



Klimaschutzpaket und Mietendeckel Folgen und Tipps für die mittelständische Immobilienwirtschaft

Berlin, 29. Oktober 2020

nymoen | strategieberatung

con|energy gruppe

Inhaltsverzeichnis

Klimaschutzpaket

Seite 2

Sanierungskosten | Mietendeckel

Seite 10

Klimaschutzziele der Bundesregierung

Derzeitige Emissionen und Reduktionsziele nach Bundes-Klimaschutzgesetz

Handlungs- feld	1990 (Mio. t CO ₂ -Äq.)	2018 (Mio. t CO ₂ -Äq.)	Veränderung 1990 - 2018	2030 (Mio. t CO ₂ -Äq.)	Notw. Minderung 2018 - 2030	Notw. Minderung 1990 - 2030
Energie- wirtschaft	466	311	- 33 %	175	44 %	62 %
Gebäude	209	117	- 44 %	70	40 %	67 %
Verkehr	163	162	- 1 %	95	41 %	42 %
Industrie	283	196	- 31 %	140	29 %	51 %
Landwirtschaft	88	70	- 20 %	58	17 %	34 %
Sonstige	39	10	- 74 %	5	50 %	87 %
Gesamtsumme	1.248	866	- 31 %	543	37 %	56 %

Die Bundesregierung hat sich bis 2030 ehrgeizige Klimaziele auferlegt. Demnach muss der Gebäudesektor seine Emissionen in der nächsten Dekade um 40 % reduzieren

Quelle: BMU (2019): Klimaschutz in Zahlen; Bundesregierung (2019): Bundes-Klimaschutzgesetz

Überblick: Regulatorische Rahmenbedingungen des Wärmemarkts

Eine Reihe aktueller Gesetze und Programme schafft neue Bedingungen im Wärmemarkt



Bundes-Klimaschutzgesetz

Sektorale Emissionsminderungsziele 2030



Klimaschutzprogramm 2030

Maßnahmenpaket zum Erreichen der Klimaziele 2030



Gebäudeenergiegesetz

Zusammenführung von EnEG, EnEV und EEWärmeG



Bundesförderung effiziente Gebäude

Ab 2021 Bündelung bestehender Förderprogramme (u. a. Kesseltauschprämien)



Brennstoffemissions-handelsgesetz

Nationale CO₂-Bepreisung für den Verkehrs- und den Gebäudesektor (exkl. EU ETS)



Kohleausstiegsgesetz und KWKG

festgeschriebener Ausstiegspfad hin zu vollständigem Kohleausstieg bis spätestens 2038; angepasste Boni für KWK-Anlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Mit Inkrafttreten zum 1. November 2020 wird der aktuelle regulatorische Rahmen in einem Gesetz gebündelt

- › Das **Gebäudeenergiegesetz** (GEG) führt den bisherigen regulatorischen Rahmen (bestehend aus EnEG, EnEV und EEWärmeG) zusammen und vereinheitlicht die energetischen Anforderungen an Gebäude
- › In Folge gilt ab 2026 ein **Einbauverbot für Öl- und Kohlekessel**
- › Im Gegensatz dazu profitiert **Biomethan** von einer aktualisierten **nutzungsspezifischen Differenzierung der Primärenergieaktoren**, die auch für Mischprodukte gilt¹
 - › gebäudenaher Erzeugung und Nutzen: 0,3 (zuvor: 0,5); Nutzung in einem Brennwärtekessel: 0,7 (zuvor: 1,1); Nutzung in einer hocheffizienten KWK-Anlage: 0,5 (zuvor: 0,6)
- › Neu ist auch eine **Innovationsklausel** als regulatorischer **Öffner für Quartiere**. Konkret schreibt sie fest, dass Quartiere als Ganzes betrachtet werden können und damit nicht mehr jedes einzelne Gebäude den energetischen Anforderungen entsprechen muss
- › Daneben schafft die Innovationsklausel erstmals die Möglichkeit für eine **CO₂-orientierte Betrachtung** (begrenzt bis 2023)

