bis dann in der Folge eines steigenden Angebots an geförderten Einfamilienhäusern und Wohnungen zur Miete und im Eigentum in kleiner strukturierten Siedlungen die Mittelschichten die Großsiedlungen weitgehend verließen. Zuziehende ärmere Haushalte folgten nach. Die entstandenen sozialräumlichen Disparitäten und daraus folgende Konflikte stellen seit den 2000er Jahren gemeinsam mit der in den wachsenden Agglomerationen deutlich gestiegenen Nachfrage den wichtigsten wohnungspolitischen Antrieb dar. Auf diese Problematik wurde durch die räumliche und organisatorische Herunterskalierung neuer öffentlicher Wohnungsbauprojekte auf kleinere Lücken- und Quartiersentwicklungen reagiert. Eine umfassende und auf bauliche und räumliche Verbesserungen ausgerichtete Stadt- und Siedlungserneuerung, die auch sozialpolitische Ziele beinhaltet, steht seitdem im Zentrum einer keynesianischen Steuerung der Wirtschaft, die auch arbeitsmarktbezogene und sozial-integrative Vorhaben beinhaltet.

## 2.6.2 Gebäudetypologien

Der Wohnungsbestand ist geprägt durch deutliche Unterschiede zwischen ländlichen Regionen und den Agglomerationen sowie durch die unterschiedlichen Bauperioden. Während es auf dem Land vielfach kleinteilige Bau-

formen aus allen Baugenerationen gibt, sind für die Industrieregionen vergleichsweise große Baukörper und geschlossene städtebauliche Typologien aus der Zeit von der ersten Industrialisierung bis in die 1980er Jahre kennzeichnend. Sie finden sich auch in inzwischen weitgehend deindustrialisierten Regionen. Erst seit den 1980er Jahren und vermehrt nach 1990 werden Neubauten im eher kleinteiligen Siedlungsverbänden errichtet. Inzwischen geschieht das nach ausufernder Zersiedlung vermehrt auf alten innerstädtischen Industrieflächen und Brachen.

Noch immer besteht ein bedeutender Nachholbedarf an baulichen Sanierungsmaßnahmen insbesondere im älteren Eigentumsbestand und bei privaten Vermietern, während der Sozialwohnungsbestand inzwischen mehrheitlich im Rahmen öffentlicher Programme instand gesetzt und modernisiert wurde.

### 2.6.3 Trends der Wohnungspolitik und -versorgung

Von besonderer Bedeutung sind die republikanische Tradition des Lands und eine institutionalisierte Solidarität, bei denen die soziale Wohnungspolitik eine besondere Rolle spielt. Obwohl das seit 2008 eingeführte und 2012 ausgeweitete einklagbare Recht auf eine angemessene Wohnung (*Droit au logement opposable* – DALO) bisher wenig praktische Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung benachteiligter Haushalte hatte, steht es in der Tradition einer Politik, die sich gegen sozialräumliche Ungleichheit richtet. Weiterhin werden alle Gemeinden durch Gesetz verpflichtet, einen Sozialwohnungsbestand von mindestens 20 Prozent aufzubauen. Dadurch soll die Versorgung einkommensschwacher Haushalte gesichert und gleichzeitig deren räumlicher Ballung in wenigen und zumal städtischen Gemeinden entgegengewirkt werden. Die Zentralregierung unterstützt dies finanziell im Rahmen spezieller Verträge, nicht zuletzt um die Widerstände konservativer Kommunen zu überwinden.

Wichtige Akteure der Wohnungspolitik sind unterschiedliche gemeinnützige oder gewinnbeschränkte Wohnungsunternehmen (HLM) sowie zunehmend auch private Wohnungsunternehmen, die neben Wohnungen zum Kauf auch geförderten Wohnraum errichten.

### 2.6.4 Der Mietwohnungsmarkt

Der Anteil privater Mietwohnungen liegt bei 23 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes, während der Sozialwohnungsbestand 19 Prozent umfasst. Dazu gehören neben den Wohnungen kommunaler und anderer öffentlicher Träger (HLM) auch eine Vielzahl von privat errichteten Wohnungen mit öffentlicher Förderung (*entreprises sociales pour l'habitat*, getragen von Unternehmen zugunsten ihrer Beschäftigten, als Anlage für Versicherungen etc.), die rechtlich, in Bezug auf Zugangsregelungen und Miethöhe, denen der öffentlichen Anbieter (HLM) gleichgestellt sind.

Neben der gegenüber dem Markt je nach Zielgruppe reduzierten Sozialmiete (Standardtyp der HLM-Wohnungen und verschiedene Arten des gehobenen geförderten Wohnungsbaus) gibt es seit den 1960er Jahren bedarfsorientierte Wohnkostenzuschüsse.

Der Zugang zu geförderten Wohnungen ist durch komplexe Antrags- und Anwärterverfahren gekennzeichnet. In den meisten Regionen übersteigen die Wartelisten bei weitem das durch Mieterwechsel oder Neubau zur Verfügung stehende Angebot, sodass theoretisch Berechtigte zu Teilen auf den freien Markt angewiesen sind. Kurzfristig bestehende Anreizsysteme zur Wohneigentumsbildung durch verschiedene Mietkaufmodelle wurden durch die derzeitige Regierung abgeschafft, ebenso wurde die Mieterprivatisierung im Sozialwohnungsbestand nur in geringem Umfang umgesetzt.

In Fragen der Wohnpräferenz dominiert unabhängig von der derzeitigen Wohnsituation der Wunsch nach Wohneigentumsbildung, was durch staatliche Förderung begünstigt wird. Während private Mietverhältnisse als Übergangswohnform auf dem Weg zum Eigenheim akzeptiert sind, haften geballten Sozialwohnungsbeständen besonders seit den Unruhen von 2005 der Ruf von niedrigem Einkommen und Sozialstatus sowie Segregation an.

### 2.6.5 Exkurs Mietrecht

Das geltende französische Mietrecht ist vornehmlich im Gesetz zur Verbesserung der Mietbeziehungen (*Loi n° 89-462*) verankert. Mietverträge und Miethöhe können seit den 1950er Jahren bei Neuvermietung am Wohnungsmarkt frei verhandelt werden, solange es sich nicht um geförderte Wohnungen handelt oder sofern die Wohnungen nicht in Gebieten mit einem erhöhten Wohnungsbedarf liegen. Mieterhöhungen werden üblicherweise anlässlich der Verlängerung des Mietverhältnisses durchgesetzt. Während der Vertragslaufzeit sind sie möglich, wenn sie vertraglich vereinbart sind, wobei eine Bindung an den öffentlichen Mietpreisindex und eine lokale Vergleichsmiete besteht. Bei Neuvermietungen sind seit 2014 nur noch Mietsteigerungen bis zu einem Betrag von maximal 20 Prozent über einem Vergleichswohnungsbestand zulässig; in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf wurde zudem eine Mietobergrenze eingeführt. Für Mietwohnungen werden prinzipiell befristete Mietverträge geschlossen, bei Vermietern, die natürliche Personen sind, mit einer dreijährigen Laufzeit und bei Vermietern, die juristische Personen sind, mit einer Laufzeit von sechs Jahren, wobei stillschweigende Verlängerungen üblich sind. Insgesamt zeichnet sich Frankreich durch ein hohes Maß an rechtlichem Bestandsschutz von Mietverhältnissen aus.

### 2.6.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich

Bedingt durch die Struktur der Förderung und der Organisation des öffentlichen Wohnungswesens sind die Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus (*Union sociale pour l'habitat, USH*) gut vernetzt und als staatlicher Partner in die wohnungspolitischen Diskurse eingebunden. Ihnen gegenüber stehen Verbände der privaten Vermieter und Hauseigentümer, die sich vornehmlich auf die Verteidigung dieses Sektors gegenüber staatlichen Anforderungen und Mietregulierungen konzentrieren (*UNPI – Union Nationale de la Propriété Immobilière und APOGEE – Institut Français du Management Immobilier*). Eine wichtige Rolle spielen nach der französischen Verfassungstradition neben der Mietervertretung (*Confédération Nationale du Logement, CNL*) Gruppierungen, die sich speziell der Rechte der Wohnungslosen annehmen. Allgemein hervorzuheben sind die regen Diskurse um die Entwicklung der Städte und des Wohnungswesens, die vom Zentralstaat, den Regionen und den Städten in die Öffentlichkeit getragen werden, die ihrerseits ein breites Interesse an Wohnungsthemen äußert.

### 2.6.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Zwischen 1990 und 2010 hat sich die Energieeffizienz im Wohnungsbereich um 1,3 Prozent pro Jahr (insgesamt 26 Prozent) verbessert. Die Verringerung für die Raumheizung beträgt bei sinkendem Verbrauch 25 Prozent, während 18 Prozent Einsparungen auf die Warmwasserbereitung entfallen.

Bezüglich der Energieeinsparung im Wohnungswesen gelten für Neubauten hohe Anforderungen, die es gemeinsam mit entsprechenden Modernisierungen im Bestand möglich machen sollen, den Primärenergieverbrauch bis 2020 um mindestens 38 Prozent zu reduzieren. Im Bestand werden vorläufig die als insgesamt erfolgreich eingeschätzten, aber einkommensselektiven Steuervergünstigungen beibehalten, wobei die Substitution von fossilen Energieträgern durch Strom als wichtiges Ziel genannt wird. Die Vorgaben sahen für den Zeitraum 2009 bis 2012 Energieeffizienzverbesserungen in 800.000 Wohnungen vor und ab 2013 jährlich in 400.000 Einheiten. Ziel war es, den durchschnittlichen Energieverbrauch auf 150 kWh/ m<sup>2</sup>/Jahr zu senken. Wesentliche Förderinstrumente sind zinslose Ökodarlehen von bis zu EUR 30.000,- pro Wohneinheit sowie die steuerliche Absetzbarkeit der Kosten. Im Jahr 2011 wurden Darlehen nur für etwa 200.000 Wohnungen verausgabt, sodass die Programmumsetzung deutlich hinter den Zielzahlen zurückbleibt, wobei deutliche Unterschiede in der Umsetzung zwischen Regionen und Gemeinden festzustellen sind. Seit 2011 ist beim Vertragsschluss die Übergabe eines Energieausweises (*diagnostique de performance énergétique*) vorgeschrieben, jedoch besitzen Mieter keinen Anspruch auf energetische Verbesserungen. Seit 2011 werden im ganzen Land Energieinformationszentren

aufgebaut, denen – freilich in der Berechnung schwer nachvollziehbar – ein Einsparungseffekt von 134 kt CO<sub>2</sub>/Jahr zugeschrieben wird.

Das neue Energiewendegesetz vom 17.8.2015 knüpft im Wesentlichen an diese Politiken und ihre Instrumente an.<sup>26</sup> Es verfolgt neben einer Wende zu „grünen Energieressourcen“ ehrgeizige Energieeinsparziele in allen Lebensbereichen, wobei dem Gebäudebereich, auf den 44 % des französischen Energieverbrauchs entfallen, eine tragende Rolle zukommt. Für Privatgebäude sind folgende rechtliche Neuerungen vorgesehen: in Wohnungseigentumsanlagen können energetische Sanierungsmaßnahmen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden; baurechtliche Regeln können Dämmmaßnahmen oder Maßnahmen der Umstellung auf erneuerbare Energiequellen nicht mehr entgegengehalten werden; Bauleitpläne können Niedrig- oder Nullenergiehäuser festlegen; schließlich müssen bei allen größeren Renovierungen (Renovierung des Daches, der Fassade, Wohnflächenvergrößerungen) Energieausweise erstellt und energetische Sanierungen durch zertifizierte Unternehmen durchgeführt werden. Öffentliche Gebäude sollen bei der Energiewende eine führende Rolle spielen und möglichst auf Passivenergie umgestellt werden; für entsprechende Sanierungsmaßnahmen werden Kredite über 5 Milliarden Euro bereitgestellt. Im Bereich von Privathaushalten, in dem ab 2017 jährlich 500.000 Wohnungen (davon mindestens die Hälfte bei einkommensschwachen Haushalten) energetisch saniert werden sollen, setzt auch die neue Regelung wieder schwerpunktmäßig auf Anreize in Gestalt verschiedener Subventionstypen (u.a. Steuervergünstigungen, zinslose Darlehen, „Ökoschecks“ für besonders benachteiligte Haushalte); Sonderregelungen zur Mieterhöhung nach energetischen Sanierungsmaßnahmen finden sich nach wie vor nicht. Möglicherweise bringen jedoch die bis Ende 2015 angekündigten Umsetzungsverordnungen weitere Neuerungen.

---

<sup>26</sup> LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte <http://www.developpement-durable.gouv.fr/La-loi-transition-energetique.html>;  
<http://www.gouvernement.fr/action/la-transition-energetique-pour-la-croissance-verte>.

## 2.7 Länderprofil Italien<sup>27</sup>

Tabelle 7: Eckdaten Italien

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	21 % der Haushalte <sup>28</sup>
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	16,3 % der Haushalte
Anteil Sozialwohnungsbestand	5,5 % der Haushalte
Einwohnerzahl	60,8 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	15.733

### 2.7.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In Italien leben etwa 60,8 Millionen Einwohner. Während die Bevölkerungszahl in der Nachkriegszeit bis gegen Anfang der 1980er Jahre durch hohe Geburtenraten rasch auf knapp 57 Millionen anstieg, ist die (geringe) Zunahme seitdem allein durch Einwanderung zu erklären. Trotz sinkender Geburtenraten hat die Zahl der Haushalte jedoch weiterhin deutlich (um 32 Prozent seit 1970) zugenommen, und sogar in schrumpfenden Regionen wird weiterhin mit einer Zunahme vor allem kleiner Haushalte gerechnet (Rom 40 Prozent Einpersonenhaushalte, Mailand 32 Prozent). Das Land verfügt über ca. 28 Mio. Wohnungen, von denen 25 Mio. dauerhaft bewohnt sind. Etwa jede fünfte Wohnung wird vermietet, der Anteil von Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand liegt bei 5,5 Prozent.

Pro Kopf der Bevölkerung stehen ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (37 m<sup>2</sup> in 2001), womit Italien im europäischen Spitzenfeld liegt. Die technische Ausstattung der Wohnungen liegt über dem EU28-Durchschnitt, wobei zugleich überdurchschnittlich viele Wohnungsmängel festgestellt werden. Geschätzte 7 bis 9 Prozent des Wohnungsbestandes stehen leer. Dabei überwiegen städtische Wohnungen, die aus Spekulationsgründen vom Markt ferngehalten werden, und ländliche Anwesen.

Das Anwachsen der Bevölkerung in der Nachkriegszeit und die schnelle Industrialisierung war mit einer im europäischen Vergleich späten Binnenmigration vom ländlichen Süden in die Agglomerationen des Nordens verbunden, die nach 1970 zwischen Venedig und Turin den Charakter einer vielkernigen Netzstadt annahmen. Bereits vor der derzeitigen Krise führte die Entwicklung im Norden zu einem Nebeneinander hoch moderner Entwicklung und Stagnation, während in weiten Bereichen des Südens sowohl wirtschaftliche als auch soziale Polarisierung und Krisenmomente überwogen.

Kriegsfolgen, Bevölkerungsentwicklung und Migration stellten das Land in der Nachkriegszeit vor große Wohnungsprobleme, zumal die Ausbreitung informeller Wohnverhältnisse und die Überbelegung in historischen Siedlungskernen als Bremse gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Modernisierung wirkten. Bis in die 1970er Jahre dominierte eine staatliche Wohnungsbauförderung mit einer Vielzahl von Programmen, die durch private Bauunternehmen, quasi-öffentliche Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bei gleichzeitig relativ schwacher Planungsautorität umgesetzt wurden. Mittel aus dem Staatsbudget sowie spezielle Arbeitgeber- und Arbeitneh-

<sup>27</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Bargelli, E.; Donadio, J. (2014).
- Bianchi, R. (2014).
- Propersi, A. et. al. (2012).
- Tosi, A.; Cremasci, M. (o.J.).
- Messina, F.; Siebel, C. (2014).

<sup>28</sup> Die zur Verfügung stehenden Daten beziehen sich auf den Anteil der Haushalte und nicht auf Wohnungen. Die meisten Haushalte besitzen eine eigene Wohnung (etwa 67,2% der Haushalte) und nur 21% der Haushalte wohnen zur Miete.

merabgaben waren die Grundlage dafür, dass trotz Budgeteinsparungen bis in die 1980er Jahre umfangreicher Neubau und in den Folgejahren einige quartiersorientierte Sanierungsprogramme umgesetzt werden konnten. Zugleich war der hohe Anteil an informellen Baumaßnahmen, die zum großen Teil später legalisiert wurden und dann auch für öffentliche Bestandsentwicklungsförderungen zur Verfügung standen, eine Besonderheit des italienischen Wohnungswesens.

Seit den 1980er Jahren fand eine politische Hinwendung zum Wohneigentum statt, die auch mit einem Imagewandel zuungunsten des Wohnens zur Miete, zumal im sozialen Wohnungsbau, verbunden war. Entsprechend wurde im Neubau der Anteil voll geförderter und dauerhaft im öffentlichen Mietbestand verbleibender Wohnungen zugunsten teilgeförderter Wohnungen verlagert. Es entstand ein komplexes Fördersystem aus Kosten-, Mieten- und Einkommensbeschränkungen, das ein Erwerbsrecht der Mietparteien spätestens nach 15 Jahren vorsah.

Nachdem der Zentralstaat in jüngerer Vergangenheit seine früheren wohnungspolitischen Kompetenzen auf die Regionen übertragen hat, bestehen unterschiedliche regionale wohnungspolitische Regimes nebeneinander. Da diese Regionalisierung ohne die Zuwendung entsprechender Mittel auf die Regionen erfolgte, steht einem Anteil des Sozialwohnungsbestands<sup>29</sup> von 5 Prozent fast die Hälfte der Bevölkerung mit einer theoretischen Wohnberechtigung für geförderten Wohnraum bei geringer Bautätigkeit in diesem Sektor gegenüber.

### 2.7.2 Gebäudetypologien

Mietwohnungen finden sich in Italien hauptsächlich in drei großen Bestandsgruppen. Zum einen gibt es, vornehmlich auf dem Lande und in den Innenstädten, größere historische Bestände aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Vielfach unterliegt ihre Modernisierung denkmalbedingten Restriktionen. Bauten dieser Phase umfassen lockere Bebauung ebenso wie verdichtete Siedlungstypologien in den Innenstädten. Die Periode seit den 1920er Jahren war typologisch auf moderne Baustrukturen ausgelegt, während die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts durch viele verdichtete Hochhausiedlungen in Innenstadtnähe und am Stadtrand charakterisiert war. In der Peripherie überwogen weiterhin private Einzel- und Reihenhausergruppen im Eigentum und kleinere Blöcke als Mietwohnungen – wobei das informelle Bauen lange ein wichtiger Faktor der Wohnungsversorgung blieb. Alle Baugenerationen vor 1980 entsprechen in der Regel nicht heutigen Energieeffizienzkriterien, zumal bisher nur ein kleiner Teil, allerdings über alle Typen hinweg, energetisch aufgewertet wurde. Erst seit 2005 finden strengere ökologische Kriterien im Neubau Anwendung. Bei den bisher vergleichsweise wenigen Wohngebäuden dieser Periode, bei denen Mietwohnungen zudem unterrepräsentiert sind, handelt es sich neben einigen innerstädtischen Ersatzbauten vorwiegend um eher gelockerte kleinteilige Siedlungsstrukturen, meist mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern im Umland der Agglomerationen.

### 2.7.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung

Insgesamt ist die Wohnungssituation um und nach der Jahrtausendwende durch schnelle konjunkturelle Ausschläge und seit etwa 2008 durch eine umfassende Krise des Wohnungsmarktes, gefolgt von einer deutlichen Einschränkung des Neubausvolumens, geprägt. Betroffen davon sind insbesondere Gruppen mit niedrigerem Einkommen, Migranten und Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen. Für die Zukunft wird bei weiterhin deutlicher Zurückhaltung des Staates mit umfangreichen Sonderbedarfen bei der Modernisierung und im Neubau gerechnet, die durch die Alterung der Bevölkerung und durch den in allen älteren Beständen umfangreichen energetischen Sanierungsbedarf verursacht sind.

Subventionen, die für bestimmte Nutzergruppen unabhängig von der Finanzierung der Wohnung verfügbar sind und sich auf Alt- und Neubauten gleichermaßen erstrecken können, existieren in vielen Regionen. So erhalten

---

<sup>29</sup> Zahlen über den derzeit (noch) sozial gebundenen Eigentumsbestand sind nicht verfügbar.



etwa Haushalte einmalig für den Kauf einer ersten Wohnung einen substanziellen Zuschuss, der die notwendige Kreditsumme und damit die Wohnkosten langfristig reduziert. Andere Formen der Wohnbeihilfe werden nach regionalen Regeln ausschließlich für private Mietwohnungen vergeben, um die Mietbelastung ärmerer Haushalte am Markt auf einen verträglichen Betrag zu reduzieren. Insgesamt ist durch unzählige regionale Gesetze, kommunale Satzungen, regionale und lokale Steuerbegünstigungen usw. eine sehr diversifizierte bis unübersichtliche Situation entstanden, die es auch Kommunen, Privateigentümern oder Mietern schwer macht, umsetzungsorientierte Strategien zu entwickeln.

#### **2.7.4 Der Mietwohnungsmarkt**

Obwohl in Italien traditionell und kulturell bedingt das Wohneigentum die bedeutsamste Form des Wohnens und der Vermögensbildung darstellt, sind etwa 18 Prozent der Haushalte auf den Mietwohnungsmarkt angewiesen. Dabei liegt der Anteil der Mietwohnungen in den Metropolregionen mit einem Drittel am höchsten, während er im ländlichen Raum nur knapp über 10 Prozent beträgt.

Die Eigentumsverteilung des Wohnungsbestandes umfasst 67 Prozent individuelles und 1 Prozent genossenschaftliches Wohneigentum, 5 Prozent vermietete Sozialwohnungen, 5 Prozent private Mietwohnungen im Besitz von Firmen, die gesonderten Regelungen unterliegen, sowie 18 Prozent Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen und institutionellen Vermietern (Pensionsfonds, Versicherungen). Vergleichsweise umfangreich ist in Italien die Gruppe der sonstigen Wohnverhältnisse mit zwischen 7 und 9 Prozent, die vor allem den weiterhin hohen Anteil informeller Wohnverhältnisse widerspiegelt.

Traditionell wird Wohneigentümern in Italien ein höherer sozialer Status als Mietern zugeschrieben. Umfragen zufolge bevorzugen über 95 Prozent der Mieter Eigentum; der soziale Wohnungsbau wird oft mit Armut und schwieriger sozialer Situation assoziiert.

Im Mietensektor korrelieren Miethöhe und Einkommen negativ. In den unteren Einkommensgruppen liegt die Mietbelastung zwischen 25 und 35 Prozent, während sie in den höheren Einkommensgruppen nur ungefähr 10 Prozent beträgt.

#### **2.7.5 Exkurs Mietrecht**

Das italienische Mietrechtssystem ist im Wohnraumbereich dominiert vom Mietengesetz (no. 431/1998), welches das Gesetz über faire Mieten (no. 392/1978) in seinem Anwendungsbereich verdrängt. Weitere wichtige Bestimmungen finden sich im allgemeinen Zivilgesetzbuch (*Codice Civile*).

Bei privaten Vermietungen dominieren zwei Mietpreisbildungssysteme: das der freien Mietfestlegung durch Vertrag und das der durch Vereinbarung zwischen Vermieter- und Mieterorganisationen festgelegten Miethöhen für bestimmte Bestände. Im Fall der Unterwerfung des Eigentümers unter letztere Regelung, die einer Mietdeckelung dienen soll, werden dem Eigentümer bestimmte Einkommensteuerbegünstigungen zugestanden. In beiden Fällen sind die Mietverträge zeitlich befristet, vielfach auf vier oder sieben Jahre, nach denen der Vertrag bei Einvernehmen und ggf. Mieterhöhung entsprechend der Inflationsrate verlängert oder aufgehoben werden kann. Problematisch, weil langwierig und unvorhersehbar, sind in Italien insbesondere die rechtliche Durchsetzung von Kündigungen sowie die Räumungsvollstreckung. Insgesamt bietet Italien hinsichtlich des rechtlichen Bestandschutzes von Mietverhältnissen damit ein uneinheitliches Bild.

#### **2.7.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich**

Im italienischen Wohnungswesen, das durch eine Vielzahl unabhängig voneinander handelnder Akteure im öffentlichen (insb. Regionen, Gemeinden) und privaten Bereich gekennzeichnet ist, trägt die Zentralregierung die Verantwortung für allgemeine Angelegenheiten einschließlich der Umsetzung von EU-Vorschriften. Inzwischen

hat sie jedoch viele Aufgaben, darunter die Steuerung des sozialen Wohnungsbaus, an die Regionen abgegeben. Bei diesen liegt auch die volle Förderverantwortung. Seit den 1990er Jahren haben auch die Kommunen zunehmend Aufgaben der Wohnungsversorgung an sich gezogen. Akteursnetzwerke, in denen institutionelle Innovationen diskutiert werden, sind schwach und werden von verschiedenen zivilgesellschaftlichen Organisationen, einigen banknahen Stiftungen und den Mieterorganisationen getragen, haben aber auf die tatsächliche Entwicklung wenig Einfluss.

Teilweise sind syndikalistische Organisationen in der Vertretung von Mieterinteressen aktiv, besitzen jedoch aufgrund fehlender Gegenüber auf der Seite öffentlicher und privater Eigentümer nur geringen Einfluss.

### 2.7.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Die Energieeffizienz im Wohnungssektor hat zwischen 1990 und 2010 um etwa 34 Prozent zugenommen, wobei sich die Veränderungsrate im Bereich Raumheizung von jährlich 1,8 Prozent heute auf weniger als 0,5 Prozent verlangsamt hat, was größtenteils auf die Zunahme bei häuslichen Klimaanlage zurückzuführen ist.

Italien hat vergleichsweise spät den Einstieg in eine Energieeffizienzpolitik unternommen und erst nach der Jahrtausendwende umfassende Regelwerke erlassen. Seit 2008 ist bei Nutzerwechseln ein Ausweis über die Anlagensicherheit vorzulegen (z.B. bezogen auf Gas- und sonstige Leitungen). Seit 2012 sind Energieeffizienzausweise Voraussetzung für den Vertragsabschluss. Neubauten müssen mindestens die Energieklasse „C“ aufweisen (zwischen 51 und 70 Kwh / m<sup>2</sup>). Förderungen in Form von 65 Prozent Steuervergünstigungen für Sanierungsmaßnahmen an Wohnhäusern wurden 2014 nur noch für Eingriffe in die gemeinschaftlichen Bereiche von Mehrfamilienhäusern gewährt. Inwieweit weiterhin einzelne Wohneinheiten von steuerlichen Begünstigungen profitieren können, ist zurzeit unklar.

## 2.8 Länderprofil Lettland<sup>30</sup>

Tabelle 8: *Eckdaten Lettland*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	15,1 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	14,7 %
Anteil Sozialwohnungsbestand	0,4 %
Einwohnerzahl	2,00 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	4.666

### 2.8.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In Lettland leben ungefähr 2 Millionen Menschen in etwa 809.000 Wohnungen. Etwa 85 Prozent der Haushalte leben in Eigentumswohnungen oder -häusern. Mietwohnungen werden fast ausschließlich am freien Markt angeboten. Nur 0,4 Prozent aller Wohneinheiten gelten als Sozialwohnungen. Die Bevölkerung nimmt seit der lettischen Unabhängigkeit, veranlasst vorwiegend durch die dauerhafte Wirtschaftskrise, Emigration und niedrige

<sup>30</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Cimbale, A.; Kolomijceva, J. (2014).
- Klavs, G.; Kudrenickis, I. (2012).
- Kolomijceva, J. (2014).
- Marana, I.; Zakis, V. (2012).

Geburtenraten, kontinuierlich ab. Seit 1990 sank die Einwohnerzahl um 25 Prozent. Die Wohnfläche nahm im selben Zeitraum um 15 Prozent zu, woran der Wohnungsneubau von 11 Prozent seit 1990 nur einen geringen Anteil hatte. 1.000 Einwohner verfügen über etwa 405 Wohneinheiten. Die ökonomische Gesamtsituation spiegelt sich in der Gleichzeitigkeit eines Wohnungsleerstandes von etwa 8 Prozent und der zweithöchsten Überbelegungsrate in der EU nach Rumänien.

Die seit 1990 gestiegene durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt derzeit bei etwa 27 m<sup>2</sup>, wobei die Statistik keine Aufschlüsselung nach Eigentum und Miete zulässt. Damit liegt Lettland in der Schlussgruppe der untersuchten Länder und der EU. Der Sanierungsbedarf des lettischen Wohnraums ist relativ hoch. Ein Viertel der Bevölkerung gibt mehrfache bauliche Unterhaltungsmängel an. Genauso hoch, jedoch leicht rückläufig ist der Anteil der Bevölkerung, der ohne eigenes Bad oder Dusche wohnt.

Die lettische Wohnsituation ist maßgeblich durch die Sowjetzeit (1940-1990) geprägt. Während dieser Zeit war es verboten, Gewinn aus der Vermietung von Privateigentum zu ziehen. Zeitgleich erfolgte im Rahmen unterschiedlicher Enteignungswellen ein enormer Zuwachs an staatlich verwaltetem Wohnraum und zentral organisiertem Neubau, überwiegend in den wenigen industriellen Zentren und der Hauptstadt.

Mit der lettischen Unabhängigkeit erfolgte eine politische Neuorientierung der Wohnungspolitik, die durch eine radikale Privatisierung und Entstaatlichung geprägt war. Soweit restituierte Wohnungen nicht selbst genutzt waren, wurden Mietobergrenzen zum Schutz der ärmeren Bevölkerungsteile festgelegt. Diese Beschränkungen hat das Verfassungsgericht jedoch 2007 als nicht verfassungsgemäß erklärt und aufgehoben. Eine ähnlich ausgerichtete Gesetzesinitiative zur Regulierung der maximalen Mieterhöhung wurde ebenfalls auf Grundlage der Verfassung aufgehoben.

Der Schwerpunkt der lettischen Wohnraumversorgungspolitik liegt in der Subjektförderung. Für unterstützungsbedürftige Haushalte gibt es sowohl Wohnkostenbeihilfen als auch Zuschüsse für Energie- und andere Wohnnebenkosten, wobei die Festlegung der bedürftigen Haushalte politisch kontrovers bleibt. Die schwach ausgeprägte Objektförderung zeigt sich im gering ausgebauten Sozialwohnungsbestand zur Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Personen. 10.000 im Prinzip berechnete Haushalte bewerben sich allein in Riga über Wartelisten um Sozialwohnungen. Schätzungen für ganz Lettland gehen von rund 20.000 Fällen aus. Sozialwohnungen werden in der Regel von den Gemeinden finanziert und bewirtschaftet, teilweise gibt es zusätzlich staatliche Subventionen. Darüber hinaus gibt es eine staatliche Förderung der Wohneigentumsbildung für bestimmte Haushalte (z.B. für Familien mit Kindern), die jedoch bisher nur eine geringe Wirkung entfaltet.

## 2.8.2 Gebäudetypologien

In Lettland sind über 85 Prozent der Gebäude Einfamilienhäuser. Zweifamilienhäuser machen knapp 4 Prozent aus, und 11 Prozent der Wohneinheiten befinden sich in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen, die vorwiegend in den Städten zu finden sind. Dieser städtische Gebäudebestand ist maßgeblich durch den Massenwohnungsbau aus der sowjetischen Periode und Wohngebäude aus der Vorkriegszeit geprägt.

In Riga und den größeren Städten bestimmen neben historischen Gebäuden traditionell errichtete Wohnblöcke der Jahre vor 1960 und Plattenbauten, die in z.T. großen Neubausiedlungen bis 1990 errichtet wurden, das Siedlungsbild. Bereits in den 1980er Jahren ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Auf dem Land finden sich überwiegend dörfliche Strukturen mit kleinen und vereinzelt stehenden Wohnhäusern, die auch bereits in der Sowjetzeit meist unabhängig vom Eigentumsstatus in relativ gutem Zustand gehalten wurden. Mit der Ausnahme der Wohnblöcke der Chruschtschow-Ära, die gravierende bauliche Mängel haben, oft schlecht instand gehalten werden und sanitär- und heizungstechnisch auf veraltetem Stand sind, ist die Mehrzahl der Wohnblöcke in einem angemessenen Zustand, weist aber einen gravierenden Modernisierungstau auf.

### 2.8.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung

Öffentliche Planungen zur Verbesserung der Wohnungsversorgung konzentrieren sich darauf, den Markt für die Errichtung und Sanierung von Eigentumswohnungen anzuregen. Dies stößt angesichts der ökonomischen Situation und unter dem Einfluss der globalen Finanzkrise auf Schwierigkeiten. Weder ist, auch angesichts der vielen Leerstände, ein vielfältiger Wohnungsmarkt entstanden, noch verfügt die große Mehrheit der Bevölkerung über die finanziellen Ressourcen, um in die Verbesserung der Wohnungen zu investieren.

Neben dem genannten Programm zur Unterstützung von Wohneigentumsbildung (Familien mit Kindern, Alleinerziehende) werden im Rahmen des ALTUM-Programms staatliche Kreditbürgschaften für die Neubaufinanzierung, aber auch für die Instandsetzung und Renovierung von Wohnungen gewährt.

Während der Immobilienmarkt in und um die Hauptstadt Riga in den letzten Jahren nach dem Einbruch eines kurzlebigen Booms um das Jahr 2000 wieder geringfügig wächst, ist dieser Trend im Rest des Landes nicht zu beobachten.

### 2.8.4 Der Mietwohnungsmarkt

Der Anteil des Mietwohnungsbestandes von etwa 15 Prozent stellt nach Estland den zweitniedrigsten Wert unter den untersuchten Ländern dar. Nur rund 3 Prozent der Mietwohnungen lassen sich dabei als Sozialwohnungen beschreiben. Damit liegt Lettland im Vergleich der untersuchten Länder an letzter Stelle.

Das Segment des frei vermieteten Wohnraums wächst konstant, vor allem in urbanen Räumen. Zwischen 1990 und 2009 hat sich die privat vermietete Fläche in etwa verdreifacht, was direkt mit der Privatisierung, dem demographischen Wandel und der Migration zusammenhängt. Wohnungen werden auch zu niedrigen Mieten vermietet, wenn sie aus der familiären Nutzung fallen, zumal es keinen ausgeprägten Käufermarkt gibt.

Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der öffentlich verwalteten Wohnungen auf ein Fünftel des Bestands zurückgegangen. Wohnraum im Besitz der Kommunen kann dabei auf drei verschiedene Arten vermietet werden:

- Die Kommune kann einen privaten Mietvertrag mit dem Mieter oder der Mieterin schließen. Die Miete setzt sich dann aus den Instandhaltungskosten und einer Profitmarge zusammen, welche von einer sachverständigen örtlichen Behörde festgelegt wird.
- Wohnraum kann von Kommunen im Sinne der Wohnraumunterstützung bereitgestellt werden. In diesem Fall entfällt die Profitmarge, und die umlagefähigen Instandhaltungskosten werden reduziert.
- Bei sozialen Mietverträgen (Sozialwohnungen) ist die Kaltmiete noch geringer. Außerdem übernimmt die Gemeinde Teile der Betriebskosten.

Sozialwohnungen sind häufig räumlich in benachteiligten städtischen Gebieten oder in den peripheren Neubausiedlungen konzentriert. Diese Gebiete sind in der Regel infrastrukturell schlechter angebunden und weisen eine Tendenz zu Ghettoisierung auf.

Wohnen zur Miete gilt in Lettland generell als geringwertiger im Vergleich zum Erwerb von Wohneigentum. Die staatliche Wohnungspolitik unterstützt diese Tendenz durch Steuererleichterungen beim Bau von Wohneigentum.

Mieten und auch Mieterhöhungen sind auf dem freien Wohnungsmarkt nicht durch staatliche Regulierungen beeinflusst. Zwischen 2007 und 2011 stieg der Anteil von Mietausgaben am Einkommen um 60 Prozent und beträgt mittlerweile im Durchschnitt etwa 17 Prozent.

### 2.8.5 Exkurs Mietrecht

Das lettische Mietrechtssystem stützt sich auf Bestimmungen des Gesetzes zur Wohnraummieta und des Zivilgesetzbuches. Die Miete im privaten Mietwohnungssektor unterliegt der freien Parteienvereinbarung. Auch Miet-

erhöhungen sind lediglich durch die Einhaltung eines bestimmten Verfahrens, nicht jedoch in ihrem Umfang beschränkt. Kündigungen durch den Vermieter sind bei unbefristeten Mietverhältnissen jedoch kaum möglich. Insgesamt zeichnet sich das lettische System in punkto rechtlicher Bestandssicherheit von Mietverhältnissen durch ein uneinheitliches Bild aus.

### **2.8.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich**

Angesichts der Eigentumsverhältnisse am Wohnungsmarkt und einem zu vernachlässigenden Mietwohnungsbau sind die entsprechenden Akteursnetze nur schwach ausgeprägt. Mieterorganisationen bilden ebenso wie die nicht-kommunalen Vermieterverbände nur eine schwache Lobby. Die Regierung, ihre Agentur für das Wohnungswesen und die Kommunen sehen ihre Aufgabe eher in der Werbung für bestimmte Sektoren des Wohnungsmarktes und zunehmend auch für Energieeffizienzmaßnahmen, während sich wohnungspolitische Diskurse vornehmlich auf der parteipolitischen Ebene abspielen.

### **2.8.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends**

In Lettland ist der Wohnungsbestand der größte Energieverbraucher. Seit 2000 hat sich der wohnungsbezogene Verbrauch von einem hohen Ausgangsverbrauch um fast 30 Prozent verringert, wobei sich die Verbrauchsminde- rung inzwischen verlangsamt hat. Einer Reihe von gebäude- und siedlungsbezogenen Modellvorhaben, die kostenneutral im Rahmen von EU-Programmen und internationaler Unterstützung finanziert wurden, folgten Schwerpunktmaßnahmen zu einer effizienteren Energiegenerierung und -verteilung und zur Wärmedämmung an ausgesuchten Gebäudeteilen. Diese Maßnahmen bilden den Fokus des entsprechenden nationalen Programms, das durch EFRE-Mittel kofinanziert wurde. Es richtet sich an Wohnungseigentümer von mehrgeschossigen Wohnblö- cken und an die Mieter kommunaler Wohnungen, wobei jeweils eine Einsparung des Energieverbrauchs um 20 Prozent Fördervoraussetzung ist. Durch subventionierte Darlehen finanzierte weitere Einsparprogramme liefen nur langsam an, weil die Einkommensverhältnisse der Eigentümer und Mieter weder die teilweise Vorfinanzie- rung noch die Bedienung der Kredite ermöglichten.

## 2.9 Länderprofil Niederlande<sup>31</sup>

*Tabelle 9: Eckdaten Niederlande*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	40,0 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	8,6 %
Anteil Sozialwohnungsbestand	31,3 %
Einwohnerzahl	16,8 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	20.839

### 2.9.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In den Niederlanden wohnen rund 16,8 Millionen Einwohner in 7,2 Millionen Wohnungen. 40 Prozent des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen. In 78 Prozent dieser Fälle sind die Mieten reguliert (2,3 Mio. Sozialwohnungen). Dabei handelt es sich um Wohnungen im Eigentum und in der Verwaltung nicht gewinnorientierter Unternehmen, was den Spitzenwert unter den untersuchten Länder darstellt. Durch einen positiven Wanderungssaldo und natürliches Wachstum nahm die Bevölkerung zwischen 1985 und 2010 um 2,1 Millionen Menschen zu. Die Zahl der Wohnungen stieg im gleichen Zeitraum um 2 Millionen, wobei sich der Zuwachs fast ausschließlich im Bereich der Eigentumswohnungen vollzog. Auf 1.000 Einwohner kommen somit knapp 430 Wohneinheiten.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 38 m<sup>2</sup> und damit über dem europäischen Durchschnitt. Dabei weisen über zwei Drittel aller Eigentumswohnungen eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> und mehr auf. Im Bereich der Sozialwohnungen sind dies nur 20 Prozent, bei Wohnungen ohne Mietregulierung 30 Prozent. Alle Gebäude verfügen über Warmwasser und Bad bzw. Dusche, 94 Prozent der Wohnungen werden zentral beheizt.

Der niederländische Wohnungsmarkt hat in den vergangenen drei Jahrzehnten einen deutlichen Wandel von einer hochgradig staatlich regulierten und subventionierten Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung hin zu einer am Markt orientierten Wohnungsversorgung durchlaufen.

Dabei bauen die Niederlande auf einer langen Tradition eines auf kollektive Lösungen ausgerichteten Wohnungswesens auf, die mit dem Wohnungsgesetz von 1901 begründet wurde. Dieses setzte auf die Etablierung eines umfassenden sozialen Mietsektors, der sich ausdrücklich dagegen richtete, dass weniger Wohlhabende sich am Markt zu versorgen hätten. Danach und noch verstärkt nach dem Zweiten Weltkrieg übernahm der Staat die Aufgabe, Regelungen und Mittel für einen weitgehend unitarischen Mietwohnungsmarkt bereitzustellen, der bedeutend zur überdurchschnittlichen Wohnungsversorgung beitrug.

Als Reaktion auf die Kriegsfolgen, eine durch Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum ausgelöste steigende Nachfrage, sowie einen Wandel der Wohnbedürfnisse wurden schon in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg

<sup>31</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Dolata, R. (2008).
- Dol, K.; Haffner, M. (2010).
- Donner, C. (2011).
- Elsinga, M. (2011), S.109.
- Haffner, M. (o.J.).
- Haffner, M.; van der Veen, M.; Bounjouw, H. (2014).
- Petten, J. (2012).
- Ploeger, H.D.; Nieboer, N.E.T. (2015).

massive staatliche Neubauszuschüsse gewährt. Dabei wurde ausdrücklich nicht zwischen privaten und sozialen Vermietern differenziert, und Einkommensgrenzen und Miethöhen waren eng gekoppelt.

Parallel zu wirtschaftsliberalen Entwicklungen im Wohnungswesen weltweit, aber auch angesichts knapper Budgetmittel wurden diese Subventionen ab 1989 stark reduziert und liefen bis zum Jahr 2000 langsam aus. Seitdem erhalten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen keine staatlichen Subventionen mehr für den in der Regel aus Eigenmitteln oder mithilfe von Krediten am Markt finanzierten Neubau oder für Sanierungsmaßnahmen. Sie können dafür jedoch über das in den vergangenen Jahrzehnten aus öffentlichen Subventionen generierte Vermögen verfügen. Ab 2010 beschränkten die gemeinnützigen Unternehmen ihre Aktivitäten auf die Wohnungsversorgung von niedrigeren Einkommensgruppen und bestimmter gesellschaftlich wichtiger Schlüsselgruppen (*key workers*). Hintergrund dieser Gesetzesänderungen waren langjährige Verhandlungen mit der EU über die Vereinbarkeit der niederländischen Regelungen mit dem EU-Beihilferecht. Die neuen Regelungen stellten die Konformität mit den einschlägigen EU-Vorschriften sicher.

Ab den 1970er Jahren wurde eine Subjektförderung in Form von Wohnungszuschüssen aufgebaut, die seit 1997 auch als Instrument zur Vermeidung sozialer Segregation eingesetzt wird und inzwischen das zentrale Element der niederländischen Wohnungspolitik darstellt. Das Wohngeld wurde in letzter Zeit erhöht, um auch ärmeren Bevölkerungsgruppen den Zugang zu neu gebautem Wohnraum und aufgewerteten Stadtteilen zu ermöglichen.

### 2.9.2 Gebäudetypologien

Die Niederlande verfügen über einen umfassenden historischen Gebäudebestand, sowie besonders nachgefragte Häuser aus der Zwischenkriegs- sowie der Nachkriegszeit. Trotz umfangreicher Bautätigkeit in den 1960er und 70er Jahren ist der Anteil massiver Neubausiedlungen, die jedoch als sozialpolitische und wohnungspolitische Brennpunkte gelten, vergleichsweise gering. Nach 1980 entstanden im Zusammenhang mit deutlichen regionalen Wachstumsschüben neue durch kleinteilige Bebauung charakterisierte Städte und Stadtteile, die vom Miet- wie Eigentumsmarkt als attraktiv angenommen wurden. Nachdem dieser neue Städte- und Siedungsbau anfangs auf die Randstadt, dem größten Ballungsgebiet der Niederlande beschränkt war, finden sich heute solche Entwicklungen vielerorts.

Während Wohneigentümer zum überwiegenden Teil in Einfamilienhäusern leben (86 Prozent), finden sich knapp zur Hälfte (45 Prozent) auch Sozialwohnungen in diesem Haustyp. Im Bereich der privaten Mietverhältnisse überwiegen mit 62 Prozent dagegen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Baualtersbezogen lassen sich unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte ausmachen: Etwa ein Drittel der privat vermieteten Häuser wurden vor 1945 errichtet. Mit Objektförderungen errichtete Sozialwohnungen wurden zu über 70 Prozent im Zeitraum zwischen 1945 und 1989 gebaut. In den letzten 25 Jahren konzentrierte sich der Neubau dann weitgehend auf Wohneigentum. Fast ein Drittel aller Wohngebäude entstand in der Zeit nach 1990.

Eine Besonderheit des (Miet-)Wohnungsbaus der vergangenen Jahrzehnte liegt in den vergleichsweise hohen Erneuerungsraten im Wohnungsbestand. Grundlegender Umbau oder Abriss und Neubau nach wenigen Jahrzehnten sind vielfach üblich.

### 2.9.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung

Bis zum Beginn der Finanzkrise im Jahr 2009 entsprach das Angebot an neuem Wohnraum in etwa dem Wohnungsbedarf der Bevölkerung. Im Zuge der Wirtschaftskrise verringerte sich die Zahl der Neubauten jedoch von 80.000 auf 50.000 Einheiten jährlich, was zu einer deutlichen Verknappung bei neuen Wohnbauten für die wachsende Zahl der Haushalte führte. Dabei gibt es regionale Unterschiede zwischen dem Ballungsraum im Norden des Landes (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht und Den Haag) und ländlichen und grenznahen Räumen. Während in der Randstadt zugleich überdurchschnittliche Wachstumsraten und ein großer Fehlbedarf an Wohnungen

prognostiziert werden, wird im ländlichen Raum mit geringerem Wachstum sogar einem Rückgang des Wohnungsbedarfs erwartet.

Weiterhin bestehen Bemühungen, einen Wandel in der Sozial- und Wohnungspolitik durchzusetzen, wonach der Sozialwohnungsmarkt nur noch hilfsbedürftigen Menschen offen stehen soll. Zugleich soll der private Mietmarkt attraktiver gestaltet und stärker an das reale Marktniveau herangeführt werden, insbesondere bezüglich Haushalten mit höherem Einkommen.

#### **2.9.4 Der Mietwohnungsmarkt**

Etwa 40 Prozent der niederländischen Haushalte leben in einer Mietwohnung. Im Jahr 2012 entsprach das 2,9 Millionen Wohnungen. Mit der Ausnahme einiger schlecht beleumdeter Neubausiedlungen der 1960er und 70er Jahre ist das Wohnen zur Miete in den Agglomerationen generell nicht negativ konnotiert; gleichwohl ist der Trend zum Wohneigentum, der in der Krise deutlich zurückgegangen war, weiterhin verbreitet.

Eine Besonderheit stellt das niederländische Modell der Regulierung von Mieten und Mieterhöhungen dar. Dabei werden alle Wohnungen nach einem Punktesystem bewertet, das Qualität, Ausstattung und Lage einer Wohnung einschätzt. Bis zu einer bestimmten Punktzahl werden die maximale Miete und maximale Mieterhöhungen zentral festgelegt. Wohngeld und andere staatliche Leistungen werden nur für Wohnungen in diesem regulierten Mietsektor gewährt.

Knapp 80 Prozent der Mietobjekte erzielen einen Punktwert, der keine freie Mietfestsetzung erlaubt (Sozialwohnungen). Ihre Zahl ist in den letzten 35 Jahren leicht von 2,1 auf 2,3 Millionen Wohneinheiten gestiegen. Private, unregulierte Wohnungen machen dagegen etwa 20 Prozent der Mietwohnungen aus. Zwischen 1985 und 2010 verringerte sich ihre Zahl um ein Drittel auf etwa 650.000 Wohnungen, vornehmlich durch Standardanhebung oder auch durch Mieterprivatisierung.

Es gibt regionale Unterschiede in der Verteilung von Miete und Wohneigentum. Im ländlichen Raum ist der Anteil von Wohneigentum etwas höher als im urbanen Raum. Auch zwischen den Mietarten gibt es leichte Unterschiede. Nicht mietregulierte mit entsprechend hohem Standard Wohnungen weisen dabei im städtischen Raum einen etwas höheren Anteil auf als im ländlichen Raum.

#### **2.9.5 Exkurs Mietrecht**

Das niederländische Mietrechtssystem ist primär durch die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches reguliert. Charakteristisch ist insbesondere, dass Mietregulierungen durch das angesprochene Punktesystem alleine von der Qualität der Wohnung abhängen, nicht jedoch von dem jeweiligen privaten oder gemeinnützigen Anbieter. Lediglich bei Wohnungen mit entsprechend hoher Qualität und Ausstattung ist eine freie Mietpreisbildung erlaubt. Alle anderen Wohnungen unterliegen einer nach der Qualität der Wohnung abgestuften Mietpreisregulierung, die auch bei Mieterhöhungen angewendet wird. Insgesamt zeichnet sich das niederländische System durch ein hohes Maß an rechtlicher Bestandssicherheit von Mietverhältnissen aus.

#### **2.9.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich**

Die Niederlande verfügen über seit Beginn des 20. Jahrhunderts kontinuierlich weiterentwickelte Netzwerkbeziehungen zwischen den Wohnungsmarktakeuren und der Politik, in denen sich die jeweiligen Machtverhältnisse spiegeln. Mieterorganisationen wie auch die Organisationen der gemeinwohl- und der gewinnorientierten Vermieter stehen in ständigen Diskursen untereinander und mit der Regierung über die Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik im Zusammenhang mit der allgemeinen Wohlfahrtspolitik. Dabei werden Themen der Raumentwicklung ebenso angesprochen wie Fragen der sozialer Entwicklungen, wie etwa der demographische Wandel, Migration oder auch die Berücksichtigung derjenigen sozialen Gruppen im Wohnungswesen, die aus unterschied-



lichen Gründen nur knapp keinen Zugang zum sozialen Wohnungsbestand haben, aber am Markt schlecht versorgt sind.

