

Wärmewende als gesellschaftliche Herausforderung

Klimaschutzziele, energetische Sanierungsaktivitäten und Folgen für Eigentümer*innen und Mieter*innen

Sozial-ökologische Wärmewende in Berlin

Teilprojekt im Verbundprojekt

Wissen.Wandel.Berlin - Transdisziplinäre Forschung für eine soziale und ökologische Metropole

des Forschungsverbunds Ecornet Berlin

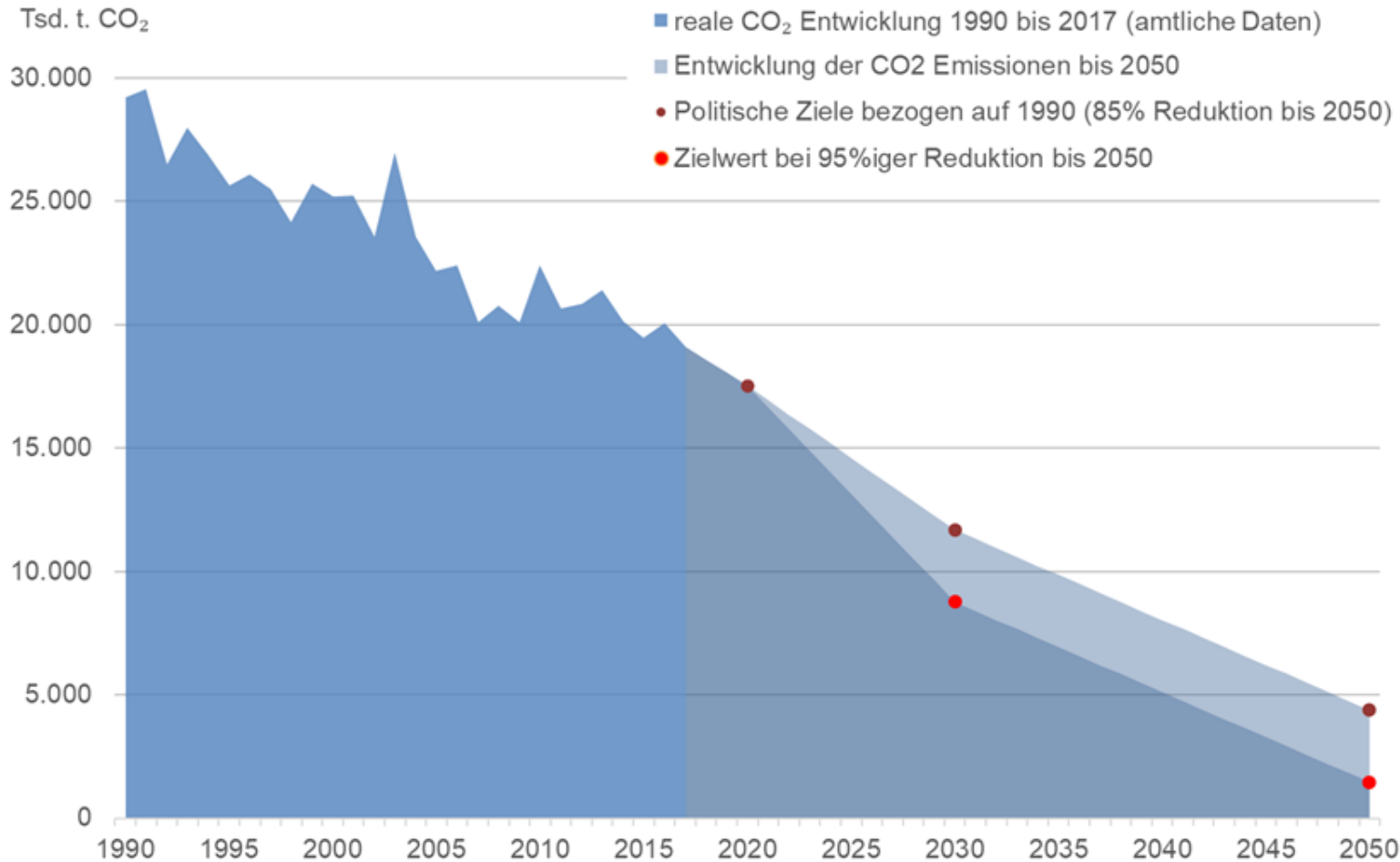
Soziale Herausforderungen der Energiewende in Berlin

