

Wärmewende und sozial-ökologische Konflikte

Kostenverteilung und Rolle der Berliner Rahmenbedingungen

Dr. Julika Weiß, IÖW
Janis Bergmann, IÖW

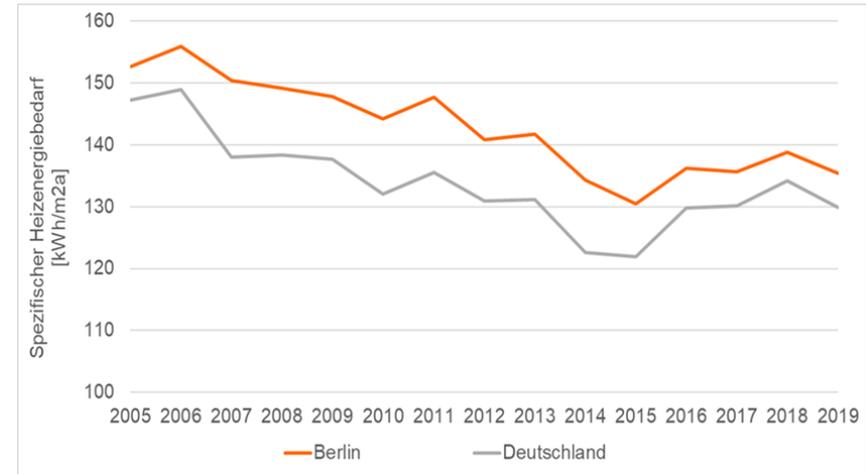
Energietage 2021
Die Rolle von Mieter*innen bei der Energiewende in Berlin

30.04.2021



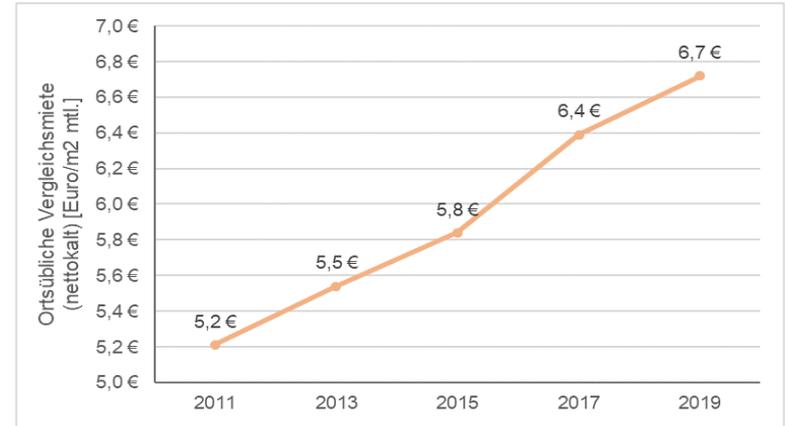
Herausforderung Wärmewende

- Ziel: Berlin soll bis spätestens 2050 **klimateutral** sein (mindestens minus 95 % CO₂-Emissionen gegenüber 1990)
 - **Gebäudebereich** zentral dafür: 52% Endenergieverbrauch, verursacht 44% der CO₂-Emissionen
 - Rund zwei Drittel der Gebäudeflächen liegen in **Wohngebäuden**
 - Bei Wohnungen hoher Anteil **Altbau** (¾ vor 1979 errichtet, ¼ sogar bis 1918)
 - fast 88% in **Mehrfamilienhäusern**
 - Aktuell bei diesen **Stagnation des spezifischen Energieverbrauchs**
- ⇒ **Umfassende Investitionen in die energetische Sanierung der Gebäudehülle sind notwendig um Klimaschutzziele zu erreichen**



