Führung / Kommunikation

Die neue Scope-Studie: Mehr Rendite durch energieeffiziente Modernisierung als durch Zukauf

Die zwanzig größten deutschen Wohnungsunternehmen investieren mehr in Modernisierung und Instandhaltung als in die Erweiterung ihres Bestandes. Die Rendite ist höher: 5,3 Prozent auf Bestandsinvestitionen im Vergleich zu 4,3 Prozent auf Ankauf oder Neubau. Eine Ursache dafür ist die Niedrigzinspolitik der Notenbanken. Ein Euro, beispielsweise investiert in energieeffiziente Maßnahmen wie intelligente Einzelraumregelungen für die Heizwärme, rentieren derzeit am besten, bestätigt eine aktuelle Scope-Studie.

Der „en:key"-Raumsensor (links) „erlernt" über einen integrierten Präsenzmelder das Nutzerverhalten und steuert per Funk den Ventilregler am Heizkörper (rechts) an, wechselt also automatisch zwischen Spar- und Komforttemperatur; Foto Kieback&Peter

Mario Draghi, der mächtige Chef der EZB und Janet Yellen, die noch mächtigere Chefin der US-Zentralbank Federal Reserve fördern das deutsche SHK-Fachhandwerk. Nicht über zu beantragende Subventionen oder irgendwelche Hilfsfonds, sondern durch massives Gelddrucken und vor allem durch die historisch einmalige und wahrscheinlich auch länger anhaltende Niedrigzinspolitik. Denn mit klassischen Geldanlagen wie Sparkonten und Anleihen ist derzeit kaum noch etwas zu verdienen. Das treibt die Anleger weltweit in Sachwerte. Vor allem Wohnimmobilien erfreuen sich dabei in Deutschland großer Beliebtheit. Die Preise von Eigentumswohnungen und EF-Häusern steigen kontinuierlich (2014 um fast 6 Prozent). Die steigenden Kaufpreise aber senken die durchschnittlichen Ankaufsrenditen: Von 5,1 Prozent in 2009 auf 4,3 Prozent fünf Jahre später.

Vor diesem Hintergrund hat die Ratingagentur Scope Corporation AG in Berlin die Geschäftspolitik der zwanzig größten deutschen Wohnungsunternehmen untersucht: Die investieren aktuell mehr Kapital in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestandes als in seine Erweiterung. Die Renditen auf Bestandsinvestitionen sind nämlich höher als die Ankaufsrenditen – sie stiegen im gleichen Zeitraum von 2009 bis 2014 von 3,7 auf 5,3 Prozent. Getrieben wird diese Entwicklung vor allem durch Modernisierungsmaßnahmen. Mit einem darin investierten Euro lässt sich derzeit deutlich mehr verdienen als für Instandhaltungsmaßnahmen oder gar Neukauf!

Sinkende Rendite?

kieback&peter

EINSPARPOTENZIAL UND AMORTISATION ENERGIESPARENDER MASSNAHMEN IM GEBÄUDE

Bereich	Maßnahmenkombination	Einsparpotenzial	Amortisation
Nutzerverhalten**	selbstlernende Einzelraumregelung	5–20 %	1–7 Jahre
Anlagentechnik***	HLK, Regelung, Wärmeerzeugung	10–60 %	2–10 Jahre
Gebäudehülle***	Dämmung, Fenster	>50 %	10–60 Jahre

Die Dämmung der Gebäudehülle ist die teuerste Lösung, eine durch das Nutzerverhalten gesteuerte Einzelraumregelung die günstigste.

Quellen: ** Kieback&Peter, eigene Daten ***Prof. Dr. Martin Becker, Hochschule Biberach

Das hat gleich mehrere Gründe. Modernisierungsmaßnahmen können mit maximal 11 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden, Instandhaltungsmaßnahmen nicht. Investitionen in energiesparende Haustechnik und Gebäudedämmung werden aus zahlreichen Töpfen gefördert. Und die Mieter sind eher bereit bzw. müssen sogar Mieterhöhungen akzeptieren, wenn dadurch beispielsweise die warmen Betriebskosten sinken. Die machen mittlerweile fast 65 Prozent der „Zweiten Miete“ aus, Tendenz ebenfalls steigend. Mit umlegbaren Investitionen in Energiesparmaßnahmen kann also die Mietpreisbremse direkt wieder „ausgehebelt“ werden – diesmal jedoch im Sinne aller Beteiligten!

