

Um-Frage

## Prof. Dr. Hansjörg Bach zu Betriebskosten: Wir brauchen eine neue Lastenverteilung zwischen Mieter und Vermieter, damit die energetische Modernisierung bezahlbar wird

Die Finanzkrise stellt alles auf den Prüfstand, ob wir es wollen oder nicht. Ein Thema sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung mit den Fragen: Rechnet sich die energetische Modernisierung mit KfW-Krediten? Reichen elf Prozent Modernisierungsaufschlag noch? Ist das Wohngeld als politisches Instrument gescheitert? Gibt es noch eine Wohnungspolitik? Wohnungswirtschaft heute Redakteurin Claudia Günther befragte Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS, den Experten für Betriebskosten und Immobilienmanagement in Deutschland und Prorektor der HfWU, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen.



**Herr Prof. Bach, Sie regen an, die finanziellen Belastungen für vermietete Wohnungen bei Sanierungen neu zu verteilen. Welche Argumente gibt es dafür?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Der Ansatzpunkt ist die energetische Modernisierung von Immobilien. Man unterstellt, dass die Energiepreise weiter steigen und hat die Grundhaltung, dass diese Investition sich auf längere Zeit rechnet. Man will damit demonstrieren, dass man was für die Umwelt tut und folgt auch dem Trend zur Nachhaltigkeit. Dazu kommt, dass über die KfW sehr günstiges Geld zur Verfügung gestellt wird. Ich unterstelle, dass nicht berechnet wird, ob sich diese Investitionen, auch mit dem günstigen Geld, überhaupt über die Lebensdauer der Immobilien rechnen. Das normale Vorgehen ist eigentlich, dass man über die ganze Lebensdauer einer Investition hinweg eine Wirtschaftlichkeitsberechnung macht.

**Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS ist Professor für Immobilienwirtschaft im Studiengang Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, HfWU. Sein Spezialgebiet ist Immobilienmanagement. Foto Prof. Bach**

**Wie kommt es dann dazu, dass diese Sanierungen in großem Stil stattfinden und die Gelder der KfW abgerufen werden?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: So etwas kann man als Hundeknocheneffekt bezeichnen. Man unterstellt einfach, dass es etwas Gutes ist und weil die Kredite so günstig sind will sich diese niemand entgehen lassen. In zunehmendem Maße wird dann doch erkannt, dass sich diese Investitionen nicht rechnen. Weiter bringen auch die Verschärfungen der Energieeinsparverordnung eine gewisse Nachdenklichkeit in der Branche hervor, so dass jetzt mal nachvollziehbare Berechnungen angestellt werden. Dabei muss unterschieden

*Bei einer selbst genutzten Immobilie wird am allerwenigsten gerechnet*

werden, ob es sich um eine selbst genutzte Immobilie – ein Eigenheim – handelt, oder ob es um eine fremd vermietete Immobilie geht. Ich unterstelle, dass bei einer selbst genutzten Immobilie am allerwenigsten gerechnet wird. Da wird investiert, weil der Besitzer die Sache gut findet. Bei der fremd vermieteten Immobilie wird mehr gerechnet. Da taucht das Thema auf, wer zahlt denn für die energetische Sanierung und wer hat Vorteile davon. Das ist das Dilemma zwischen Investor und Nutzer.

#### **Wo ist das Dilemma konkret?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Die elf Prozent Modernisierungsaufschlag, die der Vermieter aufschlagen kann, reichen für diese Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorn und hinten nicht. Das Hilfsargument dabei lautet, mit dieser Sanierung die Vermietbarkeit der Immobilie sicherzustellen und die Betriebskosten zu senken. Das wird zusammen in einem großen Sanierungspaket verpackt, soll dann heißen, es wird schon klappen. Die Frage stellt sich, wie geht das nun weiter? Die Wirtschaftskrise verschärft das Problem.

*Die Wirtschaftskrise verschärft das Problem*

#### **In welcher Art verschärft sich das Problem?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Bei diesen günstigen Krediten handelt es sich um eine Art der Quersubventionierung. Allerdings wird in Zukunft die Bonität der Kreditnehmer von den Kredit gebenden Instituten kritischer überprüft, da die ausgebende Hausbank bei den KfW-Mitteln teilweise mit haftet. So wird es schwieriger an Kredite zu kommen.

