

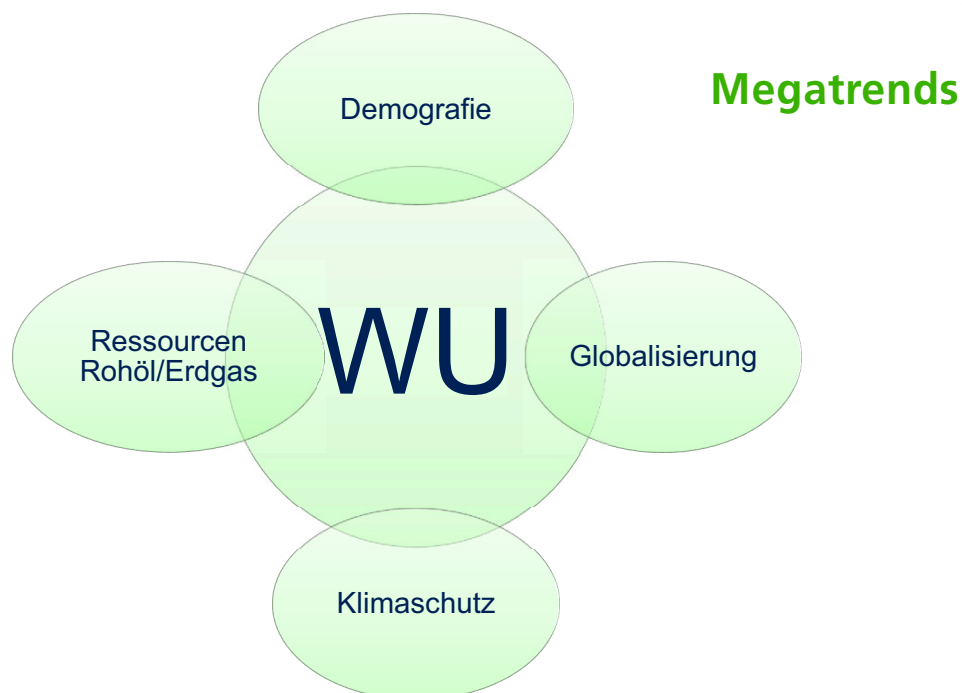
Energetische Sanierung von Wohngebäuden. Die energetischen Anforderungen steigen, wo bleibt die Wirtschaftlichkeit?

WP/StB Ingeborg Esser
Mitglied der Geschäftsführung des GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

1

Rahmenbedingungen im weiteren Sinne



GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

2



Rechtliche Rahmenbedingungen

Bestandsentwicklung

- Energieeffiziente Modernisierungen
- Altengerechte Modernisierungen
- Angebote für junge Familien, Singles, Studenten