Das Einbauverbot von Ölkesseln sowie die Möglichkeit der Nutzung von Biomethan und die Innovationsklausel können Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben

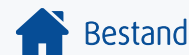
1 | Unterschiedlich ist in diesem Zusammenhang nur der Deckungsanteil. Bei der KWK-Anlage liegt dieser weiterhin bei mind. 30 % des Wärme-/Kältebedarfes, beim Brennwärtekessel muss der Anteil 50 % betragen

Neue Förderlandschaft für Sanierungsmaßnahmen

Ab 2021 sollen die heutigen Förderprogramme von KfW und BAFA in der neuen „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) gebündelt werden

- › Das **bisherige Förderregime** für energetische Sanierungen wurde **bereits** zum **Jahreswechsel 2019/20** umgestellt
- › Neu eingeführt wurden u. a. **Austauschprämien für fossile Heizkessel** von bis zu 45 % der Austauschkosten
- › Beim zuständigen BAFA wurden im 1. Halbjahr 2020 rund **110.000 Förderanträge** gestellt (in der Hälfte der Fälle inkl. Antrag auf Austauschprämie für Ölkessel)
 - › Etwa ein Drittel der Anträge entfällt jeweils auf Wärmepumpen und Biomasseanlagen
- › Insgesamt sind die **Förderanträge** im BAFA-Programm „Heizen mit Erneuerbaren Energien“ ggü. dem Vorjahreszeitraum **um 190 % gestiegen**

Die massive Kesseltauschprämie unterstützt bereits heute den Austausch alter fossiler Heizkessel, bevor ab 2026 das Ölkesselverbot greift



Bestand



Neubau

	Fördersatz	inkl. Austauschprämie Ölkessel	Fördersatz
Solkollektoranlage	30 %	–	30 %
Biomasseanlage, Wärmepumpe, EE-Hybrid	35 %	45 %	35 %
Gas-Hybrid-Heizung	30 %	40 %	–
Gas-Brennwertheizung („Renewable Ready“)	20 %	–	–

Quelle: BAFA


Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

Ab 2021 werden die CO₂-Emissionen des Verkehrs- und Gebäudesektors in einem nationalen System bepreist

- › Gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) wird der Preis für den Ausstoß einer Tonne CO₂ im Gebäudesektor schrittweise ansteigen. Ab 2026 soll das System zunehmend marktlich ausgestaltet werden
- › Neben den anzusetzenden Emissionsfaktoren ist insbes. auch die **Umlagefähigkeit** der resultierenden Mehrkosten auf Mieter Gegenstand einer breiten Debatte
- › Um Mieter zu schützen und das „Mieter-Vermieter-Dilemma“ zu lösen, schlagen drei SPD-geführte Ministerien eine **paritätische Kostenaufteilung** zwischen Vermieter und Mieter vor

 **PREISPFAD (Euro/t CO₂)**

Festpreissystem					Auktionssystem	
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 -
25 €	30 €	35 €	45 €	55 €	55-65 € ¹	?

 **KOSTENEFFEKTE (ct/kWh)**

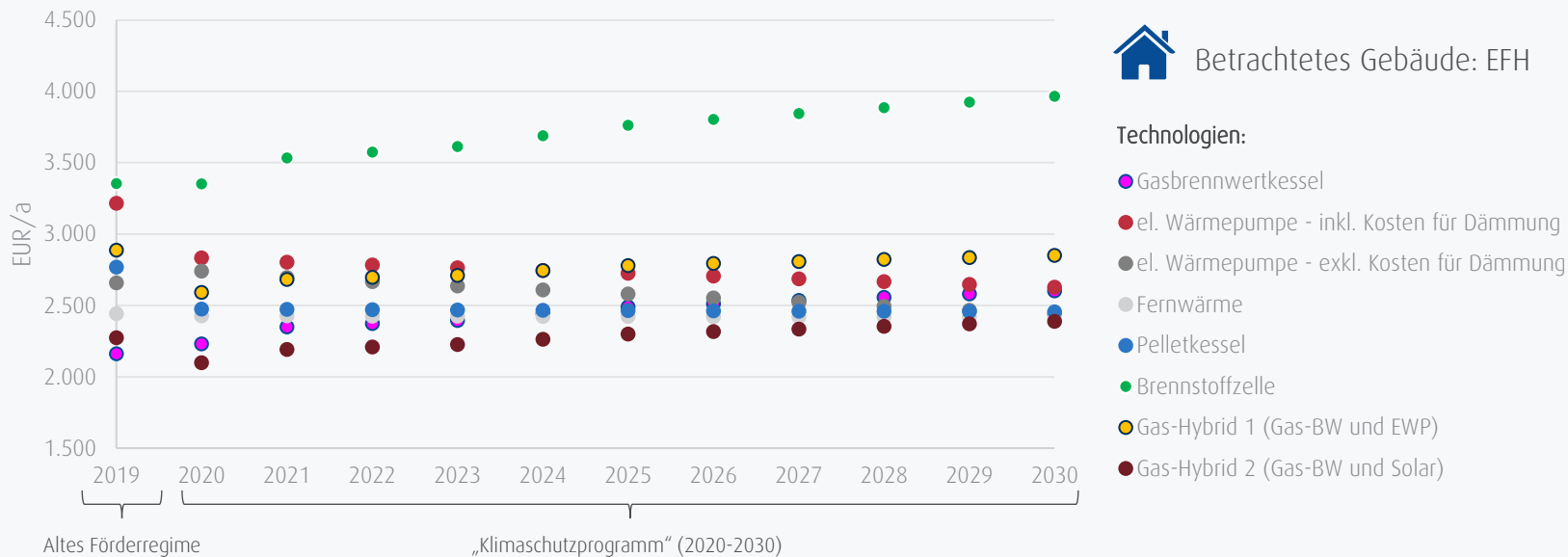
	Erdgas	Flüssiggas	Heizöl
Emissionsfaktor ²	202 g CO ₂ /kWh	239 g CO ₂ /kWh	291 g CO ₂ /kWh
2021	+ 0,5 ct	+ 0,6 ct	+ 0,7 ct
2025	+ 1,1 ct	+ 1,3 ct	+ 1,6 ct

Heizen mit fossilen Brennstoffen wird mittelfristig teurer. Strombasierte Lösungen profitieren dagegen von einer Senkung der EEG-Umlage (finanziert aus den Einnahmen des CO₂-Preises)

¹ | vorgegebener Preiskorridor, über dessen Fortbestehen noch entschieden wird; ² | gemäß aktuellem Entwurf zur BeV 2022

Kostenentwicklung von Wärmetechnologien unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Klimaschutzprogramms

Jahreskosten der untersuchten Heiztechnologien im Jahr der Investition

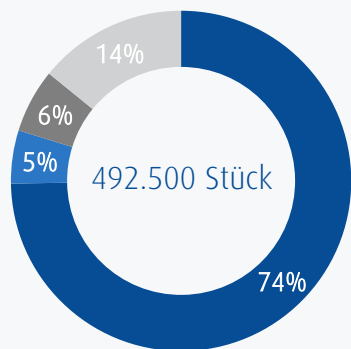


Quelle: Eigene Berechnungen

Marktentwicklung Wärmerezeuger Januar bis August 2020

Von Januar bis August 2020 ist der Gesamtmarkt Wärmerezeuger um 8 % auf 492.500 Stück gewachsen