Berlin Science Week, 3.11.2020

Dr. Julika Weiß

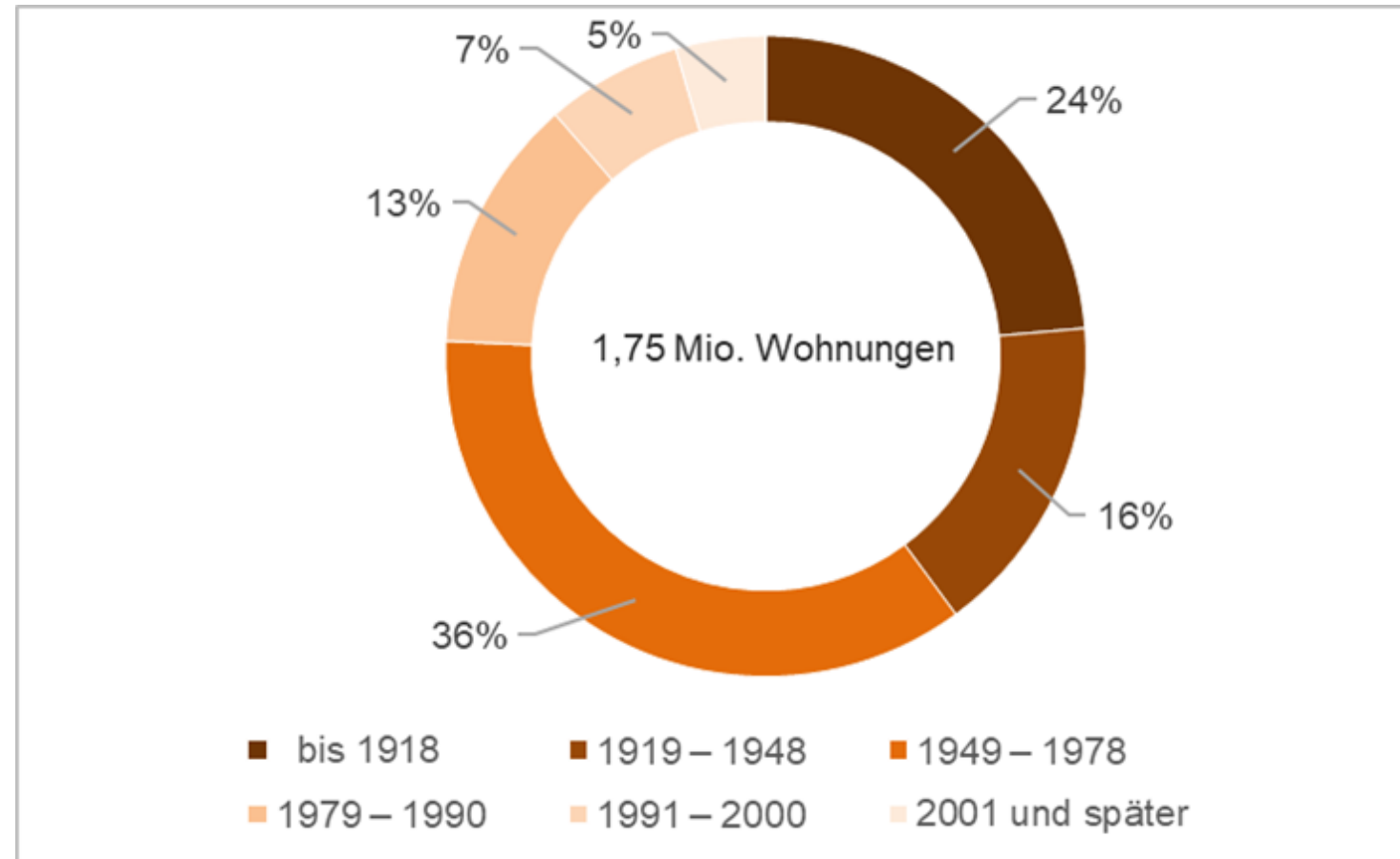
Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW)

