

Effizientes Energiemanagement in Immobilienunternehmen



Energetische Sanierung – Betriebskosten senken – Erträge steigern

Die Energiepreise werden nicht mehr auf das Niveau der 90er Jahre fallen. Aktuell beträgt der Anteil der Heiz- und Betriebskosten an der Gesamtmiete durchschnittlich rund 38 %. Vergleichsrechnungen des Deutschen Mieterbundes zeigen, dass ein 3-Personen-Haushalt im Jahr 2005 mit einer Mehrbelastung von durchschnittlich 170 Euro im Vergleich zum Jahr 2000 rechnen muss.

Die drastisch steigenden Heiz- und Betriebskosten führen dazu, dass der „Verteilungskampf“ zwischen Heiz- und Betriebskosten auf der einen Seite sowie Nettokaltmiete auf der anderen einen erhöhten Druck auf die Nettokaltmiete ausübt. Damit wird die Ertragskraft der Immobilienunternehmen belastet. Neben den Einflussfaktoren des Marktes zwingen zudem die gesetzlichen Rahmenbedingungen die Immobilienunternehmen dazu, unter energetischen Gesichtspunkten zu handeln. Denn im Rahmen der Novellierung des Energieeinspargesetzes und der Energieeinsparverordnung werden Energiepässe auch für Bestandsgebäude im Laufe des Jahres 2006 verpflichtend.

Im Gegenzug dazu stellen sich die derzeitigen Finanzierungsbedingungen positiv dar. Neben dem generell niedrigen Zinsniveau stehen zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung. Der Effektivzinssatz beträgt beispielsweise ca. 2,0 % p. a im Rahmen des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms. Zudem ist mit Baupreissteigerungen und der Mehrwertsteuererhöhung im Jahr 2007 zu rechnen.

Energetische Sanierung in der Praxis – schon heute auf morgen vorbereitet

Jürgen Baldauf, Geschäftsführer der Aspera technics GmbH, ist überzeugt, dass eine komplette Gebäudesanierung mit energetischem Schwerpunkt, ergänzt um weitere wohnwertverbessernde Maßnahmen, bereits für 335 €/qm Wohnfläche brutto Gesamtkosten umsetzbar ist. Der Wärmebedarf lässt sich durch diese Maßnahmen um bis zu 50 % reduzieren.

Die Aspera technics GmbH führte basierend auf einer differenzierten Ermittlung der Investitionskosten (mit Target Costing und

EPIQR) sowie den technischen Notwendigkeiten umfangreiche Sanierungsarbeiten in mehreren Wohnungsunternehmen durch. Intention der Sanierung war, die Marktfähigkeit der Bestände zu erhöhen und die lokalen Mietpotenziale auszuschöpfen. Von Mai 2002 bis November 2003 wurden die 1978 bis 1982 errichteten 11-geschossigen Gebäude mit 1.396 Wohnungen der horizon Wohnungsgenossenschaft eG saniert.

Sechs Monate dauerte der 1. Bauabschnitt mit 468 Wohnungen. Die Sanierung umfasste Maßnahmen am Gebäude (Wärmedämmverbundsystem, Loggiensanierung mit neuen Brüstungen, Fenster, Dach, Keller, Strangsanierung, Treppenhaus, Aufzüge, Hauseingangsbereiche) und in den Wohnungen (Bäder und Küchen, Lüftung, Wohnungseingangstüren). Die Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen erfolgten in fünf Tagen plus einem Tag Fensterwechsel.

Der 2. Bauabschnitt mit 735 unsanierten und 143 teilsanierten Wohnungen wurde nach rund sieben Monaten im November 2003 fertig gestellt. Hierbei wurden zusätzliche Maßnahmen in das Sanierungsprogramm aufge-

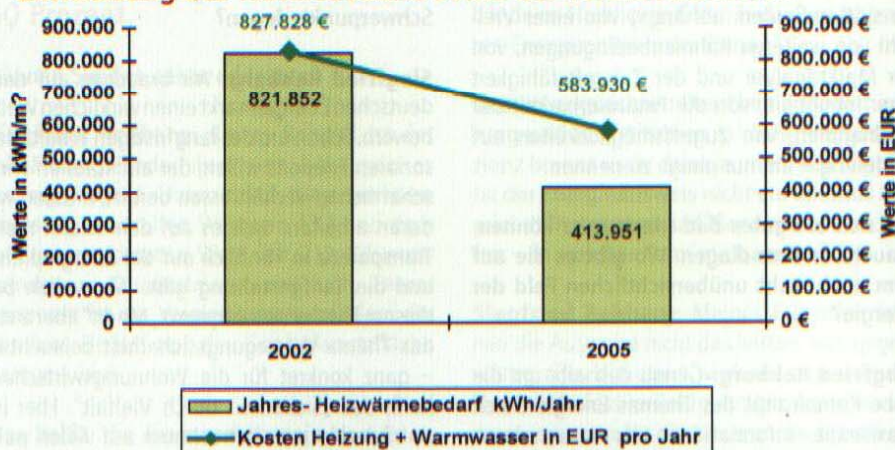
nommen: bei 44 5-Raum-Wohnungen wurde ein Balkon angebaut. 50 5-Raum-Wohnungen wurden zu 100 2-Raum-Wohnungen umgebaut. Trotz des komplexen Maßnahmenumfangs und zusätzlicher Maßnahmen wurde das ursprüngliche Budget um 11 % unterschritten, bei einer Nachtragsquote von 2 %. Die Modernisierungsquote liegt bei 36 % im unsanierten Bestand. Die Gesamtkosten betragen rd. 335 €/qm brutto inkl. Baunebenkosten.