Neubau

- Betreutes Wohnen
- Angebote für spezielle Zielgruppen
- Wohneigentum

Stadtentwicklung/Stadtumbau

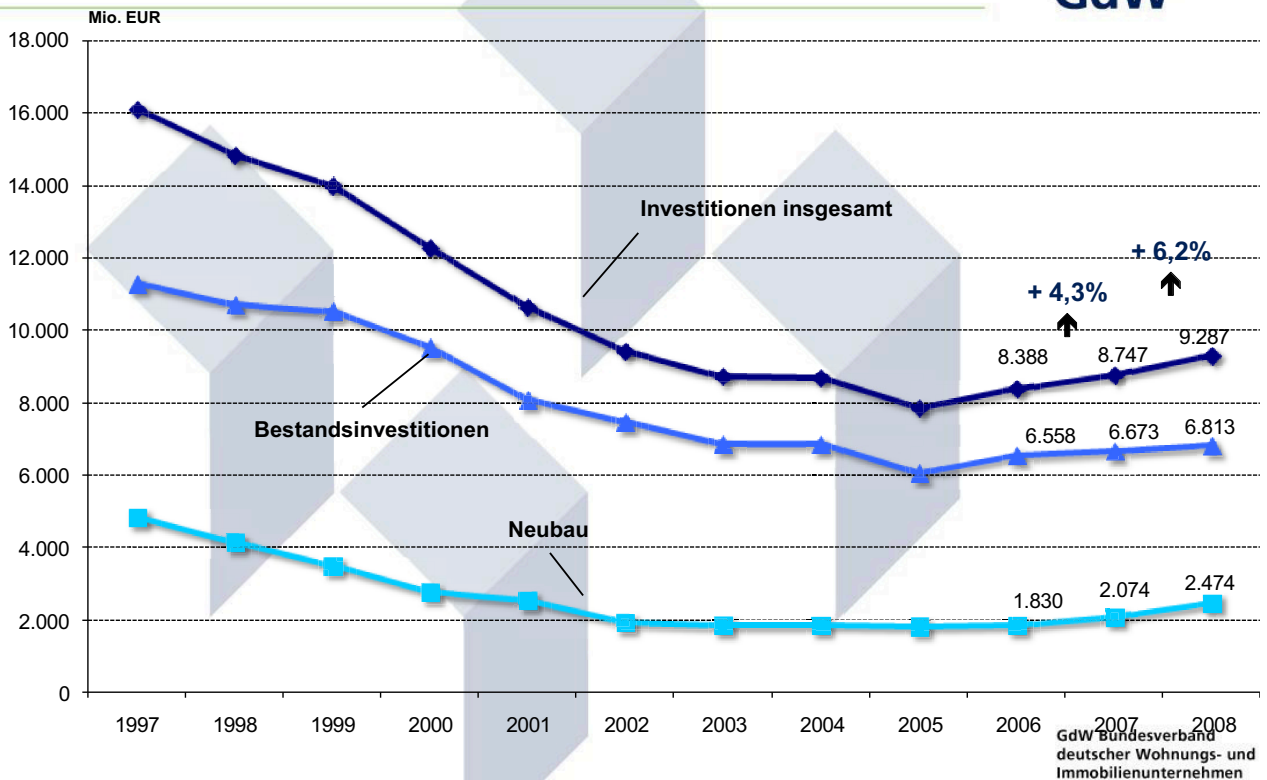
Dienstleistungen

- wohnbegleitend
- sonstige

Integriertes Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung im Gebäudebereich					Stand 01.10.2008
Vorhaben	Neu: EEWärmeG	Novelle HeizkostenV	Novelle EnEV	Novelle EnEG	
Aktueller Stand	Bundesrat 04.07.08 endgültig verabschiedet	Bundesrat Zustimmung mit Änderungen 19.09.2008	Kabinettsbeschluss 18.06.08	1. Lesung im Bundestag 26.09.08, Stellungnahme des Bundesrates 19.09.08	
Weitere Schritte		Veröffentlichung im BGBl.	Bundesrat Herbst 2008 (es liegen noch keine Empfehlungen der Ausschüsse vor)	Beratung in den Ausschüssen des Bundestags	
Inkrafttreten	01.01.09 Veröffentlicht im BGBl. Vom 18.08.08	geplant: 01.01.09, gilt dann für Abrechnungszeiträume, die ab 01.01.09 beginnen	voraussichtlich 3-6 Monate nach Verkündung, d.h. wahrscheinlich erst Mitte 2009	voraussichtlich mit Verkündung	

