

# Wärmewende und sozial-ökologische Konflikte

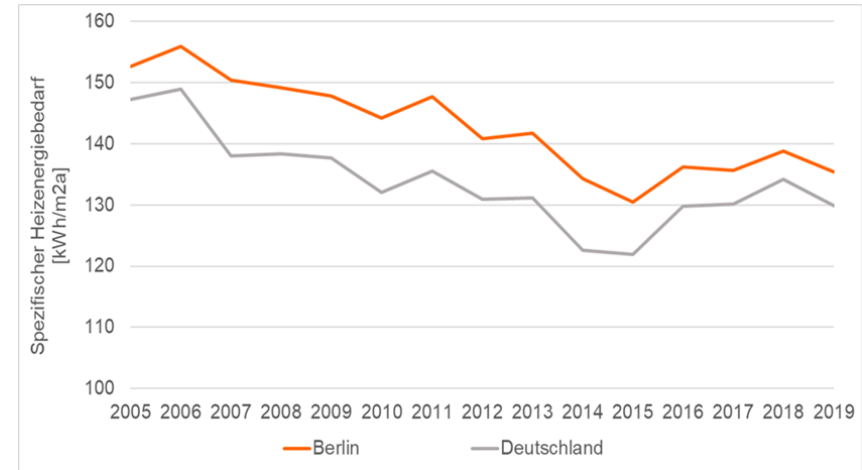
## Kostenverteilung und Rolle der Berliner Rahmenbedingungen

Dr. Julika Weiß, IÖW  
Janis Bergmann, IÖW



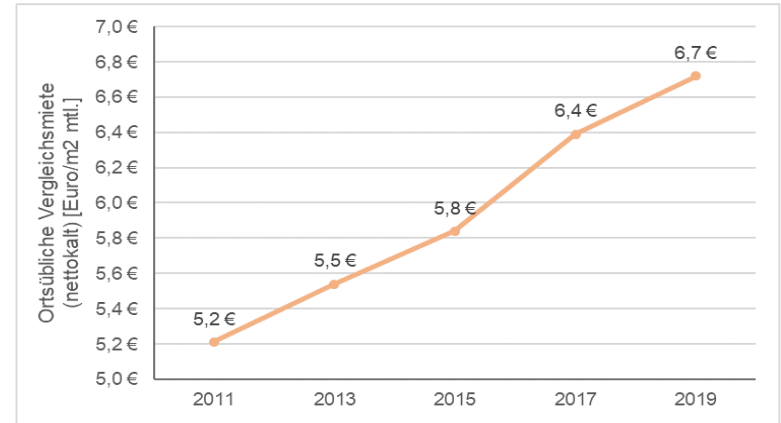
## Herausforderung Wärmewende

- Ziel: Berlin soll bis spätestens 2050 **klimateutral** sein (mindestens minus 95 % CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber 1990)
  - **Gebäudebereich** zentral dafür: 52% Endenergieverbrauch, verursacht 44% der CO<sub>2</sub>-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

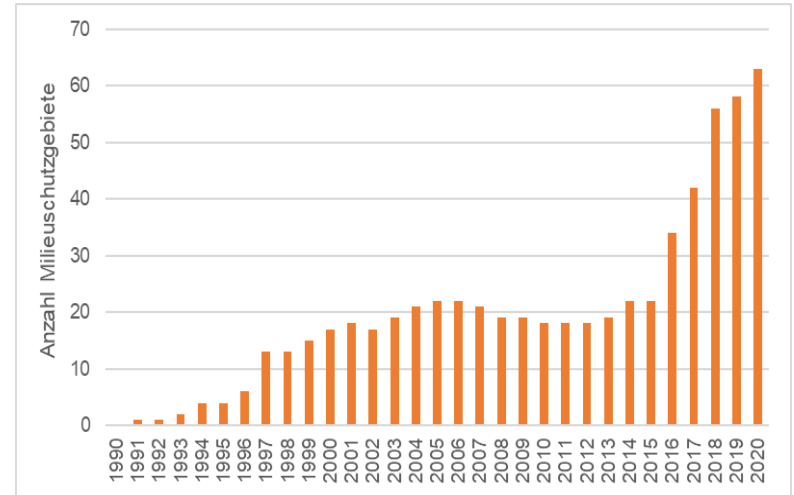
- Rund 82 % der Wohnungen in Berlin sind Mietwohnungen - Berlin ist **Mieter\*innen-Stadt**
- **Mieten** sind in letzten Jahren **stark angestiegen** - Angebotsmiete über 10 €/m<sup>2</sup>
- Bei energetischen Modernisierungen kann ein Teil der Investitionskosten auf Mieter\*innen umgelegt werden (**Modernisierungsumlage**)



