

Zukunft der Wohnungswirtschaft

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen aus Sicht eines Bestandshalters

Udo Scheffel

Für Wohnungsunternehmen lohnt die energetische Sanierung ihres Bestandes nicht immer. Vor allem in strukturschwachen Regionen sieht der Autor kaum eine Möglichkeit, wirtschaftlich sinnvoll in die Verbesserung der Energiebilanz eines Wohnungsbestandes zu investieren, da dort Mietanpassungen schwer durchsetzbar sind. Deshalb fordert er, die Investitionen schneller steuerlich abschreiben zu können, und plädiert für höhere Fördersummen. Doch gleichwohl dadurch Konjunkturimpulse gegeben werden könnten, ist die politische Mehrheitsfähigkeit dieser Wünsche im Wahljahr 2009 doch zu bezweifeln. (Red.)

Knapp zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche geben die Deutschen im Schnitt pro Jahr für Raumwärme aus. Zusammen mit den Kosten für Warmwasser kommen sie damit laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie allein im Jahr 2007 auf Ausgaben von über 33 Milliarden Euro, was einem Drittel der gesamten Energiekosten der privaten Haushalte entspricht. Energetische Sanierungen von Wohngebäuden können helfen, die Energiekosten deutlich zu senken. Zudem haben sie den positiven Nebeneffekt, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und damit die ökologische Bilanz der Immobilie zu verbessern.

Maßnahmen der Energieeinsparung bevorzugt

Grundsätzlich lassen sich die möglichen energetischen Sanierungsmaßnahmen bei Wohnimmobilien in zwei Gruppen aufteilen. Die erste Gruppe betrifft Sanierungen, die das Hauptziel haben, den Primärenergiebedarf des Hauses zu verringern, das heißt, den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser inklusive der Verluste bei Gewinnung und Speicherung.

Die ökologische Bilanz lässt sich dabei am deutlichsten verbessern, wenn schon bei der Auswahl der Baustoffe darauf geachtet wird, schonend hergestellte Güter zu verwenden, bei deren Produktion und Transport möglichst wenig CO₂ entstanden ist. Die zweite Gruppe bilden Modernisierungen, bei denen durch Techniken wie beispielsweise Fotovoltaik die Immobilie selber Energie erzeugt und in das Stromnetz einspeist.

Wohnimmobilienbestandshalter konzentrieren sich bei der energetischen Sanierung in der Regel auf die erste Maßnahmengruppe, also die Reduzierung des Primärenergiebedarfs. Hierzu werden die Fassade, das Dach und die Kellerdecke gedämmt und Fenster mit Einfach- oder Doppelverglasung gegen solche mit Isolierverglasung ausgetauscht. Wichtig ist es, in die dann sehr dichte Gebäudehülle für jede Wohnung eine Lüftungsanlage einzubauen, die für ein geregeltes Raumklima sorgt und so Schimmelpilzbildung verhindert.

Dies ist notwendig, da Bewohner nur zu oft von sich aus nicht ausreichend lüften, weil sie zum Beispiel berufsbedingt nur wenig in der Wohnung sind. In schlechter gedämmten Gebäuden tritt dieses Problem eher selten auf, da durch die Undichtigkeiten von Fenstern genügend Außenluft in die Wohnung gelangt. Das hat zwar den Vorteil, dass es kaum Schimmelpilzbildung gibt, zugleich erhöht eine schlechtere Isolierung aber auch den Energieverbrauch erheblich.

Neben der zusätzlichen Dämmung tauschen Wohnimmobilienbestandshalter in der Regel die Heizung aus. Wenn möglich, wird das Haus an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Dadurch kann in einigen Fällen auch die ökologische Bilanz des Gebäudes über die Energieersparnis hinaus verbessert werden, nämlich dann, wenn der Energielieferant

einen Teil der Wärme aus regenerativen Rohstoffen erzeugt. Falls kein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist, wird üblicherweise ein Brennwertkessel eingebaut, der auch die Wärme des Abgases zum Heizen verwendet und damit einen deutlich besseren Wirkungsgrad als ältere Kessel hat.

Viele Wohnimmobilienbestandshalter prüfen im Zuge der energetischen Sanierung auch, Blockheizkraftwerke zu errichten, also Anlagen, die gleichzeitig Strom und Wärme erzeugen (Kraft-Wärme-Kopplung). Wenn es zum Beispiel gilt, für 500 Wohnungen neue Heizungsanlagen zu installieren, kann ein gemeinsames Blockheizkraftwerk eine sinnvolle Alternative zu einer Einzelheizung in jedem einzelnen Wohngebäude sein.

Die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl von Haushalten und die dadurch gegebene hohe Betriebsstundenzahl machen es möglich, das Blockheizkraftwerk wirtschaftlich zu betreiben. Überschüssiger Strom kann in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Fotovoltaik eher selten

Der Einsatz regenerativer Energien – etwa Geothermie oder Fotovoltaik – lohnt sich für Wohnimmobilienbestandshalter im Bereich der energetischen Sanierung zumeist nicht. Erdwärme ist jedoch bei Neubauten eine sinnvolle Alternative zu konventionellen Heizungsanlagen, die zunehmend eingesetzt wird. Auch Solarkollektoren zur Erwärmung von Brauchwasser können einen Beitrag zur Einsparung von Primärenergie leisten. Fotovoltaik dagegen wird von institutionellen Investoren auch bei Neubauten eher selten angewendet, da hier die Gefahr besteht, dass die heutigen Subventionen eines Tages zurückgefahren oder ganz gestrichen werden. Ohne Subventionen sind solche Anlagen in Deutschland nur schwer wirtschaftlich zu betreiben.

Die GBW Gruppe hat sich bei ihren Neubauvorhaben wie zum Beispiel in München-Fröttmaning oder Nymphenburg-Süd für den Einsatz von Solarthermie entschieden. In München-Fröttmaning wird ein Drittel des Energiebedarfs zur Brauchwassererwärmung durch 170 Quadratmeter Solarkollektoren gedeckt. Zusammen mit der Fernwärme, die zu rund 17 Prozent aus regenerativen Energien gewonnen wird, entsteht dadurch ein signifikanter Anteil des

Der Autor

Dr. Udo Scheffel ist Vorsitzender des Vorstands der GBW AG, München.

Wärmebedarfs aus regenerativen Energien. Gleichzeitig wurden bei der Planung Flächen für Fotovoltaikanlagen vorgehalten, die zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlich nachgerüstet werden können.

Günstige Darlehen durch KfW Förderbank

Zur Finanzierung der energetischen Sanierung stehen Unternehmen zwei Förderprogramme der KfW Förderbank zur Verfügung. Für Wohnungsunternehmen, die ihre Bestände sanieren wollen, sind dabei das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und das Programm „Wohnraum modernisieren“ relevant. Im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms erhalten Unternehmen bis zu 50 000 Euro zinsgünstiges Darlehen pro Wohneinheit. Voraussetzung ist, dass das Gebäude vor 1995 errichtet wurde und mindestens eins der von der KfW definierten fünf Maßnahmenpakete zur CO₂-Reduzierung durchgeführt wird.

Zum Beispiel gehört zum Maßnahmenpaket Nr. 3, dass die Heizung ausgetauscht wird, die Fenster erneuert und die Außenwände gedämmt werden. Ist die Immobilie vor 1984 erbaut worden, können Wohnungsunternehmen das Darlehen auch ohne Beachtung der Maßnahmenpakete erhalten. Die Bedingung ist dann, dass durch die energetische Sanierung mindestens der Standard erreicht wird, der laut der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Neubauten Pflicht ist. Liegt der Energieverbrauch des Gebäudes nach der energetischen Sanierung sogar 30 oder mehr Prozent unter dem EnEV-Standard, können Bestandhalter einen Tilgungszuschuss von 12,5 Prozent beantragen, ansonsten erhalten sie fünf Prozent.

Kombination der Förderprogramme sinnvoll

Im Programm „Wohnraum modernisieren“ fördert die KfW eine Vielzahl von Modernisierungsmaßnahmen, zum Beispiel den Anbau von Balkonen, die Sanierung von Badezimmern und den behinderten- beziehungsweise altengerechten Umbau. Zudem werden Arbeiten an den Außenanlagen wie etwa die Anlage von Grünflächen und Spielplätzen gefördert. Im Rahmen des Programms ist es auch möglich, Energie einsparende Maßnahmen fördern zu lassen wie die Dämmung von Dach und Außenwänden

oder die Umstellung der Heizung auf Fernwärme.

Im Vergleich zu den sonstigen Modernisierungsmaßnahmen und Arbeiten an den Außenanlagen hat die Energie einsparende Variante, genannt Öko-Plus, den Vorteil günstigerer Kreditkonditionen, beispielsweise entfällt die Bereitstellungsprovision. Wohnimmobilienbestandhalter kombinieren häufig beide Förderprogramme, zum Beispiel dämmen sie bei einem Gebäude die Fassade und setzen Isolierglasfenster ein (Förderung nach CO₂-Gebäudesanierungsprogramm), bauen Balkone an und sanieren die Badezimmer (Förderung nach Programm „Wohnraum modernisieren“).

