

Sozialverträglich energetisch sanieren

(Wie) Sind Schutz von Klima und Mietenden vereinbar?



Transferwerkstatt „Klimaschutz –
Stärkung der Quartiere
digital, 21.03.2023

Janis Bergmann

IÖW – Institut für ökologische
Wirtschaftsforschung, Berlin



Notwendigkeit energetischer Sanierungen

- Bis **2045** soll Gebäudebestand in Deutschland nahezu klimaneutral sein
 - Bis **2030** Reduktion der CO₂-Emissionen um 43 % ggü. 2020¹⁾
 - Eine Zielerreichung ist nur mit einer deutlichen **Reduktion des Wärmebedarfs** im Gebäudesektor möglich
 - Die Sanierung ermöglicht dabei eine Absenkung der Heiztemperaturen und erhöht die Effizienz von z.B. Wärmepumpen deutlich
 - Integration von Erneuerbaren Energien (beispielsweise in einem lokalen Wärmenetz) profitiert ebenfalls von niedrigeren Heiztemperaturen
- Deutliche Steigerung der Sanierungsrate für Zielerreichung notwendig (aktuell ca. 1%²⁾)



Herausforderungen und Zielkonflikte

- **Hohe Energiekosten**
 - Belastung für Mietende, grundsätzlich aber Anreizwirkung
- **Hohe Baukosten & Fachkräfte- und Materialengpässe**
 - Machen energetische Sanierungen teuer und unattraktiv
- **Vermietenden-Mietenden-Dilemma**
 - Wenig Anreize für sozialverträgliche energetische Sanierungen
 - **Energieeinsparungen** landen bei Mietenden
 - Von **Fördermitteln** profitieren (fast) nur Mietende → unattraktiv
 - **CO2-Preis** im Vergleich zu Energiekostensprung zu vernachlässigen
 - **Fehlanreize** für hohe Baukosten (höhere Modernisierungsumlage)



Auswirkungen auf Mietende

- Für Mietende ist das **Verhältnis** von **eingesparten Energiekosten** und **Mieterhöhung** durch die Modernisierungsumlage entscheidend für die ökonomische Bewertung einer energetischen Sanierung
- Beide sind neben der Sanierungstiefe von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, z.B.

Energiekosteneinsparung —

- Höhe Energiepreise
- Ausgangszustand des Gebäudes
- Umsetzung der Maßnahmen
- Erzeugertechnologien
- Eigenes Verbrauchsverhalten

Mieterhöhung +

- Baukosten
- Höhe Modernisierungsumlage [%]
- Anteil Instandhaltung/-setzung
- Fördermittelinanspruchnahme
 - Fördermittel reduzieren Modernisierungsumlage



Auswirkungen auf Mietende - Methodik

- Berechnungen anhand von **Modellgebäude**:
 - Unsaniertes Mehrfamilienhaus aus den 60er Jahren
 - Wohnfläche: 575 m²
 - Status quo: Erdgas Zentralheizung
 - Ausgangsmietniveau > 7 €/m²
- Betrachtung von **zwei Sanierungsszenarien**:
 - **Standard**: in etwa gesetzlich vorgeschriebener Mindeststandard
 - **Ambitioniert**: in etwa Neubaustandard (Effizienzhaus 55)
 - Jeweils: Wechsel zur **Luft-Wärmepumpe**



