

Pressemitteilung

Umfrage: Capital Magazin und RUECKERCONSULT zur energetischen Sanierung von Mehrfamilienhäusern

- Energetische Modernisierung sämtlicher deutscher Mehrfamilienhäuser kostet 270 Milliarden Euro
- Mieter und Vermieter können sich mit bestehenden Regelungen und Förderungen energetische Sanierungen kaum leisten
- Wohnungsunternehmen haben zahlreiche konstruktive Lösungsvorschläge

Berlin, den 19. Mai 2010. Das Wirtschaftsmagazin Capital und die Berliner Unternehmensberatung RUECKERCONSULT befragten im März 2010 Wohnimmobilienunternehmen in ganz Deutschland zu den Kosten und Folgen energetischer Sanierungsmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern. Die Studie soll aufklären, wie energetische Sanierungsmaßnahmen bei Wohnungsbeständen umgesetzt werden können und was sich die Branche selbst diesbezüglich wünscht.

Die Ergebnisse der Studie sollen eine Basis für die erneute Aufnahme politischer Diskussionen schaffen. Sie sind in der Mai-Ausgabe des Immobilien-Kompasses des Wirtschaftsmagazins Capital und auf der Homepage der RUECKERCONSULT GmbH (www.rueckerconsult.de) einsehbar.

„Die Politik nimmt gerade die Immobilienwirtschaft besonders in die Pflicht, um das Ziel zu erreichen, den CO₂-Ausstoß deutlich zu verringern. Zu den sich aus den Anforderungen an die energetische Sanierung von Bestandswohnungen ergebenden Konsequenzen für Investitionen, Mieterhöhungsspielräume, die Entwicklung von Nebenkosten und für die Mieter existiert kaum eine aussagekräftige Datengrundlage. Mit der Umfrage möchten wir der Politik, den Immobilienverbänden und der Wohnungswirtschaft einige harte Fakten für eine konstruktive Diskussion an die Hand geben“, erläutert Thomas Rücker den Grund der Umfrage.

Die Sanierung eines Quadratmeters kostet 200 Euro

Den Ergebnissen der Befragung zufolge würde die Sanierung des gesamten deutschen Geschosswohnungsbestandes auf den Standard eines 7-Liter-Hauses (70 kWh CO₂ Emissionen pro m² und Jahr) mehr als 270 Milliarden Euro kosten. Dies wären rund 13.000 Euro pro Wohnung. Wollte man auf den Standard eines 10-Liter-Hauses modernisieren, müssten immer noch knapp 200 Milliarden Euro investiert werden, denn die Sanierung eines Quadratmeters Wohnfläche kostet 139 Euro bzw. sogar fast 200 Euro bei einer Sanierung zu einem 7-Liter-Haus.

Aktuell liegen laut der vorliegenden Studie die durchschnittlichen CO₂-Emissionen der Wohngebäude bei 136 kWh pro Quadratmeter im Jahr. Würden die Wohnungsunternehmen sämtliche notwendige Sanierungsmaßnahmen durchführen, um den Standard eines 7-Liter- bzw. 10-Liter-Hauses zu erreichen, bedeutete dies eine Mieterhöhung von ca. 2 Euro/m² bzw. 1,10 Euro/m² und Monat. Die Mieter würden nach erfolgter Sanierung jedoch nur etwa 0,60 Euro/m² (7-Liter-Haus) bzw. 0,40 Euro/m² und Monat (10-Liter-Haus) bei den Nebenkosten einsparen. Leisten können sich die Mieter – nach Auffassung der befragten Wohnungsunternehmen – nur eine Erhöhung der Gesamtmiete von durchschnittlich 0,80 Euro.

„Über die Differenz zwischen der für Mieter tragfähigen Belastung und dem für Wohnungsunternehmen wirtschaftlich Sinnvollen müssen somit Lösungen gefunden werden, die energetische Sanierungen von Bestandswohnungen realisierbar und attraktiv machen“, erläutert Thomas Rücker das Ergebnis der Umfrage.

Bei der Sanierung zum 7-Liter-Standard müssen für umgerechnet 0,60 Euro Mieterhöhung je Quadratmeter und Monat (Rechnung: 2,00 Euro Mieterhöhung pro m² und Monat, abzüglich 0,60 Euro Nebenkosteneinsparung, abzüglich 0,80 Euro wirtschaftlich vertretbare Mieterhöhung aus Mietersicht) somit Investitionsanreize für Wohnungsunternehmen geschaffen werden, da sich die energetische Sanierung anderenfalls weder für Eigentümer noch für Mieter lohnt. Die Vermieter können die energetische Sanierung ihres Bestandes ansonsten finanziell kaum meistern, Mieter nur begrenzt Mieterhöhungen verkraften.

Sanierungsmaßnahmen müssen für beide Seiten effizient sein

Nichtsdestotrotz plant gut die Hälfte der befragten Unternehmen, in naher Zukunft

Sanierungen durchzuführen. Hauptsächlich handelt es sich dabei um die Erneuerung der Fassaden oder Heizungsanlagen. Dacherneuerung und Dämmung stehen jedoch genauso in der Planung. Neue Messtechnologien will dagegen nur ein geringer Teil der befragten Unternehmen in Angriff nehmen.

