

Wer bezahlt den Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft?

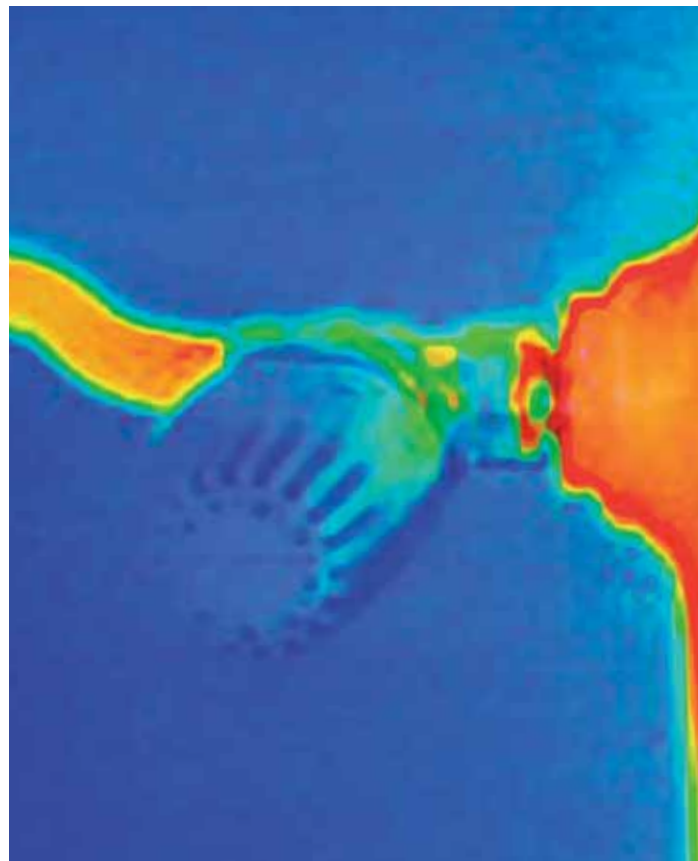
Die Möglichkeiten des Klimaschutzes in der Wohnungswirtschaft sind technisch weit fortgeschritten. Eine von der Bundesregierung eingesetzte Kommission hat mit Hilfe wissenschaftlicher Begleitung aus der TU Darmstadt herausgearbeitet, dass zukünftig die Finanzierbarkeit von Klimaschutzinvestitionen zum zentralen Problem wird. Gefragt sind politische Entscheidungen, die vor allem durch das Spannungsfeld von Umweltschutz- und Sozialpolitik geprägt sein werden.

► Who pays for the climate protection in the housing industry?

The technical possibilities of climate protection in the housing industry are nearly boundless. The results of a housing climate protection commission established by the German Government and scientifically accompanied by a team of the TU Darmstadt make clear, that financing the future greening of housing will be the central problem. Political investment decisions will be needed, to especially solve the areas of conflict between social and environmental politics.

Andreas Pfnür • Die Bundesregierung fordert mit ihrer umweltpolitischen Zielsetzung, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2020 mindestens um 30 % gegenüber dem Basisjahr 1990 zu reduzieren. Die Zuordnung von Sektorzielen für jeden Bereich – und damit auch die gesamte Wohnungswirtschaft – ist bislang nicht erfolgt. Im Jahr 2007 entfiel rund 40 % des Endenergieverbrauchs in Deutschland auf die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser. Etwas mehr als ein Drittel davon ist dem Bereich „Wohnen“ zuzurechnen. Vor dem Hintergrund der maßgeblichen Verursachung von CO₂-Emissionen durch diesen Wirtschaftszweig hat die Bundesregierung eine Expertenkommission unter Federführung des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung eingesetzt, um die Auswirkungen des Klimaschutzes auf die Branche aufzuzeigen. Mit der wissenschaftlichen Begleitung der Kommission wurde das Fach-

• **Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre**
 Prof. Dr. Andreas Pfnür
 Tel.: 06151/16-3717
 E-Mail: pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de
www.immobiliens-forschung.de



gebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre der TU Darmstadt beauftragt. Im Folgenden sind die wichtigsten Ergebnisse der Kommissionsarbeit zusammengefasst.

Input-Output Berechnungen zeigen: Im Zeitraum von 1995 bis 2006 wurden Treibhausgasemissionen des Gebäudebestands um rund 20 % reduziert. Zur Feststellung des bisher geleisteten und weiterhin realistischer Weise möglichen Einsparpotentials wurde eine Input-Output-Berechnung für den Wohnimmobilienbestand vorgenommen, die im Gegensatz zur amtlichen Statistik eine für den Wohnimmobilienbereich verursachungsgerechte Betrachtung ermöglicht. Die Ergebnisse zeigen, dass in den Jahren 1995 bis 2006 rechnerisch durchschnittlich rund 3 % des Gebäudebestands saniert worden sind. Der in diesem Zeitraum sanierte

