



INSTITUT FÜR ENERGIE-  
UND UMWELTFORSCHUNG  
HEIDELBERG

# Klima- und sozialgerechte Instrumente auf Grundlage des Drittelmodells

26. November 2019,

Stiftung Umweltenergierecht, Würzburg

Peter Mellwig, ifeu



# Ausgangsfragen



- Wie können die dringend erforderlichen Modernisierungen in Mietwohnungen rasch umgesetzt werden, ohne die Mieter zu überlasten?
- Mit welchen Anreizen wird Klimaschutz für Vermieter attraktiv?
- **Wie können die Kosten zwischen Mietern, Vermietern und öffentlicher Hand „gerecht“ verteilt werden?**



# Drittelmodell - Status Quo

---

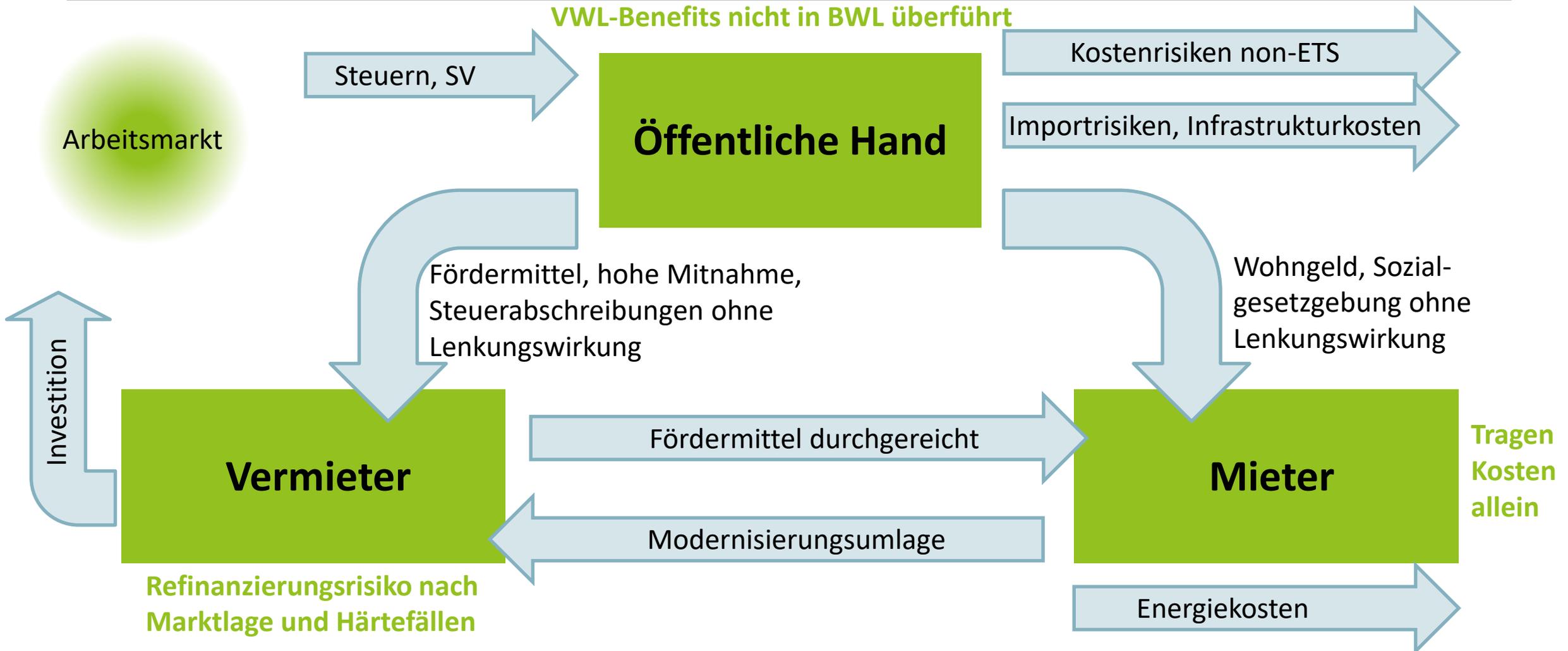


**Öffentliche Hand**

**Vermieter**

**Mieter**

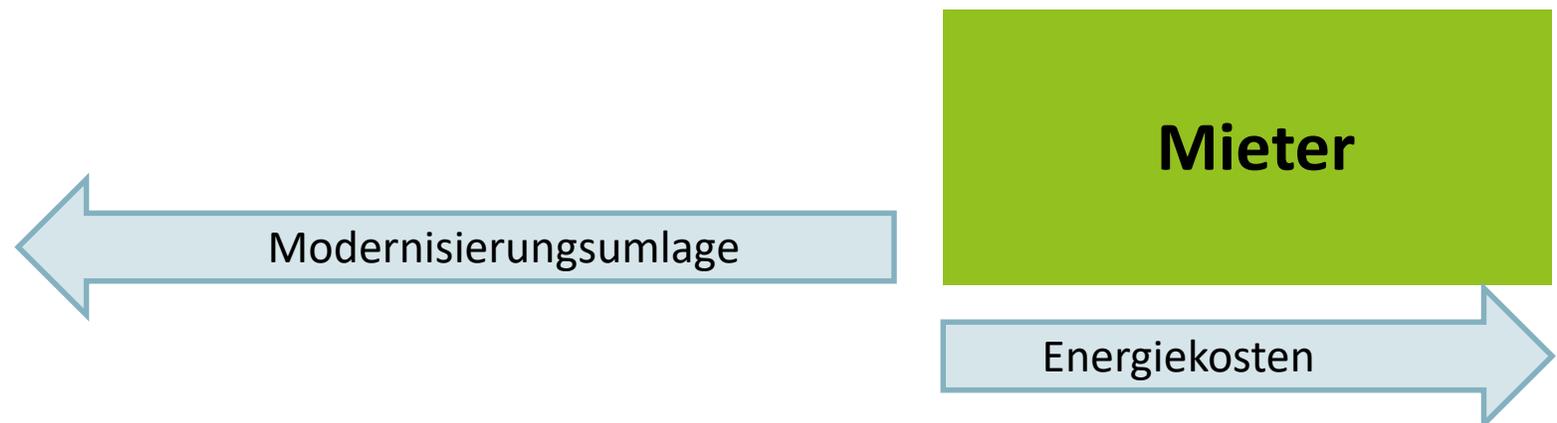
# Drittelmodell - Status Quo



# Drittelmodell - Status Quo für Mieter

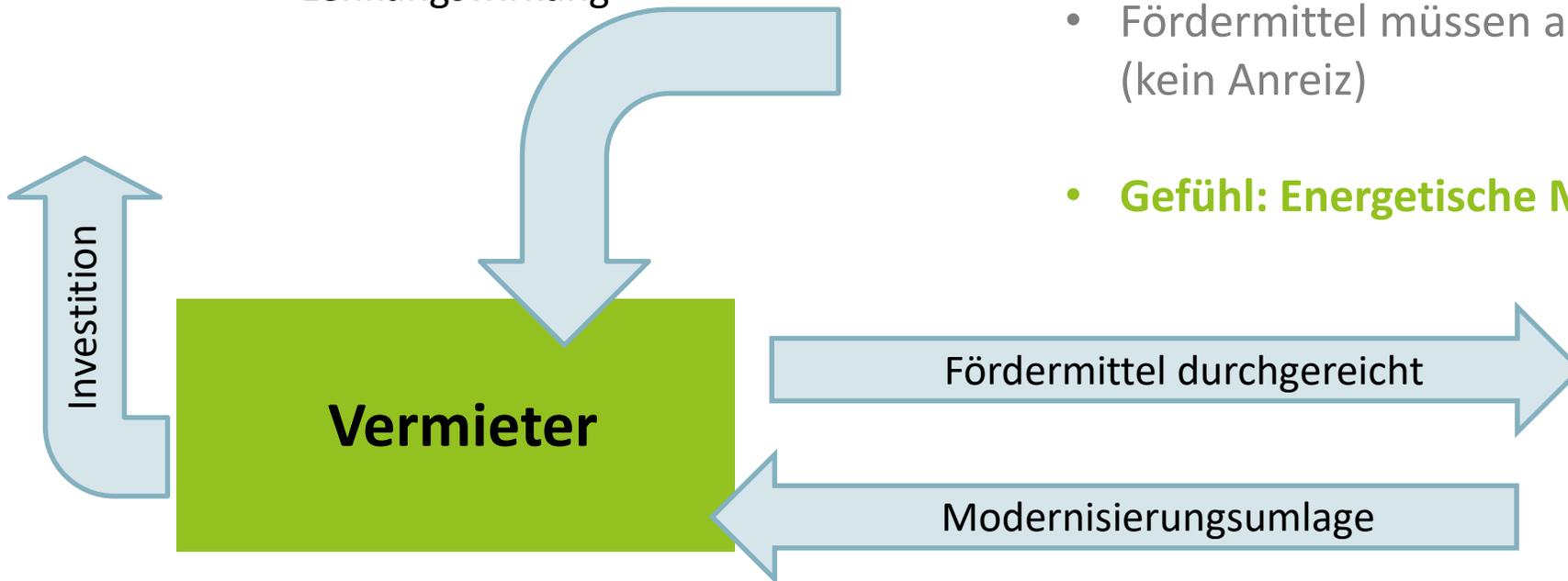


- Viele Mietmärkte sind ohnehin schon angespannt
- Mieterhöhung durch Modernisierung
- Modernisierung nicht immer warmmietenneutral
- **Gefühl: Mieter tragen die Kosten der energetischen Modernisierung allein**



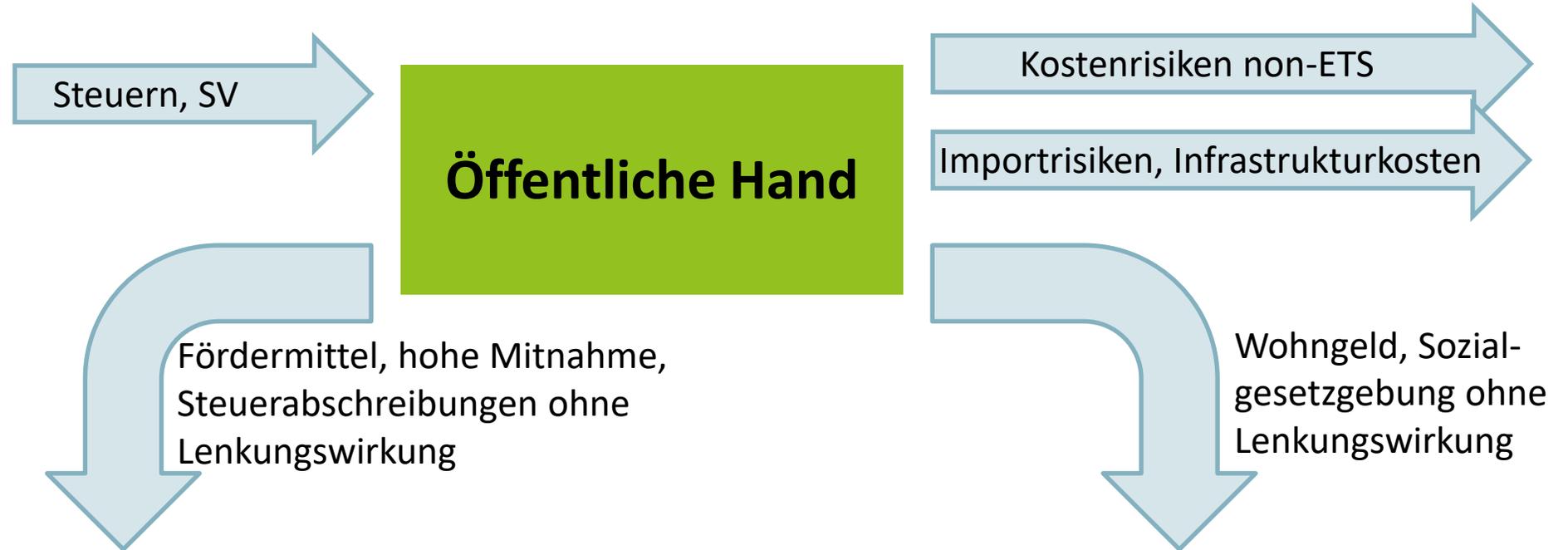
# Drittelmodell - Status Quo für Vermieter

