

Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen



Quelle: GESOBAU

Konferenz – Gemeingut Stadt

11. Juni 2021

Status Quo Gebäudesektor

- Klimaschutzziele im Gebäudesektor werden verfehlt
- Mieter*innen erreichen meist keine Warmmieten-Neutralität nach Modernisierung
- Für Vermieter*innen ist die Modernisierung nur in wachsenden Märkten wirklich attraktiv
- Hoher Kostenanteil bei der öffentlichen Hand

„Drittelmodell“ – Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen

- Wie können die für den Klimaschutz so dringend erforderlichen Modernisierungen in Mietwohnungen rasch umgesetzt werden?
- Wie können die Kosten zwischen Mieter*innen, Vermieter*innen und öffentlicher Hand „gerecht“ verteilt werden?
- Welche Instrumente wirken sich auf verschiedene Fälle, wachsenden vs. schrumpfenden Wohnungsmärkten, Privatvermietern vs. Wohnungsbaugesellschaften positiv aus?

Mietmarkt-Tool - Ausgaben und Einnahmen

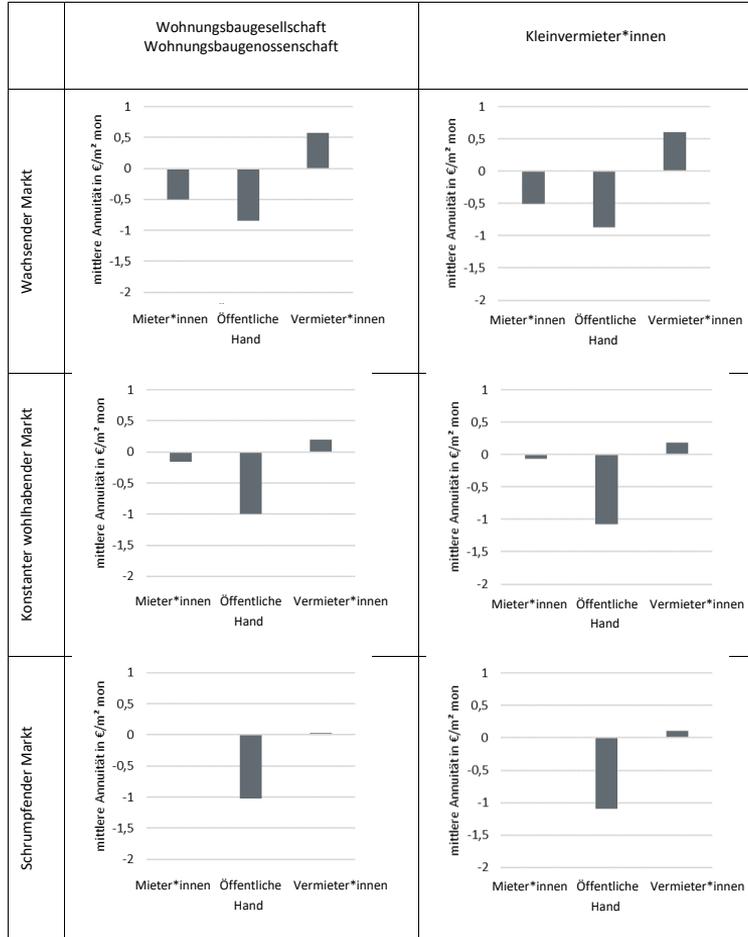
1	Vermieter*innen	Einnahme	Nettokaltemiete, Altmiet*innen (Einzug vor Maß
2	Vermieter*innen	Einnahme	Nettokaltemiete von Neumiet*innen
3	Vermieter*innen	Einnahme	Anteil Neumiet*innen an der Mieterschaft
4	Vermieter*innen	Einnahme	Erhöhung der Nettokaltemiete gem. § 558 BGB (ör
5	Vermieter*innen	Einnahme	Erhöhung der Nettokaltemiete gem. § 559 BGB (M
6	Vermieter*innen	Einnahme	kalte Betriebskosten ohne Grundsteuer (bzw. Ver
7	Vermieter*innen	Einnahme	Betrieb der zentralen Heizungsanlage
8	Vermieter*innen	Einnahme	Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsan
9	Vermieter*innen	Einnahme	Grundsteuer von Mieter*innen
10	Vermieter*innen	Einnahme	Vergleichsmiete
11	Vermieter*innen	Einnahme	Fördermittel als Zuschuss
12	Vermieter*innen	Einnahme	Fördermittel als Darlehen (Zinsvorteil)
13	Vermieter*innen	Einnahme	Weitere Fördermittel
14	Vermieter*innen	Einnahme	andere Investitionen der öffentlichen Hand im Zu
15	Vermieter*innen	Einnahme	Abschreibungsdauer der energetischen Maßnah
16	Vermieter*innen	Einnahme	Höhe der steuerlichen Abschreibung für energeti
17	Vermieter*innen	Einnahme	Steuerliche Abschreibung für energetische Maßn
18	Vermieter*innen	Einnahme	Abschreibungsdauer der nicht-energetischen Maß
19	Vermieter*innen	Einnahme	Höhe der steuerlichen Abschreibung für nicht-
20	Vermieter*innen	Einnahme	Steuerliche Abschreibung für nicht-energetische f
21	Vermieter*innen	Einnahme	Wertsteigerung des/der Gebäude durch die Maß
22	Vermieter*innen	Einnahme	Verbesserung der Bonität ggü. Banken durch die
23	Vermieter*innen	Einnahme	Restwert der energetischen Maßnahmen nach Ab
24	Vermieter*innen	Einnahme	Restwert der nicht-energetischen Maßnahmen ni
25	Vermieter*innen	Einnahme	CO2-Abgabe von Mieter*innen
26	Vermieter*innen	Einnahme	CO2-Abgabe Rückvergütung
27	Vermieter*innen	Ausgabe	Investitionen für energetische Maßnahmen gesar
28	Vermieter*innen	Ausgabe	
29	Vermieter*innen	Ausgabe	
30	Vermieter*innen	Ausgabe	Investitionen für nicht-energetische Maßnahmen
31	Vermieter*innen	Ausgabe	
32	Vermieter*innen	Ausgabe	
33	Vermieter*innen	Ausgabe	kalte Betriebskosten ohne Grundsteuer (bzw. Ver
34	Vermieter*innen	Ausgabe	Betrieb der zentralen Heizungsanlage
35	Vermieter*innen	Ausgabe	Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsan
36	Vermieter*innen	Ausgabe	Mietausfall während der Maßnahmen
37	Vermieter*innen	Ausgabe	Dauer des Mietausfalls
38	Vermieter*innen	Ausgabe	Kosten für Leerzug während der Maßnahmen
39	Vermieter*innen	Ausgabe	Kapitalkosten für energetische Maßnahmen
40	Vermieter*innen	Ausgabe	Kapitalkosten für nicht-energetische Maßnahmen
41	Vermieter*innen	Ausgabe	Grundsteuer an Fiskus
42	Vermieter*innen	Ausgabe	Zusatzkosten bei Mieterwechsel
43	Vermieter*innen	Ausgabe	Gefahr von Mietschulden
44	Vermieter*innen	Ausgabe	CO2-Abgabe an öffentliche Hand
45	Vermieter*innen	Ausgabe	Einkommenssteuer
46	Vermieter*innen	Ausgabe	Kosten für Leerstand