## 2.9.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Im Wohnungswesen hat sich die Energieeffizienz zwischen 1990 und 2010 um 36 Prozent erhöht, wobei der Effizienzanstieg bei der Raumheizung mit 39 Prozent den deutlichsten Zuwachs verzeichnete. Die erzielten Energieeinsparungen basieren auf einer breiten Anwendung von technologischen Lösungen, die von Heizungstechnologie über die weitere Umstellung der Energieträger und Verteilung bis hin zu verbesserter Wärmedämmung reichen. Grundsätzlich ist die niederländische Energieeffizienzstrategie am Markt als wichtigstem Steuerungsinstrument ausgerichtet. Regulierungen greifen eher bei intensiven baulichen Eingriffen und beim Wechsel der Bewohner, seien es Mieter oder Eigentümer. Von einfachen Verfahren und einprägsamen Kennzeichnungen wird erwartet, dass sie Anregungen zur Effizienzsteigerung vermitteln.

Die Energieeffizienzstandards für den Neubau und bei umfassender Modernisierung sind seit 1995 mehrmals verschärft worden, was durch freiwillige quasi-vertragliche Verpflichtungen aller Akteure im Wohnungswesen im Rahmen des sog. ‚Weniger ist Mehr‘- Programms unterstützt wird. Indem die Zugangsbarrieren zu Maßnahmen durch Beratung und Vermittlung reduziert werden, soll die Rate energetischer Modernisierungen auf mehr als 200.000 Gebäude jährlich angehoben werden.

## 2.10 Länderprofil Österreich<sup>32</sup>

*Tabelle 10: Eckdaten Österreich*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	40,0 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	18,1 %
Anteil Sozialwohnungsbestand	21,9 %
Einwohnerzahl	8,51 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	22.073

### 2.10.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In Österreich leben etwa 8,51 Millionen Einwohner in etwa 2.2 Millionen Wohngebäuden mit 4.5 Millionen Wohnungen. Während die Bevölkerung zwischen 2000 und 2014 vor allem durch Zuwanderung um 6 Prozent anstieg, vergrößerte sich der Gebäudebestand um 7,1 Prozent und die Zahl der Hauptwohnsitze um 10 Prozent.

<sup>32</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Amann, W. (2008).
- Donner, C. (2000), S.111.
- Donner, C. (2011).
- Fekter, M. T.; Mauerer, M. (2008).
- Hofmann, R. (2014a).
- Hofmann, R. (2014b).
- Jellinek, R. (2012).
- Kunnert, A.; Baumgartner, J. (2012).
- Lugger, K. (2008).
- Stöger, H. (2008).

Die Wohnflächenversorgung ist mit 42 m<sup>2</sup> pro Person im europäischen Vergleich überdurchschnittlich, wobei Mieterhaushalten mit durchschnittlich 69 m<sup>2</sup> pro Wohnung deutlich weniger Fläche zur Verfügung steht als Wohnungseigentümern und Eigenheimbewohnern. Die Wohnfläche nimmt im Landesdurchschnitt kontinuierlich zu, wobei sich in Wien inzwischen eine Abschwächung abzeichnet. Der mit Abstand überwiegende Teil aller Wohnungen (93 Prozent) verfügt über eine Vollaussstattung (Zentralheizung, Bad etc.).

„Die österreichische Wohnbaupolitik war im Wesentlichen eine Wohnungsbauförderungspolitik“ (Donner: 2000)<sup>33</sup>, sowohl im Mietwohnungsbau durch vorwiegend gemeinnützige und kommunale Bauträger als auch im Bereich des Wohneigentums. Neben den unterschiedlichen Formen der Objektförderung für Neubau und Erhaltung des Wohnraumes, die bereits seit den 1970er Jahren auch Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz umfassten, besteht seit 1968 mit der Wohnbeihilfe eine Subjektförderung, die auf die Begrenzung der Wohnkosten auf einen bestimmten Anteil des Haushaltseinkommens ausgerichtet ist.

Seit 1984 fand eine weitgehende Übertragung der wohnungsbaupolitischen Kompetenzen auf die Bundesländer statt, sodass es heute unterschiedliche Regelungen und faktisch neun unterschiedliche Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitiken gibt. Beim Bund verblieben die allgemeine Wohnungspolitik (auch im Hinblick auf die EU), die Regulierung der Wohnungsgemeinnützigkeit, das Miet- und Wohnungseigentumsrecht und die Wohnbauforschung.

Mit der staatlichen Förderung von Neubau und Bestandsentwicklung waren und sind regulative Eingriffe verbunden, die sich insbesondere auf Zugang/Belegung und Miethöhe beziehen. Darüber hinaus haben staatliche Eingriffe auch in den privaten Wohnungsmarkt in Österreich eine lange Tradition. Als Folge der umfassenden Wohnungsneubauförderung rangiert der soziale Wohnungsbau in Österreich mit rund einem Viertel des Gesamtwohnungsbestands auch im EU-weiten Vergleich im Spitzenfeld (rund 60 Prozent der Hauptmietwohnungen).

### **2.10.2 Gebäudetypologien**

Etwas weniger als vier Fünftel aller Wohngebäude Österreichs sind Ein- und Zweifamilienhäuser, nur jedes neunte Wohngebäude verfügt über drei oder mehr Wohnungen. 45,3 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 21,6 Prozent der Wohnungen in kleineren Geschosswohnbauten mit drei bis zehn Wohnungen und 29,9 Prozent in solchen mit elf und mehr Wohnungen. In der Verteilung der Gebäudetypologien bestehen deutliche Unterschiede zwischen Wien und den urbanen Agglomerationen sowie den ländlichen Regionen. Speziell Wien ist durch eine mehrgeschossige Blockbebauung unterschiedlicher Baualtersklassen vom 19. bis zum 21. Jhd. gekennzeichnet.

Bedingt durch die vergleichsweise hohe Kontinuität der Förderpolitik und die nach den Anlaufschwierigkeiten der 1970er Jahre gute Annahme von Förderangeboten finden sich im Mietwohnungsbestand neben den Miethäusern der Kaiserzeit alle nach dem Ersten Weltkrieg gebauten Typologien – vom Einfamilienhaus über die Wohnblöcke der 1920er Jahre bis zu denjenigen aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Insbesondere die öffentlich geförderten Mietwohnungsbestände weisen oft einen bauzeitlich besonders hohen Qualitätsstandard auf, der im Einklang mit den verfügbaren Förderangeboten (und der entsprechenden Mietrechtsausgestaltung) weitgehend beibehalten oder nach Perioden der relativen Vernachlässigung durch Sanierung wieder erreicht werden konnte.

### **2.10.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung**

Während noch im Jahr 2000 von einer sich abzeichnenden weitgehenden Deckung des Wohnungsmarktes ausgegangen wurde, hat sich seitdem insbesondere in der Metropolregion Wien und einigen weiteren wirtschaftlich

---

<sup>33</sup> Donner, C. (2000), S.111.

prosperierenden Regionen ein deutlicher Nachfrageanstieg ergeben, der über alle Marktsegmente hinweg zu Angebotsengpässen beiträgt. Zum einen sind insbesondere in dem (im Wesentlichen mit Steuergeldern aufgebauten) gemeinnützigen Sektor zunehmende Tendenzen zu einer Ausdifferenzierung und zu stärkerer wirtschaftlicher Ausrichtung festzustellen, die auch durch die Gesetzgebung befördert werden. Zum anderen wird über neue, differenzierte und zielgenaue Fördermodalitäten nachgedacht. Dabei rücken zunehmend neben dem zuwanderungs- und wohlstandsbedingten Nachfragedruck auch die regulatorischen Anforderungen in den Mittelpunkt wohnungspolitischer Betrachtung, die sich aus nationalen und EU-weiten Energieeffizienzzielen ergeben. Jedenfalls hat die österreichische Wohnungspolitik bisher den Trend zur Residualisierung des Mietensektors im sozialen Wohnungsbau nicht mitgemacht.

#### 2.10.4 Der Mietwohnungsmarkt

In Mietwohnungen leben etwa 1,6 Millionen oder 45 Prozent der österreichischen Haushalte.<sup>34</sup> Im Jahr 2012 umfasste der Mietwohnungsmarkt 1.475.000 Wohnungen. Hierbei lassen sich drei Teilsektoren unterscheiden, die durch einen deutlich unterschiedlichen Rechtsrahmen gekennzeichnet sind:

- Private Mietwohnungen machten mit etwa 600.000 Einheiten 40 Prozent des Bestandes aus. Durch den Zuwachs an öffentlich geförderten und sozial gebundenen Mietwohnungen hat sich der relative Anteil privater Mietwohnungen in den letzten Jahren verringert.
- Gemeinnützige Bauvereinigungen, die meist nach genossenschaftlichen Grundsätzen organisiert sind, verwalten einen Bestand von 600.000 Mietwohnungen (40 Prozent) sowie ca. 240.000 Eigentumswohnungen. Insgesamt sind etwa 23 Prozent des österreichischen Wohnungsbestands sozial gebundene Mietwohnungen.
- Im Eigentum der Gemeinden und anderen öffentlichen Körperschaften befinden sich 280.000 Mietwohnungen (19 Prozent) mit dem deutlichen Schwerpunkt in Wien.

Miete und Wohneigentum sind regional ungleich verteilt: in Wien gibt es 75 Prozent Mietwohnungen, im Burgenland nur 16,4 Prozent. Während in der Vergangenheit der Anteil der Mietwohnungen stetig zurückgegangen ist, setzt sich diese Entwicklung zurzeit nicht fort, da zunehmend Eigentumswohnungen privat vermietet werden.

Zur Miete zu wohnen ist in Wien und größeren österreichischen Städten für breite Schichten der Bevölkerung normal, zumal es eine breite Ausdifferenzierung unterschiedlicher Mietwohnungstypen gibt. Während sich in den neueren Wohnungen meist die sogenannten „urbanen Schlüsselgruppen“ finden, leben ärmere und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen eher in älteren Sozialwohnungen und in den günstigeren privaten Beständen. Am deutlichsten ausdifferenziert sind freie Mietverhältnisse, zu denen sowohl verbleibende Substandardwohnungen (in Wien ca. 8 Prozent) zählen, als auch neuere, qualitativ hochwertige Wohnungen in guten Lagen mit entsprechenden Angebotspreisen.

Über lange Jahre war die österreichische Mietentwicklung regelungsbedingt im Durchschnitt durch moderate Steigerungsraten in den unterschiedlichen Marktsegmenten (Altmietverträge, Mietverträge in allen geförderten Sozialwohnungsbeständen, dem sog. Vollanwendungsbereich des MRG) gekennzeichnet. Diese Situation war insbesondere für Bestandsmieter relativ günstig und schaffte zugleich auch, gemeinsam mit den umfangreichen Förderangeboten, finanzielle Spielräume für eine teilweise (und zeitlich befristete) Umlage von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und damit den Hintergrund für eine kollektive staatlich-privat finanzierte Qualitätsverbesserungspolitik. Seitdem im vergangenen Jahrzehnt die Mieten deutlich stärker als Inflationsrate und Löhne gestiegen sind<sup>35</sup>, droht dieser aus Mietrecht und Förderung erwachsene Vorteil zu einem Zeitpunkt verloren zu

---

<sup>34</sup> Trocker, L. (2012).

<sup>35</sup> Trocker, L. (2012).

gehen, zu dem die Umsetzung der nationalen und europäischen Energieeffizienzziele nur mit einer umfangreichen Investitionsanstrengung erreicht werden kann.

### 2.10.5 Exkurs Mietrecht

Im Schwerpunkt gelten im österreichischen Mietrecht die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 1090 ff. ABGB) und des Mietrechtsgesetzes (MRG). Die anwendbaren gesetzlichen Regelungen für die Bestimmung der Miethöhe hängen von einer Vielzahl an Faktoren ab, u.a. dem Eigentübertyp, dem Errichtungsjahr oder der Frage der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermaßnahmen. Bei Wohnungen privater Eigentümer, die nach 1953 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Förderungen errichtet worden sind, herrscht eine weitgehende Vertragsfreiheit, während bei Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen förderbedingte Mietzinsregelungen und Zugangsrechte gelten. Während Mietvertragskonditionen nach dem ABGB (mit Einschränkungen durch verbraucherrechtliche Regelungen) frei verhandelbar sind, unterliegen diese Tatbestände im sogenannten Teil- und Vollenwendungsbereich des MRG detaillierten Regulierungen. Im Voll- und Teilanwendungsbereich können Mietverträge nur bei Vorliegen gesetzlicher Kündigungsgründe seitens des Vermieters beendet werden. Im Vollenwendungsbereich des MRG besteht zudem eine Regulierung der Miete unterhalb des Marktniveaus durch verschiedene Modelle wie den sogenannten Richtwertmietzins, je nach Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages.

Hinsichtlich der rechtlichen Bestandssicherheit von Mietverhältnissen bietet sich in Österreich somit ein uneinheitliches Bild.

### 2.10.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich

Das österreichische Wohnungswesen ist durch eine stark korporatistische Akteursstruktur gekennzeichnet, in der alle beteiligten Gruppen über ihre eigenen Handlungs- und Kontaktstrukturen verfügen. In der Tradition eines weitgehend konsensualen Aushandelns der Ziele und Konflikte zwischen den Akteursgruppen hat sich über die vergangenen Jahrzehnte eine relativ persistente Handlungs- und Institutionenkultur etabliert. Dieses Netzwerk umfasst sowohl die Politik mit Bezug zu Legislative und Exekutive, die unterschiedlichen professionellen Fachverbände und Lobbys, die Mieter- und Genossenschaftsverbände sowie die einflussreichen verfassten Kammern als Interessenvertretungen, wobei z.B. die Arbeiterkammer für Mieterinteressen in der Gestaltung der Energiepolitik eintritt.

In dieser Netzwerkstruktur liegen unter anderem die Ursachen für die Resilienz des Wohnungswesens gegenüber dem Wandlungsdruck hin zu mehr marktliberalen Strukturen. Auch die vergleichsweise hohe Stabilität gegenüber den Einflüssen der wohnungswirtschaftlichen Krisen des vergangenen Jahrzehnts ist den Netzwerken im Wohnungsbereich zuzuschreiben, deren Machtverteilung traditionell kaum ideologische Volten zulässt. Zugleich ist insbesondere das Mietwohnungswesen durch diese Netzwerkverflechtungen vergleichsweise träge gegenüber einem auch sinnvollen Wandel gewesen<sup>36</sup>. Hier haben neben einem gewissen Einfluss der Wohnungsforschung des Bundes, der allerdings in den letzten Jahren zurückgegangen ist, insbesondere die zivilgesellschaftlich und professionell basierten Initiativen in größeren Städten zu Experimenten auf den unterschiedlichen Gebieten des Städtebaus, der Institutionenbildung, der Nutzungsverträge und auch der Finanzierung geführt.

---

<sup>36</sup> Donner, C. (2000).

## 2.10.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Im Vergleich zum EU-Durchschnitt, der für die Periode zwischen 1990 und 2010 bei 25 Prozent lag, hat sich die Energieeffizienz im Wohnungsbereich um 34 Prozent verbessert. Die Einsparungen bei der Raumheizung und die Gebäudeisolierung von Alt- und Neubauten sind dabei die bei weitem wichtigsten Faktoren, die auch die Wohngrößenzuwächse und die üblicherweise höheren angestrebten Raumtemperaturen ausgleichen. Allein die Effizienzsteigerung bei der Warmwasserbereitung bleibt demgegenüber deutlich zurück.

Österreich hat seit der Energiekrise der 1970er Jahre Anstrengungen zur Verringerung des Energieverbrauchs unternommen und verfügt seit 2002 über eine inzwischen mehrfach evaluierte und revidierte Energieeffizienzstrategie. Sie umfasst außerhalb der Emissionshandelssektoren (Gebäude, Verkehr, Landwirtschaft) detaillierte Maßnahmenpläne, die die Zielpfade für die Höchstmengen an Treibhausgasemissionen festlegen. Relativ früh kamen dabei neben Fragen der Energiegenerierung, der Verteilung und Nutzung die Wohlstandsfolgen in den Blick. Daraus wurde ein finanzieller Förderbedarf abgeleitet, der u.a. auch zu haushaltsfinanzierten Zuschüssen führte, die eine für die Nutzenden möglichst kostenneutrale Umsetzung der Vorgaben sicherstellen sollten. Da die Umsetzung der Energiepolitik in die Kompetenzen der Bundesländer fällt, ergeben sich unterschiedliche Verfahren, die sich z.B. in länderspezifischen Festlegungen zur Förderung bestimmter lokal effizienter Energieformen widerspiegeln.

## 2.11 Länderprofil Polen<sup>37</sup>

*Tabelle 11: Eckdaten Polen*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	14,9 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	5,9 %
Anteil Sozialwohnungsbestand	9,0 % <sup>38</sup>
Einwohnerzahl	38,5 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	5.164

### 2.11.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In Polen leben etwa 38 Millionen Menschen in etwa 13,5 Millionen Wohneinheiten. Eine besondere Rolle spielen die etwa 3.500 traditionellen Wohnungsgenossenschaften (im Gegensatz zu wenigen Eigentümergenossenschaften). Sie stellen einen oft mietähnlich betriebenen Bestand zwischen Miete und Wohneigentum dar und bieten in mehr als 2,5 Millionen Wohnungen etwa 19,4 Prozent des Wohnungsbestandes an. Etwa 15 Prozent aller Wohnungen sind Mietwohnungen im rechtlichen Sinn, knapp jede zehnte Wohnung wird als Sozialwohnung an bedürftige Menschen vermietet. Zwischen 2003 und 2009 wurden 950.000 neue Wohnungen gebaut. Zwar blieb die Bevölkerung im gleichen Zeitraum stabil, die Zahl der Haushalte erhöhte sich jedoch um 1,1 Millionen, sodass

<sup>37</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Panek, G. (2014a).
- Panek, G. (2014b).
- Teller, N.; Hegedüs, J.; Lux, M. (2013).
- Land Brandenburg/UrbEnergy (2011).
- Szelenyi, I.; Wilk, K. (2009).

<sup>38</sup> In dieser Zahl sind alle derzeit bezüglich der Miete und des Zugangs unter Fördervorbehalt stehenden Wohnungen. Sozialwohnungen im engeren Sinn als Wohnraum für Menschen in Wohnungsnotlagen werden auf insgesamt 3 Prozent des Bestandes geschätzt.

der seit Jahrzehnten bestehende hohe Nachfragedruck am Wohnungsmarkt trotz umfassender Neubautätigkeit nicht geringer wurde. 1.000 Einwohner verfügen über etwa 350 Wohnungen.

Pro Person stehen im Durchschnitt 24,7 m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung, was einen der geringsten Werte innerhalb der EU und den Minimumwert der untersuchten Länder darstellt. Kleine Wohnungen in kommunalem oder genossenschaftlichem Eigentum senken dabei die Durchschnittswerte. Wohnungen in ländlichen Gegenden sind deutlich größer als in urbanen Regionen. Der Zustand und die Ausstattung vieler Wohnungen gelten als mangelhaft. Insbesondere privat vermietete Wohnungen befinden sich oft in schlechter Verfassung. In den letzten Jahren haben sich die durchschnittliche Ausstattung und der Sanierungsgrad von Wohnungen jedoch infolge von fertiggestelltem Neubau und verbreiteten Modernisierungsmaßnahmen verbessert.

Der polnische Wohnungsmarkt ist noch immer stark durch die Vergangenheit geprägt. Auf die massiven Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges folgte die Periode einer von Mangel bestimmten Planwirtschaft. Trotz der allgemeinen Ressourcenknappheit wurde in den Nachkriegsjahren umfangreich in den aus dem Staatshaushalt subventionierten Miet- und Genossenschaftswohnungsbau investiert, wobei seit den 1960er Jahren Plattenbauten und größere Siedlungsverbände dominierten. Mit der nach 1975 verstärkten ökonomischen Krise ging der Wohnungsbau deutlich zurück und wandte sich kleinen genossenschaftlichen und privaten Eigentumsprojekten zu. Die private Vermietung von Bestandswohnungen war zwar erlaubt, jedoch stark reguliert im Hinblick auf die Miethöhe und Auswahl der Mieter. Generell reichten die Mieten nicht für eine adäquate Instandhaltung des Gebäudebestandes aus.

Nach der politischen Wende im Jahr 1989 zog sich die polnische Regierung weitgehend von direkten Interventionen im Wohnungsbau zurück und versuchte zugleich die Bautätigkeit am neu entstehenden Markt anzuregen. Insgesamt blieben der schlechte Instandhaltungs- und Sanierungsgrad und die verbreitete Überbelegung die bestimmenden Charakteristika der Wohnungsversorgung, denen nur punktuell teurer privater Neubau und einige staatlich unterstützte Versuche zur Wiederbelebung des genossenschaftlichen Bauens gegenüberstanden. Im Zuge der Privatisierung entledigten sich ehemals gemeinwohlorientierte Eigentümer (vormals staatliche Unternehmen, die ‚alten‘ Genossenschaften) und vor allem die Kommunen großer Teile ihres Gebäudebestandes. Private Investoren und große Bauunternehmen übernahmen mehr und mehr die Initiative. Eine Gesetzesnovelle des Mietrechts legte 1994 zeitlich befristete Höchstmieten fest und ermöglichte staatliche Zuschüsse für ärmere Bevölkerungsgruppen sowie bessere Umlagemöglichkeiten von Modernisierungskosten seitens der Vermieter auf die Mieter.

Während durch die Mieterprivatisierung kommunaler Wohnbestände (statt dem Verkauf ganzer Häuserblocks) vor allem der Anteil an Eigentumswohnungen stieg, entstanden ab 1995 mit den Sozialen Wohnungsbaugesellschaften (TBS) neue gemeinwohlorientierte Träger von Wohnungsbau und -vermietung. Staatlich unterstützt durch einen nationalen Immobilienfonds, entstehen dabei Mietwohnungen für die unteren Mittelschichten zur Kostenmiete.

Bis zur Aussetzung des nationalen Immobilienfonds in der Folge der globalen Finanzkrise im Jahr 2009 wurden daraus knapp 90.000 vergleichsweise günstige Mietwohnungen in einem nicht renditeorientierten Wohnungssektor und in Genossenschaften finanziert sowie über 100 Kommunen bei der Infrastrukturentwicklung unterstützt. Nach Ende dieser Objektförderung erfolgt die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte nunmehr hauptsächlich über Subjektförderung. Im öffentlichen Wohnungsbestand gibt es die Möglichkeit einer Mietreduktion für unterstützungsbedürftige Mieter (befristet auf 12 Monate, verlängerbar). Einkommensschwachen Haushalten wird in einem breiteren Umfang Wohngeld durch die Kommunen zur Unterstützung gewährt. Neue gemeinnützige Wohnungen werden heute fast nur noch von kommunalen Wohnungsunternehmen gebaut.

Seit dem Jahr 1998 gibt es die Möglichkeit, energetische Sanierungsmaßnahmen durch einen nationalen Fonds zur Förderung der Energieeffizienz, der aus EFRE-Mitteln gespeist wird, zu finanzieren. Infolge knapper Budgets

und als ungünstig eingeschätzter Konditionen (Laufzeit und Verzinsung von Darlehen) ist dieser Fonds jedoch bislang wenig in Anspruch genommen worden.

### 2.11.2 Gebäudetypologien

Jedes fünfte Wohngebäude in Polen wurde vor 1945 gebaut. Unter den Gebäuden in kommunaler Hand beträgt der Anteil rund ein Drittel. Besonders im Westen und Südwesten des Landes ist der Häuserbestand überdurchschnittlich alt. Der überwiegende Teil der polnischen Wohngebäude entstand im industrialisierten Wohnungsbau in der Zeit der staatssozialistischen Periode vor 1989, wobei sich in der Bautätigkeit der Verlauf der mit der Industrialisierung verbundenen Verstädterung des Landes widerspiegelt. Nur etwa 20 Prozent der Gebäude, meist kleinere Wohngebäude im Wohneigentum, entstanden nach 1989.

### 2.11.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung

Trotz umfangreicher Bemühungen in den letzten zwanzig Jahren stellt die unzureichende Wohnraumversorgung noch immer eine politische Herausforderung ersten Ranges für die polnische Gesellschaft dar. Angesichts einer wechselhaften (wohnungs-)politischen Landschaft schwanken die Fertigstellungszahlen neuer Wohnungen von Jahr zu Jahr, ein klarer Trend ist nicht zu erkennen. Weiterhin bewirkt die anhaltende Diskrepanz zwischen niedrigen Einkommen und steigenden Bau- und Wohnkosten für viele junge Menschen, darunter auch Familien, dass Wohnungen oft überbelegt werden. Angesichts des vielfach mangelhaften Zustands ist von Bedeutung, dass das erzielbare Mietniveau in kommunalen und genossenschaftlichen Gebäuden weiterhin häufig nicht ausreicht, um eine nachhaltige Instandhaltung oder auch energetische Sanierung zu gewährleisten. Besonders die angemessene Versorgung einkommensschwacher Haushalte, der älteren Bevölkerung und von Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen mit adäquatem Wohnraum wird weiterhin eine beständige Herausforderung bleiben.

Im Hinblick auf die Mietwohnungsbaupolitik lässt sich ein genereller Rückzug des staatlichen Einflusses konstatieren. Seitdem 2009 der *National Housing Fund* eingestellt wurde, zielen neue Programme vorwiegend auf die Förderung der Wohneigentumsbildung bestimmter Bevölkerungsgruppen (junge Familien, Alleinerziehende) und schließen die Förderung von Mietwohnungen teils explizit aus.

### 2.11.4 Der Mietwohnungsmarkt

Es gibt etwa 2,2 Millionen Mietwohnungen in Polen, was ungefähr 15 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen (60 Prozent) lassen sich dabei dem Sozialwohnungsbestand im weiteren Sinn von Wohnungen, die unter einem Fördervorbehalt stehen (Miethöhe, Zugangsberechtigung), zurechnen. Sozialwohnungen im engeren Sinn von Wohnraum für Wohnungsnotfälle, die wenig mit dem in anderen Ländern üblichen Begriff zu tun haben und sich i.d.R. in kommunalem Eigentum befinden, stehen insbesondere für von Wohnungslosigkeit bedrohte, Arbeitslose, chronisch Kranke, Rentnern sowie Familien mit minderjährigen Kindern als Mietwohnungen zur Verfügung.

Mietwohnungen haben in urbanen Regionen einen deutlich höheren Anteil am gesamten Wohnungsbestand (20 Prozent) als in ländlichen Gegenden (6 Prozent). Wohnungen in Trägerschaft von Kommunen und TBS finden sich fast ausschließlich in urbanen Regionen.

Der Mietwohnungsmarkt lässt sich in die folgenden drei Segmente unterteilen:

- Etwas mehr als 1 Million Wohnungen sind im Besitz von Kommunen und werden durch diese verwaltet. Davon werden 57.000 Wohneinheiten zeitlich begrenzt an exmitierte Mieterinnen und Mieter vergeben, der Rest wird normal vermietet, wobei das Mietniveau in der Regel unter der Kostenmiete liegt.
- Neben den in den vergangenen zwei Jahrzehnten gebauten 84.000 TBS-Wohnungen ist seit dem Auslaufen des Nationalen Immobilienfonds im Jahr 2009 der Ausbau dieses gemeinwohlorientierten

Sektors weitgehend zum Erliegen gekommen. Die Wohnungen werden zur Kostenmiete vergeben, wobei die Qualität im Vergleich zu kommunalem Wohnraum deutlich höher ist, was sowohl Ausstattung als auch Wohnungsgrößen betrifft.

- Knapp 6 Prozent aller Wohnungen bzw. 40 Prozent der Mietwohnungen in Polen werden am privaten Markt vermietet. Da Mieten und Mieterhöhungsmöglichkeiten lange Zeit fest reguliert waren, konnten keine kostendeckenden Erträge erwirtschaftet werden. Infolgedessen verschlechterte sich der Zustand privater Wohnungen analog zu Wohnungen in kommunalem Besitz. Werkwohnungen und Wohnungen im öffentlichen Besitz für staatliche Beschäftigte spielen nur noch eine marginale Rolle.

Die meisten Menschen in Polen bevorzugen Wohneigentum gegenüber dem Wohnen zur Miete. Die Aussicht, nach Abzahlung von Krediten und Hypothek Wohnraum als Wertanlage zu besitzen, sowie die häufig schlechte Qualität von Mietwohnungen lassen sich als Gründe für diese Präferenz anführen. Im Zuge der Wirtschaftskrise wurde allerdings die Finanzierung von Wohneigentum für viele Menschen zunehmend schwerer zu verwirklichen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen stieg folglich an, wobei die Spielräume auf dem polnischen Mietmarkt angesichts der sehr niedrigen Fluktuation gering sind.

Im Hinblick auf den gesamten Immobilienmarkt war die Dynamik des polnischen Mietmarktes in den letzten Jahren besonders hoch. Dabei stiegen vor allem die niedrigen Mieten auf dem privaten Markt als Resultat steigender Nachfrage. Derzeit werden etwa 30 Prozent eines durchschnittlichen Familieneinkommens für die Miete ausgegeben. Besonders hoch sind die Mieten und der Mietanteil am Einkommen in Warschau, gefolgt von Breslau, Krakau und Katowice.

#### **2.11.5 Exkurs Mietrecht**

Das polnische Mietrechtssystem basiert im Wesentlichen auf Bestimmungen des Zivilgesetzbuches und des Mieterschutzgesetzes von 2001, der an die Stelle des früheren Mietgesetzes von 1994 trat. Die Vereinbarung der Miete zwischen Vermieter und Mieter unterliegt nur den schwachen Beschränkungen des allgemeinen Zivilrechts etwa im Hinblick auf Wucherverträge. Mieterhöhungen sind im Gesetz von 2001 strenger reguliert. Sie müssen vom Vermieter mindestens einen Monat vor Wirksamkeit schriftlich angekündigt werden und sind nur einmal in sechs Monaten zulässig. Zudem ist die Obergrenze von 3 % des Wohnungswertes einzuhalten, den auch die erhöhte Miete nicht überschreiten darf. Unbefristete Mietverträge sind die Regel.

Insgesamt zeichnet sich das polnische System des Wohnungsmietrechts durch eine hohe Bestandssicherheit der Mietverhältnisse aus.

#### **2.11.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich**

Die weitgehende Vertragsfreiheit und die geringe Regelungsdichte im Mietwohnungsbestand trägt zu eher schwachen institutionellen Strukturen bei Mietern wie auch Vermietern bei. Während die Bauindustrie, die kommunalen Unternehmen und insbesondere die traditionellen Genossenschaften über starke Netzwerke und Lobbygruppen verfügen, ist die Mieterbewegung weitgehend zersplittert. Die Gesamtvertretung der Mieterorganisationen stellt zwar eine der wenigen sozialen Bewegungen „von unten“ im heutigen Polen dar, verfügt aber gegenüber den anderen Organisationen und der Regierung über begrenzte Artikulationsmöglichkeiten. Sie konzentriert sich relativ erfolglos auf die Beeinflussung der Wohnungspolitik, nimmt jedoch mehr Einfluss auf Fragen der bürgerrechtlichen Vertretung insbesondere in Bezug auf Mietrecht und die Vermeidung von Eviktionen und Obdachlosigkeit.



### 2.11.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Im Zeitraum zwischen 1996 und 2010 verbesserte sich der wohnungsbezogene Energieeffizienzindex in Polen um 34 Prozent, was vor allem auf Verbesserungen im Wohnungsbestand zurückzuführen ist. Eine bedeutende Rolle kommt dabei der energetischen Gebäudesanierung bei privatem Wohneigentum und den größeren Vermieterorganisationen zu, namentlich im kommunalen und genossenschaftlichen Bereich. In den vorhandenen Beständen waren Wärmedämmung und Modernisierung der Energieversorgung inklusive der Umstellung der Energieträger die zentralen Handlungsfelder, die durch unterschiedliche öffentliche Programme gefördert wurden. Sie wurden eher von kommunalen Eigentümern und Genossenschaften als von den Privateigentümern angenommen. Beginnend mit der globalen Finanzkrise und wegen des gestiegenen Flächenbedarfs wohlhabender sozialer Gruppen ist jedoch seit 2003 ein deutlicher Abschwung der Einsparungen festzustellen.

Seit Ende des vergangenen Jahrzehnts hat die Förderung der Energieeffizienz einen weitgehenden Wandel durchlaufen von direkten Zuschüssen an Eigentümer (und begrenzt Mieter) hin zu nachträglichen Finanzhilfen für wirtschaftlich nicht über die Miete refinanzierbare Energieeffizienz- und Sanierungsmaßnahmen.

## 2.12 Länderprofil Schottland<sup>39</sup>

*Tabelle 12: Eckdaten Schottland*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	34,4 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	12,1 %
Anteil Sozialwohnungsbestand	22,3 %
Einwohnerzahl <sup>40</sup>	5,35 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro) <sup>41</sup>	18.694

### 2.12.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In Schottland, einem eigenständigen Teil des Vereinigten Königreichs, leben 5,35 Millionen Einwohner in etwa 2,5 Millionen Wohnungen, von denen 2,4 Millionen dauerhaft bewohnt sind, was zugleich der Zahl der Haushalte in Schottland entspricht. 34 Prozent des Wohnungsbestandes werden vermietet, wobei ca. zwei Drittel aller Mietwohnungen dem Sozialwohnungsbestand zuzurechnen sind. Der seit Jahrzehnten zu verzeichnende Zuwachs in den Wohnungsbeständen ist in der Folge der Finanzkrise im Jahr 2012 auf nur 0,5 Prozent pro Jahr zurückgegangen. Bei der Bevölkerungsentwicklung wird dagegen nach einer Schrumpfungperiode bis etwa 2005 weiterhin ein Wachstum erwartet, das sich in einem verstärkten Druck auf den Wohnungsmärkten auswirken wird.

Bei einer anhaltenden Tendenz zu größeren Wohnungen beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße heute 84 m<sup>2</sup>, dies entspricht 2,3 Wohnräumen pro Kopf.<sup>42</sup> 60 Prozent der Wohnungen verfügen über vier und fünf Zimmer,

<sup>39</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Jordan, M. (2013b).
- Jordan, M. (2013b).
- Scottish Federation of Housing Associations, Shelter Scotland, Association of Local Authority Chief Housing Officers (2013).
- The Scottish Government (2014).

<sup>40</sup> Die Einwohnerzahl Schottlands basiert auf den Daten des Office for National Statistics (Mid 2014 Population Estimates).

<sup>41</sup> Dieser Wert gilt für ganz Großbritannien und nicht nur Schottland.

wobei im Eigentum größere Wohnungen anzutreffen sind als in Gemeindewohnungen und bei privaten Vermietern. 3 Prozent der Wohnungen gelten als mangelbehaftet. Diese Wohnungen finden sich am häufigsten unter den privat vermieteten Wohnungen (20 Prozent), während vermietete Gemeindewohnungen mit 1,5 Prozent am seltensten als Substandard gemeldet werden.

Die staatliche Wohnungspolitik und -bauförderung wies über einen langen Zeitraum eine weitgehend ähnliche Struktur wie in England auf, und die Wohnungsbauprogramme fokussierten lange auf den kommunalen Mietwohnungsbau. So befanden sich noch 1981 weniger als 40 Prozent der Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum. Dieser Anteil ist in der Folge des Wandels der staatlichen Neubaufinanzierung und durch das Recht, die eigene kommunale Mietwohnung zu kaufen (*right to buy*) von 1979 bis 2012 auf 64 Prozent angestiegen, um in den Folgejahren wieder leicht zu sinken.

Wie in England hat das Recht, die eigene Wohnung zu erwerben, zu einer deutlichen Veränderung im Profil des Wohnungswesens geführt, sodass heute in Bezug auf die Eigentumsstruktur die Unterschiede zwischen den beiden Ländern nicht besonders groß sind. Unterschiede liegen eher im Vorkommen und Image bestimmter Wohnungstypologien, wie Geschoss- und Mietwohnungen, die in Schottland gegenüber England einen i.d.R. guten Ruf genießen.

Mit der Verlagerung von Entscheidungen von der Londoner Zentralregierung auf die Teilstaaten Schottland, Wales und Nordirland seit 1992 (*devolution*) begann eine stärkere Eigenständigkeit des schottischen Wohnungswesens. Seit 2012 stehen das Wohnungs- und das Sozialministerium unter einer gemeinsamen Leitung, während die Stadtentwicklung einem anderen Ministerium (Infrastruktur, Investment und Städte) zugeordnet ist.

### 2.12.2 Gebäudetypologien

Der heutige Wohnungsbestand in den verstädterten Regionen entstand im Rahmen mehrerer Industrialisierungswellen. Vor allem vor dem Ersten Weltkrieg wurden Geschosswohnungen durch private Bauherren entwickelt, während die Zwischenkriegszeit in den industriellen Agglomerationen durch den Bau von Zweifamilienhäusern in Gemeindebesitz geprägt war. Die umfangreiche Stadterneuerung der 1970er Jahre und der umfangreiche Neubau nach 1982 führten zu einer Ausweitung von Reihenhaussiedlungen, in den Großstädten jedoch auch zu massiven Großsiedlungen mit Wohnhochhäusern, die schwerpunktmäßig im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus errichtet wurden.

Der Anteil an Etagenwohnungen, insbesondere in städtischen Agglomerationen, liegt in Schottland deutlich über dem in England. Es ergibt sich eine Verteilung von 22 Prozent der Wohnungen in alleinstehenden Einfamilienhäusern, 23 Prozent in Doppelhäusern, 19 Prozent in niedriggeschossigen Reihenhäusern und 34 Prozent in Etagenhäusern, die z.T. über einen im britischen Vergleich höheren Standard verfügen. Geschossbauten stammen überwiegend aus der Zeit vor 1919 und aus der Stadterneuerungsperiode der 1950er bis Ende der 1970er Jahre, die sich die Reduzierung der innerstädtischen Slums zum Ziel gesetzt hatte. Die zwischen 1950 und 1970 errichteten Hochhaussiedlungen sind inzwischen durch Abrisse deutlich reduziert. In den größeren Städten werden Neubauten, ähnlich wie in England, inzwischen vielfach in mittelhohen Etagenhäusern in Blockstruktur, oft auf attraktiven Industriebrachen, errichtet.

Zwischen den schottischen Regionen lassen sich deutliche Unterschiede feststellen: Etagenwohnungen dominieren z.B. in Glasgow (69 Prozent mit einem immer noch hohen Anteil von Hochhäusern) und Edinburgh (60 Prozent). Demgegenüber überwiegen im städtischen Umland und in den ländlichen Regionen vor allem Doppelhäuser und alleinstehende Einfamilienhäuser. Bedingt durch die forcierte Neubaupolitik liegt der Anteil an Wohnun-

---

<sup>42</sup> Verlässliche Angaben zur Wohnfläche p.P. sind nicht verfügbar.

gen aus der Nachkriegszeit relativ hoch. 19 Prozent des Bestandes stammen aus der Zeit vor 1919, während 69 Prozent in den Jahren zwischen 1945 und 1982 und weitere 20 Prozent nach 1982 gebaut wurden.

### 2.12.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung

2011 hat die schottische Regierung mit einem „radikalen Aktionsplan“<sup>43</sup> für das Jahrzehnt bis 2020 eine Agenda für die Weiterentwicklung des Wohnungswesens vorgelegt. Alle Sektoren des Wohnungswesens sollen danach trotz der Auswirkungen der Finanzkrise und der eingeschränkten Budgetzuweisungen der Zentralregierung für das 21. Jhd. „fit“ gemacht werden. Die Agenda enthält unter der Leitlinie, bis 2020 jedem eine bezahlbare und mängelfreie Wohnung zu sichern, neben konkreten Zielen zur Bestandsentwicklung auch Neubauziele. Bis 2020 sollen zudem die neuen energetischen Standards zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs um 12 Prozent und der klimaschädlichen Belastungen um 42 Prozent führen. Zugleich müssen alle Sozialwohnungen bis 2020 dem *Scottish House Quality Standard* (SHQS) entsprechen. Seit 2008 sind Energieausweise bei Verkauf oder Vermietung verpflichtend. Die Agenda enthält außerdem detaillierte Vorschläge für alle Akteure im Wohnungswesen, wie auf den Bedarf einer wachsenden, diversifizierten und alternden Gesellschaft reagiert werden kann. Revolvierende Fonds für die Finanzierung von Neubau und Qualitätsanpassung, neue Mischformen von Eigentum und Miete unter Berücksichtigung genossenschaftlicher Elemente, aber auch neue Formen der Einbindung von Baufirmen und Banken sollen helfen, diese Ziele auf kostengünstige Weise zu erreichen.

In der strategischen Ausrichtung auf 2020 wird ein weiterer Fokus auf kooperative Wege zur Ankurbelung des Neubaus und der Sanierung gelegt. Insbesondere die Belange von Behinderten und Älteren sollen berücksichtigt werden. Die schottische Regierung sieht es als besonders wichtig an, im Rahmen von Qualitätsverbesserungsmaßnahmen sicherzustellen, dass jeder ein „warmes und komfortables Zuhause hat, unabhängig davon, ob als Eigentümer oder Teileigentümer, zur privaten Miete oder bei einem sozialen Wohnungsunternehmen“.<sup>44</sup>

### 2.12.4 Der Mietwohnungsmarkt

2012 befanden sich 66 Prozent der Wohnungen (1,6 Millionen) im Wohneigentum. 22 Prozent (532.000 Haushalte) lebten in sozialen Mietwohnungen und 12 Prozent (288.000 Haushalte) in privaten Mietwohnungen, dem Wohnungstyp, der während des letzten Jahrzehnts den schnellsten Zuwachs verzeichnete. In der Tat hat sich der private Mietsektor in diesem Zeitraum verdoppelt, wenngleich auf weiterhin niedrigem Niveau.

Die Initiative der Ära Thatcher, kommunale und andere soziale (*housing associations*) Wohnungsbestände an die Mieter zu privatisieren, wurde in Schottland vergleichsweise früh kritisch gesehen und im Jahr 2014 endgültig aufgegeben. Damit wird nach einer langen Periode des Abschmelzens der derzeitige soziale Mietwohnungsbestand erhalten und – durch Neubau ergänzt – zukünftig wohl wieder steigen. Die Regierung begründet dies mit der Gefahr einer weiteren Residualisierung des Mietwohnungsmarktes. Während noch 1981 die Bewohner von kommunalen und anderen Sozialwohnungen in punkto sozioökonomischer Status und Haushaltsstruktur die schottische Gesellschaft widerspiegeln, finden sich heute in den kommunalen und anderen sozialen Mietwohnungsbeständen eher sozioökonomisch benachteiligte Gruppen. Während beispielsweise Wohneigentum die überwiegende Wohnform in den meisten sozialen Gruppen darstellt, leben Alleinerziehende überwiegend in Mietwohnungen.

Der Zugang zu Gemeindewohnungen und anderen sozialen Beständen wird wie in England über Wartelisten nach bestimmten lokal unterschiedlichen Kriterien der Bedürftigkeit reguliert. Zurzeit befinden sich mehr als 200.000 Wohnungssuchende in dieser Warteschleife, geringfügig weniger als in den Jahren davor.

---

<sup>43</sup> Scottish Government (2011).

<sup>44</sup> Scottish Government (2011).

Mietwohnungen haben in Schottland eine lange Tradition und sind, sieht man von der teilweise hoch problematischen Bautengeneration der Stadterneuerungsperiode der 1950er bis 1970er Jahre ab, wenig stigmatisiert. Insbesondere in den großen Städten ist das Wohnen in Geschossbauten schichtenübergreifend üblich, und die Attraktivität neuer Geschossbauten mit Miet- oder Eigentumswohnungen kann an diese Tradition anschließen. Sozialwohnungen haben im Gegensatz dazu einen oft schlechten Ruf und wirken auf die Bewohnerschaft tendenziell stigmatisierend.

### **2.12.5 Exkurs Mietrecht**

Das heutige schottische Mietrechtssystem ist vor allem durch den *Housing (Scotland) Act 1988* und den *Housing (Scotland) Act 2001* geprägt. Bei Vermietung durch private Anbieter zu Marktmieten überwiegen ebenso wie in England „gesicherte Kurzmietverträge“ (*short assured tenancies*) mit einer üblichen Laufzeit von sechs Monaten bis zu einem Jahr. Vermieter von Sozialwohnungen vergeben i.d.R. „gesicherte Mietverträge“ (*Scottish assured tenancies*) mit langer Laufzeit. Insgesamt zeichnet sich Schottland gleichwohl durch ein geringes Maß an Bestandssicherheit von Mietverhältnissen aus.

### **2.12.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich**

Die schottische Regierung leitet seit der Devolution einen inklusiven wohnungspolitischen Diskurs aller Akteure an, der es sich zum Ziel gesetzt hat, eine diversifizierte und an dem Bedarf und den Potentialen aller orientierte Wohnungsversorgung bis zum Jahr 2020 herbeizuführen. An diesem Diskurs sind neben dem Ministerium die Vereinigungen der sozialen Wohnungsunternehmen (*housing associations* und Genossenschaften) beteiligt sowie die Verbände der selbst nutzenden Hauseigentümer sowie der professionellen Vermieter, der Professionen (z.B. Architekten), finanzierenden Banken und Sparkassen sowie der Bauwirtschaft. Auch Obdachlosenorganisationen beteiligen sich unter dem Gesichtspunkt von Energiearmut aktiv.

### **2.12.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends**

In den vergangenen Jahren hat Schottland eine zunehmend eigenständige Energieeffizienzpolitik entwickelt. Dabei werden Bezüge zur Wirtschaftlichkeit auch für die Mieter und zum Klimaschutz herausgestellt. Verhaltensänderungen auf Nutzerseite und entsprechende Informationsstrategien kommen neben der Förderung von baulichen Maßnahmen eine zentrale Bedeutung zu, wobei die gemeinnützigen und kommunalen Träger eine Vorreiterrolle einnehmen sollen. Es gibt ein Aktionsprogramm (*Energy Efficiency Action Plan for Scotland*) mit überprüfbaren Zielvorgaben für einzelne thematische Vorhaben im Wohnungsbereich. Bis 2020 sollen auf diese Weise 12 Prozent des Primärenergieaufwandes eingespart werden.

## 2.13 Länderprofil Schweden<sup>45</sup>

*Tabelle 13: Eckdaten Schweden*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	34,3 % <sup>46</sup>
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	-- <sup>47</sup>
Anteil Sozialwohnungsbestand	-- <sup>48</sup>
Einwohnerzahl	9,64 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	26.414

### 2.13.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In Schweden leben 9,64 Millionen Menschen in ca. 4,6 Millionen Haushalten und ca. 4,5 Millionen Wohnungen.<sup>49</sup> Etwa 41 Prozent der Haushalte leben in Mietwohnungen, 20 Prozent in überwiegend eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften und 34 Prozent im Wohneigentum. 5 Prozent leben in Wohnungen unter anderen Rechtsregimes. Bevölkerung und Wohnraum sind sehr ungleich verteilt. 85 Prozent der Bevölkerung leben in der Stockholmer Region und den südlichen Küstenbereichen, während sich die Bevölkerung im Landesinneren und im Norden auf wenige Zentren bei sonst sehr geringer Dichte konzentriert. Das gegenüber dem Bevölkerungszuwachs schnellere Ansteigen der Wohnungszahlen seit etwa 1990 hat in den Agglomerationen aufgrund der gleichzeitigen Tendenz zur Haushaltverkleinerung nicht zu einer Entlastung am Wohnungsmarkt geführt. Ein dringender Bedarf von mehr als 150.000 Wohnungen besteht für die südlichen Großstadregionen und Hochschulstädte.

Die quantitative Wohnungsversorgung wird mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92 m<sup>2</sup> und 4,5 Wohnräumen plus Küche angegeben. Pro Person ergibt sich somit eine im europäischen Vergleich überdurchschnittliche Wohnflächenversorgung von 42 m<sup>2</sup>. Nachdem schwedische Wohnungen zu fast 100 Prozent über eine technische Vollausstattung verfügen, stehen die Anpassung an die alternde Gesellschaft und die energetische Sanierung im Mittelpunkt der Bestandsentwicklung. Schwedische Wohnungen haben gebäudetechnisch einen sehr hohen Qualitätsstandard und ganz überwiegend einen guten Erhaltungszustand.

Historisch war die Wohnungsversorgung bedingt besonders durch das schnelle Bevölkerungswachstum und die Konzentration in den industrialisierten Regionen bis zum Ende der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts vielfach mangelhaft. Überbelegung und schlechte Wohnungsqualität der Arbeiterwohnungen waren notorisch, bis sich in den 1930er Jahren das schwedische Modell eines sozialen Wohnungsbaus durchsetzte, der für alle Bevölkerungsschichten offen sein sollte. Durch umfangreiche staatliche Programme, in deren Zentrum der Mietwoh-

<sup>45</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Bääth, O. (2014).
- Ralli, T. (2014c).
- Svensson, E.; Nilsson, L.; Haraldsson, M.; Gustafsson, A. (2012).
- McCormick, K.; Neij, L. (2009).

<sup>46</sup> In der Statistik wird nicht zwischen 'market-rent' und 'below-market-rent' unterschieden, da es in Schweden kein 'social housing' als besondere Wohnform gibt und die privaten Vermietungen i.d.R. eng an die kommunalen Mieten gebunden sind. Etwa die Hälfte des Mietwohnungsbestands gehört kommunalen Wohnungsunternehmen, deren Aufgabe es auch ist, Wohnungen für einkommensschwache oder unterstützungsbedürftige Haushalte zur Verfügung zu stellen.

<sup>47</sup> s.o.

<sup>48</sup> s.o.

<sup>49</sup> Daten beinhalten Unsicherheitsfaktoren. In Schweden hat der letzte umfassende Zensus vor mehr als 20 Jahren stattgefunden. Es werden weitgehend nur unverbundene Einzelfallstatistiken veröffentlicht.

nungsbau in den Bevölkerungszentren („Millionenprogramm“ 1965 bis 1975) überwiegend durch nicht gewinnorientierte Wohnungsunternehmen und die Unterstützung der Wohneigentumsbildung durch Steuerbegünstigungen stand, wurde bis etwa 1970 der größte Bedarf abgedeckt. Danach waren jeweils in direkter Abhängigkeit von wirtschaftlichen Aufschwüngen erneute Nachfrageanstiege zu verzeichnen. Darauf reagierten nicht nur der Markt, sondern auch staatliche Förderprogramme, insbesondere durch Zinszuschüsse für Neubauvorhaben.

Das sog. Millionenprogramm (1965-1975), dem insbesondere in den Städten substantielle Wohnungsbestände zu verdanken sind, stieß anfangs entsprechend seiner Zielsetzung auf die Zustimmung breiter Bevölkerungsgruppen, wurde dann aber aufgrund der eher kleinen Wohnungen und städtebaulicher Monotonie von bürgerlichen Schichten zunehmend abgelehnt. Heute beherbergen diese Bestände oft ärmere Bevölkerungsgruppen, häufig mit Migrationshintergrund.