Fördermittel, hohe Mitnahme,  
Steuerabschreibungen ohne  
Lenkungswirkung



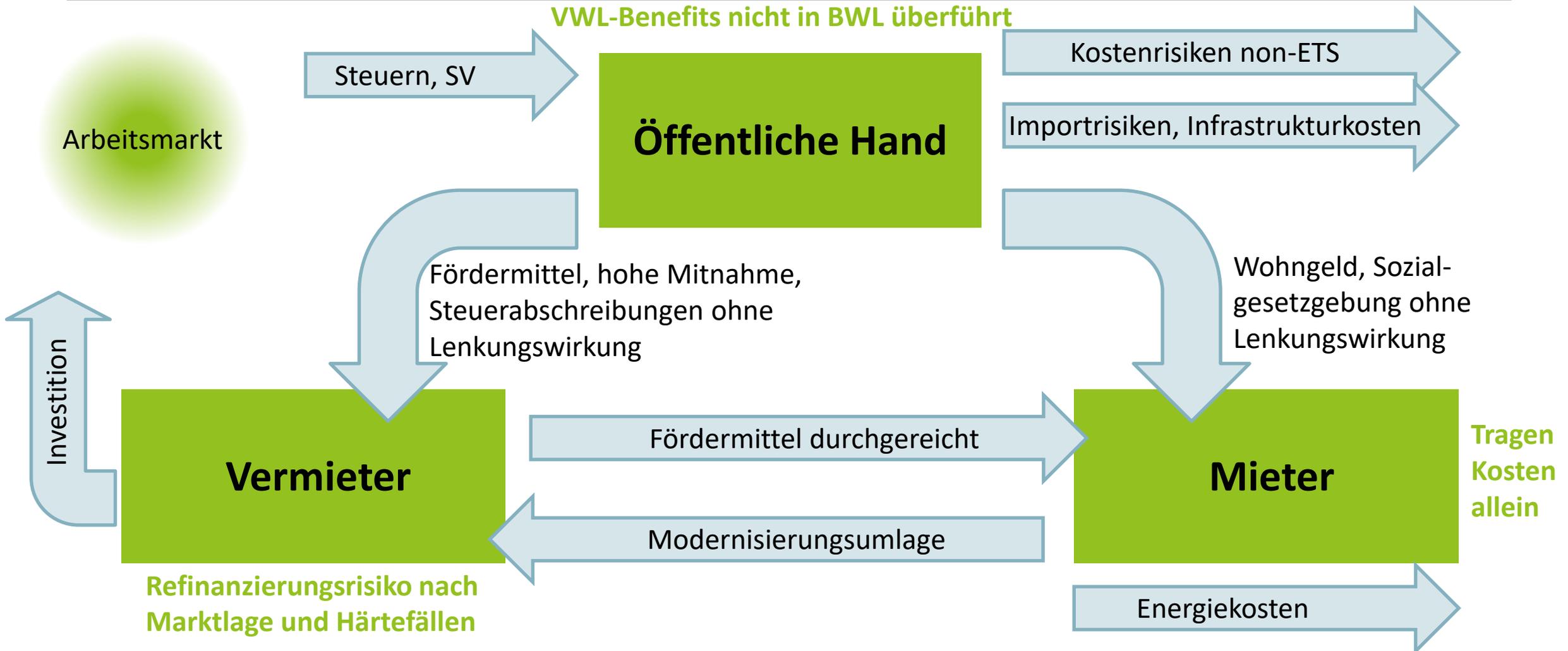
- Die Investition kann nicht immer voll umgelegt werden
- Einkommensschwache Mieter müssen keine höhere Miete zahlen
- Fördermittel müssen an die Mieter weitergereicht werden (kein Anreiz)
- **Gefühl: Energetische Modernisierung ist ein Kostenrisiko**

# Drittelmodell - Status Quo für die öffentliche Hand



- Unterstützung für Mieter und Vermieter wirken nicht für den Klimaschutz
- **Für das Land spart Klimaschutz Kosten, für die Menschen verursacht er Kosten**

# Drittelmodell - Status Quo



# Mietmarkt-Tool

## Alle wichtigen Ausgaben und Einnahmen



1	Vermieter*innen	Einnahme	Nettokaltmiete, Altmiet*innen (Einzug vor Maß
2	Vermieter*innen	Einnahme	Nettokaltmiete von Neumieter*innen
3	Vermieter*innen	Einnahme	Anteil Neumieter*innen an der Mieterschaft
4	Vermieter*innen	Einnahme	Erhöhung der Nettokaltmiete gem. § 558 BGB (ör
5	Vermieter*innen	Einnahme	Erhöhung der Nettokaltmiete 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 Warmwasserversorgungsar
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 für nicht-
20	Vermieter*innen	Einnahme	Steuerliche Abschreibung für nicht-energetische I
21	Vermieter*innen	Einnahme	Wertsteigerung des/der Gebäude durch die Maß
22	Vermieter*innen	Einnahme	Verbesserung der Bonität ggü. Banken durch die I
23	Vermieter*innen	Einnahme	Restwert der energetischen Maßnahmen nach Ab
24	Vermieter*innen	Einnahme	Restwert der nicht-energetischen Maßnahmen na
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

