

Energetische Überregulierung

Von Claus Lehner

Bei aller Liebe zur Umwelt: Zwischen dem, was sich Politiker zum Klimaschutz ausdenken, und dem, was wirtschaftlich und technisch in der Immobilienwirtschaft umsetzbar ist, geht die Schere immer weiter auseinander. In vielen Regionen ist die energetische Sanierung nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 wirtschaftlich nicht tragbar, geschweige denn die noch weiter verschärfte EnEV 2009. Bis Ende 2011 muss zum Beispiel bei allen bestehenden Wohnimmobilien die oberste Geschossdecke gedämmt werden – sonst droht ein Bußgeld. Viele Wohnungsunternehmen sind finanziell kaum in der Lage, solche energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Dämmung der Geschossdecke eines Mehrfamilienhauses mit zehn bis 20 Wohneinheiten kostet im Durchschnitt 10 000 bis 15 000 Euro. Für eine Gesellschaft mit großen Wohnungsbeständen werden dadurch kurzfristig Modernisierungskosten in Höhe von mehreren Millionen Euro fällig, von denen meist nur theoretisch ein Teil auf die Mieter umgelegt werden kann. In der Praxis ist dies leider nicht immer möglich. Es funktioniert nur, wenn die Miete unter der am Markt erzielbaren Miete liegt. Es rechnet sich auch nur an prosperierenden Standorten und nicht in demographisch schwachen Gebieten.

Das wichtigste Kriterium bei einer Wirtschaftlichkeitsprüfung vor Beginn der Sanierung ist die Spanne zwischen der bisherigen Miete beziehungsweise – bei Leerstand – der theoretisch heute möglichen Miete und der zu erzielenden Miete nach der Sanierung. Überwiegend wirtschaftlich ist die energetische Sanierung bisher nur in Städten, in denen ein sehr hohes Mietsteigerungspotential besteht. Handelt es sich um eine bewohnte Wohnung, kann der Vermieter die Jahreskaltmiete nach einer Modernisierung laut Paragraph 559 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) um 11 Prozent der Modernisierungskosten erhöhen. Weitere Erhöhungen sind durch den Mietspiegel beschränkt.

Am lukrativsten zu gestalten – und am einfachsten und kostengünstigsten

durchzuführen – ist die energetische Sanierung, wenn die Arbeiten in Leerwohnungen erfolgen. Teilweise kann die theoretisch mögliche, aktuelle Kaltmiete nach der Sanierung verdoppelt werden. Möglich ist das zum Beispiel in Städten wie Nürnberg, wo unsanierte Objekte heute oft für etwas über 3 Euro pro Quadratmeter im Monat vermietet sind und nach der Sanierung bei Neuverträgen teilweise über 7,50 Euro erzielen.

In manchen Gegenden ist jedoch überhaupt keine Mieterhöhung durchsetzbar, da die höhere Miete über dem Mietspiegel läge. Das gilt vor allem für strukturschwache Gegenden. Energetische Sanierungen tragen sich dort oft nicht, weil die Spanne zwischen der theoretisch möglichen Miete im unsanierten Zustand und der möglichen Miete nach der Sanierung nur gering ist. Das gilt zum Beispiel für Städte wie Hof, wo bei der Wiedervermietung in guter Wohnlage nach Angaben des IVD-Wohnpreispiegels durchschnittlich 4,30 Euro zu erwarten sind.

Die vielerorts fehlende Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung hatte bislang nur zur Folge, dass sie nicht umgesetzt wurde. Im Fall der Geschossdecke, die eine sogenannte unbedingte Anforderung nach EnEV 2009 darstellt, hat der Wohnungsbestandhalter jedoch keine Wahlmöglichkeit, sondern wird dazu gezwungen. Die Verpflichtung zu dieser Dämmung ist jedoch praxisfern und nicht durchdacht. Die Politik richtet damit mehr Schaden in den Wohnungsgesellschaften an, als dass sie der Umwelt hilft. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass mit der EnEV 2012 weitere Gebäudeteile verpflichtend gedämmt werden müssen.

Der Politik muss vermittelt werden, dass sie für einen durchaus wichtigen Umweltschutz nicht über Leichen gehen darf. Bei der EnEV schießen die Politiker über das Ziel hinaus. Daran zeigt sich auch sehr deutlich, dass es leider keine starke Interessenvertretung in der Immobilienwirtschaft gibt, die entsprechende Lobbyarbeit betreiben könnte und von der Politik gehört wird.

Der Autor ist Vorstand bei der GBW Gruppe in München.