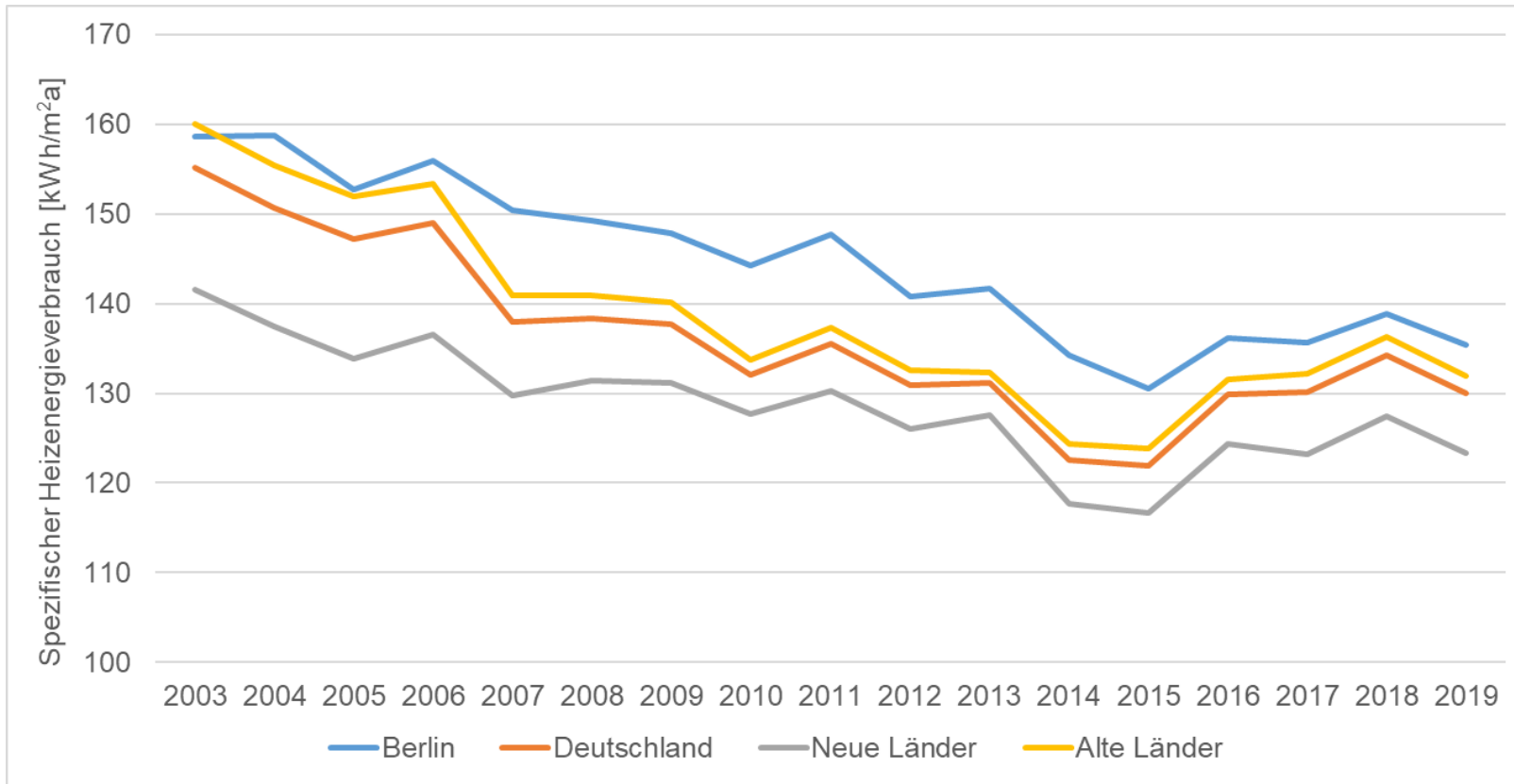
Hintergrund: Klimaschutzziele Berlin



- Ziel Berlin bis spätestens 2050 klimaneutral zu sein – ca. minus 95 % gegenüber 1990
- Gebäudebereich zentral für Erreichen Klimaschutzziele
 - 52% Endenergieverbrauch
 - 44% CO₂-Emissionen (Verursacherbilanz)

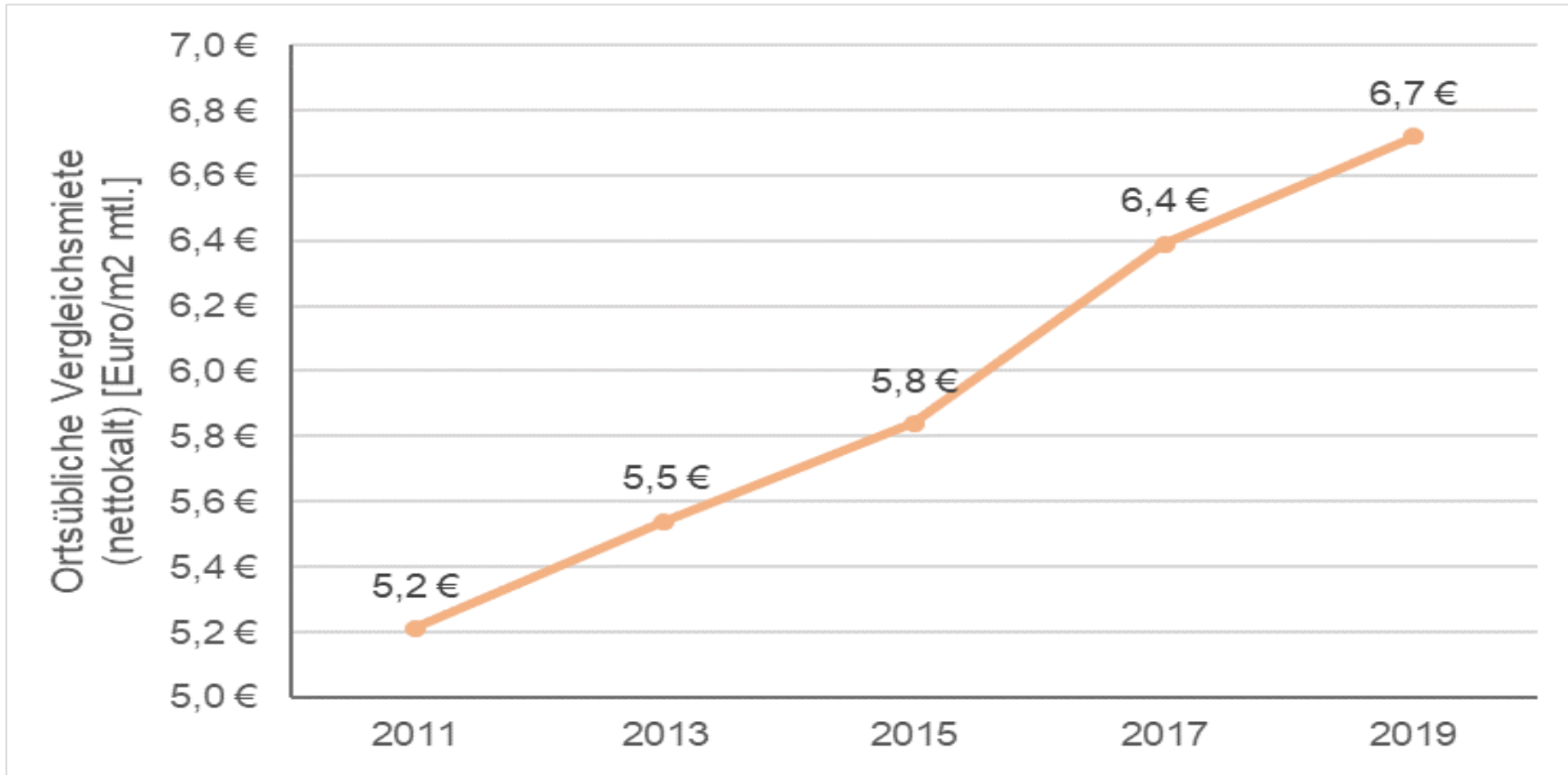
- Rund zwei Drittel der Gebäudeflächen liegen in Wohngebäuden
- Von Wohnungen liegen fast 88% in Mehrfamilienhäusern, um die 82% sind Mietwohnungen
- Bei Wohnungen hoher Anteil Altbau
 - $\frac{3}{4}$ vor 1979 errichtet
 - Fast $\frac{1}{4}$ sogar bis 1918
- in letzten Jahren hat Zubau Wohngebäude zugenommen
 - 82.000 Wohnungen zwischen 2011 und 2019 errichtet
 - bis 2030 sollen 194.000 weitere errichtet werden





