

## 2. Unternehmertag / Wirtschaft trifft Wissenschaft HNE Eberswalde

---



*hier wohn ich gern ...*

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



**870.000.000 Menschen hungern !**

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt

Wärmegewinnung durch **VERBRENNUNG**  
natürlicher Ressourcen ist nicht mehr zukunftsfähig !



# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



## Das politische AGENDA-ZIEL:

**DER CO<sub>2</sub> – AUSSTOSS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

**MUSS**

**ALS BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ**

**ERHEBLICH REDUZIERT WERDEN !**

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



**Energetischer Zustand von mehr als  
70 %**

**des deutschen Wohnungsbestandes Ende der 90er Jahre.**



# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



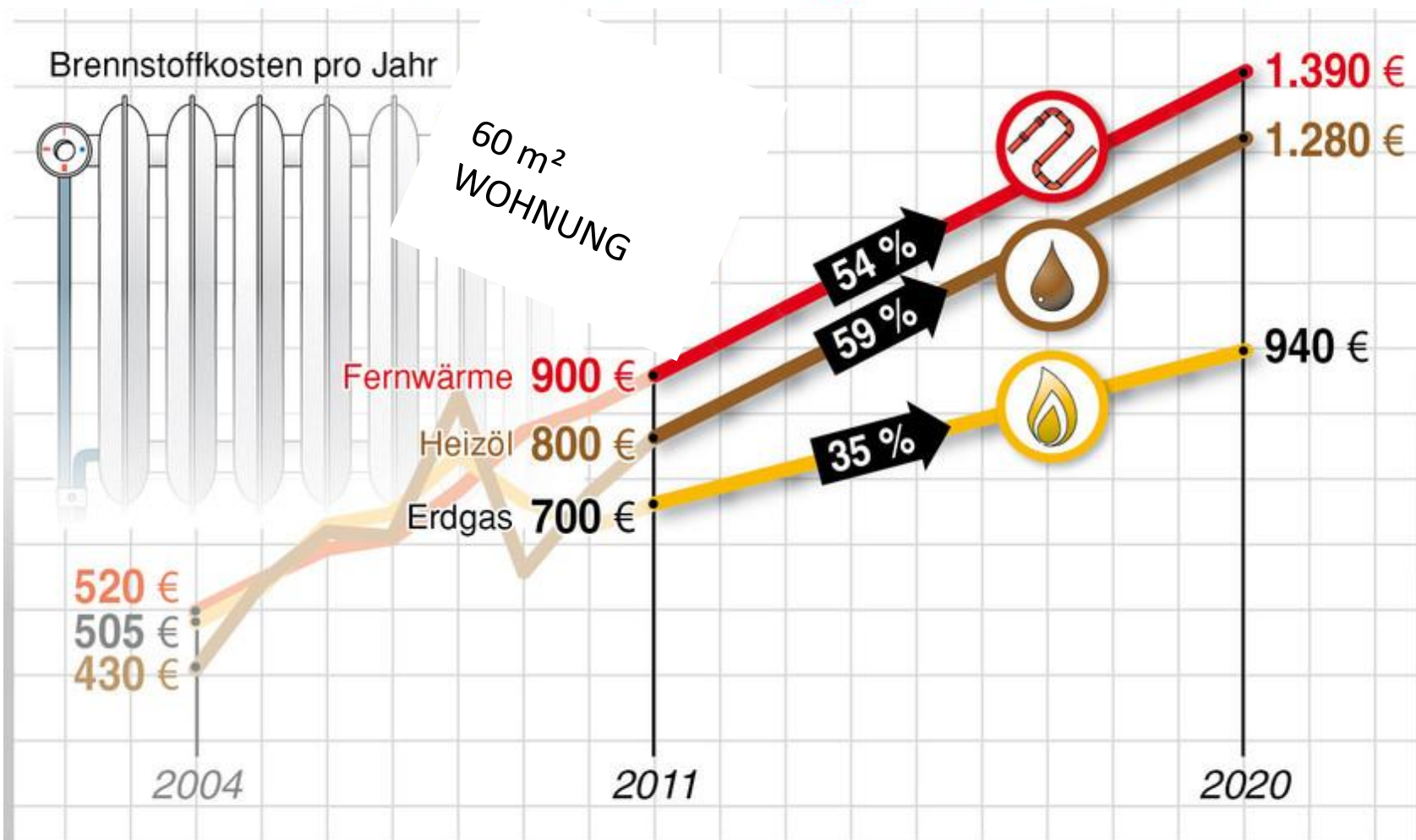
**Einen entscheidenden Anteil am Energiebedarf der Wohnungen hat die permanente Verfügbarkeit von „Warmwasser“, diese Komponente findet in der öffentlichen Diskussion jedoch kaum statt.**