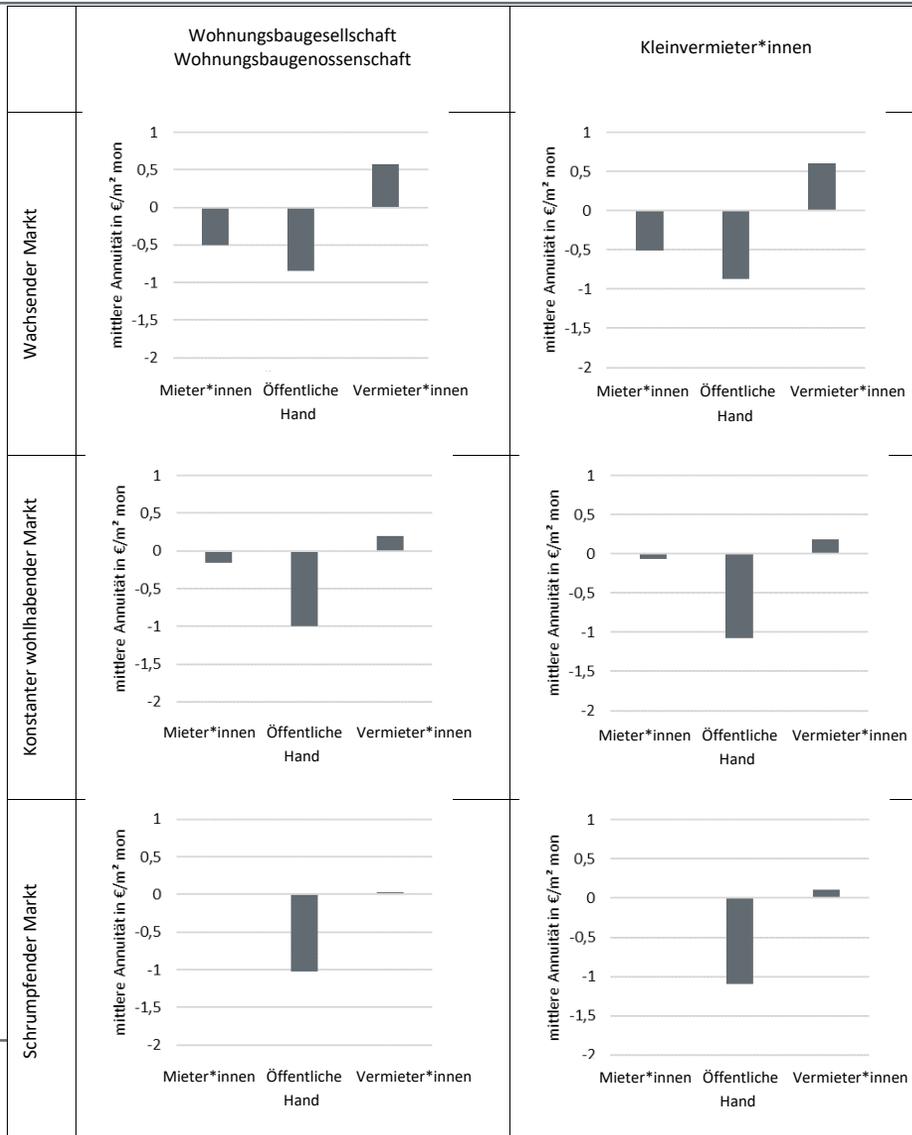
47	Vermieter*innen	Ausgabe	Kosten durch Härtefallregelung
48	Mieter*innen	Einnahme	CO2-Abgabe Rückvergütung
49	Mieter*innen	Ausgabe	Nettokaltmiete, Altmiet*innen (Einzug vor Maßnah
50	Mieter*innen	Ausgabe	Nettokaltmiete, Neumieter*innen (Einzug nach Maßna
51	Mieter*innen	Ausgabe	Anteil Neumieter*innen an der Mieterschaft
52	Mieter*innen	Ausgabe	Erhöhung der Nettokaltmiete gem. § 558 BGB (örtliche
53	Mieter*innen	Ausgabe	Erhöhung der Nettokaltmiete gem. § 559 BGB (Modern
54	Mieter*innen	Ausgabe	kalte Betriebskosten ohne Grundsteuer (bzw. Veränder
55	Mieter*innen	Ausgabe	Betrieb der zentralen Heizungsanlage an Vermieter*inr
56	Mieter*innen	Ausgabe	Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage z
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	Steuermehrereinnahmen, 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, Vermieter und öffentliche Hand
- wachsende, schrumpfende und stagnierende Mietmärkte
- private Kleinvermieter und Wohnungsbaugesellschaften
- Salden über einen Zeitraum von 20 Jahren