47	Vermieter*innen	Ausgabe	Kosten durch Härtefallregelung
48	Mieter*innen	Einnahme	CO2-Abgabe Rückvergütung
49	Mieter*innen	Ausgabe	Nettokaltemiete, Altmiet*innen (Einzug vor Maßnah
50	Mieter*innen	Ausgabe	Nettokaltemiete, Neumiet*innen (Einzug nach Maßna
51	Mieter*innen	Ausgabe	Anteil Neumiet*innen an der Mieterschaft
52	Mieter*innen	Ausgabe	Erhöhung der Nettokaltemiete gem. § 558 BGB (örtliche
53	Mieter*innen	Ausgabe	Erhöhung der Nettokaltemiete gem. § 559 BGB (Modern
54	Mieter*innen	Ausgabe	kalte Betriebskosten ohne Grundsteuer (bzw. Veränder
55	Mieter*innen	Ausgabe	Betrieb der zentralen Heizungsanlage an Vermieter*in
56	Mieter*innen	Ausgabe	Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage a
57	Mieter*innen	Ausgabe	Betrieb der dezentralen Heizungsanlage
58	Mieter*innen	Ausgabe	Betrieb der dezentralen Warmwasserversorgungsanlag
59	Mieter*innen	Ausgabe	Grundsteuer an Vermieter*innen
60	Mieter*innen	Ausgabe	CO2-Abgabe an Vermieter*innen
61	Öffentliche Hand	Einnahme	Grundsteuer von Vermieter*innen
62	Öffentliche Hand	Einnahme	Energiesteuer
63	Öffentliche Hand	Einnahme	Steuermehreinnahmen, USt, SV
64	Öffentliche Hand	Einnahme	CO2-Abgabe
65	Öffentliche Hand	Einnahme	Einkommenssteuer
66	Öffentliche Hand	Ausgabe	Fördermittel als Zuschuss
67	Öffentliche Hand	Ausgabe	Fördermittel als Darlehen (Zinsvorteil)
68	Öffentliche Hand	Ausgabe	Weitere Fördermittel
69	Öffentliche Hand	Ausgabe	andere Investitionen der öffentlichen Hand im Zusamm
70	Öffentliche Hand	Ausgabe	Abschreibungsdauer der energetischen Maßnahmen
71	Öffentliche Hand	Ausgabe	Höhe der steuerlichen Abschreibung für energetische M
72	Öffentliche Hand	Ausgabe	Steuerliche Abschreibung für energetische Maßnahmen
73	Öffentliche Hand	Ausgabe	Abschreibungsdauer der nicht-energetischen Maßnah
74	Öffentliche Hand	Ausgabe	Höhe der steuerlichen Abschreibung für für nicht-ener
75	Öffentliche Hand	Ausgabe	Steuerliche Abschreibung für nicht-energetische Maßn
76	Öffentliche Hand	Ausgabe	CO2-Abgabe Rückvergütung