Konflikt Mieter*innen-Schutz und Klimaschutz

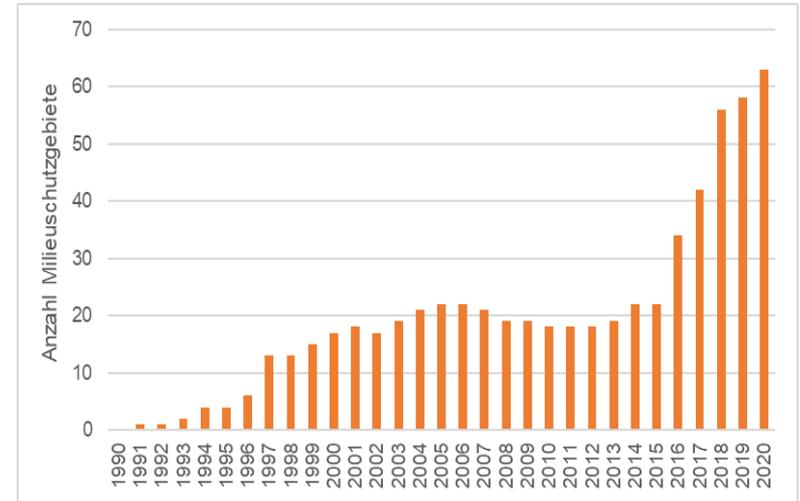
- Rund 82 % der Wohnungen in Berlin sind Mietwohnungen - Berlin ist **Mieter*innen-Stadt**
- **Mieten** sind in letzten Jahren **stark angestiegen** - Angebotsmiete über 10 €/m²
- Bei energetischen Modernisierungen kann ein Teil der Investitionskosten auf Mieter*innen umgelegt werden (**Modernisierungsumlage**)



- Angesichts hoher Mietbelastung bei vielen Haushalten stellt das ein Problem dar
 - wenn die Kosten nicht aus Mieteinsparungen gegenfinanziert werden können
- Von 2019 bis 2021 galt der **Mietendeckel**: Begrenzung Umlage auf 1 €/m²
 - Vorteil: Kosten für Mieter*innen waren geringer
 - Nachteil: Motivation für Sanierungen bei Eigentümer*innen sank deutlich

Konflikt Mieter*innen-Schutz und Klimaschutz

- **Milieuschutz:** Einschränkung von baulichen Maßnahmen in diesen Gebieten
 - Nur GEG-Mindestanforderungen
 - Wechsel zu EE und Fernwärme schwierig
 - Komplettsanierungen tlw. nicht möglich
 - erhöhter Aufwand wegen Beantragung
- Zahl Milieuschutzgebiete nimmt laufend zu
 - Aktuell min. 64 Milieuschutzgebiete
 - deutlich mehr als $\frac{1}{4}$ der Wohnungen



- ⇒ **Energetische Sanierungen können zu Mehrbelastungen bei Mieter*innen führen**
- ⇒ **Gleichzeitig behindern Maßnahmen zum Schutz von Mieter*innen tlw. Klimaschutz**
- ⇒ **Welche Kosten entstehen für Mieter*innen in Berlin je nach Rahmenbedingungen?**

Berechnungen Kostenverteilung

Entscheidend für die Sozialverträglichkeit ist die Frage, wie sich Kosten der Sanierungen auf Mieter*innen und Vermieter*innen verteilen

Methodik

- Annuitätische Betrachtung über 20 Jahre
- Bottom-Up Modellierung der Sanierungskosten mittels Baupreislexikon
- Berechnungen mittels Gebäudetypologie und Daten zur Verbrauchsentwicklung