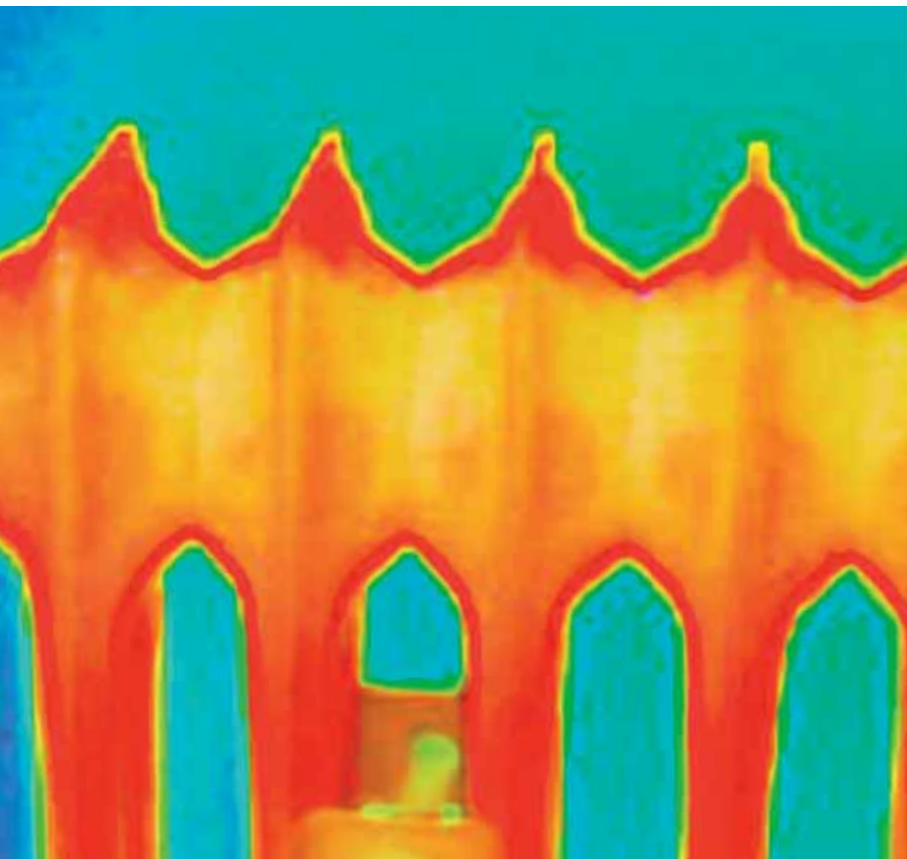


Abbildung 1
Wärmebild-
aufnahme eines
Heizkörpers.

Bestand trägt gegenüber dem Referenzjahr 1995 zu einer CO₂-Reduktion um circa 21 % bei. Damit haben die wohnungswirtschaftlichen Akteure in der Vergangenheit bereits einen ganz erheblichen Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Bedingt durch jährliche „sowieso“-Sanierungen im Veräußerungs- und Vererbungsfall von Immobilien dürfte bis zum Jahr 2020 eine Reduzierung der CO₂-Emission um mehr als 30 % fast sicher erreichbar sein.

Wirtschaftliche Schranken begrenzen zukünftig massiv das technische Einsparpotential

Im Zuge der Kommissionsarbeit angestellte Berechnungen zeigen allerdings, dass weiterhin ein großes Potential verbleibt. Ohne Rücksicht auf die Kosten, könnten die jährlichen Emissionen bis zum Jahr 2020 um 41 Mt CO₂ reduziert werden. Nach

Literatur

Andreas Pfnür, Nikolas Müller und Sonja Weiland (2010). Die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung und der Europäischen Union – Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Bericht der wissenschaftlichen Begleiter. In Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.), Berlin. S. 41 – 202.

Andreas Pfnür, Nikolas Müller und Sonja Weiland (2009). Wirtschaftlichkeitsberechnung von Klimaschutzinvestitionen in der Wohnungswirtschaft. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis. Band 18. Darmstadt, November 2009.

generellen Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen könnten davon allerdings nur 13,39 Mt CO₂ Einsparpotential realisierbar werden. Wenn man in der Wirtschaftlichkeitsrechnung die konkreten Immobilienmarktbedingungen der Objekte und die finanziellen Rahmenbedingungen von Mietern und Eigentümern berücksichtigt, dann reduziert sich das wirtschaftlich realisierbare Einsparpotential weiter auf 6,90 Mt CO₂. Somit scheidet die Realisierung des überwiegenden Anteils an wirtschaftlichen Hürden der Akteure.