In den folgenden wirtschaftlichen Krisen, die mit steigender Arbeitslosigkeit einhergingen, entwickelten sich viele lagebenachteiligte Siedlungen zu sozialen Problemgebieten – auch weil das Wohnen in neuen kleinräumigen Siedlungsverbänden zur Miete oder im Wohneigentum für die unteren Mittelschichten bezahlbar wurde. Mit der daraufhin verstärkten sozialräumlichen Segregation wurde letztlich das Prinzip der Volkswohnungsversorgung durchbrochen, das wohnungs- und sozialpolitische Zielsetzung aller sozialdemokratisch beeinflussten Regierungen war und das auch die konservativen Regierungen weitgehend mittrugen. Seitdem in den 1970er Jahren der größte Druck am Wohnungsmarkt abgebaut wurde, wandte sich die staatliche Förderung der Bestandsverbesserung in umfangreichen Sanierungsprojekten zu.

Während die Finanzierung von Neubau und großteils auch die Bestandsverbesserung nach 1945 weitgehend durch Förderdarlehen erfolgte, wurden diese ab 1974 überwiegend durch Zinszuschüsse ersetzt, deren Aufgabe es war, die Kostenmiete der Bauten zu senken. Seit 1992 wird nahezu die gesamte Förderung über den Kapitalmarkt abgewickelt, wobei teilweise eine staatliche Garantie die Verzinsung reduziert. Seit 2006 gibt es keine direkten Objektförderungen mehr.

Da sowohl der private als auch der öffentliche Wohnungsbestand für unterschiedliche Schichten bereitstehen soll, gibt es eine einkommens- und lebenslagenabhängige Wohnbeihilfe, die von den anrechenbaren Wohnkosten abhängt. Rentner und Haushalte mit mehreren Kindern sind die größte Bezahlergruppe dieser Zuschüsse. Prinzipiell steht die Wohnbeihilfe sowohl Eigentümern als auch Mietern zur Verfügung, die tatsächlich Begünstigten sind jedoch überwiegend Mieter.

### **2.13.2 Gebäudetypologien**

Der schwedische Wohnungsbestand teilt sich auf in 2,5 Millionen überwiegend städtische Geschosswohnungen sowie 2 Millionen Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Während die ländlichen Regionen durch kleinere Gebäudetypen und vielfach Einzel- und Reihenhäuser gekennzeichnet sind, überwiegen in den Agglomerationen Geschossbauten, wobei ältere und nach 1990 errichtete Objekte oft Wohnblöcke sind, während in den Jahrzehnten davor die Zeilenbauweise überwog. Mit der Ausnahme der Wohngebäude des Millionenprogramms haben Geschossbauten selten mehr als sechs Geschosse. Bei den Gebäuden des Millionenprogramms, die trotz kleinteiliger Zubauten vielfach noch immer periphere Quartiere prägen, handelt es sich meist um massive Agglomerationen stabiler industriell hergestellter Wohnblöcke, die inzwischen oft bereits mehrfach nachgebessert wurden, um ihre Marktgängigkeit und die Nachbarschaftsqualität auch zukünftig zu sichern.

### **2.13.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung**

Mit dem Einsetzen einer Privatisierungswelle ist zu Beginn des 21. Jahrhunderts ist ein Wandel in der schwedischen Wohnungsversorgungsphilosophie festzustellen. Zum einen veräußerten private Vermieter Bestände angesichts eines veränderten Nachfrageklimas. Zum anderen wurden die Regeln für kommunale Wohnungsunter-

nehmen aus beihilferechtlichen Gründen noch deutlicher auf sozialpolitische Ziele hin ausgerichtet. Zudem wird die Wohneigentumsbildung gegenüber anderen Investitionsformen steuerlich besonders begünstigt. Seitdem Mieter von öffentlichen Wohnungsbeständen ihre früheren Mietwohnungen, vorwiegend in der Form genossenschaftlichen Eigentums, erwerben können, ist der Mietwohnungsbestand signifikant geschrumpft, und zwar am stärksten in bevorzugten Lagen. Auf den verbleibenden öffentlichen Mietwohnungsbeständen liegt nun zunehmender Druck, Menschen in Wohnungsnotsituationen, oft verbunden mit sozialen Problemlagen, aufzunehmen. Insbesondere in den Agglomerationen ist das faktische Entstehen eines residualen öffentlichen ‚Sozialwohnungsbestandes‘ festzustellen, zumal die öffentlichen Eigentümer sich nicht in der Lage sehen, Privatisierungsverluste auszugleichen.

#### **2.13.4 Der Mietwohnungsmarkt**

In Schweden leben etwa 1,8 Millionen Haushalte in Mietwohnungen, wobei der privat vermietete Anteil schrumpft und 2005 nur noch 23 Prozent der insgesamt zurückgehenden Zahl der Mietwohnungen umfasste. Zudem gibt es eine kleine Anzahl von mieterähnlichen Genossenschaften. Bisher unangetastet blieb das Grundprinzip des zugangsoffenen schwedischen Mietwohnungssystems für alle. So gibt es bisher auch für öffentlich geförderte Mietwohnungsbestände keine Beschränkung auf bestimmte Nachfragegruppen oder Höchstekommensregelungen. Angesichts der Privatisierungsangebote und dem zunehmend auf Wohneigentum gepolten Markt bewirkt dieser offene Zugang jedoch für ärmere Bevölkerungsgruppen einen dauerhaften Einstieg in die Miete, während er für Bessergestellte zunehmend als Zwischenstation auf dem Weg zum Wohneigentum gilt.

Eine Besonderheit in schwedischen Mietverhältnissen liegt darin, dass bei vielen Mietverhältnissen die Betriebs- und Heizkosten bislang in eine Bruttomiete einbezogen sind. So wird von den Mieterorganisationen im Zusammenhang mit der Umsetzung der staatlichen und europäischen Energieeffizienzvorschriften im Neubau und besonders im Bestand ein deutlicher Anstieg dieser Bruttomieten erwartet, wobei bereits die Einführung individueller Messtechnik (Warmwasser, Heizung) als ein sozial problematischer Kostenfaktor angesehen wird. Angesichts der bis 2050 angestrebten Effizienzsteigerungen (Reduzierung des Primärenergieaufwandes um 80 Prozent) erwarten die Mieterorganisationen, dass die erforderlichen Mieterhöhungen zu einer bisher unbekanntenen Energiearmut bei weiten Teilen der Bevölkerung, insbesondere bei Mietern, führen werden.

Historisch gesehen galt Wohnen zur Miete lange Zeit als finanziell attraktiv im Vergleich zur Wohneigentumsbildung. In den letzten Jahren hat sich die öffentliche Meinung diesbezüglich jedoch geändert, da der Erwerb von Wohneigentum infolge niedriger Zinsen für günstiger erachtet wird. Eine soziale Stigmatisierung von Mietwohnenden ist dagegen kaum zu beobachten.

Bei Mietern liegt die monatliche Netto-Wohnkostenbelastung bei etwa 25 Prozent des Einkommens, was sich gegenüber dem steuerbegünstigten Wohneigentum zunehmend als vergleichsweise teuer für Mieter darstellt, die über keine Wohnkostenzuschüsse verfügen.

#### **2.13.5 Exkurs Mietrecht**

Das schwedische Mietrecht ist geregelt in Kapitel 12 des Gesetzes über Liegenschaften von 1970 (Jordabalken). Zwar unterscheidet das schwedische Recht formal private und kommunale Mietverhältnisse. Die rechtliche Ausgestaltung, namentlich die zulässige Miethöhe bei Vertragsabschluss, ist jedoch praktisch gleich, weswegen oft von einem einheitlichen Mietmarkt gesprochen wird. Seit den 1970er Jahren werden die Mieten jährlich in kollektivvertraglichen Vereinbarungen zwischen Vermieter- und Mieterverbänden für öffentliche und private Bestände auf lokaler Ebene festgelegt. Konfliktfälle werden nach gleichen Grundsätzen durch spezielle Mietgerichte entschieden. Mietverträge haben meist im privaten wie im öffentlichen Sektor eine Laufzeit von einem Jahr, werden jedoch danach automatisch verlängert, solange keine unbestrittenen Mietschulden aufgelaufen sind oder vertragswidriges Verhalten gerichtlich festgestellt wird. Kündigungen sind stark eingeschränkt und im Regelfall auch

nicht bei Eigenbedarf des Vermieters zulässig. Insgesamt zeichnet sich Schweden durch eine hohe Bestandssicherheit von Mietverhältnissen aus.

### 2.13.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich

Auch bedingt durch die kollektiven Regelungen zur Ausgestaltung von Mietverhältnissen und Miethöhe haben in Schweden die formalen Beziehungen unter den Akteuren im Wohnungswesen und die informellen wohnungspolitischen Akteursnetzwerke eine große Bedeutung. Die wichtigsten Partner dabei sind der gewerkschaftsähnliche Mieterverband mit mehr als einer halben Million Mitgliedern, die Verbände der privaten und der kommunalen Eigentümer sowie der Verband der Wohnungsgenossenschaften. Der Mieterverband stellt neben seiner Lobbyfunktion mietrechtsbezogene Dienste für die Mitglieder bereit und vertritt sie auch vor den Mietgerichten. Seit 1983 spielt der schwedische Mieterverband auch eine leitende Rolle im internationalen Mieterbündnis IUT (*International Union of Tenants*). SABO, die Vereinigung der öffentlichen Eigentümer, vertritt fast 20 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

Diese Organisationen werden bei Gesetzgebungsverfahren und anderen landesweiten Regulierungen als statistische Verfahrensbeteiligte berücksichtigt, mit der Folge, dass viele Regelungen in einem akteursübergreifenden Konsens ergehen.

### 2.13.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends

Klimatisch bedingt verfügt Schweden traditionell über eine vergleichsweise gute Ausgangsposition bezüglich der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes, die teilweise jedoch lange dadurch konterkariert wurde, dass Energie unter Gemeinwohlaspekten – ohne individuelle Verbrauchsmessung bereitgestellt wurde. Dies hat sich in den vergangenen drei Jahrzehnten verändert, wobei der Energiesektor – und insbesondere auch Lieferung und Abrechnung von Energie im Wohnungssektor – nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen umgestaltet wurde. Die Umsetzung der Energiepolitik wird durch eine steuerliche Belastung hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie durch nationale und lokale Energieeffizienzagenturen angeregt.

Im Wohnungsbereich ist seit 1990 ein Effizienzanstieg um 33 Prozent und seit 2000 um 17 Prozent gegenüber 2000 zu verzeichnen, bei einem Anteil des wohnungsbezogenen Verbrauchs von 40 Prozent am Gesamtenergieverbrauch. Dabei spielten einerseits verschärfte Anforderungen an Neubau und Sanierung eine Rolle, andererseits sog. gemeinsame „Technologie-Einkaufsprojekte“ von Mietern und Vermietern, die sich preissenkend und energieeinsparend auswirkten. Generell besteht die Erwartung, dass Energieeinsparung sich am Markt durch Verbraucherentscheidung durchsetzt, während es staatliche Aufgabe bleibt, durch steuerliche Unterstützung Anreize zu vermitteln und Informationen bereitzustellen. Neben besserer Wärmedämmung spielt die Umstellung der Primärenergieversorgung eine wichtige Rolle. Fernheizung, Elektrizität und besonders Wärmepumpen (45 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser sind damit ausgestattet) haben an Gewicht gewonnen, während Einzelwärmeversorgungsanlagen auf Basis von Heizöl an Bedeutung verloren haben.

Schweden verfolgt seit den 1970er Jahren eine vergleichsweise konsistente Energieeinspar- und Klimapolitik. Während diese einerseits zu landesweiten Erfolgen in der Energieeffizienz von Wohngebäuden und Siedlungen geführt hat, haben sich verschiedene Einzelmaßnahmen, wie der Wechsel von einer komponenten- zu einer gebäudeorientierten Betrachtung, auch als problematisch erwiesen und wegen ihrer technischen und rechtlichen Überkomplexität zeitweilig in den 1990er Jahren zu einer Abschwächung der Effizienzsteigerung geführt.

Seit 2006 gelten für Neubauten und im Fall größerer Bauarbeiten im Bestand generell hohe Standards. Diese unterschieden anfangs nur zwischen einer südlichen und einer nördlichen Klimazone; inzwischen wurde eine dritte Mittelzone eingeführt. In diesen Regionen kommen klimadifferenzierte Energiebilanzmodelle zur Anwendung. Nur für kleinere Gebäude blieb eine komponentenorientierte Betrachtung zulässig.



Während über die vergangenen fast 40 Jahre auf Gebäudeebene in weiten Bereichen ein kontinuierlicher Prozess der energetischen Optimierung stattgefunden hat, ist der individuelle Verbrauch der Bewohner (Wohnungseigentümer und Mieter) teilweise noch immer unverhältnismäßig hoch, wofür in der Praxis die bisherigen Inklusivmieten verantwortlich gemacht werden. Inzwischen spricht die Politik dementsprechend auch das Nutzungsverhalten der Bewohner durch umfassende Kampagnen zur Energieeinsparung im Wohnbereich aktiv an.

## 2.14 Länderprofil Schweiz<sup>50</sup>

*Tabelle 14: Eckdaten Schweiz*

Indikator	Wert
Anteil Mietwohnungsbestand	63,2 %
Anteil Mietwohnungsbestand im freien Markt	52 %
Anteil Sozialwohnungsbestand <sup>51</sup>	9 %
Einwohnerzahl	8,14 Mio.
Medianes Jahresnettoeinkommen pro Person (Euro)	40.791

### 2.14.1 Charakteristik des nationalen Wohnungssystems

In der Schweiz leben etwa 8,14 Millionen Menschen in insgesamt 4,1 Millionen Wohnungen. Aufgrund eines hohen Anteils an Ferienwohnungen sind davon nur etwa 3,5 Millionen dauerhaft bewohnt. Der Anteil von Mietwohnungen liegt bei über 60 Prozent, was den höchsten Anteil unter allen untersuchten Ländern darstellt. Davon lassen sich 6 Prozent als Sozialwohnungen mit Mieten unterhalb des Marktniveaus beschreiben. Die Bevölkerung in der Schweiz nimmt durch Zuwanderung im Jahr um etwa 85.000 zu, zeitgleich werden etwa 45.000 neue Wohnungen jährlich fertig gestellt. 1.000 Einwohner verfügen über 520 Wohnungen.

Die Wohnflächenversorgung pro Person nahm zwischen 1980 und 2000 um 10 m<sup>2</sup> zu und liegt mit 44m<sup>2</sup> im europäischen Spitzenfeld. Die Statistiken deuten darüber hinaus darauf hin, dass die durchschnittliche Wohnraumversorgung in Mietwohnungen und in städtischen Gebieten vergleichsweise geringer ausfällt. Die Wohnungsausstattung ist generell auf sehr hohem Niveau, und auch der Unterhaltungszustand ist gut. Mietwohnungen erreichen einen ähnlich hohen Standard wie Wohnraum im Eigentum.

Die Wohnraumversorgung wird in der Schweiz traditionell primär als Aufgabe des privaten Sektors angesehen, wobei es eine große Bandbreite von kleinen Privatvermietern bis hin zu großen institutionellen Anbietern gibt. Ab 1975 wurde der Wohnungsbau im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) auf nationaler Ebene gefördert. Dabei entstanden 107.000 subventionierte Wohneinheiten, je zu etwa einem Drittel im Eigentumssegment, im Bereich privater Mietwohnungen und als Sozialwohnungen. Auch die Sanierung von etwa 20.000 Wohnungen gemeinwohlorientierter Organisationen wurde durch Kreditgarantien und Darlehen gefördert.

<sup>50</sup> Wesentliche Quellen und Datengrundlagen:

- Barnetta I.; Gerber, D. S. (2011), S.54-58.
- Bourassa S. C.; Hoesli, M. (2010).
- EnergieSchweiz (2015).
- Hofmann, R.; Cornelius, J. (2014).
- Schmid, C. (2014).
- Statistik Schweiz (2015).
- Van Wezemaal, J. E. (2009).
- Wehrmüller, A. (2014).

<sup>51</sup> Umfasst kommunale Wohnungen sowie geförderte Wohnungen mit besonderen Belegungsbindungen.

Infolge einer Immobilien- und Wirtschaftskrise zu Beginn der 1990er Jahre entstanden für den Staat ungeplante Kosten unter anderem durch Kreditausfälle, Bürgschaftsverpflichtungen und Mietausfälle.

Das WEG lief 2001 aus und wurde durch das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) ersetzt. Explizite Ziele dieses Programmes waren neben der Förderung von Eigentumsbildung vor allem die Subventionierung von Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte sowie Beihilfen für den Neubau durch gemeinwohlorientierte Träger (Sozialwohnungen). Die direkte Förderung von Eigentumsbildung und Sanierung wurde jedoch zunächst infolge von Budgetkürzungen ausgesetzt und schließlich 2007 gänzlich durch den Schweizer Bundesrat abgeschafft. Damit verbleibt auf nationaler Ebene lediglich die Unterstützung nicht gewinnorientierter Organisationen, wie Genossenschaften und Stiftungen, die im Wohnungsbau für Gruppen mit besonderen Wohnbedarfen aktiv sind. Auf kommunaler Ebene gibt es vereinzelt Initiativen zur Objektförderung, so zum Beispiel in Bern (560 Sozialwohnungen in kommunalem Besitz), Genf (5.000 Sozialwohnungen, die einkommensangepasst vermietet werden) und Zürich (vergünstigtes Bauland für den Sozialwohnungsbau).

Die Unterstützung einkommensschwacher Haushalte bei der Wohnraumversorgung ist größtenteils über subjektbezogene Unterstützung im Rahmen der Sozialhilfe organisiert. Diese Aufgabe ist auf kantonaler oder kommunaler Ebene angesiedelt. Mietbeihilfen werden bedarfsorientiert gezahlt, es gibt keine gesonderten Zuschüsse außerhalb der allgemeinen Sozialhilfe, welche sich wie in Deutschland an einem Existenzminimum orientiert. Im Jahr 2011 erhielten rund 4 Prozent aller Haushalte Sozialhilfe, in der Gruppe der alleinerziehenden Eltern waren es dagegen über 17 Prozent.

### **2.14.2 Gebäudetypologien**

Die Schweiz erweist sich außerhalb der größeren Städte als ein Land mit eher kleinen Wohngebäuden. Unter den Wohngebäuden ohne Nebennutzung befinden sich zwei Drittel Einfamilienhäuser. Auch in den Mehrfamilienhäusern finden sich zu etwa 35 Prozent zwei Wohnungen, jedes zweite Mehrfamilienhaus beherbergt zwischen drei und neun Wohnungen. Etwa zwei Drittel aller Mieter wohnen in einem Mehrfamilienhaus, bei den Wohneigentümern sind dies lediglich 14 Prozent.

Jedes fünfte Haus in der Schweiz wurde vor 1919 erbaut. Infolge der geringen Beeinträchtigung der Bausubstanz im Zweiten Weltkrieg und einer insgesamt stabilen Bautätigkeit in der Folgezeit existiert ein umfangreicher Altbestand. Gebäude im Wohneigentum sind dabei im Durchschnitt etwas jünger (25 Prozent nach 1990 gebaut) als Wohngebäude mit Mietwohnungen (15 Prozent nach 1990 erbaut).

### **2.14.3 Trends der Wohnungspolitik und Versorgung**

Schätzungen des Schweizer Bundesamts für Statistik<sup>52</sup> gehen bis 2030 von 20 Prozent mehr Haushalten und einer um 9 Prozent gestiegenen Einwohnerschaft aus. Neben einer sinkenden Haushaltgröße stellt der Migrationssaldo einen wesentlichen Einflussfaktor in der Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsversorgung dar. Migrationspolitik ist dabei ein viel diskutiertes politisches Thema in der Schweiz. Infolge des EFTA-Beitritts der Schweiz 2002 stieg die Zuwanderung aus EU-Mitgliedstaaten. Im Durchschnitt verfügen Migrantinnen und Migranten über hohe Bildung und Einkommen. Dies erhöhte die Nachfrage im hochpreisigen Mietsegment und führte zu Mietsteigerungen auch in günstigeren Mietwohnungen infolge von Verdrängung. Im Februar 2014 wurde die Volksinitiative der rechtspopulistischen SVP „Gegen Masseneinwanderung“ angenommen, was zu einem Wechsel in der schweizerischen Migrationspolitik mit Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt führen könnte.

---

<sup>52</sup> Schätzung 2014 und vor der Annahme der Masseneinwanderungs-Initiative.

Generell befindet sich der Wohnungsmarkt seit langem in einem angespannten Zustand. Die Wohnungsleerstandsquote steigt seit 2009 äußerst geringfügig an und liegt aktuell nur knapp über 1 Prozent und damit unter der üblichen durch die Fluktuation von Bewohnern bedingten Leerstandsrate.<sup>53</sup>

Insbesondere in den Großstädten gibt es einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Teilweise versuchen kommunale Initiativen dem entgegenzuwirken. So hat sich die Stadt Genf zum Ziel gesetzt, den Anteil kommunalen Wohnraums auf 20 Prozent zu erhöhen, und die Stadt Zug weist grundsätzlich nur solche Baugebiete aus, in denen 50 Prozents des Neubaus für bezahlbaren Wohnraum reserviert sind.

#### 2.14.4 Der Mietwohnungsmarkt

Rund 60 Prozent der Schweizer Haushalte wohnen zur Miete. Der Mietwohnungsmarkt umfasste im Jahr 2012 2,1 Millionen Wohnungen und lässt sich in drei Sektoren gliedern:

- Jede zweite Wohnung wird privat zu Marktpreisen vermietet. Das entspricht über 90 Prozent aller Mietwohnungen.
- Knapp 6 Prozent aller Mietwohnungen sind in kommunaler Hand und werden als zu besonderen Konditionen Sozialwohnungen vermietet. Dabei gibt es große Unterschiede zwischen ländlichen und urbanen Regionen. In Zürich beispielsweise wurde 2009 jede vierte Wohnung durch die Kommune verwaltet und vermietet.
- Weitere 3 Prozent der Wohnungen werden von Genossenschaften und anderen nicht-gewinnorientierten Organisationen vermietet. Diese profitierten teilweise von indirekter oder direkter staatlicher Unterstützung im Rahmen der Förderprogramme des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes (WEG) und des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG). Die Mieten liegen aufgrund des zugrunde gelegten Kostenmietenprinzips meist unter Marktniveau. Die Auswahl der Mieter erfolgt häufig nach sozialen Kriterien und anhand des Einkommens.

Miete und Wohneigentum sind regional unterschiedlich verteilt. Während die Wohneigentumsquote in städtisch geprägten Kantonen wie Genf und Basel-Stadt lediglich bei 15 Prozent liegt, beträgt sie in ländlichen Kantonen wie beispielsweise Jura oder Wallis über 50 %. Der Anteil von Wohneigentum nimmt dabei seit den 1970er Jahren generell zu.

Im europäischen Vergleich weist die Schweiz die niedrigste Wohneigentumsquote auf. Das liegt zum einen daran, dass der Erwerb von Eigentumswohnungen (Stockwerkeigentum) erst seit 1965 in der ganzen Schweiz rechtlich zulässig ist. Zum anderen gibt es einen gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt, auf welchem attraktiver Wohnraum bereitgestellt wird. Fast ein Viertel der in der Schweiz wohnenden Menschen sind darüber hinaus Migranten, die deutlich häufiger in Miet- als in Eigentumswohnungen leben. So gehörten 2011 nur 6 Prozent aller Eigentumswohnungen Nichtschweizern, während 26 Prozent der Mietwohnungen von dieser Gruppe bewohnt werden. Der Erwerb von vermietetem Wohnraum erfordert eine langfristige Vorausfinanzierung, die es erlaubt, die hohen Investitionen (Knappheit an Bauland, hohe Baukosten) über einen langen Zeitraum zu strecken. Auch wenn Wohnen zur Miete somit äußerst verbreitet und keineswegs stigmatisiert ist, bevorzugten laut einer Umfrage aus dem Jahr 2002 73 Prozent der Einwohner Wohneigentum.

Die Wohnkosten machen im Durchschnitt etwa 25 Prozent eines durchschnittlichen Haushaltseinkommens aus. Dabei gibt es große Unterschiede in den einzelnen Einkommensgruppen und auch zwischen Eigentümern und Mietern. Im Jahr 2012 gaben 12 Prozent aller Schweizer 40 Prozent oder mehr für Wohnen aus, bezogen auf Mietwohnungen waren es 17 Prozent.

---

<sup>53</sup> Üblicherweise mit ca. 2 bis 2,5 Prozent angenommen.

Laut einer Studie aus dem Jahr 2006 gaben 70 Prozent der befragten Mieter an, mit dem Verhältnis zwischen Miete und Wohnqualität zufrieden zu sein. Untersuchungen der Stadt Zürich deuten schließlich darauf hin, dass Haushalte mit Migrationshintergrund im Durchschnitt höhere Mieten für ähnliche Wohnungen zahlen.

#### **2.14.5 Exkurs Mietrecht**

Das schweizerische Mietrecht ist in den Bestimmungen des Art. 253 ff. Obligationenrecht (OR) geregelt. Die Miete ist zwischen den Vertragsparteien in den Grenzen einer allgemeinen Angemessenheitsklausel frei vereinbar, und Mieterhöhungen sind auch bei unbefristeten Verträgen zum nächstmöglichen Kündigungstermin, in der Praxis normalerweise im jährlichen Rhythmus, möglich. Bei befristeten Verträgen ist eine einseitige Mieterhöhung nicht vorgesehen. Kündigungen dürfen nicht missbräuchlich sein, setzen darüber hinaus jedoch keinen besonderen Grund voraus. Kündigungen ohne solche Gründe sind gleichwohl wegen der großen Zahl professioneller Vermieter und Hausverwaltungen mit übertragenen Vermieterbefugnissen nicht häufig. Insgesamt zeichnet sich das schweizerische Mietrecht damit freilich durch ein geringes Maß an rechtlicher Bestandssicherheit von Mietverhältnissen aus.

#### **2.14.6 Akteursnetzwerke im Mietwohnungsbereich**

Wohn- und mietpolitische Akteure sind in der Schweiz auf allen Ebenen und für alle Gruppen vorhanden. Sie partizipieren am wohnungspolitischen Diskurs in den Kommunen, in den Kantonen und im Bund und bieten ihren Mitgliedern Beratung und Vertretungsdienste an. Eher auf informellen Wegen werden sie in wohnungs- und energiepolitische Gesetzgebungsverfahren einbezogen.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband ist die größte Organisation auf der Seite der Mieter mit mehr als 200.000 Mitgliedern, zu deren Leistungen auch der mietbezogene Rechtsschutz gehört.

Auf der Eigentümerseite steht der schweizerische Hauseigentümerverband (HEV) für die privaten Vermieter, der vergleichbare Dienste und Lobbyfunktionen anbietet. Er vertritt 310.000 Mitglieder allein in der deutschsprachigen Schweiz. Daneben beteiligen sich kleinere Organisationen z.B. der gemeinwohlorientierten Genossenschaften und der im Wohnungsbau und der Verwaltung aktiven Genossenschaften an wohnungspolitischen Debatten.

#### **2.14.7 Energieeffizienz: Charakteristik und Trends**

Derzeit werden knapp 50 Prozent des schweizerischen Primärenergieverbrauchs für Gebäude aufgewendet. 30 Prozent entfallen auf Heizung, Klimatisierung und Warmwasser, 14 Prozent auf Elektrizität.<sup>54</sup> Mit unter einem Prozent energetischer Verbesserungen am Wohngebäudebestand pro Jahr liegt der Istzustand deutlich unter den angestrebten Zielzahlen. Bisher liegen die Schwerpunkte von Einsparmaßnahmen in der Umstellung der Energiequellen, wobei heimisches Holz und der Austausch von Fenstern eine wichtige Rolle spielen.

Bund, Kantone und Gemeinden obliegt im Rahmen der Verfassung die Verantwortung für die Energie- und Energieeffizienzpolitik. Auf der Bundesebene wird um Aufmerksamkeit dafür geworben, dass sich die Schweiz in einer klimapolitisch exponierten Lage befindet. Das Land wird sich nicht nur mit Problemen hoher Treibhausgasemissionen, sondern auch mit einer Verknappung der verfügbaren Energie auseinandersetzen müssen. In der Argumentation auf Bundesebene wird deutlich herausgestellt, dass eine Senkung des Energieverbrauchs nicht nur gegen die globale Klimaerwärmung hilft, sondern auch die Energieknappheit in der Schweiz und damit die außenwirtschaftliche Abhängigkeit zu reduzieren geeignet ist.

---

<sup>54</sup> Die restlichen 4 Prozent entfallen auf „die Herstellung und den Unterhalt“ von Gebäuden.

Die Energiepolitik setzt weitgehend auf marktwirtschaftliche Instrumente. Ein Schwerpunkt liegt in der Forschung auf Bundesebene zu energetischen Innovationen bei Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden sowie der Vermittlung der Ergebnisse gegenüber der Praxis. Dabei werden länderübergreifende Aktivitäten im Verbund gefördert.

Die Steigerung der Energieeffizienz wird als das wichtigste Instrument angesehen, um den Energieverbrauch ohne Einbußen an Nutzen zu senken. In diesem Sinne unterstützt das Schweizer Bundesamt für Energie (BFE) die Entwicklung, Verbreitung und Anwendung von Technologien zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Maßnahmen, die dem Informationsdefizit in Haushalten und Wirtschaft zu Fragen der Energieeffizienz entgegenwirken. Ergänzend leistet das BFE einen Beitrag zur Förderung der Energieproduktion aus erneuerbaren Ressourcen, damit der verbleibende Restbedarf an Energie in Zukunft zu einem wesentlichen Teil auf diese Weise gedeckt werden kann.

### 3 Einfluss der EU-Gesetzgebung auf das Mietrecht

Das „Recht der Energieeffizienz“ hat sich in der Europäischen Union seit Jahren zu einer tragenden Säule der Energie- und Umwelt- bzw. Klimaschutzpolitik entwickelt, von der zudem ein Mehrwert an Energieversorgungssicherheit erwartet wird. Das Energieeffizienzrecht im Allgemeinen ergänzt das bisherige Energierecht vor allem auf der Nachfrageseite, überschneidet sich jedoch mit bereits etablierten Bereichen des Energieumweltrechts und strahlt in zahlreiche andere Rechtsgebiete aus, unter diesen auch auf das Bau- und Mietrecht.<sup>55</sup>

Zentrale Rechtsgrundlage des Energieeffizienzrechts im Primärrecht der Europäischen Union ist Art. 194 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), in dem als Ziele der Europäischen Energiepolitik explizit die Förderung von Energieeffizienz und Energieeinsparungen genannt ist. Wörtlich heißt es dort in Absatz 1 (Auszug):

*„Die Energiepolitik der Union verfolgt im Geiste der Solidarität zwischen den Mitgliedstaaten im Rahmen der Verwirklichung oder des Funktionierens des Binnenmarkts und unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der Erhaltung und Verbesserung der Umwelt folgende Ziele:*

*(...) c) Förderung der Energieeffizienz und von Energieeinsparungen sowie Entwicklung neuer und erneuerbarer Energiequellen (...)*“

Laut Art. 194 Abs. 2 AEUV erlassen das Europäische Parlament und der Rat unbeschadet der Anwendung anderer Bestimmungen der Verträge die Maßnahmen, die erforderlich sind, um die zuvor genannten Ziele der Steigerung der Energieeffizienz und von Energieeinsparungen zu verwirklichen. Als Maßnahme zur Förderung der Energieeffizienz sind alle Akte anzusehen, die den Wirkungsgrad des Einsatzes von Energie erhöhen oder zur Einsparung von Energie führen.<sup>56</sup> Bei Maßnahmen zur Einsparung von Energie kann es sich auch um wirkungsgradunabhängige Maßnahmen handeln, beispielsweise durch die Verbesserung der Informationen der Endverbraucher über Energieeffizienzmaßnahmen, deren Einsparungseffekt sich durch eine Änderung des Nutzerverhaltens erzielen lässt.

In allen Bereichen des EU-Rechts zusammen nehmen derzeit mehr als fünfundvierzig EU-Gesetzgebungsmaßnahmen direkten oder indirekten Einfluss auf Mietrechtsverhältnisse. Hierbei haben allerdings nur wenige Richtlinien und Verordnungen direkte und unmittelbare Auswirkungen auf das nationale Mietrecht, wie beispielsweise Regelungen hinsichtlich des auf internationale Mietverträge anzuwendenden Rechts<sup>57</sup>, des auf die Wirkungen eines Insolvenzverfahrens u.a. auf Mietverträge anwendbaren Rechts<sup>58</sup> oder des internationalen Gerichtsstands in Mietsachen.<sup>59</sup>

---

<sup>55</sup> Pielow (2010): 115; zur Entwicklung der spezifischen rechtlichen Vorgaben der EU für Energieeffizienz in Gebäuden vgl. u.a. Müller-Kulmann, W.; Stock, J. (2013).

<sup>56</sup> Nettesheim, M. (2015).

<sup>57</sup> Art. 4 Abs. 1 lit. c, d, Art. 11 Abs. 5 Verordnung EG Nr. 593/2008 „Rom I-VO“.

<sup>58</sup> Art. 8 Verordnung EG Nr. 1346/2000 „EUInsVO“.

<sup>59</sup> Art. 22 Abs. 1 S. 2 Verordnung (EU) Nr. 1215/2012, „EuVVO“.

Als weiteres Beispiel ist im Wohnungswesen und damit auch im Mietrecht die negative Vertragsabschlussfreiheit für „öffentlich zur Verfügung“ stehende Wohnungen durch die im allgemeinen Vertragsrecht geltenden Antidiskriminierungsrichtlinien (Diskriminierungsverbot wegen des Geschlechts, der Rasse oder der ethnischen Herkunft) beschränkt (Richtlinien 2000/43/EG und 2004/113/EG). Eine Erweiterung des Diskriminierungsverbots auch auf Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter und sexuelle Ausrichtung wird auf europäischer Ebene seit längerem diskutiert, die entsprechende Kommissionsvorlage (KOM(2008) 426 endg.) ist auf Grund des Einstimmigkeitserfordernisses für Antidiskriminierungsrichtlinien im Rat derzeit jedoch politisch nicht realisierbar. Einzelne Mitgliedstaaten, wie Deutschland mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) [Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz vom 14. August 2006 (BGBl. I S. 1897), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 3. April 2013 (BGBl. I S. 610) geändert], haben allerdings die bisherigen mindestharmonisierenden Richtlinien dahingehend überschneidend umgesetzt, dass sie im Bereich des Mietrechts bereits den Vorgaben der Kommissionsvorlage entsprechen. Im Bereich des Verbrauchervertrages sind u.a. die Klauselkontrolle bei vorformulierten Standardverträgen (AGB) durch die Richtlinie 93/133/EWG oder der Einfluss des europäischen Lauterkeitsrechts (insb. Richtlinien

Die meisten relevanten EU-Richtlinien und Verordnungen haben lediglich mittelbaren Einfluss auf das nationale Mietrecht. Dies trifft insbesondere auf unionsweite Vorgaben zur Errichtung und Ausstattung von Wohngebäuden zu, die etwa durch die Normierung von bestimmten Vorgaben zur Bestimmung der Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden oder Teilen von Wohngebäuden oder durch bestimmte Mindeststandards für Bauprodukte oder Einrichtungsgegenstände auf den Mietwohnungsbestand ausstrahlen; dies gilt aber auch im Hinblick auf die unionsrechtlichen Regelungen zur Energieeffizienz.

Zunächst werden die unionsrechtlichen Vorgaben näher untersucht, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Gestaltung der Regelungen zur Energieeffizienz im Mietrecht haben (3.1). Danach werden die wichtigsten Regelungen mit mittelbaren Auswirkungen auf die Energieeffizienz von Mietwohnungen dargestellt (3.2).

### 3.1 Unmittelbarer Einfluss von EU-Recht auf das Mietrecht im Hinblick auf die Energieeffizienz von Mietsachen

Unmittelbaren Einfluss auf die Gestaltung der Regelungen zur Energieeffizienz im Mietrecht nimmt insbesondere die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (früher: Richtlinie 2002/91/EG), die Informationspflichten in Form von Energieausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden oder Gebäudeteilen<sup>60</sup> für den Zeitpunkt einer Neuvermietung vorgibt. Ziel dieser Richtlinie ist die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden unter Berücksichtigung der lokalen und klimatischen Bedingungen als Beitrag zur Erfüllung der internationalen und europäischen Klimaschutzziele.

Die Richtlinie 2010/31/EU schreibt in Art. 11 Abs. 1 vor, dass die Mitgliedstaaten die erforderlichen Maßnahmen festzulegen haben, um ein System für die Erstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden einzurichten. Der Ausweis muss bestimmte Informationen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Referenzwerte wie namentlich Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz enthalten, um den Eigentümern oder Mietern von Gebäuden oder Gebäudeteilen einen Vergleich und eine Beurteilung von deren Gesamtenergieeffizienz zu ermöglichen. Der Ausweis kann dazu noch zusätzliche Angaben wie den Jahresenergieverbrauch von Nichtwohngebäuden und den Prozentanteil der Energie aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch enthalten.

Der Ausweis muss gemäß Art. 11 Abs. 2 der Richtlinie 2010/31/EU Empfehlungen für die kostenoptimale oder kosteneffiziente Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes oder Gebäudeteils enthalten, die sich sowohl auf Maßnahmen im Zusammenhang mit einer größeren Renovierung der Gebäudehülle oder gebäudetechnischer Systeme als auch auf Maßnahmen für einzelne Gebäudekomponenten beziehen, die unabhängig von einer größeren Renovierung der Gebäudehülle oder gebäudetechnischer Systeme durchgeführt werden, es sei denn, es gibt kein vernünftiges Potential für derartige Verbesserungen (zu den Einzelheiten siehe Art. 11 Abs. 2 bis 4 der Richtlinie 2010/31/EU). Des Weiteren enthält der Ausweis einen Hinweis darauf, wo der Eigentümer oder Mieter genauere Angaben, auch zur Kosteneffizienz der im Ausweis enthaltenen Empfehlungen, erhalten kann (Art. 11 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU).

---

2005/29/EG und 2006/114/EG) bei Vermietung und Verkauf von Häusern und Wohnungen zu nennen, welche Regelungen insbesondere auch die Werbung für und die Vermarktung von Mietobjekten betreffen.

<sup>60</sup> Zu beachten ist hierbei, dass in Deutschland der Energieausweis lediglich auf die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nicht auf einzelne Wohnungen (als Gebäudeteile) abzielt. In Umsetzung des Art 4 der Richtlinie 2010/31/EU in anderen Mitgliedsstaaten wird teilweise aber auch nur auf Wohnungen als Gebäudeteile iSd. Art. 1 Abs. 2 Z 8 der Richtlinie 2010/31/EU abgestellt.

Die Mitgliedstaaten haben gemäß Art. 12 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2010/31/EU sicherzustellen, dass ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz für Gebäude oder Gebäudeteile, die an einen neuen Mieter vermietet werden, ausgestellt wird und dieser Ausweis oder eine Kopie desselben dem potenziellen Mieter vorgelegt und dem neuen Mieter ausgehändigt wird. Darüber hinaus ist nunmehr bei der Vermietung von Gebäuden und Gebäudeteilen, für die ein Ausweis vorliegt, auch bei Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien der in dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils angegebene Indikator der Gesamtenergieeffizienz zu nennen (Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU).

Die einzelnen Mitgliedstaaten haben über die Mindestinhalte des Ausweises sowie die Vorlageverpflichtung des Vermieters hinausgehend einen weiten Umsetzungsspielraum. Mögliche zivilrechtliche Rechtswirkungen der Ausweise bestimmen sich gemäß Art. 12 Abs. 7 der Richtlinie 2010/31/EU nach den nationalen Rechtsvorschriften.<sup>61</sup> Die Mitgliedstaaten haben also insoweit im Rahmen der allgemeinen unionsrechtlichen Verfahrensvorgaben des Äquivalenz- und Effektivitätsprinzips freie Hand.

In der Schweiz gibt es hingegen auf der Grundlage der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) 2008<sup>62</sup> im Unterschied zu den EU-Mitgliedstaaten lediglich eine freiwillige Verpflichtung der Gebäudeeigentümer zur Ausstellung eines sogenannten „Gebäudeenergieausweises der Kantone“, einer dem Energieausweis nach Art 11 ff. der Richtlinie 2010/31/EU vergleichbaren Urkunde.

## 3.2 Mittelbarer Einfluss von EU-Recht auf das Mietrecht und die Energieeffizienz von Mietsachen

Im Folgenden sollen zunächst weitere für das Mietrecht relevante Vorschriften der Gebäuderichtlinie 2010/31/EU (3.2.1) und der Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU (3.2.2) ausführlich dargestellt werden, bevor kursorisch weitere Richtlinien umrissen werden, die Einfluss auf Bestimmungen zur Energieeffizienz von Mietwohnungen haben (3.2.3). Hierbei wird im Rahmen der weiteren Untersuchung in Kapitel 4 und 5 jedoch auf eine nähere Behandlung von Energieeffizienzregelungen für Einrichtungsgegenstände verzichtet, da diese nicht zum Forschungsgegenstand der vorliegenden Arbeit zählen.

### 3.2.1 Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010

Die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden enthält neben Regelungen zum Energieausweis, die unmittelbar auf das nationale Mietrecht einwirken, auch Regelungen zur Energieeffizienz von Neu- und Bestandsbauten im bautechnischen Sinne. Durch die in erster Linie bei Neubauten zu berücksichtigenden technischen Anforderungen entstehen Kosten, die sich je nach Gestaltung des nationalen Miet- und Förderrechts auf das Mietangebot und die Mietpreise indirekt auswirken. Gleichzeitig wirken sich die Anforderungen kostensenkend auf die Heiz- und ggf. Warmwasserkosten aus. Ein Mitgliedsstaat ist jedoch nur verpflichtet, Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festzulegen, die über die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer eines Gebäudes kosteneffizient sind („Wirtschaftlichkeitsgebot“, vgl. Art. 4 Abs. 1 S 5 der Richtlinie 2010/31/EU).

Die Richtlinie 2010/31/EU legt kein einheitliches Niveau für die Energieeffizienz von Gebäuden in der gesamten EU fest, sondern normiert lediglich einen gemeinsamen allgemeinen Rahmen für eine Methode zur Berechnung

<sup>61</sup> So kommt dem Energieausweis in Deutschland lediglich Informationscharakter iSd § 5a Satz 3 EnEG zu.

<sup>62</sup> [http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik\\_der\\_kantone/muken/MuKEn2008\\_df.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik_der_kantone/muken/MuKEn2008_df.pdf) (31.08.2015).



der integrierten Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Gebäudeteilen und die Anwendung der durch diese Methode gewonnenen Mindestanforderungen. Die Mitgliedstaaten können bei der Festlegung ihrer Anforderungen zwischen neuen und bestehenden Gebäuden und verschiedenen Gebäudekategorien unterscheiden (Art. 4 der Richtlinie 2010/31/EU). Während neue Gebäude die von den Mitgliedstaaten normierten Mindestanforderungen an die Energieeffizienz zu erfüllen haben, soweit diese kosteneffizient sind, ist bei bestehenden Gebäuden eine Anpassung an die Mindestanforderungen nur unter gewissen Voraussetzungen vorgesehen (bedingte Anforderungen).

Die Vorgaben der Richtlinie 2010/31/EU zwingen die Mitgliedstaaten also nicht, eine allgemeine energetische Sanierungspflicht von Bestandsimmobilien einzuführen. Allerdings ist für den Fall, dass eine größere Sanierung bzw. der Einbau oder Ersatz bestimmter Komponenten der Gebäudehülle mit Auswirkung auf die Gesamtenergieeffizienz in Angriff genommen wird, die Einhaltung von Mindestanforderungen an die Energieeffizienz auch für Bestandsgebäude unter der Voraussetzung verpflichtend, dass dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist (Art. 7 der Richtlinie 2010/31/EU). Den Mitgliedstaaten steht es grundsätzlich frei, ob sie die Mindestanforderungen auf das renovierte Gebäude oder den renovierten Gebäudeteil als Ganzes anwenden und/oder auf die renovierten Gebäudekomponenten abstellen. Die vorstehenden Regelungen gelten unabhängig davon, ob die Gebäude vom Eigentümer selbst genutzt werden oder vermietet sind.

### 3.2.2 Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 25.10.2012

Die Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz verpflichtet die Mitgliedstaaten, Energieeinsparziele zu erreichen. Dies kann auch mittels der Erhöhung der Energieeffizienz von Mietwohnungen geschehen.

Die Richtlinie 2012/27/EU setzt im Gebäudebereich primär bei der Einbeziehung des öffentlichen Sektors an, dem diesbezüglich ein Vorbildcharakter zukommt. Die Vorschriften für den öffentlichen Sektor haben hierbei keine direkte Auswirkung auf den privaten Mietmarkt und werden deshalb an dieser Stelle nicht vertieft betrachtet.<sup>63</sup>

Die Mitgliedstaaten haben gemäß Art. 4 S. 1 der Richtlinie 2012/27/EU allerdings nicht nur eine langfristige Strategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung des nationalen Bestandes an öffentlichen Gebäuden festzulegen, sondern auch eine langfristige Strategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung von privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden. Diese Strategie umfasst gemäß Art. 4 S. 2 der Richtlinie 2012/27/EU im Wesentlichen:

- einen Überblick über den nationalen Gebäudebestand (lit. a),
- die Ermittlung kostenwirksamer Renovierungskonzepte, je nach Gebäudetyp und Klimazone (lit. b),
- Strategien und Maßnahmen, um kostenwirksame umfassende Renovierungen von Gebäuden anzuregen (lit. c),
- eine zukunftsgerichtete Perspektive, um Investitionsentscheidungen von Einzelpersonen, Bauwirtschaft und Finanzinstituten zu lenken (lit. d), sowie
- eine nachweisgestützte Schätzung der zu erwartenden Energieeinsparungen und weiterreichender Vorteile (lit. e).

---

<sup>63</sup> Art. 5 Abs. 1 der Richtlinie 2012/27/EU sieht vor, dass ab 1.1.2014 jährlich 3% der Gesamtnutzfläche beheizter und/oder gekühlter Gebäude, die sich im Eigentum der Zentralregierung eines Mitgliedstaates befinden und von ihr genutzt werden, renoviert werden, und zwar nach Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz, die von dem betreffenden Mitgliedstaat entsprechend den Vorgaben von Art. 4, Anhang III der Richtlinie 2012/27/EU, festgelegt werden. Die 3%-Renovierungsquote ist nicht zwingend, da sich die Mitgliedstaaten auch für ein alternatives Vorgehen (andere kosteneffiziente Maßnahmen, z.B. solche zur Änderung des Verhaltens der Gebäudenutzer) entscheiden können.

Diese nationalen Strategien wurden von den Mitgliedstaaten in einer ersten Fassung zum 30.04.2014 vorgelegt. Gemäß Art. 4 S. 3 der Richtlinie 2012/27/EU sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, alle 3 Jahre eine Aktualisierung ihrer Gebäuderenovierungsstrategie vorzunehmen und der Europäischen Kommission als Teil der nationalen Energieeffizienz-Aktionspläne vorzulegen. Die nationalen Strategien sollen nach Nr. 16 der Erwägungsgründe zur Richtlinie 2012/27/EU allgemeine Anreize für Investitionen in die Renovierung von Gebäuden schaffen. Außerdem ist auf kostenwirksame größere Renovierungen abzustellen, die eine Modernisierung bewirken, in deren Folge sowohl der Verbrauch an gelieferter Energie als auch der Gesamtenergieverbrauch eines Gebäudes im Vergleich zum Verbrauch vor der Renovierungsmaßnahme erheblich abnimmt und infolgedessen eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz erreicht wird. Solche umfassenden Renovierungen können auch stufenweise durchgeführt werden.

Im Bereich der Bestandsgebäude im Eigentum von Privaten werden die Mitgliedstaaten dazu aufgefordert, Anreize insbesondere für Vermieter und Mieter von Mehrparteienhäusern zu schaffen, um Kosten und Vorteile von Renovierungen gerecht und effizient aufzuteilen.

Die zentrale Vorschrift hierfür bildet Art. 19 der Richtlinie 2012/27/EU. Dieser mit der Überschrift „Sonstige Maßnahmen zur Förderung von Energieeffizienz“ versehene Artikel lautet auszugsweise wie folgt:

*„(1) Unbeschadet der Grundprinzipien des Eigentums- und Mietrechts der Mitgliedstaaten beurteilen und ergreifen die Mitgliedstaaten falls erforderlich geeignete Maßnahmen zur Beseitigung rechtlicher und sonstiger Hemmnisse für die Energieeffizienz, insbesondere in Bezug auf*

- *die Aufteilung von Anreizen zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes oder zwischen den Eigentümern, damit diese Parteien nicht deshalb, weil ihnen die vollen Vorteile der Investition nicht einzeln zugute kommen oder weil Regeln für die Aufteilung der Kosten und Vorteile untereinander fehlen, davon abgehalten werden, Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorzunehmen, die sie ansonsten getätigt hätten; dies gilt auch für nationale Vorschriften und Maßnahmen zur Regelung der Entscheidungsfindung bei Grundstücken mit mehreren Eigentümern;*
- (...)

*Solche Maßnahmen zur Beseitigung von Hemmnissen können die Bereitstellung von Anreizen, die Aufhebung oder Änderung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die Verabschiedung von Leitlinien und Auslegungsmittelungen oder die Vereinfachung der Verwaltungsverfahren umfassen. Diese Maßnahmen können mit Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, der Bereitstellung von speziellen Informationen und technischer Hilfe im Bereich der Energieeffizienz kombiniert werden.“*

Die Mitgliedstaaten haben gemäß Art 19 Abs. 2 der Richtlinie 2012/27/EU die Bewertung dieser Hemmnisse und geplante Maßnahmen im Rahmen der nationalen Energieeffizienz-Aktionspläne der Kommission zu berichten.<sup>64</sup>

In den Vorgängerrichtlinien zur Energieeffizienzrichtlinie, namentlich der Richtlinie 2006/32/EG über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen vom 5.4.2006 und der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt vom 11.02.2004, war eine dem Artikel 19 der Richtlinie 2012/27/EU vergleichbare Regelung noch nicht enthalten.

Im Vorschlag der Europäischen Kommission für die Richtlinie 2012/27/EU vom 22.6.2011<sup>65</sup> wird zu den Hintergründen dieser Neuregelung zusammenfassend ausgeführt, dass weitere vorgeschlagene Maßnahmen eine Verpflichtung der Mitgliedstaaten beinhalten, Energieeffizienzhemmnisse zu beseitigen und die Aufteilung der Anreize zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes oder zwischen den Eigentümern zu regeln.