Beispielrechnung

Gebäudetyp: Baujahr 1900, Geschosszahl: 5

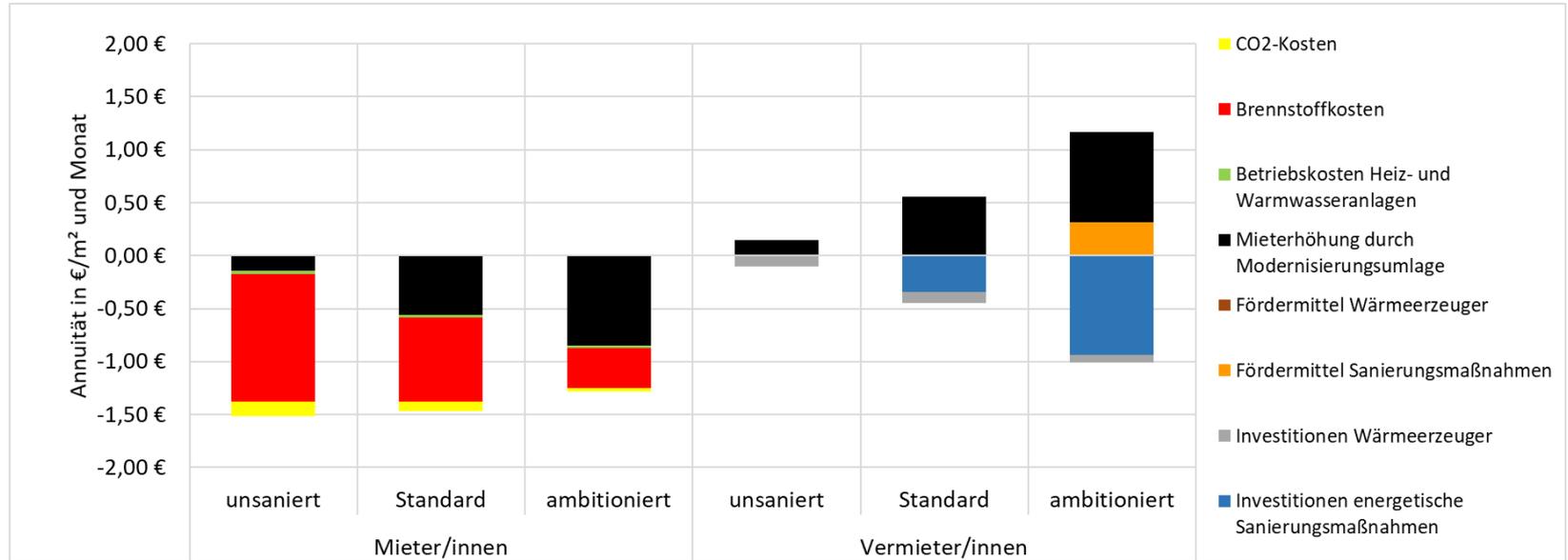
Umstellung Niedertemperaturkessel zu Brennwertkessel Erdgas (Zentralheizung)

Sanierung im Sanierungszyklus

Szenarien Gebäudehülle

- *Unsaniert*: Keine Sanierung der Gebäudehülle
- *Standard*: Sanierung der Gebäudehülle auf GEG-Niveau
- *Ambitioniert*: Sanierung der Gebäudehülle auf KfW-55-Niveau unter Inanspruchnahme von Einzelmaßnahmenförderung (20 % der Investitionskosten)

Kostenverteilung – Beispielgebäude Basisfall



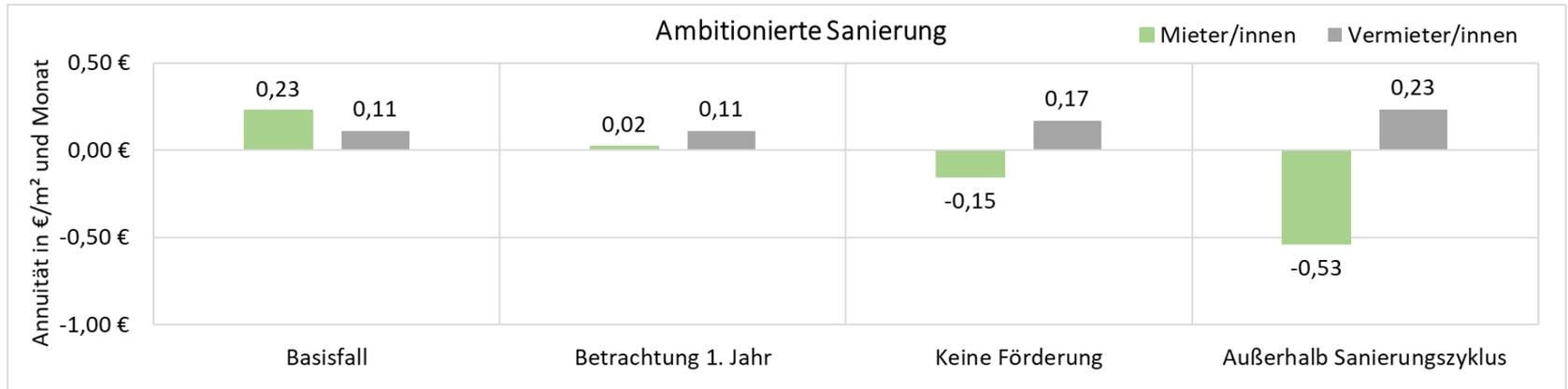
Ergebnisse typisch für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1960

