

Whitepaper:

Klimaschutz trifft Mietendeckel

Folgen und Tipps für die mittelständische Immobilienwirtschaft

GASAG
GRUPPE

Die Bundesregierung hat ehrgeizige Klimaschutzziele ausgegeben, die auch den Gebäudesektor betreffen. Gleichzeitig muss die mittelständische Immobilienwirtschaft durch den gesetzlichen Mietendeckel sehr knapp bei Investitionen kalkulieren.

Welche Regelungen gelten, wie passt das zusammen und welche Alternativen stehen für die klimafreundliche Heizungsmodernisierung zur Verfügung?

Handout zum Webseminar der GASAG Solution Plus GmbH am 29. Oktober 2020 mit:

- **Dieter Blümmel** (Herausgeber von „Das Grundeigentum“)
- **Gunnar Wilhelm** (Geschäftsführer der GASAG Solution Plus)
- **Dr. Håvard Nymo** (Nymo Strategieberatung)
- **Martin Fröbel** (Experte im Bereich Energiedienstleistungen für mittelständische Hausverwaltungen bei der GASAG Solution Plus)

1. Die aktuelle Situation

(Dieter Blümmel)

Die Immobilienbranche steht momentan vor großen Herausforderungen: Die Investitionsbank Berlin (IBB) hat festgestellt, dass die **Investitionsneigung bei Bestandsimmobilien seit 2015 zurückgeht** und sich dies 2019 noch verschärft hat. Dies hängt nicht nur mit dem Berliner Mietendeckel zusammen, zu dem im 1. Halbjahr 2021 eine gerichtliche Entscheidung in letzter Instanz erwartet wird. Generell steigen die gesetzlichen Anforderungen – und mindern dabei den Spielraum der Immobilienwirtschaft.

Die **Senkung des Modernisierungumlage von 11 auf 8 Prozent** wird zwar durch niedrige Hypothekenzinsen abgefedert, dennoch sind dadurch die Budgets für Modernisierungen etwa von Heizungsanlagen sehr knapp bemessen. In der Politik kursieren Vorschläge, die Umlage noch weiter zu senken – aber gleichzeitig Forderungen, mehr in den Klimaschutz zu investieren.

Die Unsicherheit ist groß: Wenn keine Trendwende gelingt, wird die Investitionsmüdigkeit weite Kreise in der Branche ziehen. Falls tatsächlich die **ab 1. Januar 2021 gültige CO₂-Bepreisung zur Hälfte auf Vermieter umgelegt** wird, kommen weitere Belastungen auf Eigentümer zu. Wichtige Entscheidungen stehen noch immer aus, deshalb zögern mehr und mehr Vermieter. Beliebig langes Warten ist allerdings keine Lösung.

Viele sehen sich gezwungen, wichtige Investitionen so lange aufzuschieben, bis sie unvermeidbar werden – statt schon zu einem günstigen Zeitpunkt zu handeln. **Undurchsichtige Förderbedingungen**, gerade bei der Wärmeversorgung, begrenzen die Möglichkeiten der mittelständischen Immobilienwirtschaft zusätzlich.

Aktuelle Informationen zu diesem Thema finden Sie auch unter www.grundeigentum-verlag.de

2. Der politische Handlungsrahmen

(Dr. Håvard Nymo)

2.1 Klimaschutzziele der Bundesregierung

2019 hat die Bundesregierung erstmalig Klimaschutz-Ziele für einzelne Sektoren festgelegt. Im Gebäudebereich sollen im kommenden Jahrzehnt etwa **40 Prozent bzw. 50 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent eingespart** werden. Hierfür wurde ein umfangreiches Klimaschutzpaket beschlossen. Einige Neuerungen spielen für die mittelständische Immobilienwirtschaft eine besonders wichtige Rolle:

- Gebäudeenergiegesetz

Das ab 1. November 2020 gültige Gesetz bringt de facto ein **Einbauverbot für Öl- und Kohle-Heizungen ab 2026** mit sich, setzt einen Primärenergiefaktor von 0,7 für die Nutzung von Bio-Methan in Brennwertkesseln fest und erlaubt durch die Innovationsklausel die CO₂-orientierte Betrachtung sowie die Betrachtung ganzer Wohnquartiere als ganzes Investitionsobjekt – hierdurch müssen nicht alle Einzelgebäude in gleichem Maße saniert werden.

- Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG)
Als „Quick Win“ der Energiewende sollen vermehrt alte Ölkessel ausgetauscht werden. Dies wird **mit bis zu 45% der Austauschkosten im Bestand gefördert**. Hierfür werden ab 2021 die bisherigen Förderprogramme von KfW und AfA gebündelt.
- Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)
Ab 1. Januar 2021 gilt der **gesetzliche CO₂-Preis für Letztverbraucher in Höhe von zunächst 25 Euro pro Tonne**. Bis 2025 steigt er auf 55 Euro und wird danach in einem Korridor zwischen 55 und 65 Euro pro Tonne liegen. Die Kostenauswirkungen werden mit einem Aufpreis von 0,5 Cent pro Kilowattstunde Erdgas und 0,7 Cent pro Kilowattstunde Heizöl zwar zunächst überschaubar sein, im Jahr 2025 liegt die Preissteigerung allerdings bereits bei 15 Prozent. Die Idee, den Aufschlag **paritätisch zwischen Vermieter und Mieter** aufzuteilen, ist zwar noch keine Realität, könnte aber zu hohen administrativen Aufwänden führen. Da durch die Erlöse aus dem CO₂-Handel unter anderem die EEG-Umlage gesenkt werden soll, profitieren strombasierte Heiztechnologien.

