



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

WIRTSCHAFTLICHKEIT ENERGETISCHER SANIERUNG IM BERLINER MIETWOHNUNGSBESTAND

18.08.2010 Fachinformation

Die IBB hat eine Studie veröffentlicht, die die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen im Berliner Mietwohnungsbestand untersucht. "Mit Ausnahme der Dämmung zugänglicher oberer Geschossdecken ist aber keine Maßnahme allein durch die Energiekosteneinsparung und die steuerliche Förderung so wirtschaftlich, dass die Rendite wettbewerbsfähig gegenüber alternativen Anlagenformen, wie z. B. einem Sparbuch, festverzinslichen Anleihen oder Tagesgeld, wäre. Da der Eigentümer sich zudem einem erheblichen Aufwand gegenüber sieht (Organisation der Sanierung, Mieterhöhung im Rahmen der Heizkostenreduktion) und die Kosten- und Ertragsrisiken der Investition trägt, kann zunächst nicht davon ausgegangen werden, dass die Sanierungsgeschwindigkeit in Berlin zunimmt. Weiterhin dürften bestenfalls nur dann energetische Sanierungen vorgenommen werden, wenn ohnehin eine Sanierung des Gebäudes oder der Bauteile ansteht." Diese Schlussfolgerungen ziehen die Autoren der Studie, Empirica Berlin und LUWOG CONSULT Ludwigschafen. Die Studie wurde von der Investitionsbank Berlin beauftragt und am 10. August 2010 zur Veröffentlichung freigegeben. Der BBU hatte im zweiten Quartal 2010 Gelegenheit, sich in Fachdiskussionen mit der IBB von der Tragfähigkeit der Aussagen zu überzeugen. Die Studie geht von der politischen Forderung nach einer Erhöhung der Sanierungsquote von Wohnimmobilien aus und untersucht aus Sicht der Eigentümer, welche Maßnahmen wirtschaftlich sind. Wirtschaftlichkeit ist danach die Voraussetzung für eine höhere Sanierungsquote und muss im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Rentabilität verstanden werden. Die Erträge aus der energetischen Sanierung müssen mindestens die Investitionskosten inklusive aller dadurch entstehender weiteren Kosten (Baufinanzierungskosten, Managementkosten und einen Ausgleich für die Ertragssicherheit) decken. Im Gegensatz dazu steht die volkswirtschaftliche Rentabilität, die in der Regel höher liegen dürfte, als die betriebswirtschaftliche Rentabilität. Die volkswirtschaftlichen Erträge eines geringeren Kohlendioxidausstoßes einzelner Immobilien nach Sanierung sind aber zum einen kaum zu beziffern, zum anderen verteilen sie sich weltweit und sind für den einzelnen Investor praktisch null. Die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung ist daher von vornherein eingeschränkt, da das Hauptziel nicht zur Refinanzierung der Investitionen beiträgt, wie die Verfasser der Studie darstellen. In einem ersten Abschnitt der Studie werden mit groben Faustrechnungen die Dimensionen verschiedener Ertragsbeiträge (gesparte Energiekosten, steuerliche Subventionen, Erhöhung der Warmmieten im Rahmen der Wohnwerterhöhung) abgeschätzt. Diese Berechnungen dienen dem Ziel, die Suche nach der Wirtschaftlichkeit einzugrenzen. Es zeigt sich, dass die eingesparten Energiekosten allein niemals ausreichen, die Investitionen zu refinanzieren. Deshalb sind weitere Ertragsquellen hinzu zu ziehen, wobei diskutiert werden: Steuerliche Förderung durch die Absetzbarkeit der Investitionen als Werbungskosten; Mieterhöhungen im angemessenen Verhältnis zur Wohnwerterhöhung durch die energetische Sanierung; Möglichkeiten weiterer Mieterhöhungen in Bestandsverträgen; Leerstandsreduktion; Mieterhöhungen durch Mieteraustausch und Verminderung der Kosten durch Instandhaltungsaufwendungen. Das entwickelte Berechnungsverfahren wird hinsichtlich Kosten und Erträge verschiedener Maßnahmen in verschiedenen Gebäuden und verschiedenen Gebietstypen sehr detailliert berechnet: Es werden fünf Gebäudetypen (vom Jahrhundertwendegebäude bis zum Plattenbau), sechs Modernisierungsvarianten, vier Gebietstypen, vier Finanzierungsfälle und fünf Eigentübertypen betrachtet. Basis für alle Berechnungen ist ein vollständiger Finanzplan. Ein wesentlicher Bestandteil ist die periodenbezogene Erfassung aller im Zusammenhang mit der Investition stehenden Zahlungsströme während des

Betrachtungszeitraumes von 30 Jahren. Die IBB hat die Studie im Internet zur Verfügung gestellt (www.ibb.de > Service > Downloadcenter > Berliner Wohnungsmarkt > Trends & Analysen). Die Studie steht auch im BBU-Internet zum Download zur Verfügung. Download der Studie

Downloads

18482E2_IIb-Studie-Endbericht_2008174_mit_IBB_Logo	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/wirtschaftlichkeit-energetischer-sanierung-im-berliner-mietwohnungsbestand>