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt

## Brennstoffkosten - Prognose bis 2020



# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch wurde bei vor 1990 errichteten Gebäuden von 200 bis 230 Kilowattstunden je m<sup>2</sup> auf 110 Kilowattstunden je m<sup>2</sup> gesenkt bei nach 1990 errichteten Gebäuden auf 80 Kilowattstunden je m<sup>2</sup> reduziert.

Weitere große Anstrengungen sind notwendig.

Das Land hat sich verpflichtet, den Energieverbrauch 2004 bis 2020 um 13 Prozent zu senken. Gleichzeitig soll der Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch um 20 Prozent erhöht werden. Die Kohlendioxidemissionen sollen in Brandenburg, bezogen auf den Ausstoß des Jahres 1990, bis 2020 um 40 Prozent gesenkt und bis 2030 um weitere 35 vermindert werden.

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt

Die Wohnungswirtschaft  
setzt auf die energetische  
Sanierung:

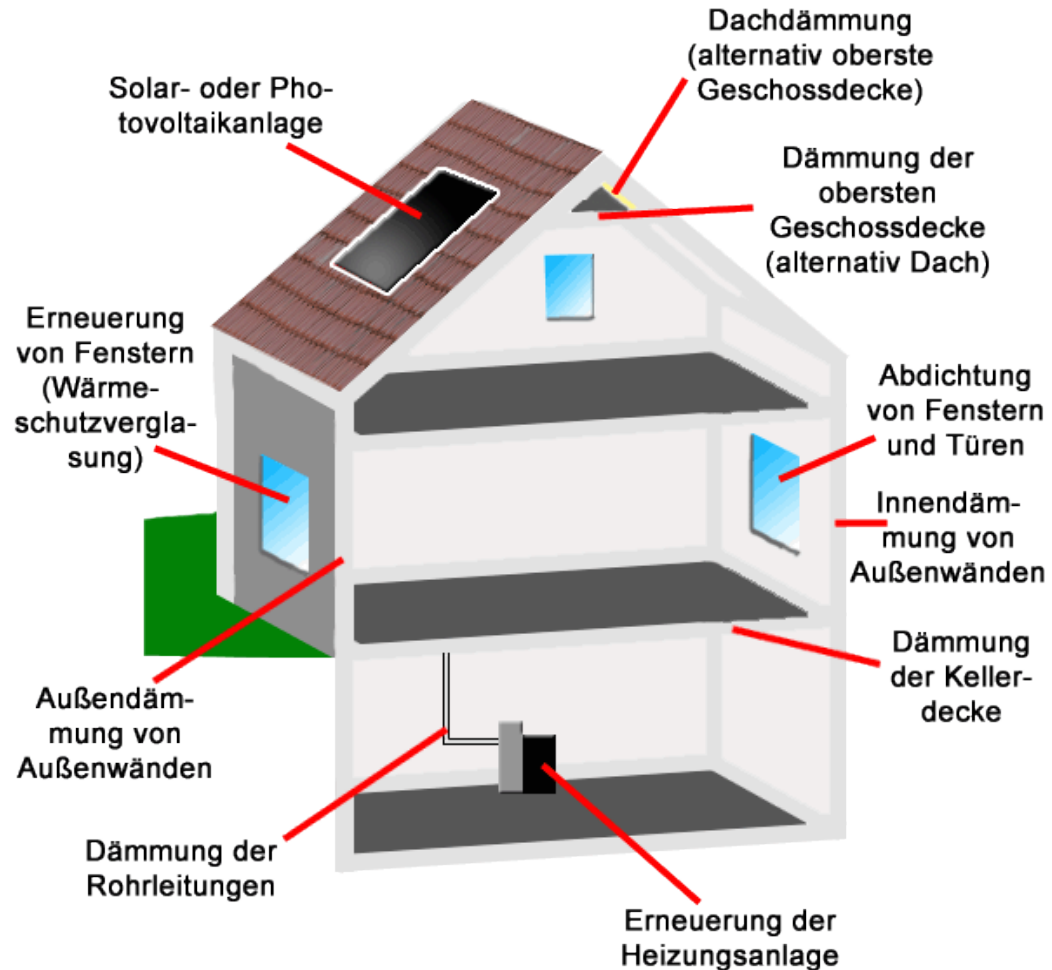
Kosten je m<sup>2</sup> : > 1.000 €

Die KfW fördert die  
Maßnahme mit Darlehen  
bis zu 50.000 € je Wohnung.

Die Zinsen sind gegenwärtig  
bei 1,1 % effektiv.

Tilgungsfreie Anfangsjahre  
sind möglich. Bei erheblicher  
Unterschreitung der EnEv  
Gibt es bis zu 10 % Tilgungszu-  
schuss.

Es gilt das Hausbankprinzip.



# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



**Wie kann ein Unternehmer bei  
solchen Rahmenbedingungen  
noch zögern ?**

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



## Es existiert ein Zielkonflikt zwischen Vermieter und Mieter:

Der Vermieter investiert:	$1.000 \text{ €/m}^2 * 60 \text{ m}^2$	= 60.000 €
maximales KfW – Darlehen		= 50.000 €
erforderliches Eigenkapital		= 10.000 €
Zinsen p.a.:		= 550 €
Renditeerwartung Eigenkapital (4% vor Steuern)		= 400 €
Tilgung (durchschnittlich 5%)		= 2.500 €
zusätzlicher Liquiditätsbedarf je Wohnung p.a.		= 3.450 €