deutscher wohnungs- und immobilienunternehmen

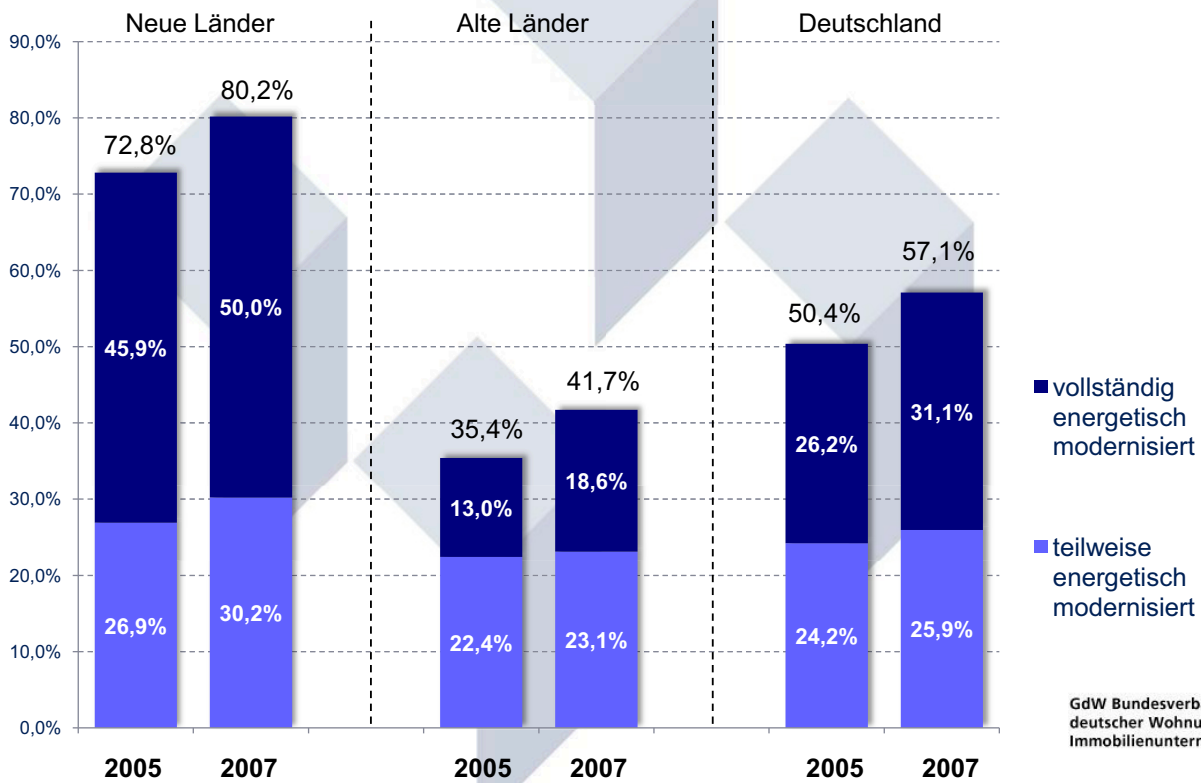
Entwicklung der Investitionsleistungen 1997 - 2008 bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2007, Jahr 2008 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen

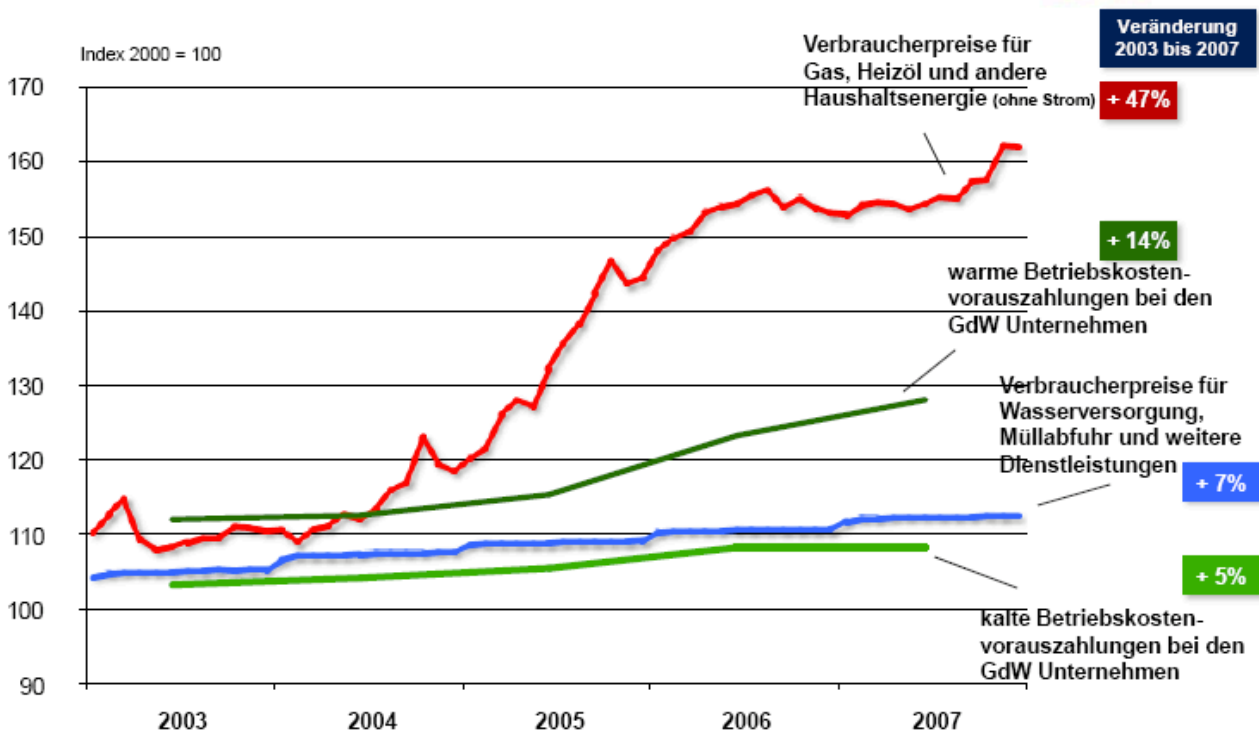
Anteil Wohnungen, die seit 1990 bis 2005/2007 teilweise oder vollständig energiesparend modernisiert wurden, GdW-Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2007

Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; 2007

- **Planung der erforderlichen Bestandsinvestitionen unter den Aspekten**
 - Welche Bestände sollen weiterentwickelt werden (aus **Portfolio**)?
 - Für welche Zielgruppen?
 - Welche Arbeiten sind notwendig?
 - Wie ist die Wirtschaftlichkeit (**Investitionsrechnung**)?
 - Müssen ggf. Teile weggelassen werden und wenn welche (**kostenoptimale Modernisierung**)?
 - Wie wirken die Maßnahmen bilanziell??

Wirtschaftlichkeit hängt ab von...

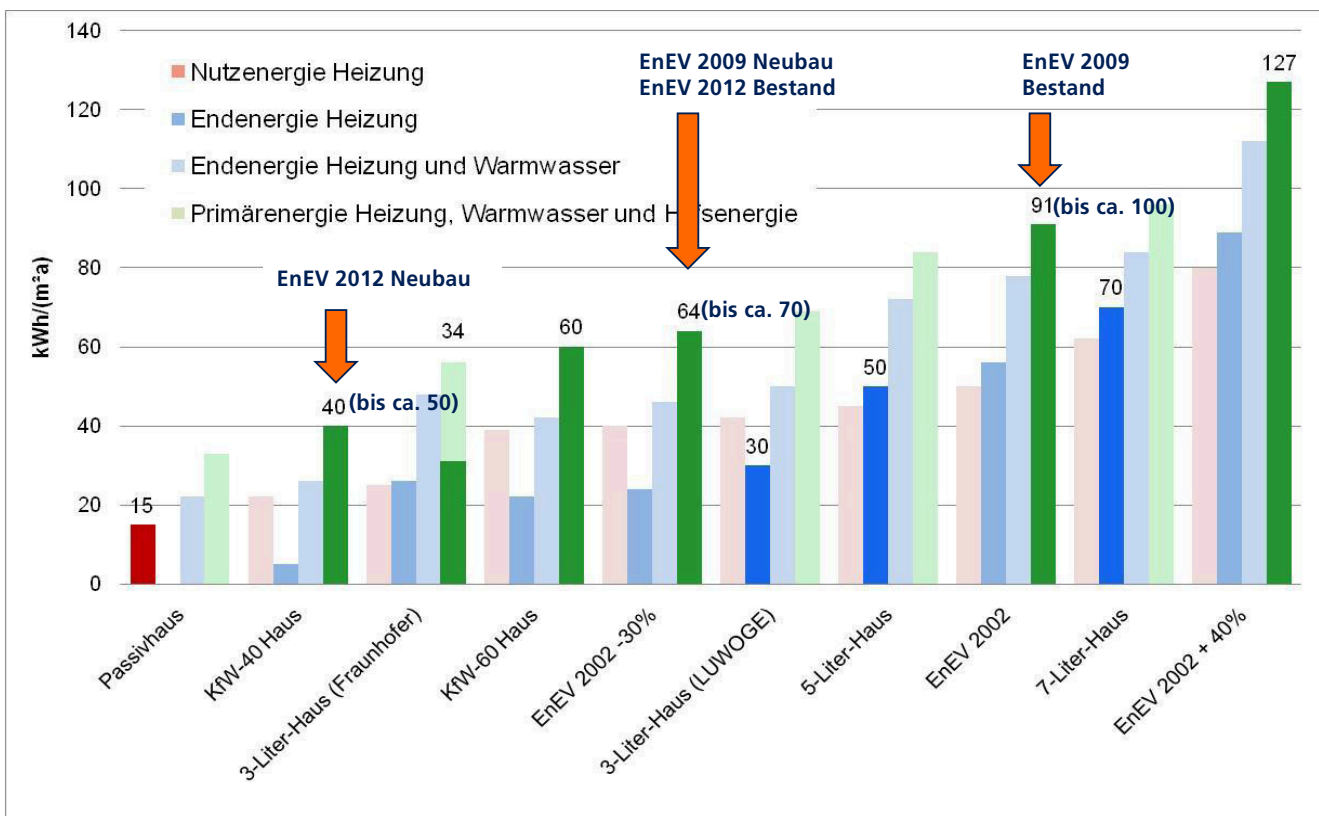


Die Wohnungsunternehmen müssen die Investitionen in Energieeffizienz über die Amortisationszeit refinanzieren können.

■ **Probleme:**

- Höhe der Investitionskosten, wegen der neuen Standards
- Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen
- Immer kürzere Amortisationszeiträume
- Mietrecht bietet keine ausreichende Refinanzierungsmöglichkeit oder Markt begrenzt die Möglichkeiten
- Nutznießer der Energieeinsparungen ist der Mieter

Energetischer Standard



Definition der Eingabeparameter für das BSI Wirtschaftlichkeitsgutachten

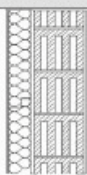
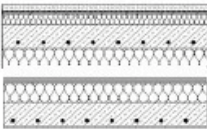


Eingabeparameter Rahmenbedingungen Vermietung

Umlagefähige Kosten (§ 559 BGB)	[€]	energiebedingte Mehrkosten
Eigenkapitalanteil	[%]	20
Zins Annuitätendarlehen bis Periode 10	[%/a]	5,5
Zins Annuitätendarlehen ab Periode 11	[%/a]	5,5
Sollzins Zwischenfinanzierung	[%/a]	6
Habenzins Kapitalanlage	[%/a]	4,0