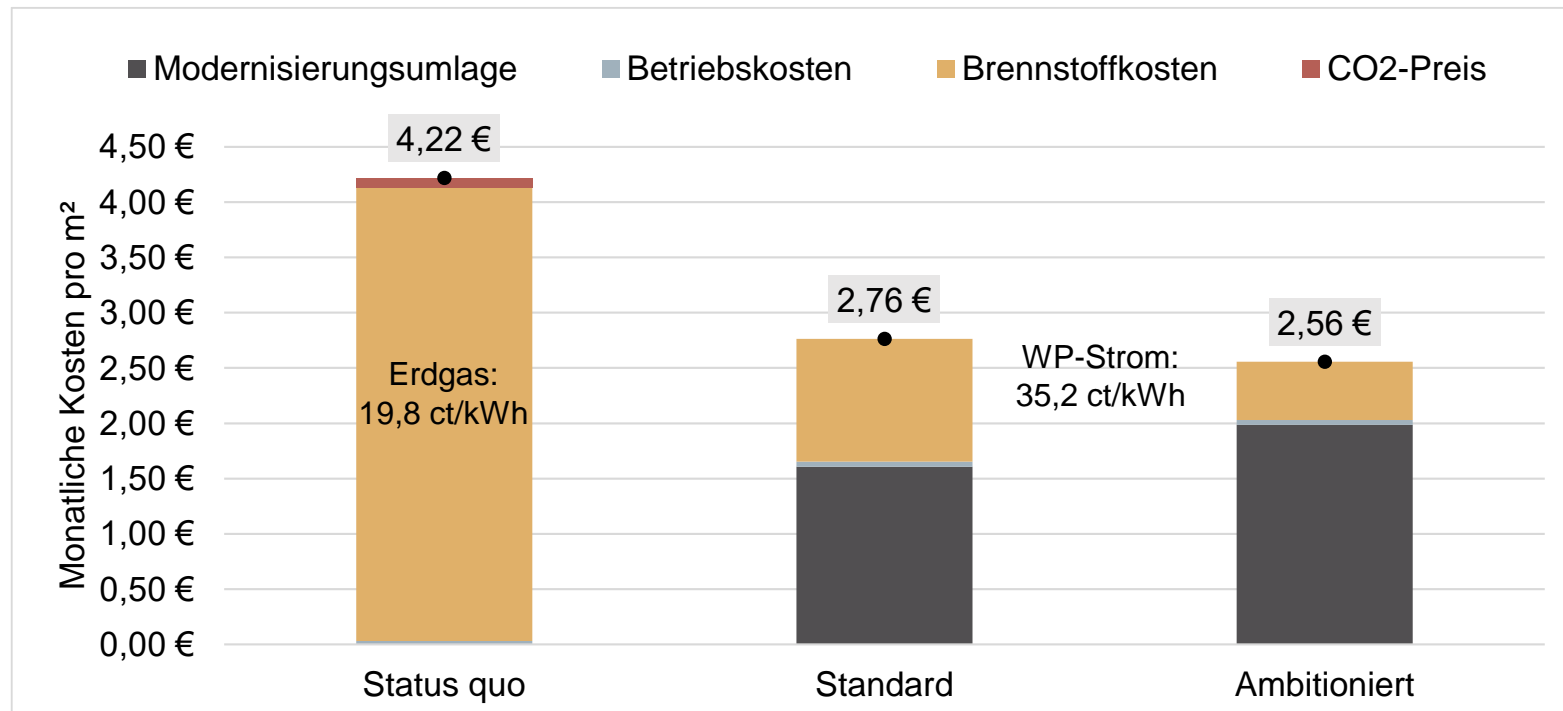
Auswirkungen auf Mietende - Ergebnisse

Fördermittel ✓

Abzug Instandhaltungskosten ✓

Modernisierungsumlage: 8 %

Energiekosten aus Dez. 2022



→ **Beide Sanierungstiefen für Mietende vorteilhaft**

Wichtig: Noch keine Aussage über Sozialverträglichkeit (hohe Energiekosten)