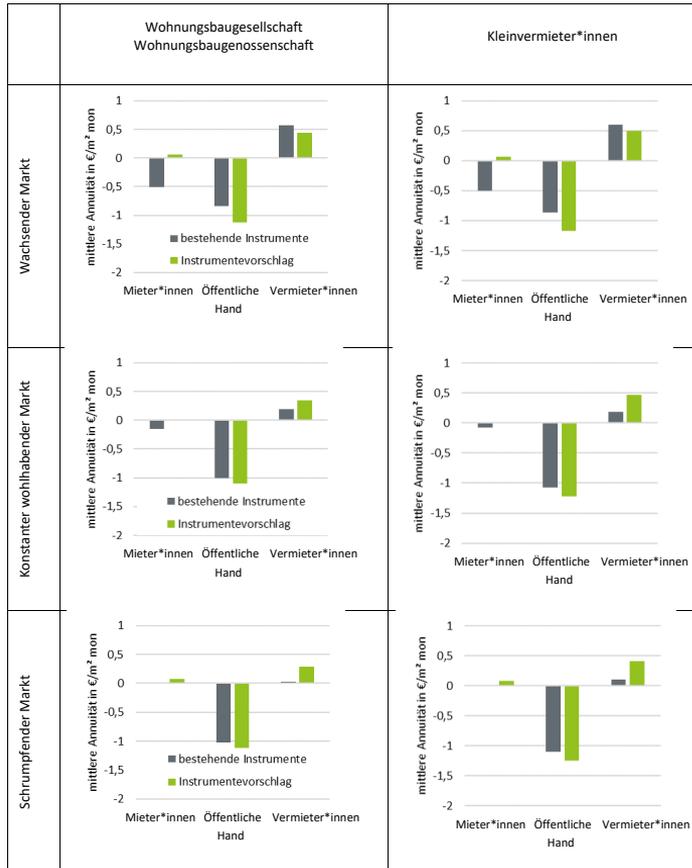
Darstellung

- relevante Geldströme für Mieter*innen, Vermieter*innen und öffentliche Hand
- wachsende, schrumpfende und stagnierende Mietmärkte
- private Kleinvermieter*innen und Wohnungsbaugesellschaften
- Salden über einen Zeitraum von 20 Jahren

Mietmarkt-Tool Salden für den Status Quo



Mietmarkt-Tool – Salden bei neuen Instrumenten



- Mieter*innen erreichen Warmmieten-Neutralität oder reale Einsparungen
- Für Vermieter*innen wird die Modernisierung in konstanten und schrumpfenden Märkten attraktiv
- Kostenanteil der öffentlichen Hand steigt je nach Marktlage, aber hoher Rücklauf

Das Instrumenten-Paket auf einen Blick

Zielkonforme Fördermaßnahmen

- Erhöhung des Zuschusses für Effizienzhäuser 55 auf 40 %
- Erhöhung des Zuschusses für Einzelmaßnahmen auf 30 %
- Abschaffung der Effizienzhausförderung EH 85, 100 und 115
- Abschaffung der Förderung von fossilen Heizungen

Abfangen von Härtefällen

- Wenn eine energetische Modernisierung eine unzumutbare Härte für Mieter*innen verursacht, wird ihnen die entstehende Warmmietenerhöhung aus öffentlichen Mitteln bezahlt

Höhe der Modernisierungsumlage

- Fördermittel müssen nicht mehr von der umzulegenden Investitionssumme abgezogen werden, sondern kommen direkt den Vermieter*innen zu Gute
- Die Modernisierungsumlage sinkt von 8 % auf bis zu 1,5 %. Da die Förderung nicht abgezogen wird, entspricht das ca. 3 % im heutigen System

Verbesserungen für die Akteur*innen

Mieter*innen

- In der Regel kein Anstieg der Warmmiete durch energetische Modernisierungen
- Sicherheit vor steigenden Energiepreisen

Vermieter*innen

- Attraktive Förderung
- Sichere Refinanzierung von energetischen Modernisierungen
- Härtefall-Prozesse wegen energetischer Modernisierungen entfallen

Öffentliche Hand

- Wirtschaftlicher Anreiz für erwünschtes Verhalten
- Impuls für den Sanierungsmarkt
- Rückflüsse aus Umsatz- und Einkommensteuer, Sozialversicherung
- Zielkurs für die Wärmewende



Herzlichen Dank!

Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen:

<https://www.bund.net/service/publikationen/detail/publication/sozialer-klimaschutz-in-mietwohnungen/>

Caroline Gebauer

Leiterin Energie- und nationale Klimapolitik

Caroline.gebauer@bund.net

+49 30 275 86 494