Afa auf Modernisierung	[%]	2
Körperschaftsteuersatz	[%]	15

Regionale Differenzierung Vermietung

		Dyn.	Kon.	Str.schw.
Leerstand in unsaniertem Zustand ¹⁴	[%]	2	6	10
Miete vor Sanierung	[€/(m ² Mon)]	5,50	4,50	4,20
ortsübliche Vergleichsmiete	[€/(m ² Mon)]	5,50	4,50	4,20
Teuerung Mieten ¹⁵	[%/a]	1,5	1	0,5
Leerstand nach Sanierung	[%]	2	4	6

Bestimmung der energiebedingten Mehrkosten - sehr strittig mit IWU

Dämmkonstruktion	Beschreibung	U-Wert neu [W/(m ² K)]	Vollkosten		energiebedingte Mehrkosten 1) [€ / m ² Bt]	Kosten der eingesparten kWh [Cent/kWh]
			[€]	[€ / m ² Bt]		
	15 cm Wärmedämmverbundsystem (0,04 W/(mK)) auf Altputz, gewebearmierter Neuputz	0,22	65304	120	84 1)	7,0
	8 cm Dämmung (0,035 W/(mK)), unterseitig, geklebt oder gedübelt oder bei Erneuerung des Bodenbelages oberseitig	0,30	11397	30	30	6,2
	14 cm Dämmung (0,035 W/(mK)), oberseitig, begehbare Bodenbelag	0,22	15196	40	40	3,2
	2-Scheiben-Wärmeschutzglasung, Kunststoffrahmen	1,40	68560	400	120 1)	8,0

- **IWU Gutachten im Auftrag der BSI**
 - Ergebnisse zum neuen EnEV-Standard:
 - Keine Wirtschaftlichkeit in prosperierenden Märkten
 - Eingeschränkte Wirtschaftlichkeit in konsolidierten Regionen
 - Wirtschaftlichkeit in strukturschwachen Regionen (????)
- **InWIS-Gutachten im Auftrag BMVBS und DENA zu Niedrigenergiestandard**
 - Wirtschaftlichkeit noch schwieriger!
- **InWIS-Gutachten im Auftrag DGfM zu Wirtschaftlichkeit der neuen EnEV-Anforderungen**
 - Wirtschaftlichkeit nicht gegeben!

