

Anlage 1

Abschätzung des Zuschussbedarfs zur Erreichung des Klimaziels 2030 für Wohngebäude, speziell für vermietete Wohnungen bei wärmietenneutraler Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

1. Top Down - Schätzung

Sowohl die dena-Leitstudie „Integrierte Energiewende“¹ als auch die BDI-Studie „Klimapfade für Deutschland“² benennen für den Gebäudesektor für die Erreichung der Klimaschutzziele unrentierliche Mehrinvestitionen in hoher dreistelliger Milliardenhöhe gegenüber einem bereits ambitionierten Referenzszenario. Wesentlicher Treiber sind die Kapitalkosten für Gebäudedämmung und Heizungsanlagen. Die geringeren Energiebezugskosten können die höheren Kapitalkosten nicht kompensieren:

Tabelle 1: Nicht wirtschaftliche Mehrinvestitionen bzw. Mehrkosten³ bis 2050, Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer, nicht diskontiert

Mehrinvestitionen	Mehrkosten	Klimaziel	Beschreibung	Quelle	
442 Mrd. EUR	518 Mrd. EUR	-80 %	Technologiemix-szenario	Leitstudie	Kap. 7.5.1.1 i.V.m. Kap. 7.5.2.3
480 Mrd. EUR	Nicht angegeben	-80 %	Gemischtes Szenario	Klimapfade	Kap. 7.2
690 Mrd. EUR	Nicht angegeben	-95 %	Gemischtes Szenario	Klimapfade	Kap. 7.2
1.026 Mrd. EUR	932 Mrd. EUR	-95 %	Elektrifizierungs-szenario	Leitstudie	Kap. 7.5.1.1 i.V.m. Kap. 7.5.2.3

2/3 der Gebäudefläche entfallen auf Wohngebäude⁴. 42 % der Wohnfläche von Wohngebäuden entfallen auf Mietwohnungen⁵. Die Mehrkosten enthalten die Mehrinvestitionen (=Kapitalkosten) plus zusätzliche Wartung und Instandhaltung minus Energiekosteneinsparung.

Als nichtwirtschaftliche Mehrkosten entstehen somit einschließlich MwSt. für alle Gebäude 21 bis 37 Mrd. EUR p.a.⁶, davon für die Wohngebäude 14 bis 25 Mrd. EUR p.a. bzw. 6 bis 10 Mrd. EUR p.a. allein für vermietete Wohnungen. Sollen die Investitionen in den Klimaschutz ohne Mehrbelastung für Mieter und Selbstnutzer erfolgen, ist also von einem jährlichen **Bedarf**

¹ <https://www.dena.de/integrierte-energiewende/>

² <https://bdi.eu/publikation/news/klimapfade-fuer-deutschland/>

³ Mehrinvestitionen betreffen nur die Kapitalkosten. Mehrkosten = Kapitalkosten plus Betriebs- und Wartungskosten minus Einsparungen bei den Energiekosten.

⁴ BDI Klimapfade S. 207

⁵ Destatis, FS 5 - Heft 1 Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnsituation 2014

⁶ 19% MwSt., Kostenverteilung auf 30 Jahre 2020-2050, statische Rechnung, Ergebnisse gerundet

von mindestens 14 Mrd. EUR p.a., davon 6 Mrd. EUR p.a. allein für Mietwohnungen, auszugehen, je nach Eigentümergruppe als Zuschüsse oder steuerliche Erleichterungen.

Damit wird jedoch voraussichtlich noch keine Klimaneutralität erreicht.