Wie amortisieren sich aber die unterschiedlichen wärmeenergieeffizienten Maßnahmen? Die Dämmung der Gebäudehülle senkt zwar den Wärmebedarf um 50 Prozent und mehr, rechnet sich aber auch frühestens nach 10 bis 15 Jahren, wenn ein Teil der Maßnahme als Instandhaltung bilanziert wird. Normalerweise müssen weitaus längere Amortisationszeiten über die Modernisierungsumlage gerechnet werden. Eine 11 Prozent-Umlage der Investition lässt sich in der Regel am Mietspiegel nicht darstellen. Hier verhilft zur wirtschaftlichen Betrachtung oft nur die Aktivierung über 30 bis 50 Jahre in der Bilanz. Technische Modernisierung der Wärmeerzeugung und –regelung lohnt sich da schon eher, durchschnittlich nach zwei bis zehn Jahren – je nach Alter und Zustand der vorhandenen Anlagentechnik. Werden beim Tausch der Wärmeerzeuger keine Innovationssprünge berücksichtigt, sondern technologisch gleiche Systeme als Neuanlage eingesetzt – beispielsweise alter Brennwertkessel gegen einen neuen Brennwertkessel – , stellt sich gar keine Effizienzverbesserung zur Refinanzierung ein.

Am schnellstens lassen sich für alle Beteiligten – die Wohnungsgesellschaften als Eigentümer wie auch die Mieter – hingegen geringinvestive Effizienzmaßnahmen als eine Win-Win-Situation für alle Seiten darstellen. Eine intelligente, selbstlernende Einzelraumregelung beispielsweise spart durchschnittlich 20 Prozent der Heizwärme durch das automatische Erkennen des Nutzerverhaltens ein.

Hinzu kommt: Diese geringinvestiven Installationen der Einzelraumregelung des Typs „en:key“ von Kieback&Peter sind kurzfristig umsetzbar und direkt wirksam. Die Montage erfolgt ohne Verkabelung. Der Betrieb ist batterielos und wartungsfrei, also eine Investition ohne Folgekosten. Ein weiterer Vorteil: Solche selbstlernenden Einzelraumregelungen werden in der EnEV-Energiebilanzierung für KfW-Effizienzhäuser anerkannt, teilt die KfW-Bank mit. Der nach DIN V 4701-10 ermittelte Heizwärmebedarf eines Gebäudes kann dann pauschal um fünf Prozent reduziert werden. (siehe FAQs, Stand Juni 2014, Punkt 5.30)

Energieeffiziente Modernisierungen schaffen damit in der Summe Spielraum bei der Mietpreisgestaltung und werden unabhängig vom ohnehin „billigen Baugeld“ noch über günstige Kredite gefördert. Ein Fazit der Studie: „Scope Ratings erwartet ein weiteres Wachstum der Bestandsinvestitionen auf knapp 20 Euro/m² bzw. insgesamt 2,0 Mrd. Euro bis 2016. Dieses Wachstum wird getrieben durch den zunehmenden Druck auf die Ankaufsrenditen und durch die gemäß MietNovG eingeführte Mietpreisbremse. (…) Diese wird aus Sicht von Scope zu einem weiteren Anstieg des Modernisierungsanteils an den Gesamtinvestitionen führen.“ Signifikante und nachhaltige Erlösverbesserungen lassen sich durch kaufmännische Wohnwert- und Effizienzsteigerung mittels Modernisierungsumlagen erzielen.

Delf Urban

Das System „en:key“
Das System „en:key“ ist eine energieautarke, selbstlernende Einzelraumregelung, bestehend aus einem Raumsensor mit Präsenzerkennung und funkgesteuerten Ventilreglern, die anstelle konventioneller Heizkörperthermostate montiert werden: Bewegungen im Zimmer erfasst ein PIR-Sensor und „erlernt“ darüber die Nutzungsphasen selbstständig. Aus dieser prognostizierten Nutzung abgeleitet werden die zugehörigen Ventilregler automatisch angesteuert – und regeln die Raumtemperatur entweder auf die individuell voreingestellte Komforttemperatur oder die etwa 4 °C niedrigere Spartemperatur aus, wenn ein Raum ungenutzt ist.
Durch die „EnOcean“-Funktechnologie und die Energie-Eigenversorgung der Komponenten ist die Installation des Systems kabellos einfach. Ein integriertes Solarmodul im Raumsensor bzw. der Thermogenerator in den Ventilreglern sorgen für den batterielosen, vollautomatisch ablaufenden Dauerbetrieb ohne weiteren Wartungsaufwand.