„Kosten-des-Wohnens-Dilemma“ stellt „Investor-Nutzer-Dilemma“ in den Schatten

Die Analyse von für die deutsche Wohnungslandschaft repräsentativ ausgewählten realen Szenariofällen macht deutlich, dass in den Einzelfällen das ökonomisch realisierbare Sanierungspotenzial weit hinter dem technisch möglichen zurückbleibt. Entgegen der viel verbreiteten Annahme, dass die Belastung für eine energetische Sanierung nur beim Vermieter anfällt und der Mieter aufgrund der Einsparungen des reduzierten Energiebedarfs eine vollständige Entlastung erfährt (Investor-Nutzer-Dilemma) zeigen die Berechnungsergebnisse deutlich, dass die aufgrund der zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen für den Vermieter notwendige Umlage anteiliger Modernisierungskosten die Energiekosteneinsparungen auf Mieterseite regelmäßig übersteigt. Die Kosten des Wohnens steigen infolge der zur Sanierung notwendigen Investitionen summa summarum häufig um ein vielfaches stärker an als die Energiekosteneinsparung. Die Eigentümer unterscheiden in ihrem Entscheidungskalkül nicht zwischen energeti-

schen und nicht energetischen Modernisierungsinvestitionen. Vielmehr ist aus ihrer Sicht die Wirtschaftlichkeit der Gesamtinvestition entscheidungsrelevant. Den Eigentümern reichen in fast allen Fällen die rechtlichen Möglichkeiten zur Umlage der Gesamtmodernisierungskosten für eine wirtschaftliche Investition aus. Von der in der öffentlichen Diskussion häufig angeführten Problematik, dass die derzeit im Mietrecht verankerten Möglichkeiten zur jährlichen Umlage von 11 % der Modernisierungskosten auf die Mieter nicht ausreichen, kann also kaum die Rede sein.

Das Problem besteht hingegen auf Seiten der Mieter, die entweder wirtschaftlich nicht in der Lage sind, die gestiegenen Kosten des Wohnens zu tragen oder bei denen das Verhältnis aus der Nutzenstiftung durch Wohnwertsteigerung und Energiekostensparnis sowie der Kosten der Sanierung nicht aufgeht. Mit einer Ausnahme zeigen die Berechnungen Mehrbelastungen der Mieter nach erfolgter Modernisierung zwischen ca. 300 und 3.300 Euro pro Jahr. Die warmmietneutrale Gebäudesanierung funktioniert nur in sehr wenigen Ausnahmen.

„Low hanging Fruits“ in der energetischen Gebäudesanierung bereits geerntet

Die Hochrechnungen zeigen deutlich, dass die Erreichung von CO₂-Einsparungen in den kommenden Jahren durchaus möglich, aber im Verhältnis zu den vorherigen Jahren schwieriger zu erreichen sein wird. Die Gründe finden sich unter anderem darin, dass die wirtschaftlich sinnvollen Modernisierungsvorhaben bereits zu einem Großteil durchgeführt worden sind. Dabei handelt es sich um Objekte in Märkten, in denen das Mieterhöhungspotential für eine energetische Sanierung ausgereicht hat oder auch Objekte, bei denen die Wirtschaftlichkeit der Modernisierung durch öffentliche Förderung in der Vergangenheit erreicht wurde.

Energiepreissteigerungen werden in ihren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit überschätzt

Die jährliche Energiepreissteigerung hat – entgegen der allgemeinen Auffassung – geringere Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen. Beispielrechnungen zeigen, dass bei

einer jährlichen Verdreifachung der Energiepreissteigerungsrate (beispielsweise von 6 % p.a. auf 18 % p.a.) die Kostensteigerung im Durchschnitt der nächsten zehn Jahre nur um 65 Cent pro Monat und m² niedriger ausfällt. Angesichts der durchschnittlichen Erhöhung der Kaltmiete aufgrund einer Kombination energetischer und nicht energetischer Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2,54 Euro pro Monat und m² wird deutlich, dass selbst die Verdreifachung der Kostensteigerung nur einen vergleichsweise kleinen Effekt auf die Wirtschaftlichkeit der gesamten Sanierungsmaßnahme hat.

Politik muss entscheiden

In der energetischen Gebäudesanierung wurde einerseits schon vieles erreicht, andererseits besteht aber noch ein erhebliches Potential, was sich derzeit nicht wirtschaftlich realisieren lässt. Eine weitergehende ordnungsrechtliche Verschärfung, wie mit der EnEV 2012 derzeit noch geplant, würde die Wirtschaftlichkeitslücke weiter anwachsen lassen. In den Voraussetzungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG) ist ein Wirtschaftlichkeitsgebot verankert, demzufolge ordnungsrechtliche Vorschriften zu wirtschaftlichen Ergebnissen führen müssen, um wirksam zu werden. Verschärfte ordnungsrechtliche Vorschriften werden deshalb vermutlich ins Leere laufen. Ist eine weitergehende, über das hier dargestellte Niveau hinausgehende Emissionsreduktion im Gebäudesektor politisch gewollt, kann dies nur über zusätzliche staatliche Förderung funktionieren.

Wenn die Kosten des Wohnens infolge von energetischen Modernisierungen steigen, dann werden vor allem die sozial schwachen Bevölkerungsschichten davon getroffen, deren Einkommen gerade noch oberhalb der Einkommensgrenzen des Sozialsystems liegen. Der Konflikt zwischen Umweltschutz- und Sozialpolitik ist unvermeidlich.



Andreas Pfnür ist seit 2004 Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, am Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der TU Darmstadt.