

Anmerkungen des GdW zur dena-Sanierungsstudie

Die Frage nach der (Un)Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen im Mietwohnungsbestand

Im Dezember 2010 veröffentlichte die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) gemeinsam mit dem Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) eine Studie zum Thema „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand“. Ziel war es, Bauherren zu motivieren, anstehende Instandsetzungen mit einer anspruchsvollen energetischen Sanierung zu verbinden. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass sich die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern sowohl für Vermieter und Mieter rechnet. Sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser könnten bis zum Standard KfW-Effizienzhaus 70 warmmietenneutral saniert werden. Eine Bewertung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht kommt zu einem völlig anderen Ergebnis.

Laut Studie sei die Voraussetzung für eine warmmietenneutrale Sanierung, neben einer guten Planung, Ausführung und strategischen Bewertung des Gebäudes, dass energetische Maßnahmen mit ohnehin anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten gekoppelt würden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft stellt sich die Frage, ob die Ergebnisse der dena-Studie in die Praxis übertragen werden können und eine flächendeckende warmmietenneutrale Sanierung auf einem hohen energetischen Niveau wirtschaftlich darstellbar ist. Zu diesem Zweck wurden die wesentlichen, der Studie zugrunde liegenden Annahmen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bewertet.

Berücksichtigung von „Ohnehinkosten“

In der dena-Studie werden in einer Beispielrechnung Annahmen getroffen, nach denen nur so genannte „energiebedingte Mehrkosten“ einer Modernisierung (im Beispiel 80 Euro pro Quadratmeter) als Kosten in

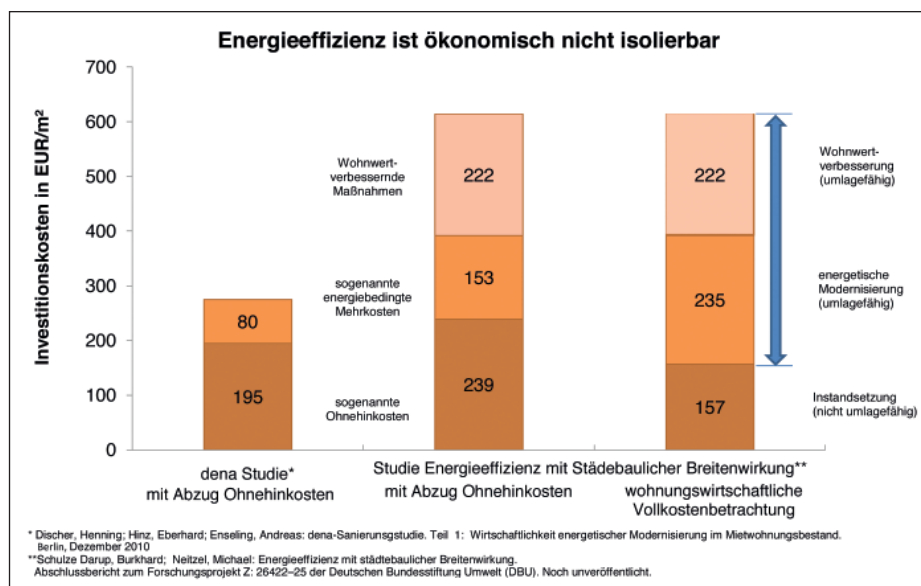
der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt werden dürfen. Instandsetzungskosten werden als „ohnehin zu tätige Investitionen“ außer Betracht gelassen (im Beispiel 195 Euro pro Quadratmeter). Ein Vergleich macht die unterschiedliche Berücksichtigung von bei einer energetischen Modernisierung anfallenden Kosten deutlich (siehe Abbildung).

Zu den „ohnehin zu tätigen Investitionen“ werden zum Beispiel das Abschlagen und Aufbringen des Putzes, der Einbau einer Abluftanlage, der Austausch der Heizungsanlage und der Einbau neuer Fenster gezählt. Bei einer energetischen Sanierung auf den EnEV-Standard 100 ergeben sich somit „Ohnehinkosten“, die 71 Prozent der Gesamtkosten ausmachen. Die Nichtberücksichtigung der „Ohnehinkosten“ entspricht aber nicht der wohnungswirtschaftlichen Realität: Eine Investitionsalternative, die etwa 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu einem Zeitpunkt in eine reine

Instandsetzung investiert, besteht nicht. Eine reale Handlungsalternative ist neben der laufenden Instandhaltung oder der Durchführung einer Teilmodernisierungsmaßnahme in diesem Fall nur ein Ersatzneubau.

In der wohnungswirtschaftlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung (empfohlen wird die Methode des vollständigen Finanzplanes „VOFI“) müssen daher stets die Vollkosten der Maßnahme angesetzt werden, um zwischen verschiedenen Handlungsalternativen entscheiden zu können. Für die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme ist zudem die Untersuchung des Zusammenhangs von Modernisierungskosten und Investitionserfolg von entscheidender Bedeutung. So sind grundsätzlich die Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen wie alle anderen durch das Wohnobjekt verursachten Auszahlungen aus zukünftigen Einzahlungen des Wohnobjekts zu erwirtschaften. Im Ergebnis heißt dies, dass durch die Investition in das Wohngebäude nicht nur der Rückfluss des eingesetzten Kapitals über den Investitionszeitraum sicherzustellen ist, sondern auch eine angemessene Rendite erwartet wird, die den Fortbestand des Wohnungsunternehmens sichert.

