

Wohnen und Energie

Geschäftsführer Peter H. Richter - WBG Nürnberg Gruppe

Inhalt

Die WBG Nürnberg Gruppe und ihre Aufgaben	2
1 Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft.....	4
1.1 Zielsetzung der EnEV	4
1.2 EnEV 2007	4
1.3 EnEV 2009 / (2012)	4
1.3.1 Wie ist dies wirtschaftlich umsetzbar?	5
1.3.2 Mietersicht	6
2 Energetische Modernisierungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Bsp. Nürnberg-Langwasser F/G).....	9
2.1 Allgemein	9
2.2 Modernisierung	9
2.3 Mietpreissituation	10
2.4 Folgen für den Investor	11
3 Energetische Modernisierungen mit einkommensorientierter Förderung (Bsp. Kollwitzstraße, Nürnberg)	12
3.1 Allgemein	12
3.2 Modernisierung	12
3.3 Folgen für den Investor	13
4 Energetische Modernisierungen im preisfreien Wohnraum und „Richtersche Formel“	14
4.1 Allgemein	14
4.2 Modernisierung	14
4.3 „Richtersche Formel“	16
5 Überlegungen	17
5.1 Allgemein	17
5.2 Wirtschaftlichkeit der Maßnahme	18
5.3 Die Phase der „Leuchtturmprojekte“ ist unverzüglich zu beenden!	19
5.4 Förderung	19
5.5 Technische Machbarkeit	20
5.6 Mietpreisstrategien, Mietrecht, Marktmietenentwicklung.....	20
5.7 Zahlungsfähig- und –willigkeit der Kunden.....	20
5.8 Rolle der am Prozess Beteiligten	21
6 Fazit	22
7 Aktueller Auszug aus Zeitschrift „Die Immobilienwirtschaft“	24

Die WBG Nürnberg Gruppe und ihre Aufgaben

Die WBG Nürnberg Gruppe ist die größte wohnungswirtschaftliche Unternehmensgruppe in der Metropolregion Nürnberg.

Gegenstand des Unternehmens ist die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und die Übernahme damit zusammenhängender wirtschaftlicher Aufgaben. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und verwaltet - auch für Dritte - Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Umweltschutz, Nachhaltigkeit und Innovationen

Die WBG Nürnberg Gruppe sieht Umweltschutz als bedeutende Führungsaufgabe an. Der Umweltschutzgedanke beschränkt sich dabei nicht allein auf kommunale und regionale Aspekte, sondern erfasst auch globale Problemfelder wie den Klimaschutz. Die Einhaltung aller gesetzlichen und behördlichen Vorgaben ist für die Unternehmensgruppe die Grundlage des Handelns im Umweltschutz. Über diese Mindestanforderung hinaus werden gesonderte Maßnahmen ergriffen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. So wird beispielsweise in den Bereichen Neu- und Umbau bei allen Baumaßnahmen ein großes Augenmerk auf die Verwendung umweltverträglicher Baumaterialien sowie die Einhaltung der energetischen und ökologischen Standards gelegt.

Nachhaltiges Wirtschaften im Sinne von sustainable development ist seit Jahren eine der Grundlagen für das Handeln im Wohnungsbestand der WBG Nürnberg Gruppe. Unter dem Nachhaltigkeitsprinzip wird die Senkung der absoluten Verbräuche der Ressourcen durch einen Ausgleich zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen der Unternehmensgruppe unter zusätzlicher Beachtung der Generationengerechtigkeit verstanden. Es ist Ziel der Unternehmensgruppe, den Wohnungsbestand bis 2015 im Durchschnitt auf einen Niedrigenergiehaus-Standard ("7-Liter-Haus", 70 kWh/m² Wfl.) ökoeffizient zu modernisieren.¹

Dabei orientiert sich die WBG Nürnberg Gruppe auch an dem ehrgeizigen Ziel der Bundesregierung, 40% der CO₂-Emissionen bis 2020 zu verringern (Ausgangswert 1990). In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Reduzierung um 260 Millionen Tonnen CO₂ gegenüber heutigen Werten.²

Bereits jetzt spart die WBG Nürnberg Gruppe über 13.400t CO₂ gegenüber 1990 ein, dies entspricht einer Verminderung von 21,3%.

Alle weiteren Ausführungen betreffen ausschließlich die Modernisierung von Mietwohnungen im Bestand.

¹ Organisationshandbuch; Umweltschutz, Nachhaltigkeit und Innovationen

² Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung vom 04.07.2008, siehe auch <http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2007/12/2007-12-05-energie-klima-programm.html>

WBG Nürnberg Gruppe

unsere Vision... wird langsam Wirklichkeit

Das haben wir bereits erreicht:

1990 63.000 t/a CO₂
21,0 Mio. Liter Heizöl p.a.

2007 49.600 t/a CO₂
16,5 Mio. Liter Heizöl p.a.

Einsparung (1990-2007)
ca. 13.400 t/a CO₂ = **21,3%**
4,5 Mio. Liter Heizöl p.a.

CO ₂ - Betrachtung - WBG Gruppe 1990 - 2008			
		Heizölverbrauch	CO ₂ - Emission
1990	WBG - Bestand ~ 18.300 WE, ca. 1.100.000 m ² WF ↓ 1.100.000 m ² WF x 19 Liter/ m ² a	20.900.000 Liter/a	62.700.000 kg/a
	Ausgangswert 1990	20.900.000 Liter/a	62.700.000 kg/a 100%
	Reduzierung durch:		
bis 2006	Umbau (1990-1994) 10 Liter ~ 500 WE, ca. 27.000 m ² WF ↓ 37.000 m ² WF x 9 Liter/ m ² a	258.000 Liter/a	777.000 kg/a
	Umbau (1995-2006) 6 Liter ~ 800 WE, ca. 64.000 m ² WF ↓ 64.000 m ² WF x 13 Liter/ m ² a	704.000 Liter/a	2.112.000 kg/a
	Hansa-/ Eythe Str. (2001-2003) 5 Liter 95 WE, ca. 7.125 m ² WF ↓ 7.125 m ² WF x 15 Liter/ m ² a	106.875 Liter/a	320.625 kg/a
	Jean-Paul-Platz (2002) Ingobildtler Str. (2004) Bismarckstr. (2006) } 3 Liter 42 WE, ca. 3.600 m ² WF ↓ 3.600 m ² WF x 16 Liter/ m ² a	57.600 Liter/a	172.800 kg/a
	Modernisierung (1995-2006) 7 Liter ~ 1.370 WE, ca. 82.200 m ² WF ↓ 82.200 m ² WF x 12 Liter/ m ² a	986.400 Liter/a	2.959.200 kg/a
	Teilmodernisierung (1999 FF) 13 Liter ~ 2.300 WE, ca. 138.000 m ² WF ↓ 138.000 m ² WF x 6 Liter/ m ² a	828.000 Liter/a	2.484.000 kg/a
	Johannis (2000-2004) 7 Liter 1005 WE, ca. 60.300 m ² WF ↓ 60.300 m ² WF x 12 Liter/ m ² a	723.600 Liter/a	2.170.800 kg/a
	F / G 1.BA (2005) 9 Liter 384 WE, ca. 26.900 m ² WF ↓ 26.900 m ² WF x 10 Liter/ m ² a	269.000 Liter/a	807.000 kg/a
	Gesamtreduzierung 1990-2006	3.934.475 Liter/a	11.803.425 kg/a 18,8%
	Zwischenstand 2006 (6546 WE)	16.965.525 Liter/a	50.896.575 kg/a 81,2%

Energiesparen und Wohnen

Bei der Realisierung der Vision, den Wohnungsbestand bis 2015 im Durchschnitt auf einen Niedrigenergiehaus-Standard ("7-Liter-Haus", 70 kWh/m² Wfl.) ökoeffizient zu modernisieren, müssen wir neben den Zielen, die wir uns gesteckt haben, auch weitere gesetzliche und gesellschaftliche Vorgaben beachten.

Zu diesen gehören:

- Anforderungen bei energetischen Modernisierungen (Entwicklung der EnEV bis zur EnEV 2009)**
- energetische Modernisierungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau** (Beispiel Nürnberg, Langwasser F/G)
- energetische Modernisierungen bei Einsatz von Mitteln nach den Regeln der Einkommensorientierten Förderung (EOF) des Freistaates Bayern** (Beispiel Nürnberg, Kollwitzstraße)
- energetische Modernisierungen im preisfreien Wohnraum** (Mietpreisproblematik und „Richtersche Formel“)
- weitere Überlegungen**

Auf diese Vorgaben gehen wir in der weiteren Ausführung ein.

1 Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

1.1 Zielsetzung der EnEV

Dem Gebäudebereich kommt mit einem Anteil von rund 40% am gesamten Energieverbrauch im Hinblick auf die Ziele Energieeinsparung und Klimaschutz eine zentrale Rolle zu.

Angesichts der weltweit steigenden Nachfrage nach Energie ist eine nachhaltige und sichere Versorgung mit Energie zu tragbaren Preisen dringlicher denn je. Hinzukommen die wachsenden Herausforderungen des Klimawandels. Als Teil des Gesamtkonzepts für eine Energie- und Klimapolitik sollen im Gebäudebereich wirtschaftlich nutzbare Potentiale zur Verbesserung der Energieeffizienz erschlossen werden. Ziel der Änderung der Energieeinsparverordnung ist es, den Energiebedarf im Gebäudebereich nachhaltig zu senken. Als Folge der Senkung des Energiebedarfs können fossile Brennstoffe eingespart und der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase erheblich verringert werden.³

Um die notwendigen Fortschritte beim Klimaschutz zu erreichen, entwickelt die Bundesregierung gesetzliche Vorgaben, Förderprogramme (zinsgünstige Darlehen über das KfW CO₂-Gebäudesanierungsprogramm⁴) und weitere Maßnahmen zur Schaffung von Markttransparenz sowie zur Information und Motivation der Gebäudeeigentümer kontinuierlich weiter. Die Mindestanforderungen an energiesparende Modernisierungen im Gebäudebestand werden dabei durch die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) festgelegt.

