

Hamburg, 11. Juli 2008

## BFW Landesverband Nord - Positionspapier

zum Klimapakt des Innenministeriums Schleswig-Holstein  
Fachgespräch Klimapakt konkret am 14. Juli 2008 in Kiel

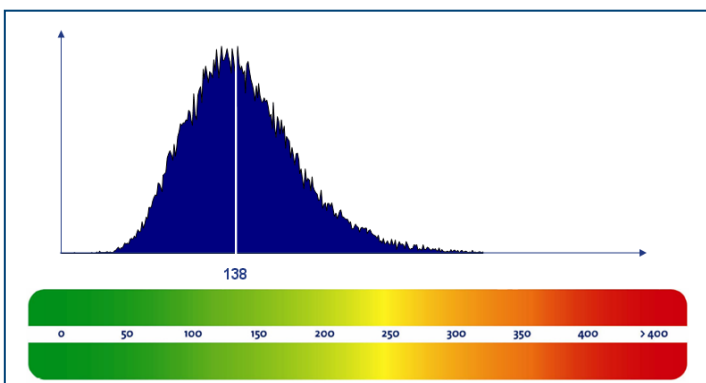
### Energie- und Klimapolitikziel birgt Potenziale, schafft aber auch Hemmnisse

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Landesverband Nord begrüßt die Klimaschutzinitiative des Landes Schleswig-Holstein und ist bereit, wie bereits in der Vergangenheit, einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und Verbesserung der Energieeffizienz zu leisten. Es ist der richtige Weg, freiwillige Anreize und Vereinbarungen, ordnungsrechtlichen Verpflichtungen für Gebäudeeigentümer vorzuziehen.

Die im BFW Landesverband Nord organisierten rund 200 Mitgliedsunternehmen haben in den letzten Jahren in den Bereichen des Neubaus, der Modernisierung der Gebäudebestände und der Bestandsverwaltung in erheblichem Umfang energiesparende Maßnahmen durchgeführt und wesentlich dazu beigetragen, dass, wie in dem vom Bundeskabinett im Juli 2005 beschlossenen "Nationalen Klimaschutzprogramm 2005" festgestellt wurde, in den privaten Haushalten die Zielsetzung von 1990 bis 2005 die CO<sub>2</sub> Emissionen von 128 Mio. Tonnen auf 125,3 Mio. Tonnen gesenkt werden konnten. Damit wurden die Klimaschutzziele in diesem Bereich deutlich übererfüllt.

#### Energieeffizienz in den Wohnungsbeständen

Darüber hinaus haben die BFW-Mitgliedsunternehmen, die derzeit bundesweit Wohnungsbestände von ca. 3,2 Millionen Wohnungen verwalten, nachhaltig zur Senkung der Betriebskosten für Heizung und Warmwasser beigetragen und damit einen maßgeblichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs (siehe Tabelle) und zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet.



Der Mittelwert<sup>1)</sup> der Energieverbrauchskennwerte liegt deutschlandweit bei 138 kWh/m<sup>2</sup>a

### **Klimaschutzziele in Schleswig-Holstein unterschritten**

Ein deutlicher Beleg dafür ist, dass der Energieverbrauch der Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverband Nord, nicht wie von der Landesregierung Schleswig-Holstein angenommen 240 kWh/qm/a beträgt, sondern lediglich im Durchschnitt bei 132 kWh/qm liegt. Dies belegen aktuelle Erhebungen der Messdienstunternehmen im Zuge der Erstellung von Energieausweisen. Allein in Schleswig-Holstein verwalten die Mitgliedsunternehmen rund 32.000 Wohneinheiten. Damit liegen die Bestände der privaten unternehmerischen Wohnungswirtschaft mit 55 % weniger Verbrauch bereits deutlich unter dem anvisierten Durchschnitt von 240 kWh/qm/a.

<b>Energieverbrauchskennwerte nach Bundesländern in kWh/m<sup>2</sup>/a</b>	
Hamburg	151
Schleswig-Holstein	143
Mecklenburg-Vorpommern	102
BFW-Mitgliedsunternehmen in Schleswig-Holstein	132

Aktuelle energetische Projekte der BFW-Mitgliedsunternehmen belegen, dass die private unternehmerische Wohnungswirtschaft maßgebliche Impulse zur Verbesserung der Energieeffizienz setzt und bereits auch schon investiert hat. Laut einer BFW-Umfrage werden 35,5 % der norddeutschen Mitgliedsunternehmen ihre energetischen Investitionen erhöhen, 58 % auf dem Niveau des Vorjahres halten und lediglich 6,5 % ihre Investitionen reduzieren. Dies zeigt auch, dass die privaten Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Energie- und Klimaziele mittragen.

### **Wirtschaftlichkeitsgebot beachten**

Entscheidend ist, dass neben der Versorgungssicherheit und Umweltverträglichkeit auch das Wirtschaftlichkeitsgebot zur Richtschnur der Energiepolitik gehört wird. Wirtschaftlichkeitsberechnungen für vermietete Gebäude müssen berücksichtigen, dass die Investitionskosten nicht über eingesparte Energiekosten, sondern nur über erhöhte Mieteinnahmen refinanziert werden können.

Die energiesparende Modernisierung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses kostet rund 45.000 Euro. Bei einem Mehrfamilienhaus mit 860 Quadratmetern würden die Kosten gut 180.000 Euro betragen. Dabei handele es sich aber „nur“ um die energetische Modernisierung, also die Erneuerung von Gebäudehülle und Heizung. Um darüber hinaus auch einen modernen Wohnstandard bieten zu können, wie z. B. ein zeitgemäßes Bad, einen Balkon oder einen Fahrstuhl, müsse noch mehr Geld in die Hand genommen werden.

Dies habe eine von der BSI (Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft, der u. a. auch Haus & Grund und BFW zugehören) in Auftrag gegebene Studie des Institutes Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) ergeben. Gegenstand der Studie ist die Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbstgenutzte Wohnimmobilie und den vermieteten Wohnungsbestand in Bezug auf die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ab 2009. Für das vermietete Gebäude ergeben sich je nach Wohnungsmarkt sehr differenzierte Ergebnisse von ganz unwirtschaftlich bis wirtschaftlich. Für den Selbstnutzer ergebe sich über 20 Jahre rechnerisch zwar eine Wirtschaftlichkeit der energieeinsparenden Maßnahmen. Das Problem liegt aber in der sofortigen Finanzbereitstellung für die Modernisierung, währenddessen der finanzielle Vorteil erst 20 Jahre später zum Tragen komme.

Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit energiesparender Modernisierungsmaßnahmen für vermietete Gebäude sei die Durchsetzbarkeit der vollen zulässigen Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

In der Realität könnten die Kosten des Vermieters für eine energetische Modernisierung aber nur begrenzt an die Mieter weitergegeben werden. Allein die energetische Modernisierung der Gebäudehülle und Heizung koste den Mieter rund einen Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat zusätzlich, während die Heizenergieeinsparung im besten Fall 80 Cent betrage. Viele Mieter seien finanziell nicht in der Lage, noch mehr Belastungen zu tragen. In Schleswig-Holstein liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete der BFW Mitgliedswohnungen bei 5,84 EUR/m<sup>2</sup>. Aufgrund fehlender Mieterhöhungsspielräume im vermieteten Bestand und auch fehlender Finanzierungsmöglichkeiten bei Selbstnutzern, stoßen die Wohnungsunternehmen und privaten Vermieter an ihre Grenzen, wenn Mieterhöhungen nicht realisierbar und damit Maßnahmen von vorneherein unwirtschaftlich sind.

### **Klimapolitische Minderungspotenziale in der Immobilienwirtschaft für Schleswig-Holstein**

Die Ergebnisse der Studie zeigen: Wenn energetische Modernisierungen flächendeckend erfolgen sollen, dürften die Mindestanforderungen - wie sie in der EnEV festgelegt sind - nicht weiter angehoben werden und weitere Maßnahmen auf Länderebene nur mit entsprechenden Investitionsanreizprogrammen ausgestaltet werden. Ansonsten entstünden nur einzelne Leuchtturmprojekte, aber keine flächendeckende Modernisierung. Ein weiterer Schritt zur Stabilisierung des Wohnungsbaus und Förderung der Klimaschutzziele wäre ein steuerliches Anreizprogramm. Der Freistaat Bayern hat dazu erst kürzlich im Bundesrat eine Initiative vorgebracht, die eine Verdopplung des degressiven Abschreibungssatzes vorsieht, auf jährlich vier Prozent in den ersten acht Jahren sowie auf sogar acht Prozent, soweit die Höchstwerte der Energieeinsparverordnung mindestens 30 Prozent unterschritten werden. Der Verband befürwortet dieses Vorhaben ausdrücklich und appelliert an die Landesregierung, diese Initiative nachdrücklich zu unterstützen.

Zudem sollten die Länder sich dafür einsetzen, dass die bestehenden Bundesfördermittel für energetische Modernisierungen über 2009 hinaus mit angemessenen und stetigen Konditionen verlängert und das Gesamtvolumen der bereitgestellten Mittel erhöht werden. So entstehe Planungssicherheit für die Unternehmen und privaten Vermieter, um weiterhin Modernisierungen vornehmen zu können.

Gerade die Investitionsfähigkeit von Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist die wesentliche Basis einer effizienten Gebäudemodernisierung. Zusätzliche Investitionskosten sind nur dann wirtschaftlich vertretbar, wenn sie sich innerhalb der üblichen Nutzungsdauer amortisieren.

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft wird nur dann langfristig Beiträge zum Klimaschutz leisten können, wenn das Wirtschaftlichkeitsgebot streng eingehalten wird.