- 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 €/m<sup>2</sup>
  - 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

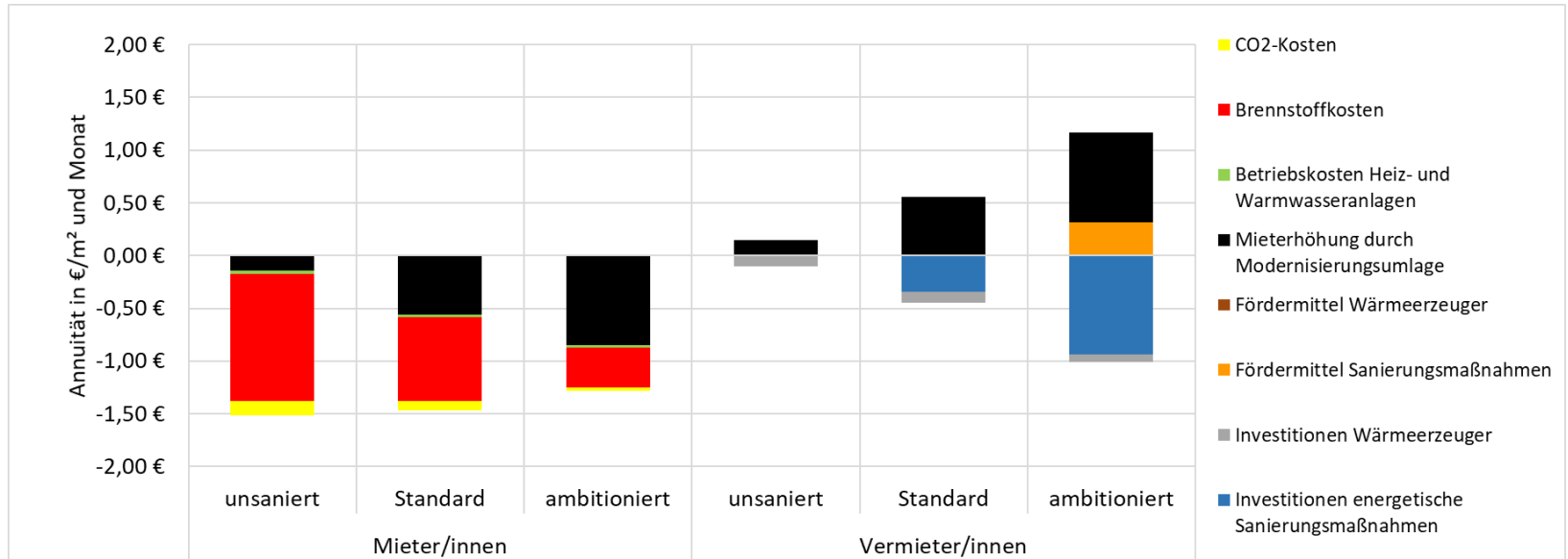
Umstellung Niedertemperaturkessel zu Brennwertkessel Erdgas (Zentralheizung)