Anteil der Energieträger am Gesamtmarkt



■ Gas ■ Öl ■ Biomasse ■ Wärmepumpen

 GAS + 3 %	Gas-Brennwert	322.000 Stk.	+ 4 %
	Gas-NT	43.500 Stk.	- 2 %
 ÖL - 25 %	Öl-Brennwert	24.000 Stk.	- 26 %
	Öl-NT	1.500 Stk.	- 12 %
 BIOMASSE + 107 %	Scheitholz	5.000 Stk.	+ 19 %
	Pellet	19.500 Stk.	+ 168 %
	Kombi-Kessel	3.000 Stk.	+ 95 %
	Hackschnitzel	3.000 Stk.	+ 67 %
 WÄRMEPUMPEN + 28 %	Luft-Wasser	56.000 Stk.	+ 33 %
	Sole-Wasser	12.500 Stk.	+ 9 %
	Wasser-Wasser, sonst.	2.500 Stk.	+ 25 %

Quelle: BDH

Inhaltsverzeichnis

Klimaschutzpaket

Seite 2



Sanierungskosten | Mietendeckel

Seite 10

Kosten des klimaneutralen Berliner Wohngebäudebestands

Modellbasierte Kostenanalyse einer klimaneutralen Sanierung

- › Im Auftrag des Initiative Wärmewende hat nsb die **Sanierungskosten des Berliner Wohngebäudebestands** auf einen „klimaneutralen Standard“ überschlägig ermittelt
- › Als klimaneutral wurde dabei das Niveau eines **KfW-40 Hauses** definiert
- › Grundlage war das **nsb-Gebäudemodell**

Datenstand 31.12.2018	 EFH/ZFH		 MFH		Gesamt	
	Modell	Ist ¹	Modell	Ist ¹	Modell	Ist ¹
Anzahl Gebäude (Tsd.)	187	187	140	140	327	327
Wohneinheiten (Mio.)	0,19	0,20	1,71	1,72	1,90	1,92
Wohnfläche (Mio. m ²)	24	24	116	116	140	140

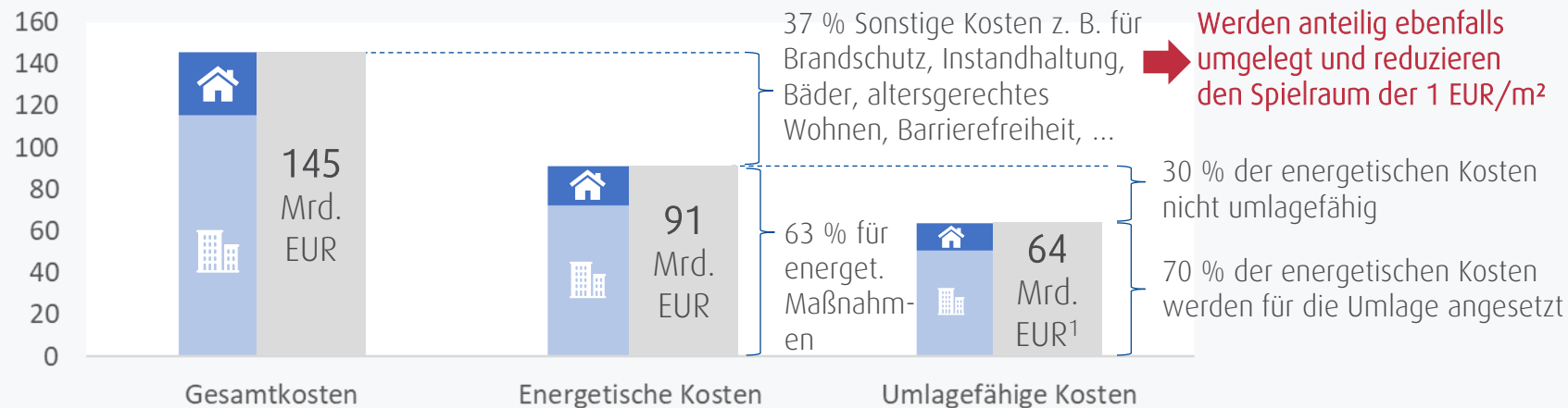
- › Die spezifischen (energetischen) **Sanierungskosten** (EUR/m²) werden in **Abhängigkeit** von **Baualterklassen** definiert und nach **Gebäudegröße** differenziert. Über Hochrechnung der spezifischen Sanierungskosten (über Flächen und Mengengerüst des Berliner Wohngebäudemodells) erfolgt die Ableitung einer Umlage für den Zeitraum 2021 bis 2050
- › **Grundlage** für die **Vollkosten** sind **Erfahrungswerte** aus tatsächlich durchgeführten Sanierungen, wobei diese noch keine klimaneutrale Sanierung beinhalten². Diese wurden über Korrekturfaktoren auf ein KfW-40-Niveau angepasst
- › Die so ermittelten **energetisch bedingten Mehrkosten** einer Sanierung auf **KfW-40-Niveau** betragen **545-733 EUR/m²** im **MFH-Bereich** und **733-888 EUR/m²** im **EFH/ZFH-Bereich**