---

<sup>64</sup> Diese sind für alle Mitgliedsländer online abrufbar unter <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/energy-efficiency-directive/national-energy-efficiency-action-plans> (31.08.2015).

<sup>65</sup> KOM (2011) 370.

Allerdings wurde der Vorschlag der Kommission insbesondere durch die Einfügung der Wendung „falls erforderlich“ in Art. 19 Abs. 1 der Richtlinie 2012/27/EU abgeschwächt.<sup>66</sup>

Welche Hemmnisse die Mitgliedstaaten in diesem Bereich jedoch ausmachen und welche Maßnahmen – falls erforderlich – getroffen werden, bleibt ihnen überlassen.

Beispielhaft sollen nunmehr Hemmnisse und Maßnahmen in Deutschland, Österreich, Frankreich und Finnland näher beschrieben werden.

Im nationalen Energieeffizienz-Aktionsplan Deutschlands vom 12.06.2014<sup>67</sup> wurde die alte Rechtslage zum sogenannten Wärme-Contracting als Hemmnis an die Kommission berichtet und die Schaffung des § 556c BGB durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 als Maßnahme im Sinne des Art. 19 Abs. 1 lit. a der Richtlinie 2012/27/EU dargestellt.<sup>68</sup> Nach dieser Vorschrift hat der Mieter nunmehr bei einer Umstellung der Wärmelieferung für Mietwohnraum auf Contracting die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Contractor neu errichteten Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung nach der Umstellung auf Contracting die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Im österreichischen Energieeffizienz-Aktionsplan vom April 2014<sup>69</sup> wurden der Kommission keine Hemmnisse oder Maßnahmen im nationalen Mietrecht beschrieben. Allerdings befanden die Berichtersteller die derzeitige Gesetzeslage zur Höhe der Rücklagendotierung im Wohnungseigentumsrecht als Hemmnis im Sinne des Art. 19 Abs. 1 lit. a der Richtlinie 2012/27/EU. Als Maßnahme zu dessen Beseitigung ist in der laufenden Gesetzgebungsperiode bis 2017 die Schaffung einer dispositiven Regel über das Ausmaß der Rücklagendotierung vorgesehen. Hintergrund dieser Problematik ist, dass die bisher geltende Gesetzeslage keine bestimmte Höhe der Rücklagendotierung vorschrieb und die Höhe der Rücklage daher von der Eigentümergemeinschaft selbst festgelegt werden konnte. Auch wurde in Österreich im bisherigen Entscheidungsprozess in der Hausversammlung als Hemmnis ausgemacht, dass Verfügungen der Wohnungseigentümer betreffend die hypothekarische Besicherung eines Sanierungskredits nur einstimmig getroffen werden können.<sup>70</sup>

Frankreich hat im Energieeffizienz-Aktionsplan vom April 2014<sup>71</sup> mehrere gesetzliche Maßnahmen beschrieben, die zum Abbau von Hemmnissen im Miet-, Wohnungseigentums- und Baurecht geführt haben. Hierunter fiel auch eine Maßnahme zur Kostenbeteiligung des Mieters nach Abschluss der Sanierungsarbeiten, um dem Wohnungseigentümer einen Anreiz zur Vornahme energetischer Gebäudesanierungen zu setzen. Der Eigentümer kann seit der loi no° 2009-323 vom 25.03.2009 vom Mieter die finanzielle Beteiligung an den Sanierungskosten für einen Zeitraum von 15 Jahren in der Höhe von bis zu der Hälfte jenes Betrages verlangen, den der Mieter

---

<sup>66</sup> Im Vorschlag der Kommission lautet der dort einschlägige Art. 15 Abs. 1 noch wie folgt:

*„Die Mitgliedstaaten ergreifen geeignete Maßnahmen zur Beseitigung rechtlicher und sonstiger Hemmnisse für die Energieeffizienz, insbesondere in Bezug auf*

*a) die Teilung von Anreizen zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes oder zwischen den Eigentümern, um dafür zu sorgen, dass diese Parteien nicht deshalb, weil ihnen die vollen Vorteile der Investition nicht einzeln zugute kommen oder weil Regeln für die Aufteilung der Kosten und Vorteile untereinander fehlen, davon abgehalten werden, Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorzunehmen, die sie ansonsten getätigt hätten; (...)*

*Diese Maßnahmen zur Beseitigung von Hemmnissen können die Bereitstellung von Anreizen, die Aufhebung oder Änderung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder die Verabschiedung von Leitlinien und Auslegungsmittelungen umfassen. Diese Maßnahmen können mit der Bereitstellung von Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, speziellen Informationen und technischer Hilfe im Bereich der Energieeffizienz kombiniert werden.*

<sup>67</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014).

<sup>68</sup> s.o.

<sup>69</sup> Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (2014).

<sup>70</sup> s.o.

<sup>71</sup> Energy Efficiency Action Plan for France (2014).

durch die sanierungsbedingte Betriebskostenreduzierung einsparen konnte. Diese finanzielle Beteiligung des Mieters steht unter der Voraussetzung, dass der Vermieter den Mieter zuvor von den geplanten Sanierungen in Kenntnis gesetzt hat, nicht bloß Einzelmaßnahmen durchgeführt werden und nach Durchführung ein bestimmtes in Verordnungen festgelegtes Sanierungsniveau erreicht wird.<sup>72</sup>

Im finnischen Energieeffizienz-Aktionsplan vom 29.04.2014<sup>73</sup> wurde berichtet, dass keine legislativen Hemmnisse in Bezug auf die Aufteilung von Anreizen zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes oder zwischen den Eigentümern bestehen.<sup>74</sup>

Aus den obigen Beispielen wird deutlich, wie unterschiedlich die einzelnen Mitgliedstaaten alleine bei der Berichterstattung über Hemmnisse und Maßnahmen im Sinne des Art. 19 Abs. 2 der Richtlinie 2012/27/EU an die Kommission vorgehen; so werden von einigen Mitgliedstaaten bereits abgebaute legislative Hemmnisse und umgesetzte Maßnahmen ebenso erwähnt wie bestehende Hemmnisse und zukünftige Maßnahmen. Vereinzelt wird schlicht festgehalten, dass kein Anpassungsbedarf des nationalen Rechtsrahmens zur Schaffung von Anreizen für Vermieter und Mieter im Zusammenhang mit energetischen Gebäudesanierungen bestehe.

### 3.2.3 Sonstige EU-Richtlinien und Verordnungen (Auswahl)

Neben Wohngebäuden werden u.a. auch Klimaanlage (Delegierte Verordnung EU Nr. 626/2011), Heizungs- und Warmwassersysteme in Wohnungen (Richtlinie 2005/32/EG), mit Gas oder Öl betriebene Heizkessel (Richtlinie 92/42/EG) und Fahrstühle (Richtlinie 95/16/EG), die regelmäßig integrierter Bestandteil eines Mietwohngebäudes sind, im Hinblick auf ihre Energieeffizienz von EU-Regulierungen erfasst. Die Effekte auf das Mietrecht dürften den Effekten von allgemeinen Energiestandards für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen bei Mietwohnungen ähneln.

Auf eine weitere Behandlung der Thematik der Energieeffizienz von Einrichtungsgegenständen wird, wie bereits oben unter 3.2 erwähnt, in den Kapiteln 4 und 5 ausdrücklich verzichtet.

## 3.3 Zwischenfazit

Zusammenfassend zeigt die Untersuchung des Einflusses der EU-Gesetzgebung auf das Mietrecht, dass die meisten relevanten EU-Richtlinien und Verordnungen lediglich mittelbare Auswirkungen haben. Dies trifft insbesondere auf unionsweite Vorgaben zur Errichtung und Ausstattung von Wohngebäuden zu, die etwa durch die Normierung von bestimmten Vorgaben zur Bestimmung der Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden oder Teilen von Wohngebäuden oder durch bestimmte Mindeststandards für Bauprodukte oder Einrichtungsgegenstände auf Wohnungen im Mietwohnungsbestand ausstrahlen. Die unionsrechtlichen Regelungen zur Energieeffizienz haben ebenso meist nur mittelbaren Einfluss. Ein unmittelbarer Einfluss der EU-Gesetzgebung zur Energieeffizienz ist hingegen lediglich in wenigen Fällen gegeben. Hierzu zählt namentlich die Verpflichtung des Vermieters zur Vorlage eines Energieausweises vor Beginn des Mietverhältnisses nach der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

---

<sup>72</sup> s.o.

<sup>73</sup> Finish Ministry of Employment and the Economy (2014).

<sup>74</sup> s.o.

## 4 Vergleichende Darstellung der für die energetische Gebäudesanierung relevanten Vorschriften der nationalen Mietrechte

Im nachfolgenden Kapitel werden verschiedene rechtliche Regelungen, die Anreize für die Durchführung energetischer Gebäudesanierungen vermitteln, vergleichend dargestellt. Dabei wird auf die funktionale Methode der modernen Rechtsvergleichung zurückgegriffen, wonach nicht Wortlaut und Systematik, sondern Aufgaben und Zielsetzungen von rechtlichen Normen und Instituten sowie die Wirklichkeitsbedingungen für ihre Erfüllung die entscheidenden Untersuchungskriterien darstellen. Dementsprechend wird nachfolgend untersucht, unter welchen rechtlichen und tatsächlichen Bedingungen der Vermieter die Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen durch Mieterhöhungen auf den Mieter umlegen kann. Die Ergebnisse zu dieser Frage sollen in Ländergruppen gegliedert werden. Dazu müssen vorab rechtliche Regelungen und dogmatische Unterschiede dargestellt werden. Zu den Regelungen, die Auswirkungen auf die Mietpreisbildung am Markt haben, gehören u.a. die Regulierung der Miete, der Dauer des Mietverhältnisses und des Kündigungsschutzes des Mieters sowie – sofern vorhanden – besondere Vorschriften für die Mieterhöhung bei (energetischen) Sanierungsmaßnahmen.

Zum Verständnis der Auswirkungen von energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen auf Mieter und Vermieter sind zunächst allgemeine Regelungen der nationalen Mietrechtssysteme von Relevanz, d.h. Regelungen, die nicht speziell für energetische Sanierungsmaßnahmen erlassen wurden, sondern Mietpreisbildung und Kündigungsschutz situationsunabhängig regeln. Diese sollen in einem ersten Schritt systematisch dargestellt und in Gruppen von Ländern aufgegliedert werden, bei denen sich unterschiedliche Aussagen hinsichtlich der Kostentragung von Sanierungsmaßnahmen treffen lassen (4.1). Zunächst ist dabei zwischen Wohnungen mit und ohne öffentliche Funktion (also Mietverhältnisse, die in irgendeiner Weise mittels staatlicher Einflussnahme aus sozialpolitischen Erwägungen zustande gekommen sind) zu unterscheiden. Im Bereich der Wohnungen mit öffentlicher Funktion gilt für nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt unterliegende Gebäude eine besondere Anreizstruktur für die Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Deshalb sind diese nicht Gegenstand der Untersuchung (4.1.1).

Für die dem allgemeinen Wohnungsmarkt unterliegenden Gebäude ist zunächst zu untersuchen, ob der Vermieter nach den allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts etwaige Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen im Rahmen einer marktmäßigen Mietenbildung immer dann schon innerhalb einer angemessenen Frist auf den Mieter umlegen kann, wenn der Mietmarkt dies erlaubt. Unabhängig von dem rechtlichen Rahmen ist eine Umlage der Sanierungskosten auf den Mietpreis immer dann ausgeschlossen, wenn es am Markt unmöglich ist, höhere Mieten durchzusetzen. Eine Untersuchung der Rechtslage kann also keine abschließende Auskunft darüber geben, ob eine Umlage tatsächlich erfolgen wird. Es kann insoweit nur untersucht werden, ob eine Umlage möglich ist, wenn der Mieter auch bereit ist, zu einem entsprechend erhöhten Mietpreis im Objekt zu verbleiben oder ob ein anderer Mieter gefunden werden kann, der den entsprechenden Mietpreis bereit ist zu zahlen, die Umlage der Sanierungskosten auf die Miete also am Markt durchgesetzt werden kann. Was dabei als angemessene Frist zu betrachten ist, hängt davon ab, welche Rendite für Investitionen einen hinreichenden Anreiz schafft, diese zu tätigen, und hängt damit auch von Investitionsalternativen ab.

Neben der Frage, ob es für einen ökonomisch rational handelnden Vermieter interessant ist, eine Sanierungsmaßnahme zur Verbesserung der energetischen Situation eines Gebäudes durchzuführen, ist ebenso wichtig, ob der Vermieter hierzu innerhalb eines laufenden Mietverhältnisses rechtlich befugt ist. Neben besonderen Regelungen für Sanierungsmaßnahmen, spielen hier auch allgemeine Mietrechtsbestimmungen eine Rolle, namentlich Bestimmungen zu Dauer und Beendigung von Mietverhältnissen. Demnach soll an dieser Stelle bereits untersucht werden, ob der Vermieter ein Mietverhältnis immer dann kurzfristig beenden kann, wenn eine Sanie-

rungsmaßnahme faktisch oder rechtlich nicht innerhalb des bestehenden Mietverhältnisses durchgeführt werden kann.

Zur Beantwortung dieser beiden Fragen werden die Regulierung der Miethöhe sowie der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses<sup>75</sup> (also die Dauer des Mietverhältnisses sowie etwaige Kündigungsgründe) untersucht (4.1.2).

In einem zweiten Schritt wird die Kostenverteilung der Betriebs- und Nebenkosten zwischen Mieter und Vermieter analysiert, da diejenige Partei zusätzliche monetäre Anreize zur energetischen Gebäudesanierung hat, die von den Energieeinsparungen profitiert (4.2).

In einem letzten Schritt werden spezielle Rechtsvorschriften des Mietrechts, des Subventionsrechts und des Steuerrechts zur energetischen Gebäudesanierung untersucht (4.3). Besondere Regelungen zur Kostentragung von energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen sind für die vorliegende Untersuchung insbesondere in den Ländern relevant, in denen keine marktmäßige Mietanpassung möglich ist. Freilich dürften auch Sonderregelungen zur Mietpreiserhöhung kaum dazu beitragen, dass ein Mieter bereit ist, eine Miete über dem Marktniveau zu zahlen. Nur im Falle einer gesetzlich festgelegten Miete, die unterhalb des Marktniveaus liegt, hat der Gesetzgeber deswegen einen effektiven Spielraum bei der Beantwortung der Frage, inwieweit er dem Mieter die Kosten für die Verbesserung der energetischen Effizienz auferlegt, ohne dass das Mietverhältnis für diesen unattraktiv wird. Dann wird es faktisch möglich sein, eine Mieterhöhung bis zum Niveau einer freien Marktmiete durchzusetzen. Es hängt also von den rechtlichen Regulierungen und damit vom Gesetzgeber ab, ob dem Vermieter eine entsprechende Mieterhöhung nach Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen erlaubt ist. Erst wenn das Niveau einer Marktmiete überschritten wird, spielen nicht mehr die rechtlichen, sondern die faktischen Möglichkeiten einer Mieterhöhung die wichtigste Rolle. Ist eine Mieterhöhung am Markt nicht durchsetzbar oder möchte der Gesetzgeber aus rechtspolitischen Gründen nicht dem Mieter die Kosten für die energetischen Sanierungsmaßnahmen auferlegen, kann er alternativ die Kosten der Allgemeinheit durch öffentliche Förderungen (also durch Subventionen und Steuererleichterung, die funktional als Äquivalent zu betrachten sind) oder dem Vermieter durch Sanierungszwang ohne die Möglichkeit, die Miete entsprechend anzupassen, zuweisen.

## 4.1 Allgemeine Bestimmungen des Mietrechts

Zunächst soll hier die Frage gestellt werden, ob neben dem allgemeinen Mietmarkt ein besonderer Mietmarkt für Wohnraum mit einer öffentlichen Funktion existiert, für den besondere Regeln zur Anreiz- und Kostentragungsstruktur bei Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung gelten, oder ob auch hier die allgemeinen, für alle Wohnungen geltenden Regelungen Anwendung finden. Diesbezügliche Unterschiede finden sich nur bei objektbezogener Förderung von Wohnraum mit einer öffentlichen Funktion; dieser ist deshalb nicht Gegenstand der weiteren Untersuchung (4.1.1). Sodann erfolgt eine Darstellung der für die Anreizstruktur bei der Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung relevanten Vorschriften des allgemeinen Mietrechts, namentlich der Vorschriften hinsichtlich der Mietenregulierung und der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses (4.1.2).

### 4.1.1 Relevanz des öffentlich geförderten Wohnens

Bei der Wohnraummiete mit einer öffentlichen Funktion ist grundsätzlich zwischen zwei Förderinstrumenten zu unterscheiden. Zum einen besteht die Möglichkeit, bedürftigen Mietern durch staatliche Zahlungen die Anmietung einer Wohnung zu üblichen Mietmarktkonditionen zu ermöglichen (*subjektbezogene Mietförderung*). Alternativ

---

<sup>75</sup> Dieser Begriff lehnt sich an den in der englischsprachigen Mietrechtsliteratur üblichen Begriff *security of tenure* an und soll in diesem Sinne verstanden werden.

können gesonderte rechtliche Regime für Mietwohnungen für Bedürftige geschaffen werden, wobei die Errichtung der Wohnungen oftmals finanziell gefördert wird oder der Wohnungsbau direkt von staatlicher Seite erfolgt (*objektbezogene Mietförderung*).

Subjektförderungen zielen darauf ab, die Kaufkraft von Personen oder Haushalten durch öffentliche Transferleistungen zu stärken, damit sie ihren Wohnungsaufwand eher oder überhaupt tragen und gegebenenfalls eine bessere Wohnraumversorgung erlangen können. Subjektförderungssysteme ermitteln die individuelle Transferleistung mithilfe von Formeln und Tabellen abhängig von mehreren Faktoren wie z.B. dem Haushaltseinkommen, dem tatsächlichen oder normativen Wohnungsaufwand, der Haushaltsgröße und der Wohnungsgröße.<sup>76</sup>

Objektförderungen als Begünstigungen der Bereitstellung von Mietwohnungen gegenüber nicht geförderten, marktkonform angebotenen Mietwohnungen können diverse Kostenbereiche der Wohnungsproduktion betreffen und die unterschiedlichsten Formen annehmen. Typische Instrumente dieser Förderung sind die kostengünstige oder kostenfreie Bereitstellung von Bauland durch öffentliche oder gemeinnützige Grundeigentümer, die Kostenbeteiligung für die entgeltliche Bauherstellung und die damit verbundenen Nebenkosten sowie die öffentliche Marktintervention bei der Finanzierung während der Bau- und Nutzungsphase. Im weiteren Sinne zählen hierzu auch öffentliche Zuschüsse zu den laufenden Bewirtschaftungskosten.<sup>77</sup>

Die Wohnungspolitiken aller untersuchten Länder setzen auf eine Mischung aus objekt- und subjektbezogenen Fördermaßnahmen, wobei die Gewichtung dieser Maßnahmen in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich ausfällt.

In Deutschland beispielsweise stehen Wohnungsmarktinterventionen mittels Subjektförderung durch das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz<sup>78</sup> sowie die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung als Teil der Grundsicherung im Vordergrund. Daneben finden sich auch objektbezogene Instrumente wie die Förderung von Wohnungen, die einer Zugangsbeschränkung unterliegen und bei denen Bindungen hinsichtlich der Miethöhe vorgeschrieben sind.

In mehreren Ländern, in denen die objektbezogene Mietförderung im Vordergrund steht, wie etwa Österreich und Italien, gibt es in diesem Bereich mehrere parallele Strukturen, die z.T. regionaler Regulierung unterfallen. In Österreich stehen hier z.B. neben den Genossenschaftswohnungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen die Gemeindewohnungen, die eine zentrale Rolle auf dem Mietmarkt einnehmen und mehrheitlich kommunalen Regelungen unterliegen. In Italien tritt neben den öffentlichen Wohnungsbau (*edilizia residenziale pubblica*), der hinsichtlich der Mietpreisgestaltung und der Zugangsvoraussetzung größtenteils kommunaler Regulierung untersteht, der soziale Wohnungsbau (*edilizia residenziale sociale*), der auf einheitliche Instrumente der Wohnbauförderung setzt und völlig anderen Regelungen bezüglich elementarer Mietrechtsvorschriften wie der Mietenbildung und den Zugangsvoraussetzungen unterfällt.

Sofern die Wohnraumförderung subjektbezogen erfolgt, bedarf es bei der Betrachtung der Anreize und Effekte hinsichtlich der mietrechtlichen Bestimmungen mit Einfluss auf die energetische Sanierung keiner gesonderten Betrachtung zwischen Wohnraum mit und ohne öffentliche Funktion. Ein Einfluss ist – wenn überhaupt – allenfalls auf die Höhe der am Markt erzielbaren Miete zu erwarten.

Für eine Analyse der Anreizstrukturen und Einflüsse mietrechtlicher Bestimmungen für die energetische Gebäudesanierung bei objektbezogener Mietförderung würde eine weitere Untersuchung und Kategorisierung notwen-

---

<sup>76</sup> Donner, C. (2014), S.104.

<sup>77</sup> s.o.

<sup>78</sup> Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Artikel 14 Nummer 12 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

dig, um Auswirkungen und Erfolgchancen abschätzen zu können. Diese würde in erster Linie eine Einteilung anhand der Eigentümerstruktur, des Anteils der öffentlichen Förderung an der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie der Mietpreisbildung voraussetzen und kann nicht im Rahmen dieser Studie erfolgen.

#### 4.1.2 Relevante allgemeine Strukturen des Mietrechts

Um die Kostenverteilung von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung zwischen Mieter und Vermieter beurteilen zu können, ist zunächst zu untersuchen, inwieweit sich *de facto* innerhalb kurzer Zeit eine Mieterhöhung realisieren lässt, die eine Amortisierung der energetischen Sanierungsmaßnahmen in einer angemessenen Zeit erlaubt. Dafür sind neben besonderen Vorschriften zur Mietregulierung bei (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen auch Vorschriften des allgemeinen Mietrechts zu betrachten, namentlich die allgemeine Regulierung der Miete und der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses (also der Zulässigkeit und Üblichkeit von befristeten Mietverhältnissen und der Kündigungsmöglichkeiten eines Mietvertrags seitens des Vermieters). Denn wenn eine Vertragsbeendigung des Mietverhältnisses oder eine Mieterhöhung nach allgemeinen Vorschriften situationsunabhängig möglich sind, stellen sie auch Optionen im Fall der energetischen Renovierung dar, um deren Kosten zurückzuholen bzw. im Fall einer Neuvermietung aufzuschlagen. Die Untersuchungsergebnisse zu solchen allgemeinen Regelungen sind auch in einem späteren Untersuchungsschritt dieser Studie bei der Typisierung der Länder im Hinblick auf die besonderen Regelungen zur (energetischen) Gebäudesanierung (insbesondere bei den Regelungen zur Mieterhöhung nach der Durchführung solcher Maßnahmen) zu berücksichtigen (4.3.4). Nur durch dieses Zusammenspiel lassen sich funktional vergleichbare Aussagen über die rechtliche Möglichkeit der Umlage von Sanierungskosten treffen.

Des Weiteren können auf Basis der nachfolgenden Untersuchung hinsichtlich der Bestandssicherheit von Mietverhältnissen (also der Kombination der Dauer des Mietverhältnisses und des Kündigungsschutzes) Aussagen darüber getroffen werden, ob im Falle geplanter Sanierungsmaßnahmen die Kündigung von Mietverhältnissen innerhalb einer angemessenen Frist möglich ist. Nur aus einer Kombination der Regelung zur Beendigung des Mietverhältnisses und der Duldungspflichten des Mieters bei energetischen Sanierungsmaßnahmen (dazu unter 4.3.2) lassen sich in einem späteren Schritt dieser Untersuchung sinnvolle Aussagen darüber ableiten, ob energetische Sanierungsmaßnahmen praktisch überhaupt realisierbar sind.

##### Mietregulierung

Bei der Mietenregulierung ist zwischen der Regulierung von Mieten zum Zeitpunkt des Abschlusses eines neuen Vertrages und Mietpreisveränderungen im laufenden Vertrag zu unterscheiden. In den meisten Ländern können Mieten zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses frei festgelegt werden, sodass sie zumeist der auf dem Markt erzielbaren Miete entsprechen werden (Marktmiete). Sofern der Mieter bereit ist, höhere Mieten für energetisch sanierten Wohnraum zu bezahlen, wird der Vermieter die Sanierungskosten auf den Mieter verlagern. M.a.W. werden dann, sofern die anfängliche Miethöhe bei Vertragsabschluss rechtlich frei festgesetzt werden kann, bei Neuvermietungen die Kosten für energetische Gebäudesanierungen in die Kalkulation des Mietpreises einbezogen. Probleme können sich jedoch für einkommensschwache Haushalte oder in Situationen ergeben, in denen die Marktlage eine Umlage der Kosten auf den Mietpreis nicht erlaubt. Im letzten Fall ist es nicht möglich, durch mietrechtliche Regelungen einen hinreichenden monetären Anreiz für Vermieter zu schaffen, vor der Neuvermietung ein Mietobjekt energetisch zu sanieren. Dem Staat bleiben also als Anreizinstrumente lediglich direkte Subventionen oder Steuererleichterungen.

Andere Erwägungen sind zu beachten, wenn die Mieten auch bei Neuvermietungen reguliert sind. Beispiele hierfür finden sich in Deutschland im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse, in Österreich für Wohnungen im Anwendungsbereich des MRG oder allgemein im regulierten Mietensystem in den Niederlanden. In diesen Fällen hängt die Attraktivität von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung aus Sicht des Vermieters vor allem von rechtlichen Bestimmungen zur Mieterhöhung nach Sanierungsmaßnahmen ab. M.a.W. ist eine Umlage von



Sanierungskosten nur dann möglich, wenn dies gesetzlich erlaubt ist (dazu noch 4.3.4). Zudem liegen regulierte Mieten meist immer noch deutlich unterhalb der (hypothetischen) Marktmiete, sodass auch sanierungsbedingt erhöhte Mieten für den Mieter noch attraktiv sind.

Im Gegensatz zu den Mieten bei Neuvermietungen sind in den meisten Ländern Erhöhungen von Bestandsmieten reguliert und interagieren mit den Regelungen zur Kündigung. In einigen Ländern ohne Regulierung der Mietpreisanpassungen sind gleichwohl Mieterhöhungen (wie in Österreich außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG) in der Praxis oftmals vertraglich beschränkt. Die Voraussetzungen für Mieterhöhungen sind dabei sehr unterschiedlich und bedürfen einer strukturierten Darstellung, um Betrachtungen zur Kostenverteilung energetischer Gebäudesanierungsmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt der Untersuchung zu ermöglichen. Zunächst soll eine tabellarische Gesamtübersicht über die Mietregulierungen gegeben werden. Bei den Regelungen zur Mieterhöhung von Bestandsmieten sollen dabei zunächst die eher liberalen Länder und dann die Länder mit stärker sozial-interventionistischen Mietvorschriften dargestellt werden.

Tabelle 15: Regulierung der Höhe des Mietpreises

Art der Regulierung	Auswirkung auf die untersuchten Länder
<b>Keine Mietenregulierung</b>	<p><b>England</b> bei <i>assured shorthold tenancies</i> (fast alle privaten Mietverträge): Die Möglichkeit, während der befristeten Mietdauer die Miete einseitig zu erhöhen, muss ausdrücklich vertraglich vorgesehen sein und ist unüblich; da die Vertragsdauer i.d.R. aber nur sechs Monate beträgt, ist eine regelmäßige Mieterhöhung zum Ende der Vertragslaufzeit unproblematisch.</p> <p><b>Schottland</b> für <i>short assured tenancy</i> gemäß dem <i>Housing (Scotland) Act 1988</i> (ca. 94 % des privaten Mietmarktes).</p> <p><b>Österreich</b> für Wohnungen im <b>Vollausnahmebereich des MRG</b> (insb. Ein- und Zweifamilienhäuser) und <b>Teilwendungsbereich des MRG</b> (u.a. Bestandverträge über Eigentumswohnungen und durch Anbau errichtete Wohnungen, die nach 1953 errichtet wurden): Einseitige Erhöhungen müssen vertraglich festgeschrieben sein und sind meistens nicht oder nur begrenzt vorgesehen; rechtliche Beschränkungen: Wucher (§ 879 Abs. 2 Nr. 4 ABGB) oder Verkürzung über die Hälfte (<i>laesio enormis</i>) gem. § 934 ABGB.</p> <p><b>Niederlande</b> für Wohnungen, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses <b>mehr als 142 Punkte</b> nach einem qualitätsbezogenen Bewertungssystem erhalten (findet auf ca. 8 % der Wohnungen Anwendung); die Höhe und Anpassung der Miete ist vertraglich frei verhandelbar, allerdings darf die Miete nur einmal pro Jahr erhöht werden; zusätzliche vorübergehende Mieterhöhungen für Verbesserungen an der Wohnung sind zulässig.</p> <p><b>Finnland</b>, sofern die Wohnung nicht öffentlich gefördert wurde: Mietpreis und Möglichkeiten der Mieterhöhung sind frei verhandelbar. Sind die Mietbedingungen unangemessen, können sie aber vom Mieter gerichtlich angefochten werden. Ohne vertragliche Grundlage sind Mieterhöhungen nach einer zu diesem Zwecke erfolgten Kündigung des Mietvertrages zulässig oder können auf Antrag des Vermieters per Gerichtsbeschluss nach Ermessen des Gerichts festgelegt werden.</p>
<b>Regulierung des Mietpreises – (1) Regulierung von Bestandsmieten</b>	<p><b>Estland:</b> Einseitige Mieterhöhungen sind bei unbefristeten Verträgen alle 6 Monate zulässig. Voraussetzung ist, dass die Mieterhöhung nicht unverhältnismäßig ist, 30 Tage zuvor angekündigt und begründet werden.</p> <p><b>Schweiz:</b> Einseitige Mieterhöhungen sind bei Einhaltung einer Zehntagesfrist zum nächstmöglichen Kündigungstermin prinzipiell zulässig, unterliegen aber einer Missbrauchskontrolle; zudem ist die Vereinbarung einer Staffel- oder Index-Miete zulässig (Art. 269 ff. OR).</p> <p><b>Lettland:</b> Eine Mieterhöhung muss drei Monate im Voraus schriftlich mitgeteilt und auf Antrag des Mieters schriftlich gerechtfertigt werden. Mögliche Rechtfertigungsgründe sind nicht abschließend geregelt, beinhalten aber in jedem Fall Kostenkalkulationen.</p> <p><b>Polen:</b> Einseitige Mieterhöhungen sind höchstens alle sechs Monate zulässig, wobei die Erhöhung der jährlichen Miete 3 % des Zeitwerts der Wohnung nicht überschreiten darf, sofern es keine berechtigten Gründe für eine umfangreichere Mieterhöhung gibt; auf Anfrage des Mieters muss die Berechnung für die Mieterhöhung offengelegt werden (Art. 8a, 9 Mieterschutzgesetz). Eine Indexmiete kann bei Vertragsabschluss im Einzelfall für Verträge, die über mehr als 10 Jahre geschlossen werden, vereinbart werden (Notariatsaktszwang).</p> <p><b>Schottland</b> für <i>assured tenancy</i> gemäß dem <i>Housing (Scotland) Act 1988</i> (ca. 6 % der Mietverhältnisse auf dem privaten Mietmarkt): Die Miete kann in der Regel nur bis zur Höhe der marktüblichen Miete angehoben werden.</p> <p><b>Dänemark</b> für Wohnungen, die nach 1991 errichtet wurden oder für Dachgeschosswohnungen, die nach 1994 in Gebäuden errichtet wurden, die der Mietkontrolle unterfallen: Die Miete darf nicht offensichtlich unfair sein und kann nach einer Staffelmiete oder auf Basis eines Warenkorbindex erhöht werden.</p> <p><b>Deutschland</b> Mieterhöhungen sind nur gemäß der vertraglich vereinbarten Staffel- oder Indexmiete bzw. gesetzlich</p>

	<p>bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig, jedoch nicht mehr als 20 % (im Fall von besonders angespannten Mietmärkten nicht mehr als 15 %) in drei Jahren; bei der Ermittlung der Ortsüblichkeit werden u.a. die Ausstattung der Wohnung und, sofern er sich am Markt abbildet, der energetische Zustand, berücksichtigt. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die von Instandhaltungsarbeiten abzugrenzen sind, ist zusätzlich eine (zeitlich unbefristete) Erhöhung der Miete um 11 % der Modernisierungskosten p.a. zulässig (§§ 559 ff. BGB); bei gemischten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten ist die Umlage nur für den Modernisierungsanteil zulässig.</p> <p><b>Frankreich:</b> Die Miete kann nur im Falle einer vertraglichen Vereinbarung und nur einmal jährlich einseitig durch den Vermieter gemäß dem <i>indice de référence des loyers</i><sup>79</sup> (Mietenreferenzindex, der an den Verbraucherpreisindex angelehnt ist) des <i>Institut national de la statistique et des études économiques</i> erhöht werden; da sich der Mietvertrag i.d.R. zum Ende der Vertragslaufzeit automatisch unter denselben Bedingungen verlängert, gilt die Beschränkung der Möglichkeit der Mieterhöhung meist auch über die vereinbarte Vertragslaufzeit hinaus.</p> <p><b>Italien:</b> Innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Vertragsperioden (i.d.R. 4+4 Jahre) ist jede vertragliche Vereinbarung nichtig, die zum Ziel hat, dem Vermieter einen höheren Mietpreis als den vereinbarten zuzuerkennen; ob damit jegliche Form von Mieterhöhungsklauseln während der Vertragslaufzeit unzulässig ist, ist in Literatur und Rechtsprechung strittig.</p>
<p><b>Regulierung des Mietpreises – (2) Regulierung auch bei Neuvermietung</b></p>	<p><b>Schweden,</b> sofern eine kollektive Vereinbarung zwischen einem Mieterverband und dem Vermieter geschlossen wurde, was beide Seiten beantragen können und in der Praxis üblich ist. Die Miethöhe sowie Mieterhöhungen sind dann bindend im kollektiven Vertrag geregelt und können nicht individuell vereinbart oder durch den Vermieter festgesetzt werden.</p> <p><b>Dänemark</b> für alle Bereiche, die nicht explizit liberalisiert sind: Es gibt je nach Kategorie des Gebäudes unterschiedliche Berechnungsgrundlagen, die von Bauzeit, Lage und Renovierungszustand abhängen. Berechnungsgrundlage sind entweder ortsübliche Vergleichsmieten oder Betriebskosten. Für nach 1996 grundlegend sanierte Wohnungen gilt ein liberalisierter Mietpreis, der aber nicht erheblich über der Marktmiete liegen darf.</p> <p><b>Finnland,</b> allerdings nur für <b>staatlich geförderten</b> privaten Wohnraum.</p> <p><b>Österreich</b> für Wohnungen im <b>Vollanwendungsbereich des MRG</b> (insb. Wohnungen in Gebäuden, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wurden): volle Regulierung der Höhe des maximal zulässigen Mietpreises, jedoch je nach Umständen unterschiedlich mit z.T. weitreichenden intertemporalen Besonderheiten. Insbesondere wichtig: „angemessenem Mietpreis“ [§§ 16 Abs. 1, 46c MRG], „Kategoriemietzins“ [§ 15a MRG] und Richtwertzins [§ 16 Abs. 2 MRG].</p> <p><b>Niederlande</b> für Wohnungen, die im Rahmen eines qualitätsbezogenen Bewertungssystems zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses <b>142 Punkte nicht übersteigen</b> (findet auf ca. 92 % der Wohnungen Anwendung; die Höchstmiete richtet sich strikt nach der erhaltenen Punktezahl); durch Ministerialerlass wird jährlich festgelegt, in welchem Umfang die Miete erhöht werden darf und wie hoch die Höchstmiete pro erhaltenem Punkt liegt; Punkte werden nach objektiven Kriterien für das Gebäude vergeben, u.a. für das Vorhandensein eines Balkons, dem nahen Zugang zu Infrastruktur wie Bussen, Bahnen und Einkaufsmöglichkeiten, dem Stand der Sanierung der Wohnung inkl. der Energieeffizienz. Ob eine Wohnung unter die Mietenregulierung fällt, hängt allein von der Punktezahl zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ab.</p> <p><b>Deutschland</b> für Wohnungen in Gebieten, in denen die sog. Mietpreisbremse zur Anwendung kommt: Dies setzt voraus, dass sich das Mietobjekt in einem durch Verordnung der Länder ausgewiesenen Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet. Die zulässige Miete darf höchstens dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent entsprechen. Die Landesregierungen sind ermächtigt, bis Ende 2020 durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt. Die Mietpreisbremse gilt <b>nicht</b> für die Vermietung von Neubauten und die erste Wiedervermietung nach einer umfassenden Modernisierung des Mietobjekts sowie für Erstvermietungen von Neubauten. Außerdem kann die zuvor verlangte Miete (Vormiete) auch dann verlangt werden, wenn diese oberhalb der Mietpreisbegrenzung liegt.</p>

Die Darstellung macht deutlich, dass die meisten Länder zwar eine Regulierung des Mietpreises in Bestandsmietverträgen kennen, nicht aber eine allgemeine Mietregulierung auch bei Neuvermietungen. Eine allgemeine Regulierung des Mietpreises (also auch für Neuvermietungen) gilt für den größten Teil des Mietmarktes nur in den Niederlanden und Dänemark sowie für einen überwiegenden Bereich des Mietmarktes Österreichs (54 % des privaten Mietmarktes bzw. 80 % aller privaten Hauptmietwohnungen in Wien) und für besonders angespannte Wohnungsmärkte in Deutschland, bei denen die sog. Mietpreisbremse zur Anwendung kommt. Regelungen,

<sup>79</sup> Zum *Indice de référence des loyers* vgl.

<http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/bsweb/serie.asp?idbank=001515333> (31.08.2015).

die es dem Mieter und dem Vermieter nicht erlauben, bei Neuvermietungen den Mietpreis frei festzulegen, stellen also eher die Ausnahme dar – ebenso wie die völlige Liberalisierung von Mieterhöhungen, die nur in England und Schottland, aufgrund eines niedrigen Regulierungsniveaus faktisch auch in Estland und der Schweiz anzutreffen ist. Zudem findet die Regulierung der Miethöhe bei Neuvermietungen stets nur auf einen Teil der Mietobjekte Anwendung.

Ergänzend zur Tabelle ist zu erwähnen, dass für England und Schottland nicht alle möglichen vertragsrechtlichen Gestaltungen von Wohnraummieten dargestellt wurden. Allerdings stellen andere Formen von Wohnungsmieten neben der *assured tenancy* und der *assured shorthold tenancy* Ausnahmen dar, die weniger als 1 % der Mietverhältnisse auf dem privaten Mietmarkt betreffen. Aus diesem Grund können sie vorliegend vernachlässigt werden.

Eine Besonderheit bei der Mietenregulierung kennt Schweden. Hier können Vermieter an Regelungen gebunden sein, die zwischen dem Vermieter und einem Mieterbund ausgehandelt und auf kommunaler Ebene für allgemeinverbindlich erklärt wurden. Ein anderes kollektives Modell existiert in Italien. Hier haben Vermieter die Möglichkeit, Mietverträge nach einer „fairen“ Miethöhenempfehlung, die von Mieter- und Vermieterverbänden ausgehandelt wird, abzuschließen (Art. 2 Abs. 4 Gesetz Nr. 431/1998). Folgt der Vermieter dieser Empfehlung, erhält er steuerliche Vergünstigungen und kann Verträge mit einer kürzeren Mindestlaufzeit (von 3 statt 4 Jahren) schließen.

#### Bestandssicherheit des Mietverhältnisses

Große Unterschiede finden sich auch in der Dauer sowie der Möglichkeit der Kündigung von Mietverträgen seitens des Vermieters. Kann das Mietverhältnis kurzfristig beendet werden, spielen Duldungspflichten für die Frage der faktischen Durchsetzbarkeit von Sanierungsmaßnahmen eine untergeordnete Rolle. Ebenso ist die Regulierung von Bestandsmieten von geringerer Bedeutung, wenn bei Neuvermietungen der Mietpreis frei festgelegt werden kann und ein Mietverhältnis keine große rechtliche Bestandssicherheit bietet. Beides kann – wie oben dargestellt – einen erheblichen Einfluss auf die Attraktivität von und die Kostenverteilung bei energetischen Gebäudesanierungen ausüben.

Die Dauer von Mietverhältnissen bedarf einer systematischen Betrachtung. Grundsätzlich ist zwischen Ländern zu unterscheiden, in denen unbefristete Mietverhältnisse die Regel sind (wie in Deutschland, der Schweiz und den skandinavischen Ländern sowie mit Einschränkungen in Österreich), und Ländern der englischen und romanischen Tradition, in denen entweder nur befristete Mietverträge zulässig sind oder solche Verträge in der Praxis jedenfalls dominieren. Allerdings können sich befristete Mietverträge auch automatisch verlängern, sodass sie faktisch die Wirkung von unbefristeten Verträgen haben können.

Tabelle 16: *Befristete und unbefristete Mietverhältnisse*

Art des Mietverhältnisses	Regelung in den untersuchten Ländern
Nur befristete Mietverträge zulässig	<p><b><u>Länder mit kurzen Laufzeiten (weniger als 3 Jahre) und freie Kündbarkeit des Vertrages durch den Vermieter zum Vertragsende:</u></b></p> <p><b>England</b> bei <b>assured shorthold tenancies</b> (fast alle privaten Mietverträge): Länge vertraglich vereinbar, i.d.R. aber 6 Monate oder 1 Jahr; zum Vertragsende kann der Vertrag von beiden Seiten frei gekündigt werden.</p> <p><b><u>Länder mit längeren Laufzeiten (ab 3 Jahren) und regulierte Kündigung zum Vertragsende:</u></b></p> <p><b>Frankreich:</b> 3 Jahre, wenn der Vermieter eine natürliche Person ist, 6 Jahre, wenn der Vermieter eine juristische Person ist; der Vertrag verlängert sich aber automatisch um denselben Zeitraum, wenn er nicht 6 Monate vor Vertragsende gekündigt wird; die Kündigungsgründe sind dabei restriktiv geregelt =&gt; <i>de facto</i> unbefristete Mietverhältnisse.</p> <p><b>Italien:</b> Mietverträge können zwar nur befristet geschlossen werden, eine zulässige Befristungsdauer ist aber auch die Lebenszeit des Mieters. Verträge müssen i.d.R. mindestens für vier Jahre geschlossen werden; der Vertrag wird zudem automatisch einmalig verlängert, wenn er nicht gekündigt wird; die Kündigungsgründe seitens des Vermieters sind dabei beschränkt.</p>
Befristete und unbefristete Mietverträge zulässig	<p><b>Estland:</b> Zeitlich befristete Verträge gewinnen in der Praxis an Bedeutung.</p> <p><b>Finnland:</b> Befristete Verträge unterliegen anders als unbefristete Verträge dem Schriftformerfordernis.</p> <p><b>Lettland:</b> Zeitlich befristete Verträge gewinnen in der Praxis an Bedeutung.</p> <p><b>Österreich:</b> Im Teil- oder Vollawendungsbereich des MRG muss die Befristung anders als im Vollanahmebereich des MRG schriftlich vereinbart werden und darf eine Mindestvertragslaufzeit von drei Jahren nicht unterschreiten (§ 29 Abs. 1 Nr. 3 MRG). Eines besonderen Befristungsgrundes bedarf es nicht.</p> <p><b>Polen:</b> Eine Befristung eines Mietvertrages ist ohne besonderen Grund zulässig und auch üblich. Lediglich bei der Vereinbarung einer Indexmiete für Verträge, die über mehr 10 Jahre abgeschlossen werden, ist die Wirksamkeit der Befristung formgebunden (Notariatsakt). Für Sozialmietwohnungen ist eine Befristung ausgeschlossen.</p> <p><b>Schweiz:</b> Es besteht freie Wahl zwischen unbefristeten und befristeten Verträgen. Eine Befristung ist ohne besonderen Grund zulässig. Unbefristete Verträge sind in der Praxis üblich.</p> <p><b>Schottland:</b> Es besteht freie Wahl zwischen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>short assured tenancies</b> gemäß dem <i>Housing (Scotland) Act 1988</i> (ca. 94 % des privaten Mietmarktes): Mindestvertragsdauer 6 Monate; längere Vereinbarungen sind zulässig;</li> <li>2. <b>assured tenancies</b> gemäß dem <i>Housing (Scotland) Act 1988</i> (ca. 6 % der Mietverhältnisse auf dem privaten Mietmarkt): <i>de facto</i> unbefristet.</li> </ol>
Befristete Mietverträge nur ausnahmsweise zulässig	<p><b>Dänemark:</b> Nur bei berechtigtem Interesse zulässig (§ 80 Abs. 3 Mietgesetz). Fehlt es an einem berechtigten Interesse, wird der Mietvertrag automatisch zu einem unbefristeten Mietvertrag.</p> <p><b>Deutschland:</b> Eine Befristung bedarf eines berechtigten Grundes, anderenfalls gilt der Vertrag als unbefristet.</p> <p><b>Niederlande:</b> Eine Befristung eines Mietvertrags ist ohne besonderen Grund in der Regel unwirksam Ein zulässiger Grund ist z.B. wenn der Vermieter für eine befristete Zeit seine Wohnung verlässt und danach wieder einziehen will (§ Art. 7:274 lit.1 sub b BW).</p> <p><b>Schweden:</b> Eine Befristung von Mietverträgen ist zwar grundsätzlich zulässig, hat aber <i>de facto</i> keine praktische Relevanz, da der Mieter auch bei befristeten Verträgen den gleichen Bestandsschutz hat wie bei unbefristeten Verträgen.</p>

Es zeigt sich eine in etwa ausgeglichene Verteilung zwischen Ländern, in denen Mietverträge nur befristet geschlossen werden, Ländern, in denen die Parteien frei zwischen befristeten und unbefristeten Mietverträgen wählen können, und Ländern, in denen befristete Mietverträge nur ausnahmsweise zulässig sind.

Um die Bedeutung befristeter Mietverträge richtig einschätzen zu können, ist auf die Voraussetzungen der Verlängerung von Mietverträgen einzugehen, da die Beendigung eines Mietverhältnisses durch Fristablauf funktional einer Kündigung gleich kommt und vergleichbare Effekte haben kann.

Tabelle 17: Tatsächliche Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Vertragsdauer durch den Vermieter

Beendigung des Mietverhältnisses	Regelung in den untersuchten Ländern
Durch den Ablauf der Vertragsdauer endet das Mietverhältnis automatisch	<p><i>Befristung ohne Begründung zulässig</i></p> <p><b>Schweiz</b> (Art. 266 Abs. 1 OR)</p> <p><b>Estland</b></p> <p><b>Österreich</b></p> <p><b>Finnland</b></p> <p><b>Polen</b></p> <p><b>Lettland</b></p> <p><b>Italien:</b> Der Vertrag verlängert sich automatisch einmalig zum Ende der Vertragslaufzeit (Mindestvertragsdauer vier Jahre), sofern der Vermieter nicht aufgrund eines gemäß Art. 3 des Gesetzes 431/1998 ausdrücklich zugelassenen Grundes dem Mieter mitteilt, dass sich der Vertrag nicht verlängern soll. Zu diesen Gründen zählen: Eigenbedarf, Kernsanierungsmaßnahmen, die nicht möglich sind, während das Mietobjekt bewohnt ist, und der geplante Verkauf des Mietobjekts.</p> <p><i>Befristete Mietverhältnisse nur ausnahmsweise zulässig</i></p> <p><b>Dänemark</b></p> <p><b>Deutschland</b> (nur bei zulässigem Befristungsgrund iSd. § 575 BGB, der bei Vertragsende noch vorliegen muss)</p> <p><b>Niederlande</b></p> <p><b>Schweden</b> für Mietverträge mit einer Befristung von <b>nicht mehr als neun Monaten</b></p> <p><i>Befristete Mietverhältnisse nur ausnahmsweise zulässig</i></p> <p><b>Dänemark</b></p> <p><b>Deutschland</b> (nur bei zulässigem Befristungsgrund iSd. § 575 BGB, der bei Vertragsende noch vorliegen muss)</p> <p><b>Niederlande</b></p> <p><b>Schweden</b> für Mietverträge mit einer Befristung von <b>nicht mehr als neun Monaten</b></p>
Zum Ablauf des Mietverhältnisses kann der Vermieter das Mietverhältnis durch Kündigung ohne Angabe von Gründen beenden	<p><b>England</b> bei <b>assured shorthold tenancies</b> (fast alle privaten Mietverträge).</p> <p><b>Schottland</b> für <b>short assured tenancy</b> gemäß dem <i>Housing (Scotland) Act 1988</i> (ca. 94 % des privaten Mietmarktes): mindestens 6 Monate Anfangsvertragsdauer; danach frei kündbar.</p> <p><b>Schweden</b> bei Verträgen, die eine Befristung von <b>mehr als neun Monaten</b> aufweisen.</p>
Die automatische Verlängerung des Mietverhältnisses kann nur aufgrund eines zulässigen Kündigungsgrunds verhindert werden (de facto unbefristete Verträge)	<p><b>Frankreich:</b> Der Vertrag verlängert sich automatisch zum Vertragsende um die gleiche Laufzeit, d.h. um drei Jahre bei einem Vermieter, der eine natürliche Person ist, bzw. um sechs Jahre bei einem Vermieter, der eine juristische Person ist, wenn nicht mit einer Frist von sechs Monaten zum Vertragsende unter Angabe berechtigter Gründe mitgeteilt wird, dass sich der Vertrag nicht verlängern soll.</p>

Es zeigt sich, dass Länder, in denen befristete Mietverträge ohne besondere Begründung zulässig sind und ein Mietverhältnis gleichzeitig am Ende der Befristung sehr einfach beendet werden kann, mit der Schweiz, Österreich, England, Estland, Schottland und Schweden eine Minderheit der untersuchten Länder darstellen. Zudem haben solche Befristungen nur in England und Schottland in der Praxis tatsächlich eine große Bedeutung. In allen anderen Ländern herrschen – unabhängig von der dogmatischen Konstruktion – faktisch unbefristete Mietverträge vor.

Hinsichtlich der Kündbarkeit rechtlich wie faktisch unbefristeter Mietverträge seitens des Vermieters sind die zu untersuchenden Länder in drei Gruppen einzuteilen: Zur ersten Gruppe zählen Länder, in denen – wie in der Schweiz – jenseits eines Willkürverbots Kündigungen des Mietverhältnisses jederzeit unter Einhaltung einer relativ kurzen Kündigungsfrist möglich sind. Zur zweiten Gruppe rechnen Länder, in denen – wie in Deutschland – Kündigungen seitens des Vermieters nur unter Berufung auf bestimmte zulässige Kündigungsgründe möglich sind. Energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen gehören dabei regelmäßig nicht zu den zulässigen Kündigungsgründen. Die dritte Gruppe umfasst Länder, in denen während der Mietvertragsdauer Kündigungen seitens des Vermieters bei Vertragserfüllung durch den Mieter fast gänzlich ausgeschlossen sind (wie z.B. in Schweden).