Würde die WHG von ihren 6.300 Wohnungen 4.000 Wohnungen sofort modernisieren, ergibt sich ein Liquiditätsbedarf von 13,8 Mio. € p.a. und eine einmalige Eigenkapitalsumme von 40 Mio. €

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt

Der Mieter hat den Nutzen durch weniger Heizkosten insbesondere bei weiteren Energiekostensteigerungen.





# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



**Dieses Investoren / Nutzer – Dilemma ist von der Bundesregierung erkannt worden.**

**Vermieter können 11 % der Investition als Mieterhöhung umlegen.**

**Die Einspruchsrechte der Mieter (vorher Zustimmungspflicht) wurden erheblich eingeschränkt.**

<b>Bisher zahlt der Mieter in Eberswalde ca.</b>	<b>5,50 € / m<sup>2</sup></b>
<b>und ca. Heiz-/Warmwasserkosten</b>	<b>1,40 € / m<sup>2</sup></b>
	<b>6,90 € / m<sup>2</sup></b>

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



<b>Mieterhöhungspotential:</b>	<b>60.000 € * 11 % =</b>	<b>6.600,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>monatlich:</b>	<b>6.600 € / 12 =</b>	<b>550,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>je m<sup>2</sup>:</b>	<b>550 € / 60 m<sup>2</sup> =</b>	<b>9,17 €/m<sup>2</sup></b>

<b>bisherige Miete</b>	<b>=</b>	<b>5,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Mieterhöhung</b>	<b>=</b>	<b>9,17 €/m<sup>2</sup></b>
<b>NEUE MIETE</b>	<b>=</b>	<b>14,67 €/m<sup>2</sup></b>

Eine weitere „Gesetzeslücke“ führt dazu, dass eine Modernisierungsmieterhöhung nicht als „Bestandsmieterhöhung“ gewertet wird, also noch zwischen die maximalen Erhöhungen alle 3 Jahre eingeschoben werden kann.

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



In den deutschen Ballungszentren werden diese sprunghaften Mietanstiege verzeichnet.

Die Mietanstiege der modernisierten Häuser gehen in den Mietspiegel ein und erhöhen indirekt die Mieten der unsanierten Althäuser.

Es kommt zur Verdrängung alter Quartiergemeinschaften.

Neuvermietungen unterliegen nicht dem Mietspiegel ...