Neben der Betrachtung der Rendite (Rentabilitätssicht) müssen zur Beurteilung von wohnungswirtschaftlichen Investitionen weitere betriebswirtschaftliche Kriterien für eine Investitionsentscheidung herangezogen werden. So ist auch zu untersuchen, ob über den Betrachtungszeitraum eine positive Liquidität generiert wird und mögliche Liquiditätsunterdeckungen ausgeglichen werden können und ob positive Jahresergebnisse erwirtschaftet werden (erfolgswirtschaftliche Sicht). Hervorzuheben ist, dass eine unternehmensspezifisch festzulegende Mindestrendite und



Unterschiedliche Berücksichtigung von Kosten, die bei einer energetischen Modernisierung anfallen.

Quelle: GdW

positive operative Cashflows notwendige Bedingungen einer jeden Investitionsentscheidung sind.

Aus Sicht der Autoren der dena-Studie müssten die „Ohnehinkosten“ aus dem Eigenkapital finanziert werden, welches nicht verzinst werden muss. Diese Sichtweise würde bei Wohnungsunternehmen langfristig dazu führen, dass sie nicht mehr handlungsfähig und aufgrund des Substanzverzehr in ihrem Bestand gefährdet wären.

Energetische Einsparpotenziale und mögliche Sanierungshemmnisse

Im ersten Teil der dena-Sanierungsstudie „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen im Mietwohnungsbestand“, wird auf Seite 8 ausgeführt, dass „die Einsparpotenziale, insbesondere bei Bestandsbauten, enorm sind. Häuser, die mit marktgängigen Techniken energetisch modernisiert werden, können ihren Energiebedarf um bis zu 85 Prozent senken und weit besser als ein Standardneubau sein. Trotzdem gibt es noch Vorbehalte gegenüber energieeffizientem Bauen und Sanieren. Dies ist auf die hohe Komplexität der Bauvorhaben, auf mangelndes Vertrauen in ein hochwertiges Ergebnis, die notwendigen Investitionskosten und auf die Intransparenz des Marktes zurückzuführen.“

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht verkennen die Autoren der Studie, dass es sich nicht um Vorbehalte, sondern um tatsächliche Hemmnisse handelt, die zu der derzeit vergleichsweise geringen energetischen

Sanierungsquote führen. Die Hemmnisse energetischer Sanierungen lassen sich aus Sicht der Wohnungswirtschaft wie folgt zusammenfassen:

- mangelnde Wirtschaftlichkeit,
- mangelnde Finanzierbarkeit,
- mietrechtliche Hemmnisse,
- mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieter,
- soziodemografische Rahmenbedingungen,
- fehlende Motive zur energetischen Sanierung (Unsicherheit über technologische, ordnungsrechtliche und wirtschaftliche Entwicklungen sowie Informationsdefizite).

Eine reine Fokussierung auf Einsparpotenziale im Mietwohnungsbereich hat im Übrigen nur einen geringen Effekt. Der vermietete Geschosswohnungsbau umfasst lediglich ein Drittel der Wohnfläche in Deutschland. Damit entfallen nur rund acht Prozent des Endenergieverbrauchs und fünf Prozent der CO₂-Emissionen auf diesen Sektor.

Fazit: Die Ergebnisse der dena-Sanierungsstudie vermitteln eine scheinbar hohe Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen auf einen hohen energetischen Standard. Das verwendete Rechenmodell bildet die tatsächlichen Handlungsalternativen von Vermietern nicht ab und ist deshalb zur Entscheidungsfindung über reale Sanierungen ungeeignet. Die verwendete Datengrundlage lässt die von den Autoren der dena-Studie gemachten Aussagen zum Kopplungsprinzip nicht zu. Der Abzug der

Die GdW-Arbeitshilfe 64 ...



... „Energieeffizientes Bauen und Modernisieren – Gesetzliche Grundlagen, EnEV 2009, Wirtschaftlichkeit“ ist beim GdW zu beziehen.

so genannten „Ohnehinkosten“ von den Gesamtkosten ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht gerechtfertigt, da die reine Instandsetzung (mit einem Investitionsumfang von 200 Euro pro Quadratmeter) keine reale Handlungsalternative darstellt. Auch das verwendete Mietverlaufsmodell entspricht nicht der Realität und zeigt die in der Praxis tatsächlich vorhandenen Mieterhöhungsspielräume nicht auf. Die in der Studie ermittelte scheinbare Wirtschaftlichkeit der energetischen Modernisierungen muss daher mit Blick auf die eher modellhaften Annahmen beurteilt werden.

Ein praxistaugliches Modell zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungen wird in der GdW-Arbeitshilfe 64 beschrieben.

*Christian Gebhardt, Wirtschaftsprüfer,
Referent für Betriebswirtschaft/Standardsetting,
Rechnungslegung und Prüfung
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V., Berlin
gebhardt@gdw.de*