Kostenverteilung – Beispielgebäude Basisfall



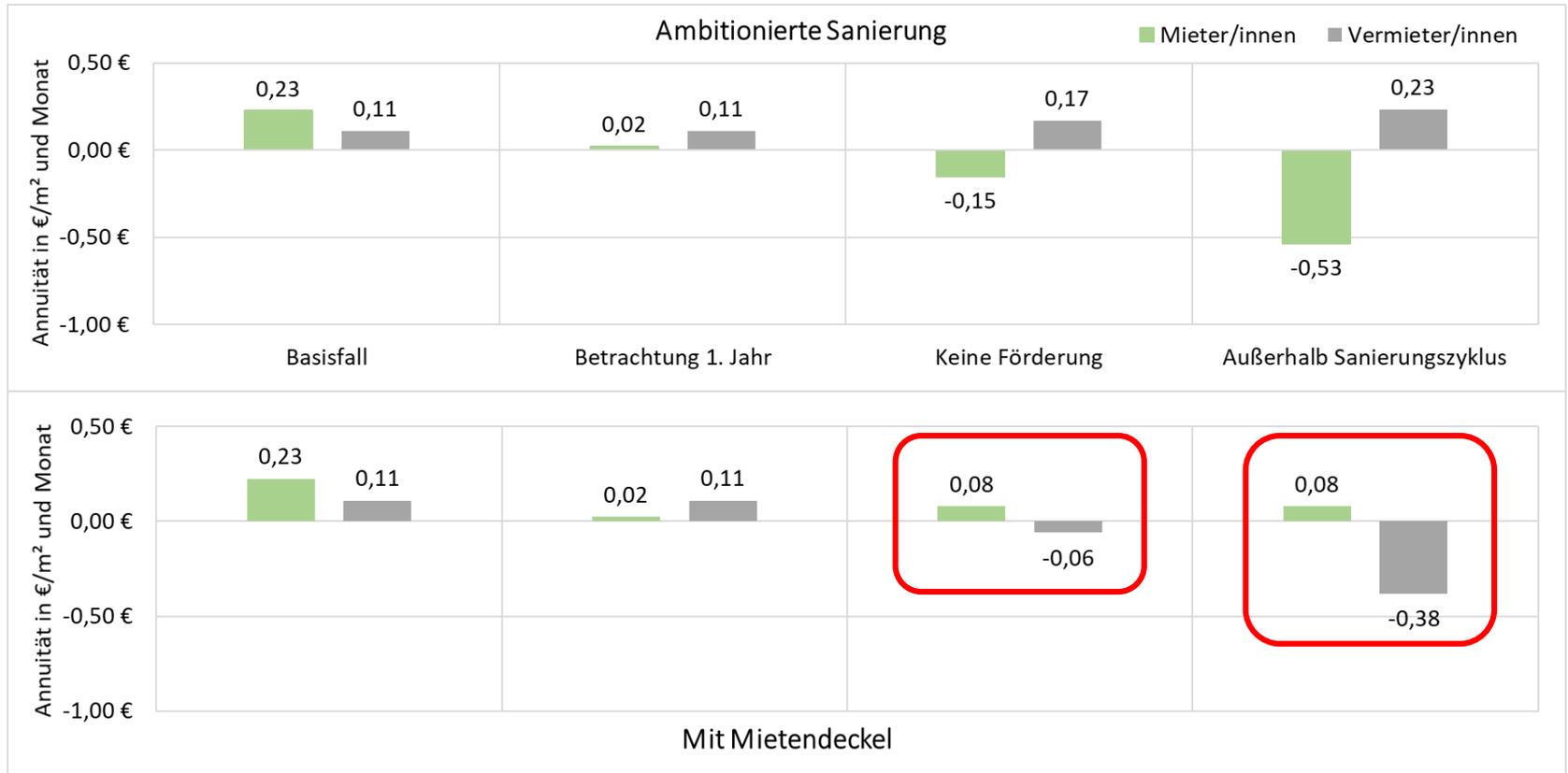
⇒ **Ambitionierte Sanierungen können sich für Mieter*innen und Vermieter*innen lohnen**