1.2 EnEV 2007

Am 27. Juni 2007 hat die Bundesregierung diese Energieeinsparverordnung (EnEV) verabschiedet und dabei den vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen zur Novelle der Energieeinsparverordnung zugestimmt.

Seit dem 1. Juli 2008 haben potenzielle Mieter und Käufer das Recht, die Vorlage eines Energieausweises vom Vermieter oder Verkäufer einzufordern. Dies gilt vorerst nur für Häuser, die bis 1965 gebaut wurden⁵. Betroffen sind nach Schätzungen etwa 8 Millionen Wohngebäude. Prognosen gehen davon aus, dass jährlich bis zu einer Million Energieausweise ausgestellt werden.

1.3 EnEV 2009 / (2012)

Zur Erreichung der Klimaschutzziele hat die Bundesregierung bereits im August 2007 29 Eckpunkte des Integrierten Energie- und Klimaprogramms (IEKP) in Meseberg vorgestellt und deren Umsetzung beschlossen. Durch die Novellierung der EnEV und der Heizkostenverordnung sollen die Beschlüsse der Bundesregierung in Meseberg sowie die sich daran anschließenden Eckpunkte vom Dezember 2007 zum

³ http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1047108/Energieeinsparverordnung-Fassung-vom-18.06.2008.pdf, Seite 1

⁴ http://www.KfW-foerderbank.de/DE/Home/Bauen_Wohnen_Energiesparen/Darlehensprogramme_fuer_Wohnimmobilien/CO2-Gebaeudesanierungsprogramm_neu/Zuschussvariante/Kategorie_B_Massnahmenpakete.jsp

⁵ Ab Anfang 2009 ist der Energieausweis in Vermietungs- und Verkaufsfällen auch bei allen übrigen Wohngebäuden Pflicht. Gewerbebauten und andere Gebäude, die nicht überwiegend dem Wohnen dienen, so genannte Nichtwohngebäude, benötigen ab Juli 2009 einen Energieausweis. Für Neubauten ist der Energieausweis bereits seit 2002 vorgeschrieben.

Integrierten Energie- und Klimaprogramm im Gebäudebereich umgesetzt werden. Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um etwa 30 % zu senken. In einem weiteren Schritt sollen ab 2012 die energetischen Anforderungen an Neubauten nochmals um bis zu 30 % gesenkt werden.⁶

Zu den geplanten Änderungen der EnEV 2009 gehört unter anderem die Verschärfung der energetischen Anforderungen um 30 Prozent, die Dämmung der obersten Geschossdecke und die Entfernung von Nachtstromspeicherheizungen, die älter als 30 Jahre sind.

1.3.1 Wie ist dies wirtschaftlich umsetzbar?

Dies wirft die Frage auf, ob die definierten Maßnahmen auch wirtschaftlich realisiert werden können. Wirtschaftlichkeitsberechnungen für vermietete Gebäude müssen berücksichtigen, dass die Investitionskosten nicht über eingesparte Energiekosten, sondern nur über erhöhte Mieteinnahmen gemäß BGB⁷ und Mietenspiegel (MSP) refinanziert werden können.

Die Verschärfung der Anforderungen um 30 % wird zu höheren Baukosten bei der energetischen Modernisierung führen. Wir schätzen aufgrund unserer langjährigen Erfahrung bei rund 3.000 energetisch modernisierten Wohnungen, dass die Kosten für den Investor gegenüber der EnEV 2007 um etwa 50 €/m² steigen werden.

Parallel dazu sinkt das Fördervolumen des Bundes. Wurden für das Jahr 2006 noch 1,5 Mrd. € für das CO₂-Programm zur Verfügung gestellt, sind es in diesem Jahr nur noch 900 Mio. €⁸

Gravierender jedoch ist der sprunghafte Anstieg der Zinsen für die Förderdarlehen der KfW. Der Effektivzins stieg von 1,76 % im November 2007 auf nun 3,39 %. (20 Jahre Laufzeit, 3 tilgungsfreie Jahre).⁹ Die Zinsbelastung hat sich also verdoppelt.

Die Wirtschaftlichkeit für eine Investition wird durch die veränderten Bedingungen stark gefährdet.

Das Mietrecht und folglich die Höhe der Miete wurde nicht angepasst.

Voraussetzung für eine Wirtschaftlichkeit ist immer die Durchsetzbarkeit der Mieterhöhung nach § 559 BGB⁷ und die Förderung aus dem KfW-CO₂-Programm.

Die Mieten für bestehende Objekte werden regelmäßig an die Marktgegebenheiten angepasst, orientieren sich normalerweise am Mietenspiegel (MSP) oder der Vergleichsmiete. Nach Modernisierungen (im bewohnten Zustand) ist eine Erhöhung der Miete aufgrund des erhöhten Standards möglich (gemäß MSP und BGB). Allerdings ist der Mieterhöhungsspielraum aufgrund des Personenkreises, den

⁶ <http://www.bmvbs.de/dokumente/-,302.7567/Artikel/dokument.htm>

⁷ § 559 BGB Mieterhöhung bei Modernisierung: (1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

⁸ Zeitung: Horizonte20xx/Dr. Klein – 2/2008

⁹ www.KfW.de

kommunal-verbundene Wohnungsunternehmen versorgen (niedrige Einkommen), in der Regel geringer als die rechtlich mögliche Mietanpassung gemäß § 559 BGB.

Des Weiteren sind u. U. Aspekte wie z. B. die soziale Verträglichkeit der Mieteranpassung zu beachten.

Auf das Ihnen bekannte „Investor – Nutzer Dilemma“ weisen wir hiermit ausdrücklich hin:

**Je höher die Investitionskosten
und je geringer das Mieterhöhungspotential,
desto unwirtschaftlicher ist die Investition.**

Für den Vermieter schafft damit die Erhöhung der Mindestanforderungen durch die EnEV an das energiesparende Bauen wirtschaftliche Hemmnisse und Weitervermietungsprobleme.

1.3.2 Mietersicht

Auch für den Mieter erhöht sich – trotz der Energie- und damit Betriebskosteneinsparung – die Gesamtbelastung. In den ersten Jahren nach der Modernisierung ist die notwendige Mieterhöhung höher als die mögliche Betriebskosteneinsparung. Diese BK-Einsparung wird durch Gebührenerhöhungen der Energieversorger wieder aufgezehrt (siehe nachstehendes Beispiel).

Beispielrechnung:

Ein Beispielobjekt mit einem Energiekennwert von 160 kWh/m²/a (entspricht einem 16-Liter-Haus) und einer Miete von 4,20 €/m²/Monat wird energetisch modernisiert. In dieser Beispielrechnung unberücksichtigt bleiben Investitionen, die energetisch nicht relevant sind (z. B. wohnwertverbessernde Maßnahmen wie Balkonanbau).

Bei einer Sanierung gem. EnEV-Standard-Neubau entspricht das Haus nach der Maßnahme etwa einem 7-Liter-Standard; folglich werden bei einem aktuellen Preis je kWh von 0,06 €¹⁰ etwa 0,61 €/m²/Monat an Heizkosten eingespart. Dies kompensiert jedoch nicht die angenommene Mieterhöhung i. H. v. 1,03 €/m²/Monat¹¹, es reduziert diese lediglich. Folglich steigt die zusätzliche Belastung des Mieters nach der Modernisierungsmaßnahme auf 1,78€/m²/Monat. Dies entspricht einer Erhöhung der Warmmiete¹² um 11 %.

Bei einer Modernisierung nach EnEV-Standard-30 entspricht das Haus etwa dem 4-Liter-Standard, allerdings ist auch der Anteil der Modernisierungskosten etwa 40 % höher als bei einer Modernisierung nach EnEV-Standard¹³.

¹⁰ Gaspreis je kWh des Energieversorgers N-Ergie in Nürnberg zum 01.08.08

¹¹ Modernisierungsanteil für die energetische Maßnahme 112€/m²

¹² Warmmiete hier: Kaltmiete plus warme Betriebskosten; kalte Betriebskosten (z.B. Müll, Wartungen, ...) bleiben bei dieser Berechnung unberücksichtigt, da keine Änderung durch die energetische Modernisierung angenommen wird.

¹³ Modernisierungsanteil für die energetische Maßnahme 157€/m²

Schema:

Darstellung der Entwicklung der warmen Betriebskosten (Zukunftsszenario)

	energetische Modernisierung aus Mietersicht	unmodernisiert (16-Liter)	EnEV (7-Liter)	EnEV-30 (4-Liter-Haus)
2008	Mieterhöhung in €/m ² mtl.	0,00 €	1,03 €	1,44 €
	Heizkosten in €/m ² mtl.	1,16 €	0,55 €	0,34 €
	Ergebnis €/m² mtl.	1,16 €	1,58 €	1,78 €
2013	Mieterhöhung in €/m ² mtl.	0,00 €	1,03 €	1,44 €
	Heizkosten in €/m ² mtl.	1,69 €	0,79 €	0,49 €
	Ergebnis €/m² mtl.	1,69 €	1,82 €	1,93 €
2018	Mieterhöhung in €/m ² mtl.	0,00 €	1,03 €	1,44 €
	Heizkosten in €/m ² mtl.	2,22 €	1,03 €	0,64 €
	Ergebnis €/m² mtl.	2,22 €	2,06 €	2,08 €
Annahme: Verdopplung des Energiepreises Mitte 2008 - 2018				

MERKE:

Erst bei einer Verdopplung der Energiepreise würde sich die energetische Modernisierung auch für den Mieter wirtschaftlich positiv darstellen, d. h. die Bruttomiete bleibt unverändert.