**Tabelle 18: Kündigungen durch den Vermieter (nur bei Ländern mit typischerweise unbefristeten oder langen Mietverhältnissen untersucht)**

Art der Kündigungsmöglichkeit	Regelung in den untersuchten Ländern
<p><b>Freie Kündbarkeit von unbefristeten Verträgen</b></p>	<p><b>Schweiz:</b> Nur eine gegen Treu und Glauben verstoßende Kündigung ist unwirksam, die „ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird“<sup>80</sup>; Kündigungen aus rein wirtschaftlichen Gründen sind jedoch zulässig. Eine Kündigung zum Zwecke der Mietpreiserhöhung kann aber dann unzulässig sein, wenn ein Mietpreis angestrebt wird, der nach der sogenannten „absoluten Berechnungsmethode“ rechtswidrig ist und nicht innerhalb des bestehenden Mietverhältnisses durchgesetzt werden kann.<sup>81</sup> Die absolute Berechnungsmethode knüpft im Unterschied zur sogenannten relativen Berechnungsmethode nicht an frühere Abmachungen zwischen den Parteien an und/oder nimmt keine Rücksicht auf die bisherige Mietpreisgestaltung. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate und kann gesetzlich verlängert werden.</p> <p><b>Finnland:</b> Die Kündigung ist zwar nur unter Angaben von Gründen zulässig, allerdings ist jeder Grund zulässig, der nicht gegen die gute mietrechtliche Praxis verstößt. Zulässig ist ausdrücklich auch eine Kündigung zwecks Mieterhöhung, wenn der Mieter sich nicht mit dem Vermieter über die Erhöhung auf eine angemessene Miete einigt. Die Kündigungsfrist beträgt drei bis sechs Monate.</p> <p><b>Estland:</b> Eine Kündigung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten ist prinzipiell unbeschränkt möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit, nach Vertragsende gemäß Art. 326 Abs. 2 LOA ein bis zu dreijähriges befristetes Mietverhältnis in derselben Mietwohnung zu beantragen, wenn die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses zu schwerwiegenden Folgen für den Mieter oder dessen Familie führen würde (z.B. wenn es besonders schwierig ist, in der Region eine andere Wohnung zu finden, und der Umzug an einen entfernten Ort vor dem Hintergrund der Beschäftigungsmöglichkeiten und der Interessen der Kinder unzumutbar ist). Eine emotionale Bindung an die Wohnung oder zusätzliche Kosten für die Neubeschaffung von Wohnraum stellen jedoch keinen Verlängerungsgrund nach Art. 326 Abs. 2 LOA dar.</p> <p><b>Österreich:</b> für Wohnungen im <b>Vollausnahmebereich des MRG</b> (insb. Ein- und Zweifamilienhäuser); die Zulässigkeit einer Kündigung kann jedoch rechtswirksam durch Vertrag beschränkt werden.</p>
<p><b>Kündigung nur bei Vorliegen eines zulässigen Kündigungsgrundes</b></p>	<p><b>Dänemark:</b> Kündigung mit dreimonatiger Kündigungsfrist ist nur unter Berufung auf die in § 83 Mietgesetz genannten Gründe zulässig: Eigenbedarf; Abriss oder Kernsanierung des Gebäudes, die nicht im bewohnten Gebäude möglich ist; schwere Vertragsverletzungen; sonstige schwerwiegende Gründe, die ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Vertragsauflösung begründen.</p> <p><b>Deutschland:</b> Neben bestimmten schwerwiegenden Vertragsverletzungen, die eine außerordentliche Kündigung erlauben, kommt eine Kündigung unter Einhaltung einer Frist von drei bis neun Monaten (je nach Länge des Mietverhältnisses) nur wegen eines in § 573 BGB festgelegten berechtigten Interesses des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses in Betracht. Hierzu zählen insbesondere erhebliche Pflichtverletzungen des Mieters, Eigenbedarf sowie die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist jedoch ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p><b>Frankreich:</b> Während der Vertragslaufzeit kann der Vertrag nicht ordentlich gekündigt werden; zum Ende der Vertragslaufzeit siehe Tabelle 16 oben.</p> <p><b>Italien:</b> Während der Vertragslaufzeit kann der Vertrag nicht ordentlich gekündigt werden; zum Ende der Vertragslaufzeit siehe Tabelle 16 oben.</p> <p><b>Lettland:</b> Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat, und eine Kündigung ist nur aus den im Mietrechtsgesetz genannten Gründen zulässig: schwere Vertragsverletzungen, Abriss des Gebäudes, notwendige Kernsanierungsmaßnahmen; Eigenbedarf von „restituierten Alteigentümern“.</p> <p><b>Niederlande:</b> Die Kündigung ist nur gemäß einem der nach Art. 7:274 oder 7:213-214; 7:231 in Verbindung mit 7:235, 7:236 BW ausdrücklich zugelassenen Gründe möglich wie z.B. inakzeptables Verhalten/Vertragsverletzung des Mieters; dringender Eigenbedarf des Vermieters, sofern er dem Mieter eine alternative Wohnmöglichkeit verschafft; Eigenbedarf des Käufers unter Berücksichtigung einer dreijährigen Kündigungsfrist; Umsetzung einer Änderung im städtischen Bebauungsplan; Mietverträge über Raummieten in der Wohnung, in der der Vermieter wohnt; Abriss eines Gebäudes gemäß kommunalem Beschluss.</p>

<sup>80</sup> BGE 135 III 112 E. 4.1.

<sup>81</sup> BGE 120 II 105; BGer 4A\_472/2007 vom 11. März 2008, E. 2.1; T. Koller & M. Bühler, 'Ertragsoptimierung als Motiv einer Mietvertragskündigung – Gedanken zu einer Inkohärenz in der mietrechtlichen Rechtsprechung des Bundesgerichts: BGE 120 II 105 ff.', ZBJV (1995): 415.

Art der Kündigungsmöglichkeit	Regelung in den untersuchten Ländern
Kündigung nur bei Vorliegen eines zulässigen Kündigungsgrundes	<p><b>Österreich</b> für Wohnungen im <b>Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG</b>: Kündigung ist nur gerichtlich aus einem der in § 30 MRG genannten Gründe möglich. Hierzu zählen einige schwerwiegende Vertragsverletzungen, der Eigenbedarf des Vermieters (§ 30 Abs. 2 Nr. 8 MRG) oder andere, nach objektiver Betrachtung erhebliche Gründe, die von den Vertragsparteien schriftlich vereinbart wurden (§ 30 Abs. 2 Nr. 13); wichtige Gründe sind ferner nach Nr. 14 ff. u.a. Abriss oder Kernsanierung der Mietsache, wobei eine Kündigung wegen Kernsanierung in der österreichischen Gerichtspraxis fast immer abgelehnt wird.</p> <p><b>Polen</b>: Gemäß Art. 11 Abs. 1 Mieterschutzgesetz erfordert eine Kündigung seitens des Vermieters einen ausdrücklich zugelassenen Grund sowie die Einhaltung einer Frist von einem Monat zum Monatsende. Zugelassene Gründe sind gemäß Art. 11 Abs. 2 Mieterschutzgesetz u.a.: anhaltende Vertragsverletzungen seitens des Mieters, Untervermietung ohne Zustimmung des Vermieters; Abriss oder Kernsanierung der Wohnung, die eine Wohnnutzung unmöglich machen; in diesem Fall ist allerdings eine Ersatzwohnung zu stellen.</p> <p><b>Schottland</b>: für <b>assured tenancy</b> gemäß dem <i>Housing (Scotland) Act 1988</i> (ca. 6 % der Mietverhältnisse auf dem privaten Mietmarkt).</p>
Faktisch keine Kündigungsmöglichkeiten	<p><b>Schweden</b>: Eine ordentliche Kündigung ist nur ausnahmsweise mit gerichtlicher Genehmigung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zulässig; eine außerordentliche Kündigung kommt nur bei schweren Vertragsverletzungen in Betracht.</p>

Die meisten Länder mit faktisch unbefristeten Verträgen lassen eine Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietpreises nicht zu. Ausnahmen stellen die Schweiz, Finnland und Österreich im Vollausnahmebereich des MRG dar. Die Möglichkeit zur Kündigung zur – auch energetischen – Kernsanierung eines Gebäudes besteht jedoch in vielen Ländern. Oftmals wird aber die ernstliche Bauauffälligkeit bzw. Unbewohnbarkeit des Gebäudes während der Sanierungsmaßnahmen vorausgesetzt, die bei rein energetischen Sanierungen normalerweise nicht gegeben ist. Eine genauere Betrachtung dieser Regelungen wird im Rahmen der Duldungspflichten von Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung vorgenommen.

## 4.2 Nebenkostenverteilung

Für die Untersuchung der Kostenverteilung zwischen Mieter und Vermieter für Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung sind neben den Einflüssen des allgemeinen Mietrechts auch die Verteilung von Nebenkosten, und zwar insbesondere die Verteilung der Kosten für Heizung und Strom von Bedeutung.

Bei Betriebskosten handelt es sich nach einer Definition im deutschen Recht<sup>82</sup> um Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Hierzu zählen unter anderem die Kosten für die Versorgung mit kaltem und warmem Wasser, und den Betrieb und die Wartung der Heizungsanlage.<sup>83</sup>

Obwohl der Betriebskostenbegriff nicht in allen Ländern mit jenem in Deutschland inhaltsgleich ist<sup>84</sup>, bestehen für die im vorliegenden Rahmen relevanten Kostenkomponenten (vor allem Heizung und Strom) vergleichbare Definitionen in allen untersuchten Ländern.

Gesetzliche Regelungen finden sich typischerweise zur Art der Ablesung und Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, etwa in Deutschland durch die Heizkostenverordnung<sup>85</sup> oder in Österreich durch das Heizkosten-

<sup>82</sup> vgl. §§ 556 Abs. 1 S. 2 BGB, 27 Abs. 1 S. 1 II. BV, 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV.

<sup>83</sup> vgl. § 2 BetrKV.

<sup>84</sup> vgl. etwa den Nebenkostenbegriff in der Schweiz, Art 257b Abs. 1 Obligationenrecht oder in den Niederlanden, Art. 7:237 Abs. 3 BW.

<sup>85</sup> Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenVO) in der Fassung vom 05.10.2009 (BGBl. I 3250).

abrechnungsgesetz<sup>86</sup> Hierbei sind auch die geltenden Vorgaben der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz einschlägig, wonach die Mitgliedstaaten gemäß Art. 9 sicherstellen müssen, dass alle Endkunden in den Bereichen Strom, Erdgas, Fernwärme, Fernkälte und Warmwasserverbrauch individuelle Zähler erhalten, die den tatsächlichen Energieverbrauch genau widerspiegeln und Information über die tatsächliche Nutzungszeit bereitstellen. Die Verpflichtung zur Installation individueller Verbrauchszähler ist für Gebäude mit mehreren Wohnungen in Art. 9 Abs. 3 der Richtlinie 2012/27/EU konkretisiert und etwa in Deutschland durch die Heizkostenverordnung bereits umgesetzt. Sämtliche Maßnahmen nach Art. 9 der Richtlinie 2012/27/EU stehen allerdings unter dem Vorbehalt der technischen Machbarkeit, finanziellen Vertretbarkeit und Verhältnismäßigkeit in Relation zu den damit erzielbaren Energieeinsparungen. Ausnahmen im nationalen Recht für studentisches Wohnen und nicht kernsanierte Altbauten sind danach zulässig.

In den meisten untersuchten Ländern ist die Zahlung des Mietpreises in Form der Nettokaltmiete ohne Betriebskosten üblich. Kosten für Strom und Heizung werden i.d.R. verbrauchsabhängig abgerechnet und periodisch separat erhoben.

Eine Ausnahme stellt lediglich Schweden dar. Hier ist bis heute die Zahlung einer pauschalen Bruttowarmmiete üblich, in der die Kosten für Heizung und Strom bereits enthalten sind. Auf längere Sicht ist auf Grundlage der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz davon auszugehen, dass die Zahlung der Nettokaltmiete auch in Schweden das bisherige Modell der pauschalen Bruttowarmmiete ablösen wird, sofern die Umstellung auf individuelle Zähler und die detaillierte Information der Endkunden tatsächlich flächendeckend umgesetzt wird.

In Schweden ist der Anreiz für Vermieter zur Durchführung einer energieeffizienten Modernisierungsmaßnahme im Mietwohnungsbestand derzeit noch deutlich erhöht. Denn den Vermietern kommen die monetären Vorteile aus einer Kostensenkung durch den erwartbar sinkenden Energieverbrauch direkt zugute. Der Mieter profitiert hingegen unter dem Gesichtspunkt der Nebenkostenverteilung nicht von einer energetischen Sanierung.

In Lettland ist die Zahlung einer Bruttowarmmiete und einer Nettokaltmiete derzeit noch gleichermaßen üblich, jedoch besteht für den Vermieter bei steigenden Kosten für Heizung und Strom immer die gesetzliche Möglichkeit der Abwälzung durch eine Erhöhung der Bruttowarmmiete auf den Mieter. Damit sind in Lettland die zu erwartenden monetären Anreize bei der Durchführung einer energetischen Gebäudesanierung geringer als in Schweden.

In den anderen untersuchten Ländern mit Ausnahme Schwedens hat der Mieter einen deutlich höheren Anreiz darauf hinzuwirken, sofern dies rechtlich zulässig ist, dass der Vermieter eine energetische Modernisierungsmaßnahme vornimmt, da dies bei ihm direkt zu einer Kostenersparnis durch sinkenden Energieverbrauch führt. Die Regelung der Nebenkostenverteilung dient in diesen Ländern dazu, dass Strom- und Heizkosten vom Vermieter als bloße Durchlaufposten behandelt werden und eine Steigerung der Energieeffizienz lediglich bei größeren Leerstandsdaten kostendämpfend wirkt. Der Vermieter hat in diesen Ländern nach den Regeln der Nebenkostenverteilung keinerlei Anreiz, energetische Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

### 4.3 Besondere mietrechtliche Bestimmungen zur Energieeffizienz

Sonderregelungen zur energetischen Gebäudesanierung sowie Energieeffizienz im Mietrecht oder zur Förderung von energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen für Mietwohnungen sind in allen Mitgliedstaaten relativ neu und unterliegen meist raschen Änderungen.

---

<sup>86</sup> Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG), in der Fassung vom 31.03.2009 (öBGBI. Nr. 827/1992 i.d.F. öBGBI. I Nr. 25/2009).



Die Untersuchung zielt vorrangig auf Maßnahmen, die zur Einsparung von Energie führen, deren Kosten typischerweise vom Mieter zu tragen sind. Der Schwerpunkt liegt also auf Maßnahmen zur Isolierung von Gebäuden und damit zur Reduktion des Wärmebedarfs. Auch Maßnahmen, die durch Effizienzgewinne (z.B. effizientere Heizungssysteme) oder den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen (z.B. durch Solarenergie) zu einem verringerten Energieverbrauch im Bereich der Heizung und Warmwassererzeugung führen, werden berücksichtigt. Maßnahmen zur Reduktion des Verbrauchs von Primärenergie durch Stromerzeugung im Mietobjekt, z.B. durch die Gewinnung von elektrischer Energie aus erneuerbarer Quelle oder den Einsatz von Blockheizkraftwerken, ggf. mit Kraft-Wärme-Kopplung, sind dagegen nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Nutzen der Einsparung von Primärenergie bei der Erzeugung elektrischer Energie anders als bei der Einsparung von Kosten für Beheizung und Warmwassererzeugung durch energetische Sanierungsmaßnahmen normaler Weise nicht dem Mieter zugutekommt.

Nachfolgend sollen zunächst die Informationspflichten hinsichtlich des Energiestatus eines Mietobjekts bei der Vermietung diskutiert werden (4.3.1). Hierdurch können Informationsasymmetrien zwischen Mieter und Vermieter reduziert werden. Dies versetzt den Mieter erst in die Lage, eine rationale Entscheidung darüber zu treffen, zu welchem Preis er ein Mietobjekt im jeweiligen energetischen Zustand mietet.

Sodann werden die Duldungspflichten des Mieters hinsichtlich (energetischer) Gebäudesanierungsmaßnahmen diskutiert (4.3.2). Da eine Abgrenzung von Duldungspflichten für allgemeine und energetische Sanierungsmaßnahmen nicht sinnvoll erscheint, werden beide Arten von Regelungen zusammen behandelt. Bestehen im Ergebnis bei energetischen Gebäudesanierungen keine Duldungspflichten und kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht kurzfristig beenden (hierzu bereits 4.1.2), ist es für den Vermieter schlechterdings unmöglich, solche Maßnahmen durchzuführen. Auch werden für den Vermieter negative Anreize zur energetischen Gebäudesanierung gesetzt, wenn die Einholung einer Duldung durch den Mieter umständlich oder mit Kosten verbunden ist.

Weitere Anreize für Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, wenn der Vermieter rechtlich zur Sanierung verpflichtet wird (4.3.3). In diesem Fall können Sanierungsziele erreicht werden, ohne dass weitere Anreize für den Vermieter gesetzt werden müssen. Eine allgemeine und umfassende energetische Sanierungspflicht besteht allerdings in keinem der untersuchten Länder (beschränkte Ausnahmen sind einzelne Nachrüstpflichten, etwa in Deutschland die Pflicht zum Kesselaustausch oder zur Dämmung der obersten Geschossdecke nach der EnEV). Zwischen diesen beiden Extremen liegt die Anreizverteilung zwischen Mieter und Vermieter durch Kostenverteilungsregelungen hinsichtlich der Mietpreisbildung (4.3.4.) und die staatliche Anreizsetzung für den Vermieter durch Subventionen und Steuererleichterungen (4.3.5.). Bei der Untersuchung der Anreizverteilung zwischen Mieter und Vermieter sind neben den besonderen Vorschriften zur Kostentragung von (energetischen) Gebäudesanierungsmaßnahmen auch die allgemeinen Bestimmungen hinsichtlich der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses zu berücksichtigen (siehe bereits unter 4.1.2). Denn es lässt sich erst hieraus ersehen, ob sich marktmäßige Wertsteigerungen einer Wohnung durch energetische Sanierungsmaßnahmen durch den Vermieter im Rahmen einer Mieterhöhung (zukünftig) realisieren lassen.

### **4.3.1 Informationspflichten**

Die Informationspflichten zur Energieeffizienz von Mietwohnungen basieren auf unionsrechtlichen Vorgaben. Für eine rechtsvergleichende Studie ergeben sich daher drei Fragestellungen: Erstens ist zu untersuchen, ob einige EU-Länder weiterreichende Informationspflichten eingeführt haben und – falls ja – welche Effekte dies zu haben scheint. Zweitens regelt die einschlägige Richtlinie 2010/31/EU weder die Rechtswirkungen von Energieausweisen bei etwaigen Rechtsstreitigkeiten (vgl. Art. 12 Abs. VII verweist hierfür auf das nationale Recht) noch die Rechtsfolgen im Fall der Verletzung der Vorlagepflicht. Diese werden durch die Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich gehandhabt. Drittens soll geprüft werden, welche Regelungen die Schweiz im Rahmen des Nachvollzuges von EU-Recht oder autonom hinsichtlich der Informationspflichten getroffen hat. In der vorliegenden Untersu-

chung sollen zunächst exemplarisch unterschiedliche Regelungsansätze in Deutschland und Italien erörtert werden, um die Thematik zu veranschaulichen. Des Weiteren sollen die Regelungen zu Informationspflichten in der Schweiz näher veranschaulicht werden, da dort mit dem sogenannten Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) ein anderer Ansatz als in den EU-Mitgliedstaaten gewählt wurde.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG)<sup>87</sup> erlassen wurde, enthält in Deutschland die Verpflichtung für Vermieter von Wohngebäuden, spätestens bei der Besichtigung den potenziellen Mietern den Energieausweis vorzulegen und nach Abschluss des Mietvertrages zu übergeben (§ 16 Abs. 2 EnEV). Verstöße können mit einem Bußgeld von bis zu EUR 15.000,- geahndet werden (§§ 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 EnEG, 27 Abs. 2 Nr. 4, 5 EnEV). Von dieser Verpflichtung sind jedoch kleine Gebäude mit nicht mehr als 50m<sup>2</sup> Nutzfläche und Baudenkmäler ausgenommen (§§ 16 Abs. 5 S. 1, 2 EnEV). Energieausweise, die vor dem 1.10.2007 ausgestellt wurden, gelten als Energieausweise i. S. d. § 16 EnEV für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum fort (§ 29 Abs. 1 EnEV)<sup>88</sup>. Sofern der Vermieter eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgibt, muss diese bereits bestimmte Angaben des Energieausweises enthalten, wenn zum Zeitpunkt der Immobilienanzeige bereits ein Energieausweis vorhanden ist (§ 16a Abs. 1, 2 EnEV). Verstöße können ab dem 1.5.2015 ebenfalls mit einem Bußgeld von bis zu EUR 15.000,- geahndet werden (§§ 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3, 27 Abs. 2 Nr. 6 EnEV).

In Italien erweiterte das Gesetz Nr. 90/2013 wesentlich die Verpflichtung für Vermieter von Wohngebäuden, spätestens bei den Vertragsverhandlungen bzw. Besichtigungen den potenziellen Mietern einen Energieausweis vorzulegen und nach Abschluss des Mietvertrages zu übergeben. Dieses Gesetz sah die zwingende Einbeziehung einer Vertragsklausel in den Mietvertrag vor, wonach der Mieter die Vorlage des Energieausweises bei den Vertragsverhandlungen und bei Übergabe mit dem Abschluss des Mietvertrages bestätigen sollte. Bei Unterlassen der Vorlage bzw. Übergabe des Energieausweises sah das Gesetz Nr. 90/2013 die Nichtigkeit des Mietvertrages vor, mithin eine ungleich härtere Sanktion als die zuvor beschriebene Regelung des deutschen Gesetzgebers, wonach lediglich ein Bußgeld fällig wird. Nach Protesten unter anderem durch Immobilienmaklerverbände wurden diese Regelungen allerdings bereits nach kurzer Zeit durch das Gesetz Nr. 145/2013 novelliert. Anstelle der Nichtigkeitssanktion trat – wie in Deutschland – die Verhängung einer Verwaltungsstrafe von bis zu 18.000 Euro.

In der Schweiz sind für die Begrenzung des Energieverbrauchs in Gebäuden gemäß Art. 89 Abs. 4 der Schweizerischen Bundesverfassung vor allem die Kantone zuständig. Den Kantonen kommen nicht nur Regelungen des Vollzuges, sondern auch Gesetzgebungskompetenz zur Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die sparsame und rationelle Energienutzung in Gebäuden zu, dies auf Grundlage des Art. 9 des Schweizerischen Energiegesetzes (EnG).

Um trotz der Gesetzgebungskompetenzen der Kantone vergleichbare Bestimmungen in der gesamten Schweiz zu erlassen, wurden von der Konferenz der kantonalen Energiedirektoren im Jahr 2008 Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE)<sup>89</sup> erarbeitet, die in der Folge von den meisten Kantonen in deren Energie- bzw. Baugesetzen umgesetzt wurden. Zwischenzeitig liegt bereits eine überarbeitete Fassung aus dem Jahr 2014<sup>90</sup> vor, die sich noch in der Umsetzungsphase auf kantonaler Ebene befindet, welche bis 2018 abgeschlossen werden soll.

---

<sup>87</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) in der Fassung vom 01.09.2005 (BGBl. I 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist.

<sup>88</sup> zu weiteren Überleitungsregelungen siehe § 29 Abs. 1 bis 3a EnEV.

<sup>89</sup> [http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik\\_der\\_kantone/muken/MuKE2008\\_df.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik_der_kantone/muken/MuKE2008_df.pdf) (31.8.2015).

<sup>90</sup> <http://www.gl.ch/documents/MuKE2014.pdf> (31.8.2015).

Seit August 2009 ist der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) verfügbar, der durch zertifizierte Experten ausgestellt wird und anhand einer Klassifizierung zeigt, welche energetische Qualität ein Gebäude aufweist. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone ist mit dem Energieausweis der EU-Mitgliedstaaten vergleichbar. Eigentümer einer Immobilie erhalten dadurch eine Bewertung ihrer Liegenschaft in Bezug auf die Gesamtenergieeffizienz. Diese umfasst die Gebäudehülle, die Gebäudetechnik und die elektrischen Einrichtungen. Zudem enthält der GEAK Empfehlungen zu konkreten Maßnahmen, wie die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert und erneuerbare Energien eingesetzt werden können. Ziel ist es, mit dem GEAK Transparenz im Immobilienmarkt zu schaffen, indem der Energieverbrauch einer Liegenschaft sichtbar gemacht wird. Für Käufer wie auch Mieter kann dieser Ausweis ein wichtiges Entscheidungskriterium sein. Der GEAK wird ständig weiter entwickelt und so können Hauseigentümer seit Sommer 2012 mit dem sogenannten „GEAK Plus“ einen zusätzlichen Beratungsbericht für Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen anfordern, samt Maßnahmenplan und Kostenschätzung.

Der entscheidende Unterschied zu den unionsrechtlichen Vorgaben ist jedoch, dass für Schweizer Gebäudeeigentümer bis heute keine Pflicht besteht, einen Gebäudeenergieausweis erstellen zu lassen. Anders als in der EU besteht auch keine Pflicht, diesen Ausweis einem Mieter bei Unterzeichnung des Mietvertrages auszuhändigen. Bei der Erarbeitung der neuen MuKE 2014 wurde eine solche Vorlagepflicht zwar diskutiert, aber letztlich nicht umgesetzt.<sup>91</sup>

### 4.3.2 Duldungspflichten

Nachfolgend wird dargestellt, unter welchen Voraussetzungen energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen durch den Mieter zu tolerieren sind. Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der oben erörterten allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen zur Dauer und Kündbarkeit von Mietverhältnissen. Hat der Mieter danach keinen rechtlichen Anspruch auf die längerfristige Fortführung des Mietverhältnisses, wird er einer Vereinbarung zur Duldung der Sanierungsmaßnahmen aufgeschlossener gegenüberstehen, sofern dadurch auch die Fortsetzung des Mietverhältnisses gesichert wird. Notfalls sind auch eine Beendigung des Mietverhältnisses und eine Durchführung der Maßnahme in der geräumten Wohnung vorstellbar.

Tabelle 19: Recht des Vermieters auf Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

Land	Bestandssicherheit des Mietverhältnisses	Recht des Vermieters, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen	Einzuhaltendes Verfahren	Kompensationsansprüche
Dänemark	Es herrscht eine hohe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses, d.h. Sanierungsmaßnahmen können i.d.R. nur auf Basis gesonderter Duldungspflichten durchgesetzt werden.	Der Vermieter ist berechtigt, Verbesserungsmaßnahmen an seinem Eigentum durchzuführen.	Der Vermieter muss den Mieter sechs Wochen im Voraus informieren, wenn die Maßnahme die Nutzung des Mietobjekts nicht erheblich einschränkt, und drei Monate im Voraus, wenn die Sanierungsmaßnahme eine erhebliche Beschränkung der Nutzung des Mietobjekts mit sich bringt (§ 55 Mietgesetz <sup>92</sup> ).	Ist die Nutzung des Mietobjekts während der Sanierungsmaßnahme unmöglich, hat der Vermieter für die Dauer der Sanierung eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen. Beeinträchtigt die Sanierungsmaßnahme die Nutzung der Wohnung, kann eine angemessene Mietreduktion gefordert werden (§ 11 Abs. 2 Mietgesetz).

<sup>91</sup> <http://www.energieschweiz.ch/de-ch/gebäude/bauherrentipps/gebäudeenergieausweis-der-kantone-geak.aspx> (31.8.2015).

<sup>92</sup> Lov Nr. 188 vom 27. Februar 2007 des Gesetzes zur Miete.

Land	Bestandssicherheit des Mietverhältnisses	Recht des Vermieters, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen	Einzuhaltendes Verfahren	Kompensationsansprüche
<b>Deutschland</b>	Es herrscht eine hohe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses, d.h. Sanierungsmaßnahmen können i.d.R. nur auf Basis gesonderter Duldungspflichten durchgesetzt werden.	Recht des Vermieters Sanierungsmaßnahmen durchzuführen: Gemäß §§ 555a Abs. 1, 555d Abs. 1 BGB muss der Mieter grundsätzlich sowohl Erhaltungs- als auch Modernisierungsmaßnahmen dulden.  Eine Duldungspflicht bei Verbesserungsmaßnahmen besteht gemäß § 555d Abs. 2 BGB jedoch nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte (nicht finanzielle Härte, die nur gemäß § 559 Abs. 4 und 5 BGB zu berücksichtigen ist) bedeuten würde, die selbst unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude sowie der Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.	Erhaltungsmaßnahmen sind lediglich rechtzeitig anzukündigen (§ 555a Abs. 2 BGB).  Modernisierungsmaßnahmen sind drei Monate im Voraus in Textform anzukündigen (§ 555c Abs. 1 BGB), sofern die Maßnahme nicht nur unerheblichen Einfluss auf die Mietsache hat und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führt (§ 555c Abs. 4 BGB).  Will der Mieter die Modernisierungsmaßnahme wegen eines Härtefalls abwenden, hat er gemäß § 555d Abs. 3 S. 1 BGB dem Vermieter die Umstände, die den Härtefall begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen.	Wird der Mieter im Gebrauch seiner Mietsache durch eine Sanierungsmaßnahme beschränkt, steht ihm ein Recht auf Mietminderung (§ 535 BGB) zu, dessen Ausmaß von Art und Umfang der Beeinträchtigung der Nutzung der Mietsache abhängt. Bei energetischen Gebäudesanierungen i.S.d. § 555b Nr. 1 BGB entfällt dieses Recht jedoch für die Dauer von drei Monaten, § 536 Abs. 1 a BGB. Darüber hinaus hat der Mieter Aufwendungsersatzansprüche nach §§ 555d Abs. 6 i.V.m. 555a Abs. 3 BGB; dies kann bei Unbewohnbarkeit der Wohnung auch die Bereitstellung einer Ersatzwohnung beinhalten.
<b>England</b>	Geringe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass ein Mieter eine Sanierungsmaßnahme freiwillig toleriert. Denn ansonsten kann i.d.R. innerhalb einer kurzen Frist von unter sechs Monaten eine Räumung der Wohnung durchgesetzt werden.	Kleinere Sanierungsmaßnahmen hat der Mieter in der Regel zu tolerieren. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen steht dem Vermieter ein Sonderkündigungsrecht zu, sodass die Maßnahme dann im geräumten Gebäude möglich ist.	Die Maßnahme ist dem Mieter lediglich mitzuteilen.	In der Regel besteht kein Anspruch auf Kompensation.
<b>Estland</b>	Geringe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass ein Mieter eine Sanierungsmaßnahme freiwillig toleriert. Notfalls kann i.d.R. innerhalb einer kurzen Zeit von nicht mehr als drei Monaten eine Räumung der Wohnung durchgesetzt werden.	Erhaltungsmaßnahmen sind vom Mieter zu tolerieren (Art. 283 Abs. 1 LOA).  Verbesserungsmaßnahmen müssen vom Mieter nur toleriert werden, sofern die Bauarbeiten und die Auswirkungen der Sanierung keine unangemessene Belastung für den Mieter darstellen (Art. 284 Abs. 1 LOA).	Bei Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Mieterhöhung führen, ist die Maßnahme zwei Monate im Voraus per Textform anzukündigen (Art. 284 Abs. 2 LOA). Dem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht zu. Wird dieses genutzt, darf die Sanierungsmaßnahme erst nach Beendigung des Mietverhältnisses durchgeführt werden	In der Regel besteht kein Anspruch auf Kompensation.

Land	Bestandssicherheit des Mietverhältnisses	Recht des Vermieters, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen	Einzuhaltendes Verfahren	Kompensationsansprüche
<b>Finnland</b>	Geringe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass ein Mieter eine Sanierungsmaßnahme freiwillig toleriert. Denn ansonsten kann i.d.R. innerhalb kurzer Frist eine Räumung der Wohnung durchgesetzt werden.	Grundsätzlich besteht bei Baumaßnahmen ein Duldungsanspruch.	Baumaßnahmen, die keine erhebliche Belastung für den Mieter darstellen, sind spätestens vierzehn Tage vor Beginn der Maßnahme anzukündigen (Mietrechtssetz 21 Abs. 2 S. 2). Baumaßnahmen, die zu einer Belastung führen, sind sechs Monate im Voraus anzukündigen. Dem Mieter steht unabhängig von etwaigen Mieterhöhungen ein Sonderkündigungsrecht zu.	Kann die Mietsache während der Renovierung nicht genutzt werden, entfällt die Pflicht zur Entrichtung eines Mietpreises. Die Beeinträchtigung der Nutzung führt zu einer Reduktion des Mietpreises.
<b>Frankreich</b>	Es herrscht eine hohe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses, d.h. Sanierungsmaßnahmen können i.d.R. nur auf Basis gesonderter Duldungspflichten durchgesetzt werden.	Der Mieter muss energetische Sanierungsmaßnahmen i.d.R. tolerieren (Art. 7 <i>lit. e</i> , <i>loi n° 89-462</i> von 1989). Ausnahme: Entsprechen Baumaßnahmen nicht der Ankündigung, sind sie missbräuchlich oder führen sie dazu, dass ein Bewohnen des Mietobjektes unmöglich oder gefährlich wird, kann per Gerichtsbeschluss auf Antrag des Mieters eine Sanierungsmaßnahme untersagt werden.	Gemäß Art. 7 <i>loi n° 89-462</i> von 1989 muss der Vermieter vor Beginn der Maßnahme den Mieter schriftlich per Einschreiben mit Rückschein oder durch eigenhändige Übergabe der Informationen in Kenntnis setzen. Kann der Mieter während der Sanierungsmaßnahme die Wohnung nicht bewohnen, steht ihm ein Sonderkündigungsrecht zu.	Gemäß Art. 7 <i>lit. e loi n° 89-462</i> i.V.m. Art. 1724 <i>Code civil</i> steht dem Mieter bei Sanierungsmaßnahmen, die länger als 21 Tage dauern, eine Mietreduktion zu.  Gemäß Art. 1724 Abs. 3 <i>Code civil</i> hat der Mieter zudem ein Sonderkündigungsrecht, wenn das Mietobjekt für die Zeit der Renovierungsmaßnahme unbewohnbar ist.
<b>Italien</b>	Es besteht eine Mindestvertragsdauer von 4+4 Jahren, innerhalb derer i.d.R. nicht gekündigt werden kann. Ohne Duldungspflichten können Sanierungsmaßnahmen nur langfristig, d.h. nach Ablauf des Vertrags umgesetzt werden.	Das italienische Mietrecht regelt Verbesserungsmaßnahmen nicht detailliert. Art. 1582 <i>Codice civile</i> verbietet lediglich Verbesserungsmaßnahmen, die die Nutzung des Mietobjekts beschränken. Dies bezieht sich aber auf Änderungen der Nutzungsmöglichkeit nach der Sanierung, nicht auf die Sanierungszeit selbst. Deshalb wird vertreten, dass die Bestimmung darauf nicht anwendbar sei. Das Recht des Vermieters, die Wohnung des Mieters zu betreten, richtet sich im Fall von energetischen Sanierungsmaßnahmen nach dem allgemeinen Prinzip von Treu und Glauben (Art. 1175 und Art. 1375 <i>Codice civile</i> )	Gesetzlich sind keinerlei Verfahrensregelungen normiert.	Kompensationsansprüche (insbesondere Recht auf Mietminderung) können sich aus dem allgemeinen Vertragsrecht ergeben. Die Rechtsprechung hierzu ist aber nicht einheitlich.

Land	Bestandssicherheit des Mietverhältnisses	Recht des Vermieters, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen	Einzuhaltendes Verfahren	Kompensationsansprüche
<b>Lettland</b>	Abhängig von der Wahl der Vertragsgestaltung, da unbefristete Mietverträge ohne Begründung zulässig sind und in der Praxis an Bedeutung gewinnen. Relativ hohes Maß an Bestandssicherheit bei unbefristeten Verträgen	Es besteht ein grundsätzlicher Duldungsanspruch, eine Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich.	Gesetzlich sind keinerlei Verfahrensregelungen normiert.	In der Regel ist keine Kompensation zu zahlen.
<b>Niederlande</b>	Es herrscht eine hohe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses, d.h. Sanierungsmaßnahmen können i.d.R. nur auf Basis gesonderter Duldungspflichten durchgesetzt werden.	Nach Art. 7:220 Abs. 1 BW muss der Mieter „dringende Arbeiten“ dulden. Renovierungsmaßnahmen sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn der Vermieter dem Mieter ein angemessenes Kompensationsangebot unterbreitet (Art. 7:220 Abs. 5 BW).	„Dringende Arbeiten“ bedürfen lediglich der Mitteilung. Vor Renovierungsmaßnahmen muss der Vermieter dem Mieter ein angemessenes Kompensationsangebot unterbreiten, das dieser ablehnen kann. In diesem Fall entscheidet ein Gericht über die Angemessenheit des Angebots. Ist die Wohnung oder das Haus Teil eines Wohnblocks von mindestens 10 Wohneinheiten oder Häusern, reicht zunächst die Zustimmung von 70 % der Betroffenen zum Kompensationsangebot. Lehnt ein Betroffener trotz Zustimmung von 70 % den Vorschlag ab, kann er innerhalb von acht Wochen ein Gericht anrufen, dass das Angebot als unangemessen zurückweisen kann (Art. 7:220 Abs. 3 BW).	Bei „dringenden Arbeiten“ steht dem Mieter kein Kompensationsanspruch zu. Bei Renovierungsarbeiten muss der Vermieter dem Mieter eine angemessene Kompensation anbieten und etwaige Umzugs- und Wohnkosten für die Dauer der Renovierung bezahlen, wenn das Mietobjekt während der Renovierung unbewohnbar wird.

Land	Bestandssicherheit des Mietverhältnisses	Recht des Vermieters, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen	Einzuhaltendes Verfahren	Kompensationsansprüche
<b>Österreich</b>	Abhängig von der Art des Gebäudes, sodass keine allgemeinen Aussagen getroffen werden können. Kein Kündigungsschutz besteht nur bei MRG-Vollausnahmeobjekten, dies entspricht 46 % des privaten Mietwohnungsmarktes in Österreich bzw. 20 % in Wien.	Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG (ca. 2/3 der Wohnungen) können die Parteien frei in ihrem Mietvertrag regeln, welche Sanierungsmaßnahmen zu tolerieren sind. Eine detaillierte Regelung ist in den Mietverträgen üblich, sodass dispositive Vorschriften i.d.R. keine Bedeutung haben. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen der §§ 3 und 4 MRG zu unterscheiden. Die energetische Dämmung der Fassade ist nach ständiger Rechtsprechung <sup>93</sup> bei Reparaturen an einer schadhafte Außenwand als Erhaltungsmaßnahme zu definieren. Nur Verbesserungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Mieters.	Außerhalb des Vollenwendungsbereichs obliegen etwaige Verfahren der Privatautonomie der Vertragspartner. Im Vollenwendungsbereich des MRG reicht bei Erhaltungsmaßnahmen eine Anzeige aus. Bei Verbesserungsmaßnahmen ist eine Zustimmung des Mieters erforderlich.	In der Regel ist keine Kompensation zu zahlen.
<b>Schottland</b>	Geringe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass ein Mieter eine Sanierungsmaßnahme freiwillig toleriert. Denn ansonsten kann innerhalb kurzer Frist von unter sechs Monaten eine Räumung der Wohnung erfolgen.	Sanierungsmaßnahmen, die das Bewohnen des Mietobjekts weiterhin ermöglichen, müssen i.d.R. vom Mieter toleriert werden.	Sanierungsmaßnahmen sind in der Regel anzuzeigen. Erfolgt eine Kernsanierung, so steht dem Vermieter überdies ein Sonderkündigungsrecht zu.	Kompensationen stehen dem Mieter i.d.R. nicht zu.
<b>Schweiz</b>	Geringe Bestandssicherheit des Mietverhältnisses. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass ein Mieter eine Sanierungsmaßnahme freiwillig toleriert. Denn ansonsten kann innerhalb einer kurzen Frist eine Räumung der Wohnung durchgesetzt werden.	Der Mieter muss Arbeiten dulden, die der Beseitigung von Mängeln dienen oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind (Art. 257h Abs. 1 OR). Alle anderen Arbeiten (Erneuerungen und Änderungen) kann der Vermieter nur dann durchführen, wenn dies für den Mieter zumutbar ist (Art. 260 Abs. 1 OR).	Der Vermieter hat die Arbeiten dem Mieter rechtzeitig anzuzeigen und möglichst schnell und ohne unnötige Immissionen durchzuführen (Art. 257h/Abs.3) <sup>94</sup> Zudem ist eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses seitens des Vermieters immer zulässig, wenn eine Sanierungsmaßnahme anderenfalls nicht durchführbar wäre oder die Durchführung erschwert würde, da dann jedenfalls eine Kündigung nicht gegen Treu und Glauben verstößt.	Der Mieter kann für die Dauer der Arbeiten eine Mietpreisreduktion nach Art. 259d OR und, sofern die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, auch Schadenersatz nach Art. 259e OR verlangen. Andere Ansprüche stehen dem Mieter nicht zu.

<sup>93</sup> Ris-Justiz RS0114108; Prader, MRG, § 3 E 162 (www.rdb.at 31.08.2015).

<sup>94</sup> Blumer, M. (2012).

Land	Bestandssicherheit des Mietverhältnisses	Recht des Vermieters, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen	Einzuhaltendes Verfahren	Kompensationsansprüche
<b>Schweden</b>	Sehr hohes Maß an Bestandssicherheit. Eine Kündigung zu Zwecken der Renovierung ist auch langfristig nicht möglich. Die Duldungspflichten des Mieters haben somit große praktische Relevanz.	In der Regel ist die Zustimmung des Mieters erforderlich.	Verweigert der Mieter die Zustimmung zu einer Sanierungsmaßnahme, die der Vermieter schriftlich angekündigt hat, und kann keine Einigung erzielt werden, kann der Vermieter frühestens zwei Monate nach Eingang der schriftlichen Benachrichtigung beim Mieter ein Mietgericht anrufen. Dieses kann die Einwilligung des Mieters ersetzen, wenn die Weigerung des Mieters ungerechtfertigt ist.	Der Mieter hat einen Anspruch auf Mietminderung während der Renovierungsarbeiten. Ist die Wohnung für die Dauer der Renovierung unbewohnbar, hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen.

Aus der Untersuchung ergibt sich, dass eine Sanierung in den meisten Ländern innerhalb kurzer Zeit ohne hohe zusätzliche finanzielle Belastungen für den Vermieter durchgeführt werden kann. Im Einzelnen lassen sich die Länder in drei Gruppen zusammenfassen:

In der ersten Gruppe kann der Vermieter im Regelfall im laufenden Mietverhältnis mit vertretbaren Kosten innerhalb einer kurzen Frist Sanierungsmaßnahmen durchführen. So muss der Vermieter dem Mieter zwar meist keine pauschale Entschädigung für Beeinträchtigungen durch die Sanierung zahlen, wohl aber kommen Mietminderungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters in Frage, die im Fall der Unbewohnbarkeit der Wohnung während der Arbeiten auch die Kosten einer Ersatzwohnung umfassen können. Zu dieser Gruppe gehören die meisten europäischen Länder, u.a. Deutschland, England, Finnland, Frankreich, Lettland und Schottland. In diesen Ländern werden Vermieter durch Sanierungsmaßnahmen also meist nur mit vertretbaren, jedenfalls nicht prohibitiven zusätzlichen Kosten belastet.

In der zweiten Gruppe, bestehend aus Estland und der Schweiz, darf zwar nicht immer im laufenden Mietverhältnis saniert werden, es besteht aber immer die Möglichkeit, dieses kurzfristig zu beenden. Im Einzelnen: In Estland müssen Sanierungsmaßnahmen, die den Mieter unangemessen belasten, nicht geduldet werden. Ähnlich müssen in der Schweiz nur Maßnahmen, die dem Mieter „zumutbar“ sind, geduldet werden. Da aber in beiden Ländern ein Mietverhältnis innerhalb einer kurzen Frist von nicht mehr als drei Monaten beendet werden kann, stellt das Fehlen einer Duldungspflicht zwar keine prohibitive Hürde für Sanierungsmaßnahmen dar. Allerdings fallen bei einer solchen Kündigung Mieteinnahmen für die Dauer der Maßnahme ganz aus, und es können zusätzliche Kosten für eine Neuvermietung nach Beendigung der Maßnahme entstehen. Ob sich diese Kosten durch höhere Mieteinnahmen in einem Neuvertrag kompensieren lassen, ist nicht sicher, sondern von der Marktlage im Einzelfall abhängig. Freilich dürften mit Blick auf eine ansonsten denkbare Kündigung in vielen Fällen Sanierungsmaßnahmen im laufenden Mietverhältnis freiwillig toleriert werden, wodurch sich die zusätzlichen Kosten reduzieren lassen. Im Vergleich zu einer Duldungspflicht stellen die Regelungen in diesen beiden Ländern also aus Vermietersicht nur ein geringfügig größeres Hemmnis dar.

Klare negative Anreize für Sanierungsmaßnahmen bestehen in den Niederlanden, Polen und Schweden. Denn hier existiert weder eine Duldungspflicht, noch kann ein Mietverhältnis kurzfristig gekündigt werden. In den Niederlanden muss der Vermieter dem Mieter ein umfassendes Kompensationsangebot für die Belastungen durch die Sanierungsmaßnahmen unterbreiten, das der Mieter auch ablehnen darf. Nur wenn die Ablehnung unangemessen ist, kann ein Gericht die Einwilligung des Mieters in einem regulären, also möglicherweise auch länger dauernden Verfahren ersetzen. Damit entstehen auch höhere zusätzliche Kosten. In Schweden besteht ebenfalls ein Zustimmungserfordernis, das ebenfalls nur um den Preis entsprechender Kosten und Verzögerungen durch



Gerichtssentscheid ersetzt werden kann. Besondere Probleme ergeben sich schließlich im Falle von Polen. Hier müssen nur solche Sanierungsmaßnahmen geduldet werden, die ein Betreten der Mietwohnung nicht erforderlich machen. Maßnahmen, die nur innerhalb der Wohnung durchgeführt werden können, müssen dagegen nicht toleriert werden. Eine verweigerte Zustimmung des Mieters kann auch nicht durch Gerichtsbeschluss ersetzt werden. Die Hemmnisse für die energetische Gebäudesanierung bei vermieteten Objekten sind also in diesen Ländern besonders hoch.

### 4.3.3 Pflicht zur energetischen Gebäudesanierung

Für Bestandswohnungen gibt es in den untersuchten Ländern keine allgemeine und unbedingte Verpflichtung zur umfassenden energetischen Gebäudesanierung, nach der bestimmte Mindeststandards für das gesamte Gebäude zu erreichen wären. Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz können allerdings in bestimmten Fällen, namentlich bei größeren Ausbau- und Umbauten, zwingend werden. Sowohl das Maß der zu erzielenden Verbesserungen als auch die Umstände, unter denen energetische Gebäudesanierungen verpflichtend werden, variieren jedoch in den untersuchten Mitgliedstaaten stark.

Die vergleichende Untersuchung der Länderberichte ergibt, dass drei hauptsächliche Modelle zu unterscheiden sind: Erstens sind Modelle relevant, in denen den Inhaber von Bestandsgebäuden niemals eine Pflicht zur Einhaltung von Energiemindeststandards trifft (England und Italien). Zweitens sind Modelle von Bedeutung, in denen bestimmte energetische Standards eingehalten werden müssen – wie auch EU-rechtlich gefordert –, wenn bestimmte Sanierungsmaßnahmen vom Eigentümer durchgeführt werden (Dänemark, Deutschland, Finnland, Niederlande, Österreich, Polen, Frankreich nach dem Energiewendegesetz vom 17.8.2015<sup>95</sup>). Schließlich gibt es drittens ein Modell, nach dem der Mieter ergänzend einen Anspruch auf energetische Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter hat, wenn er bereit ist, dafür einen höheren Mietpreis zu zahlen (bei den untersuchten Ländern lediglich in den Niederlanden). Diese innovative Regelung ist allerdings noch relativ neu und scheint bislang noch keine große praktische Bedeutung erlangt zu haben. Auch gibt es hinsichtlich der Durchführungsbedingungen einige Unklarheiten, die bisher soweit ersichtlich weder durch die Rechtsprechung noch in der Literatur gelöst wurden. Ob dieser Ansatz ein gelungenes Modell darstellt, lässt sich also aufgrund der konkreten niederländischen Regelung und den daraus gewonnenen Erfahrungen bislang nicht sagen.

---

<sup>95</sup> <http://www.gouvernement.fr/action/la-transition-energetique-pour-la-croissance-verte> (31.08.2015).