- Spezifischer Energieverbrauch Mehrfamilienhäuser stagniert
- Anteil erneuerbarer Energien an Wärmeerzeugung in Berlin sehr gering (rund 1 % - ohne Fernwärme/Strom)

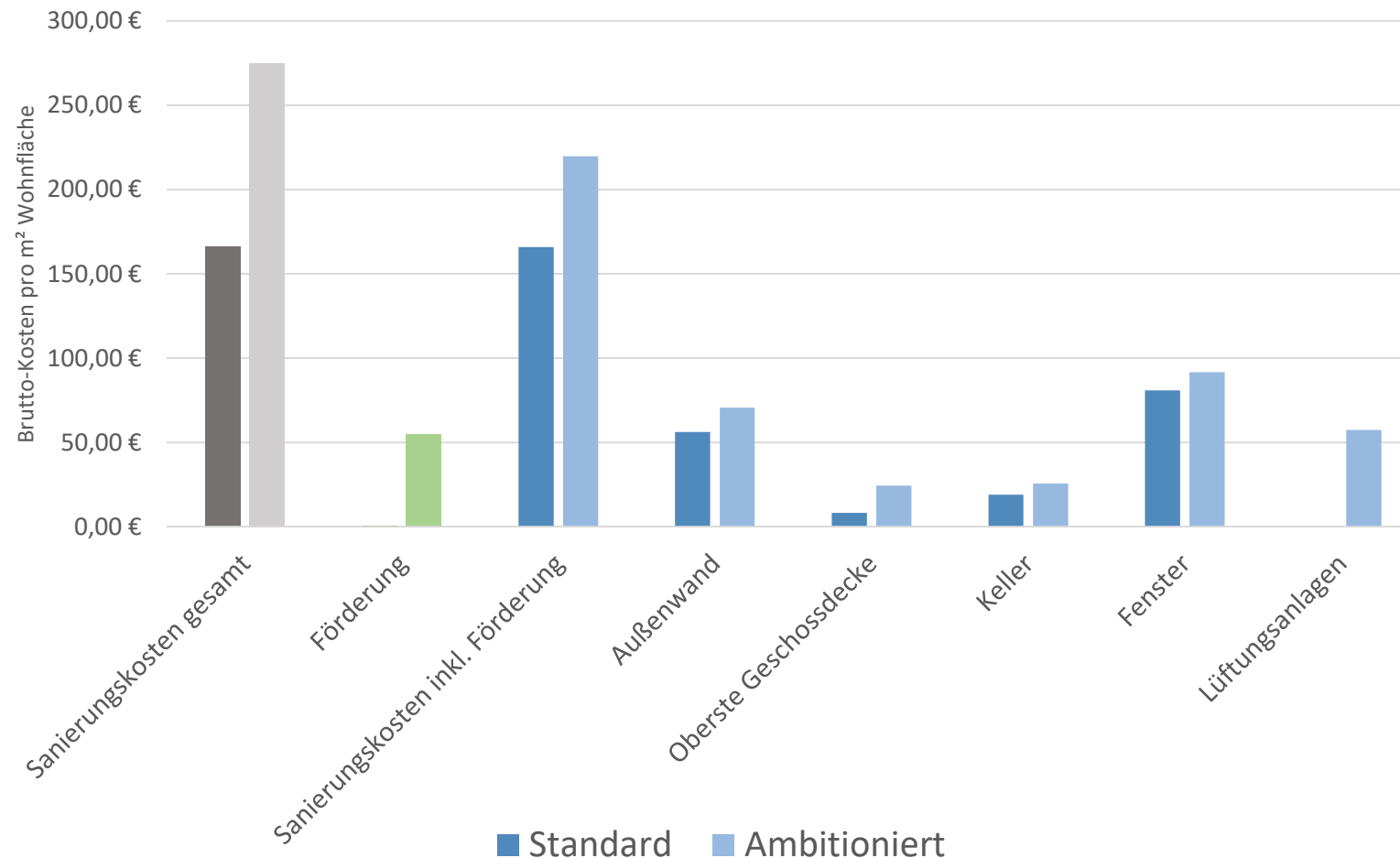
=> Umfassende Investitionen in die energetische Sanierung der Gebäudehülle und die Transformation der Wärmeerzeugung sind notwendig um Klimaschutzziele zu erreichen



- Hoher Anstieg Mieten über die letzten Jahre – Angebotsmiete sogar bei über 10 Euro / m²

Kosten energetische Sanierung

Im Vorhaben Berechnungen zu den Kosten energetischer Sanierungen und Aufteilung auf Akteure – heute Präsentation erster, vorläufiger Ergebnisse



Beispielgebäude Berechnungen:

- Baujahr: 1861-1918
- 1.400 m² Wohnfläche auf 5 Etagen

Ausgangszustand:

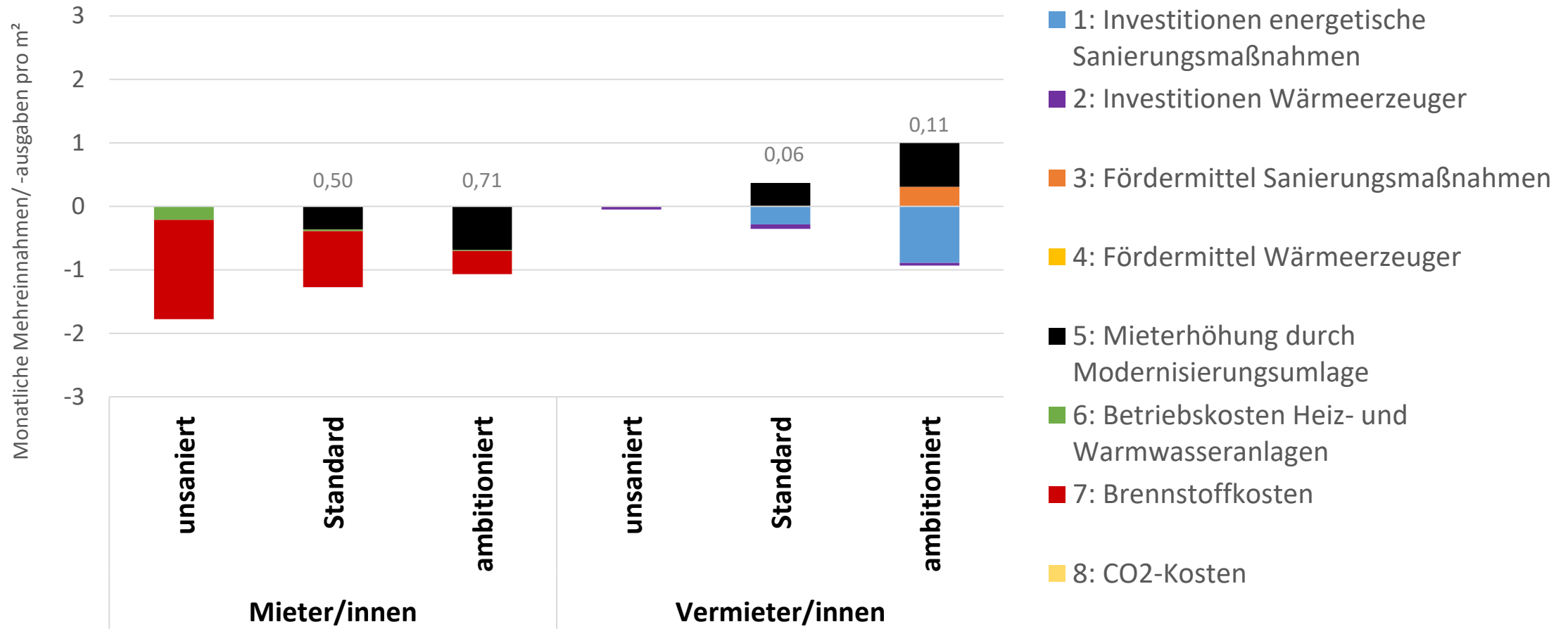
- unsaniert
- Niedertemperaturkessel Erdgas

Gesamtinvestitionskosten je nach Sanierungsniveau **200.000 bis 400.000 €**

Dazu kommen je nach Art des Wärmereizers Kosten von **15.000 bis 140.000 €**

Wer zahlt was? Beispiel Erdgas

Beispiel Brennwertkessel Erdgas – Kostenverteilung bei Sanierung im Sanierungszyklus

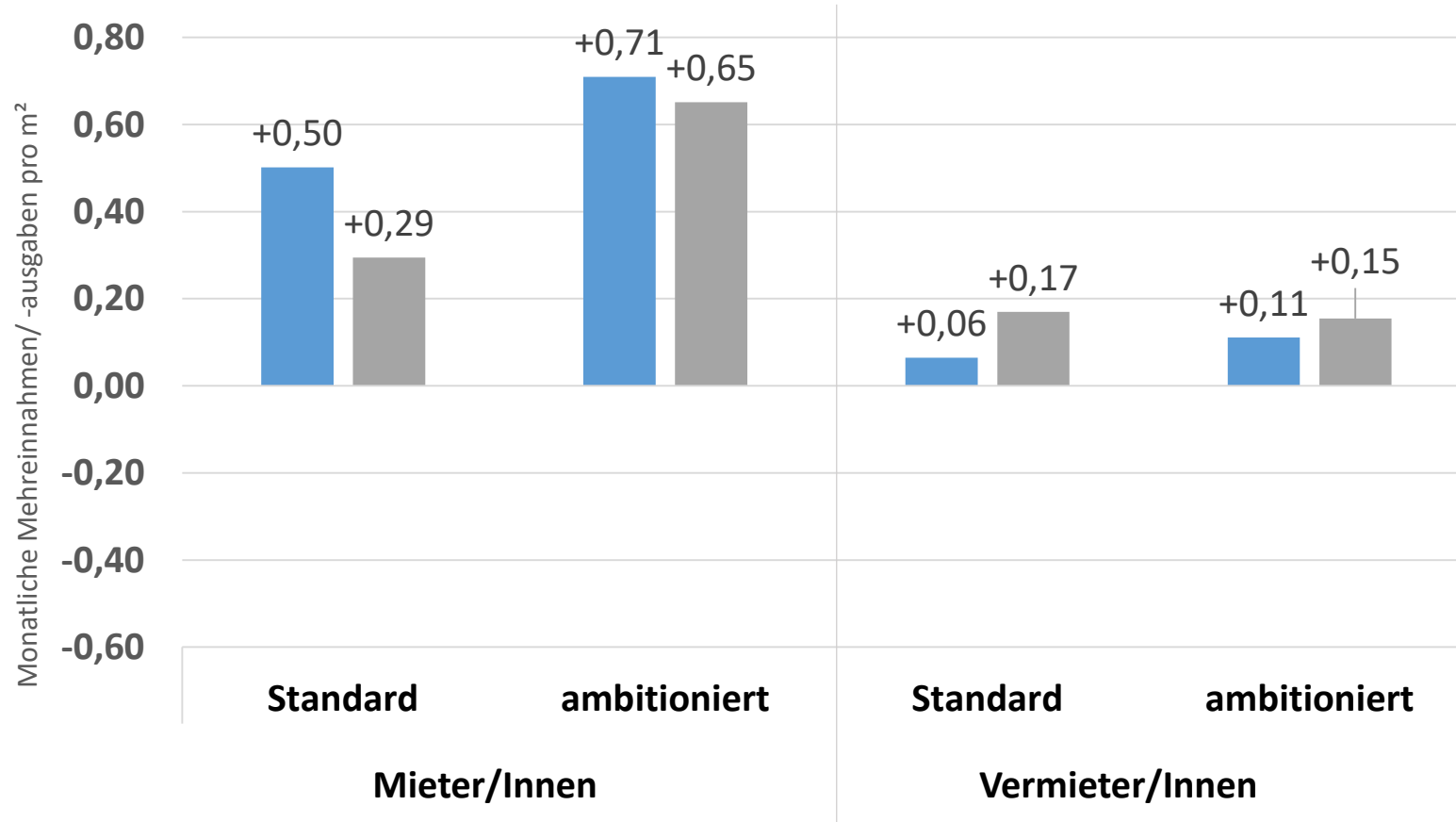


nur energiebedingte Mehrkosten werden berücksichtigt und können umgelegt werden!

