

Die Finanzierung von energetischen Modernisierungen bei vermieteten Wohngebäuden aus der Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die energetische Modernisierung ist im Laufe der letzten Jahre zu einem der zentralen Themen bei der Bewirtschaftung von Wohngebäuden geworden. Die Gründe dafür sind vor allem:

- die steigenden Energie- und damit Betriebskosten,
- die Klimaschutzdebatte und
- die Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Wohngebäuden.

Mit Blick auf den Klimaschutz und eine langfristig sichere und bezahlbare Energieversorgung muss insbesondere für die noch nicht energetisch modernisierten Wohngebäude entschieden werden, in welchem Umfang und wann energiesparende Maßnahmen durchgeführt werden. Dies ist allerdings kaum noch ein technisches Problem. Prinzipiell stehen Lösungen zur Verfügung, die ein bestehendes Gebäude bis zum Nullheizenergiehaus verändern können. Wichtiger – und meist entscheidend für den Umfang der Maßnahmen – sind die Investitionskosten, deren Finanzierung und vor allem deren Refinanzierung.

Die Finanzierung von umfassenden energetischen Modernisierungen zeichnet sich einerseits durch ein sehr hohes Investitionsvolumen aus. Andererseits ist der Anteil von Fremdkapital bei der Finanzierung besonders hoch. So liegt der durchschnittliche Eigenkapitaleinsatz bei Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Regel nur zwischen 15 % und 25 %, so dass ein erheblicher Teil der Investitionskosten langfristig fremdfinanziert werden muss. Die Kosten für energetische Modernisierungen betragen je nach energetischem Standard durchschnittlich 200 bis 300 € pro m² Wohnfläche. Dem gegenüber stehen Kosten von weiteren 200 bis 400 €/m² Wohnfläche für die sonstigen Maßnahmen an den Gemeinschaftseinrichtungen des Gebäudes und 250 bis über 500 €/m² Wohnfläche für eine Wohnungsmodernisierung. Umfassende Gesamtkonzepte verursachen Kosten von 900 bis 1200 €/m² Wohnfläche.¹ Der aus den energetischen Modernisierungskosten bedingte umlagefähige Mieterhöhungsanteil liegt zwischen 2,50 bis 3,00 €/m² Wohnfläche pro Monat. Dieser Betrag stellt in der Praxis meistens aber nur einen theoretischen Wert dar, da er aufgrund der angespannten Lage auf vielen Mietmärkten nicht realisierbar ist. Die vergleichbare Einsparung bei den warmen Betriebskosten liegt dagegen nur bei rd. 0,50 €/m² Wohnfläche pro Monat.

Die Entscheidung über eine energetische Modernisierung ist – zumindest bei nachhaltig agierenden Wohnungsanbietern – eingebettet in längerfristige strategische Überlegungen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. In diesem Entscheidungssystem spielt eine Vielzahl von Parametern eine Rolle: z. B. die Lage- und Objektqualität des Gebäude- und Wohnungsbestandes, die Eignung für unterschiedliche Zielgruppen, die Marktverfassung und die zu erwartende Marktentwicklung, das derzeitige und das zu erwartende wirtschaftliche Ergebnis und auch die Finanzierungsspielräume.

Ein Vermieter wird seine Strategie zur Bestandsbewirtschaftung so auslegen, dass die Wohnungsbestände entsprechend der Marktsituation und den erreichbaren Zielgruppen dauerhaft vermietet werden können. Die Vorteilhaftigkeit einer energetischen Modernisierung kann daher nicht isoliert, sondern nur im Zusammenhang mit der Portfoliostrategie insgesamt und damit auch ggf. erforderlichen weiteren Maßnahmen beurteilt werden, die notwendig sind, um eine dauerhafte Vermietbarkeit zu gewährleisten.

¹ vgl. Schulze Darup, Burkard/Neitzel, Michael (2011): Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung, Abschlussbericht zum Forschungsprojekt AZ 26422 – 25 der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU)

In diesem Kontext sind energetische Modernisierungen kein Selbstzweck, sondern ein Instrument, um den Wohnungsbestand, der nach der Portfoliostrategie dauerhaft benötigt wird, den heutigen und zukünftigen Anforderungen an das Wohnen entsprechend weiter zu entwickeln. Eine umfassende Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes auf einen hohen Effizienzstandard ist allerdings angesichts der Risiken vieler Märkte kaum umsetzbar und finanzierbar.

Neben das Dilemma der Finanzierbarkeit energetischer Modernisierungen tritt das Dilemma, dass die Mieterhaushalte aufgrund der hohen Wohnkostenbelastung kaum noch in der Lage und bereit sind, die hohen umlagefähigen Modernisierungskosten zu tragen. So betrug die Wohnkosten- bzw. Mietkostenbelastungsquote für Mieterhaushalte des untersten Einkommensfünftels in Westdeutschland 41,8 Prozent und in Ostdeutschland 37,2 Prozent ohne Berücksichtigung von warmen Betriebskosten.²

Es greift insgesamt zu kurz, Wohnungs- und Immobilienunternehmen und den von ihnen bewirtschafteten Wohnungsbestand als Problem zu sehen – nämlich nur als CO₂-Emittenten und Energieverbraucher. Die Aufgaben der Bewirtschaftung von Wohnungen sind vielmehr mehrdimensional: Sie versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erhalten sozial stabile Nachbarschaften, integrieren Migranten, meistern den demografischen Wandel, halten Angebote für verschiedene Nachfragergruppen bereit, sorgen für ein attraktives Wohnumfeld und vieles mehr.

Aus der Erfahrung mit mehr als 30 Jahren energetischer Modernisierung schätzt der GdW ein, dass die zurzeit geplanten Veränderungen der Rahmenbedingungen eher zu einem Rückgang der energetischen Sanierungsquote und zur Fokussierung der energetischen Modernisierung auf bestimmte Bestände beitragen werden. Es besteht mittelfristig die ernsthafte Gefahr, dass ressourcenschonendes und qualitätsvolles Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung nicht mehr verwirklicht werden kann und dass Segregation sowie Entmischung aus Gründen des Klimaschutzes verstärkt werden.³ Das Wohnen und damit die Wohnung erfüllen eine wichtige Ankerfunktion im menschlichen Leben. Die Beachtung der sozialen Dimension des Wohnens und der Wohnqualität sowie der Bezahlbarkeit des Wohnens ist neben der ökonomischen Komponente von zentraler Bedeutung. Eine Debatte über die Bedeutung des Wohnens in der Gesellschaft und über verlässliche politische Rahmenbedingungen für das nachhaltige Bauen und Modernisieren sowie über die Bewirtschaftung und Finanzierung des Wohnens in Deutschland ist notwendig.

Dipl.-Ing. Christian Gebhardt, Wirtschaftsprüfer, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, gebhardt@gdw.de, 16. Dezember 2011

² vgl. auch Neitzel, Michael (2011): Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma im Auftrag des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin,

³ vgl. auch Prof. Radermacher (2011): Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft im Auftrag des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin,