



**ERWIN GRUHN
IMMOBILIEN**

Immobilien Kompetenz seit 4 Generationen

**Wir bewegen seit
über 60 Jahren
Immobilien**

**Mit speziellem
Fachwissen und
weitreichenden
Kontakten bieten
wir nationalen
und internationalen
Konzernen, sowie
Kunden aus
Industrie, Handel,
und Gewerbe
eine umfassende
Markttransparenz
über den
Wirtschaftsraum
Berlin-Brandenburg.**

Wir suchen

**für weitere Standort-
Entwicklungen
und Engagements
in Berlin und Umland**

Baugrundstücke

Gewerbegründst.

Miethäuser

Geschäftshäuser

**Sprechen Sie mit uns.
Wir wickeln diskret und
zuverlässig ab!**



**ERWIN GRUHN
IMMOBILIEN**

Immobilien Kompetenz seit 4 Generationen



Kaiserdamm 18



14057 Berlin-Charlottenburg

Fon 030-3 26 51 71

Fax 030-3 26 55 75

info@erwin-gruhn-immobilien.de

www.erwin-gruhn-immobilien.de

Kommentar



Von Klima- und Ökonomieleugnern

Prof. Dr. Ramón Sotelo
Bauhaus-Universität Weimar

Die geplante Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist ein weiteres Indiz, dass Deutschland die Klimawende im Gebäudebestand nicht schaffen wird. Die zu wenig technologieoffene Überregulierung führt schlimmstenfalls zu einer politischen Wende, sofern die Bürger die Absurditäten leid werden. Da werden CO₂-neutrale Atomkraftwerke abgeschaltet und mit Kohle ersetzt, wird der Strom in Deutschland maßlos verteuert und sollen stromfressende Wärmepumpen, die zuvor als Klimaanlagen verschrien waren, die ultimativen Heilsbringer sein.

Betrachtet man die Ursachen dieser Politik für den Gebäudesektor, so kommt man unweigerlich zur Mietpreisregulierung. Denn Kappungsgrenzen, Mietspiegel, die nicht die Knappheit, sondern politische Wünsche spiegeln, Mietpreisbremsen, Milieuschutzsatzungen etc. haben nicht nur dazu geführt, dass die Verteilung von Wohnraum nicht mehr über den Markt erfolgt und ganze Bevölkerungsgruppen von Wohnraum ausgeschlossen werden, während andere – wirtschaftlich nachvollziehbar – ihre übergroßen Wohnungen nicht mehr kündigen. Mietpreisregulierungen führen auch dazu, dass Maßnahmen zur Reduktion von CO₂-Emissionen gar nicht im Interesse der Vermieter sind, denn die Wohnungsnachfrage bezieht sich nicht auf die Nettokalt-, sondern auf die Warmmiete. Und ist die Nettokaltmiete reguliert, hat der Vermieter gar kein Interesse, Nebenkosten zu senken. Entstände hingegen die Miete in einem Marktprozess und würde die ortsübliche Miete die realen Knappheiten spiegeln, bekämen Vermieter den vollen Ertrag aus allen CO₂-reduzierenden Maßnahmen. Mietern ist es gleich, wo ihre Warmmiete landet, ob im Preis für den Erwerb von CO₂-Zertifikaten oder beim Vermieter.

Passen wir einerseits die Mieten den tatsächlichen Knappheiten an und reduzieren schrittweise die CO₂-Emissionsrechte entsprechend den Zielen des Pariser Klimaabkommens, so benötigen wir gar keine Regulierung einzelner Maßnahmen: weder Regeln für die Verteilung von CO₂ oder Heizkosten zwischen Mietern und Vermietern noch über den Betrieb bestimmter Heizungsarten und nicht einmal mehr zur Dämmung. Wir könnten das GEG komplett abschaffen.

Die Verteilung von CO₂-Emissionsrechten mittels eines Marktprozesses hätte auch den Vorteil, dass die Betrachtungen nicht auf den Betrieb von Gebäuden beschränkt wären, sondern beispielsweise auch die traditionelle Produktion von Zement in die CO₂-Bilanz inkludiert und Quartierslösungen einfacher möglich wären.

Ludwig von Mises hat 1922 in seiner Schrift „Die Gemeinwirtschaft“ nachgewiesen, dass Marktwirtschaften gegenüber Planwirtschaften überlegen sind, weil es ohne Marktprozesse gar keine aussagekräftigen Preise und damit keine Information über Präferenzen auf Seiten der Nachfrage (Mieter) und Kosten zur Senkung der CO₂-Emissionen bei den Anbietern (Vermieter) gibt. Wir können weder die wohnungspolitischen Herausforderungen noch die Klimawende ohne Marktwirtschaft bewältigen. In der Wissenschaft geht es um Richtig oder Falsch, in der Politik jedoch um Mehrheit oder Minderheit. Und weil in Deutschland die Ökonomieleugner in der Mehrheit sind, haben wir Mietpreisregulierungen und die Diskussion um die Reform des GEG. Nur: Ökonomieleugner mögen die Ökonomie leugnen, abschaffen können sie diese aber nicht. Und da geht es ihnen wie den Klimaleugnern: auch die können den Klimawandel leugnen, aber nicht verhindern.



Zum Titelbild · [makaule/stock.adobe.com](https://www.makaule/stock.adobe.com)

Bei wirtschaftlich genutzten Gebäuden kann die laufende Abnutzung bzw. die für ihre Verhinderung notwendigen Investitionen abgeschrieben werden. Man spricht von Absetzungen für Abnutzung (AfA). Rechnerisch wird dabei der finanzielle Aufwand für die Anschaffung bzw. Herstellung auf die voraussichtliche Nutzungszeit verteilt. Fällt diese jedoch kürzer aus, so erhöht sich die AfA entsprechend. Notwendig hierfür ist allerdings, dass man dies dem Finanzamt nachweisen kann. Wann das geht und wie das funktioniert, erläutert Hans-Joachim Beck ab S. 489 und geht dabei auch der Frage nach, ob die durch die EU geplante Änderung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die auch Nutzungsuntersagungen beinhaltet, einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer hat.