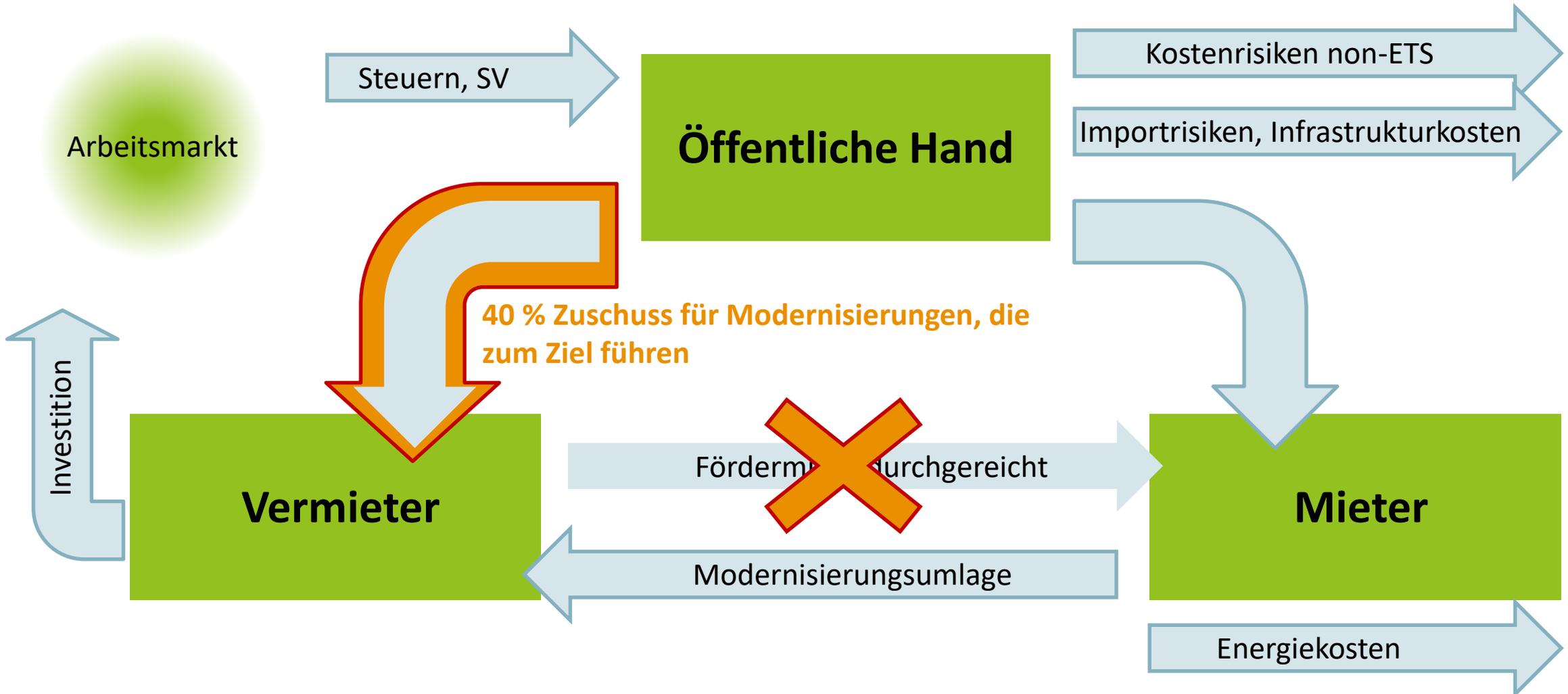
# Mietmarkt-Tool

## Salden für den Status Quo

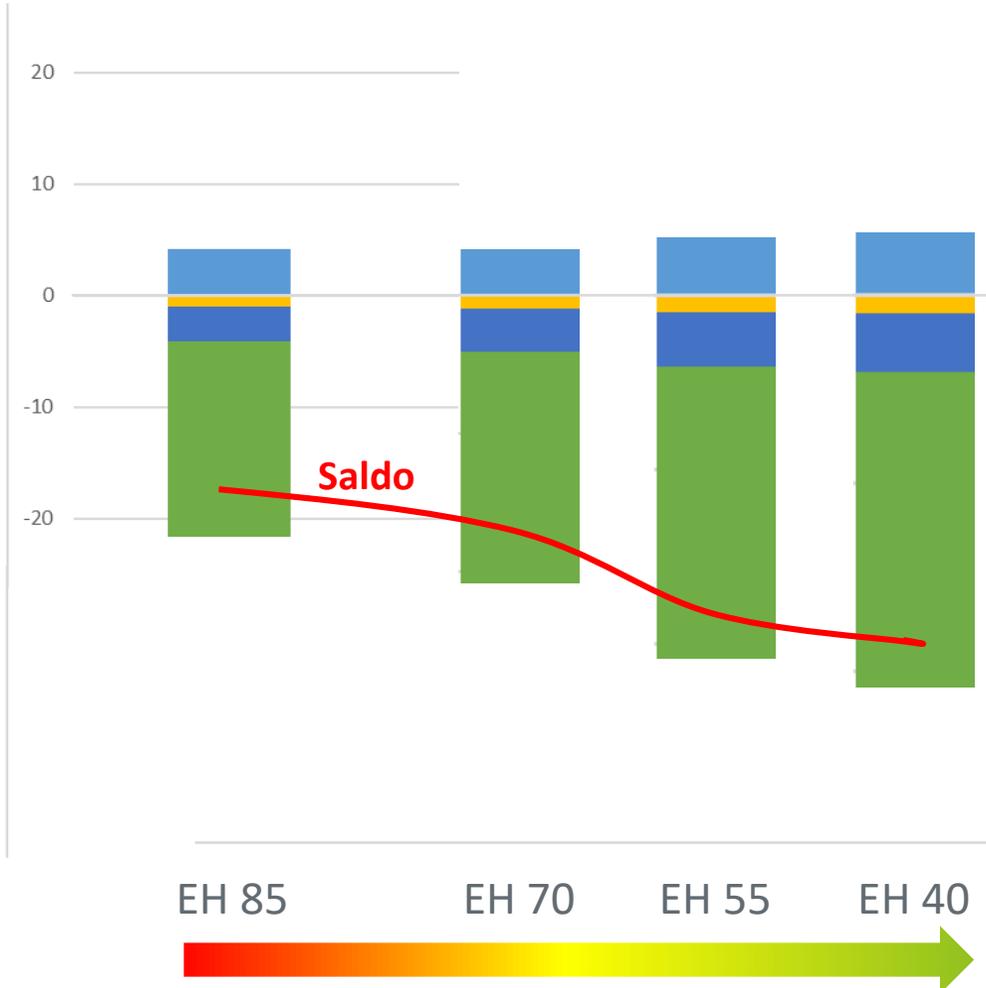


- Mieter erreichen nur in einem Beispiel Warmmieten-Neutralität
- Für Vermieter ist die Modernisierung nur im wachsenden Markt attraktiv
- Hoher Kostenanteil bei der öffentlichen Hand

# Drittelmodell - 3 Instrumente als Paket

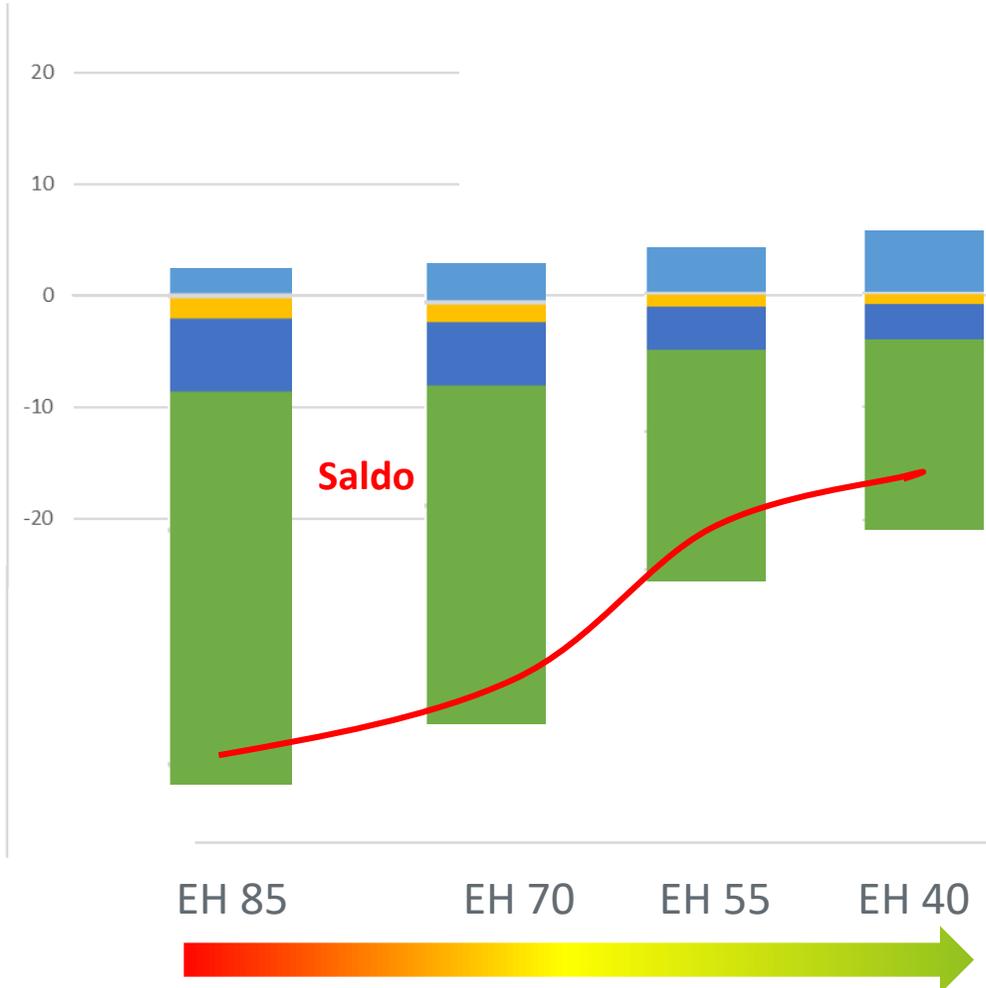


# Kosten(Risiken) bei steigendem Sanierungsstandard



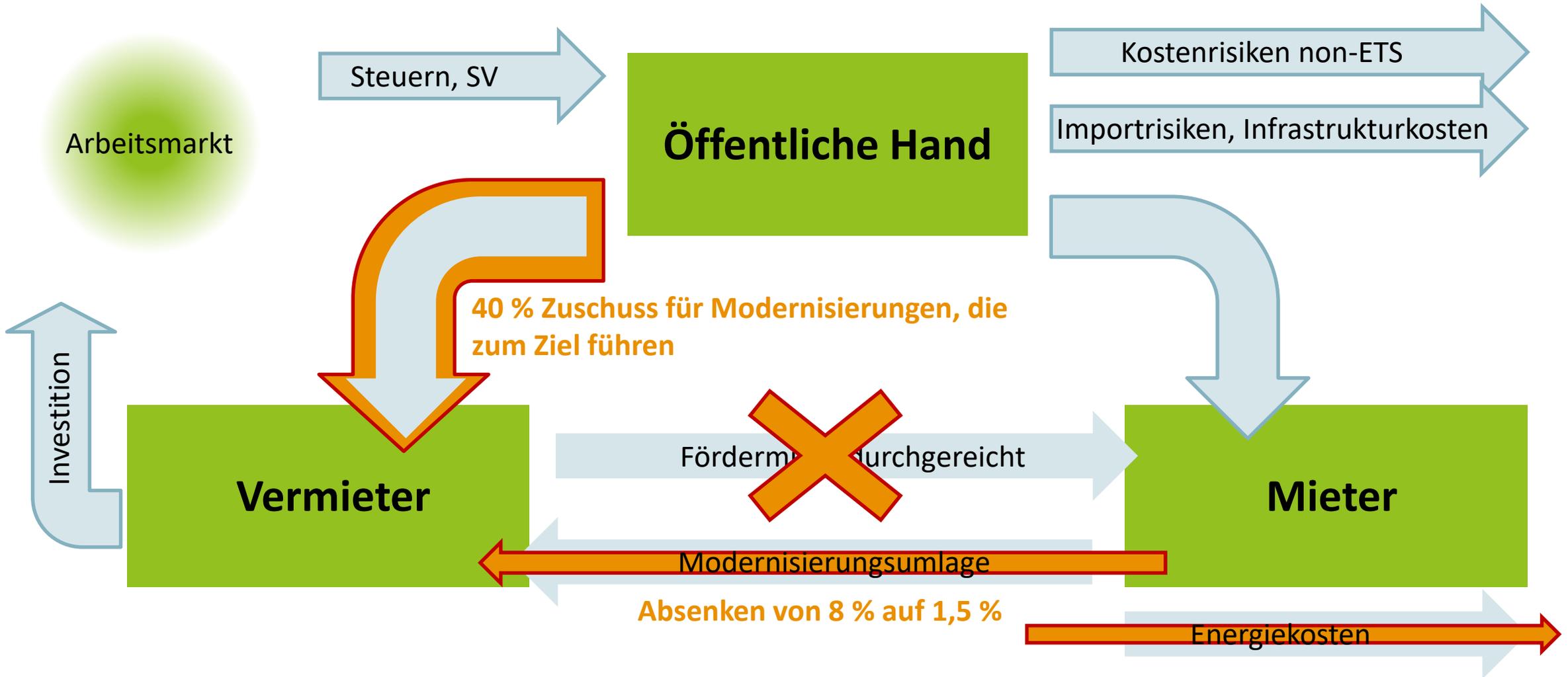
- ACHTUNG: QUALITATIVE DARSTELLUNG, NICHT ZU VERALLGEMEINERN
- Gesamt-Investition steigt bei höheren Standards
- Vermieter: Refinanzierungs-Risiko steigt
- Mieter: Mieten steigen oft stärker als Heizkostensparnis