Fazit:

Die stetig steigenden Anforderungen an energetische Modernisierungen bei den Investoren durch die EnEV führen zu erheblichen Kostensteigerungen. Diesen Kostensteigerungen stehen keine angemessenen Mehreinnahmen (Nettomiete) gegenüber. Es ist deshalb für die Wohnungswirtschaft mittelfristig nicht darstellbar, energetische Modernisierungen in größerem Umfang wirtschaftlich durchzuführen. Unseres Erachtens wird das Ziel der EnEV – die Reduzierung des Energieverbrauchs – flächendeckend wohl nicht erreicht.

Für den Mieter im modernisierten Haus erhöht sich trotz gesunkener Heizmengen die monatliche Belastung. Fraglich ist, ob Mieter bereit und in der Lage sind, die höheren Wohnkosten zu zahlen.

Energiesparprojekte

MIETER WOLLEN NICHT ZAHLEN

+ Gerade mal ein halbes Prozent der Deutschen würde Energieeinsparprojekte ihres Vermieters mit höherer Miete unterstützen – zu diesem Ergebnis kommt eine repräsentative Umfrage des VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen). Der Staat und nicht der Mieter solle hier finanziell fördern, dieser Meinung ist jeder vierte Befragte. Immerhin 22,6 Prozent sprechen sich für energieeinsparende Maßnahmen aus, solange für sie keine Kosten entstehen. Dagegen kann sich mehr als die Hälfte der Befragten vorstellen, strom- oder wassersparende Haushaltsgeräte zu kaufen – vor allem in Haushalten mit einem Netto-Einkommen von weniger als 1.000 Euro.

Quelle: qm-Immobilienmagazin, 11/2005

2 Energetische Modernisierungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Bsp. Nürnberg-Langwasser F/G)

2.1 Allgemein

Die zweckmäßige und wirtschaftliche Modernisierung der im früheren sozialen Wohnungsbau geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen ist eine wohnungs-, sozial- und energiepolitisch wichtige Aufgabe. Vor allem die Sozialmietwohnungen, die in den Nachkriegsjahren bis weit in die 70er Jahre errichtet wurden, entsprechen vielfach nicht dem heutigen gewünschten Energiestandard. Diese Wohnungen an den aktuellen Wohnstandard heranzuführen, liegt im öffentlichen Interesse sowie im Interesse von Vermietern und Mietern. Hierzu ein Beispiel zur Verdeutlichung.



1971 wurden in der Wohnanlage Langwasser F/G rund 900 Wohnungen erstellt. Aufgrund der Bewilligung öffentlicher Mittel (öffentliche Baudarlehen) gelten diese Wohnungen als „öffentlich gefördert“¹⁴. Öffentlich geförderte Wohnungen dürfen nicht gegen ein höheres Entgelt vermietet werden, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist¹⁵.

2.2 Modernisierung

2005 wurde in dieser Wohnanlage¹⁶ in 384 Mietwohnungen eine energetische Modernisierung durchgeführt. Dabei wurde das bestehende Einrohr-Wärmeverteilnetz (Fernwärme) einschließlich der Heizkörper auf ein Zweirohrsystem umgestellt. Gemäß Gutachten ist allein hierdurch eine Energieeinsparung zwischen 35 und 49% eingetreten. Des Weiteren wurden im Rahmen der Modernisierungs-

¹⁴ §1 Abs. 3 Wohnungsbindungsgesetz

¹⁵ Kostermiete, §§ 8 und 8a Wohnungsbindungsgesetz

¹⁶ Imbuschstr. 20-24, 28, 30, 34-40, 48, 50, 53-57 und Giesbertstr. 7-13

maßnahme die vorhandenen Holz- gegen Kunststofffenster ausgetauscht, Dachabdichtungs- und -wärmedämmarbeiten durchgeführt sowie das Treppenhaus und der Eingangsbereich überarbeitet. Nach erster Kalkulation betragen die Gesamtkosten der Maßnahme 5,5 Mio. €, davon 3,9 Mio. € mietrechtliche Modernisierungsanteile gem. § 559 BGB.

Eine Erhöhung der Kostenmiete aufgrund baulicher Änderungen ist gem. § 6 der Neubaumietenverordnung und § 11 der II. Berechnungsverordnung bei Modernisierungsmaßnahmen unter bestimmten Gründen und mit Zustimmung der Bewilligungsstellen möglich.

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig die Einsparung von Energie oder Wasser bewirken¹⁷. Bei dem verbleiben Rest der Maßnahmen handelt es sich um Instandhaltungsmaßnahmen, die lediglich den bereits vorhandenen Standard erhalten.

Bsp.: Bei Reparatur, Ausbesserungs- und Malerarbeiten an Fenstern handelt es sich um Instandhaltungsmaßnahmen. Werden Fenster gegen höherwertige Fenster (z. B. Holz- gegen Kunststofffenster mit höherer Energieeffizienzklasse) ausgetauscht, sind die Kosten, abzüglich der fiktiven Instandhaltungskosten, als Modernisierungskosten zu bewerten.

2.3 Mietpreissituation

Im Fall der Maßnahme in Langwasser F/G wurden Ø 70 % der Investition als Modernisierung angesetzt. Es ergab sich, auch unter Berücksichtigung der sozialverträglichen Obergrenze von 4,75 €/m², eine Mieterhöhung von 0,52 €/m² (nach Wirtschaftlichkeitsberechnung gem. II. BV und Genehmigung durch Bewilligungsstelle).

Die Akzeptanz für diese Modernisierungsmaßnahme war sehr hoch, alle Mieter stimmten der Maßnahme und der daraus resultierenden Mietanpassung zu.

Die Zustimmung zur Mieterhöhung aus der energetischen Modernisierungsmaßnahme Fenster und Heizung wurde am 09.09.2005 durch das Amt für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Nürnberg verweigert.

Als Begründung für die Ablehnung wurde angebracht, dass es sich bei den Maßnahmen, die Heizung betreffend, um „gleichwertige, wenn auch unterschiedliche Systeme einer Sammelheizung“ handele. Der Nachweis einer zusätzlichen Energieeinsparung der Zweirohrheizung wurde als nicht maßgeblich betrachtet.

Als Begründung für die Ablehnung der Modernisierungsmaßnahmen Fenster wurde angebracht, dass die neuen Fenster den Anforderungen der EnEV entsprechen, diese jedoch nicht überschreiten. „Der Einbau von Isolierglasfenstern, die dem zum Zeitpunkt der Erneuerung vorgeschriebenen Mindeststandard entsprechen, stellt keine Modernisierung im Sinne des § 11 Abs. 6 II. BV dar, weil hier bereits

¹⁷ gem. § 11 Abs. 6 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV); analog zum Modernisierungsbegriff gem. § 559 Abs. 1 BGB

vorhandene Bauteile lediglich durch gleichwertige ersetzt werden. Die feststellbare Verbesserung gegenüber den ursprünglich vorhandenen Fenstern ergibt sich zwangsläufig aus der allgemeinen technischen Weiterentwicklung und aus den gesetzlichen Anforderungen, die jeweils aktuell beim Einbau der neuen Fenster einzuhalten sind.“¹⁸

2.4 Folgen für den Investor

Die Ablehnung der Genehmigung hat zur Folge, dass statt der geplanten max. 0,52 €/m²/Monat Mieterhöhung lediglich 0,10 €/m²/Monat mieterhöhend wirksam werden. Die Investitionshöhe bleibt jedoch gleich! Folglich muss die Investition i. H. v. 204 €/m² Wohnfläche über einen Mehrertrag i. H. v. 0,10 €/m²/Monat refinanziert werden, das entspricht übrigens einer Amortisationszeit von ca. 170 Jahren (ohne Abzinsung). Der Mieter spart aber dennoch fast 50 % des ursprünglichen Energiebedarfs ein. Dieser Sachverhalt ist an Unlogik nicht zu überbieten!

Fazit:

Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen sind im preisgebundenen Wohnraum trotz scheinbar eindeutiger rechtlicher Regelungen für den Investor sehr riskant. Es kann – wie in unserem Fall – geschehen, dass der Modernisierungsbegriff besonders definiert wird mit der Folge einer nicht angemessenen Mietanpassung.

Ohne eine angemessene Mietanpassung sind Modernisierungsmaßnahmen für Wohnungsunternehmen allerdings wirtschaftlich nicht tragbar. Da eine Verpflichtung zur Modernisierung nicht besteht, müssen zukünftig Maßnahmen über den Bestandserhalt (Instandhaltung) hinaus bei preisgebundenem Wohnraum wirtschaftlich gründlich überlegt werden.

In Deutschland gibt es noch ca. 1 Mio. preisgebundene Wohnungen.

¹⁸ Schreiben „Vollzug der Zweiten Berechnungsverordnung II. BV), hier: öffentlich geförderte Anwesen Imbuschstr. 20-24, 28, 30, 34-40, 48, 50, 53-57 und Giesbertsstr. 7-13“ der Stadt Nürnberg, Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Verwaltungsdirektor Hr. Haslbauer, vom 09.09.2005

3 Energetische Modernisierungen mit einkommensorientierter Förderung (Bsp. Kollwitzstraße, Nürnberg)

3.1 Allgemein

Die WBG Nürnberg Gruppe verfolgt trotz der schwierigeren Ausgangssituation das Ziel, den Gebäudebestand stetig energetisch zu verbessern. Im Jahr 2008/2009 wird die WBG so zum Beispiel in der Kollwitzstraße 2-6, 1-17 in Nürnberg insgesamt 4 Blöcke nachhaltig sanieren.