Eine Auswirkung des Gesetzespakets wird sein, dass Erdgas-Brennwertkessel ihre Preisführerschaft unter den Wärmetechnologien einbüßen; **Hybrid-Heizungen mit Erdgas und Wärmepumpe oder Solarthermie werden attraktiver**. Schon jetzt macht sich diese Entwicklung in Absatzzahlen verschiedener Heiztechnologien bemerkbar: Während Verkäufe von Ölkesseln in diesem Jahr eingebrochen und von Erdgas-Brennwertkessel nahezu konstant geblieben sind, profitieren Hersteller von Biomasse- und Wärmepumpenanlagen – nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand.

2.2 Sanierungskosten und Mietendeckel

Die angestrebte Klimaneutralität bringt ein erhebliches Investitionsvolumen mit sich. Die vollständige Sanierung des gesamten Berliner Wohnungsbestandes würde laut einer Studie **Kosten in Höhe von rund 115 Mrd. Euro im Bereich Mehrfamilienhäuser** verursachen, wovon rund 72 Mrd. Euro auf energetische Sanierungskosten entfallen. Davon sind in der Modellrechnung 70 Prozent, also 50 Mrd. Euro, umlagefähige Kosten. Somit ergeben sich – **bei einer Modernisierungsumlage von 8% – rund 3 Euro pro Quadratmeter**.

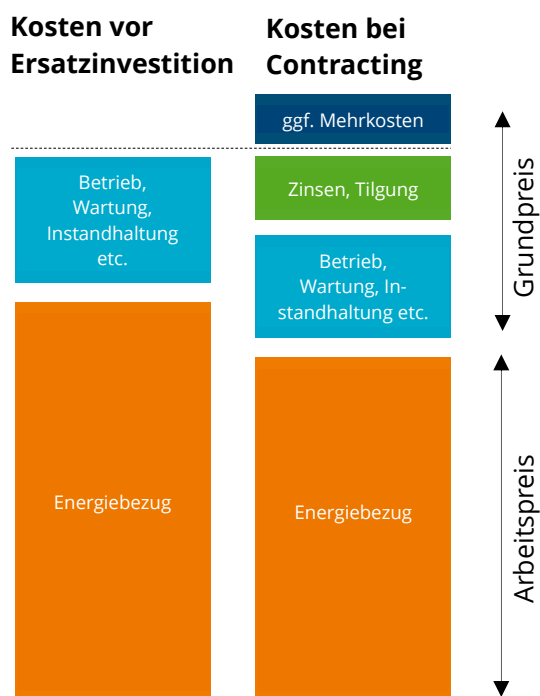
Der Mietendeckel begrenzt die energetischen Kosten aber auf 1 Euro pro Quadratmeter. Selbst bei geringeren Kosten und höheren Zuschüssen wäre die **Sanierung auf KfW-40-Standard somit nicht realisierbar**. Nur eine Drittelung der Investitionskosten, also die Aufteilung auf Mieter, Vermieter und die öffentliche Hand, würde dies ermöglichen – hier sind sonstige Sanierungskosten allerdings noch nicht berücksichtigt.

Erfahren Sie mehr unter www.nymoer-strategieberatung.de

3. Contracting als Chance

(Martin Fröbel)

Um die Klimaziele in Berlin zu erreichen, müsste ab sofort eine Sanierungsrate von 2 Prozent erreicht werden – sie liegt allerdings bei 0,8 Prozent; der Investitionsstau ist allgegenwärtig. Obwohl die **Heizungssanierung eine vergleichsweise geringinvestive, aber wirkungsvolle Maßnahme** ist, gestaltet sich dies angesichts des Mietendeckels und undurchsichtiger Förderungen für viele Vermieter schwierig.



Die gewerbliche Wärmelieferung, Contracting genannt, bietet hier eine realistische Chance. Das Prinzip: Statt selbst in eine neue Heizung zu investieren, beauftragen Vermieter einen Wärmelieferanten damit, eine neue Heizung zu planen, zu installieren und zu betreiben. Die **Investitionskosten liegen beim Dienstleister**, welcher die Wärmelieferung aus Grundpreis und Arbeitspreis in Rechnung stellt. Ebenso trägt der Wärmelieferant die Kosten für die Instandhaltung, Optimierung oder sogar Erneuerung der Anlage.

Im Idealfall überschreiten die **Gesamtkosten aus Energiebezug, Betrieb, Wartung, Instandhaltung sowie Zinsen und Tilgung** seitens des Wärmelieferanten die bisherigen Wärmekosten nicht. Sind die Investitionskosten und damit die monatlichen Wärmekosten höher, muss laut Gesetzgeber ein Ausgleich geschaffen werden. Hierfür leistet der Eigentümer der Immobilie in der Regel einen Investitionskostenzuschuss.

Das Contracting kann nicht nur dabei helfen, den Investitionsstau aufzulösen: Dank **planbarer monatlicher Kosten, geringerem Verwaltungsaufwand und die Umlegung des Großteils der Kosten** erreichen Vermieter mehr finanziellen Spielraum. Technologisch ist dabei, abhängig von den Gegebenheiten vor Ort, vieles machbar. In einigen Szenarien ist ein Investitionskostenzuschuss nicht nötig – zum Beispiel, wenn bei günstigen Rahmenbedingungen von Öl auf Erdgas umgestellt wird und dadurch die Energiekosten erheblich geringer liegen.

Sie möchten mehr über Contracting erfahren?

Rufen Sie uns an und sprechen Sie direkt mit unserem Experten:

- Martin Fröbel
MFroebel@gasag.de
 030 7872 1585

Ausführliche Informationen und Downloads zu diesem Thema finden Sie unter www.gasag-solution.de