Sanierung im Sanierungszyklus

### Szenarien Gebäudehülle

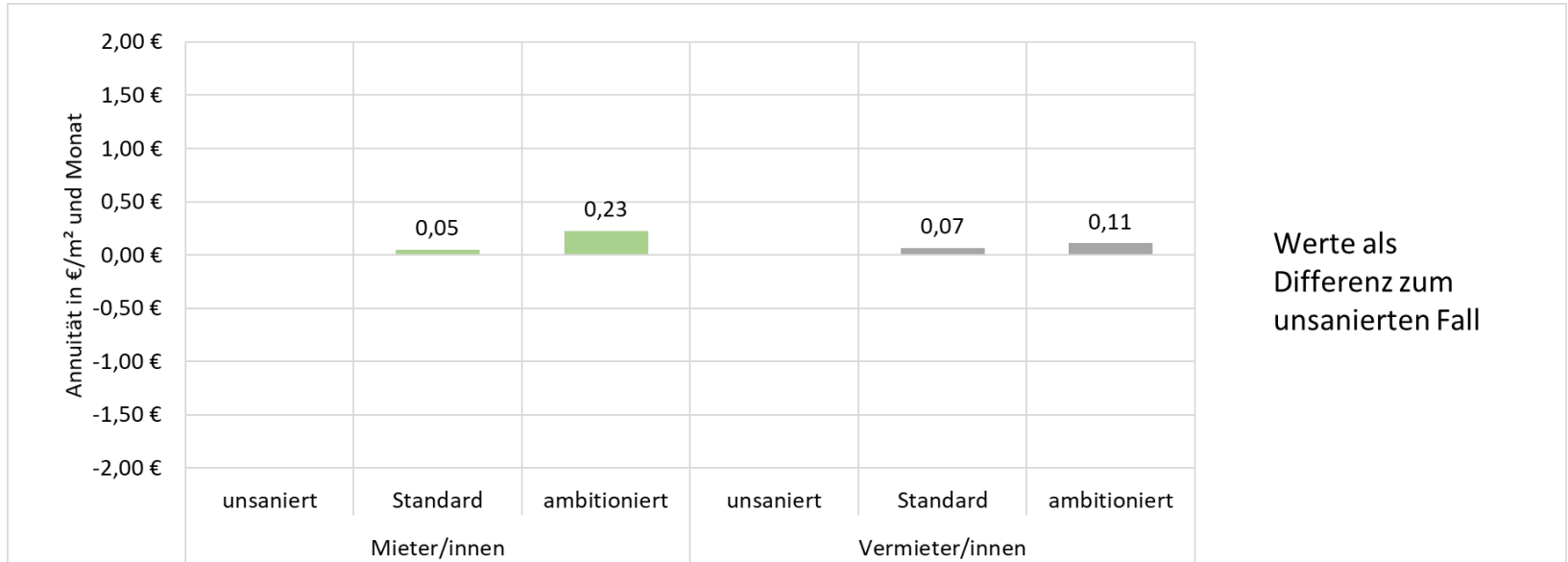
- *Unsaniert*: Keine Sanierung der Gebäudehülle
- *Standard*: Sanierung der Gebäudehülle auf GEG-Niveau
- *Ambitioniert*: Sanierung der Gebäudehülle auf KfW-55-Niveau unter Inanspruchnahme von Einzelmaßnahmenförderung (20 % der Investitionskosten)

# Kostenverteilung – Beispielgebäude Basisfall



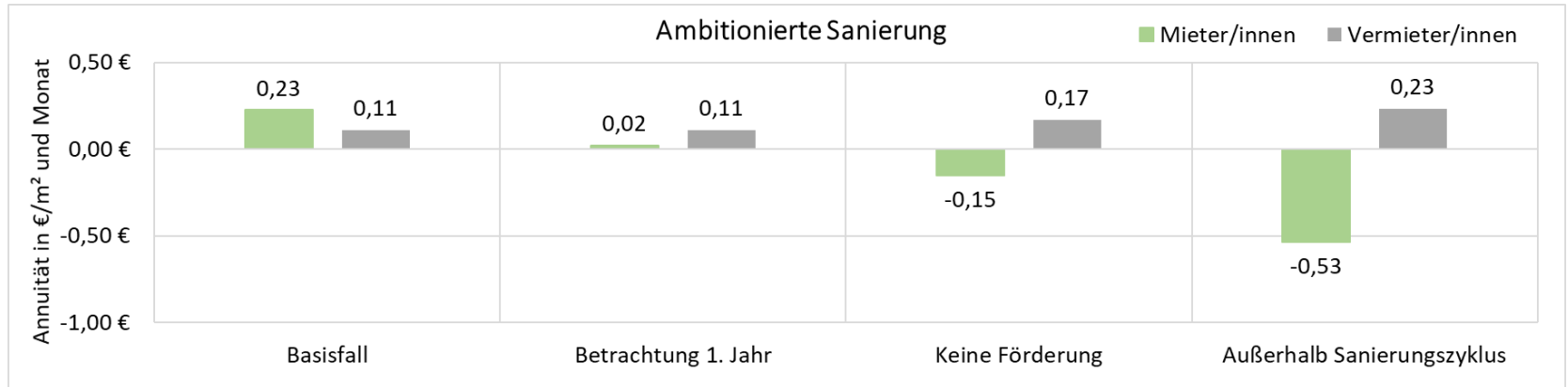
Ergebnisse typisch für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1960