Die drei- bis viergeschossigen Gebäude aus dem Jahr 1959 verfügten vor der Sanierung über 78 3-Zimmer-Wohnungen mit je etwa 60 m² Wohnfläche.

3.2 Modernisierung

Um die Zukunftsfähigkeit der Gebäude zu gewährleisten, werden im Rahmen der Sanierung neben energetischen Maßnahmen auch Grundrissänderungen (Generierung von 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen) und wohnwertverbessernde Maßnahmen (z. B. Anbau Balkon) durchgeführt. Die Häuser der Kollwitzstraße 1-17 werden außerdem aufgestockt.

Die Kollwitzstraße 2-6 wird nach EnEV-Standard -30 % umgebaut, die Kollwitzstraße 1-17 nach EnEV-Standard -50 %. Beide Objekte nutzen die Fördermittel des KfW-CO₂-Programmes und werden weiterhin durch EoF-Mittel (Einkommensorientierte Förderung mit Belegungs- und Mietpreisbindung) finanziert.

Die EoF-Mittel setzen sich aus 2 unterschiedlichen Darlehen zusammen:

- Die Höhe des objektabhängigen Darlehens (Objektförderung) richtet sich nach dem Wohnungstyp, der Darlehenslaufzeit (15 oder 25 Jahre) und der Belegung.
- Das belegungsabhängige Darlehen (Subjektförderung) richtet sich nach dem Einkommen der Mieter. Der Investor stellt die geförderten Wohnungen zu einer Miete am unteren Rand der ortsüblichen Erstvermietungsmiete bereit und verpflichtet sich zu einer festgelegten Belegung. Die Mieter können einen einkommensabhängigen Zuschuss (Subjektförderung) erhalten, der ihre Mietbelastung auf eine tragbare Höhe senkt. Die erste Mietergruppe (1/3) wird vom Amt für Wohnen und Stadterneuerung vorgeschlagen, bei der andere Gruppe (2/3) kann der Vermieter selbst aussuchen.

Je nach Einkommen werden die Mieter durch einen Unterschiedsbetrag unterstützt. Für Nürnberg wurde die zumutbare Erstvermietungsmiete auf 6,75 €/m² festgelegt, unabhängig vom energetischen Standard.

	Kollwitzstraße 2-6 EnEV -30%	Kollwitzstraße 1-17 EnEV -50%
Wohnungen	24	72
Fläche	1.536 m ²	5.016 m ²
Baukosten	2.545.000 €	9.227.500 €
Baukosten €/m ² Wfl.	1.657 €	1.840 €
Zumutbare Kaltmiete	4,60 €/m ²	4,75 €/m ²
Einkommensstufe 1	(zzgl. 2,15 € Zuschuss)	(zzgl. 2,00 € Zuschuss)
Einkommensstufe 2	5,60 €/m ²	5,75 €/m ²
	(zzgl. 1,15 € Zuschuss)	(zzgl. 1,00 € Zuschuss)
Einkommensstufe 3	6,75 €/m ²	6,75 €/m ²

3.3 Folgen für den Investor

Die WBG Nürnberg Gruppe erhält somit - unabhängig von der Qualität des energetischen Standards - eine einheitliche Miete von 6,75 €/m² (Miete + Zuschuss). Die tatsächlich zu zahlende Miete (nach Einkommensstufe) ist für die Mieter annähernd gleich; d. h. die Mieter der Kollwitzstraße 2-6 werden unter Einbeziehung der höheren Heizkosten klar benachteiligt.

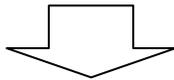
Fazit:

Lediglich das KfW- CO₂-Programm berücksichtigt den energetischen Standard des modernisierten Objektes.

Für Wohnungsunternehmen, die Wohnraum für Mieter mit geringerem Einkommen schaffen und EoF-Mittel nutzen, ist der energetische Standard nicht relevant. Den höheren Baukosten bei energetischen Modernisierungen stehen keine zusätzlichen Mieteinnahmen gegenüber.

Der Mieter wird auch benachteiligt, schließlich zahlt der Nutzer die gleiche Kaltmiete bei unterschiedlichen energetischen Standards.

4 Energetische Modernisierungen im preisfreien Wohnraum und „Richtersche Formel“



4.1 Allgemein

Im Westen Nürnbergs liegt im Stadtteil Sündersbühl die sogenannte „Parkwohnanlage West“ (PWA West), die um 1964 konzipiert wurde. Die 3- bis 4-geschossigen Anwesen stehen seit Sommer 2006 unter Ensemble- und Denkmalschutz.

4.2 Modernisierung

Das Anwesen Bernadottestraße 42-48 wurde als erstes Objekt der Wohnanlage im Jahr 2006 umfassend energetisch modernisiert und entspricht jetzt dem 3-Liter-Standard nach PHPP¹⁹. Durch Aufstockung wurden zusätzlich 6 Lofts mit insgesamt ca. 500 m² Wohnfläche im Passivhaus-Standard geschaffen.

Die Baukosten der Modernisierung (ohne Aufstockung) beliefen sich auf 1.300.000 €, das entspricht rund 635 €/m². Darin enthalten sind 40 €/m² für Denkmalschutzmaßnahmen.

Folgende Modernisierungsarbeiten wurden durchgeführt:

- Heizungsmodernisierung
- Fassadendämmsystem
- Fenster
- Dachsanierung, Dachdämmung
- Balkonsanierung

Der mögliche Modernisierungsanteil für eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB belief sich auf 320 €/m², das entspricht einer möglichen Mieterhöhung von 2,93 €/m²/Monat. Die durchschnittliche Miete vor Modernisierung betrug 3,80 €/m²/Monat. Die theoretische neue Miete wäre also 6,73 €/m²/Monat.

Gemäß Nürnberger Mietenspiegel ist die Wohnung bei 4,80 €/m²/Monat vor und 6,25 €/m²/Monat nach Modernisierung eingestuft.

Unter Berücksichtigung des Mieterklientels ist unstrittig, dass eine Mietanpassung über MSP nicht denkbar ist. Statt der erforderlichen und rechtlich möglichen Mietanpassung i. H. v. 6,73 €/m²/Monat konnten nur 5,60 €/m²/Monat realisiert werden. Selbst wenn eine Anpassung der Miete zum MSP-Oberwert (6,25 €/m²/Monat) möglich gewesen wäre, hätte die WBG Nürnberg Gruppe auf 0,48 €/m²/Monat verzichtet.

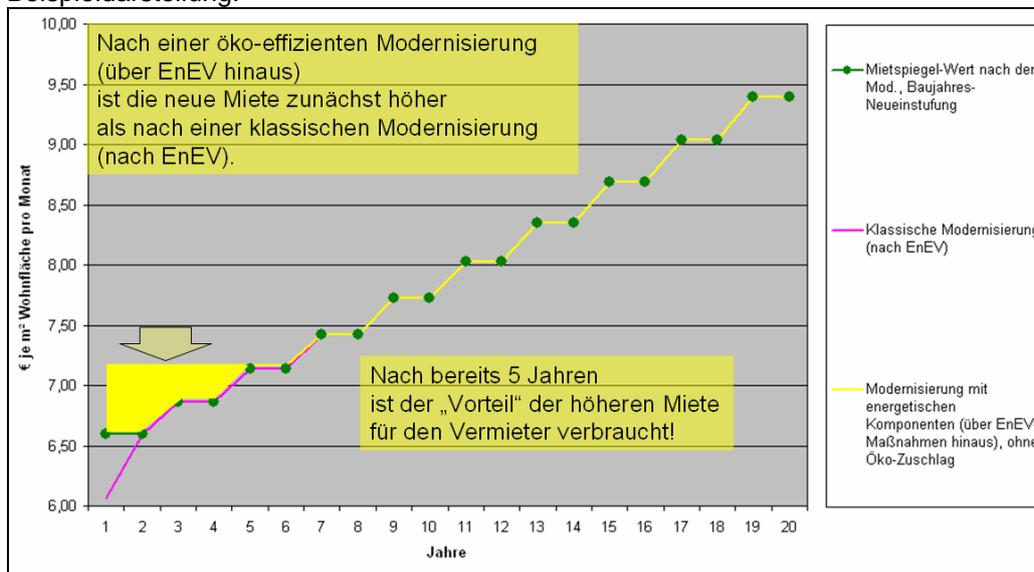
¹⁹ PHPP = Passivhaus Projektierungs Paket, entspricht EnEV -50

Anmerkung:

Hätte die WBG Nürnberg Gruppe „nur“ eine normale - nicht energetische - Modernisierung durchgeführt, wäre der Mietertrag der Gleiche gewesen (5,60 €/m²/Monat). Die höheren Kosten für den energetischen EnEV-Standard -50 ließen sich weder rechtlich, noch wirtschaftlich auf die Nettomiete umlegen. - Nur der Mieter profitiert vom niedrigen Energieverbrauch.

Auch wenn sich im Falle der Modernisierung für die energetischen Zusatzkosten weitere Mieterhöhungen durchsetzen ließen: spätestens bei der nächsten Anpassung des Mietenspiegels wäre der Vorteil wegen der MSP-Regelungen und der richterlichen Entscheidungen gegenüber einer „normalen“ Modernisierung aufgebraucht.