¹ Werte für 2018 gemäß statistischem Bericht Berlin Brandenburg; Wohnheime wurden mit zu MFH gezählt

² Orientierung an Ist-Daten der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Ergebnisse und Sensitivitäten (1|3)

Die vollständige Sanierung des Berliner Wohngebäudebestands verursacht insgesamt Baukosten von rund 145 Mrd. EUR (brutto)










Die Kosten für die Klimaneutralität (energetische Kosten der Komplettsanierung) umfassen für den Berliner Wohngebäudebestand rund 91 Mrd. EUR

1 | Beispielhafte Größe bei einer einheitlichen Umlage von 70 % der gesamten energetischen Kosten, auch wenn die Kosten im EFH/ZFH tendenziell nicht umgelegt werden, sondern vollständig vom Eigentümer zu tragen sind (in selbstgenutzten EFH/ZFH)

Ergebnisse und Sensitivitäten (2|3)

Bei einer Umlage von 8 % p. a. liegen die monatlichen Kosten weit über den im Mietendeckel festgeschriebenen 1 EUR/m²

Ergebnisse	 EFH/ZFH	 MFH	Bemerkung
 Gesamtkosten einmalige Sanierung (inkl. Instandhaltungsanteil)	30,2 Mrd. EUR	115,3 Mrd. EUR	➔ Auftragsvolumen: 4,1 Mrd. EUR/a (netto, alle Maßnahmen)
 Energetische Kosten der Sanierung (inkl. Instandhaltungsanteil)	18,9 Mrd. EUR	72,1 Mrd. EUR	➔ Auftragsvolumen: 2,5 Mrd. EUR/a (netto, nur energetische Maßn.)
 Umlagefähige, energetische Kosten ² (ohne Instandhaltungsanteil)	13,1 Mrd. EUR ¹	50,4 Mrd. EUR	➔ 44 % der Gesamtsanierungskosten als umlagefähig angesetzt
 Umlage der energetischen Kosten pro Monat (Mietersicht)	3,65 EUR/m ² ³	2,89 EUR/m ² ³	➔ 8 % der umlagef./energ. Kosten verteilt auf Fläche und 12 Monate
 Energetische Gesamtkosten (Eigentümersicht)	Investition. 101 Tsd. EUR	4,13 EUR/m ² ³	➔ Für EFH/ZFH: Investitionskosten im durchschnittlichen EFH

Angaben inkl. Mehrwertsteuer ¹ | Umlagefähige Gesamtkosten sind nur in der Vermietung relevant, werden hier aber auch für den gesamten EFH-Bestand (der größtenteils selbstgenutzt ist) ausgewiesen ² | Für Gebäude, die im Ausgangszustand bereits als zukunftsweisend modernisiert angenommen werden, werden keine umlagefähigen Modernisierungen angenommen, sondern die Kosten zu 100 % als Instandhaltungskosten interpretiert (im Modell betrifft dies ca. 0,3 Mrd. EUR)
³ | Jeweils bezogen auf die Gesamtwohnfläche in Berlin: in EFH/ZFH rund 24 Mio. m² sowie in MFH rund 116 Mio. m²

Ergebnisse und Sensitivitäten (3|3)

Sensitivitäten der zentralen Parameter wurden für die Umlage im MFH sowohl einzeln als auch aggregiert betrachtet