Infolge der Sanierung konnte der Leerstand von Dezember 2003 bis Dezember 2005 um 16 % reduziert werden. Gleichzeitig war es möglich, die durchschnittliche Nettokaltmiete um einen Euro von 3,60 €/qm Wohnfläche im Dezember 2002 auf 4,60 €/qm Wohnfläche im Dezember 2005 zu steigern. Zur Optimierung der Instandhaltung wurden u. a. eine fünfjährige Gewährleistungsdauer vereinbart und Kostenkataloge eingeführt, so dass die Kosten der laufenden Instandhaltung in

Bauteil	U-Wert vor Sanierung in W/(m ² K)	U-Wert nach Sanierung in W/(m ² K)	Energieeinsparung je Bauteil in %
Fassade	1,05	0,34	68 %
Fenster	2,50	1,50	40 %
Dach	0,65	0,28	57 %

Quelle: Aspera technics GmbH

Entwicklung des Wärmebedarfs sowie der Verbrauchskosten



Quelle: Aspera technics GmbH

INFO

Telefon: 0 30 / 26 00 61 47
E-Mail: juergen.baldauf@aspera-technics.de

diesem Zeitraum auf 1,60 €/qm Wohnfläche p. a. reduziert werden.

Die Energieeinsparverordnung wird infolge der Sanierung eingehalten (Energieeffizienzklasse „B“ gem. Energieausweis) mit dem Ergebnis, dass sich der Wärmebedarf um 49 % verringert hat. Um 29,5 % verringerten sich auch die Kosten für Heizung und Warmwasser von 827.828 € im Jahr 2002 auf 583.930 € im Jahr 2005. Somit konnte eine vollständige Kompensation der Preissteigerungen der letzten Jahre durch die Energieeinsparung erfolgen. In die Gebäudehülle wurde ein Anteil von brutto 130 €/qm Wohnfläche mit folgenden energetischen Ergebnissen investiert:

Erträge steigern durch verbesserte Energieeffizienz

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden sind ein wichtiger Schlüssel zur Sicherung der Ertragskraft. Die Investitionsstrategie muss dafür auf langfristig positive betriebswirtschaftliche Ergebnisse (Zeitraum von mindestens zehn Jahren) abstellen. Sie sollten im Gleichklang zur Verringerung des Energieverbrauchs, zu hohen Betriebskosteneinsparungen sowie zur Ausschöpfung der zukünftigen Mietsteigerungspotenziale unter strikter Beachtung der Markterfordernisse führen.

Die Einbeziehung alternativer Energieträger (z. B. Sonne, Holzpellets) in das Maßnahmenkonzept ist dann sinnvoll, wenn die Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen tatsächlich gesichert ist.

Mit der besseren Energieeffizienzklasse steigt in der Regel auch die Investitionssumme deutlich. Das Verhältnis der eingesparten Energiekosten zu den Investitionskosten reduziert sich von Energieeffizienzklasse „B“ zur Energieeffizienzklasse „A“ spürbar. Dies führt häufig zu der Entscheidung, dass die Klasse „B“, und nicht die Klasse „A“, unter Berücksichtigung der genannten Faktoren das Optimum darstellt. Die insgesamt zur Verfügung stehenden Investitionssummen sollten daher nicht vollständig in die Erhöhung der Energieeffizienz, sondern auch in die Erhöhung der Marktfähigkeit der Bestände (z. B. Wohnungsanierung) investiert werden.

Fazit – energetische Sanierung jetzt

- Wirtschaftlich maximal verkraftbare Investitionen ermitteln (Target Costing)
- Energieeffizienzklasse „B“ als primäres Ziel der Sanierung
- Marktfähigkeit der Bestände erhöhen (durch Wohnungsanierung)
- Optimierung der Instandhaltungskosten



Sanierte Wohngebäude in der horizont Wohnungsgenossenschaft eG

- u. a. durch innovative Instandhaltungsmodelle: „Bremer Modell“, Rahmenvereinbarungen, Kostenkataloge, „VERA-Verfahren“
- Die Maßnahmen 2006 durchführen, da das Zinsniveau niedrig ist und
- günstige Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Modernisierung zur Verfügung stehen
- Investitionskosten werden sich im Jahr 2007 mindestens um 4 % verteuern (Mehrwertsteuererhöhung, ansteigendes Zinsniveau, höhere Baustoffpreise)

Berit Gründler