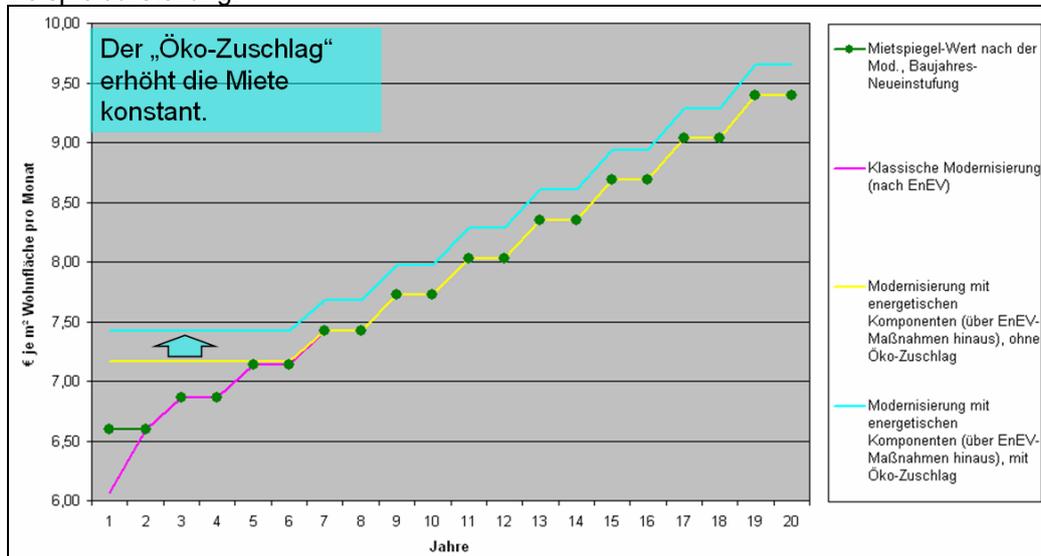
Beispieldarstellung:



4.3 „Richtersche Formel“

Eine mögliche Lösung des Problems wäre aus unserer Sicht ein vom Mietenspiegel unabhängiger „Öko-Zuschlag“ auf die Grundmiete. Nur dann wäre eine Abgrenzung zu Wohnraum mit geringerer energetischer Ertüchtigung möglich. Somit würde zumindest ein Teil der Energieeinsparung dem Investor zugutekommen.

Beispieldarstellung:



Die Höhe des Öko-Zuschlages sollte sich dabei an der Höhe der Zinsaufwendungen für Fremdmittel orientieren, die durch die zusätzlichen (über EnEV-Standard hinaus) Investitionen für energetische Maßnahmen entstehen.

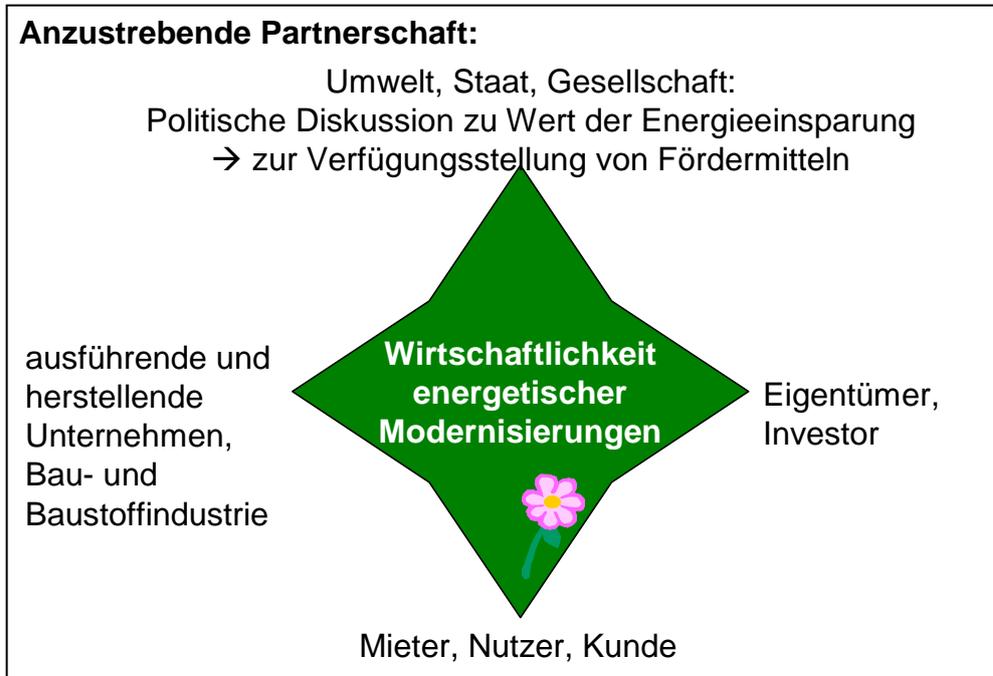
Fazit:

Derzeit gibt es (mit Ausnahme des KfW-CO₂-Programmes) für die Wohnungswirtschaft keine wirklich wirtschaftlichen Anreize, die gesetzlichen Anforderungen der neuen EnEV 2009 zu erfüllen. Die Mietpreise und das Mietrecht berücksichtigen den energetischen Standard eines Hauses in der Regel nicht.

5 Überlegungen

5.1 Allgemein

Das Ziel der Bundesrepublik Deutschland, den CO₂-Ausstoß um 40 % bis 2020 zu vermindern, ist nur zu realisieren, wenn alle am Markt Beteiligten ihren Beitrag zur CO₂-Minderung und der Kostensituation leisten.



Der optimale Interessenausgleich am energetischen Standard einer Immobilie ist dann gegeben, wenn sich die Maßnahme sowohl für den Investor, als auch für den Kunden (Mieter) wirtschaftlich darstellt. Dies würde einer klassischen

WIN (Umwelt, Staat, Gesellschaft)

WIN (ausführende Unternehmen, Bauindustrie, Forschung und Entwicklung)

WIN (Investor, Eigentümer)

WIN (Kunde, Nutzer, Mieter)

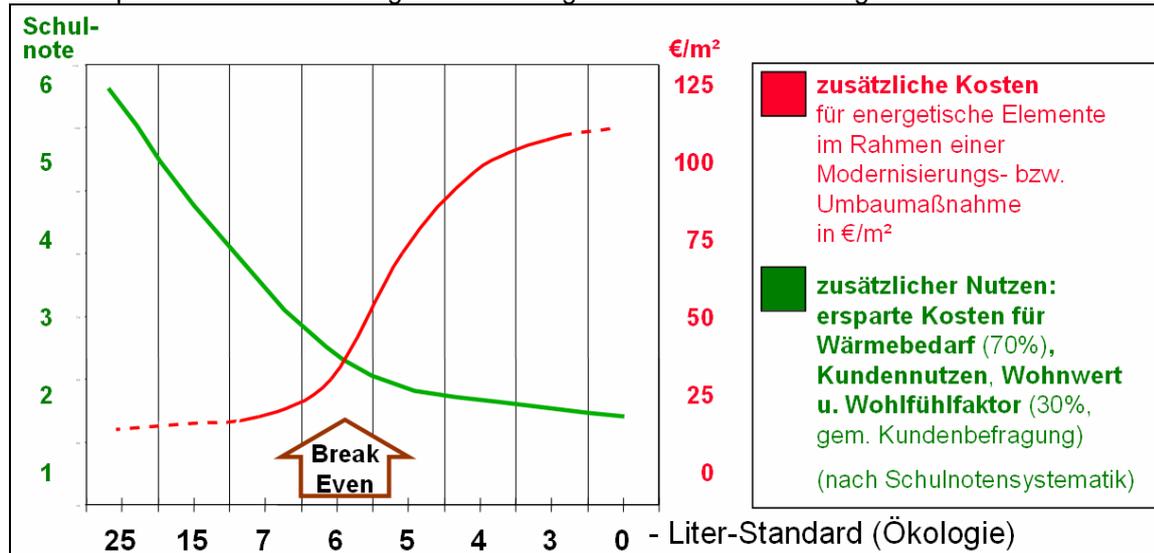
– **Situation**
entsprechen.

Es wird nicht funktionieren, die energetischen Anforderungen an Modernisierungsmaßnahmen zu erhöhen und damit den Investor einseitig zu belasten, um den Mieter zu entlasten.

Um durchzusetzen, dass weiterhin energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, müssen folgende Elemente Berücksichtigung finden:

- preisstabile Bauteile und Baukosten
- Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (für den Investor)
- technische Machbarkeit
- Mietpreisstrategien, Mietrecht, Marktmietenentwicklung
- Zahlungsfähig- und -willigkeit der Kunden
- Rolle der ausführenden Unternehmen Bauindustrie, Forschung und Entwicklung

Grafik: Optimaler Interessenausgleich bei energetischen Modernisierungen



5.2 Wirtschaftlichkeit der Maßnahme

Die Wirtschaftlichkeit baulicher Maßnahmen wird entscheidend von der Höhe und den Amortisationszeiten der Investitionen bestimmt. Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz beanspruchen vergleichsweise lange Amortisationszeiten. Grundsätzlich sollten diese immer deutlich kürzer sein als die Lebens-/ Nutzungsdauer der Investitionen.

Für die WBG Nürnberg Gruppe sollte die Amortisationszeit für bauliche Maßnahmen bei unter 25 Jahren liegen. Dies ist sinnvoll und beachtet den Gedanken der Nachhaltigkeit.

Nach dem heutigen „Stand der Technik“ und einem sehr strengen „Target Costing“ sind Investitionen in Wohngebäude bis zu dem Ziel „6-Liter-Standard“ wirtschaftlich realisierbar. Die Ressourcenallokation darüber hinausgehender energetischer Standards (z. B. 3-Liter-Standard) wird durch wesentlich höhere Investitionen ohne höhere Rückflüsse (Miete) in der Regel negativ sein (siehe Grafik oben).

Mit der Verschärfung der geltenden Mindestanforderungen ab 2009 wird das Planen und Bauen noch anspruchsvoller mit einer höheren Herausforderung. Damit diese noch besseren energetischen Niveaus erreicht werden, müssen mit der Gewährung von planbaren, sicheren und langfristigen Fördermitteln die richtigen Anreize gesetzt werden. Gebäudeeigentümer brauchen Planungssicherheit sowohl bei den gesetzlichen Anforderungen als auch bei den Anreizen, um ihre Investitionstätigkeit

im Bereich Energieeinsparung und Klimaschutz fortzusetzen und auszuweiten.

