



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

DENA-SANIERUNGSSTUDIE ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT VON MODERNISIERUNGEN

18.02.2011 Fachinformation

Im Dezember 2010 hat die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) gemeinsam mit dem Institut Wohnen und Umwelt GmbH die "dena-Sanierungsstudie Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Bestand" veröffentlicht. Die Studie wertet die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen in hohem (EnEV 100) bis höchstem (EnEV 55) energetischen Standard aus. Erklärtes Ziel ist die Motivation von Bauherren, anstehende Instandsetzungen mit einer anspruchsvollen energetischen Modernisierung zu verbinden. Zusammenfassend stellt die Studie fest, dass sich die energetische Sanierung sowohl für Vermieter als auch für Mieter rechnen. Bis zu dem energetischen Standard Effizienzhaus 70 können sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser warmmietenneutral saniert werden. Voraussetzung hierfür seien die Kopplung der energetischen Maßnahmen mit sowieso anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie eine gute Planung, Ausführung und strategische Bewertung des Gebäudes. Die Ergebnisse dieser dena-Sanierungsstudie vermitteln eine scheinbar hohe Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen auf hohem energetischen Standard. Das verwendete Rechenmodell bildet aber die tatsächlichen Handlungsalternativen von Vermietern nicht ab und ist deshalb zur Entscheidungsfindung über reale Sanierungen ungeeignet. Die Gefahr dieses Modells besteht darin, dass nicht nur Gebäudeeigentümer und Mieter ein falsches Bild vermittelt bekommen, was mit einer energetischen Modernisierung an Kosten und Aufwand auf sie zukommt. Auch gegenüber der Politik wird ein fehlerhaftes Signal hinsichtlich der tatsächlichen Erreichbarkeit von Energieeffizienz- und Klimazielen im Gebäudebestand abgegeben. Nachfolgend einige Details aus der Studie mit einer entsprechenden Bewertung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: In der Studie werden Annahmen getroffen, nach denen nur so genannte "energiebedingte Mehrkosten" einer Modernisierung als Kosten berücksichtigt werden. Instandsetzungskosten werden als "ohnehin zu tätige Investition" außer Betracht gelassen. Für das Beispiel der Modernisierung nach energetischem Neubau-Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV 100) bedeute dies energiebedingte Mehrkosten in Höhe von 80 Euro/pro Quadratmeter Wohnfläche (29 % der Kosten), sowie "Ohnehinkosten" in Höhe von 195 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (71 % der Kosten). Nach diesen Annahmen bestünde zur energetischen Modernisierung die Investitionsalternative einer reinen Instandsetzung im Kostenumfang von 195 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dabei wird unter anderem der vollständige Neuperputz einer energetisch ungenügenden Wand als Investitionsalternative angesehen, obwohl dies seit 2002 entsprechend EnEV nicht mehr zulässig ist. Der Einbau von Abluftanlagen (25 bis 45 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche), eines Brennwertkessels und von Zweischeiben-Wärmeschutzverglasung [$U_W = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$] wird vollständig als "Ohnehinkosten" bewertet. Diese Annahmen entsprechen nicht der wohnungswirtschaftlichen Realität. Eine Investitionsalternative, die etwa 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu einem Zeitpunkt in eine reine Instandsetzung investiert, besteht nicht. Reale Handlungsalternativen sind laufende Instandhaltung oder Durchführung von Teilmaßnahmen. In der wohnungswirtschaftlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung müssen stets die Vollkosten der Maßnahme angesetzt werden. Aus Sicht des BBU sind nachfolgende Punkte im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einer energetischen Modernisierungsmaßnahme zwingend zu beachten: Neben der Berechnung der VoFi-Rendite (vollständiger Finanzplan) sollten zur Beurteilung von wohnungswirtschaftlichen Investitionen weitere betriebswirtschaftliche Kriterien für eine Investitionsentscheidung herangezogen werden. So ist auch zu beurteilen, 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 Mindest-VoFi-Rendite und positive operative Cashflows als notwendige Bedingungen einer jeden Investitionsentscheidung zu betrachten sind. Weitere Unterschiede der Studie zu wohnungswirtschaftlichen Berechnungen: Das Modell vernachlässigt durch eine Modernisierung neu entstehende Kosten für Instandhaltung und Wartung (zum Beispiel für Lüftungs- und Solaranlagen). Für "Ohnehinkkosten" wird von einer Finanzierung aus Rücklagen (Eigenkapital) ausgegangen, es wird offenbar keine Eigenkapitalverzinsung angesetzt. Für Objekte mit dezentraler Beheizung (zum Beispiel Gasetagenheizung, Nachtspeicherheizung) lagen keine Energieverbrauchs-Messwerte vor, weshalb von Bedarfswerten ausgegangen wurde. Erfahrungsgemäß liegen die tatsächlichen Energieverbräuche von dezentral beheizten Objekten deutlich unter den Bedarfswerten, die tatsächlichen Energie- und Kosteneinsparungen werden also bei Verwendung von Rechenwerten überschätzt. Darüber hinaus sind die Ergebnisse der Studie nach deren eigener Aussage nur eingeschränkt gültig: für Mehrfamilienhäuser, die gegenüber dem Zustand der Errichtung nicht wesentlich modernisiert wurden (das sind circa die zehn Prozent energetisch schlechtesten Gebäude), bei denen zudem ein hoher Instandsetzungsbedarf besteht und die unter dem Niveau der örtlichen Vergleichsmiete liegen mit entsprechendem Mieterhöhungspotenzial nach Paragraph 558 Bundesgesetzbuch. Die ermittelte Wirtschaftlichkeit der energetischen Maßnahmen muss daher auch unter diesen Rahmenbedingungen gesehen werden. Die Studie lässt die in der Wissenschaft und Wohnungswirtschaft geführte Diskussion der letzten Jahre über ein geeignetes Nachweisverfahren zur Wirtschaftlichkeit außer Acht. Andere Gutachten kommen auf Basis einer konsequenten Investorensicht zu von der dena-Studie abweichenden Ergebnissen. Ein praxistaugliches Modell zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit wurde gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen erarbeitet und wird in der GdW-Arbeitshilfe 64 "Energieeffizientes Bauen und Modernisieren – Gesetzliche Grundlagen, EnEV 2009, Wirtschaftlichkeit" beschrieben.

<https://bbu.de/beitraege/dena-sanierungsstudie-zur-wirtschaftlichkeit-von-modernisierungen>