# Ziel: Kosten und Risiken sinken bei steigendem Sanierungsstandard

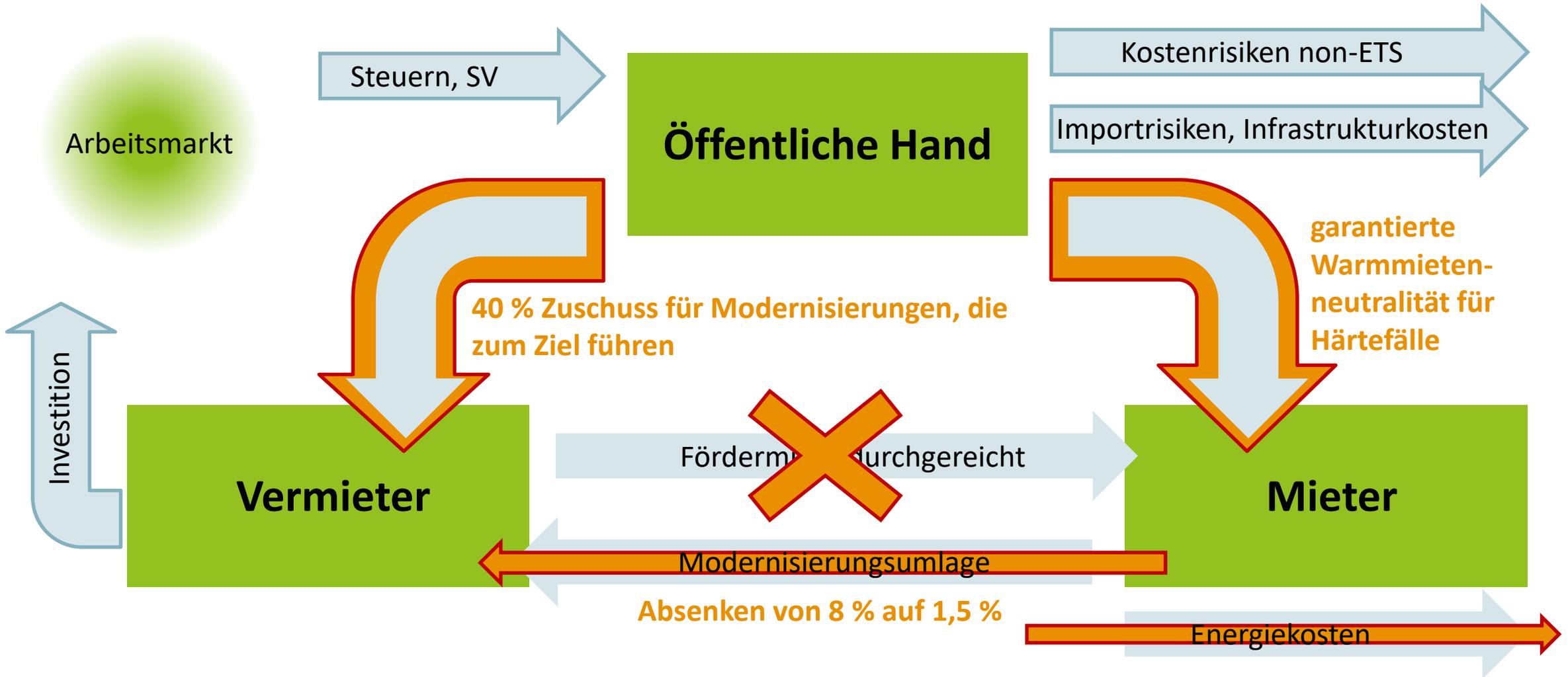


- ACHTUNG: QUALITATIVE DARSTELLUNG, NICHT ZU VERALLGEMEINERN
- Schlechte Standards verteuern, gute bezuschussen  
=> VWL-Nutzen in BWL-Nutzen übersetzen
- Vermieter: sichere Refinanzierung
- Mieter: reale Heizkostensparnis

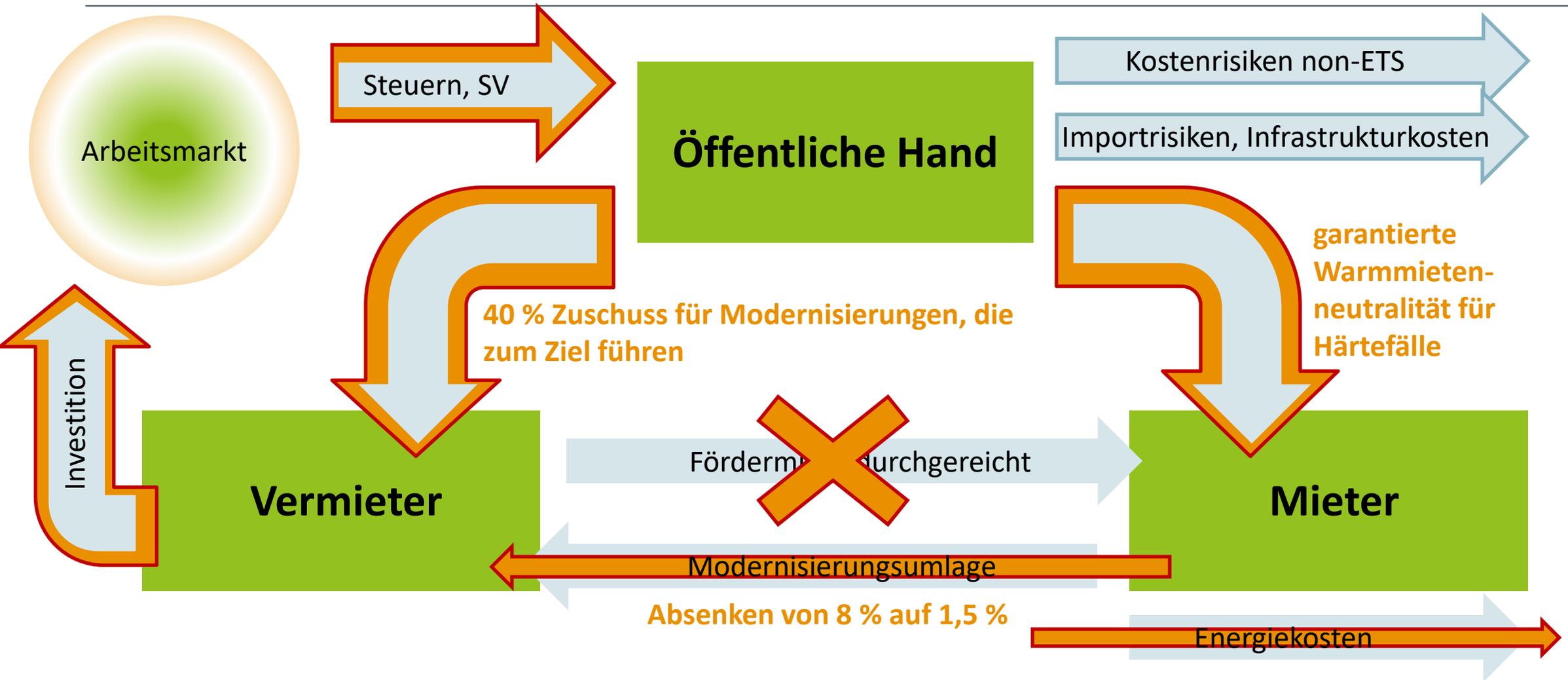
# Drittelmodell - 3 Instrumente als Paket



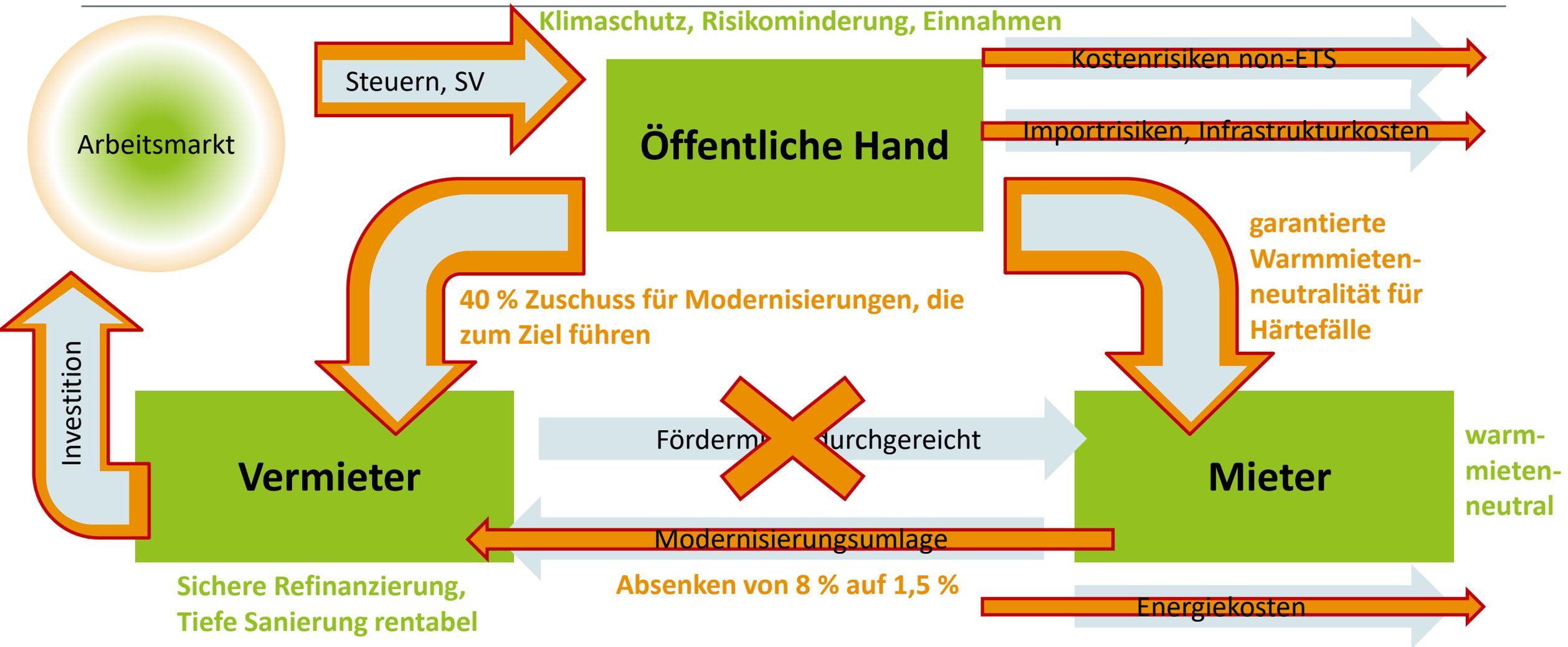
# Drittelmodell - 3 Instrumente als Paket