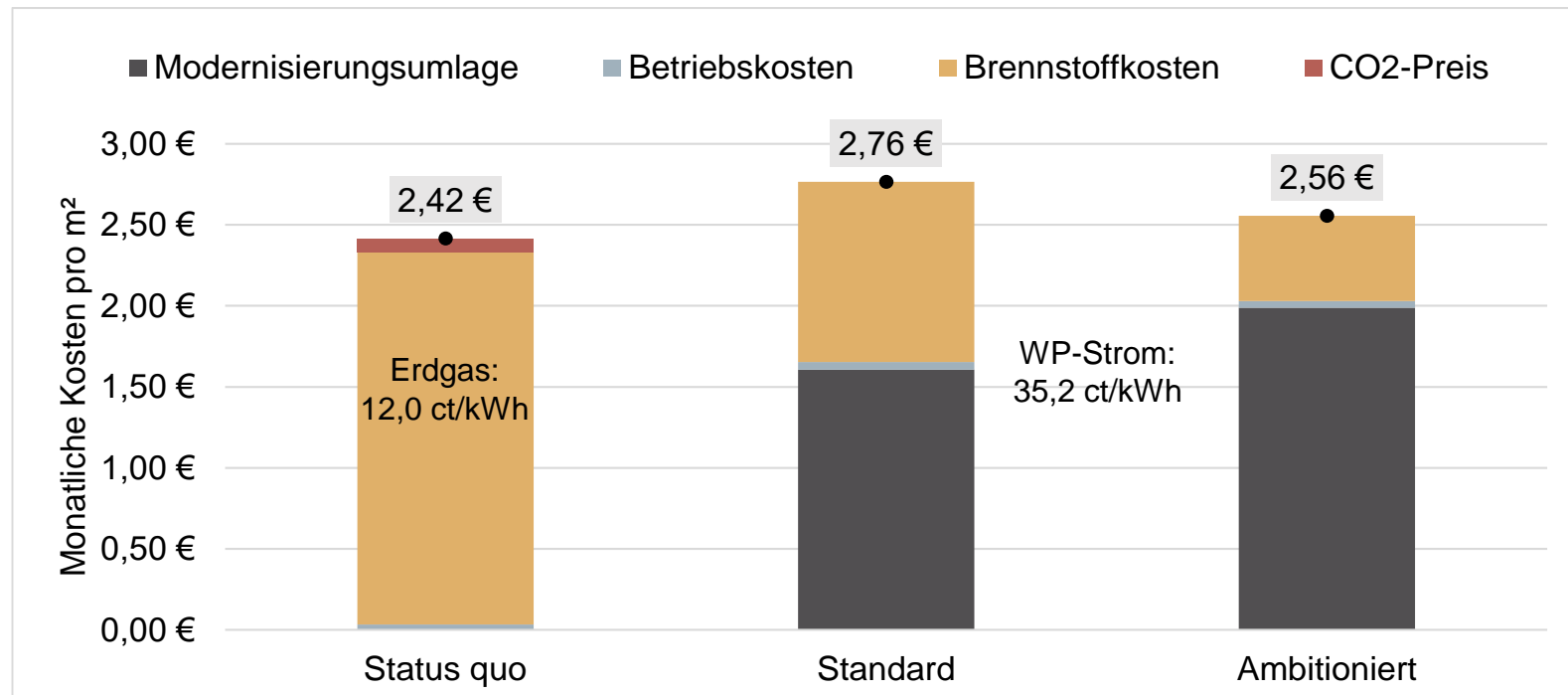
Auswirkungen auf Mietende - Ergebnisse

Fördermittel ✓

Abzug Instandhaltungskosten ✓

Modernisierungsumlage: 8 %

Energiekosten: Preisdeckel



→ Sanierungsszenarien gehen mit leichten Mehrkosten einher



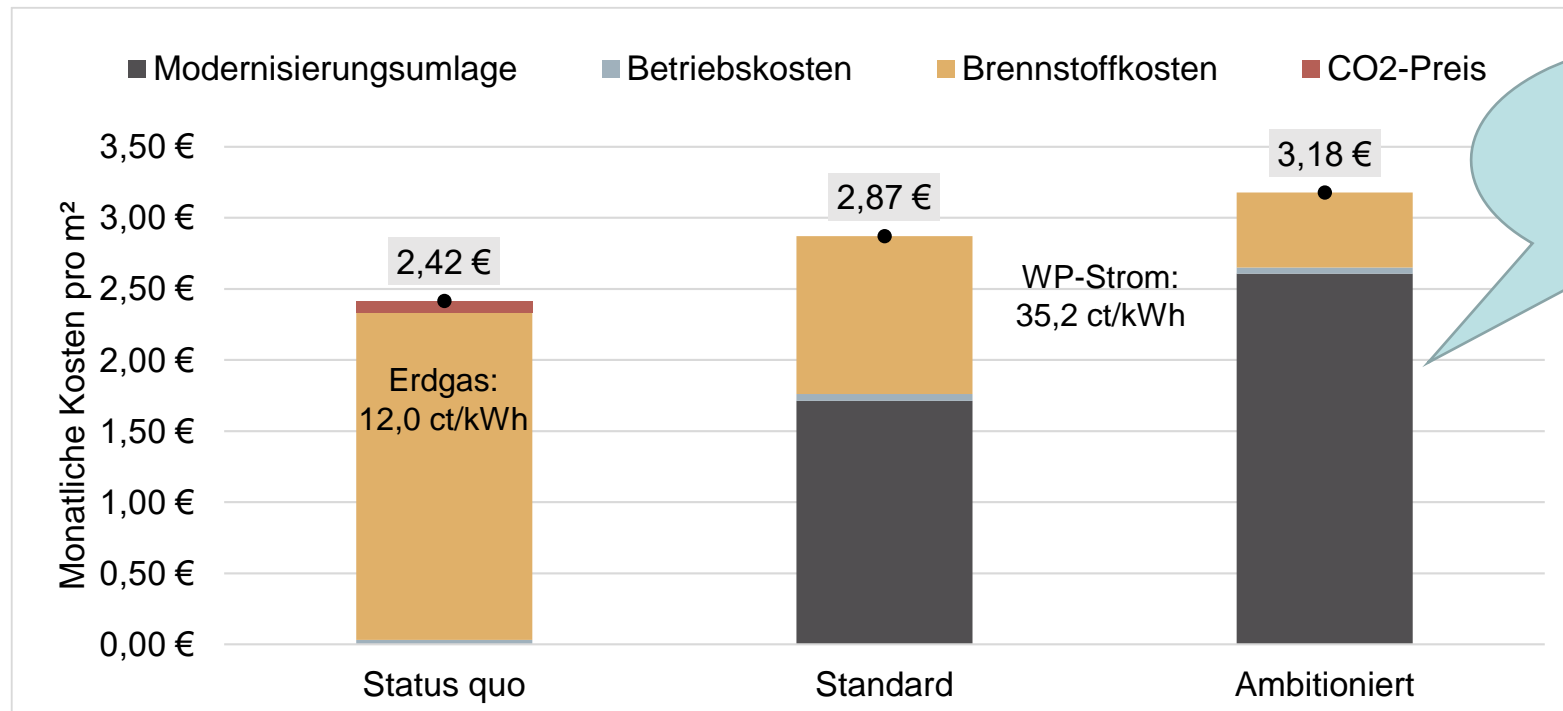
Auswirkungen auf Mietende - Ergebnisse

Fördermittel ✗

Modernisierungsumlage: 8 %

Abzug Instandhaltungskosten ✓

Energiekosten: Preisdeckel



Bei Ausgangsmieten unter 7 Euro greift hier die Kappungsgrenze von 2 €/m²

→ Sanierungsszenarien gehen mit **merklichen Mehrkosten** einher

→ Insbesondere die **ambitionierte** Sanierung ist ohne Fördermittel **deutlich teurer**