Energetische Sanierungen nicht überall wirtschaftlich

Trotz der KfW-Förderungen sind energetische Sanierungen für Wohnimmobilienbestandhalter oft nur bedingt wirtschaftlich. Das wichtigste Kriterium bei einer Wirtschaftlichkeitsprüfung vor Beginn der Sanierung ist dabei, wie groß die Spanne zwischen der bisherigen Miete beziehungsweise – bei einem Leerstand – der theoretisch heute möglichen Miete und der zu erzielenden Miete nach der Sanierung ist.

Überwiegend wirtschaftlich ist die energetische Sanierung bisher nur in Städten, in denen ein sehr hohes Mietsteigerungspotenzial vorhanden ist. Handelt es sich um eine bewohnte Wohnung, kann der Vermieter die Jahreskaltmiete nach einer Modernisierung laut § 559 BGB um elf Prozent der Modernisierungskosten erhöhen. Dies gilt jedoch unabhängig davon, ob damit die Energiebilanz des Gebäudes verbessert wird oder nicht. Weitere Erhöhungen sind durch den Mietspiegel beschränkt.

Am lukrativsten zu gestalten – und am einfachsten und kostengünstigsten durchzuführen – ist die energetische Sanierung, wenn die Arbeiten in Leerwohnungen erfolgen. Teilweise kann die bisher theoretisch mögliche Kaltmiete nach der Sanierung verdoppelt werden. Möglich ist das zum Beispiel in Städten wie Nürnberg, wo unsanierte Objekte heute oft für etwas über drei Euro vermietet sind und nach der Sanierung bei Neuverträgen teilweise über 7,50 Euro erzielen. Ähnliches ist umsetzbar in Städten wie Ulm, Aschaffenburg, Speyer und Regensburg.

In manchen Gegenden ist jedoch überhaupt keine Mieterhöhung durchsetzbar, da die höhere Miete über dem Mietspiegellage. Das gilt vor allem für strukturschwache Gegenden. Energetische Sanierungen tragen sich dort oft nicht, da die Spanne zwischen der theoretisch möglichen Miete im unsanierten Zustand und der möglichen Miete nach der Sanierung nur gering ist. In Städten wie Hof in Bayern zum Beispiel, wo bei der Wiedervermietung in guter Wohnlage nach Angaben des IVD-Wohnpreis-Spiegels 2008/2009 durchschnittlich 4,30 Euro pro Monat und Quadratmeter zu erwarten sind, ist diese Spanne in vielen Fällen zu klein.

Sollte die Energieeinsparverordnung wie geplant nach 2009 weiter verschärft werden, wird sich nicht nur die energetische Sanierung noch einmal spürbar verteuern, sondern auch die Mietspanne, ab der sich die Sanierung lohnt, noch einmal erhöhen. Die Zahl der Gebiete, in denen sich dann die energetische Sanierung nicht mehr lohnt, wird deutlich zunehmen. Es besteht die Gefahr, dass Wohnungsgesellschaften nur noch die absolut notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen zum Gebäudeerhalt durchführen und ihre Wohnungen an Attraktivität für Mieter verlieren.

Höhere Fördersummen in strukturschwachen Gegenden

Die einfachste Möglichkeit, dem entgegenzuwirken, wäre eine Erhöhung der Fördersummen im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und dem Programm „Wohnraum modernisieren“. Zielführend wäre es aber auch, wenn Bestandhalter die Chance hätten, für energetische Sanierungen höhere Abschreibungen vorzunehmen.

Ein weiterer Anreiz bestünde darin, dass Bestandhalter die Möglichkeit erhalten, an Mieter nicht nur die Vorteile sinkender Nebenkosten, sondern auch die Sanierungskosten in höherem Anteil als bisher weiterzugeben.

Wenn die Bundesregierung es wirklich ernst damit meint, die Zahl der energetisch sanierten Bestandswohnungen erhöhen zu wollen, sollte sie alle drei Möglichkeiten berücksichtigen. Dann besteht eine gute Chance, einen deutlichen Anstieg der energetischen Sanierungen zu erreichen – was nicht nur der Umwelt, sondern auch der Konjunktur zugute kommen würde. ■