# Drittelmodell - 3 Instrumente als Paket



# Drittelmodell - 3 Instrumente als Paket



## Zielkonforme Fördermaßnahmen

- Erhöhung des Zuschusses für Effizienzhäuser 55 auf 40 %. **BEG: 30% bzw. 35% bei EE-Klasse**
- Erhöhung des Zuschusses für Einzelmaßnahmen auf 30 %. **BEG: 20% für hocheff. Bauteile, 30% Einzelmaßnahmen**
- Abschaffung der Effizienzhausförderung EH 85, 100 und 115. **BEG: EH 115 und 85 gestrichen, EH 40 und 40<sup>Plus</sup> eingeführt**
- Abschaffung der Förderung von fossilen Heizungen. **BEG: Mindestanforderung „renewable ready“**

## Abfangen von Härtefällen

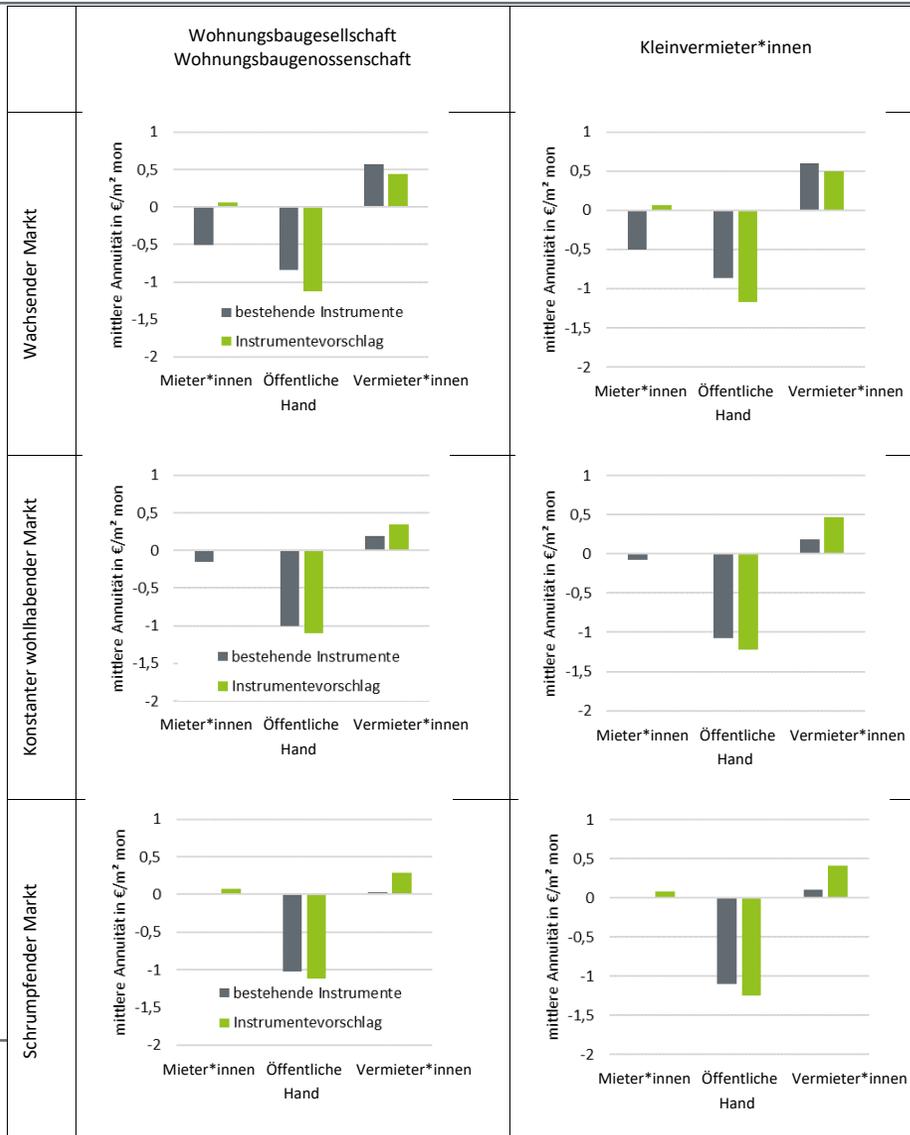
- Wenn eine energetische Modernisierung eine unzumutbare Härte für Mieter\*innen verursacht, wird ihnen die entstehende Warmmietenerhöhung aus öffentlichen Mitteln bezahlt.

## 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.

# Mietmarkt-Tool

## Salden bei neuen Instrumenten



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



INSTITUT FÜR ENERGIE-  
UND UMWELTFORSCHUNG  
HEIDELBERG

---

# Vielen Dank

---

Wilckensstraße 3 69120 Heidelberg Telefon +49 (0)6 221. 47 67 - 0 Telefax +49 (0)6 221. 47 67 - 19 [www.ifeu.de](http://www.ifeu.de)