Parameter	Einzelsensitivitäten: Kosten Eigentümer	Einzelsensitivitäten: Kosten MFH-Mieter	Aggregierte Sensitivitäten: Kosten MFH-Mieter	
Mischzinssatz Finanzierung 3 % über 15 Jahre statt 0 %	5,19 EUR/m ²	3,63 EUR/m ²	4,36 EUR/m ²	Worst-Case
Erhöhung aller Sanierungskosten um 20 %	4,96 EUR/m ²	3,47 EUR/m ²	3,47 EUR/m ²	↑
Ergebnis Base-Case	4,13 EUR/m²	2,89 EUR/m²	2,89 EUR/m²	Base-Case
Reduktion aller Sanierungskosten um 20 %	3,31 EUR/m ²	2,31 EUR/m ²	2,31 EUR/m ²	↓ kumulativ
Tilgungszuschuss 10 %	3,72 EUR/m ²	2,60 EUR/m ²	2,08 EUR/m ²	
Vollkosten bei konservativ modernisiert 80 % statt 90 %	3,87 EUR/m ²	2,71 EUR/m ²	1,95 EUR/m ²	
Umlage jährlich nur 6 % statt 8 % der umlagefähigen Kosten	4,13 EUR/m ² ¹	2,17 EUR/m ²	1,46 EUR/m ²	Best-Case

Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass eine klimaneutrale Sanierung im vermieteten MFH-Bereich bei einer monatlichen Umlage im Bereich von 1 EUR/m² nicht realisierbar ist

¹ | Die reduzierte Umlage hilft nur dem Mieter. Für den Eigentümer sind mit einer Umlagenreduktion keinerlei Kostensenkungen verbunden

Fazit (1|2)

- › Die Kurzstudie zeigt den für die Sanierung des Berliner Wohngebäudebestandes auf KfW 40-Standard **notwendigen Investitionsbedarf bis 2050** auf
- › Die **gesamten Sanierungskosten** betragen für den **MFH-Bereich rd. 115 Mrd. Euro**. Davon sind **rd. 72 Mrd. Euro** für die **energetische Sanierung** auf KfW 40-Standard notwendige Kosten
- › Davon sind wiederum **rd. 70 % umlagefähig** (ca. 50 Mrd. EUR), was zu einer monatlichen Modernisierungsumlage von 2,89 EUR/m² führen würde
- › Damit liegt die für einen klimaneutralen Gebäudebestand **notwendige Modernisierungsumlage deutlich über** der gegenwärtig im Mietendeckel des Landes Berlin festgeschriebenen Modernisierungsumlage von **1 EUR/m²**

1 | abhängig von der Höhe der Ursprungsmiete, vgl. MietAnpG, Artikel 1, Absatz 5

Fazit (2|2)

- › Auch basierend auf einem **Drittel-Modell** (bei dem Mieter, Vermieter und öffentliche Hand jeweils ein Drittel der energetischen, umlagefähigen Kosten tragen würden) lägen die **Kosten je Gruppe** im MFH-Bereich noch bei rund **0,96 EUR/m² und Monat**. Hierbei sind noch nicht berücksichtigt:
 - › Auf Seite der Mieter: in der Modernisierungsumlage umlagefähige Kosten für Barrierefreiheit und/oder Aufzugseinbau
 - › Auf Seite der öffentlichen Hand: Wert der angenommenen zinslosen Darlehen für die Finanzierung der Maßnahmen

Ohne weitere Zuschüsse – über die bereits unterstellte 100 %ige zinslose Finanzierung hinaus – ist ein klimaneutraler Wohngebäudebestand innerhalb des Mietendeckels nicht darstellbar

Kontakt

Dr. Håvard Nymoen
Geschäftsführer
nymoen@nymoen-strategieberatung.de

Telefon: +49 30 364100-0

nymoen | strategieberatung

con|energy gruppe

nymoen strategieberatung gmbh
Joachimsthaler Straße 20
10719 Berlin

www.nymoen-strategieberatung.de