InWIS-Gutachten im Auftrag DGfM zu Wirtschaftlichkeit der neuen EnEV-Anforderungen

- Vorgabe des Gesetzgebers: EnEV darf nur **wirtschaftlich vertretbare Anforderungen** aufstellen, dies ist Voraussetzung für die Verfassungsmäßigkeit der EnEV (Investitionspflicht = Eingriff in das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG)
- **Begründung Bundesregierung** zu EnEV: „Den erhöhten Planungs-, Bau- und Kapitalkosten stehen unmittelbar einsetzende, erhebliche **Einsparungen an Energie und Energiekosten** gegenüber. Die Mehrkosten amortisieren sich je nach der einzelnen Anforderung generell innerhalb angemessener Fristen und deutlich vor Ablauf der technischen Lebensdauer betroffener Bauprodukte.“

- **Gutachten des Passiv Haus Instituts ist wesentliche Grundlage für den Nachweis der Wirtschaftlichkeit**
 - Gutachten des Passiv Haus Instituts zeigt gravierende Schwächen
 - Gewählte Verfahren der Investitionsrechnung (Annuitätenmethode) entspricht nicht der immobilienwirtschaftlichen Praxis
 - Annahme eines konstant niedrigen Realzinses über 20 Jahre ist unrealistisch
 - Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind für den Mietwohnungsbau ohne jegliche Aussagekraft
 - ...
- **InWIS-Gutachten: „In Summe aller Mängel ist die Studie wertlos.“**

Nachweis der Wirtschaftlichkeit

Bestimmung der Eckpunkte eines einheitlichen Rechenmodells

- Erarbeitung eines **einheitlichen Rechenmodells** in einer Arbeitsgruppe aus GdW und AGW
- Wesentliche **Fragestellung**:
 - Welche **methodische Vorgehensweise** soll dem Rechenmodell zugrunde liegen?

VOFI als einheitliches Rechenmodell

- **Definition der wesentlichen Werttreiber**
 - Investitionsbudget
 - Refinanzierungszeitraum
 - Mietentwicklungsprognose
 - Finanzierung (Berücksichtigung der KfW-Förderung)
 - Betriebskosten

§ 25 Energieeinsparverordnung – unbillige Härte

- Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen **Aufwendungen** innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden **Einsparungen** nicht erwirtschaftet werden können.
- **Analoge Auslegung** für den vermieteten Bestand?
 - **Rückrechnung:** Welche Kosten dürfen maximal bei einer möglichen Mieterhöhung anfallen?
 - **Individueller Nachweis** des Unternehmens

Wie wäre das Dilemma zu lösen?

- **Quartiersbezogene Lösungen** müssen stärker berücksichtigt werden
- Ist die Wirtschaftlichkeit nicht herstellbar, müssen **niedrigere Standards** zur Anwendung kommen (statt der Alternative: Nichts zu tun)
- Verbesserung der Refinanzierung der Investitionen durch **sachgerechte Anreize im Mietrecht**
- Verbesserung der **Rahmenbedingungen** für Modernisierungen (z.B. Ankündigungsverfahren für Modernisierungsmaßnahmen)
- **Angemessene (!!!) Förderung** und **sachgerechte Förderbedingungen** (CO₂-Gebäudesanierungsprogramm)
- **Ermäßigte Mehrwertsteuersätze** für energiesparendes Bauen und Modernisierung senken die Investitionskosten
- **Erneuerbare Energie** nicht steuerlich benachteiligen

Horizonte20xx – Dr. Klein Wohnungswirtschaftstreffen 2008

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit