

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

**Stellungnahme
für den
Ausschuss für Wirtschaft, Mittelstand und Energie**

im Rahmen der öffentlichen Anhörung

zum Thema

10-Jahres-Programm Energetische Gebäudesanierung: In der Wirtschaftskrise 100.000 neue Arbeitsplätze schaffen

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (Drucksache 14/8876) nebst Fragenkatalog
am 23. Juni 2009 im Landtag Nordrhein-Westfalen

1.

Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt ausdrücklich die im o. a. Antrag getroffene Feststellung, dass eine wesentliche Ursache für eine geringe Sanierungsrate in den Förderbedingungen der KfW-Bank liegt. Neben langfristig guten und verlässlichen Rahmenbedingungen bei der Förderung sind weitere Veränderungen und Anreize vonnöten, auf die im Rahmen der Beantwortung des Fragenkatalogs näher eingegangen wird.

Die Wohnungsunternehmen wollen ihr umfassendes Engagement für ein gutes Klima fortführen. Um diese unternehmerische Herausforderung bewältigen zu können, brauchen sie sichere rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen sowie Unterstützung bei jenen Maßnahmen, die wegen ihrer Ausrichtung an gesamtgesellschaftlichen Zielen im Rahmen unternehmerischen Handelns nicht wirtschaftlich sind. Es müssen neue Lösungen gefunden werden, damit die energetische Sanierung der Wohnungsbestände fortgesetzt werden kann. Dabei muss die Politik die durch die Wirtschafts- und Finanzkrise veränderte Situation mitberücksichtigen. Besonders in Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise ist es unbedingt notwendig, dass die umfangreichen Investitionen der Wohnungs- und Immobilienbranche aufrechterhalten werden und nicht an Finanzierungsproblemen scheitern.

Denn die Investitionen haben direkte Auswirkungen auf die lokalen Märkte und unterstützen damit auch das Konjunkturprogramm der Bundesregierung.

2.

zum Fragenkatalog zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Der Verband nimmt nur zu den Fragen Stellung, die die spezifischen Belange seiner Mitgliedsunternehmen betreffen.

Zu Frage 2.

Die Steigerung der Energieeffizienz bleibt eine wesentliche und strategische Aufgabe bei der Gebäudebewirtschaftung. Im Bereich des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. wurden seit 1990 57% der Wohnungen energetisch modernisiert, davon 26% teilweise und 31% umfassend, d. h. einschließlich Wärmedämmung. Das entspricht einer energetischen Modernisierungsrate von 1,8% umfassender energetischer Modernisierung p. a. zzgl. 1,5% Teilsanierungen p. a., insgesamt also 3,4% Modernisierung p. a.

Zu Fragen 4. ,5. und 6.

Die Förderung zielt im Wesentlichen darauf, Objekte, die modernisiert werden, mit einem höheren energetischen Standard auszuführen. Deshalb wird ein Teil der unrentierlichen Mehrkosten für einen höheren Standard gefördert. Die Förderung könnte verbessert werden, indem die Zuschusskomponente der KfW-Förderung auch für Wohnungsunternehmen (alternativ zu den zinsverbilligten Kreditprogrammen) zur Verfügung gestellt wird.

Für besonders kostenintensive Problembestände, wie z. B. besonders erhaltenswerte Bausubstanz oder Gebäude des sozialen Wohnungsbaus sowie für Objekte, die einen besonders hohen energetischen Standard im Bestand erreichen sollen, sollte die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen durch Investitionszulagen verbessert werden.

Die EU hat den Weg eröffnet, ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren in den Mitgliedstaaten zuzulassen. Ein niedrigerer Mehrwertsteuer-

satz würde die Kosten der energetischen Investitionen deutlich senken und damit mehr Investitionen in den Gebäudebestand auslösen, die zu weiteren Energieeinsparungen führen. Der von der EU-Kommission vorgeschlagene Weg zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Investitionen sollte auch in Deutschland zügig genutzt werden.

Zu Frage 8.

Die Beantragung von KfW-Darlehen ist nach Auffassung der Mitgliedsunternehmen des Verbandes gegenüber der Beantragung von „normalen“ Darlehen mit einem zusätzlichen bürokratischen Aufwand verbunden, der häufig zur Nicht-Inanspruchnahme der KfW-Mittel führt, insbesondere auch dann, wenn die Zinssätze nur wenig voneinander abweichen. Eine Vereinfachung der Beantragung inklusive der Nachweise sollte im Abgleich mit dem Antragsverfahren „normaler Darlehen“ erfolgen.

Für eine verbesserte Inanspruchnahme von KfW-Mitteln ist vor allem eine verbesserte Konstanz in der Ausgestaltung der Förderprogramme notwendig. Dabei können die Konditionen durchaus variieren, die Fördergegenstände sollten jedoch für einen längeren Zeitraum beibehalten werden.

Zu Frage 9.

Bei der Bewertung von Hindernissen spielt die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme die entscheidende Rolle.

Der wohnungswirtschaftliche Investor ist wie jeder andere Investor bestrebt, für das eingesetzte Kapital eine angemessene Verzinsung zu erzielen. Eine Investition ist aber nur dann vorteilhaft, wenn die abgezinsten Überschüsse der Einzahlungen über die Auszahlungen während der Nutzungsdauer und der abgezinste Restwert am Ende der Nutzungsdauer die Investitionsauszahlung am Anfang der Nutzungsdauer übersteigen. Die in dieses Kalkül einfließenden Größen (Anfangsauszahlung, Einzahlungen und Auszahlungen während der Nutzung und Restwert am Nutzungsende) werden von vielen weiteren Faktoren beeinflusst, die zusammengenommen die Wirtschaftlichkeit einer Investition bestimmen.

Die Kosten für die Durchführung einer energetischen Modernisierung, also die Investitionsauszahlung, liegen nach den bisherigen Erfahrungen deutlich höher als bei herkömmlichen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Dies könnte u. a. daran liegen, dass die Angebotspreise aufgrund des teilweise innovativen Charakters der Maßnahmen noch vergleichsweise hoch liegen. Es wäre dann mit fortschreitender Verbreitung mit einer gewissen Kostendegression zu rechnen.

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit kommen als Förderung nicht rückzahlbare Zuschüsse in Betracht, die zumindest für einzelne, besonders teure Maßnahmenteile gewährt werden.

Die Einzahlungen (nahezu ausschließlich die zu erwartenden Mieterträge) werden von der jeweiligen Marktlage und den mietspreisrechtlichen Restriktionen (Mietspiegel, begrenzte Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten u. ä.) bestimmt. In einem Investitionsrechnungskalkül ist diese Größe von überragender Bedeutung für die Wirtschaftlichkeit. Hier fehlt es an der Möglichkeit, bei Erfüllung bestimmter Kriterien, nach erfolgter energieeffizienter Modernisierung entsprechende Mietzuschläge geltend zu machen. Dem widersprechen die derzeitigen rechtlichen Bestimmungen, aber in einigen Regionen auch die Marktverhältnisse. Hilfreich kann eine Verkürzung des Zeitraums sein, in dem eine Modernisierung „auf die Miete umgelegt“ werden kann. Ferner kommen noch direkte Mietzuschüsse (an den Investor) in Betracht, die z.B. auch degressiv gestaltet sein können. Dass die mit der energieeffizienten Sanierung verbundenen Betriebs-/Heizkosteneinsparungen nicht dem Investor zugute kommen („Investor-Nutzer-Dilemma“), muss an dieser Stelle nicht noch einmal betont werden.

Hinsichtlich der laufenden Auszahlungen ist derzeit noch wenig absehbar, wie diese durch energetische Sanierung beeinflusst werden. Lässt man den für den Investor durchlaufenden Posten Betriebs-/Heizkosten außer Betracht, fallen hierunter insbesondere Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie die Finanzierungskosten. Einzelne Mitgliedsunternehmen haben bereits geäußert, dass der zukünftige Instandhaltungsaufwand für energetisch sanierte Gebäude höher liegt als bei herkömmlichen Sanierungen. Eine empirisch gefestigte Einschätzung kann aber derzeit noch nicht gegeben werden. Ein Einfluss auf die Verwaltungskosten kann derzeit nicht erkannt werden. Die Finanzierungskosten

können und werden durch zinsverbilligte Darlehen gesenkt. Ein echter Anreiz ist jedoch nur dann gegeben, wenn die vergünstigten Konditionen deutlich unter Marktniveau liegen und die mit der Förderung verbundenen Auflagen als sog. Gegenleistung angemessen sind.

Der Restwert wird im Wesentlichen durch die Marktverhältnisse am Ende des Nutzungszeitraums bestimmt. Bei den üblichen langen Betrachtungszeiträumen (25 Jahre und mehr) kann seriös nicht eingeschätzt werden, ob sich eine energetische Modernisierung positiv oder negativ auswirkt.

Zusammenfassend liegen für wohnungswirtschaftliche Investoren die wesentlichen Investitionshemmnisse bei den hohen Anlaufkosten und den miethpreisrechtlichen Restriktionen, da die Kosteneinsparungen nicht dem Investor, sondern ausschließlich dem Nutzer zugute kommen.

Zu Frage 10.

In Verbindung mit den Ausführungen zur Frage 9 können alle energetischen Sanierungsmaßnahmen rentierbar sein, wenn sie über höhere Mieterträge oder verminderte Mietaufwände im Rahmen der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wieder eingespielt werden können. Damit ist der Investor im Vorteil, der vor der Sanierung noch unter den Werten des Mietspiegels vermietet. Er erreicht schneller den Zeitpunkt der ökonomischen Effizienz. Die Art der Maßnahme ist aus ökonomischer Sicht dabei unerheblich.

Diese „Rechnung“ gilt nicht für einen Selbstnutzer, der Betrieb-/Heizkosteneinsparungen in das Kalkül mit einbezieht.

Erfahrungsgemäß sind Verbesserungen bei der Heizungsanlage, wie Ersatz eines alten Kessels gegen einen Brennwerkkessel oder die Optimierung der Heizungsanlage, die effizientesten Maßnahmen. Dies gilt jedoch nicht mehr, wenn gleichzeitig eine Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen wird. Prinzipiell sollte der Einsatz erneuerbarer Energien erst im Anschluss an eine Verbesserung der Energieeffizienz (d.h. die Reduzierung der Heizlast) erfolgen. Investitionsmittel sollten zuerst die Energieeffizienz verbessern

Zu Frage 11.

Die Frage kann nur allgemein beantwortet werden.

Die energetische Sanierung beeinflusst den Wert der Immobilie nicht unmittelbar im Sinne von höheren Herstellungskosten gleich höherer Verkaufserlös. Der Wert wird vielmehr durch die Erwartung der zukünftigen Entwicklung der Ein- und Auszahlungsüberschüsse bestimmt, also auch hier insbesondere durch die mit der Sanierung verbundenen Mieterhöhungspotenziale und/oder Leerstandsverminderung und der Länge des Betrachtungszeitraums.

Zu Frage 12.

Das „Investor-Nutzer-Dilemma“ bei der Durchführung energieeffizienz-steigernden Investitionen ergibt sich daraus, dass der Investor die Investitionskosten tragen muss und eine Refinanzierung nur aus der erzielbaren Mieterhöhung möglich ist. Die mit steigenden Energiekosten wachsende Energiekosteneinsparung kommt allein dem Nutzer zu Gute. Die gesetzlich mögliche Mieterhöhung geht darüber hinaus nach der derzeitigen Rechtslage in wenigen Jahren in den Mietspiegelmieten bzw. den Vergleichsmieten unter. Deshalb muss das Mietrecht so verändert werden, dass es dem Investor für die durchgeführten Investitionen eine dauerhafte und angemessene objektkonkrete Refinanzierung ermöglicht, die nicht in den allgemeinen Mietspiegelwerten oder Vergleichsmieten untergeht.

Düsseldorf, 18. Juni 2009