5.3 Die Phase der „Leuchtturmprojekte“ ist unverzüglich zu beenden!

Bei gleichen Investitionshöhen können entweder viele Objekte mit einem schlechten energetischen Standard schrittweise auf einen mittleren energetischen Standard gebracht werden oder ein Objekt auf einen sehr guten energetischen Standard. Bei sukzessiver Vorgehensweise wird wesentlich mehr Energie eingespart und damit die Umwelt deutlich stärker entlastet. Deshalb ist es aus unserer Sicht sinnvoller, den Energiebedarf der Immobilien schrittweise zu reduzieren.

Nach einer Auswertung der bisher erstellten Energieausweise der WBG Nürnberg Gruppe für ihren Bestand stellt sich die Situation wie folgt dar:

Energie-Portfolio					
Energieklasse kWh pro m ² /a	>500 - 200	<200 - 160	<160 - 120	<120 - 71	<71 - 0
Anteil an der Fläche	14%	10%	34%	35%	8%
Anteil am Verbrauch	25%	12%	35%	25%	3%
Verbrauch in kWh/a	33.041.999	16.223.151	45.742.604	33.040.722	4.287.714

5.4 Förderung

Die derzeitige Förderung (außer Sonderprojekte, sog. „Leuchtturmprojekte“ mit zusätzlichen Fördermitteln) wird durch ein zinsverbilligtes Darlehen und, je nach energetischem Standard, einen Tilgungszuschuss durch die KfW-Bank (KfW-CO₂-Programm) erzielt. Das Darlehen wird in Höhe des Anteils der energetischen Kosten an den Gesamtkosten gewährt.

Das Darlehen wird derzeit zu folgenden Konditionen angeboten:²⁰

- a) 30-jährige Laufzeit: 5-jährige Tilgungsaussetzung, 10 Jahre Zinsbindung, 3,55% eff. Jahreszins
- b) 20-jährige Laufzeit: 3-jährige Tilgungsaussetzung, 10 Jahre Zinsbindung, 3,39% eff. Jahreszins
- c) Weiterhin wird nach Prüfung durch einen Sachverständigen je nach Erreichen des energetischen Standards ein Tilgungszuschuss (Bsp. EnEV-30 % etwa 12,75% Zuschuss; EnEV-50 % nur im Rahmen der DENA etwa 20 % Zuschuss) gewährt.

Ohne eine angemessene Förderung der zusätzlichen energetischen Baukosten ist die Investitionsbereitschaft der Wohnungsunternehmen stark eingeschränkt. Wir fordern daher eine Neugestaltung des Förderprogrammes mit folgenden Eckpunkten:

- 1.) Erhöhung der Zinsbindung auf 25 Jahre (entspricht der Amortisationszeit)
- 2.) dauerhafte Senkung des Zinssatzes auf mind. unter 2%
- 3.) pauschale Gewährung eines Tilgungszuschusses für die energetische Ertüchtigung (Vermeidung von „Leuchttürmen“)

²⁰ Quelle: www.KfW.de, Stand 01.07.2008
Copyright WBG Nürnberg Gruppe

- 4.) Verzicht auf die Eintragung des Darlehens als Grundschuld bei kommunal-verbundenen Wohnungsunternehmen (Ermöglicht günstigere Kapitalmarktdarlehen für die restlichen Investitionskosten, Einsparung von Zusatzkosten und Verwaltungsaufwand)
- 5.) Durch Komplementärprogramme von Land, Kommune und Energieversorgern muss die Breitenwirkung verstärkt werden.

5.5 Technische Machbarkeit

Die deutsche Wohnungswirtschaft hat sich technisch mit dem Problem der Öko-Modernisierung und des Öko-Neubaus auseinandergesetzt und so viele Erfahrungen gesammelt, dass es fast kein technisch unlösbares Problem mehr gibt.

Anmerkung:

Bei allen Überlegungen ist der „Phaetoneffekt“²¹ zu vermeiden.

5.6 Mietpreisstrategien, Mietrecht, Marktmietenentwicklung

Die Wirtschaftlichkeit der Objekte/ Mietwohnanlagen und damit verbunden die Mietanpassungsmöglichkeit ist durch das Mietrecht zu sichern.

Anmerkung:

Insolvente Wohnungsunternehmen/Investoren leisten keinen Beitrag zum Umweltschutz.

5.7 Zahlungsfähig- und –willigkeit der Kunden

Alle am Markt Beteiligten und die politischen Kräfte müssen verstehen, dass auch der Wohnungsmarkt mit der Beziehung Angebot und Nachfrage nicht auszuhebeln ist.

Alle Beteiligten müssen verstehen, dass es im Bereich der rd. 24 Mio. Mietwohnungen Unterschiede, sogar konträre Interessenlagen gibt: Nach einer repräsentativen Umfrage sind nur 5 % aller Mieter bereit, für eine öko-modernisierte Wohnung eine höhere Miete zu zahlen. (Umfrageergebnis Herbst 2007)

Alle Beteiligten und Meinungsträger bzw. -macher müssen dem Bürger ehrlich sagen: ökologisches Wohnen zum Nulltarif ist nicht möglich. Der „Öko-Zuschlag“ (siehe Seite 14/15) ist aus unserer Sicht eine zwingende Notwendigkeit.

Anmerkung:

Mieten in Höhe von 10,50 €/m² sind nicht in allen Regionen durchsetzbar.

²¹ Beim VW Phaeton handelt es sich um umfassend ausgestattetes Fahrzeug der Premiumklasse mit entsprechendem Preis, VW konnte die Marke Phaeton nicht im Hochpreissegment etablieren, da er als „Volkswagen“ angesehen wurde und somit keine Konkurrenz für z.B. Mercedes S-Klasse und Jaguar. – Es ist auch in der Wohnungswirtschaft zu vermeiden „Leuchtturmprojekte“ am Markt vorbei zu produzieren.

5.8 Rolle der am Prozess Beteiligten

Subventionsmittel des Staates lösen Mitnahmeeffekte und Kostensteigerungen aus.

Anmerkung:

Bisher werden ausschließlich wohnungswirtschaftliche Investoren (Wohnungsunternehmen) durch Veränderungen des Rechts zur Verbesserung der Umwelt gefordert. Das Mietrecht (Nutzer) ist an diesen sinnvollen Umweltmaßnahmen noch nicht angepasst.

Unternehmen die am wohnungswirtschaftlichen Umweltschutz verdienen (Architekten, Hersteller von Isoliermaterial, Hersteller von Lüftungstechnik) erhalten indirekt über Subventionen zusätzliche Aufträge, mit der Folge steigender Preise. Diese am Markt Beteiligten sollten kraft Gesetzes ebenfalls zu Leistungen für den Umweltschutz herangezogen werden.

„Die größte Ölquelle liegt unter Deutschland: Es ist die Energie-Effizienz.“
Jürgen Hambrecht – BASF-Vorstandschef

Die Investitionen, die wir tätigen, kommen nur den Mietern und der Umwelt zugute. Die Frage ist allerdings, ob die Lage am regionalen Wohnmarkt dies erlaubt. Die im Interesse der Mieter und zur Minderung der Nebenkostenbelastung getätigten Investitionen werden von den Versorgern über höhere Energiepreise sehr schnell absorbiert. Das heißt, dass unsere Investitionen auf den Gewinnkonten der Energielieferanten landen. Sie liefern weniger Leistung für mehr Geld. Das ist eine sehr ärgerliche Situation, die der Staat durch eine wirksame Wettbewerbspolitik beeinflussen sollte.

Wir wollen unseren Kunden nicht nur über eine angemessene Kaltmiete gutes Wohnen ermöglichen, sondern auch über bezahlbare Nebenkosten (in erster Linie warme Betriebskosten).

Fest steht: Der Staat muss den Bürgern klarmachen, dass Klimaschutz Geld kostet. – Dazu ist die Wohnungswirtschaft allein nicht in der Lage.

Im konkreten Fall Wohnungswirtschaft heißt das: Energetische Investitionen, von denen der Mieter profitiert, sind nicht umsonst zu haben. Eine energetisch effiziente Mietwohnung kostet mehr, zumindest kurz- und mittelfristig (höhere Nettomiete, weniger Energieeinheiten)²².

²² Aus einem Interview mit Lutz Freitag, BSI-Vorsitzender und Präsident des GDW
Copyright WBG Nürnberg Gruppe

6 Fazit

Nur schnelle und nachhaltige Senkungsstrategien von Treibhausgasemissionen können die Risiken aus den Folgen der Erderwärmung mindern. Es kommt jedoch auf den richtigen technologischen und ökonomischen Ressourceneinsatz an. So werden in der Treibhausbilanz weniger die „Leuchtturmprojekte“, also das 3- oder 4-Liter Haus, für wesentliche Einsparungen sorgen. Mit dem richtigen Maß zwischen ökologischer Notwendigkeit und wirtschaftlicher Möglichkeit können mehr Maßnahmen durchgeführt werden und die Umwelt wird stärker entlastet.

In Deutschland wird derzeit jährlich etwa 1 % des Wohnungsbestandes energetisch modernisiert, das sind etwa 400.000 Wohnungen.

Um das Ziel der Bundesregierung – Verringerung der CO₂-Emissionen bis 2020 um 40 % - zu unterstützen, muss es Ziel sein, die Anzahl der energetischen Modernisierungen schrittweise auf 5 % zu erhöhen. Dies würde bedeuten, dass in Deutschland jährlich 2.000.000 Wohnungen energetisch modernisiert werden, hierfür würden (EnEV Standard 2009) Investitionen in Höhe von ca. 60 Mrd. € gebraucht.²³

Wenn der EnEV-Standard 2007 weiter gelten würde, könnten 10 % mehr Wohnungen (+200.000 WE) mit Fördermitteln in gleicher Höhe energetisch modernisiert werden!

