

AP 1: Modellierung der Interaktion von Vertragspartnern

Gerrit Gräper, Leo Reutter, Georg von Wangenheim

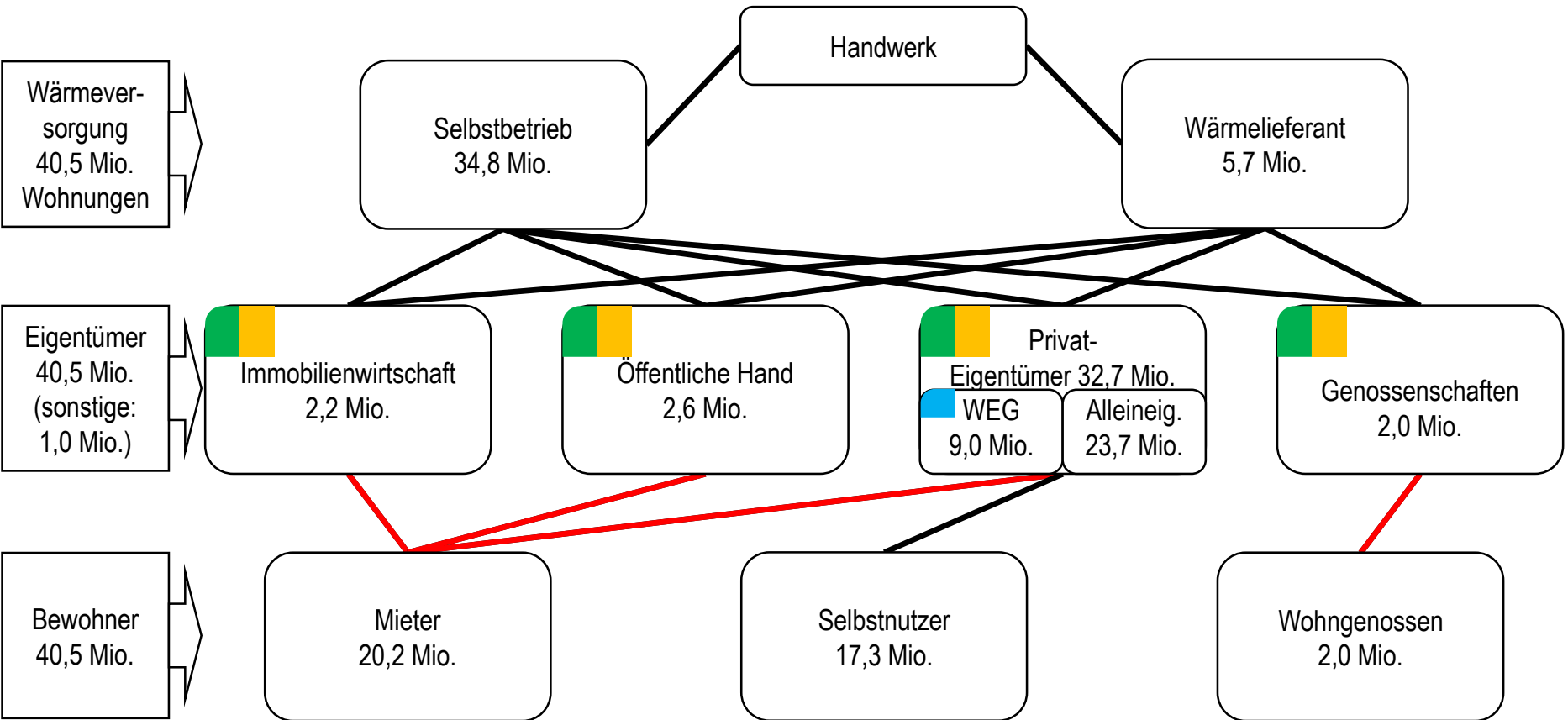
Agenda

- Forschungsfragen Arbeitspaket 1
- Der deutsche Wohngebäudemarkt und seine Interaktionen
- Vorläufige Auswahl der zu untersuchenden Rechtsrahmen

Forschungsfragen AP 1

Wie müssten die rechtlichen Rahmenbedingungen ausgestaltet werden, um eine effiziente Steigerung der Energieeffizienz im deutschen Gebäudesektor zu erreichen?