2. Bottom up - Schätzung

Entsprechend gutachterlicher Stellungnahme⁷ kostete im Jahr 2018 eine typische Baumaßnahme zur energetischen Modernisierung auf Neubauniveau (Effizienzhaus 100) im Mehrfamilienhaus 480 EUR/m². Davon waren 67 % oder 323 EUR/m² modernisierungsbedingt.⁸

Um die Maßnahme wirtschaftlich umzusetzen, benötigt das Wohnungsunternehmen laut Gutachten eine Mieterhöhung von 2,15 EUR/m² Monat. Die Energiekosteneinsparung wird in der Studie mit 0,67 EUR/m² Monat angesetzt. Soll die energetische Modernisierung für den Mieter kostenneutral erfolgen, so kann die Mieterhöhung nur 0,67 EUR/m² betragen. Für den Vermieter entsteht eine Wirtschaftlichkeitslücke in Höhe von 1,48 EUR/m² Monat. Dies entspricht einem Investitionskostenanteil von 222 EUR/m².

Es bedürfte also eines Zuschusses in Höhe von 222 EUR/m², um für das Wohnungsunternehmen eine wirtschaftliche und für den Mieter eine kostenneutrale Maßnahme durchzuführen.

Sollen 1,4 % des Gebäudebestandes derart jährlich modernisiert werden⁹, sind das bei 19,6 Mio. bewohnten Mietwohnungen mit 1,4 Mrd. m² Wohnfläche jährlich 19,6 Mio. m² mit einem Zuschussbedarf von 4,4 Mrd. EUR p.a.. Bei zusätzlichem Einsatz erneuerbarer Energieträger sind **mindestens 6 Mrd. EUR p.a. Zuschussbedarf allein für Mietwohnungen** realistisch.

Dies stellt eine untere Grenze dar. Damit wird voraussichtlich noch keine Klimaneutralität erreicht. Weiter ist zu berücksichtigen, dass viele Studien höhere Modernisierungsraten von 2 % p.a. und darüber ansetzen. Mit Fortschreibung des Baukostenindex erhöht sich darüber hinaus der jährliche Zuschussbedarf.

⁷ InWIS-Arbeitspapier Wirtschaftlichkeitsrechnungen Ergebnisse – Aktualisierung, November 2018. Die Aktualisierung bezieht sich auf: Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen Teil 2: Mieterhöhung nach Modernisierung. InWIS-Gutachten im Auftrag der BID. 2014
https://www.inwis.de/fileadmin/user_upload/team/PDFs/InWIS_BID_Wirkungsanalyse_der_Mietrechtsaenderungen_Mieterhoehung_nach_Modernisierung.pdf

⁸ Kosten von Baumaßnahmen zur energetischen Modernisierung enthalten umlagefähige Anteile und nichtumlagefähige Anteile, sog. ersparte Instandhaltungskosten. Bspw. wird beim Fenstertausch den ggf. fälligen Neuanstrich des alten Fensters erspart. Die Farbe des neuen Fensters wird dann nicht in Ansatz gebracht. Umlagefähig sind hingegen die Kosten für die energ. Verbesserung des Fensters. Werden energ. Maßnahmen weit vor dem Instandhaltungszeitpunkt durchgeführt, ist der umlagefähige Anteil höher.

⁹ Die dena Leitstudie geht in ihren Szenarien von mindestens 1,4 % Vollsanierungsäquivalent pro Jahr aus.

Sollte ein CO₂-Preis eingeführt werden, erhöhen sich die Wohnkosten für Mieter sowohl vor als auch nach einer warmmietenneutralen energetischen Modernisierung. Mieter mit niedrigeren Einkommen sollen deswegen einen Zuschuss erhalten.

Die Energiekosteneinsparung durch Modernisierung wird bei steigendem Energiepreis höher. Damit steigt der warmmietenneutral zur Verfügung stehende Betrag zur Refinanzierung, der Zuschussbedarf sinkt. Gleichzeitig entstehen dem Mieter jedoch höhere Wohnkosten, da die Kosten für Wärmeversorgung in Kaltmiete umgewandelt wurden. Mieter, die vor der energetischen Modernisierung einen Zuschuss auf Grund des CO₂-Preises erhalten haben, benötigen daher nach der warmmietenneutralen energetischen Modernisierung den Zuschuss in gleicher Höhe.