Warum werden derzeit – trotz intensiver Öffentlichkeitsarbeit und bestehender Förderprogramme – nur so wenige Wohnungen energetisch modernisiert?

- Die hohen Anforderungen der EnEV behindern positive Investitionsentscheidungen.
- Im preisgebundenen Wohnraum sind Investitionen u. U. wirtschaftlich nicht tragbar!
- Bei Neubauten mit EoF-Mitteln und Modernisierungen im preisfreien Wohnungsbestand lohnt es sich nicht, energetisch zu modernisieren!
- Die Investitionen, die wir tätigen, kommen nur den Mietern, der Bauindustrie, den Energieversorgern und der Umwelt zugute.
- Fakt ist:
Energetische Modernisierungen werden nur dann verstärkt vorgenommen, wenn sie sich für den Investor wirtschaftlich (auch bei kleiner Marge) darstellen.

²³ (40 Mio. Wohnungen, davon 5% jährlich = 2 Mio. Wohnungen;
2 Mio. WE * Ø 60m² = 120 Mio. m² * Ø 500€/m² energetische Ertüchtigung
= 60 Mrd. €/jährlich)

Was muss passieren, damit mehr Wohnungen energetisch modernisiert werden?

Dabei muss die Menge der CO₂-Einsparung in der Summe im Vordergrund stehen, nicht die maximal mögliche Einsparung je Objekt. Es ist sinnvoller, mehrere Objekte mit schlechtem energetischen Standard (z. B. 30-Liter-Haus) auf einen mittleren Energiestandard (z. B. 16-Liter-Haus) zu bringen als ein Haus auf den 7-Liter-Standard.

Wenn die Bundesregierung langfristig Erfolg in der Klimaschutzpolitik haben will, muss sie auf der Basis einer konzertierten Aktion die Industrie, die Energieversorgungsunternehmen und die Verbände der Immobilienwirtschaft und Nutzergruppen stärker und verpflichtend in den Entscheidungsprozess einbinden.

- Wir müssen endlich weg von der Produktion von „Leuchttürmen“. Die Anforderungen der EnEV müssen reduziert werden.
- Energetische Modernisierungen müssen für normale Einkommensbezieher tragbare Miethöhen sicherstellen. Die Politik muss die Bevölkerung aber auch darüber aufklären, dass Umweltschutz nicht kostenlos ist.
- Energetische Modernisierungen müssen sich auch für den Investor wirtschaftlich positiv darstellen. Der Öko-Zuschlag ist daher unvermeidlich! Das Mietrecht muss angepasst werden.
- Förderprogramme müssen zielorientiert (Breitenwirkung) und verstetigt (durch Haushaltsmittel über mehrere Wahlperioden) werden und für Investoren echte Anreize schaffen, energetisch zu modernisieren (z. B. geringe Zinsen mit langer Zinsbindung, hohe Zuschüsse). – Förderungen wie EoF, die energetische Standards in keinster Weise berücksichtigen, sind kontraproduktiv.
- Bei allen energetischen Baumaßnahmen im preisfreien- und preisgebundenen Wohnraum muss Rechtssicherheit für den Investor bestehen (Mietanpassungsmöglichkeit nach Modernisierungen).
- Und wir brauchen einen „Solidarpakt“, denn...

**...alle an dem Thema Beteiligten
sollten zum Wohle der Umwelt
nicht sämtliche wirtschaftlichen Marktchancen ausnutzen.**

Nürnberg, 01.08.2008

7 Aktueller Auszug aus Zeitschrift „Die Immobilienwirtschaft“

(Ausgabe 30/2008)

ENERGIEEINSPARVERORDNUNG

Klimapaket wird zum Kraftakt



Verschärfte Energieanforderungen bei steigenden Bau- und Finanzierungskosten: Da kommt mancher ins Schwitzen.

Bild: imago/Magic

Angesichts des geltenden Mietrechts sowie steigender Bau- und Finanzierungskosten drängt sich die Frage auf: Wie sind die Anforderungen der 2009 in Kraft tretenden Energieeinsparverordnung (EnEV) zu stemmen? Vor allem durch gezielteres Investieren, sind sich Brancheninterne einig. Und auch darin: Für die Rentabilität von Teilbeständen, letztlich für diese Bestände selbst, kann die EnEV der Genickbruch sein. „Auch Vermieter werden in Rückenlage kommen“, meint Herbert Reiß, geschäftsführender Partner bei Deloitte Real Estate.

Außer Zweifel steht, dass energetische Modernisierungen – allein schon aufgrund der kräftig steigenden Energiepreise, natürlich aber auch um des Klimaschutzes willen – notwendig sind. „Die Nachfrage nach Wohnungen mit geringem Energiebedarf wird stark steigen. Es gilt, die Wettbewerbs-

fähigkeit der Bestände zu erhöhen“, sagt Mathias Müller, Geschäftsführer der GWW, der städtischen Wiesbadener Wohnungsgesellschaft. Herbert Reiß legt eins drauf: „Nur die Sieger im Qualitätskampf werden in einem Markt, der insgesamt schrumpft, eine auskömmliche Rendite von 5% plus erwirtschaften.“

Vom deutlichen Plus per EnEV ins Rendite-Minus

Erst einmal aber sieht manch ein Unternehmenschef hie und da ein Minus, wo vorher keines war. Gerhard Rohde zum Beispiel, Geschäftsführer der Genossenschaft Spar- und Bauverein in Solingen (SBV), die derzeit die 20er-Jahre-Siedlung Weegerhof saniert. Ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus dort bringt bei gültiger EnEV, 25% Eigenkapitaleinsatz und einem KfW-Zinssatz von 1,65% eine Verzinsung des Eigenkapitals von 6,7%. Mit der EnEV 2009 und unter Berücksichtigung eines auf 3,35% gestiegenen nominalen KfW-Zinssatzes ist

die Rentabilität dahin: Unterm Strich stehen -1,2%. Bei später errichteten Häusern werde es noch unwirtschaftlicher, da bei gleichen Kosten noch die verbleibende Finanzierung zu tragen sei.

In die Minusobjekte im Weegerhof investiert Rohde dennoch. Gespart wird an anderer Stelle, an anderen Gebäuden; vielleicht streckt er auch das bis 2011 angelegte Sanierungsprogramm um ein, zwei Jahre. Andere Wohnungsunternehmen wie die GWW oder die GAG Köln handeln ähnlich. „Wir müssen noch innovativer und kostenoptimierender unterwegs sein“, meint zudem GAG-Vorstand Günter Ott. „Wichtig ist ein sehr dezidiertes Portfoliomanagement“, ist Mathias Müller überzeugt.

„Kosten und Anforderungen steigen, aber die der Wohnungswirtschaft zur Verfügung stehenden Mittel werden nicht mehr“, erklärt Rohde die Zwickmühle. Die Branchenexperten sind überzeugt: Das Ziel der Regierung, den CO₂-Ausstoß flächendeckend zu senken, werde mit dem Klimapaket nicht erreicht. Weiter auf Seite 5

Klimapaket wird zum Kraftakt



„Viele energetische Low-Level-Objekte werden nur mit hohem Abschlag zu verkaufen sein.“
Mathias Müller



„Wir werden künftig eine energetische Segregation bekommen.“
Rudolf Ridinger



„Hart ist der Dreiklang aus EnEV, Zinsschranke und steigendem Instandsetzungsbedarf.“
Herbert Reiß

Das Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2020 die CO₂-Emissionen hierzulande gegenüber 1990 um 40% zu senken. Über das Heizen und die Warmwasserbereitung in Wohn- und Nichtwohngebäuden sollen 48 Mio. t CO₂ eingespart werden; dafür hofft die Politik auf Investitionen von etwa 150 Mrd. Euro.

Das Vorhaben ist ehrgeizig. Das wird anhand von Zahlen des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln deutlich, die auf eigenen Berechnungen sowie Daten von McKinsey und dem Statistischen Bundesamt beruhen: Demnach ließen sich mit 164,5 Mrd. Euro und unter Annahme einer Sanierungsquote von 70% alle vor 1979 in Deutschland errichteten Wohngebäude auf einen gut den EnEV-Anforderungen entsprechenden Verbrauch von jährlich 7 l Heizöl pro Quadratmeter bringen; derzeit modernisieren Wohnungsunternehmen häufig auf 10-Liter-Standard. Gerechnet wird in dem Modell allerdings mit von McKinsey eher niedrig angesetzten EnEV-2009-bedingten Mehrkosten: Für ein Drei- bis Sechsfamilienhaus werden 96 Euro/m² angesetzt, für größere Gebäude 55 Euro/m².

Realistisch sind 10% Mehrkosten plus ein paar Prozent

In einer für die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) erstellten Studie kommt das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) – wengleich nur für eine Baualtersklasse gerechnet – auf deutlich höhere Werte. Demzufolge fallen in einem zwischen 1958 und 1968 errichteten Mehrfamilienhaus im Schnitt 210 Euro/m² Mehrkosten (für die Erneuerung der Gebäudehülle und der Heizung) an.

Ist sich die Fachwelt noch nicht einmal einig darüber, wie viel Geld in die Hand genommen werden muss? „Es kursieren verschiedene Zahlen, die auf unterschiedlichen Annahmen – zum Beispiel im Hinblick auf die Frage, welche Maßnahmen der energetischen Modernisierung zugerechnet werden – beruhen“, erklärt Rudolf Ridinger, Vorstand des GdW-Mitgliedsverbandes VdW Südwest. Im Schnitt sei von einer Steigerung der EnEV-bedingten Mehrkosten um durchschnittlich 10% auszugehen. Entstehen Folgekosten, muss beispielsweise aufgrund einer dickeren Außenwanddämmung auch das Dach angepackt werden, könne der Prozentsatz auch deutlich höher liegen.