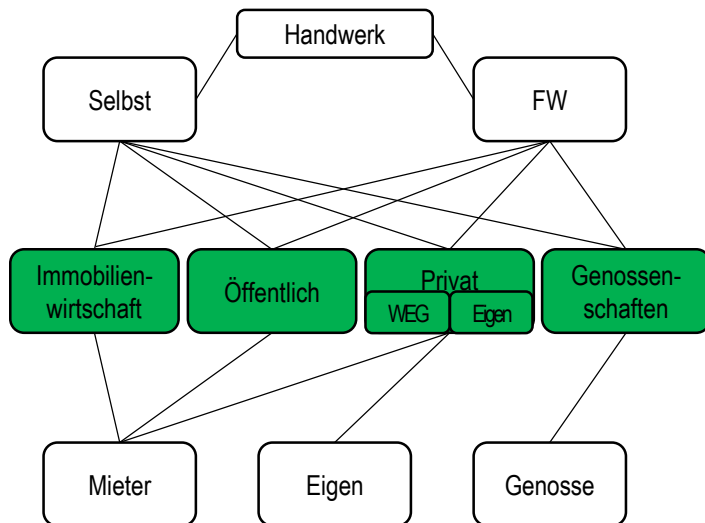
- Welche Marktakteure interagieren unter welchen rechtlichen Bedingungen miteinander?
- Welche dieser Interaktionen und Rechtsrahmen sind wirtschaftlich, politisch und/oder wissenschaftlich relevant?
- Wie würden sich mögliche Variationen dieser Rechtsrahmen auf die Investitionsentscheidungen von Eigentümern auswirken?
- Welche Fortentwicklung des Rechts wäre darum empfehlenswert?



Relevante Gesetzesbereiche

	Gebäudeenergierecht	EnEV, EEWärmeG, GEG-E, RL 2010/31/EU
	Finanzielle Anreize	Steuern, Kredite, Direktförderung
	Collective Action	WEG
	Mietrecht	§§ 536, 555 b-f, 559 BGB, § 6 WiStrG

Gebäudeenergierecht



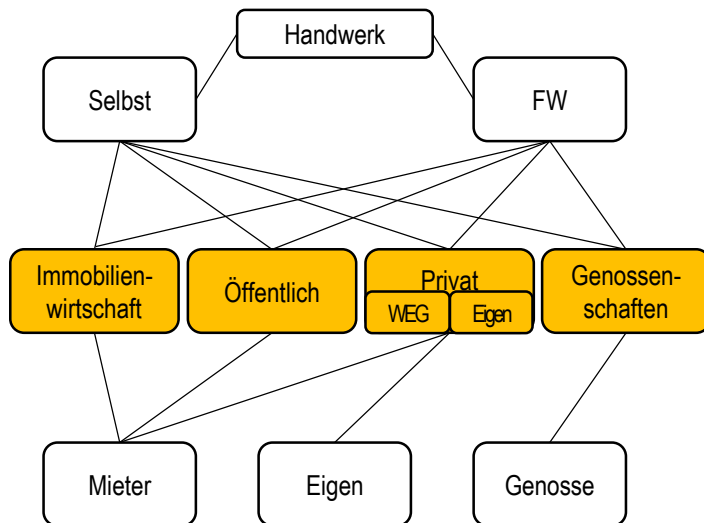
§ 10 EnEV / § 47 GEG-E – Sanierungspflicht bei Eigentümerwechsel

- Welche Auswirkungen hätte eine Ausweitung der Pflichten, etwa auf die Gebote aus § 9 EnEV oder zur Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans ?
- Wie steht eine solche Pflicht im Verhältnis zu finanziellen Anreizen, etwa im Steuerrecht?

§ 106 GEG-E – Quartierslösungen

- Energetische Anforderungen sollen im Durchschnitt erreichbar sein.
- Wie kann das Instrument für Quartiere im Streubesitz interessant gemacht werden?

Finanzielle Anreize



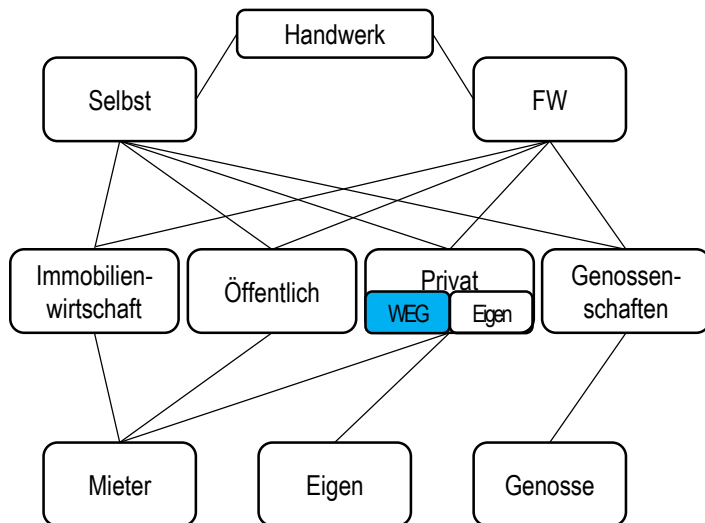
KfW-Kredite vs. Zuschüsse (KfW, MAP) vs. Steuererleichterung

- Größerer Förderanteil für größere Maßnahmen und durch Kredite
- Wie reagieren verschiedene Eigentümer auf eine stärkere Förderung des individuellen Sanierungsfahrplans?

§ 6 (1) Nr. 1a EStG vs. § 11 (2) EStG – Abschreibungsfähigkeit von Investitionen in vermietetes Wohneigentum

- Bei mehr als 15 % Investition innerhalb von 3 Jahren nach Kauf sind Aufwendungen nur über 50 Jahre linear abschreibbar.
- Wie würde sich eine Befreiung für energetische Modernisierungen auf die Investitionsentscheidung beim Eigentümerwechsel auswirken?

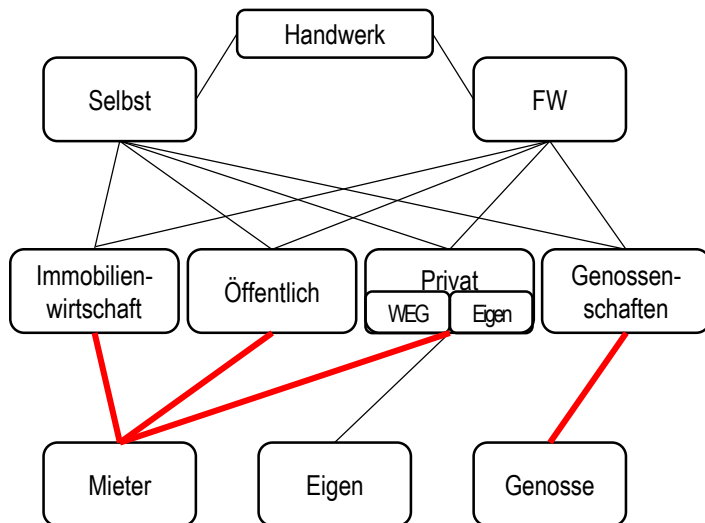
Collective Action



§ 22 (2) WEG – qualifizierte Mehrheit für Modernisierungsmaßnahmen

- Der Beschluss einer Modernisierungsmaßnahme benötigt $\frac{3}{4}$ der Stimmen und mind. $\frac{1}{2}$ der Anteile in der Eigentümerversammlung.
- Wie unterscheidet sich das Abstimmungsverhalten von Vermietern und Selbstnutzern?
- Wie lassen sich Förderinstrumente für WEG gestalten?

Mietrecht



§ 559 BGB – Modernisierungsumlage

- 8 % der Modernisierungskosten dürfen jährlich auf die Mieter umgelegt werden, aber nicht mehr als 3 (2) € / qm / Monat.
- Wie reagieren gewinnmaximierende und nichtgewinnmaximierende Vermieter?
- Welche Auswirkungen hätte ein warmmietenneutrales Proportionalmodell?

Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit

Kontakt:

Leo Reutter

Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Universität Kassel
Institut für Wirtschaftsrecht
Leo.reutter@uni-kassel.de

Nora-Platiel-Straße 4, Zimmer 3107
D-34109 Kassel
+49 561 804-2850