Aufteilung Kosten – im Sanierungszyklus

Betrachtung über 20 Jahre

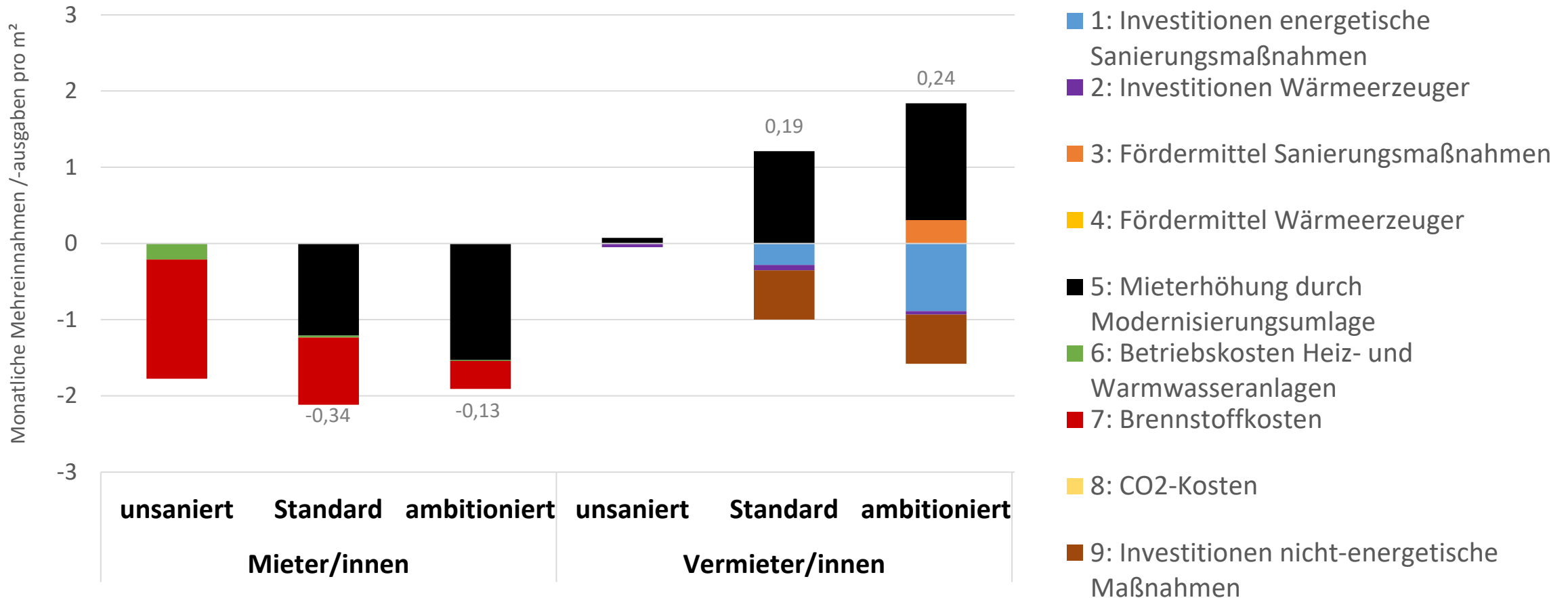
- Brennwertkessel Erdgas
- Wärmepumpe Sole Strom



Im Sanierungszyklus rentieren sich für dieses Beispiel Maßnahmen für Mieter/innen und Vermieter/innen

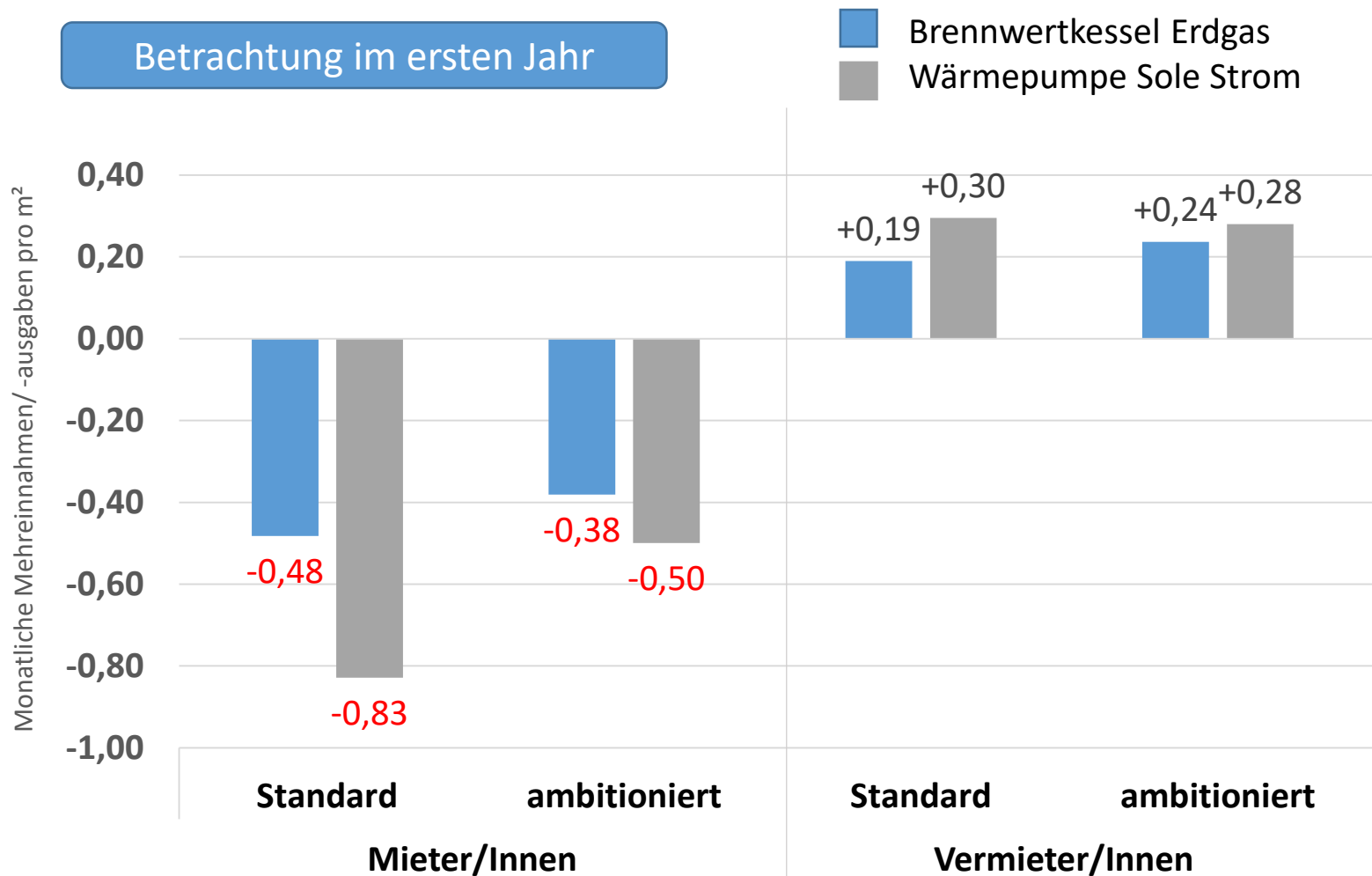
Wer zahlt was? Beispiel Erdgas

Beispiel Brennwertkessel Erdgas – Kostenverteilung bei Sanierung außerhalb des Sanierungszyklus



Auch Kosten für Instandsetzung/Instandhaltung werden bei Vermieter/innen und Mieter/innen berücksichtigt
Keine Berücksichtigung Kappungsgrenzen Modernisierungsumlage / Miete (abhängig von Miethöhe)

Aufteilung Kosten – außerhalb Sanierungszyklus



Außerhalb des Sanierungszyklus rentieren sich für dieses Beispiel Maßnahmen nur für Vermieter/innen

Für Mieter/innen steigen die Mietkosten dagegen kurzfristig deutlich an

Auch bei einer Betrachtung über 20 Jahre bleibt es hier bei einer (geringeren) Kostensteigerung für die Mieter/innen

- Wirtschaftlichkeit für Vermieter*innen und Mieter*innen hängen von vielen Faktoren ab, u.a.:
 - Gebäudegeometrie und –zustand (Außenflächen, Fensteranteil, Dachausbau)
 - Energetischer Standard, Art der Wärmeerzeugung
 - Umlage(fähigkeit) der Kosten je nach Anteil der Instandsetzung/-haltung und Miethöhe
 - Annahmen zur Steigerung der Energiepreise und CO₂-Abgabe
 - Inanspruchnahme von Fördermitteln (davon wurde bisher ausgegangen)
- Energetische Modernisierungen können für Mieter*innen zu einer Entlastung führen
 - teilweise kurzfristig Steigerung der Warmmiete, trotzdem mittel- bis langfristig vorteilhaft
 - Aber: häufig Kombination mit anderen Modernisierungen, dann Umlage evt. deutlich höher!
- Sanierungen können sich auch für Vermieter*innen lohnen
 - Bei Einschränkung Umlage ggf. nicht mehr ausreichend zur Refinanzierung - bisher Mietendeckel, Mietpreisbremse, Wirtschaftsstrafgesetz vernachlässigt!

- Bisher wurden nur erste Berechnungen durchgeführt, umfassendere Betrachtungen zur Kostenverteilung folgen
 - Dabei auch Berücksichtigung der Wirkung aktueller Berliner Instrumente (Mietendeckel, Milieuschutzgebiete, Förderprogramme)
 - Geplant sind außerdem nächstes Frühjahr 2 Stakeholderworkshops mit Akteuren aus der Praxis, um Beispielrechnungen mit Praxiserfahrungen in Abgleich zu bringen
- ⇒ differenzierte Aussage, in welchen Fällen Sanierungen sich für welche Akteure lohnen und welcher Handlungsbedarf besteht

Vielen Dank.

Dr. Julika Weiß

Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW)

julika.weiss@ioew.de

3.11.2020

Das Projekt wird mit finanzieller Unterstützung des Regierenden Bürgermeisters, Senatskanzlei –Wissenschaft und Forschung Berlin durchgeführt.