Tabelle 20: Bestimmungen zu Sanierungen in den untersuchten Ländern

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
Dänemark	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Bau- und Renovierungsmaßnahmen unterfallen dem Baugesetz (<i>byggeloven</i>)<sup>96</sup> von 1998 in einer 2010 geänderten Fassung<sup>97</sup> und verschiedenen auf dieser Basis erlassenen Verordnungen.</p> <p>Die landesweit geltende Bauverordnung BR10 trat am 1.1.2011 in Kraft;<sup>98</sup> sie enthält Kapitel 7 mit dem Titel 'Energieverbrauch'.</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei Gebäudeerweiterungen, Änderungen der Zweckbestimmung eines Gebäudes und Kernsanierungen.</p> <p><b>Zu erreichende Effizienzverbesserung:</b> Alternativ sind die Anforderungen an Neubauten oder die Sonderregelungen des Kapitels 7.3 „Änderungen der Nutzung und Erweiterungen“ zu erfüllen. Die Anforderungen nach Kapitel 7.3 betreffen einzelne Bauelemente.</p> <p><u>Anforderungen an Neubauten</u></p> <p>Der Standard für Neubauten „BR10“ ist erfüllt, wenn der Gesamtenergiebedarf (kWh/m<sup>2</sup> beheizter Bodenfläche pro Jahr) inkl. Wärmeverlust, Belüftung, Kühlung und Warmwasserbedarf (sowie Beleuchtung für Nichtwohngebäude) die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Zahlen nicht übersteigt. BR10 enthält auch einen Standard für Niedrigenergiegebäude namens ‚Lavenenergiklasse 2015‘, dessen Anwendung anfangs freiwillig war, der aber seit 2015 die Grundlage für eine striktere Regulierung darstellt.</p> <p>Im August 2011 wurde eine weitere freiwillige Effizienzklasse (<i>Bygningsklasse 2020</i>) eingeführt, die allerdings zusätzliche Voraussetzungen enthält. Die dänische Definition von Nullenergiehäusern sind Häuser der <i>Bygningsklasse 2020</i>.</p> <p><u>Anforderungen an Bestandsgebäude nach Renovierung</u></p> <p>Der Standard für Neubauten BR10 hat auch zu einer Erhöhung der Anforderungen an einzelne Bauelemente geführt, wonach bei einem vollen Austausch sogar unabhängig von der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme dieselben Anforderungen wie nach dem Standard für Neubauten BR10 zu erfüllen sind, beispielsweise bei einem neuen Daches, einer Sanierung der Gebäudehülle oder neuer Fenster. Für den Austausch oder die Erweiterung von Außenwänden oder Decken zwischen Erdgeschoss und Keller vorgeschrieben ist die Erreichung eines U-Wertes (W/m<sup>2</sup>K) von 0.15, bei Loft- oder Dachbodenausbauten von 0,10, bei Fenstern von 1.40, bei Dachfenstern von 1.70 etc. Hinzu kommt noch eine Unterscheidung im Einzelnen je nach Gebäudenutzungsart, etwa für Ferienhäuser oder Gebäude, die lediglich auf 5-15 ° Celsius beheizt werden.</p> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Die Einhaltung zwingender nationaler Bauvorschriften wird durch die örtlichen Behörden überwacht. Größere Renovierungsmaßnahmen erfordern i.d.R. eine Baugenehmigung, sodass die Einhaltung der Bauvorschriften im Genehmigungsverfahren überprüft wird. Kleinere Baumaßnahmen müssen jedoch weder genehmigt noch angezeigt werden. Zusätzlich gibt es Inspektionen Dritter in sogenannten <i>energy audits</i>, zunehmend mit Hilfe von Infrarotaufnahmen.</p>
Deutschland	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Den rechtlichen Rahmen für die energetische Sanierung des Wohngebäudebestands bildet in erster Linie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG)<sup>99</sup> mit der auf dieser Grundlage erlassenen Energieeinsparverordnung (EnEV).</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Eine generelle und unbedingte umfassende energetische Sanierungspflicht von Bestandsgebäuden besteht grundsätzlich nicht. Bei bestehenden Wohngebäuden, an denen der Eigentümer bestimmte Sanierungsmaßnahmen an Außenbauteilen durchführt, die der Eigentümer ausbaut oder erweitert, müssen jedoch bestimmte energetische Qualitätsstandards eingehalten werden. Im Falle von Änderungen von Außenbauteilen (z.B. Außenwände, Fenster, Außentüren und Dachflächen) müssen nach § 9 Abs. 1 Satz 1 EnEV Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden. Alternativ kann der Verpflichtete im Rahmen einer Gesamtbilanzierung nachweisen, dass das gesamte Gebäude eine bestimmte Obergrenze des Jahres-Primärenergiebedarfs und eine bestimmte Qualität der Wärmedämmung einhält (sog. 140 %-Regel; Überschreiten der Neubauanforderungen um höchstens 40 %). Zudem bestehen wenige einzelne unbedingte (von Modernisierungen unabhängige) Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV zur Dämmung der obersten Geschossdecke und von Rohrleitungen sowie zum Austausch älterer Heizkessel.</p> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Die EnEV sieht Bußgelder im Falle der Nichterfüllung der festgelegten energetischen Standards vor. Sofern die in §§ 9, 10 EnEV für bestehende Wohngebäude vorgeschriebenen Anforderungen/Pflichten vorsätzlich oder leichtfertig nicht eingehalten werden, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einer Geldbuße von bis zu EUR 50.000 geahndet werden kann (§§ 8 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 EnEG, 27 Abs. 1 Nr. 1, 3-6 EnEV). Der Vollzug der EnEV obliegt den Ländern. Ein zentrales Kontrollsystem oder zentrale Datenerhebungen existieren es nicht.</p> <p><b>Weitere Nachrüstpflichten:</b> Nach § 10 Abs. 1 EnEV dürfen Öl- und Gasheizkessel (ausgenommen sind Brennwert- und Niedertemperatur-Heizkessel), die vor 1985 eingebaut worden sind, seit 2015 nicht mehr betrieben werden. Wurden die entsprechenden Heizungsanlagen nach dem 01.01.1985 eingebaut, müssen diese nach 30 Jahren ersetzt werden. Sind derartige Öl- und Gasheizkessel bereits vor dem 01.10.1978 eingebaut worden, dürfen sie bereits seit dem 01.01.2007 bzw. 01.01.2009 nicht mehr betrieben werden. Hierbei handelt es sich somit in einem eingeschränkten Bereich um unbedingte Pflichten zu bestimmten Sanierungsmaßnahmen. Zu weiteren einzelnen Nachrüstpflichten s. § 10 Abs. 2 und 3 EnEV.</p>

<sup>96</sup> Lov Nr. 452 vom 24. Juni 1998. Verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=133389> (31.08.2015).

<sup>97</sup> Lov om ændring af byggeloven Nr. 158 vom 16. Februar 2010. Verfügbar unter <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=130340> (31.08.2015).

<sup>98</sup> The Danish Ministry of Economic and Business Affairs (2010).

<sup>99</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) in der Fassung vom 01.09.2005 (BGBl. I 2684). I 2684), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist. I 2684).

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
England	<p>Eine generelle energetische Sanierungspflicht von Bestandsgebäuden besteht nicht. Lediglich einzelne Maßnahmen müssen in gewissen Situationen umgesetzt werden.</p> <p>Zu diesen zählen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatz von Fenstern: Seit 2003 sind Doppelglasfenster auch beim Ersatz bestehender Fenster und nicht nur bei Neubauten vorgeschrieben.</li> <li>- Beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseranlagen sind energetische Mindeststandards einzuhalten. Es gibt aber keine generelle Erneuerungspflicht.</li> <li>- Der verpflichtende Einbau von sogenannten intelligenten Stromzählern wird derzeit diskutiert.</li> </ul>
Estland	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Baugesetz 2002 und dazu ergangene Verordnungen, insbesondere die Verordnung des Wirtschaftsministers Nr. 30 vom 30.08.2012.<sup>100</sup></p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei umfassenden Sanierungen sind Grenzwerte für Einfamilienhäuser von 210 kWh/m<sup>2</sup>a, für größere Wohngebäude von 180 kWh/m<sup>2</sup>a zu erreichen.<sup>101</sup> Des Weiteren existieren auch Standards für einzelne Bauteile (Fenster, Türen, Gebäudehülle etc.).</p> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Eine eigene Behörde für die technische Überwachung dieser Maßnahmen prüft die eingereichten Baupläne im Baubewilligungsverfahren und überwacht die Einhaltung der Standards für die energetische Gebäudesanierung, dies auch unter Berücksichtigung anderer Faktoren (Klima, technische Machbarkeit, etc.). In der Praxis bestehen kaum Schwierigkeiten, die in Estland verlangten technischen Standards einzuhalten.</p>
Finnland	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> <i>Land Use and Building Act</i> (21.12.2012/958) und Ministerialerlass des Umweltministeriums zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden bei Renovierungs- und Veränderungsmaßnahmen (<i>Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä</i> 4/13) vom 27.2.2013, am 1.6.2013 in Kraft getreten.</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Alle Baumaßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, oder Baumaßnahmen, die der Änderung des Verwendungszwecks des Gebäudes dienen.</p> <p>Kleinere Baumaßnahmen, wie das Einsetzen eines neuen Fensters oder einer Tür, sowie Maßnahmen, die sich auf die Innenausstattung eines Gebäudes beziehen, können meist auf Basis einer Durchführungsgenehmigung oder eines Anzeigeverfahrens durchgeführt werden. Den zuständigen kommunalen Bauämtern kommt aber ein Ermessensspielraum zu, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist.<sup>102</sup> Renovierungsmaßnahmen, die keine Baugenehmigung erfordern, fallen grundsätzlich nicht unter die Pflicht zur energetischen Effizienzsteigerung.</p> <p><b>Ausnahme:</b> Kein Sanierungszwang gilt, wenn entsprechende Maßnahmen nachweislich technisch, funktional oder wirtschaftlich nicht möglich sind.<sup>103</sup> Ökonomisch nicht möglich ist eine Maßnahme immer dann, wenn sie nicht kosteneffizient durchgeführt werden kann.<sup>104</sup> Weitere Ausnahmen sind für einige Gebäudearten wie landwirtschaftlich genutzte Gebäude, denkmalgeschützte Gebäude und Gebäude mit einer Fläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> vorgesehen.<sup>105</sup></p> <p><b>Zu erreichende Effizienzverbesserung:</b> Eines der drei nachfolgend dargestellten Ziele muss alternativ erreicht werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verbesserungsnachweis anhand einzelner Bauelemente<sup>106</sup></li> <li>2. Verbesserung in kWh/m<sup>2</sup>/Jahr nach Gebäudetypologie<sup>107</sup></li> <li>3. Verbesserungen des sogenannten E-Werts nach Gebäudetypologie<sup>108</sup></li> </ol> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Bei Bauprojekten, die einer Baugenehmigung bedürfen, überwacht das kommunale Bauamt die Umsetzung der Energieeffizienzerfordernisse.</p>
Frankreich	<p><b>Anwendungsfall:</b> Nach dem neuen Energiewendegesetz vom 17.8.2015 bestehen energetische Sanierungspflichten für Bestandsgebäude bei größeren Renovierungs- und Änderungsarbeiten (Dachenerneuerung, Fassadenerneuerung und Vergrößerungen der Wohnfläche).<sup>109</sup> Weitere Details könnten in angekündigten, bisher jedoch noch nicht erlassenen Umsetzungsverordnungen folgen.</p>

<sup>100</sup> Building Act 15.05.2002, online abrufbar unter <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/519112013002/consolide> (31.08.2015).

<sup>101</sup> Energiatehokkuse miinimumnõuded, Art 3, abrufbar unter <https://www.riigiteataja.ee/akt/105092012004> (31.08.2015).

<sup>102</sup> *Ministry of the Environment Decree on Improving the Energy Performance of Buildings undergoing Renovation or Alteration: Explanatory memorandum*, 26 and 30.

<sup>103</sup> *Land Use and Building Act* 117g(2) (21.12.2012/958), first sentence.

<sup>104</sup> *Ministry of the Environment Decree on Improving the Energy Performance of Buildings undergoing Renovation or Alteration: Explanatory memorandum*, 29 and 30.

<sup>105</sup> *Land Use and Building Act* 117g(2) (21.12.2012/958), second sentence.

<sup>106</sup> *Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä*, 4.

<sup>107</sup> *Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä*, 6.

<sup>108</sup> *Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä*, 7.

<sup>109</sup> <http://www.gouvernement.fr/action/la-transition-energetique-pour-la-croissance-verte> (31.08.2015).

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
Italien	<p><b>Anwendungsfall:</b> Für private Gebäudeeigentümer gibt es bis heute keinerlei Vorgaben hinsichtlich der Energieeffizienz für Bestandsgebäude. Solche existieren bislang lediglich für Neubauten. Für große Unternehmen wird eine Überprüfungspflicht hinsichtlich der Energieeffizienz ihrer Gebäude diskutiert. Ansonsten setzt die Regierung alleine auf Subventionsmechanismen.</p>
Lettland	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> <i>Ēku energoefektivitātes likums</i> („Gebäudeenergieeffizienzgesetz“) vom 6.12.2012<sup>110</sup>, Verordnung Nr. 907 vom 28.09.2010<sup>111</sup>, <i>Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums</i> („Gebäudeerhaltungsgesetz“) vom 4.6.2009<sup>112</sup>.</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei privaten Wohngebäuden besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung von Energieeffizienz-Standards nur bei umfassenden Gebäudesanierungen. Hierzu zählt insbesondere die Sanierung von Fassaden, wenn diese mehr als 25 % der Gebäudeoberfläche umfassen. Beim Austausch von Bauteilen sind wiederum einzelne technische Standards<sup>113</sup> wie auch die Standards der Europäischen Kommission für Normung<sup>114</sup> einzuhalten. Im Zuge einer notwendigen Erhaltungsarbeit ist auch eine energetische Sanierung vorzunehmen, wenn der Energieverbrauch mehr als 200 kWh/m<sup>2</sup>a bzw. mehr als 150 kWh/m<sup>2</sup>a beträgt, falls Wärmeenergie lediglich für die Heizung aufgewendet wird,</p>
Niederlande	<p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> <i>Besluit energieprestatie gebouwen</i>, Art. 5.6 i.V.m. Art. 5.3 Abs. 1-4, Art. 5.4 <i>Bouwbesluit</i> 2012</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei Renovierungsmaßnahmen der jeweiligen Teile eines Gebäudes.</p> <p><b>Zu erreichende Effizienzverbesserung:</b> Bei Renovierungen müssen folgende Werte hinsichtlich der Wärmebeständigkeit der Außenhülle eines Gebäudes berücksichtigt werden: Für Außenwände, das Dach und den Boden muss der Rc mindestens 3,5 betragen, Fenster dürfen einen U-Wert von 1,65 nicht übersteigen. Die Richtwerte sollen 2015 erhöht werden, die genauen Zahlen liegen jedoch noch nicht vor.</p> <p><b>Vertragliche Ansprüche des Mieters:</b></p> <p>Eine besondere Regelung der Sanierungspflicht durch Entscheidung eines Richters auf Antrag des Mieters findet sich in Art. 7:243 BW (Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen zur Wohnraummiete):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wenn Wohnraum in einer gebauten unbeweglichen Sache eine in Absatz 2 genannte Maßnahmen erfordert, kann der Richter auf Antrag des Mieters bestimmen, dass der Vermieter verpflichtet ist, diese Verbesserung auf eigene Rechnung vorzunehmen, vorausgesetzt, dass der Mieter seine Einwilligung zur Zahlung einer Mieterhöhung gegeben hat, die in angemessenem Verhältnis zu den Kosten steht. Von dieser Regelung kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.</li> <li>2. In Absatz 1 gemeinte Maßnahmen sind: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. die thermische Isolierung von Außenwänden;</li> <li>b. die thermische Isolierung der Konstruktion, die die Begrenzung zum Keller darstellt;</li> <li>c. hinsichtlich der Warmwasserinstallation das Anbringen eines Heizkessels mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80 %, wenn der bestehende Heizkessel mindestens zehn Jahre alt ist.<sup>115</sup></li> </ol> </li> </ol> <p>Eine Untersuchung der tatsächlichen Bedeutung dieser Bestimmung, insbesondere in Gebäuden mit mehreren Mietparteien, ist angesichts ihrer in der Praxis seltenen Anwendung derzeit noch nicht möglich.</p>

<sup>110</sup> 06.12.2012. *Ēku energoefektivitātes likums*. <http://likumi.lv/doc.php?id=253635> (31.08.2015).

<sup>111</sup> 28.10.2010. Ministru kabineta noteikumi Nr. 907 „*Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām*“ <http://likumi.lv/doc.php?id=218831> (31.08.2015).

<sup>112</sup> 04.06.2009. *Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums*. <http://likumi.lv/doc.php?id=193573> (31.08.2015).

<sup>113</sup> <https://www.lvs.lv> (31.08.2015).

<sup>114</sup> <https://www.cen.eu/> (31.08.2015).

<sup>115</sup> Übersetzung: Tobias Pinkel.

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
Österreich	<p><b>Vorbemerkung:</b> Pflichten zur energetischen Gebäudesanierung ergeben sich aus den Landesbauordnungen sowie den Landesgesetzen zur Wohnbauförderung und Wohnbausanierung. Exemplarisch sollen nur die Bestimmungen der Bauordnung für Wien (WBO) in Hinblick auf einen allfälligen Zwang zur thermischen Sanierung näher dargestellt werden.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen:</b> Die Landesbauordnungen sowie bundeseinheitlich die technischen Standards des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB), insb. die Richtlinie Nr. 6 (OIB-RL 6)<sup>116</sup> und die ÖNORMen<sup>117</sup> des Austrian Standards Institutes.</p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Bei umfassenden Sanierungen<sup>118</sup> von Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> müssen die Anforderungen an den Heizwärmebedarf der OIB-RL 6 eingehalten werden. <b>Ausnahmen:</b> Diese Pflicht besteht nur, wenn die Außendämmung der Fassade (Wärmedämmung) bewilligungsfrei vorgenommen werden kann oder eine Bewilligung erteilt wird. Bewilligungsfrei ist nach der WBO nur die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden von rechtmäßig bestehenden Gebäuden außerhalb von Schutzzonen<sup>119</sup> und Gebieten mit Bausperren (§ 62a Abs. 1 Nr. 31 WBO).<sup>120</sup></p> <p>Die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an Gebäuden mit gegliederten Fassaden sowie an Gebäuden in Schutzzonen ist hingegen bewilligungspflichtig (§ 60 Abs. 1 lit. e WBO). Bei Gebäuden innerhalb der Schutzzone und bei denkmalgeschützten Fassaden ist die Dämmung der Außenfassade in der Regel nicht möglich, da die identischen Fassaden im Original zu erhalten sind. Eine Anbringung einer Außendämmung bei den straßenseitig zugewandten Fassaden ist meist aus Gründen des Ortsbild- und Ensembleschutzes untersagt; von dieser Einschränkung sind nicht gegliederte Hoffassaden nicht betroffen. Auch außerhalb von Schutzzonen ist die Anbringung von Wärmedämmung an gegliederten Fassaden im Sinne des Ortsbild- und Ensembleschutzes nur in Einzelfällen in Abstimmung mit der Baubehörde zulässig. Gebäude unter Denkmalschutz dürfen i.d.R. nicht mit Außendämmung versehen werden.<sup>121</sup></p> <p><b>Ausnahmen:</b> Diese Pflicht besteht nur, wenn die Außendämmung der Fassade (Wärmedämmung) bewilligungsfrei vorgenommen werden kann oder eine Bewilligung erteilt wird. Bewilligungsfrei ist nach der WBO nur die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden von rechtmäßig bestehenden Gebäuden außerhalb von Schutzzonen<sup>122</sup> und Gebieten mit Bausperren (§ 62a Abs. 1 Nr. 31 WBO).<sup>123</sup></p> <p>Die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an Gebäuden mit gegliederten Fassaden sowie an Gebäuden in Schutzzonen ist hingegen bewilligungspflichtig (§ 60 Abs. 1 lit. e WBO). Bei Gebäuden innerhalb der Schutzzone und bei denkmalgeschützten Fassaden ist die Dämmung der Außenfassade in der Regel nicht möglich, da die identischen Fassaden im Original zu erhalten sind. Eine Anbringung einer Außendämmung bei den straßenseitig zugewandten Fassaden ist meist aus Gründen des Ortsbild- und Ensembleschutzes untersagt; von dieser Einschränkung sind nicht gegliederte Hoffassaden nicht betroffen. Auch außerhalb von Schutzzonen ist die Anbringung von Wärmedämmung an gegliederten Fassaden im Sinne des Ortsbild- und Ensembleschutzes nur in Einzelfällen in Abstimmung mit der Baubehörde zulässig. Gebäude unter Denkmalschutz dürfen i.d.R. nicht mit Außendämmung versehen werden.<sup>124</sup></p> <p><b>Zu erreichende Effizienzverbesserung:</b> Bei umfassenden Sanierungen von Wohngebäuden ist seit 1.1.2010 ein maximal zulässiger jährlicher Heizwärmebedarf von 87,5 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr<sup>125</sup> einzuhalten.</p> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Für die Einhaltung und Kontrolle der gesetzlichen Mindestanforderungen an energieeffiziente Wohnraumsanierungen ist die jeweilige Baubehörde der Gemeinde zuständig, in deren Sprengel das Objekt gelegen ist. Die Organe dieser Behörde führen regelmäßig Stichprobenkontrollen durch, um die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu überprüfen.</p>

<sup>116</sup> [http://www.oib.or.at/RL6\\_061011.pdf](http://www.oib.or.at/RL6_061011.pdf) (31.08.2015).

<sup>117</sup> Bei den ÖNORMen handelt es sich um, auf Basis des Normungsgesetzes erarbeitete Standards, die in Fachgremien erarbeitet oder aufgrund internationaler Vereinbarungen (z. B. „EN“- Standards des Europäischen Komitees für Normung, „ISO“- Standards der Internationalen Organisation für Normung oder „IEC“-Standards der Internationalen Elektrotechnischen Kommission) übernommen werden; vgl. ausführlich hierzu <https://www.austrian-standards.at/> (31.08.2015).

<sup>118</sup> Hierzu zählen zeitlich zusammenhängende Sanierungen, wenn die Gesamtkosten dieser Sanierung 25 % des Bauwertes übersteigen oder zumindest 25 % der Gebäudehülle einer Sanierung unterzogen werden oder wenn zentrale Teile der Gebäudehülle und der haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil ersetzt werden; Hüttler/Sammer, Innovative Sanierungen von Gründerzeitgebäuden – technische Optionen und rechtliche Fragen, immoLex 2010, 237 (240).

<sup>119</sup> Als Schutzzonen iSd § 7 WBO werden Gebiete bezeichnet, die in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdige Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes ausgewiesen sind.

<sup>120</sup> Hüttler, W.; Sammer, K. (2010), S.237-240.

<sup>121</sup> Hüttler, W.; Sammer, K. (2010), S.237-240.

<sup>122</sup> Als Schutzzonen iSd § 7 WBO werden Gebiete bezeichnet, die in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdige Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes ausgewiesen sind.

<sup>123</sup> Hüttler, W.; Sammer, K. (2010), S.237-240.

<sup>124</sup> Hüttler, W.; Sammer, K. (2010), S.237-240.

<sup>125</sup> Für Details zur genauen Berechnung des maximal zulässigen Heizwärmebedarfs siehe Punkt 3.4.1 der OIB unter [http://www.oib.or.at/RL6\\_061011.pdf](http://www.oib.or.at/RL6_061011.pdf) (01.02.2016).

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
Polen	<p><b>Rechtliche Grundlage:</b> Verordnung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Hafenwirtschaft vom 5. Juli 2013, mit der die Verordnung von technischen Standards für Gebäude und deren Standorte geändert wurde.<sup>126</sup></p> <p><b>Anwendungsfall:</b> Die neuen, seit 1.1.2014 geltenden technischen Standards finden bei Neubau, einschließlich Wiederaufbau, Vergrößerung und Änderungen der Gebrauchsnutzung des Gebäudes Anwendung. Im Falle der Renovierung können die Zielvorgaben für Neubauten um bis zu 15 % abhängig vom Zustand des Objektes überschritten werden.</p> <p><b>Zu erreichende Effizienzverbesserung:</b> Zum einen soll eine Verbesserung der Wärmeisolierung von Gebäudeaußenwänden, Dächern, Fenstern, Türen, etc. durch die Einführung strengerer Standards bei den Wärmedurchgangskoeffizienten von Gebäudekomponenten erreicht werden. Zum zweiten wird eine maximale Höhe des Primärenergieverbrauchs bei Neubauten festgelegt.</p>
Schottland	<p><b>Rechtliche Grundlage:</b> <i>Building (Scotland) Act 2003</i> und nachfolgende Ausführungsverordnungen.</p> <p><b>Allgemeine Regelungen:</b> Energieeffizienzstandards betreffen Neubauten, aber einige Vorgaben erstrecken sich auch auf Renovierungsmaßnahmen. Zusätzlich ist eine grundlegende Dachisolierung für alle Bestandswohngebäude in Schottland vorgeschrieben, die den „tolerable standard“ nicht erfüllen.</p> <p><b>Einzelfmaßnahmen:</b> Werden Fenster ersetzt, sind seit 2003 Doppelglasfenster vorgeschrieben.</p>
Schweiz	<p><b>Vorbemerkung:</b> Für die Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für die sparsame und rationelle Energienutzung sind primär die Kantone im Rahmen ihrer Gesetzgebung zuständig. Pflichten zur energetischen Gebäudesanierung ergeben sich aus den kantonalen Gesetzen, kantonalen Verordnungen basierend auf den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2008<sup>127</sup> bzw. 2014<sup>128</sup>, kommunalen Bewilligungsverfahren und Normen sowie technischen Regelwerken. Die neuen MuKE 2014 wurden im Januar 2015 erlassen und befinden sich in der Umsetzungsphase durch die Kantone. Auszugsweise sollen hier die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2008 dargestellt werden, die in den meisten Kantonen als Standard umgesetzt wurden.<sup>129</sup></p> <p><b>Rechtliche Grundlage:</b> Art. 89 Abs. 1 und 4 Bundesverfassung, Art. 9 Abs. 1 bis 3 Energiegesetz 1998, kantonale Gesetze, kantonale Verordnungen basierend auf den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2008 bzw. 2014, technische Regelwerke.</p> <p><b>Allgemeine Regelungen:</b> Mit der MuKE 2008 soll für Neubauten eine Obergrenze von 48 kWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (4,8 l Heizöl-Äquivalent) erreicht werden. Für umfassend sanierte Häuser ist noch ein Verbrauch von maximal 90 kWh (9 l Heizöl-Äquivalent) zulässig. Anforderungen werden jedoch lediglich an die einzelnen Bauteile (U-Werte) gestellt; anders als in den EU-Mitgliedstaaten wird keine Gesamtenergieeffizienz geregelt. Der durch die MuKE 2008 eingeführte Standard resultiert aus den bisherigen Standards für sogenannte „MINERGIE“-Sanierungen<sup>130</sup>. Die Anforderungen der MuKE 2008 gelten gemäß Art. 1.3 lit. b) für Umbauten und Umnutzungen von bestehenden Gebäuden, welche beheizt, belüftet, gekühlt oder befeuchtet werden, auch wenn diese Maßnahmen baurechtlich nicht bewilligungspflichtig sind. Anbauten und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen, gelten außer in Bagatellfällen als Neubauten und haben die strengeren Anforderungen für Neubauten zu erfüllen.</p>

<sup>126</sup> Dziennik Ustaw 2013, item 926.

<sup>127</sup> [http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik\\_der\\_kantone/muken/MuKE2008\\_df.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik_der_kantone/muken/MuKE2008_df.pdf) (31.08.2015).

<sup>128</sup> [http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik\\_der\\_kantone/muken/MuKE2014\\_d20150109.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/energiepolitik_der_kantone/muken/MuKE2014_d20150109.pdf) (31.08.2015).

<sup>129</sup> Für Details auch zum Einfluss der EU-Energiepolitik siehe EnDK (Hrsg.), Auswirkungen der Eu-Politik im Gebäudebereich auf die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (2013), 1 ff.; [http://www.endk.ch/media/archive1/fachleute/fachinformation/Bericht\\_AuswirkungenRichtlinie201031EU.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/fachleute/fachinformation/Bericht_AuswirkungenRichtlinie201031EU.pdf) (31.08.2015).

<sup>130</sup> <http://www.minergie.ch/> (31.08.2015).

Land	Regelungen zur Pflichtrenovierung von Bestandsgebäuden
Schweden	<p><b>Rechtliche Grundlage:</b> <i>plan- och bygglag</i><sup>131</sup> („Plan- und Baugesetz“), <i>plan- och byggförordningen</i><sup>132</sup> („Plan- und Bauverordnung“), <i>Boverkerkets byggregler</i><sup>133</sup> („Bauregeln des Ministeriums für Wohnen, Bau und Planung (=Boverkerket)“).</p> <p><b>Allgemeine Regelungen:</b> Grundsätzlich gelten für Neubauten und umfassende Gebäudesanierungen in Schweden die gleichen technischen Standards. Sollte ein Gebäude jedoch nach der Sanierung den an sich gebotenen Neubaustandard nicht erreichen, sind in den <i>Boverkerkets byggregler</i> (BBR) Ausnahmen mit geringeren technischen Anforderungen verankert. Die BBR berücksichtigen bei der Festlegung der Standards die Unterschiede zwischen drei verschiedenen Klimazonen und der Art der Heizungsanlage. In der Klimazone 3 (Südschweden mit Stockholm) ist etwa ein Energieverbrauch von 90 kWh/m<sup>2</sup>a für Gebäude vorgesehen, die nicht mit einer Elektroheizung ausgestattet sind. Für Gebäude mit Elektroheizungen gilt ein Standard von 55 kWh/m<sup>2</sup>a. Auch in Schweden gibt es für die Erneuerung bzw. den Austausch bestimmter Gebäudeteile (Fenster, Türen u.dgl.) eigene Standards.</p> <p><b>Faktische Durchsetzung:</b> Die lokalen Baubehörden sind für die Überprüfung der Einhaltung der Baustandards zuständig, so auch bei energetischen Sanierungen. Interessant ist hier der Ansatz, dass Sanierungen in einem zweistufigen Prozess von den Behörden evaluiert werden. Zunächst erfolgt eine Bewertung der Sanierung während der Bauphase. Eine zweite Überprüfung erfolgt nach dem Ablauf von zwei Heizperioden. Ergibt die Überprüfung, dass der Standard nicht eingehalten wurde, kann der Gebäudeeigentümer bzw. Bauherr zur Zahlung von Verwaltungsstrafen verpflichtet werden.</p>

#### 4.3.4 Mieterhöhungen nach Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung

Sofern die Bestandsmiete reguliert ist, bedarf es einer Untersuchung, in wieweit energetische Gebäudesanierungen eine Mieterhöhung erlauben. Deshalb werden die Länder zunächst gruppiert, um sodann die besonders relevanten Regelungen ausführlich darstellen zu können.

*Tabelle 21: Regelungen zur Mieterhöhung bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen*

Besonderheiten zur Regelung der Kostenverteilung	Keine Regulierung des Mietpreises / angemessene Mieterhöhungen sind regelmäßig zulässig (lediglich Missbrauchsverbot)	Regulierung des Mietpreises
Besondere Regelung zur Kostenverteilung bei Verbesserungsmaßnahmen im Allgemeinen bzw. bei energetischer Gebäudesanierung im Besonderen		<p><b>Dänemark</b></p> <p><b>Deutschland</b></p> <p><b>Niederlande</b> im Bereich des regulierten Mietmarktes: Die Erhöhungsmöglichkeit hängt zwar wie im Allgemeinen von der Punktebewertung ab, es gibt aber eine besondere Vorschrift zur Punktebewertung in Abhängigkeit von der Energieeffizienz.</p> <p><b>Österreich</b> im Vollenwendungsbereich des MRG</p> <p><b>Polen</b></p> <p><b>Frankreich:</b> Der Eigentümer kann nach der <i>loi no° 2009-323</i> vom 25.03.2009 vom Mieter die finanzielle Beteiligung an den Sanierungskosten für einen Zeitraum von 15 Jahren von bis zur Hälfte jenes Betrages verlangen, den der Mieter durch die sanierungsbedingte Betriebskostenreduzierung einsparen konnte. Weitere Möglichkeiten zur Mieterhöhung bestehen i.d.R. nicht.</p>

<sup>131</sup> <http://www.notisu.se/rnp.sls/lag/20100900.htm> (31.08.2015).

<sup>132</sup> <http://www.notisu.se/rnp.sls/lag/20110338.htm> (31.08.2015).

<sup>133</sup> Eine nicht-amtliche englische Übersetzung der *Boverkets byggregler* ist online abrufbar unter <http://www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2008/Building-Regulations-BBR/> (31.08.2015)

Besonderheiten zur Regelung der Kostenverteilung	Keine Regulierung des Mietpreises / angemessene Mieterhöhungen sind regelmäßig zulässig (lediglich Missbrauchsverbot)	Regulierung des Mietpreises
Keine besonderen Regelungen	<p><b>England:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p> <p><b>Estland:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p> <p><b>Finnland:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p> <p><b>Lettland:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p> <p><b>Österreich</b> außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG: Möglichkeit der Mieterhöhung hängt von der Marktsituation und der Vereinbarung der Parteien im Mietvertrag ab.</p> <p><b>Schweiz:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p> <p><b>Schottland:</b> Möglichkeit der Mieterhöhung hängt lediglich von der Marktsituation ab.</p>	<p><b>Italien:</b> Kurz- und mittelfristig ist eine Mieterhöhung i.d.R. nicht möglich, da eine solche während der Laufzeit des Mietvertrages inklusive der ersten Verlängerung durch den Vermieter ausgeschlossen ist. Danach hängt die Miethöhe davon ab, was der Markt zulässt.</p> <p><b>Schweden:</b> Verhandlungssache. Bei Kollektivverträgen mit der Mieterorganisation, sonst direkt mit dem Mieter. Wird keine Einigung erreicht, kann ein Mietgericht angerufen werden.</p>

Als für den Untersuchungsgegenstand interessant haben sich vor allem Dänemark, Deutschland, die Niederlande, Österreich und Polen erwiesen. In den genannten Ländern sind entweder die Mieten reguliert oder die Möglichkeit zur Mieterhöhung stark beschränkt. Im Ergebnis liegen die Bestandsmieten (je nach Land oftmals oder immer) unterhalb dessen, was als Mietpreis am Markt erreicht werden könnte. In diesen Fällen ist es also die Entscheidung des Gesetzgebers, in welchem Maße er den Mieter an den Kosten für energetische Gebäudesanierungen beteiligt. Die konkreten Regelungen unterscheiden sich sehr stark. In den meisten Ländern hängt die Beteiligung von den aufgewandten Kosten ab, wobei diese jedoch auf angemessene (Polen) oder ortsübliche (Österreich) Renovierungsmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung beschränkt werden können. Einen Sonderfall stellen die Niederlande da. Hier haben die eingesetzten Mittel keinerlei Einfluss auf die Möglichkeit der Mieterhöhung. Vielmehr ist diese ausschließlich anhand eines komplexen Punktesystems nach der Verbesserung des Energiestatus des Mietobjekts pro m<sup>2</sup> zu beurteilen. Die Regelungen dieser Länder bilden einen Schwerpunkt der nachfolgenden Ausführungen

Einen weiteren Sonderfall stellt Schweden dar. In den meisten Fällen hängt dort die Möglichkeit der Mieterhöhung von einer Einigung zwischen den Vermietern und einer Mieterorganisation ab, mit der ein kollektiver Vertrag besteht. Der Staat hat also keinen Einfluss auf die Anreizstruktur bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen, die sich für den Vermieter im Mietverhältnis ergibt. Die Mieterorganisationen verfolgen jedenfalls keine expliziten klimapolitischen Ziele. Somit steht dem Staat lediglich das Instrument der Förderung zur Verfügung.

Frankreich und Italien weisen ebenfalls singuläre Charakteristika auf. In Frankreich kann innerhalb eines Mietverhältnisses i.d.R. keine Mieterhöhung wegen einer energetischen Gebäudesanierungsmaßnahme durchgesetzt werden. In Italien gilt dies kurz- und mittelfristig ebenfalls. Allerdings endet hier ein auf normalerweise 4 Jahre befristeter Mietvertrag automatisch nach der ersten Verlängerung. Danach kann die Miete je nach Marktsituation neu frei verhandelt werden.

In den anderen Ländern – England, Estland, Finnland, Lettland, die Niederlande im deregulierten Bereich des Mietmarktes (unter 10 %, nur „Luxusimmobilien“), Österreich außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG (ca. 2/3 des privaten Mietmarktes), die Schweiz und Schottland – entscheidet ausschließlich der Markt über die Möglichkeit, Mieten nach einer energetischen Gebäudesanierungsmaßnahme zu erhöhen. Am Markt bestehen nur Anreize zu solchen Maßnahmen, die beim Energieverbrauch zu spürbaren Einsparungen des Mieters führen.



### Dänemark

Führt der Vermieter Verbesserungsmaßnahmen – zu denen auch Maßnahmen zur energetische Gebäudesanierung gehören – an einem Mietobjekt durch, kann er eine Erhöhung der Miete in dem Maße verlangen, in dem der Wert des Mietobjekts gestiegen ist. Die Begriffe „Verbesserung“ und „Erhöhung des Wertes des Mietobjekts“ sind gesetzlich freilich nicht weiter definiert.

Vor diesem Hintergrund ist es schwierig, die maximal zulässige Miethöhe zu ermitteln, was zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten geführt hat.<sup>134</sup> Das Gleiche gilt für Mieterhöhungen nach Verbesserungsmaßnahmen, wobei auf den tatsächlichen Unterschied der Qualität des Mietobjekts vor und nach der Verbesserungsmaßnahme abzustellen ist. Im Allgemeinen soll eine solche Mieterhöhung einen angemessenen Gewinn des Vermieters durch die Verbesserungsmaßnahme ermöglichen und die Kosten für die Verwaltung, Erhaltung und Versicherung der Verbesserung decken. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Ratenzahlung eines Hypothekenkredits zum Zeitpunkt der Durchführung der Verbesserungsmaßnahme. Dies soll beispielhaft am Einbau eines energetisch verbesserten Fensters verdeutlicht werden, der EUR 1.000,- kostet. Ein Teil davon ist als Erhaltungsmaßnahme anzusehen und führt nicht zu einer Mieterhöhung. 75 %, also EUR 750,-, sollen dagegen als Verbesserungsmaßnahme i.S.d. § 58 Mietgesetz angesehen werden können. Die berechnete Ratenzahlung könnte 5 % betragen. Daraus ergibt sich eine zulässige Mieterhöhung von EUR 37,50 pro Jahr für das Mietobjekt, die dauerhaft erhoben werden kann.<sup>135</sup>

### Deutschland

Gemäß § 559 Abs. 1 BGB ist der Vermieter infolge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen berechtigt, die jährliche Miete um 11 % der aufgewendeten Kosten zu erhöhen. Dazu gehören nach § 555b Nr. 1 BGB auch Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung („Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird“), wie namentlich die Dämmung der Außenwand oder den Einbau von stärker isolierenden Fenstern.

Ausgenommen von der Mieterhöhungsmöglichkeit wurden Maßnahmen, durch die lediglich Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird (§ 555b Nr. 2 BGB), durch die aber nicht Endenergie nachhaltig eingespart wird (bspw. Wechsel der Energieträger ohne Einsparungen). Denn diese dienen allein klima- und energiepolitischen Zielen dienen und weisen keinen engeren Bezug zur Mietsache auf.<sup>136</sup>

Zu den für die Wohnung aufgewendeten Kosten gehören nur die tatsächlich entstandenen Modernisierungskosten mit der Folge, dass Rabatte, Skonti etc. in Abzug zu bringen sind.<sup>137</sup> Abzuziehen sind gemäß § 559a Abs. 1 BGB auch solche Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden. Das Gleiche gilt im Falle von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen aus öffentlichen Haushalten für den hieraus resultierenden Jahresbetrag der Zinsermäßigung, sofern hierdurch Modernisierungskosten gedeckt werden (§ 559a Abs. 2 S. 1 BGB). Werden durch Zuschüsse oder Darlehen hingegen laufende Aufwendungen gedeckt, wird der Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens abgezogen (§ 559a Abs. 2 S. 4 BGB). Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen oder von Dritten für den Mieter erbrachte Leistungen für die Modernisierungsmaßnahme stehen gemäß § 559a Abs. 3 S. 1 BGB Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich und zählen somit ebenfalls nicht zu den anrechenbaren Kosten. Zudem gelten Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gemäß § 559a Abs. 3 S. 2 BGB als Mittel aus

<sup>134</sup> Edlund, H.H. (2004), S.4; Jakob Juul-Sandberg (2014), S. 100.

<sup>135</sup> Juul-Sandberg, J. (2014), S.100.

<sup>136</sup> BT-Drs. 17/10485, 24.

<sup>137</sup> Börstinghaus, U.P. (2003)

öffentlichen Haushalten, sodass auch KfW-Fördermittel abzuziehen sind. Darüber hinaus sind Kosten, die für (alternative) Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gemäß § 559 Abs. 2 BGB nicht zu den aufgewendeten Modernisierungskosten zu rechnen.<sup>138</sup> Soweit eine Modernisierungsmaßnahme zugleich auch der Erhaltung oder Instandsetzung der Mietsache dient, hat der Vermieter daher die hypothetischen Erhaltungskosten (ggf. durch Schätzung) zu ermitteln und anteilig von den Gesamtkosten abzuziehen.<sup>139</sup> Schließlich sind im Falle der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen die Kosten gemäß § 559 Abs. 3 BGB angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

Nach Bereinigung der Modernisierungskosten um die genannten Posten sowie einer etwaigen Umverteilung auf mehrere Wohnungen kann der Vermieter bis zu 11 % der errechneten Summe auf die jährliche Miete umlegen. Diese Regelung gilt allerdings allgemein für Verbesserungsmaßnahmen und ist nicht auf energetische Sanierungsmaßnahmen, denen Ersparnisse bei den Nebenkosten gegenüberstehen, beschränkt.

Für 2016 ist eine weitere Mietrechtsreform geplant, die die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach Sanierungsmaßnahmen weiter beschränken sollen.<sup>140</sup> Ein Referentenentwurf für die Mietrechtsreform liegt allerdings im Januar 2016 noch nicht vor. Im Gespräch sind derzeit insbesondere:

- Die Beschränkung der Erhöhungsmöglichkeit der Jahresmiete von 11 % auf 8 % der zu Sanierungskosten.
- Die Beschränkung der Umlagefähigkeit auf "notwendige Kosten", wodurch vor allem Luxusanierungen ausgenommen werden sollen. In Bezug auf energetische Sanierungsmaßnahmen dieser Begriff jedoch noch konkretisierungsbedürftig.
- Die Einführung weiterer Beschränkungen der Mieterhöhung bei Sanierungsmaßnahmen von maximal 50 % der Miete innerhalb von 8 Jahren und von maximal 4 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Die zwischenzeitlich diskutierte zeitliche Beschränkung der Mieterhöhung nach Sanierungsmaßnahmen, wie sie aus Österreich bekannt ist, scheint derzeit nicht mehr diskutiert zu werden.

### Niederlande

Die Möglichkeit der Erhöhung der Miete hängt von den Auswirkungen ab, die die Sanierungsmaßnahme auf die Energieeffizienz hat. Die Energieeffizienz ist Teil des Punktesystems zur Kalkulation der maximal zulässigen Miethöhe. Die Monatshöchstmiete pro Punkt liegt dabei bei ca. fünf Euro.

---

<sup>138</sup> BGH, NZM 2001, 686.

<sup>139</sup> BT-Drs. 17/10485, 24.

<sup>140</sup> Christian Altmann, Mietrechtsreform 2016, online verfügbar unter: <http://kanzlei-gruenwald.de/aktuelles/mietrechtsreform-2016/>; Fleindl, Modernisierung von Wohnraum und Mieterhöhung, NZM 2016, 65.

Tabelle 22: Niederländisches Punktesystem zur Mietenbestimmung

Energiestandard der Wohneinheit entspricht	Punkte bei einem Einfamilienhaus	Punkte bei einer Wohnung
Label A++	44	40
Label A+	40	36
Label A	36	32
Label B	32	28
Label C	22	15
Label D	14	11
Label E	8	5
Label F	4	1
Label G	0	0

Quelle: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Übersteigt die Bewertung einer Wohneinheit nach der Renovierung 142 Messpunkte, unterliegt sie nach einer Neuvermietung nicht mehr dem regulierten Mietsektor, was für den Vermieter zahlreiche Vorteile hat. Die Miete hängt dann nur noch von den Marktgegebenheiten ab.

Ein weiterer interessanter Punkt im niederländischen System ist, dass hier die Mieterhöhungen nicht von der Höhe der Sanierungskosten, sondern von der Energieeffizienzsteigerung abhängen. Es besteht also ein Anreiz für den Vermieter, eine möglichst effiziente und gleichzeitig kostengünstige Sanierungsstrategie zu entwickeln. Die Gefahr eines *moral hazard* - wonach in Systemen, die ausschließlich auf die tatsächlich aufgewendeten Sanierungskosten abstellen, für den Vermieter ein Anreiz bestehen kann, auch für geringe Effizienzsteigerungen hohe Kosten zu produzieren, die über eine erhöhte Miete seine Rendite heraufsetzen - besteht also nicht.

### Österreich

In Österreich ist die Möglichkeit der Erhöhung der Miete davon abhängig, ob auf das betreffende Mietverhältnis die Bestimmungen des MRG voll oder teilweise bzw. gar nicht angewendet werden können.

Im sogenannten Vollanwendungsbereich des MRG sind Aufwendungen für energetische Sanierungen zunächst aus einer Mietenrücklage zu bestreiten, die in den vergangenen 10 Jahren gebildet wurde („Mietzinsreserve“). Wenn diese Rücklage der letzten zehn Jahre zur Finanzierung der energetischen Sanierung nicht ausreicht, hat der Vermieter – erforderlichenfalls durch die Aufnahme eines Darlehens – die Kosten vorzufinanzieren, soweit zu erwarten ist, dass die Ausgaben aus jenen Mieteinnahmen gedeckt werden, die während der voraussichtlichen Bestanddauer der Investition bzw. deren technischer Lebensdauer, höchstens jedoch in den nächsten 10 Jahren, gedeckt werden können (§ 3 Abs. 3 MRG). Danach hat der Vermieter die Möglichkeit, einen Antrag bei Gericht auf Mieterhöhung zu stellen, um die Finanzierung der nicht aus der Rücklage der letzten 10 Jahre und den erwarteten Einnahmen der nächsten 10 Jahre gedeckten Kostenaufwandes für die energetische Gebäudesanierung zu ermöglichen (§ 18 MRG).

Alternativ besteht zwischen Mieter und Vermieter die Möglichkeit der einvernehmlichen Vereinbarung einer zeitlich begrenzten Mietpreiserhöhung gemäß § 16 Abs. 10 MRG.<sup>141</sup> Eine solche Erhöhungsvereinbarung ist jedoch lediglich wirksam, wenn

1. sie schriftlich abgeschlossen wird,
2. mindestens ein halbes Jahr seit Abschluss des Mietvertrages vergangen ist,
3. das geldwerte Ausmaß der Erhöhung des Mietpreises und der Zeitraum der Erhöhung ausdrücklich vereinbart werden,
4. bei befristeten Mietverträgen der Zeitraum der Mietpreiserhöhung vor dem Ablauf des Mietvertrages endet.<sup>142</sup>

Im sogenannten Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich des MRG ist der Vermieter grundsätzlich für die Vornahme und Finanzierung von energetischen Sanierungsarbeiten verantwortlich (§ 1096 ABGB). Hierbei handelt es sich jedoch um eine abdingbare Gesetzesbestimmung, sodass in der Praxis regelmäßig durch eine Einzelvereinbarung zwischen den Vertragsparteien eine Erhöhung der Miete für den Fall einer (energetischen) Gebäudesanierung vereinbart wird.<sup>143</sup>

### Polen

Kann der Vermieter keine angemessene Miete mehr erzielen, die Erhalt und Verbesserung der Wohnung ermöglicht, steht ihm gemäß Art. 8a(4a) TPA ein Sonderrecht zur Mieterhöhung zu.

Die Folgen für eine Mieterhöhung aufgrund von weitreichenden Verbesserungsmaßnahmen sind in Art 8a(4b) item 1b TPA geregelt. Danach kann der Vermieter bis zu 10 % des eingesetzten Kapitals für wünschenswerte Verbesserungsmaßnahmen, die den Nutzwert der Wohneinheit verbessern, auf die Miete aufschlagen.

### **4.3.5 Subventionierung**

Die Anreizverteilung zwischen Vermieter und Mieter kann durch staatliche Eingriffe in der Form von steuerlichen Anreizen oder direkten Subventionen wesentlich beeinflusst werden. Dies gilt umso mehr, wenn der Mietmarkt selbst keine hinreichenden Anreize zur energetischen Gebäudesanierung vermittelt oder schwächere Marktteilnehmer durch Mieterhöhungen aufgrund energetischer Gebäudesanierungsmaßnahmen vom Zugang zum Mietmarkt ausgeschlossen werden. Eine umfassende Untersuchung sämtlicher Subventionsmechanismen zur Schaffung von Anreizen für Vermieter und / oder Mieter zur Vornahme von energetischen Gebäudesanierungen ist schon angesichts der großen Anzahl der verschiedenen Förderprogramme und -maßnahmen in den einzelnen Ländern im Rahmen dieser Studie leider nicht möglich. Vielmehr wird hier nur ein kurzer Überblick über die wichtigsten Subventionierungsmechanismen gegeben, die alle untersuchten Länder im Bereich der energetischen Gebäudesanierung nutzen.

Grundsätzlich sind direkte und indirekte Fördermaßnahmen für Sanierungsmaßnahmen im Allgemeinen und energetische Sanierungsmaßnahmen im Besonderen zu unterscheiden. Bei den direkten Fördermaßnahmen handelt es sich um staatliche Leistungen in Form von Darlehen, Zuschüssen oder Beihilfen. Indirekte Fördermaßnahmen sind hingegen Steuerbegünstigungen, die der Staat für energetische, aber auch für allgemeine Sanierungsmaßnahmen gewährt. Aus funktionaler Sicht sind nämlich auch Abzugsregelungen, die bereits aus der allgemeinen Steuersystematik resultieren, jedoch auch für energetische Sanierungen nutzbar sind, in die

---

<sup>141</sup> Theoretisch ist auch eine freiwillige Erhöhung gem. § 16 Abs. 1 Nr. 5 MRG denkbar, diese erfolgt jedoch unbefristet und ohne Zweckbindung und bis zur Höhe des ortsüblichen Mietpreises.

<sup>142</sup> Stabentheiner in Rainer, Miet- und Wohnrecht, Kap. 3.2.8.2 (www.rdb.at 31.08.2015).

<sup>143</sup> Im Verbrauchergeschäft gelten hier jedoch Ausnahmen, demzufolge eine Überwälzung der Kosten für Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierungen im Einzelfall rechtsunwirksam sein können.

Analyse einzubeziehen. Überdies müssen auch bei der Vornahme von Einzelsanierungsmaßnahmen allgemeiner Art wie dem Austausch von Fenstern, der Sanierung der Fassade oder des Daches Energieeffizienzstandards berücksichtigt werden. Dies gilt natürlich auch und gerade bei direkten Förderungen allgemeiner Sanierungsmaßnahmen. Schließlich ist es bei indirekten Förderungsmaßnahmen für die Zwecke des nachstehenden Vergleichs nicht von Bedeutung, ob die Steuerbegünstigung in Form einer Steuerbefreiung oder eines Abzug- oder Absetzbetrages (z.B. Investitionsabzug, Freibetrag) gewährt wird. Denn diese steuerbegünstigenden Regulierungsmaßnahmen sind als funktional gleichwertige Anreize für die energetische Gebäudesanierung anzusehen.

### Direkte Fördermaßnahmen

Bei den direkten Fördermaßnahmen bedienen sich die meisten der untersuchten Länder einer Kombination aus Maßnahmen für allgemeine Sanierungen und spezielle Maßnahmen für energetische Gebäudesanierungen. Weiterhin setzt die Mehrheit der untersuchten Länder auf eine Mischung aus Darlehensförderung und Zuschüssen. Lediglich in Polen vertraut man nur auf Tilgungszuschüsse zu Darlehen, während in Finnland die Förderung auf kostengünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse ausgelegt ist. In Dänemark, Schweden und Lettland hingegen setzt man nicht auf Darlehensförderungen, sondern lediglich auf Direktzahlungen in der Form von Zuschüssen.

Tabelle 23: Direkte Fördermaßnahmen der Länder

Land	Fördermaßnahme(n)
<b>Dänemark</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuschüsse für die energieeffiziente Sanierung von Wohngebäuden mit öffentlicher Funktion</li> <li>- Zuschüsse für Energieeinspeisung aus Solarkollektoranlagen oder anderen kleinen Anlagen für erneuerbare Energieträger</li> <li>- Zuschüsse für allgemeine Sanierungsmaßnahmen aus dem Stadterneuerungsprogramm v.a. für Gebäude, die vor 1950 errichtet wurden, wobei spezielle energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen eine höhere Aussicht auf Förderung genießen</li> </ul>
<b>Deutschland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse oder alternativ Investitionszuschüsse für Investitionen zur Energieeinsparung durch das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW (bundesweit)</li> <li>- Zuschüsse für energetische Solarkollektoranlagen, Biomasseanlagen und energieeffiziente Wärmepumpen (bundesweit)</li> <li>- Zuschüsse für Beratungen zur Energieeffizienz (Wärmschutz, Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung, Nutzung erneuerbarer Energie) durch qualifizierte Berater</li> <li>- Über 1000 Einzelförderprogramme der Länder</li> </ul>
<b>Estland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zinsgünstige Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen, sofern eine Energieeinsparung von min. 20 % in Wohngebäuden bis 2000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und von min. 30 % in Wohngebäuden über 2000 m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht werden</li> <li>- Zuschüsse für energetische Einzelsanierungsmaßnahmen in der Höhe von bis zu 35 % der Projektkosten etwa zur Anbringung von Wärmeisolierungen etc.</li> </ul>
<b>England</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuschüsse für energetische Einzelsanierungsmaßnahmen wie Anbringung von Wärmeisolierungen etc.</li> <li>- Ermöglichung der objektbezogenen Darlehensfinanzierung samt Abrechnung über die Stromrechnung; Zinsrate wird anhand des erwarteten Einsparpotentials beim Energieverbrauch berechnet</li> </ul>
<b>Finnland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse für allgemeine Sanierungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Frankreich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zinslose Darlehen für energieeffiziente Einzelsanierungsmaßnahmen bis zu EUR 30.000,--</li> <li>- Zuschüsse für umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Italien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse für allgemeine Sanierungsmaßnahmen</li> <li>- Zuschüsse für den Kauf von Wohngebäuden nach energetischer Sanierung</li> </ul>
<b>Lettland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuschüsse für energetische Einzelsanierungsmaßnahmen in der Höhe von bis zu 20 % der Projektkosten etwa zur Anbringung von Wärmeisolierungen etc.</li> <li>- Viele Einzelförderprogramme der Städte und Gemeinden</li> </ul>
<b>Niederlande</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zinsgünstige Darlehen für energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen (landesweit)</li> <li>- Zuschüsse für energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen (regional und lokal)</li> </ul>

Land	Fördermaßnahme(n)
<b>Österreich</b>	- Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse für allgemeine Sanierungsmaßnahmen - Zuschüsse für energetische Einzelsanierungsmaßnahmen
<b>Polen</b>	- Tilgungszuschüsse für Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen - Tilgungszuschüsse für Darlehen zur Errichtung von Solarkollektoranlagen
<b>Schottland</b>	- Zuschüsse für energetische Einzelsanierungsmaßnahmen wie Anbringung von Wärmeisolierungen etc. - Ermöglichung der objektbezogenen Darlehensfinanzierung samt Abrechnung über die Stromrechnung; Zinsrate wird anhand des erwarteten Einsparpotentials beim Energieverbrauch berechnet
<b>Schweden</b>	- Zuschüsse für die Einspeisung von Energie aus Solarkollektoranlagen

### Indirekte Fördermaßnahmen

Die steuerlichen Anreize betreffen im Wesentlichen zwei Bereiche. Zum einen sehen etwa die Hälfte der untersuchten Länder für den Ankauf von Baumaterialien und / oder die Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen einen reduzierten Umsatzsteuersatz vor. Zum anderen besteht in beinahe allen untersuchten Ländern die Möglichkeit, die Kosten energetischer Sanierungsmaßnahmen bei der Einkommen- oder Körperschaftsteuer zur Gänze oder zum Teil steuermindernd geltend zu machen.

#### *Umsatzsteuer*

Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Lettland, Schweden und die Schweiz verzichten auf eine Begünstigung in der Form eines reduzierten Steuersatzes. England, Frankreich, Italien, die Niederlande, Österreich, Polen und Schottland hingegen haben ein derartiges Instrument in ihren Steuerrechtsordnungen verankert, wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht:

Tabelle 24: Umsatzsteuerbegünstigungen

Land	Art der Steuerbegünstigung
<b>England</b>	Normalsteuersatz 20 %; reduzierter Steuersatz von 5 % für energetische Sanierungen; Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien und die Durchführung der Arbeiten von Baufirmen.
<b>Frankreich</b>	Normalsteuersatz 20 %; reduzierter Steuersatz von 10 % für allgemeine Sanierungsmaßnahmen und von 5,5 % für energetische Sanierungen; Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien und die Durchführung der Arbeiten von Baufirmen.
<b>Italien</b>	Normalsteuersatz 22 %; reduzierter Steuersatz von 10 % für allgemein Sanierungsmaßnahmen; Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien und die Durchführung der Arbeiten von Baufirmen.
<b>Niederlande</b>	Normalsteuersatz 21 %; reduzierter Steuersatz von 6 % für energetische Sanierungen; Begünstigung für die Durchführung von Arbeiten.
<b>Österreich</b>	Normalsteuersatz 20 %; reduzierter Steuersatz von 10 % für allgemeine Sanierungsmaßnahmen (Erhaltungsmaßnahmen); Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien und die Durchführung der Arbeiten von Baufirmen; Begünstigung für Wohnungseigentümergeinschaften nur bei Weiterreichung an die Wohnungseigentümer.
<b>Polen</b>	Normalsteuersatz 23 %; reduzierter Steuersatz von 8 % für allgemeine Sanierungsmaßnahmen; Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien; Steuerbegünstigung 2014 ausgelaufen.
<b>Schottland</b>	Normalsteuersatz 20 %; reduzierter Steuersatz von 5 % für energetische Sanierungen; Begünstigung für den Ankauf von Baumaterialien und die Durchführung der Arbeiten von Baufirmen.

#### *Einkommens- bzw. Körperschaftsteuer*

Alle untersuchten Länder mit Ausnahme Polens und Lettlands setzen auf eine Steuerbegünstigung bei der Einkommens- bzw. Körperschaftsteuer für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen. Realisiert wird dies entweder in Form von Steuerbegünstigungen für allgemeine Sanierungsmaßnahmen (Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach deutscher Terminologie) oder von zusätzlichen steuerlichen Begüns-

tigungen nur für energetische Gebäudesanierungen; eine Kombination beider Formen ist nur selten anzutreffen. Auch wenn die erste Gruppe aus der allgemeinen Steuersystematik resultiert und nicht als Fördermaßnahme intendiert ist, kann sie einen entsprechenden Anreiz vermitteln, weshalb hier beide Gruppen funktional als Steuerbegünstigungen qualifiziert werden sollen.

**Tabelle 25: Einkommens- bzw. Körperschaftssteuerbegünstigung**

Art der Vergünstigung	Land
<b>Beispiele für die Begünstigung von allgemeinen Sanierungsmaßnahmen</b>	<p><b>Dänemark:</b> Vermieter und Mieter können jährlich bis zu DKK 15.000,-- für allgemeine Sanierungsmaßnahmen abschreiben.</p> <p><b>Deutschland:</b> Vermieter können Kosten für Instandsetzung oder Instandhaltung von Wohngebäuden als Werbungskosten oder Betriebsausgaben in einer Summe steuerlich absetzen (§ 11 Abs. 2 S.1 Einkommenssteuergesetz), bei größeren Maßnahmen auch verteilt auf zwei bis fünf Jahre (§ 82b Abs. 1 S.1 Einkommensteuer-Durchführungsverordnung). Für Handwerkerleistungen, die keine Werbungskosten oder Betriebsausgaben darstellen, kann der Steuerpflichtige eine Steuerermäßigung von bis zu EUR 1.200,-- erlangen (§ 35a Abs. 3 Einkommensteuergesetz)</p> <p><b>Estland:</b> Vermieter und Mieter können Finanzierungskosten für allgemeine Sanierungsmaßnahmen steuerlich absetzen.</p> <p><b>Finnland:</b> Vermieter und Mieter können jährlich Kosten für Arbeitsleistungen von Baufirmen für allgemeine Sanierungsmaßnahmen bis zu EUR 2.400,-- steuerlich absetzen.</p> <p><b>Italien:</b> Hauseigentümer und Mieter können bis zu 65 % der Investitionskosten für Investitionen in Gebäudesanierung steuerlich absetzen.</p> <p><b>Österreich:</b> Vermieter und Mieter können 25 % der Kosten für die Wohnraumsanierung, die den Nutzwert des Wohnraums wesentlich erhöhen oder den Zeitraum der Nutzung wesentlich verlängern, als Sonderausgaben absetzen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten darstellen (§ 18 Abs. 1 Nr. 3 österreichisches Einkommensteuergesetz); dies jedoch nur bei Einkommen bis EUR 60.000,-- und bis zu einem Höchstbetrag von EUR 2.920,-- bzw. EUR 5.840,-- (Alleinverdiener).</p> <p><b>Schweden:</b> Vermieter können jährlich bis zu SEK 100.000,-- für allgemeine Sanierungsmaßnahmen von der Einkommensteuer abschreiben.</p> <p><b>Schweiz:</b> Vermieter können bei Liegenschaften im Privatvermögen Kosten für allgemeine Sanierungsmaßnahmen, insbesondere jedoch für energetische Sanierungsmaßnahmen als Unterhaltskosten steuerlich absetzen, sofern diese Maßnahmen nicht aus öffentlichen Mitteln subventioniert sind.</p>
<b>Beispiele für die Begünstigung von energetischen Sanierungsmaßnahmen<sup>144</sup></b>	<p><b>England:</b> Vermieter können jährlich bis zu GPD 1.500,-- für Investitionen in energieeffiziente Sanierungen steuerlich absetzen</p> <p><b>Frankreich:</b> Hauseigentümer und Mieter können 15 % bis 20 % der Kosten für energetische Sanierungen des Hauptwohnsitzes, maximal jedoch EUR 8.000,-- für eine Person, EUR 16.000,-- für zwei Personen und weitere EUR 400,-- für jede zusätzliche Person im Haushalt steuerlich absetzen, dies jedoch nur alle 5 Jahre.</p> <p><b>Niederlande:</b> Unternehmen können jährlich 41,5 % der Investitionskosten für Investitionen in energiesparende Technologien zusätzlich steuerlich absetzen.</p> <p><b>Schottland:</b> Vermieter können jährlich bis zu GPD 1.500,-- für Investitionen in energieeffiziente Sanierungen abschreiben.</p>

Eine Untersuchung der verschiedenen Subventionierungsstrategien der Länder macht deutlich, dass spezielle, auf energetische Sanierungsmaßnahmen ausgerichtete Förderungen vermehrt im Bereich der direkten Förderung auftreten, insbesondere in Form der Förderung von konkreten Einzelsanierungsmaßnahmen.

<sup>144</sup> In diesen Ländern bestehen teils zusätzliche Absetzungsmöglichkeiten für allgemeine Sanierungsmaßnahmen, die aber regelmäßig nicht für die speziell geregelten energetischen Sanierungen genutzt werden können.

## 5 Typisierung und Pfadentwicklung der untersuchten Länder

Wie aus den Länderprofilen (Kapitel 2) und den vergleichenden Untersuchungen der nationalen Mietrechte (Kapitel 4) hervorgeht, weisen die betrachteten Länder spezifische Profile zu den strukturellen Rahmenbedingungen und mietrechtlichen Regelungen auf – insbesondere zu den wohnungspolitischen Grundcharakteristika, der Situation und den Regulierungsmodi am Mietwohnungsmarkt und dem Energieeffizienzstatus von Mietgebäuden. Im Folgenden werden gemeinsame Trends der untersuchten Länder in ihren Strukturen und wohnungspolitischen Strategien in Typengruppen mit ähnlichen Merkmalen abgebildet. Nach dem Vorbild der klassischen Typisierung sozialstaatlicher Modelle nach Esping-Andersen<sup>145</sup> sollen damit Status quo sowie Strategien und Techniken der Regulierung in den verschiedenen Staaten sichtbar gemacht und in Beziehung gesetzt werden.

Ein Ziel der Analyse ist es dabei, nach ähnlichen und unterschiedlichen Entwicklungspfaden zu suchen, die den derzeitigen Status im Mieten- und Energieeffizienzregime erklären und wahrscheinliche zukünftige Trends und auch Handlungsbedarfe erschließen lassen. Quasi als Nebenprodukt kann damit für Deutschland eine Statusbestimmung im europäischen Vergleich skizziert werden. Mit welchen der untersuchten Länder sind die Ähnlichkeiten am größten und wo liegen die größten Unterschiede?

Schließlich dient die Rekonstruktion länderübergreifender gemeinsamer Entwicklungspfade dazu, sich von idealtypischen Modellen der ‚liberal‘, ‚korporatistisch‘ oder ‚sozial-regulativ‘ bestimmten Mieten- und Energieeffizienzregime zu lösen und evidenzbasierte Realtypen zu identifizieren, die am Schluss des Kapitels dargestellt und erläutert werden. Um die erarbeiteten Zusammenhänge zu untermauern, wurden ausgewählte Ergebnisse aus diesem Arbeitsschritt in Thesenform den Länderberichterstatern zu einer finalen Beurteilung vorgelegt. Die Resultate dieser Abfrage flossen in die zusammenfassende Typisierung ein.

### 5.1 Wohlfahrtsregimes und Trends

In der Methodik dieser Studie wird an eine Analogie aus der vergleichenden Wohlfahrtsstaatenforschung angeknüpft. Dies liegt insofern nahe, als die drei im Folgenden betrachteten Hauptmerkmalsbereiche

- Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes,
- Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung,
- Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

alle im weiteren Sinn der Wohlfahrtspolitik zuzuordnen sind und Beziehungen zu dieser evident sind. In früheren Untersuchungen zu den unterschiedlichen Typen des Wohlfahrtsstaates und der Wohlfahrtsregimes<sup>146</sup> wurden vor allem drei Idealtypen von Wohlfahrtsregimes identifiziert. Unter dem Einfluss allgemeiner Liberalisierungstendenzen, der EU-Erweiterung und der weltweiten Finanzkrise haben sich jedoch im vergangenen Vierteljahrhundert in den typologischen Zuordnungen deutliche Verschiebungen ergeben, sodass heute in der Regel eine veränderte und teilweise erweiterte Struktur der Wohlfahrtsregimes verwendet wird<sup>147</sup>, die bei einer Systematisierung und Gruppenbildung zu berücksichtigen ist. Deshalb wird in dieser Studie neben der klassischen Einteilung von Esping-Andersen aus dem Jahr 1990 eine aktualisierte Einteilung auf Basis der Methodik von Esping-Andersen vorgenommen, die von fünf Idealtypen von Wohlfahrtsregimen ausgeht.<sup>148</sup>

---

<sup>145</sup> Esping-Andersen, G. (1990).

<sup>146</sup> Esping-Andersen, G. (1990).

<sup>147</sup> z.B. von Szelenyi, I.; Wilk, K. (2009).

<sup>148</sup> Aktualisierte Einteilung/Erweiterung nach dem Modell von Esping-Andersen, vorgenommen von RegioKontext/UrbanPlus.



Das traditionelle Modell geht von drei zentralen Strukturtypen aus:

1. *Liberal*: Nach diesem Modell überwiegt die Regelung des Verhältnisses zwischen Versorgung und Wohlfahrt der Bevölkerung am Markt. Über die Regelung von Marktverhältnissen hinausreichendes Recht und wohlfahrtsstaatliche Institutionen sind vergleichsweise schwach ausgeprägt. Die soziale Sicherung – zu der auch das Wohnungswesen gehört – basiert primär auf der eigenverantwortlichen Vorsorge, die von staatlicher Seite nur durch kontrollierte (*needs-tested*) Armutsdämpfung und die Sicherung des Existenzminimums unterstützt wird. Dieser Gruppe wurden 1990 zwei Länder zugeordnet. Aus Sicht des Forschungsteams dieser Untersuchung ergeben sich in der aktualisierten Modellierung einige Ergänzungen:
  - a. 1990 – Vereinigtes Königreich, Schweiz
  - b. 2015 – Vereinigtes Königreich<sup>149</sup>, Schweiz, Estland, Lettland
  
2. *Konservativ-korporatistisch*: Unter diesem Wohlfahrtsregime findet sich ein „statuskonservierender“ Wohlfahrtsstaat, der in seinen Grundzügen an das Bismarcksche Wohlfahrtsmodell mit seinen an den Status auf dem Arbeitsmarkt und daran orientierten erworbenen Versicherungsleistungen anknüpft. Von Bedeutung sind sowohl das Leistungs- als auch das Ausgleichsprinzip sowie ein institutionalisierter sozialpartnerschaftlicher, von Interessenvertretungen getragener Diskurs (Korporatismus), nach dem der Staat ggf. entsprechend besonderer Bedürftigkeit und Lebensumständen – z.B. Behinderung – durch steuerfinanzierte Leistungen eingreift.
  - a. 1990 Österreich, Frankreich, Deutschland, Italien
  - b. 2015 Österreich, Frankreich, Deutschland, Polen, Niederlande (begrenzt)
  
3. *Sozialdemokratisch*: Bei diesem Typus von Wohlfahrtsregime – vom Begriff her nicht im parteipolitischen Sinn, sondern als Governance-Typ zu verstehen – übernimmt der Staat eine umfassende und regulative Verantwortung für die Wohlfahrt der Bürgerinnen und Bürger auf der Basis umfangreicher und universeller Umverteilung insbesondere durch das Steuersystem. Leistungen werden auf bürgerrechtlicher Basis und nur begrenzt aufgrund von situativer Bedürftigkeit vergeben.
  - a. 1990 Schweden, Dänemark, Finnland, Niederlande
  - b. 2015 Schweden, Dänemark, Finnland (begrenzt)

Den oben genannten werden heute i.d.R. zwei Gruppen hinzugefügt:<sup>150</sup>

- *Transformation/liberal*: Die postsozialistischen Demokratien mit ihren Spezifika von Systemen in Transformation erlebten eine mehr oder weniger abrupte Wende zur Liberalisierung und einen umfassenden Abbau wohlfahrtsstaatlicher Sicherungen, i.d.R. verbunden mit einer weitgehenden Privatisierung des Wohnungswesens. In der untersuchten Länderauswahl waren Estland und Lettland dieser Gruppe zuzuordnen.
- 2015: Estland, Lettland
  
- *Mediterran/familial*: Hierunter fallen vor allem die mediterranen EU-Mitglieder, in denen ein eher liberales und schwaches Wohlfahrtssystem durch familiäre Vorhaltungen (teilweise) kompensiert wird, sodass die Schwächen in der sozialen Sicherung und der Wohnungsversorgung nicht so stark durchschlagen, wie aufgrund einer systemischen Betrachtung zu vermuten wäre.
- 2015: Italien

<sup>149</sup> Im Folgenden werden stellvertretend für das Vereinigte Königreich England und Schottland, wie auch schon in den vorausgehenden Kapiteln, einzeln untersucht.

<sup>150</sup> Szelényi, I. (2010). Stark, D. (1999).

**Tabelle 26: Wohlfahrtsregimes der untersuchten Länder**

Land	Esping-Andersen: Wohlfahrtsregime (1990) <sup>151</sup>	Erweitert in Anlehnung an Esping-Andersen (2015) <sup>152</sup>
Dänemark	Sozialdemokratischer Typ	Sozialdemokratischer Typ
Schweden	Sozialdemokratischer Typ	Sozialdemokratischer Typ
Finnland	Sozialdemokratischer Typ	Sozialdemokratischer-Typ mit liberalen Elementen
Österreich	Konservativ-korporatistischer Typ	Konservativ-korporatistischer Typ
Frankreich	Konservativ-korporatistischer Typ	Konservativ-korporatistischer Typ
Deutschland	Konservativ-korporatistischer Typ	Konservativ-korporatistischer Typ mit liberalen Elementen
Schweiz	Liberaler Typ	Liberaler Typ
Niederlande	Sozialdemokratischer Typ	Konservativ-korporatistischer Typ mit liberalen Elementen
England	Liberaler Typ	Liberaler Typ
Schottland	Liberaler Typ	Konservativ-korporatistischer Typ mit liberalen Elementen
Italien	Konservativ-korporatistischer Typ	Mediterraner-Familialer Typ
Polen		Konservativ-korporatistischer Typ mit liberalen Elementen
Estland		Transformation/Liberaler Typ
Lettland		Transformation/Liberaler Typ

Quelle: Eigene Darstellung

Die Übersicht bildet den starken Trend hin zu einer Liberalisierung der Wohlfahrtsregimes in Europa ab, der auch in anderen Mitgliedstaaten der EU festzustellen ist. So weisen z.B. auch Belgien, Spanien, Portugal und Griechenland eine Verschiebung hin zu vertieft liberalen Wohlfahrtsregimes auf, verbunden mit einem Sicherungs- und Leistungsabbau. Diese Verschiebungen, die in vielen Ländern mit einer Polarisierung der Beschäftigungs- und Einkommensverhältnisse verbunden sind, haben direkte Auswirkungen auf die Teilnahme am Wohnungsmarkt und in der Folge auch auf die Bereitschaft und Fähigkeit von Kleineigentümern und Mietern, sich an den Kosten von Energieeffizienzmaßnahmen zu beteiligen.

<sup>151</sup> Einteilung vorgenommen von Esping-Andersen, G. (1990).

<sup>152</sup> Aktualisierte Einteilung / Erweiterung nach dem Modell von Esping-Andersen, vorgenommen von RegioKontext/UrbanPlus.

## 5.2 Methodik der Typisierung

### 5.2.1 Vorgehen

Die Typisierung und Gruppenbildung erfolgte in mehreren Schritten. Zunächst wurden drei für den Vergleich wesentliche Hauptmerkmalsbereiche definiert:

1. Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes
2. Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung
3. Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

Für diese Hauptmerkmalsbereiche wurden jeweils mehrere relevante Einzelindikatoren ermittelt. Von besonderer Bedeutung dabei war, dass diese Indikatoren jeweils vergleichbar und möglichst unabhängig voneinander sein sollten. Aus diesen ermittelten Einzelindikatoren wurde dann eine Auswahl getroffen. Im Ergebnis wurden für die drei Hauptmerkmalsbereiche jeweils ca. fünf zentrale, aussagekräftige Einzelindikatoren definiert und in eine Vergleichsmatrix eingetragen. In einem nächsten Schritt wurden dann zu den Einzelindikatoren jeweils Zahlenwerte bzw. zentrale qualitative Aussagen für die einzelnen Länder erfasst.

Auf Grundlage der Vergleichsmatrix konnten in einem weiteren Schritt die Länder mit ähnlichen Charakteristika jeweils innerhalb den drei Hauptmerkmalsbereichen gruppiert werden. Auf diese Weise entstand eine neue zusammengefasste Matrix (14 Länder / 3 Hauptmerkmalsbereiche). Mittels einer Gewichtung, bei der insbesondere die Hauptmerkmalsbereiche Nr. 3 und 2 abgestuft berücksichtigt wurden, ließen sich dann in einem letzten Schritt noch einmal Länder mit ähnlichen Merkmalen zu drei Gruppen zusammenfassen, sodass die Länder im Ergebnis schließlich in drei Haupt-Ländertypen (I, II und III) eingeteilt werden konnten.

### 5.2.2 Einzelindikatoren

Nachfolgend wird eine Übersicht samt Beschreibung der für die drei Hauptmerkmalsbereiche ausgewählten Einzelindikatoren dargestellt:

#### Hauptmerkmalsbereich 1: Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes

##### *Gebäudetypologie*

Während in den Länderprofilen (Kapitel 2) die Gebäudetypologie insgesamt beschrieben wurde, liegt hier der Fokus auf den Mietobjekten. Für den vorzunehmenden Vergleich wurden drei Typen definiert:

- ein weitaus überwiegender Anteil Geschosswohnungen (zu finden in Schweden, Österreich, Frankreich, Deutschland, Schweiz, Italien, Polen, Estland, Lettland)
- ein mittlerer Anteil Geschosswohnungen wie auch an vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern (Dänemark, Finnland, Niederlande, Schottland,)
- ein hoher Anteil an vermieteten Einzelhäusern (England)

*Anteil Mietwohnungen am Wohnungsbestand*

Hier wurde gemäß den Angaben aus den Länderberichten der prozentuale Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand herangezogen. Die Länder mit einem Mietwohnungsbestand von 40 Prozent oder mehr wurden dann der Kategorie „hoch“ zugeordnet, die Länder mit Werten zwischen 20 und 40 Prozent der Kategorie „mittel“ und die Länder mit einem Mietwohnungsanteil von weniger als 20 Prozent der Kategorie „niedrig“.

*Tabelle 27: Kategorisierung: Anteil Mietwohnungen*

Land	Anteil Mietwohnungen (in % am Gesamtwohnungsbestand)	Kategorie
Dänemark	41	Hoch
Schweden	34	Mittel
Finnland	27	Mittel
Österreich	40	Hoch
Frankreich	42	Hoch
Deutschland	55	Hoch
Schweiz	63	Hoch
Niederlande	40	Hoch
England	35	Mittel
Schottland	34	Mittel
Italien	(21) <sup>153</sup>	(Mittel)
Polen	15	Niedrig
Estland	9	Niedrig
Lettland	15	Niedrig

*Trend zum Wohneigentum*

Die vergleichende Analyse der Entwicklung auf den nationalen Wohnungsmärkten zeigt, dass es in allen untersuchten Ländern einen generellen Trend zu mehr Wohneigentum gibt. Dieser allgemeine Trend ist allerdings (auch ausgehend von ganz unterschiedlich hohen Eigentumsquoten) in den einzelnen Ländern unterschiedlich stark ausgeprägt. Für die Vergleichstabelle wurden drei Kategorien definiert:

1. Trend zum Wohneigentum **stark** ausgeprägt (England, Schottland, Italien, Polen, Estland, Lettland);
2. Trend zum Wohneigentum **mittelstark** ausgeprägt (Frankreich, Deutschland)
3. Trend zum Wohneigentum **schwach** ausgeprägt (Dänemark, Schweden, Finnland, Österreich, Schweiz, Niederlande)

Diese Kategorisierung erfolgte aufgrund der Veränderung der Wohneigentumsquote seit Beginn des Jahrtausends.

<sup>153</sup> Italien: 21 % der Haushalte

### *Organisationsgrad der Marktakteure*

Der Organisationsgrad der Marktakteure dient als Maßstab für die Rolle der Mieter, der professionellen öffentlichen und privaten institutionellen Vermieter und der privaten (Klein-) Vermieter bezüglich ihres Einflusses sowohl in Richtung auf die Politik als auch auf die dem Wohnungswesen inhärenten Entscheidungsstrukturen, speziell im Hinblick auf die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen (d.h. in Form von Verbänden und sonstigen politisch relevanten Interessenvertretungen). Der Organisationsgrad wurde kategorisiert in den Stufen **hoch / mittel-hoch / niedrig**.

Einen allgemein hohen Organisationsgrad der Marktakteure findet man in Dänemark, Schweden und – mit leichten Abstrichen – auch Österreich. Dieser ist in Italien hingegen generell niedrig, wie auch in Polen, Lettland und Estland, wo allenfalls die professionellen Vermieter etwas besser organisiert sind. Daneben gibt es mehrere Länder, in denen der Organisationsgrad der verschiedenen Akteursgruppen unterschiedlich ausgeprägt ist, wie etwa in Deutschland, Frankreich, Finnland, den Niederlanden und Schottland. Hier ist vor allem die Interessenvertretung der professionellen Vermieter sehr wirksam organisiert, der Organisationsgrad und politische Einfluss der zahlreichen privaten Kleinvermieter und der Mieterverbände hingegen nicht ganz so stark.

### *Reichweite und Tendenz staatlicher Interventionen*

Dieser Indikator zeigt die Rolle und Tiefe staatlicher wohnungspolitischer Interventionen an, die insbesondere der Wohnraumversorgung einkommensschwacher bzw. am Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte dienen – etwa durch die Ausgestaltung von subjektbezogenen Wohnkostenbeihilfen oder die Ausgaben für Objekt- oder Subjektförderung. Grundlage hierfür waren die Länderberichte und qualitative Experteneinschätzungen mit Blick auf die Entwicklungstendenz der letzten zehn Jahre.

Im Einzelnen ließen sich folgende Kategorien definieren:

1. stabil – auf hohem Niveau (Niederlande, Österreich, Schottland)
2. stabil – auf niedrigem Niveau (England, Estland, Lettland, Polen, Schweiz)
3. Rückzug (Dänemark, Finnland, Schweden)
4. Uneinheitlich (Deutschland, Frankreich, Italien)

Eine allgemeine Verstärkung wohnungspolitischer Interventionen im Mietwohnungssektor war in den vergangenen zehn Jahren in keinem der untersuchten Länder zu beobachten. Beständige staatliche Interventionen auf hohem Niveau finden sich z.B. in Österreich und den Niederlanden, während diesbezüglich in Ländern wie Dänemark und Schweden ein Rückzug zu beobachten war. Deutschland – insbesondere aufgrund der föderalen Zuständigkeiten der Länder – und die Schweiz gelten als Staaten mit uneinheitlichen, z.T. qualitativ und räumlich gegenläufigen Tendenzen (z.B. umfassende Privatisierungsmaßnahmen und parallel dazu die Schaffung öffentlich geförderter Sozialwohnungsbestände).

## Hauptmerkmalsbereich 2: Der Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung

### *Anteil der Sozialwohnungen an den Mietwohnungen*

Dieser Indikator bildet den Anteil der Sozialwohnungen an den Mietwohnungsbeständen ab und zeigt damit an, inwieweit Sozialwohnungen und Mietwohnungssektor deckungsgleich sind. Die Zahlen wurden anhand der Angaben in den Länderberichten ermittelt („*Rental dwellings below market rent/with public task*“).

Die Länder mit einem Sozialmietwohnungsanteil von 60 Prozent an den Mietwohnungen oder mehr wurden der Kategorie „hoch“ zugeordnet, die Länder mit Werten zwischen 40 und 60 Prozent der Kategorie „mittel“, die Länder mit einem Anteil zwischen 20 und 40 Prozent der Kategorie „eher niedrig“ und die Länder mit einem Sozialmietwohnungsanteil von weniger als 20 Prozent der Kategorie „sehr niedrig“.

Tabelle 28: Kategorisierung: Anteil der Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand

Land	Anteil der Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand (in %)	Kategorie
Dänemark	50	mittel
Schweden	(keine Differenzierung)	
Finnland	47	mittel
Österreich	55	mittel
Frankreich	45	mittel
Deutschland	7	sehr niedrig
Schweiz	14	sehr niedrig
Niederlande	78	hoch
England	48	mittel
Schottland	65	hoch
Italien	29	eher niedrig
Polen	60	hoch
Estland	19	eher niedrig
Lettland	3	sehr niedrig

### *Relevanz kleiner Akteure (Anteil privater Kleinvermieter)*

Ein weiteres länderspezifisches Merkmal des Mietwohnungsmarktes ist die Bedeutung kleiner privater Vermieter, die nur eine oder wenige Wohnungen vermieten. Zu dieser Kategorie, die in Europa insgesamt in der Folge von Umwandlungen und Privatisierung, des Anstiegs von Eigentumswohnungen und durch den demographischen Wandel steigt, gehören unterschiedliche Vermietertypen:

- Eigentümer und Erwerber von meist kleinen Mehrfamilienhäusern, die (teil-)vermietet werden.
- Eigentümer und Erwerber von Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau die als Renditeobjekte einzeln vermietet werden.
- Erben von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und kleineren Mehrfamilienhäusern, die selbst weder eigenen Wohnbedarf haben noch auf den Verkauf angewiesen sind und deshalb vermieten.

Je nachdem, wie groß ihr Anteil am Mietwohnungsmarkt ist, wurden die Länder in die Kategorien „hoch“ (Anteil von 50 % und mehr) oder „niedrig“ (Anteil unter 50 %) eingeteilt. Überdurchschnittlich hoch ist die Relevanz kleiner Akteure in Österreich, Deutschland, Italien und Estland. In den übrigen Ländern spielen soweit ersichtlich Kleinvermieter nur eine untergeordnete Rolle.

### *Relevanz nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen*

Auch die Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen am nationalen Mietwohnungsmarkt ist ein wesentliches Charakteristikum. Abhängig von deren Anteil am Mietwohnungsmarkt wurden die untersuchten Länder der Kategorie „hoch“ (Anteil von 50 % und mehr) oder „niedrig“ (Anteil unter 50 %) zugeordnet. Deutlich überdurchschnittlich ist die Bedeutung nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen in Dänemark, England, Finnland, den Niederlanden, Polen, Schottland und Schweden, während sie in der Schweiz kaum eine Rolle spielen. Auch in den übrigen Ländern bleibt der Anteil der nicht gewinnorientierten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften unterhalb eines Viertels des Mietwohnungsmarktes. Bei dieser Kategorie ist bedeutsam, dass sie sowohl Unternehmen umfasst, die Wohnungen unter sozialen Gesichtspunkten vermieten, als auch Unternehmen, die ohne Gewinnabsicht an eine bestimmte, z.B. genossenschaftliche Klientel vermieten.

### *Bestandssicherheit des Mietverhältnisses*

Dieser Indikator stellt eine qualitative Bewertung der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses für den Mieter dar, die sich aus den jeweiligen nationalen mietrechtlichen Bestimmungen ergibt. Besonders hoch ist die Sicherheit für den Mieter beispielsweise bei einem unbefristeten Mietverhältnis und wenn eine Kündigung durch den Vermieter nur unter besonderen Voraussetzungen möglich ist (namentlich bei schweren Vertragsverletzungen des Mieters). Eine sehr hohe Sicherheit für Mieter ist z.B. in den Niederlanden und in Schweden gegeben. Demgegenüber ist die Bestandssicherheit des Mietverhältnisses für die Mieter beispielsweise in England sehr gering: Dort sind am privaten Mietwohnungsmarkt kurze befristete Zeitmietverträge üblich, und nach Ablauf steht es den Vermietern frei, einen Mietvertrag nicht zu verlängern. Unter Berücksichtigung der spezifischen mietrechtlichen Bestimmungen wurden die Länder folgenden Kategorien zugeordnet:

- hohe bis sehr hohe Sicherheit: Niederlande, Schweden, Dänemark, Frankreich, Deutschland, Polen
- uneinheitlich: Österreich (eher hohe Sicherheit), Lettland
- mittelhohe Sicherheit: Italien
- überwiegend geringe Sicherheit: England, Estland, Finnland, Schottland, Schweiz

### *Regulierung des Mietpreises*

Unter Berücksichtigung der nationalen Bestimmungen zur Regulierung des Mietpreises (z.B. zu allgemeinen Mietobergrenzen oder zur Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten) wurde eine qualitative Bewertung vorgenommen. Dabei ließen sich folgende Kategorien definieren, denen die untersuchten Länder zugeordnet wurden:

1. Mietpreis überwiegend reguliert – auch bei Wiedervermietung: Dänemark, Niederlande
2. Regulierung der Bestandsmieten (hoch): Deutschland<sup>154</sup>, Frankreich, Italien, Lettland, Polen
3. Regulierung der Bestandsmieten (niedrig): Estland, Schweiz
4. Überwiegend keine Regulierung des Mietpreises: England, Schottland
5. Überwiegend Kollektivabsprachen: Schweden
6. uneinheitlich: Finnland, Österreich

Eine weitgehende Regulierung der Mieten (auch bei Wiedervermietung) findet sich z.B. in Dänemark und den Niederlanden. Unter anderem in Deutschland und Frankreich sind die Bestandsmieten vergleichsweise stark reguliert, während sie in Estland nur wenig reguliert sind und in England und Schottland eine Regulierung fast ganz ausfällt.

---

<sup>154</sup> Die Mietpreisbremse war zum Zeitpunkt der Typisierung in Deutschland noch nicht eingeführt. Da sie nur regional zum Tragen kommt, wäre an dieser Stelle eine andere Eingruppierung Deutschlands ohnehin nicht erfolgt.

### Hauptmerkmalsbereich 3: Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

#### *Gebäudestatus Energieeffizienz*

Als maßgeblicher Indikator für den allgemeinen energetischen Zustand des Wohngebäudebestands wurde zunächst der mittlere Energieverbrauchswert (kWh/m<sup>2</sup>) herangezogen. Da sich die in den *Questionnaires* abgefragten Angaben zum Teil nicht ohne Weiteres länderübergreifend vergleichen lassen,<sup>155</sup> wurden auf Grundlage der vorliegenden Länderdaten sowie unter zusätzlicher Einbeziehung weiterer Informationen<sup>156</sup> zwei qualitative Kategorien gebildet, denen die Länder zugeordnet wurden:

1. Im Durchschnitt vergleichsweise hohe Energieverbrauchswerte im Gebäudebestand – und dementsprechend höherer Handlungsbedarf: Finnland, England<sup>157</sup>, Estland, Lettland, Polen, Schottland<sup>158</sup>
2. Im Durchschnitt vergleichsweise niedrige bis mittlere Energieverbrauchswerte im Gebäudebestand – und dementsprechender geringerer Handlungsbedarf: Dänemark, Deutschland, Frankreich, Italien, Niederlande, Österreich, Schweden

Im Vergleich besonders hohe Energieverbrauchswerte finden sich beispielsweise in Finnland und Lettland, was allerdings auch durch die geografische Lage beeinflusst wird. Allerdings weist demgegenüber der Gebäudebestand in Schweden, das sich ebenfalls in nördlicher Lage befindet, signifikant niedrigere Energieverbrauchswerte auf. Der deutsche Wohngebäudebestand liegt in punkto Energieeffizienz dagegen im Mittelfeld.

#### *Regulierung der Durchführung energetischer Maßnahmen*

Dieser Indikator veranschaulicht, auf welche Art und Weise die Durchführung energetischer Maßnahmen im Verhältnis Vermieter-Mieter reguliert ist. Zum einen unterscheiden sich die untersuchten Länder dahingehend, ob es bezüglich der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbereich eine prozedurale Regulierung oder eine materiale Regulierung gibt. Bei ersteren sind schwerpunktmäßig nur das Verfahren und Rahmenbedingungen zur Selbstorganisation der Parteien bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen geregelt, ohne dass weitere inhaltliche Vorgaben zu einzelnen Maßnahmen gemacht werden; darunter werden hier auch Duldungspflichten wie in § 555d BGB geregelt gefasst. Differenzieren lässt sich diese Gruppe noch danach, ob die betroffenen Mieter während der Sanierungsmaßnahmen irgendeine Form von Ausgleich (Kompensation) erhalten. In Ländern mit materialer (unmittelbare inhaltliche Vorgaben statuierende) Regulierung hängt es von im Einzelnen geregelten inhaltlichen Bedingungen ab, ob und in welchem Umfang der Vermieter auch gegen den Willen des Mieters Sanierungsmaßnahmen durchführen darf. Dabei können die Länder noch danach unterschieden werden, ob eine kollektive oder individuelle Zustimmung der betroffenen Mieter erforderlich ist.<sup>159</sup> Entsprechend wurden folgende Kategorien definiert:

- prozedurale Regulierung / Kompensation (Frankreich)
- prozedurale Regulierung / keine Kompensation (z.B. England, Schottland, Schweiz)
- prozedurale Regulierung / überwiegend keine Kompensation (Deutschland)
- materiale Regulierung / kollektive Zustimmung (Lettland, Niederlande)
- materiale Regulierung / individuelle Zustimmung (Dänemark, Estland, Finnland, Polen, Schweden)

<sup>155</sup> Aus Gründen mangelnder Vergleichbarkeit musste daher die aktuelle Modernisierungstätigkeit in den Ländern hier unberücksichtigt bleiben.

<sup>156</sup> v.a. European Environment Agency: Household energy consumption for space heating per m<sup>2</sup> (2010, climate corrected).

<sup>157</sup> In Ermangelung von Einzelwerten für England und Schottland wurde hier der mittlere Wert des Vereinigten Königreichs verwendet.

<sup>158</sup> s.o.

<sup>159</sup> Zu dieser Verwendung des Begriffspaars „prozedural“ und „material“ vgl. etwa Schmid, C. (2010): S.15ff.: Die Begriffe prozedural und material stellen jedoch keine exakten Tatbestände, sondern Typen dar, sodass eine trennscharfe Zuordnung nicht immer möglich ist.



- individuelle Zustimmung (kein langfristig sicheres Mietverhältnis: Italien)
- uneinheitlich (Österreich)

### *Sanierungszwang*

Hier wird dargestellt, in welchem Ausmaß energetische Sanierungsmaßnahmen gesetzlich vorgeschrieben sind. Dabei lassen sich die untersuchten Länder den folgenden drei Kategorien zuordnen:

1. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen verpflichtend (Anspruch des Mieters, wenn er bereit ist, dafür einen höheren Mietpreis zu zahlen): Niederlande.
2. Energetische Sanierungsmaßnahmen teilweise verpflichtend: Dänemark, Deutschland, Finnland, Österreich, Polen
3. Keine Verpflichtung zur Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen: England, Frankreich, Italien
4. uneinheitlich (mit sehr unterschiedlichen spezifischen Ausprägungen): Estland, Lettland, Schweden, Schottland, Schweiz.

Da die Regelungen in den einzelnen Ländern im Detail jedoch sehr unterschiedlich sind und sich nicht alle Länder den genannten drei Kategorien zuordnen lassen, wurde dieser Indikator bei der Länder-Typisierung nur nachrangig einbezogen.

### *Umlagemöglichkeiten im bestehenden Parteienverhältnis*

Mit diesem Indikator werden die unterschiedlichen Möglichkeiten aufgezeigt, die eine Mieterhöhung zur Refinanzierung energetischer Sanierungsmaßnahmen erlauben. In Ländern, in denen der Mietpreis generell marktbasierend und nicht reguliert ist, kann die Miete nach Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen entsprechend der jeweiligen Marktlage erhöht werden. Demgegenüber gibt es im Großteil der Länder, in denen der allgemeine Mietpreis reguliert ist, auch eine Regulierung der Mieterhöhung zur Umlage von Sanierungskosten. Diese Regelungen sind allerdings in den einzelnen Ländern im Detail sehr unterschiedlich. Zum Zwecke der Typisierung wurden die Länder den folgenden Kategorien zugeordnet:

- Rein marktabhängig (keine Regulierung): England, Estland, Italien, Schottland, Schweiz
- Teilreguliert / marktabhängig: Deutschland,<sup>160</sup> Polen
- Teilreguliert / uneinheitlich: Frankreich
- Reguliert / kostenbasiert: Dänemark
- Reguliert / uneinheitlich: Schweden, Niederlande
- uneinheitlich: Finnland, Lettland, Österreich

### *Nachfrage nach öffentlichen Fördermitteln für energetische Sanierungsmaßnahmen*

Hierbei handelt es sich um eine qualitative Einschätzung der beteiligten Länderberichtersteller. Der Indikator gibt einen Hinweis auf die Relevanz öffentlicher Fördermittel für die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Dabei wurden die Länder einer der Kategorien **hoch**, **mittel** oder **schwach** zugeordnet.

Eine hohe Nachfrage wird in Deutschland, Österreich und der Schweiz gesehen, während sie in Estland, Lettland, den Niederlanden und Schweden offenbar vergleichsweise niedrig ist. Alle übrigen Länder weisen mittlere Einschätzungen auf.

<sup>160</sup> Das deutsche Mietspiegelsystem, das auf eine „marktkonforme Regulierung“ abzielt, wurde hier als Teilregulierung interpretiert; die Mieterhöhungsmöglichkeit des § 559 BGB baut zwar auf diesem System auf, beinhaltet jedoch eine vollständige Regulierung der Umlage energetischer Sanierungskosten.

## 5.3 Typisierung

### 5.3.1 Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 1: Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes

Im ersten Hauptmerkmalsbereich, der die Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes abbildet, wurden drei Hauptgruppen und eine Sondergruppe identifiziert, denen die untersuchten Länder zugeordnet werden konnten.

#### Gruppe 1: „Etablierter Mietwohnsektor korporatistischer Prägung“

Die Länder dieser Gruppe (Österreich, Niederlande, Schweiz) sind gekennzeichnet durch einen hohen Mietwohnungsanteil und einen schwachen Trend zum Wohneigentum. Zudem weisen die Länder trotz einer grundsätzlichen Marktorientierung des Wohnungswesens ein stabiles Maß an staatlichen wohnungspolitischen Interventionen auf (allerdings in der Schweiz auf vergleichsweise niedrigem Niveau). Ein weiteres gemeinsames Merkmal ist ein hoher Organisationsgrad der professionellen Vermieter.

#### Gruppe 2: „Stabiler Mietwohnsektor liberaler Prägung“

Auch diese Länder (Dänemark, Schweden, Finnland) weisen einen vergleichsweise schwachen Trend zum Eigentum auf. Allerdings findet man hier nicht ganz so hohe Mietwohnungsquoten wie in der ersten Gruppe. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal ist der vorzufindende Rückzug des Staates im Hinblick auf wohnungspolitische Interventionen. Ebenso wie in der ersten Gruppe ist auch in diesen Ländern der Organisationsgrad der professionellen Vermieter und teilweise auch der Mieter (insbesondere in Dänemark) als hoch einzustufen.

#### Gruppe 3: „Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung“

Die dritte Gruppe besteht aus sechs Ländern (Polen, Estland, Lettland, England, Schottland, Italien), die insbesondere durch einen vergleichsweise starken Trend zu einem höheren Anteil von Eigentum gekennzeichnet sind. Zugleich ist der Mietwohnungsanteil eher gering (außer in England und Schottland, wo dieser mittelhoch ist), und der Umfang staatlicher wohnungspolitischer Eingriffe bewegt sich im Ländervergleich auf eher niedrigem Niveau (außer in Schottland, wo dieser etwas höher ist, und in Italien, wo staatliche Interventionen ein uneinheitliches Bild abgeben). Der Organisationsgrad der professionellen Vermieter ist in diesen Ländern überwiegend mittelhoch, während der Organisationsgrad der privaten Vermieter und der Mieter auf einem relativ niedrigen Niveau verharrt. Etwas aus dem Rahmen fallen dabei wieder England und insbesondere Schottland, wo diese Akteursgruppen alles in allem stärker organisiert sind. Schließlich weisen vor allem die drei untersuchten osteuropäischen Länder Polen, Estland und Lettland im Mietwohnungssektor einen hohen Geschosswohnungsanteil (aus der Zeit ab 1945) auf.

#### Gruppe 4: „Wohnungsmarkt mit starkem Mietwohnsektor und uneinheitlicher Interventionstendenz“

Bei diesem Kriterium bilden Frankreich und Deutschland eine eigene Gruppe. Diese beiden Länder sind von uneinheitlichen wohnungspolitischen Interventionen durch den Staat geprägt. Des Weiteren weisen beide Länder einen relativ hohen Mietwohnungsanteil und einen mittelhohen Trend zum Eigentum auf. Der Organisationsgrad der professionellen Vermieter ist als tendenziell hoch, der Organisationsgrad der Mieter als uneinheitlich einzustufen. Zudem findet man in beiden Ländern im Mietwohnungssektor einen hohen Anteil an Geschosswohnungen (aus der Zeit ab 1945), die oft durch öffentliche Förderung entstanden sind.

### 5.3.2 Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 2: Der Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung

#### Gruppe 1: „nicht gewinnorientiert geprägter Mietwohnungsmarkt mit stabilen Mietverhältnissen“

Diese Teilgruppe – bestehend aus Dänemark, Schweden, Niederlande und Polen – ist charakterisiert durch eine hohe Relevanz gemeinwohlorientierter (verstanden im Sinne von nicht gewinnorientierter) Wohnungsunternehmen am Mietwohnungsmarkt und eine insgesamt hohe bis sehr hohe Bestandssicherheit der Mietverhältnisse. Der Anteil an Sozialwohnungen mit Mieten unterhalb der Marktmiete ist in diesen Ländern mittelhoch bis hoch. Der Mietpreis für Bestandsmieten ist allgemein vergleichsweise stark reguliert – in Dänemark und Schweden auch bei Neuvermietung (in Schweden über das Modell der Kollektivabsprachen).

#### Gruppe 2: „Mietwohnungsmarkt mit sicheren Mietverhältnissen bei nicht gewinnorientiertem Sektor“

Die Länder dieser Gruppe (Frankreich, Deutschland, Österreich) sind gekennzeichnet durch eine im Allgemeinen hohe Bestandssicherheit der Mietverhältnisse (in Österreich uneinheitlich). Im Vergleich zu den Ländern der ersten Teilgruppe ist jedoch die Relevanz nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen niedriger – deren Anteil liegt hier insgesamt unter dem Länderdurchschnitt, auch wenn es deutliche regionale Differenzierungen gibt. So gibt es in Österreich, namentlich in Wien, einen starken nicht gewinnorientierten Sektor, während dieser in anderen österreichischen Bundesländern schwach ausgeprägt ist. Indessen haben in Deutschland und Österreich private Kleinvermieter eine große, in Frankreich dagegen eine untergeordnete Bedeutung. Die Regulierung des Mietpreises bei den Bestandsmieten ist schließlich in Frankreich und Deutschland vergleichsweise hoch (in Österreich uneinheitlich).

#### Gruppe 3: „Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse“

In den Ländern dieser Teilgruppe (Finnland, Schweiz, England, Schottland, Estland) überwiegen am freien Wohnungsmarkt wenig sichere Mietverhältnisse. Allerdings gibt es in einem Teil der Länder einen hohen Anteil nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen sowie relativ viele Sozialwohnungen. In Estland und in der Schweiz ist der nicht gewinnorientierte Sektor jedoch schwach ausgeprägt, dafür gibt es in diesen beiden Ländern zumindest eine gewisse Regulierung des Mietpreises bei den Bestandsmieten. Diese sind in England und Schottland am freien Wohnungsmarkt kaum reguliert, während in Finnland die Regulierung des Mietpreises uneinheitlich ausfällt.

Italien und Lettland bleiben in dieser Teil-Typisierung aufgrund stark abweichender Einzelergebnisse unberücksichtigt.

### 5.3.3 Teil-Typisierung für den Hauptmerkmalsbereich 3: Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

#### Gruppe 1: „Hoher Regulierungsgrad für energetische Sanierungen“

Die Länder dieser Gruppe (Dänemark, Schweden, Niederlande, Lettland) sind gekennzeichnet durch einen vergleichsweise hohen Regulierungsgrad: Die faktische Möglichkeit der Durchführung energetischer Maßnahmen (Duldung durch den Mieter) ist in diesen Ländern material reguliert (kollektiv bzw. individuell). Dabei ist in Dänemark und Schweden eine individuelle Zustimmung der betroffenen Mieter erforderlich und in Lettland und den Niederlanden eine kollektive Zustimmung. Die Umlagemöglichkeiten der Sanierungskosten im bestehenden Parteienverhältnis sind überwiegend reguliert (in Lettland allerdings uneinheitlich). In mehreren Ländern dieser Gruppe gibt es zumindest teilweise auch eine Verpflichtung zur Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen (Niederlande, Dänemark). Dänemark, Schweden und die Niederlande gehören zu den Ländern mit dem energieeffizientesten Gebäudebestand (in Lettland ist der Heizenergiebedarf allerdings überdurchschnittlich hoch). Die Nachfrage nach Fördermitteln für energetische Sanierungsmaßnahmen ist nach Einschätzung der Länderreporter in den Ländern dieser Gruppe niedrig bis mittelhoch.

#### Gruppe 2: „Mittelstarke Regulierung für energetische Sanierungen mit prozeduralem Fokus“

Die zweite Gruppe – bestehend aus Frankreich, Deutschland und Österreich – weist gegenüber der ersten einen geringeren Regulierungsgrad auf. Abgesehen von Österreich, wo die Bestimmungen uneinheitlich sind, ist die Durchführung energetischer Maßnahmen (namentlich die Duldungspflichten des Mieters) in den Ländern vorwiegend prozedural reguliert. Umlagemöglichkeiten der Kosten im bestehenden Parteienverhältnis sind in diesen Ländern in unterschiedlichem Ausmaß teilreguliert – in Deutschland kostenbasiert mit marktabhängigen Elementen. Außer in Frankreich gibt es in den betreffenden Ländern zum Teil Verpflichtungen zur Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Der energetische Status des Wohngebäudebestands – und damit der Handlungsbedarf – ist in dieser Gruppe im Allgemeinen mittelhoch, und die Fördermittelabfrage, so die Einschätzung der Länderreporter, liegt im mittelhohen bis hohen Bereich.

#### Gruppe 3: „Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierungen trotz höherem Handlungsbedarf“

In der dritten Teilgruppe finden sich die Länder Schweiz, England, Schottland, Italien und Estland. Der Regulierungsgrad in Bezug auf die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen ist in diesen Ländern als vergleichsweise eher niedrig anzusehen. In England, Schottland sowie in der Schweiz ist die Durchführung energetischer Maßnahmen (Duldung durch den Mieter) lediglich prozedural reguliert. In Estland und Italien ist eine individuelle Zustimmung der betroffenen Mieter erforderlich – allerdings in Italien bei langfristig nicht sicheren Mietverhältnissen. Die Umlagemöglichkeit von anfallenden Sanierungskosten ist in allen Ländern dieser Gruppe rein marktbasierend. Zudem gab es in keinem der Länder Hinweise auf gesetzliche Verpflichtungen zur Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Gemäß den vorliegenden Informationen weist der Gebäudebestand in England, Schottland und Estland im Durchschnitt nur eine eher mäßige Energieeffizienz auf – somit ist der Handlungsbedarf dort als relativ hoch einzuschätzen (für Italien und die Schweiz lagen diesbezüglich keine eindeutigen Informationen vor).

Finnland und Polen bleiben in dieser Teil-Typisierung aufgrund stark abweichender Einzelergebnisse (individuelle, material regulierte Zustimmung verbunden mit z.T. uneinheitlicher Regulierung der Umlagemöglichkeiten der Sanierungskosten im bestehenden Parteienverhältnis, überdurchschnittlicher Heizenergiebedarf) unberücksichtigt.

## 5.4 Zusammenfassende Typisierung und Zwischenfazit

Die folgende Tabelle zeigt im Überblick, wie sich die Länder nach den drei Hauptmerkmalsbereichen gruppieren lassen (Spalten 1 bis 3). Dabei wurde ein besonderes Gewicht auf den dritten Hauptmerkmalsbereich (Energieeffizienz und Regulierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen) gelegt. Der Hauptmerkmalsbereich 2 ging mit weniger Gewicht ein, Hauptmerkmalsbereich 1 noch einmal weiter abgestuft (mit geringerem Gewichtungsfaktor). Dadurch wird dem primären Thema der Energieeffizienz und der Regulierung die größte Relevanz eingeräumt, während die beiden anderen Hauptmerkmalsbereiche jeweils nun nachrangig eingehen. Auf dieser Grundlage können die Länder final in drei Gruppen eingeteilt werden (Spalte 4).

**Tabelle 29: Typisierung der Länder nach Gruppen im Überblick**

Anm.: Die Farbgebung dient der besseren Übersicht innerhalb der einzelnen Spalten, um die einzelnen Gruppen besser identifizierbar zu machen. Darüber hinaus stellt die Farbgebung keinen inhaltlichen Zusammenhang her.

Land	1. Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes	2. Der Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung	3. Energieeffizienz und Regulierung von energ. Sanierungsmaßnahmen	Total
Niederlande	Etablierter Mietwohnsektor korporatistischer Prägung	Nicht gewinnorientiert geprägter Mietwohnungsmarkt mit stabilen Mietverhältnissen	Hoher Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Überwiegend nicht gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt mit hohem Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen
Dänemark	Stabiler Mietwohnsektor marktorientierter Prägung	Nicht gewinnorientiert geprägter Mietwohnungsmarkt mit stabilen Mietverhältnissen	Hoher Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Überwiegend nicht gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt mit hohem Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen
Schweden	Stabiler Mietwohnsektor marktorientierter Prägung	Nicht gewinnorientiert geprägter Mietwohnungsmarkt mit stabilen Mietverhältnissen	Hoher Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Überwiegend nicht gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt mit hohem Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen
Deutschland	Wohnungsmarkt mit starkem Mietwohnsektor und uneinheitlicher Interventionstendenz	Mietwohnungsmarkt mit sicheren Mietverhältnissen bei untergeordnetem nicht gewinnorientierter Sektor	Mittelstarke Regulierung für energetische Sanierung mit prozeduralem Fokus	Mittlerer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei sicheren Mietverhältnissen
Frankreich	Wohnungsmarkt mit starkem Mietwohnsektor und uneinheitlicher Interventionstendenz	Mietwohnungsmarkt mit sicheren Mietverhältnissen bei untergeordnetem nicht gewinnorientierter Sektor	Mittelstarke Regulierung für energetische Sanierung mit prozeduralem Fokus	Mittlerer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei sicheren Mietverhältnissen
Österreich	Etablierter Mietwohnsektor korporatistischer Prägung	Mietwohnungsmarkt mit sicheren Mietverhältnissen bei untergeordnetem nicht gewinnorientierter Sektor	Mittelstarke Regulierung für energetische Sanierung mit prozeduralem Fokus	Mittlerer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei sicheren Mietverhältnissen
England	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse	Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen
Estland	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse	Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen
Schottland	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse	Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen
Schweiz	Etablierter Mietwohnsektor korporatistischer Prägung	Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse	Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen

Land	1. Grundcharakteristika des nationalen Wohnungsmarktes	2. Der Mietwohnungsmarkt und seine Regulierung	3. Energieeffizienz und Regulierung von energ. Sanierungsmaßnahmen	Total
Italien	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	uneindeutig	Niedriger Regulierungsgrad für energetische Sanierung	Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen
Finnland	Stabiler Mietwohnsektor marktorientierter Prägung	Freier Mietwohnungsmarkt ohne sichere Mietverhältnisse	uneindeutig	uneindeutig
Lettland	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	uneindeutig	Hoher Regulierungsgrad für energetische Sanierung	uneindeutig
Polen	Eigentumsorientierter Wohnungsmarkt liberaler Prägung	Nicht gewinnorientiert geprägter Mietwohnungsmarkt mit sicheren Mietverhältnissen	uneindeutig	uneindeutig

Im Ergebnis lassen sich die untersuchten Länder demnach grundsätzlich drei Haupttypen zuordnen (Spalte 4 „Total“), und es ergibt sich demnach die folgende Gruppierung:

Ländertyp 1: „Überwiegend nicht gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt mit vergleichsweise hohem Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen“

Die Länder dieser Gruppe (Dänemark, Schweden, Niederlande) sind gekennzeichnet durch einen vergleichsweise hohen Regulierungsgrad in Bezug auf die Möglichkeit der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen und die Umlagemöglichkeiten der Kosten im bestehenden Parteienverhältnis. Die Fördermittelabfrage für energetische Maßnahmen ist in der Gruppe niedrig bis mittelhoch. Überwiegend haben nicht gewinnorientierte Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften in diesen Ländern eine hohe Relevanz, und die Bestandssicherheit der Mietverhältnisse ist hoch.

Ländertyp 2: „Mittlerer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei sicheren Mietverhältnissen“

Diese Ländergruppe (Frankreich, Deutschland, Österreich) weist im Hinblick auf die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen einen mittelhohen Regulierungsgrad auf (i.d.R. prozedurale Regulierung; in Österreich uneinheitlich). Die Umlagemöglichkeiten sind in den Ländern in unterschiedlichem Ausmaß teilreguliert (Österreich uneinheitlich). Die Nachfrage nach entsprechenden Fördermitteln ist mittelhoch bis hoch. Darüber hinaus sind die Länder dieser Gruppe durch eine im Allgemeinen hohe Bestandssicherheit der Mietverhältnisse gekennzeichnet (in Österreich uneinheitlich, da abhängig von der Gebäudeart). Speziell bei dieser Ländergruppe ergibt sich ein hohes Maß an Überschneidung mit dem erweiterten System nach Esping-Andersen (vgl. Kapitel 5.1, Tabelle 26): Die hier genannten drei Länder werden dort dem konservativ-korporatistischen Typ zugeordnet.

Ländertyp 3: „Geringer Regulierungsgrad für energetische Sanierungsmaßnahmen bei eher unsicheren Mietverhältnissen“

In der dritten Gruppe – bestehend aus der Schweiz, England, Schottland, Italien und Estland – finden sich die Länder, in denen die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen im Vergleich am wenigsten reguliert ist. In England, Schottland und in der Schweiz ist diese lediglich prozedural reguliert. In Estland und Italien wird eine individuelle Zustimmung der betroffenen Mieter vorausgesetzt – allerdings bei Italien in langfristig nicht bestandssicheren Mietverhältnissen. Auch die Umlage der Sanierungskosten ist in dieser Länder-Gruppe nicht weiter reguliert, sondern erfolgt rein marktbasierend. Die Sicherheit der Mietverhältnisse am freien Wohnungsmarkt ist in dieser Gruppe gemeinhin gering.

Finnland, Polen und Lettland weisen in zentralen Fragen individuelle Charakteristika auf, sodass eine sinnvolle Einordnung in obiges Gesamtsystem nicht möglich ist. Aus diesem Grund bleiben sie bei der finalen Typisierung ohne endgültige Zuordnung.

Wie lassen sich die Ergebnisse der Typisierung einordnen? Die Typisierung zeigt, dass die Handlungsbedarfe dort überwiegend hoch sind, wo eher niedrige Regulierungsmodi für die bestandsorientierte Effizienzsteigerung vorgefunden werden (z.B. England, Estland, Italien, bedingt Schottland) – ein Befund, der auch von den Länderberichterstellern bestätigt wird. Eine rein marktorientierte „Lösung“ der Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen scheint nirgendwo gegeben zu sein. In den Ländern, in denen eher auf liberale, marktorientierte Modelle gesetzt wird (z.B. Estland, Schweiz), wirken sich die sozialen Umstände und Einkommensverhältnisse polarisierend und verlangsamernd aus. Investitionsunfähigkeit bedeutet energetische Ineffizienz und hohe Energiekosten für einkommensschwächere Haushalte, während finanziell besser gestellte Haushalte auch Zugang zu weiteren Finanzierungen haben (z.B. durch Beleihung von Immobilien). Die Untersuchung gibt zudem Hinweise darauf, dass in Ländern mit einem hohen Anteil von energetisch ineffizienten Altbauten (z.B. England, Schottland, Italien, Estland) ärmeren Haushalten stärkere energiebezogene Kostenrisiken drohen. Die Länderberichtersteller bestätigen überwiegend, dass gerade Eigentümer älterer Häuser zumeist ein geringeres Interesse an energetischen Sanierungen ihres Gebäudebestandes aufgrund der hohen damit verbundenen Kosten zeigen. Zugleich haben Haushalte, die in diesen Beständen wohnen, kaum Möglichkeiten oder Anreize, Energie zu sparen und sich umweltfreundlich zu verhalten.

Die Untersuchung ergibt zudem deutliche Hinweise darauf, dass die nicht gewinnorientierten Wohnungsunternehmen Vorreiter der energetischen Sanierung sind – eine Einschätzung, die von den Länderberichterstellern überwiegend geteilt wird. Politische Vorgaben können hier offenbar besonders schnell umgesetzt werden, und die energetischen Einsparungen kommen sowohl den nationalen Energieeffizienzzielen als auch den Mietern zugute.

Der Vergleich der Typisierungsergebnisse mit dem Konzept von Esping-Andersen weist deutliche Unterschiede auf. Lediglich der Ländertyp 2 erbringt eine inhaltliche Überschneidung: Mit Frankreich, Österreich und Deutschland werden alle drei Länder dieses Typs bei Esping-Andersen dem konservativ-korporatistischen Typ zugeordnet. Bei den übrigen Ländertypen sind die Ähnlichkeiten hingegen nicht so eindeutig. Gleichwohl spielen Aspekte des Wohlfahrtsregimes offenkundig eine wesentliche Rolle für das Thema: In Ländern, in denen die energetische Modernisierung speziell von Sozialwohnungen politisch forciert wird (u.a. auch deswegen, weil dabei größere Skaleneffekte erreicht werden können), weisen diese Bestände einen überdurchschnittlichen Sanierungsgrad auf (etwa in Schottland, Finnland, Lettland, Polen, Italien). Dagegen hängt die Abfrage entsprechender Fördermittel durch privatwirtschaftliche Vermieter offenbar stark vom allgemeinen Wohlstandsniveau ab – d.h. stehen den Eigentümern schon für die Erhaltung von Wohnungsbeständen zu wenig Mittel zur Verfügung, werden auch energetische Sanierungen trotz der Verfügbarkeit von Fördermitteln kaum durchgeführt.

Formen einer marktkonformen, d.h. durch finanzielle Anreize stimulierten Regulierung finden sich typischerweise dort, wo durch die Liberalisierung der Wohlfahrtsregimes und der Wohnungsmärkte eine Polarisierung in den sozialen Verhältnissen festzustellen ist. Kurzfristige Mietverhältnisse, die eine energetische Sanierung in der Regel nur zum Mieterwechsel möglich machen, bieten zwar theoretisch auch kurzfristig die Chance, energetische Maßnahmen zu ergreifen. Die Praxis der untersuchten Länder zeigt jedoch, dass gerade in diesen Ländern vergleichsweise wenig energetische Anpassung realisiert wird. Allerdings wird von den Länderberichterstellern der These, dass die kurzfristigen Mietverhältnisse zu wenig Planungssicherheit für die wirtschaftliche Umsetzung energetischer Maßnahmen bieten, mehrheitlich widersprochen. Dennoch scheint die Kurzfristigkeit der Mietverhältnisse energetische Sanierungspolitik zumindest nicht zu unterstützen.

Zusammenfassend zeichnet sich deutlich ab, dass differenzierte Mietwohnungsmärkte mit starken Akteuren und einem hohen Anteil gemeinwohlorientierter bzw. nicht gewinnorientierter Vermieter bislang offensichtlich die besten Voraussetzungen dafür darstellen, eine angemessene Umsetzung von Energieeffizienzstrategien zu erreichen – eine Arbeitshypothese, die von den Länderreportern einhellig bestätigt wurde.



## 6 Fazit

Ausgangspunkt dieser Studie ist die sozioökonomische und rechtsvergleichende Beschreibung der Mietmärkte in 12 EU-Mitgliedstaaten bzw. 13 Ländern (wobei innerhalb des Vereinigten Königreichs England und Schottland separat betrachtet wurden) sowie der Schweiz. Auf dieser Beschreibung baut eine vergleichende Analyse der für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden relevanten mietrechtlichen Vorschriften auf. Dies erfolgt sowohl aus europarechtlicher Perspektive als auch aus dem Blickwinkel der jeweiligen nationalen Mietrechtsordnungen. Im Anschluss wird eine Gruppenbildung der untersuchten Länder durchgeführt. Dieser Ansatz zur Typisierung soll die mietrechtlichen Ergebnisse in den Gesamtkontext einordnen und orientierende Aussagen darüber liefern, unter welchen Voraussetzungen Energieeffizienzfortschritte wirksam erreicht werden. Darüber hinaus untersucht die Studie, welche Ansätze die verschiedenen Länder gewählt haben, um im mietrechtlich relevanten Bereich europäische Vorgaben umzusetzen (in der Schweiz im Rahmen des autonomen Nachvollzugs des EU-Rechts). Dazu müssen zunächst auf europäischer Ebene diejenigen Rechts- und Politikbereiche identifiziert werden, die wesentlichen Einfluss auf die mietrechtlichen Bestimmungen zur Energieeffizienz nehmen. Zentrale Rechtsgrundlage im europäischen Primärrecht ist hierfür Art. 194 AEUV, der als Ziele der europäischen Energiepolitik explizit die Förderung von Energieeffizienz und von Energieeinsparungen nennt.

Zur Erreichung dieser Ziele setzt die Europäische Kommission im Bereich der energetischen Gebäudesanierung in erster Linie auf die Fortsetzung bestehender Maßnahmen und Strategien in den untersuchten Ländern. Diese Maßnahmen und Strategien haben sich vor dem Hintergrund unterschiedlicher nationaler Besonderheiten (Gebäudestruktur, klimatische und rechtliche Rahmenbedingungen und dergleichen) während der letzten Jahrzehnte herausgebildet und werden auch der EU-Energieeffizienzpolitik zugrunde gelegt. Auf europäischer Ebene werden die Mitgliedstaaten zudem durch ein umfassendes Melde- und Berichtswesen angeleitet und verpflichtet, sowohl eigene Aktionspläne für Energieeffizienz als auch langfristige Strategien zur Bestandssanierung bei privaten Wohngebäuden auszuarbeiten und der Kommission über die Umsetzung dieser Aktionspläne und Strategien fortlaufend Bericht zu erstatten.

Neben Art. 194 AEUV haben mehr als 45 EU-Richtlinien und Verordnungen direkten oder indirekten Einfluss auf Mietverhältnisse. Besonders wichtig sind dabei die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010 und die Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 25.10.2012. Die meisten EU-Richtlinien und Verordnungen zur Energieeffizienz haben indes lediglich mittelbaren Einfluss auf das nationale Mietrecht. Dies zeigt sich beispielsweise bei unionsweiten Vorgaben zur Errichtung und Ausstattung von Wohngebäuden, die durch die Normierung bestimmter Baustandards für Wohnungen oder Einrichtungsgegenstände auf die nationalen Mietrechte und den Mietwohnungsbestand indirekt ausstrahlen.

Bei der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz verpflichtet keiner der untersuchten Mitgliedstaaten private Gebäudeeigentümer direkt und unbedingt zur Vornahme umfassender energetischer Sanierungen (wie etwa durch rechtliche Gebote zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden oder Gebäudeteilen innerhalb bestimmter Fristen und mit festen Zielwerten sowie konkreten Sanktionen im Falle der Missachtung dieser Gebote).

Eine bedingte Verpflichtung zur Einhaltung von Energieeffizienzstandards im Wohnungsbestand ergibt sich indes für den Fall, dass Sanierungen oder größere Änderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch die Eigentümer in Angriff genommen werden. Besondere Regelungen für vermietete Gebäude sind dabei in keinem der untersuchten Mitgliedstaaten anzutreffen. Die zu erreichenden Energieeffizienzziele bzw. Energieeffizienzniveaus sowie die konkreten Situationen, in denen eine bedingte Sanierungsverpflichtung für das Gesamtgebäude mit verbindlichen Effizienzzielen existiert, sind in den Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich festgelegt. Dies korreliert zum Teil mit Unterschieden in den klimatischen Bedingungen und Unterschieden in den Gebäudetypologien, hängt aber auch von sich ändernden politischen Rahmensetzungen und Präferenzen ab. In einigen untersuchten

Ländern sind die Gesetzgebungsvorhaben zudem noch nicht abgeschlossen, in anderen Ländern sind sie erst seit kurzem in Kraft und teils bereits wieder in Überarbeitung. Deshalb ist es derzeit noch kaum möglich, belastbare Gesamtaussagen über Modalitäten und Unterschiede bei der Umsetzung von Art. 7 der Richtlinie 2010/31/EU zu treffen.

Für die Untersuchung der Auswirkungen von energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen auf Mieter und Vermieter ist primär das **allgemeine Wohnraummietrecht auf nationaler Ebene** maßgeblich. Nationale Vorschriften sind auch für die Frage entscheidend, ob das Mietrecht bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen eine angemessene Nutzenverteilung zwischen Mieter und Vermieter erlaubt, wie es Art. 19 der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz fordert. Zu den hier relevanten Teilen des allgemeinen Mietrechts gehören die Regulierung der Miethöhe sowie der Bestandssicherheit des Mietverhältnisses insbesondere mit Blick auf Vermieterkündigungen. Des Weiteren spielen die Regulierung der Betriebs- und Nebenkostenverteilung sowie Sonderbestimmungen zur Energieeffizienz eine wichtige Rolle. Zu diesen zählen etwa Duldungspflichten des Mieters und Regelungen, die dem Vermieter eine Verpflichtung zur energetischen Gebäudesanierung auferlegen. Bestimmungen zur Mieterhöhung nach Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung und zu öffentlichen Förderungen derartiger Maßnahmen sind ebenfalls in die Analyse einzubeziehen.

In den meisten der untersuchten Länder kann die **Miethöhe** zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses frei festgelegt werden. Ausnahmen, die eine relevante Zahl von Mietverhältnissen betreffen und nicht nur für Sonderfälle gelten, gibt es lediglich in den Niederlanden, Österreich, Dänemark, Schweden und im Anwendungsbereich der sog. Mietpreisbremse neuerdings auch in einigen deutschen Bundesländern. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen sind hingegen in einer Mehrzahl der europäischen Staaten regulativ beschränkt; außerdem sind sie in ihrer Interaktion mit den Vorschriften zur Vertragsbeendigung zu untersuchen, die – sofern zulässig – für den Vermieter eine offensichtliche Alternative darstellen kann.

Hinsichtlich der **Dauer der Mietverträge** zeigt sich aus rechtsdogmatischer Sicht eine in etwa ausgeglichene Verteilung zwischen (a) Ländern, in denen Mietverträge nur befristet geschlossen werden, (b) Ländern, in denen die Parteien frei zwischen befristeten und unbefristeten Mietverträgen wählen können, und schließlich (c) Ländern, in denen befristete Mietverträge nur ausnahmsweise zulässig sind. In den meisten der untersuchten Ländern, so auch in Deutschland, herrschen jedoch in der Praxis unabhängig von der dogmatischen Konstruktion unbefristete Mietverträge vor. Länder mit unbefristeten Verträgen lassen eine Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietpreises mit Ausnahme der Schweiz und Finnlands nicht zu, allerdings besteht oftmals die Möglichkeit zur Kündigung wegen einer (energetischen) Kernsanierung, zumindest sofern diese technisch nur nach Räumung des Gebäudes möglich ist. Befristete Mietverhältnisse bieten zwar theoretisch auch kurzfristig die Chance, bei Mieterwechseln energetische Maßnahmen zu ergreifen. Die Länder-Typisierung zeigt jedoch, dass gerade in Ländern mit vielen kürzer befristeten Verträgen (v.a. England, bedingt auch Schottland) vergleichsweise wenig energetische Anpassung realisiert wird. Die Vermutung, dass die kurzfristigen Mietverhältnisse zu wenig Planungssicherheit für die wirtschaftliche Umsetzung energetischer Maßnahmen bieten könnten, was die Umsetzung einer breit angelegten energetischen Sanierungspolitik erschweren könnte, hat sich jedoch nicht eindeutig bestätigt. Vielmehr geben die Berichtersteller überwiegend der These den Vorzug, dass diese Vermieter den Aufwand gerade bei älteren Objekten scheuen, zumal ein entsprechend höherer *Return on Invest* meist nicht zu erwarten sei.

Im Hinblick auf die **Verteilung von Betriebs- bzw. Nebenkosten** zwischen Mieter und Vermieter stellt es eine europäische Gemeinsamkeit dar, dass die Kosten für Heizung und Strom verbrauchsabhängig beim Mieter erhoben und periodisch abgerechnet werden. In Schweden ist jedoch diese europarechtlich inzwischen verpflichtende Regelung noch überwiegend nicht in die Praxis umgesetzt.

Hinsichtlich der **Duldungspflichten des Mieters** ist festzuhalten, dass die meisten Ländermietrechtsordnungen eine energetische Sanierung binnen kurzer Zeit ohne hohe zusätzliche Belastungen für den Vermieter faktisch zulassen. In Deutschland sind energetische Gebäudesanierungen sogar insoweit privilegiert, als Mieter bei der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen während der ersten drei Monate auch bei deutlichen Belastungen und Einschränkungen der Wohnqualität keinen Anspruch auf Mietminderung haben. Probleme bei energetischen Gebäudesanierungen können jedoch in den Niederlanden, Polen und Schweden entstehen, da dort die Duldungspflichten der Mieter teils stark eingeschränkt sind und Mietverhältnisse alternativ auch nicht kurzfristig beendet werden können.

Das Recht der Vermieters auf **Mieterhöhung nach Durchführung energetischer Maßnahmen** ist in den untersuchten Ländern teils in Spezialnormen, teils im allgemeinem Mietrecht, inhaltlich jedenfalls sehr unterschiedlich geregelt. Die Möglichkeit zur Verlagerung von Renovierungskosten auf den Mieter durch Mieterhöhungen ist jedoch eine wesentliche Voraussetzung für eine angemessene Nutzenverteilung bei energetischen Sanierungsmaßnahmen im Sinne von Art. 19 der Richtlinie 2012/27/EU. Dies ist schon deshalb relevant, weil aufgrund der üblichen Verteilung von Heizkosten in erster Linie der Mieter von Energieeinsparungen profitiert, während der Vermieter die Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren hat. In allen untersuchten Ländern, in denen die Miethöhe auch in einem bestehenden Mietverhältnis nicht reguliert ist und sich deswegen nach der Marktsituation richtet (England, Estland, Finnland, Lettland, Österreich außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG und Schottland), existieren keine gesonderten Vorschriften zur Mieterhöhung nach einer Sanierung. Es erscheint in diesen Ländern jedoch plausibel, dass der Vermieter die Nutzungsvorteile des Mieters durch die Sanierungsmaßnahme durch eine am Markt realisierbare Mieterhöhung bzw. durch entsprechende einzelvertragliche Vereinbarungen ebenfalls „abschöpfen“ kann. Gegenläufig zu dieser Vermutung zeigt die Typisierung freilich, dass gerade in Ländern mit niedrigem Regulierungsniveau meist ein höherer energetischer Sanierungsbedarf im Mietwohnungsbestand besteht (z.B. England, Estland, Italien, bedingt Schottland). Die genauen Ursachen für diesen Befund – Fehlen monetärer Anreize für Sanierungsmaßnahmen und fehlende Amortisierungsmöglichkeiten oder fehlende Motivation der Vermieter zur Realisierung solcher Maßnahmen – lassen sich im vorliegenden Rahmen nicht klären.

Nicht minder kompliziert erscheint die Situation in Frankreich und Italien, wo die Miethöhe reguliert ist, gleichzeitig jedoch fast keine Regelungen zur Mieterhöhung nach energetischen Gebäudesanierungen existieren. Die in Frankreich bestehende Möglichkeit des Vermieters, vom Mieter für 15 Jahre die Hälfte der eingesparten Betriebskosten zu verlangen, wirkt sich betragsmäßig kaum aus. Während in Italien Mietverträge nach Ablauf einer Dauer von normalerweise vier plus vier Jahren immerhin nach Marktbedingungen gekündigt bzw. mit verändertem Inhalt neu abgeschlossen werden können, sind in Frankreich Mietverträge grundsätzlich nur in wenigen Situationen kündbar, sodass sich Mieterhöhungen nach energetischen Gebäudesanierungen regelmäßig nicht realisieren lassen. Eine sinnvolle Nutzenverteilung von Sanierungsmaßnahmen zwischen Mieter und Vermieter ist dort demnach kaum zu realisieren.

In Dänemark, Deutschland, Österreich, Polen und der Schweiz existieren im Rahmen regulierter Mietverhältnisse hingegen besondere Vorschriften zur Mieterhöhung nach energetischen Sanierungen. In diesen Staaten hängt die mögliche Erhöhung der Miete von den aufgewendeten Kosten für die Sanierungsmaßnahme ab. Inwieweit sich dabei auf Vermieterseite eine lukrative Rendite für die aufgewendeten Kosten erzielen lässt, ist in den einzelnen Ländern unterschiedlich zu beurteilen. Während in Deutschland zumindest dann eine angemessene Rendite möglich ist, wenn die Marktsituation die rechtlich zulässige Mieterhöhung erlaubt, ist dies in Österreich auch aufgrund der hohen verfahrensmäßigen Hürden für eine - zumal auf maximal 10 Jahre befristete - Mieterhöhung in aller Regel nicht der Fall. In Dänemark hängt die Möglichkeit der Mieterhöhung von der Wertsteigerung des Mietobjekts aufgrund der Sanierungsmaßnahmen ab. Hierbei sind viele Fragen der konkreten Berechnung nicht hinreichend gesetzlich geregelt, sodass es oftmals an Planungssicherheit mangelt. In Polen gilt mit Einschrän-

kungen eine mit Deutschland vergleichbare Regelung. Damit herrschen derzeit in diesen beiden Ländern zumindest in denjenigen Fällen, in denen sich eine rechtlich zulässige Mieterhöhung auch am Markt durchsetzen lässt, die für den Vermieter günstigsten Bedingungen zur energetischen Gebäudesanierung.

Einen anderen Weg in punkto Kostenumlegung gehen die Niederlande. Im Anwendungsbereich der regulierten Miete, die für ca. 90 % der Mietverhältnisse einschlägig ist, hängt die Höchstmiete von einem detaillierten und komplexen Punktesystem ab. Die Energieeffizienz eines Mietobjektes ist in dieses Punktesystem einbezogen und kann eine Steigerung der Höchstmiete von über 200,- € pro Monat erlauben. Die Möglichkeit der Mieterhöhung hängt hier ausschließlich von den Auswirkungen – und nicht von den Kosten – der energetischen Sanierungsmaßnahme ab. Diese im europäischen Kontext bemerkenswerte Regelung wurde allerdings erst kürzlich erlassen und ihre Markteffekte sind noch nicht hinreichend untersucht.

Eine weitere Ausnahme stellt schließlich Schweden dar. Hier müssen Mietpreiserhöhungen auf lokaler bzw. regionaler Ebene zwischen Vermietern und Mietervereinigungen kollektiv ausgehandelt werden. In der Praxis zeigt sich dabei, dass meist keine große Bereitschaft der Mietervereinigungen besteht, Mieterhöhungen in einem Umfang zuzustimmen, der die Amortisierung einer umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahme ermöglichen würde.

Reichen die Anreize zur Durchführung von politisch angestrebten energetischen Sanierungsmaßnahmen qua Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht aus, bleibt den Mitgliedstaaten zur Erreichung von Energieeffizienzzielen nur die Möglichkeit, Teile der Sanierungskosten durch Subventionen selbst zu übernehmen. Der Ländervergleich zeigt, dass Formen einer durch solche finanziellen Anreize stimulierten Regulierung sich typischerweise dort finden, wo der Wohnbedarf überwiegend durch marktwirtschaftlich orientierte Anbieter gedeckt wird. In Ländern, in denen die öffentliche Hand – in welcher Form auch immer – selbst als Eigentümer der Wohnungen fungiert, ist eine offene Subventionierung dagegen entbehrlich. Denn Sanierungskosten, die nicht über Mieteinnahmen gedeckt sind, trägt sie durch Rendite- oder Einnahmenverzichte ja dann selbst.

Finanzielle Anreize werden daher immer dann relevant, wenn das Wohnen zur Miete Rahmenbedingungen unterliegt, die eine wirtschaftliche (d.h. aus den Mieterträgen refinanzierbare) energetische Investition schwierig oder unmöglich machen – namentlich also dann, wenn das Wohnen zur Miete vorwiegend bei ärmeren Bevölkerungsgruppen verbreitet ist, bei denen wenig finanzieller Spielraum und damit wenig Nachfrage nach teureren, energetisch renovierten Wohnungen besteht. Bei der Subventionierung von energetischen Gebäudesanierungen bedienen sich die meisten untersuchten Länder einer Kombination aus Darlehensförderung und Zuschüssen sowie steuerlichen Anreizen bei der Umsatz-, Einkommens- und/oder Körperschaftssteuer. Gegenüber Kostenumlagen im Parteienverhältnis stellen Subventionierungen in den meisten Mitgliedstaaten das vorrangige Finanzierungsinstrument für energetische Sanierungen dar.

Blickt man auf die Forschungsergebnisse unter der Fragestellung, wo unter den untersuchten Ländern bislang günstige Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche energetische Umsetzungsstrategie zu finden sind, zeichnet sich anhand der Typisierung deutlich ab, dass diejenigen Länder die besten Voraussetzungen mitbringen, die differenzierte Mietwohnungsmärkte mit starken verbandlichen Akteursstrukturen und Interessensvertretungen, einem hohen Anteil nicht gewinnorientierter Vermieter sowie spezifische und effektive rechtliche Regelungen zur Umlage der Kosten energetischer Sanierungen aufweisen.

## 7 Literaturverzeichnis

- Amann, W. (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit als Europäisches Best Practice-Modell, in Holoubek, M.; Lugger, K. (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Wien.
- Arjakas, P.; Hussar, A.; Kull, I. (2014): Länderreport Estland zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich.
- Bååth, O. (2014): National Report for Sweden, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW).
- Barnetta I.; Gerber, D. S. (2011): 'Die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes – und die Rolle des Staates'. Die Volkswirtschaft, Das Magazin für Wirtschaftspolitik 5: 54-58.
- Bargelli, E.; Donadio, J. (2014): Länderreport Italien zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Pisa.
- Bianchi, R. (2014): National Report for Italy, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW).
- Blumer, M. (2012): Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht), vol. VII/3 of Schweizerisches Privatrecht, edited by W. Wiegand. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag.
- Börstinghaus, U.P. (2003): Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Auflage 2003.  
[https://beckonline.beck.de/?vpath=bibdata/komm/SchmidtFuttererMietRKO\\_8/BGB/cont/SchmidtFuttererMietRKO.BGB.P559.T0.htm](https://beckonline.beck.de/?vpath=bibdata/komm/SchmidtFuttererMietRKO_8/BGB/cont/SchmidtFuttererMietRKO.BGB.P559.T0.htm) (01.03.2016).
- Bourassa S. C.; Hoesli, M. (2010): 'Why Do the Swiss Rent?'. The Journal of Real Estate Finance and Economics, vol. 40:3: 286-309.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (2015): Wohnungsmarktprognose 2030.  
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL\\_07\\_2015.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=5) (15.02.2015).
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014): Wohngeld- und Mietenbericht 2014.  
[http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Wohnraumfoerderung/wohwohng\\_mietenbericht\\_2014.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnraumfoerderung/wohwohng_mietenbericht_2014.pdf) (22.02.2015)
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland 2012.  
[http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/wohnungs\\_immobilienwirtschaft\\_d\\_broschuere\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/wohnungs_immobilienwirtschaft_d_broschuere_bf.pdf) (15.03.2015).
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): 3. Nationaler Energieeffizienz-Aktionsplan (NEEAP) 2014 der Bundesrepublik Deutschland.  
[https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014\\_neeap\\_de\\_germany.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_de_germany.pdf) (31.08.2015).
- Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (2014): NEEAP 2014 Erster Nationaler Energieeffizienzaktionsplan der Republik Österreich 2014; abrufbar unter  
[https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014\\_neeap\\_de\\_austria.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_de_austria.pdf) (31.08.2015).
- Ceka, O. (o.j.): Esping Andersen's Typology of Welfare State and the Post-communist Block (Academia.edu; abgerufen August 2015).

- Cimbale, A.; Kolomijceva, J. (2014): Länderreport Lettland zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Tartu.
- Commissariat général au développement durable (2012) : Chiffres & statistiques – les conditions d’occupation des logements au 1er janvier 2011, Paris.
- Cornette, F. (2014): Länderreport Frankreich zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Delft.
- Crook, T. & Kemp, P. (Hrsg.): Private Rental Housing. Comparative Perspectives. Cheltenham.
- Cornelius, J.; Joanna, R. (2014): National Report for Germany, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW).
- Danish Energy Agency (2012): Energy Efficiency Policies in Denmark, Kopenhagen.
- Danner, W.; Theobald, C. (2015): Energierecht, Kommentar, 83. ErgLfg., München.
- Deutscher Verband f. Wohnungswesen, Gesellschaft f. Immobilienwirtschaftliche Forschung (Hrsg., 2008): Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, Berlin, Wiesbaden.
- Dol, K; Haffner, M. (Hrsg., 2010): Housing Statistics in the European Union 2010. Delft.
- Dolata, R. (2008): Social housing in the Netherlands. Topics in Urbanism: Innovative Housing & Urbanism in the Netherlands, Delft.
- Donner, C. (2011): Mietwohnungspolitik in der Europäischen Union – Theorie und Praxis, Wien.
- Donner, C. (2000): Wohnungspolitik in der Europäischen Union – Theorie und Praxis, Wien.
- Edlund, H. H. (2004): Final Report Denmark, EUI Tenancy Law Project 2004.
- Elsinga, M.; Stephens, M.; Knorr-Siedow, T. (2014): The Privatisation of Social Housing: Three Different Pathways, in: Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, Melissa Fernández Arrigoitia (2014): Social Housing in Europe, London.
- Elsinga, M. (2011): The future of social housing in the Netherlands, in Social Housing across Europe, edited by Noémie Houard. Paris: La documentation française.
- EnDK (Hrsg.) (2013): Auswirkungen der EU-Politik im Gebäudebereich auf die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich.  
[http://www.endk.ch/media/archive1/fachleute/fachinformation/Bericht\\_AuswirkungenRichtlinie201031EU.pdf](http://www.endk.ch/media/archive1/fachleute/fachinformation/Bericht_AuswirkungenRichtlinie201031EU.pdf) (31.08.2015).
- EnergieSchweiz (2015): <http://www.energieschweiz.ch/de-ch/utilities/publikationen.aspx> (12.2.15).
- Energy efficiency action plan for France (2014):  
[https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014\\_neeap\\_en\\_france.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_en_france.pdf) (31.08.2015).
- Esping-Andersen, G. (1990): The three worlds of Welfare capitalism, Princeton.
- Estonian Housing Development Plan 2008-2013. Report on the Implementation, explanatory note.  
<http://eelnoud.valitsus.ee/main#IKXObTp1> (24.08.2015).
- European Environment Agency (2013): Household energy consumption for space heating per m<sup>2</sup> (2010, climate corrected).
- Fekter, M. T.; Mauerer, M. (2008): Volksanwaltschaft und Wohnungswirtschaft in: Holoubek, M.; Lugger, K. (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Wien.

- Fenger, H.J.M. (2007): Welfare regimes in Central and Eastern Europe: Incorporating post-communist countries in a welfare regime typology; in: Contemporary Issues and Ideas in Social Sciences, Rotterdam.
- Finnish Ministry of Employment and the Economy (2014): Finland's National Energy Efficiency Action Plan NEE-AP-3 vom 29.04.2014. [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014\\_neeap\\_en\\_finland.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_en_finland.pdf) (31.08.2015).
- Fraunhofer Institut für System und Innovationsforschung (2012): Energy Efficiency Policies and Measures in Germany (Odyssee-Mure), Karlsruhe.
- Grabitz, E.; Hilf, M.; Nettesheim, M. (2015): Das Recht der Europäischen Union, 55. ErgLfg, München.
- Gynther, L.; Elväs, S. (Motiva Oy) (2012): Energy Efficiency Policies and Measures in
- Haffner, M. (o.J.): The Netherlands, in Private Rental Housing. Comparative Perspectives, edited by Crook, T. & Kemp, P. Cheltenham.
- Haffner, M.; van der Veen, M.; Bounjouh, H. (2014): National Report for the Netherlands, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW), Delft.
- Hausmann, T.; Vonkilch, A. (Hrsg. 2007): Österreichisches Wohnrecht, Wien.
- Hesse, A. (1929): Das Mietengesetz. Wien.
- Hoekstra, J.; Cornette, F. (2014): National Report for France, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW), Delft.
- Hofmann, R. (2014a): Länderreport Österreich zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Hofmann, R. (2014b): National Report for Austria, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW), Bremen.
- Hofmann, R.; Cornelius, J. (2014): Länderreport Schweiz zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Holoubek, M.; Lugger, K. (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Wien.
- Hussar, A. (2014): National Report for Estonia, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW).
- Hüttler, W.; Sammer, K. (2010): Innovative Sanierungen von Gründerzeitgebäuden – technische Optionen und rechtliche Fragen.
- Jellinek, R. (2012): Monitoring of EU and national Energy Efficiency Targets, Austrian Energy Agency, Wien.
- Jordan, M. (2014a): Länderreport England zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Jordan, M. (2014b): Länderreport Schottland zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Southampton.
- Jordan, M. (2014c): National Report for Scotland, Tenancy Law and Housing Policy In Multi-Level Europe (TENLAW), Southampton.
- Juul-Sandberg, J. (2014): National Report for Denmark, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Bremen.

- Kährlik, A.; Köre, J. et. al. (2003): From a state controlled to a laissez faire housing system. Lux, M. (Toim.). Housing Policy: an End or a New Beginning? (183 - 242). Budapest: Open Society Institute.
- Klavs, G.; Kudrenickis, I. (2012): Energy Efficiency Policies and Measures in Latvia – Monitoring of EU and national energy efficiency targets (Institute of Physical Energetics) Riga.
- Kolomijceva, J. (2014): National Report for Latvia, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TEN-LAW), Tartu.
- KOM (2011) 370. Vorschlag für Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates zur Energieeffizienz und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0370:FIN:DE:PDF> (01.03.2016)
- Kunnert, A.; Baumgartner, J. (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Wien.
- Land Brandenburg/UrbEnergy (2011): WP 3 Urban Development, Evaluation of the IUDC process in the Urb.Energy target areas in the Baltic region.
- Lugger, K. (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Wien.
- Marana, I.; Zakis, V. (2012): Social Housing in Latvia – Current Situation and the Future Perspective. Riga.
- McCormick, K.; Neij, L. (2009): Experience of Policy Instruments for Energy Efficiency in Buildings in the Nordic Countries, International Institute for Industrial Environmental Economics (IIIEE), Lund University, Lund.
- Messina, F.; Siebel, C. (2014): Deutsch-italienische Handelskammer – Fact-sheet Italien, Bozen/Rom.
- Ministry of Economic Affairs and Communications (Hrsg., 2008): Estonian Housing Development Plan 2008-2013. Report on the Implementation, explanatory note. <http://eelvoud.valitsus.ee/main#IKXObTp1> (24.08.2015).
- Ministry of Economy Affairs and Communications of the Republic of Estonia (Hrsg., 2009): National Development Plan of the Energy Sector until 2020. [http://www.encharter.org/fileadmin/user\\_upload/Energy\\_policies\\_and\\_legislation/Estonia\\_2009\\_National\\_Development\\_Plan\\_of\\_the\\_Energy\\_Sector\\_to\\_2020\\_ENG.pdf](http://www.encharter.org/fileadmin/user_upload/Energy_policies_and_legislation/Estonia_2009_National_Development_Plan_of_the_Energy_Sector_to_2020_ENG.pdf) (31.08.2015).
- Ministry of the Environment (Hrsg, 2013): Ministry of the Environment Decree on Improving the Energy Performance of Buildings undergoing Renovation or Alteration: Explanatory memorandum, Helsinki.
- Ministry of the Interior and Kingdom Relations (2010): Housing Statistics in the European Union 2010, Edited by Kees Dol and Marietta Haffner, Delft.
- Müller-Kulmann, W.; Stock, J. (2013): Danner/Theobald, Energierecht, 83. ErgLfg, Einführung Rn. 5 ff.
- National Development Plan of the Energy Sector until 2020. [http://www.encharter.org/fileadmin/user\\_upload/Energy\\_policies\\_and\\_legislation/Estonia\\_2009\\_National\\_Development\\_Plan\\_of\\_the\\_Energy\\_Sector\\_to\\_2020\\_ENG.pdf](http://www.encharter.org/fileadmin/user_upload/Energy_policies_and_legislation/Estonia_2009_National_Development_Plan_of_the_Energy_Sector_to_2020_ENG.pdf) (24.06.2014)
- Nettesheim, M. (2015): Grabitz/Hilf/Nettesheim, Das Recht der Europäischen Union, 55. ErgLfg, Art 194 AEUV Rn. 17 f.
- Odyssee-Mure Report (2012): Energy Efficiency policies and measures in France, Angers.
- Office for National Statistics (2013): Home ownership and renting in England and Wales – Detailed Characteristics. Online abrufbar unter: <http://www.ons.gov.uk/ons/rel/census/2011-census/detailed-characteristics-on-housing-for-local-authorities-in-england-and-wales/short-story-on-detailed-characteristics.html> (31.08.2015).



- Orji, P.; Sparkes, P. (2014): National Report for England and Wales, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Southampton.
- Panek, G. (2014a): Länderreport Polen zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Panek, G. (2014b): National Report for Poland and Wales, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW).
- Pielow, Effektives Recht der Energieeffizienz? Herausforderungen an Rechtsetzung und -anwendung, ZUR 2010, Heft 3.
- Petten, J. (ECN) (2012): Energy Efficiency in the Netherlands.
- Ploeger, H.D.; Nieboer, N.E.T. (2015): Länderreport Niederlande zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Delft.
- Prader (2015), Mietrechtsgesetz, Online Kommentar. [www.rdb.at](http://www.rdb.at) (31.08.2015).
- Propersi, A. et. al. (2012): The Third Sector and Social Housing in Italy – case study of a profit and non-profit public private partnership, Milan.
- Rainer, H. (2016) Miet- und Wohnrecht, Online-Kommentar. <http://www.manz.at/list.html?isbn=0000000085055> (25.02.2016).
- Ralli, T. (2014a): Länderreport Dänemark zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Ralli, T. (2014b): Länderreport Finnland zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Ralli, T. (2014c): Länderreport Schweden zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Bremen.
- Ralli, T. (2014d): National Report for Finland, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Bremen.
- RegioKontext GmbH (2013): Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt, Berlin.
- RegioKontext GmbH/Plan und Praxis (2011): Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung - Endbericht, Berlin.
- Schmid, C. (2014): National Report for Switzerland, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Bremen.
- Schmid, C. (2012): Die Instrumentalisierung des Privatrechts in der EU NOMOS, Baden-Baden.
- Scottish Federation of Housing Associations, Shelter Scotland, Association of Local Authority Chief Housing Officers (Hrsg., 2013): A Housing Report for Scotland – An Assessment of the Scottish Government's performance against its Housing Pledges, Edinburgh.
- Scottish Government (2011): Homes Fit for the 21st Century, The Scottish Government's Strategy and Action Plan for Housing in the next decade: 2011 to 2020.
- Stampfer, M. (1995): Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich. Wien.
- Stark, D. (1999): Postsocialist Pathways: Transforming Politics and property in East Central Europe, Chicago.

- Statistics Estonia (2015): [http://pub.stat.ee/px-web.2001/I\\_Databas/Population\\_Census/databasetree.asp](http://pub.stat.ee/px-web.2001/I_Databas/Population_Census/databasetree.asp) (24.08.2015).
- Statistik Schweiz (2015): Bau- und Wohnungswesen - Die wichtigsten Zahlen. <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/01/key.html> (23.08.2015).
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg., 2011): Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Hannover.
- Statistisches Bundesamt (2015): Wirtschaftsrechnungen - Einkommens- und Verbrauchsstichprobe; Aufwendungen privater Haushalte für den Privaten Konsum, Wiesbaden.
- Stöger H. (2008): Das System des österreichischen sozialen Wohnungswesens im europäischen Vergleich, in: Lugger, K.; Holoubek, M.: Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit - ein europäisches Erfolgsmodell.
- Svensson, E.; Nilsson, L. Haraldsson, M.; Gustafsson, A. Swedish Energy Agency (Hrsg., 2012): Energy Efficiency Policies and Measures in Sweden (Odyssee-Mure Project), Eskilstuna.
- Szelényi, I. (2010): Essays on Socialism, Post-communism and the New Class, Beijing.
- Szelényi, I.; Wilk, K. (2009): From socialist workfare to capitalist welfare state – Competing strategies and outcomes of transformation of social institutions in European neo-patrimonial and neo-liberal post-communist regimes during the second phase of reforms; in: 'Twenty Years After' conference at UC-Irvine, November 2009.
- Tallin Technical University (Hrsg., 2012): Energy Efficiency Policies and Measures in Estonia; (Odyssee-Mure Project), Tallinn.
- Teller, N.; Hegedüs, J.; Lux, M. (2013): Social Housing in Transition Countries, London.
- The Danish Ministry of Economic and Business Affairs (2010): Building Regulations 2010. Copenhagen. <http://bygningsreglementet.dk/> (31.08.2015).
- The Scottish Government (Hrsg., 2014): Housing statistics for Scotland 2013: Key Trends Summary, Edinburgh.
- Tosi, A.; Cremasci, M. (o.J.): Housing policies in Italy, Milano, Padova.
- Trockner, L., (2012): Mietsteigerungen in Österreich und Wien – Auswertungen aus dem Mikrozensus, Arbeiterkammer, Wien.
- Van Wezemae, J. E. (2009). 'Switzerland'. In Management of Privatised Housing: international policies & practice, edited by V. Gruis, S. Tsenkova & N. Nieboer. Wiley-Blackwell, 2009.
- Wehrmüller, A. (2014): National Report for Switzerland, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe (TENLAW), Bremen.
- Wehrmüller, A.; Hofmann, R. (2014): Länderreport Schweiz zum Projekt Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich, Basel, Bremen.
- Wilson, W. (2014): Rent setting for social housing tenancies (England), Library of the House of Commons. London.
- Woehrling, L. (2012): Die Miete – Schutz des Mieters bei Überhöhung von Mietzins und bei Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter (Deutsch-Französisches Seminar der Humboldt Universität Berlin und der Universität Paris II: Der Schutz des Schwächeren im Zivilrecht), Berlin.