Die Mehrheit der befragten Unternehmen belastet bislang die Investitionen in Sanierungsmaßnahmen gar nicht oder nur mit weniger als den gesetzlich möglichen 11% der anerkannten Modernisierungskosten an ihre Mieter weiter, würden sich aber gerade in diesem Punkt mehr Spielraum wünschen. Die befragten Unternehmen erbitten seitens der Politik mehr Scharfblick und Bedacht im Hinblick auf die klima- und energiepolitischen Anforderungen.

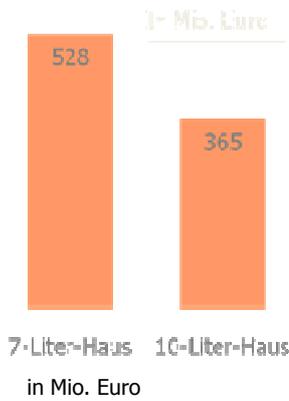
Die befragten Unternehmen fordern demgemäß eine einfachere KfW-Förderung für Konzernunternehmen sowie die Förderung des CO²-Abbaus anstelle der Vorgabe von Zielstandards und der Förderung bestimmter Technologien. Derzeit werden insbesondere solche Energien gefördert, die keine hohen Beiträge zu Deckung des Strombedarfs leisten, beispielsweise Solar- und Photovoltaikanlagen. Stattdessen sollte die effiziente Nutzung von Strom stärker unterstützt werden. Ferner wird verlangt, die Mehrwertsteuer für energetische Maßnahmen zu reduzieren. Da Wohnungsvermieter nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind, würde dies direkt zu einer Kostenentlastung führen und es könnte wirtschaftlicher saniert werden. Darüber hinaus fordern die Unternehmen eine Duldungspflicht seitens der Mieter von energetischen Sanierungsmaßnahmen, ohne die Möglichkeit während der Maßnahme die Miete zu reduzieren. Hier muss das deutsche Mietrecht entsprechend angepasst werden. Es gilt, für Vermieter und Eigentümer Anreize zu schaffen, um verschiedene kostengünstige Kleinmaßnahmen zur Einsparung von CO²-Emissionen durchzuführen.

RUECKERCONSULT ist ein Beratungshaus für Kommunikationsaufgaben in der Immobilienwirtschaft. Mit über zehn Jahren Erfahrung ist das Unternehmen Spezialist für professionelles Marketing und die vollständige Öffentlichkeitsarbeit für Immobilienunternehmen, Immobilien, immobiliennahe Dienstleistungen und Immobilienkapitalanlagen.

Ansprechpartner:
RUECKERCONSULT GmbH
Thomas Rücker
Geschäftsführender Gesellschafter
Wallstraße 16
10179 Berlin
E-Mail: ruecker@rueckerconsult.de

Kosten bei Sanierung des Gesamtbestandes eines Wohnungsunternehmens¹

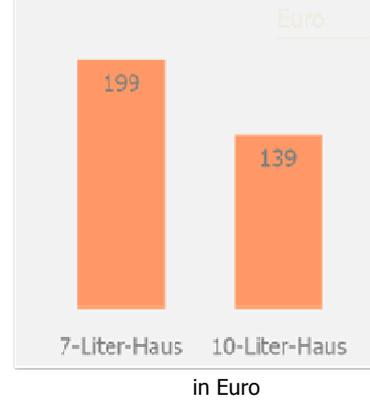
Befragte insgesamt



Pro Wohneinheit



Pro Quadratmeter



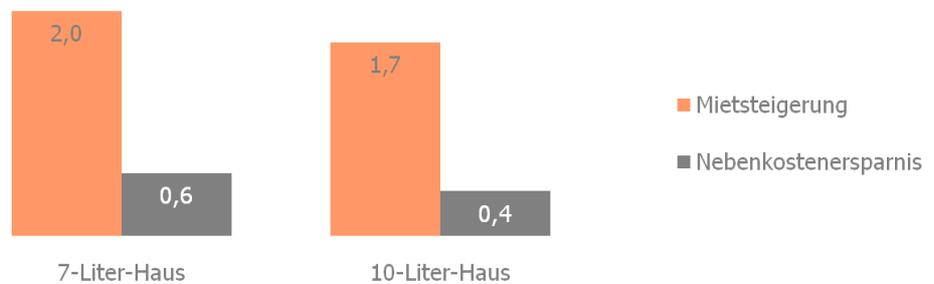
Kosten bei Sanierung des gesamten Mietwohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern



x 20,8 Mio. Wohnungen á 66,8 m² * in Deutschland



Mietsteigerung und Nebenkostenersparnis bei Sanierung (Euro/m²/Monat)



¹ Die Begriffe 7-Liter-Haus bzw. 10-Liter-Haus bezeichnen den jährlichen Energieverbrauch pro Quadratmeter Nutzfläche. Dabei entsprechen rund zehn Kilowattstunden (kWh) einem Energieverbrauch von rund einem Kubikmeter Gas oder auch etwa einem Liter Heizöl. In der Regel entspricht ein 7-Liter-Haus nach der EnEV (Energieeinsparverordnung) einem Niedrigenergiehaus.