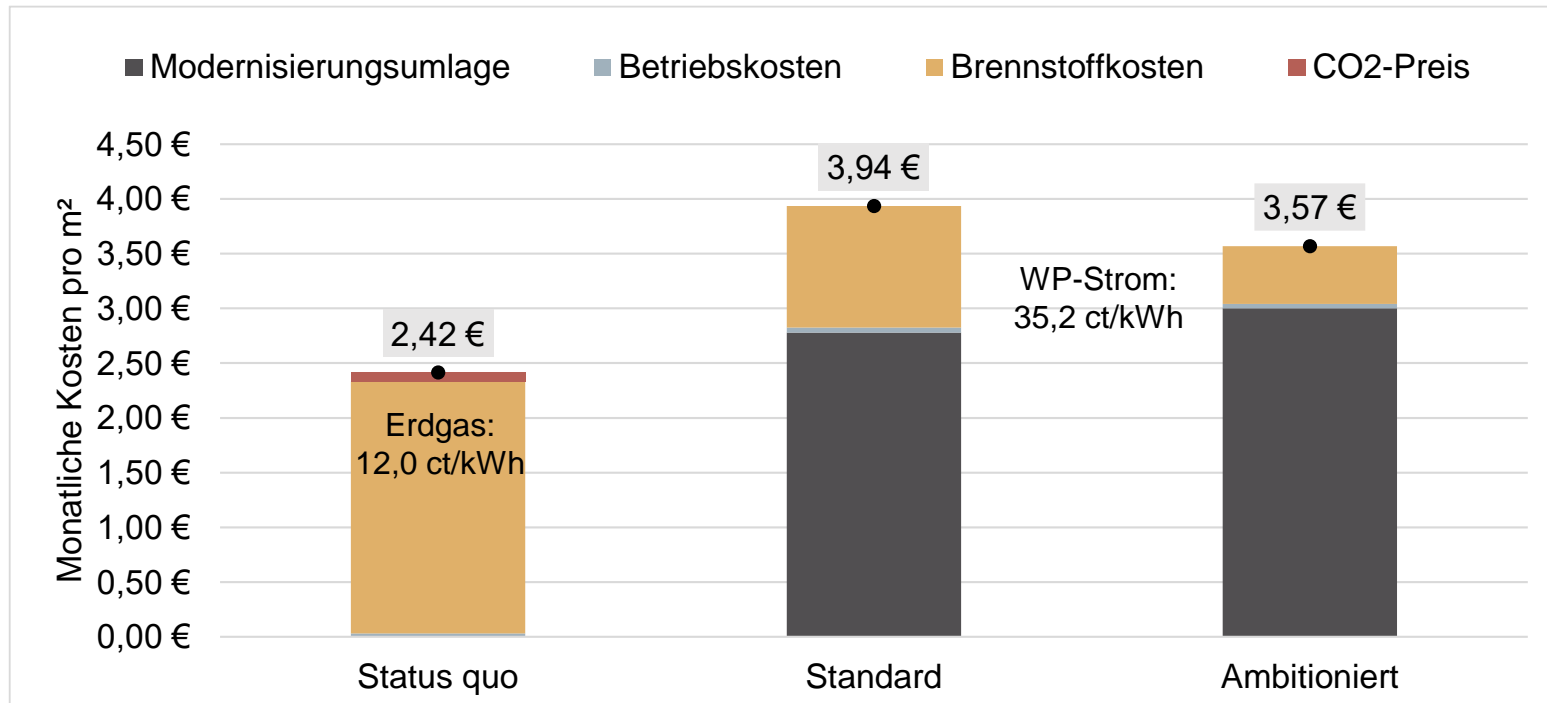
Auswirkungen auf Mietende - Ergebnisse

Fördermittel **X**

Modernisierungsumlage: 8 %

Abzug Instandhaltungskosten **X**

Energiekosten: Preisdeckel



→ Sanierungsszenarien führen zu **deutlichen Mehrbelastungen**

→ Bei 60 m²-Wohnung Mieterhöhung von bis zu 180 € (Ambitioniert)



Zwischenfazit Auswirkungen auf Mietende

- Finanzielle Auswirkungen für Mietende hängen von der konkreten **Umsetzung** und den **Rahmenbedingungen** der Sanierung ab
- **Fördermittelinanspruchnahme** und ein korrekter **Abzug der Instandhaltungskosten** sind maßgeblich für die Sozialverträglichkeit energetischer Sanierungen
- Hohe Baukosten und reduzierte Fördermittel → energetische Sanierung (weder Standard noch Ambitioniert) in der Praxis **eher nicht warmmietenneutral**
- **Mittel- und langfristig** machen energetische Sanierungen aber weniger abhängig von den Entwicklungen an den Energiemärkten und der politischen Rahmenbedingungen.



Handlungsempfehlungen

- **Insbesondere ambitionierte Sanierungen unterstützen**
 - Kosten für Mietende begrenzen durch attraktive (regionale) Förderprogramme
- **Information und Beratung vor Ort**
 - Insbesondere Privateigentümer:innen haben häufig nur begrenztes Wissen zu Fördermitteln, etc.
 - Mietende über Notwendigkeit informieren und Einsparungen durch energetische Sanierung transparent machen
- **Vulnerable Gruppen schützen**
 - Härtefallregelungen, Kopplung mit nicht-energetischen Maßnahmen begrenzen
- Sanierungen sinnvoll in **kommunale Wärmeplanungs-Prozesse** integrieren



Kernbotschaften / Fazit

- **Die Zielerreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes ist nur mit ambitionierten energetischen Sanierungen möglich**
- **Die Sozialverträglichkeit von energetischen Sanierung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab**
 - Unter aktuellen Rahmenbedingungen ist eine Warmmietenneutralität nur selten zu erreichen
 - Insbesondere die Fördermittelinanspruchnahme und Umlagepraxis haben hohen Einfluss auf die Auswirkungen für Mietende
- **Auch auf regionaler/kommunaler Ebene** können Instrumente entwickelt werden, um Sozialverträglichkeit zu erhöhen
 - Kommunale Wärmeplanung als Leitinstrument

Vielen Dank.

Janis Bergmann
IÖW – Institut für ökologische
Wirtschaftsforschung, Berlin
janis.bergmann@ioew.de

21.03.2023