# Kostenverteilung – Beispielgebäude Basisfall



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

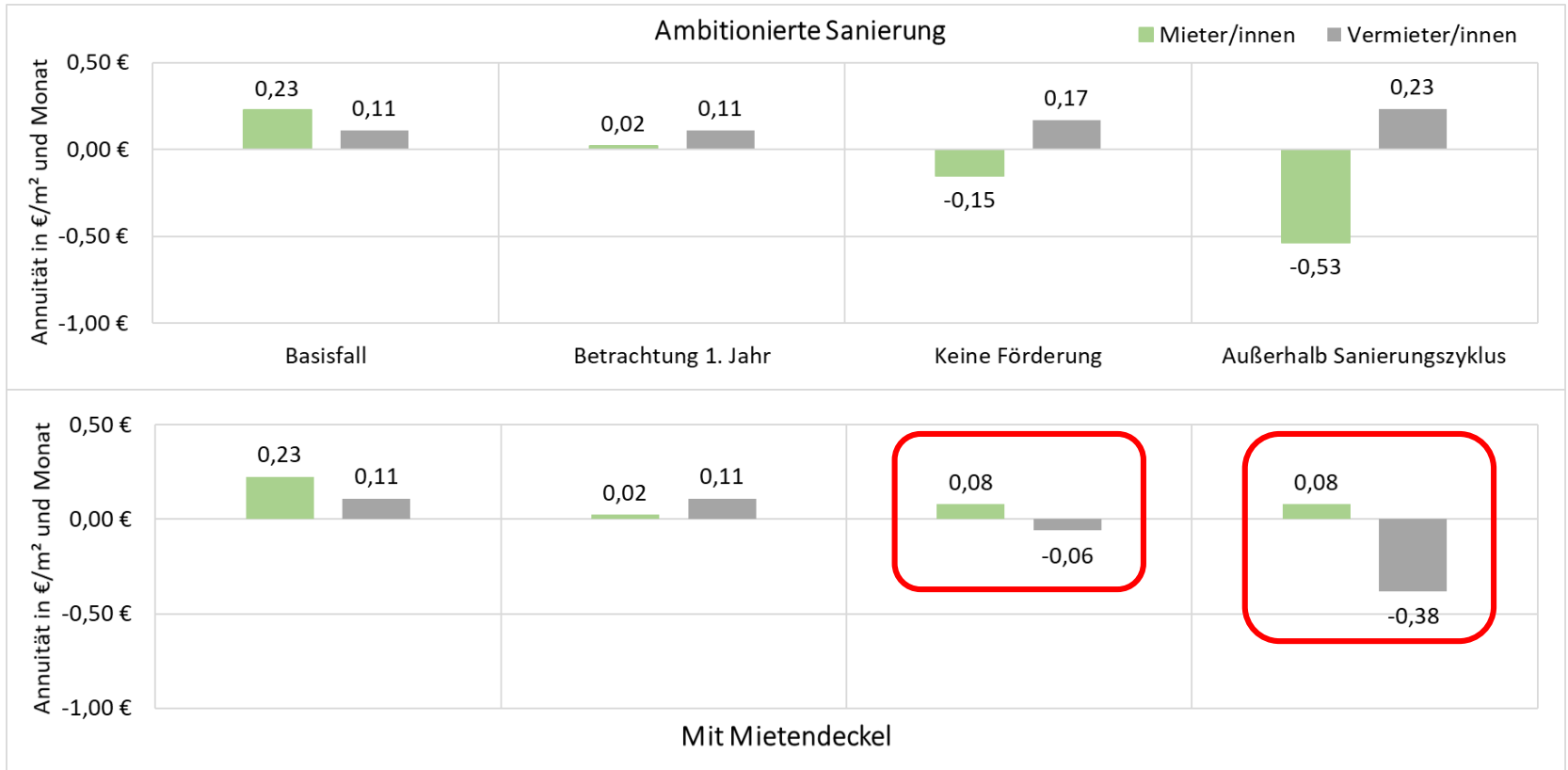
## Kostenverteilung – Wichtige Einflussfaktoren



- 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](http://www.ecornet.berlin)

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

Kontakt:

[julika.weiss@ioew.de](mailto:julika.weiss@ioew.de)

[janis.bergmann@ioew.de](mailto:janis.bergmann@ioew.de)

Bildnachweise:

Titelbild: @ JFL Photography | stock.adobe.com

Rückseite: Pixabay

Präsentationsvorlage und Icons CC BY 4.0 slidescarnival.com