*Hausbanken werden kritischer bei der Kreditvergabe*

#### **Welchen Lösungsweg können Sie sich für dieses Problem vorstellen?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Mein Gedankengang führt zu dem Ergebnis, ob es notwendig ist, zukünftig die Lastenverteilung neu auszurichten. Ein Ansatz dazu wäre, die Betriebskosten, wozu die Heizkosten gehören, möglicherweise neu aufzuteilen. Die heutige Aufteilung ist zur Zeit der großen Ölkrise in den 1970er Jahren entstanden. So wie damals die Ölkrise alles auf den Kopf gestellt hat – das kann man sich heute kaum noch vorstellen, ich kann mich aber noch gut daran erinnern – eignen sich die heutigen Umstände ganz grundsätzlich dazu. Eine Regelung könnte sein, dass man im Betriebskostenbereich eine neue Lastenverteilung zwischen Vermietern und Mietern, zwischen Investor und Finanzierer erarbeitet. Die Begründungen der Aufteilungen in den 70er Jahren und die Kommentare von heute dazu geben genügend Möglichkeiten zur Neuorientierung her. Im Grunde genommen wäre es nahe liegend, dass man denjenigen, der von der energetischen Sanierung partizipiert, also eindeutig der Mieter, auch an den Kosten der Sanierung beteiligt.

*Betriebskosten einschließlich Heizkosten werden neu aufgeteilt*

## **Jetzt Energie sparen. Ihre Immobilie hat es in sich.**

Wir machen Ihr Haus zum Energiesparhaus. Ganz einfach durch Nutzung bereits vorhandener Techem-Erfassungsgeräte. Das senkt Ihren Heizenergieverbrauch um garantiert mehr als 6 %. Mehr über die Idee, Energie clever zu nutzen, erfahren Sie unter [www.techem.de/adapterm](http://www.techem.de/adapterm).



**Techem. Energie clever nutzen.**



**techem**

### **Lässt sich so etwas durchsetzen?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Ich muss zugeben, auch wenn diese Überlegungen folgerichtig klingen, sind sie heutzutage revolutionär. Man muss auch ins Kalkül ziehen, dass die Interessensgruppe, der Mieter – mit seiner Vertretung – dem Deutschen Mieterbund, eine außerordentlich mächtige Lobby hat, die politisch gewaltiges Gewicht hat und geschickt ihre Interessen vertritt.

*Der Mieterbund hat eine mächtige Lobby*

### **Wie sollen die Mieter die höheren Kosten finanzieren? Für viele ist mit Miete und Nebenkosten bereits ein großer Teil ihres Einkommens ausgegeben.**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Das Problem der höheren Kosten haben die Vermieter genauso. Wenn denen nicht geholfen wird, sinkt möglicherweise die Bereitschaft in Wohnimmobilien zu investieren, sodass die Bereitschaft Wohnimmobilien zu unterhalten noch mehr absinkt als jetzt schon. Auch wenn es in vielen Bereichen ein Überangebot an Mietwohnungen gibt, gibt es inzwischen auch Bereiche, wo diese knapp werden. Ich glaube, dass bei diesen Quersubventionierungen, die gern praktiziert werden, das Ende der Fahnenstange erreicht worden ist. Der Vermieter kann da nicht weiter belastet werden.

*Der Vermieter kann nicht weiter belastet werden*

### **Wer sorgt dann für Wohnungen?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Ich bin seit über 30 Jahren im Geschäft. Früher hatte der soziale Wohnungsbau einen anderen Stellenwert als jetzt. Er ist abgeschafft worden mit dem Hinweis, man würde jetzt zielgerichtet mit Wohngeld fördern. Das Argument dafür ist, dass Wohngeld so lange wie es gebraucht wird gezahlt werden kann, um es danach einzustellen. Dazu gehört aber auch die Annahme, dass damit genügend Aktivitäten im Wohnungsbau initiiert und am Leben gehalten werden. Diese Annahme bestätigt sich aber nicht überall, denn was vollkommen verschwunden ist, ist der natürliche Zuwachs des Wertes an Grund und Boden.

*Der soziale Wohnungsbau hatte früher einen anderen Stellenwert*

### **Sehen Sie in der Politik Kräfte, die sich mit diesem Thema beschäftigen?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Nein, und das ist sehr bedauerlich, denn es sind für die Zukunft schwierige Entscheidungen zu treffen. Früher war es in jeder Fraktion auf jeder politischen Ebene, also vom Bundestag bis in die Stadträte hinunter, Standard, dass es Spezialisten in den Parteien gegeben hat, die sich in diesen Dingen sehr gut auskennnt haben. Mit deren „Abschaffung“ ist viel Sachverstand in den Parteien und der Politik verloren gegangen. Auch der Sachverstand der wohnungspolitischen Geschichte ist abhanden gekommen. Auf Landesebene gibt es kaum mehr wohnungspolitische Arbeitskreise. So lange es die nicht gibt wird es das wichtige Element der Meinungsbildung in den Parteien nicht geben. Politischer Handlungsdruck wird erst entstehen, wenn es an allen Ecken und Enden knirscht.

*Viel Sachverstand wurde „abgeschafft“*

Herr Professor Bach, ich bedanke mich für das Gespräch.

Claudia Günther