

Finanzierung aus Sicht der Vermieter

Immobilienunternehmen sind mehr als CO₂-Emittenten

Die Finanzierung von umfassenden energetischen Modernisierungen zeichnet sich durch ein hohes Investitionsvolumen und einen hohen Anteil von Fremdkapital aus. Wie können die Modernisierungen umgesetzt werden und welche Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes sind zu berücksichtigen?

Von Christian Gebhardt

Die energetische Modernisierung ist im Laufe der letzten Jahre zu einem der zentralen Themen bei der Bewirtschaftung von Wohngebäuden geworden. Die Gründe dafür sind vor allem:

- Die steigenden Energie- und damit Betriebskosten,
- die Klimaschutzdebatte und
- die Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Wohngebäuden.

Mit Blick auf den Klimaschutz und eine langfristig sichere und bezahlbare Energieversorgung muss insbesondere für die noch nicht energetisch modernisierten Wohngebäude entschieden werden, in welchem Umfang und wann energiesparende Maßnahmen durchgeführt werden. Dies ist allerdings kaum noch ein technisches Problem. Prinzipiell stehen Lösungen zur Verfügung, die ein bestehendes Gebäude bis zum Nullheizenergiehaus verändern können. Wichtiger – und meist entscheidend für den Umfang der Maßnahmen – sind die Investitionskosten, deren Finanzierung und vor allem deren Refinanzierung.

Energetische Modernisierungen kein Selbstzweck

Die Entscheidung über eine energetische Modernisierung ist – zumindest bei nachhaltig agierenden Wohnungsanbietern – eingebettet in längerfristige strategische Überlegungen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. In diesem Entscheidungssystem spielt eine Vielzahl von Parametern eine Rolle: Zum Beispiel

die Lage- und Objektqualität oder die Eignung für unterschiedliche Zielgruppen. Ein Vermieter wird seine Strategie zur Bestandsbewirtschaftung so auslegen, dass die Wohnungsbestände dauerhaft vermietet werden können. In diesem Kontext sind energetische Modernisierungen kein Selbstzweck, sondern ein Instrument, um den Wohnungsbestand den heutigen und zukünftigen Anforderungen an das Wohnen anzupassen. Eine umfassende Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes auf einen hohen Effizienzstandard ist angesichts der Risiken vieler Märkte kaum umsetzbar und finanzierbar.

Neben das Dilemma der Finanzierbarkeit tritt das Dilemma, dass die Mieterhaushalte aufgrund der hohen Wohnkostenbelastung kaum noch in der Lage und bereit sind, die hohen umlagefähigen Modernisierungskosten zu tragen. So betrug die Wohnkosten- beziehungsweise Mietkostenbelastungsquote für Mieterhaushalte des untersten Einkommensfünftels in Westdeutschland im Jahr 2006 41,8 Prozent und in Ostdeutschland 37,2 Prozent ohne Berücksichtigung von warmen Betriebskosten (Neitzel 2011).

Es greift insgesamt zu kurz, Wohnungs- und Immobilienunternehmen und den von ihnen bewirtschafteten Wohnungsbestand nur als CO₂-Emittenten und Energieverbraucher zu sehen. Die Aufgaben der Bewirtschaftung von Wohnungen sind vielmehr mehrdimensional. Sie versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, er-

halten sozial stabile Nachbarschaften, integrieren Migranten, meistern den demografischen Wandel, halten Angebote für verschiedene Nachfragergruppen bereit, sorgen für ein attraktives Wohnumfeld und vieles mehr.

Rückgang der Sanierungsquote

Aus der Erfahrung von mehr als 30 Jahren energetischer Modernisierung schätzt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dass die zurzeit geplanten Veränderungen der Rahmenbedingungen eher zu einem Rückgang der energetischen Sanierungsquote und zur Fokussierung der energetischen Modernisierung auf bestimmte Bestände beitragen werden. Es besteht mittelfristig die ernsthafte Gefahr, dass ressourcenschonendes und qualitätsvolles Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung nicht mehr verwirklicht werden kann und dass Segregation sowie Entmischung aus Gründen des Klimaschutzes verstärkt werden (Radermacher 2011). Das Wohnen und damit die Wohnung erfüllen eine wichtige Ankerfunktion im menschlichen Leben. Eine Debatte über die Bedeutung des Wohnens in der Gesellschaft und über verlässliche politische Rahmenbedingungen für das nachhaltige Bauen und Modernisieren sowie über die Bewirtschaftung und Finanzierung des Wohnens in Deutschland ist notwendig.

Literatur

- Schulze Darup, B. / Neitzel, M.: Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung, Abschlussbericht. DBU Osnabrück 2011.
- Neitzel, M.: Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma. Berlin 2011.
- Radermacher, F.J.: Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft. Berlin 2011.

■ AUTOR + KONTAKT

Christian Gebhardt ist Wirtschaftsprüfer beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Berlin.

E-Mail: gebhardt@gdw.de

Lizenzhinweis

Die Beiträge in *Ökologisches* Wirtschaften werden unter der Creative-Commons-Lizenz "CC 4.0 Attribution Non-Commercial No Derivatives" veröffentlicht. Im Rahmen dieser Lizenz muss der Autor/Urheber stets genannt werden, das Werk darf nicht bearbeitet, abgewandelt oder in anderer Weise verändert und außerdem nicht kommerziell genutzt werden.

Die digitale Version des Artikels bleibt für zwei Jahre Abonnent/innen vorbehalten und ist danach im Open Access verfügbar.