Kostenverteilung – Wichtige Einflussfaktoren



- Schon im 1. Jahr nach der Sanierungen ist für Mieter*innen Kostenneutralität auch bei ambitionierter Sanierung möglich (Förderung vorausgesetzt)
- **Kaum Anreize** zur **Inanspruchnahme** von Förderung für Vermieter*innen
 - Vermieter*innen können im Gegenteil sogar profitieren, wenn keine Fördermittel in Anspruch genommen werden (dauerhaft erhöhte Nettokaltmiete)
- Teilweise **deutliche Mehrbelastungen** für Mieter*innen
 - Zusätzliche Kosten durch nicht-energetische Sanierungen möglich

Kostenverteilung – Wirkung Mietendeckel



Fazit Kostenberechnungen

- Kostenverteilung abhängig von vielen Faktoren - hier gezeigte Ergebnisse exemplarisch für ältere Mehrfamilienhäuser
- Ambitionierte Sanierungen können sich für Mieter*innen lohnen
 - abhängig von **Inanspruchnahme von Fördermitteln** durch Vermieter*innen
 - bei Integration von Erneuerbaren Energien auch deutlich höhere Fördersätze möglich (bis zu 50% der Sanierungskosten)
- Ohne Mietendeckel gibt es für Vermieter*innen **wenig Anreize**, Fördermittel in Anspruch zu nehmen → Teilweise hohe **Mehrbelastungen** für Mieter*innen
- **Begrenzung der Modernisierungsumlage** liefert Anreize zur Inanspruchnahme von Fördermitteln und entlastet Mieter*innen
 - Sanierungen sind auch für Vermieter*innen mit derzeitigen Fördermitteln gegenfinanzierbar

Schlussfolgerungen

- Um die Klimaschutzziele zu erreichen müssen **energetische Sanierungen mit hohem energetischen Standard stark zunehmen**
 - Aber: Sanierungsraten sind gering, Vermieter*innen haben schon seit Jahren nur **geringe Motivation zur Umsetzung** energetischer Sanierungen
- Maßnahmen zum Schutz der Mieter*innen stellen tlw. **zusätzliche Hemmnisse** aus Sicht der Vermieter*innen dar
 - verringern finanzielle Vorteile oder verhindern ambitionierte Sanierungen
- Handlungsbedarf **politische Instrumente**:
 - Derzeit hohe Förderung ermöglicht Gegenfinanzierung hoher Sanierungstiefen
 - Es braucht dennoch zusätzliche **Anreize oder Verpflichtungen für Vermieter*innen** zur Umsetzung ambitionierter energetischer Sanierungen
 - durch Wegfall Mietendeckel sind zudem Maßnahmen notwendig, damit **Sanierungen sozialverträglich** bleiben (z.B. Kappung Modernisierungsumlage)

Weitere Informationen:

www.ecornet.berlin

 [@Ecornet_Berlin](https://twitter.com/Ecornet_Berlin)

Kontakt:

julika.weiss@ioew.de

janis.bergmann@ioew.de

Bildnachweise:

Titelbild: @ JFL Photography | stock.adobe.com

Rückseite: Pixabay

Präsentationsvorlage und Icons CC BY 4.0 slidescarnival.com