„Die Klimaziele der Bundesregierung werden so keinesfalls erreicht.“
Gerhard Rohde



„Unsere Aktionäre geben sich mit einer Rendite von 4% bis 5% zufrieden.“
Günther Ott

Eine EnEV-bedingte Steigerung der Kosten um im Schnitt 10% und paar Prozent können Praktiker bestätigen. Günther Ott, Vorstand der GAG Immobilien in Köln, die in den Jahren 2003 bis Ende 2007 von insgesamt rund 42.000 Wohnungen mehr als 8.000 energetisch auf Vordermann gebracht hat und 2008 bis 2012 noch weitere 4.900 modernisieren will, kommt auf 10% bis 12% höhere Kosten bzw. auf 230 Mio. Euro Investitionen für diese noch ausstehenden Einheiten. SBV-Geschäftsführer Gerhard Rohde hat +15% errechnet.

Großer Hemmschuh Investor-Nutzer-Dilemma

Über den EnEV-Anforderungen steht das Wirtschaftlichkeitsgebot. Laut Siegfried Rehberg, Leiter des Technikreferats im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), geht die Bundesregierung jedoch von Selbstnutzern aus, für die sich energiesparende Maßnahmen über niedrige Energiekosten amortisieren. Der Vermieter müsse seine Kosten über Mietsteigerungen refinanzieren; doch die Krux dabei sei und bleibe aufgrund einer nicht zu erwartenden Änderung des Mietrechts das Investor-Nutzer-Dilemma: Der Mieter profitiert, die Zeche zahlt der Vermieter. Investitionen können in der Regel nur bedingt und indirekt über die 11%-Modernisierungumlage in der Netto-Kaltmiete abgebildet werden. „Etlliche Investitionen rechnen sich nicht mehr“, ist GWW-Chef Müller überzeugt.

In der IWU-Studie wird durchgerechnet, in welchen Fällen Maßnahmen nach EnEV 2009 und unter bestimmten Annahmen – u.a. dass die 11%-Umlage möglich ist, die Miete aber vor der Modernisierung auf ortsüblichem Niveau liegt – wirtschaftlich sind: Der Fall ist das, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete im Betrachtungszeitraum von 20 Jahren nur wenig steigt und durch die Maßnahmen dauerhaft Leerstand reduziert werden kann. „Das gilt am ehesten für Objekte in strukturschwachen Regionen“, erklärt Rehberg, fügt aber hinzu: „Auch in anderen Märkten können sich je nach Lage und Zustand des Objekts sowie Mieterstruktur Investitionen rechnen.“ Die Frage sei aber auch, ob die Mieter Erhöhungen stemmen können. Auch Müller ist skeptisch: „Die Voraussetzung sind Reallohnzuwächse; und die hat es kaum gegeben.“

Würden die energetischen Modernisierungsmaßnahmen zusammen mit anderen

notwendigen umgelegt, müssten dem GdW zufolge nicht selten Mietsteigerungen von 30% bis 50% realisiert werden. Über die Energieeinsparung würden aber häufig noch nicht einmal die Kosten für die energetische Modernisierung aufgefangen: Laut dem mit 210 Euro/m² gerechneten IWU-Beispiel ließen sich dem 1 Euro/m², der an die Mieter infolge des energetischen Aufpöppelns weitergegeben werden kann, im besten Fall 80 Cent/m² eingesparte Energiekosten gegenrechnen.

Obendrein ist Umfragen zufolge der Wille, sich an Investitionskosten zu beteiligen, unter der Mieterschaft gering. So ist laut einer repräsentativen GfK-Umfrage im Auftrag des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) nur jeder fünfte Mieter bereit, zumindest einen Teil der eingesparten Nebenkosten auf die Kaltmiete anrechnen zu lassen.

Gerhard Rohde jedenfalls wird in dem Weegerhof-Objekt, bei dem er aufgrund höherer EnEV-Anforderungen auf -1,2% Eigenkapitalrendite rutscht, keine Mieterhöhungen vornehmen. „Weil wir diese Wohnungen komplett neu vermieten, gibt das Mietrecht eine Steigerung her – aber der Markt wohl nicht.“ Hart treffen könnte es private Vermieter. Einer Studie des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zufolge erzielten im Untersuchungszeitraum 2002 bis 2006 lediglich 40% mit ihren vermieteten Wohnungen einen Gewinn.

Mit steigenden Baukosten, Zinsen und Zinsschranke kommt's dick

Neben den EnEV-Anforderungen belasten die allein 2007 um 7,2% gestiegenen Baupreise und die nach oben gegangenen Zinsen. So hat die KfW den Zinssatz des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms Mitte Juni zum vierten Mal innerhalb von sieben Monaten angehoben – von 1,76% auf 3,39%.

EnEV-Verschärfung sowie gestiegene Bau- und Finanzierungskosten gehen ins Geld, rechnet Mathias Müller vor: Das energetische Flottmachen einer Wohnung kostet demnach 60% mehr als zu Beginn eines 2004/05 gestarteten Investitionsprogramms.

Ungemach kommt auch von anderer Seite auf Vermieter zu, nämlich in Gestalt der Zinsschranke, die die Abzugsfähigkeit des Zinsaufwands seit Beginn des Jahres begrenzt, gibt Deloitte-Experte Herbert Reiß zu bedenken. „Für Unternehmen der Wohnimmobilienwirtschaft, deren Geschäft von hohen Fremdfinanzierungsquoten und entsprechenden Zinsaufwendungen geprägt ist, kann die Zinsschranke Steuerzahlungen nach sich ziehen, obwohl sie nicht ausreichend Gewinne erwirtschaftet oder gar Verluste geschrieben haben.“

Zudem weist Reiß auf die in den nächsten Jahren deutlich steigenden Instandsetzungskosten hin, die vor allem auf West-Vermieter mit einem in der Regel hohen Anteil an in den 60er und 70er Jahren errichteten Objekten zukommen. „Es werden einige Unternehmen ins Trudeln geraten“, ist er

überzeugt. „Nicht allein wegen der gestiegenen energetischen Anforderungen. Es ist das Zusammentreffen von EnEV, Zinsschranke und aufgrund der Baualtersklasse zu tätigen Investitionen.“

Noch dicker kommt es laut Rehberg, wenn 2012 die zweite EnEV-Stufe in Kraft treten und die energetischen Anforderungen nochmals um 30% nach oben schrauben sollte. „Das ist keinesfalls mehr rentabel.“ Das Karussell wird sich weiter drehen, meint VdW-Vorstand Ridinger mit Blick auf die Pläne der Umweltminister der Bundesländer und auch der EU-Kommission, die Anforderungen darüber hinaus zu verschärfen. „Was ein Vermieter heute baut, ist womöglich 2020 völlig überholt. Das nenne ich Vermögensvernichtung.“

Portfolio management: mehr denn je das A&O

Was also tun? Wichtig ist ein differenzierteres Portfolio management, das Fokussieren auf einen definierten zukunfts-fähigen Kernbestand, sind sich die Experten einig. „Etlliche Objekte oder Teilbestände werden künftig nicht oder kaum mehr angepackt“, erklärt Müller. Denn wer nur den Putz an der Fassade erneuert, sei schon zum Dämmen verpflichtet. Ridinger spricht deshalb von „energetischer Segregation“. Was heißt: Wenig zahlungsfähige Mieter werden sich im Winter künftig einen Pullover mehr überziehen müssen.

GAG-Vorstand Günther Ott will über eine Steigerung der Effektivität Kosten einsparen, wenn nötig wie SBV-Chef Rohde den Sanierungsplan zeitlich entzerren. „Natürlich wirkt sich die EnEV zunächst auf die Rendite aus“, erklärt Ott. „Aber mit zu erwartenden Renditen von etwa 4,3% – die keinen privaten Investor vor Begeisterung aufschreiben lassen werden – geben sich unsere Aktionäre angesichts der Aufgabenstellung zufrieden.“ Rohde hat auch den Abriss und den Verkauf von Häusern auf der Liste stehen, doch Letzteres sei nur bedingt tauglich, meint GWW-Chef Müller. „Viele energetische Low-Level-Objekte, noch dazu in mafiigen Lagen, werden nur mit hohem Abschlag zu verkaufen sein.“

Das Ziel der Regierung, den CO₂-Ausstoß flächendeckend zu senken, werde mit dem Klimapaket nicht erreicht, meint Rohde. „Künftig werden jährlich weniger Häuser saniert und obendrein mit mehr Mitteln weniger Einsparung erreicht als bisher.“ (cr)

EnEV 2009: zentrale Vorgaben für Bestandsgebäude

- Zentraler Punkt der am 1. Januar 2009 in Kraft tretenden Energieeinsparverordnung (EnEV) ist die Verschärfung der energetischen Anforderungen: Die Anforderung an die Gesamtenergieeffizienz von Bestandsobjekten wird um durchschnittlich 30% nach oben geschraubt; ebenso um 30% verschärfte werden die Vorgaben für Außenbauteile bei wesentlichen Änderungen im Bestand (Neubau: 30% bei Gesamtenergieeffizienz, 15% bei Außenbauteilen).
- Begehrte, bislang ungedämmte oberste Geschossdecken müssen unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden.
- Stufenweise Außerbetriebnahme von Nachstromspeicherheizungen.
- Maßnahmen zum Vollzug der Verordnung werden verstärkt: Es prüfen Schornsteinfeger; zudem werden Nachweise bei der Durchführung von Arbeiten im Gebäudebestand und behördliche Stichprobenkontrollen eingeführt. Zudem sollen einheitliche Bußgeldvorschriften eingeführt werden.

© Immobilien Zeitung; Quelle: EnEV 2009