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt

## Eine zündende Geschäftsstrategie !



Hamburg

Schanzen  
-viertel  
2011

Quelle: Stern

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



## Die Lösung:

### Projektierung miteinander und mit fairem Interessenausgleich !

Cash-flow Bedarf der WHG p.a.:	3.450,00 €/m <sup>2</sup>
monatlich: (/12)	287,50 €/m <sup>2</sup>
je m <sup>2</sup> : (/60 m <sup>2</sup> )	4,79 €/m <sup>2</sup>

Maximale Ersparnis des Mieters durch die energetische Sanierung:  
60 % weniger Energieverbrauch / bisherige Kosten ca. 1.000 €  
⇒ 60 % \* 1.000 € = 600 € p.a. => 10 € je m<sup>2</sup> => 0,83 €/m<sup>2</sup>/p.m.  
unter Berücksichtigung der Preissteigerungen von >50 % bis 2020  
kommen gemittelt ca. 1,19 € / m<sup>2</sup> zusammen.

Die Nettoerhöhung beträgt zunächst rechnerisch **3,60 €/m<sup>2</sup>/p.m.**

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



**Der Marktpreis für vollmodernisierte Wohnungen  
in Eberswalde liegt**

**bei mittleren Lagen bei ca.:                      7,50 € / m<sup>2</sup>.**

**Die rechnerische NEUE MIETE beträgt:**

**5,50 €/m<sup>2</sup> Altmiete + 3,60 €/m<sup>2</sup> = 9,10 € / m<sup>2</sup>**

**Die „ECHTE NEUE MIETE“ liegt bei 7,50 € / m<sup>2</sup>.**

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



**Die Differenz von 1,60 € deckt die WHG**

- 1. durch geringere Tilgungen (max. 3 %)**
- 2. einen höheren Eigengeldeinsatz**
- 3. die Optimierung der Baukosten durch Großkundenrabatte, standardisierte Planungen, eigene Architekten/Ingenieure**
- 4. Reduzierung des Projektvolumens**
- 5. Minimierung der laufenden Kosten nach Sanierung**

**Die Kosten und die Wirtschaftlichkeit werden vom „GO-Beschluss“ bis zur Nachkalkulation durch dynamische Investitionsrechnungen eprüft.**

Entscheidungskriterium ist DIE INTERNE RENDITE !

Die besten Maßnahmen werden zuerst realisiert.

Jährlich investieren wir mehr als 10 Mio. € und vergeben die Aufträge weitestgehend in der Region.

Regionale Wirtschaftsstärkung schafft Kaufkraft auch bei unseren Mietern.



# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



Durch die enge Einbindung der Mieter werden „Sonderkosten“ durch Mietminderungen in der Bauphase vermieden.

Häufig kann im bewohnten Zustand saniert werden.

Die Mieter nehmen diesen Umstand mit großer Geduld zur Kenntnis, da ihnen die wirtschaftlichen Zusammenhänge bewusst sind und sie aktiv in das Projekt eingebunden sind.

Mieterwünsche z.B. neue Balkone, Farbkonzepte und neue Außenanlagen werden in die Planungen als Zusatz zur energetischen Sanierung eingebunden.

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



Eine effiziente Projektplanung & Baudurchführung  
in Verbindung mit der engen Kommunikation der  
Projektmeilensteine mit den Mietern  
ist der Schlüssel zur erfolgreichen  
und nachhaltigen energetischen Sanierung !

Die Veränderung des Nutzerverhaltens nach der technischen  
Sanierung ist durch die frühzeitige Einbindung der Kunden  
und Info-Veranstaltungen vor Ort stets abgesichert.

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt



Die WHG ist ein kommunales Unternehmen,  
dass selbstverständlich wirtschaftlich arbeiten muss.

Unser Auftrag ist nicht die Gewinnmaximierung,  
sondern die Versorgung der Eberswalder  
Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

Ein sehr spannender und motivierender Auftrag,  
mit der Möglichkeit, Mieter- und Eigentümerinteressen  
einander einvernehmlich zu einer nachhaltigen Lösung im Sinne  
des Klima- und Ressourcenschutzes zu verbinden.

# Ökologie, Ökonomie und Mieterwunsch ein unauflösbarer Zielkonflikt

## Wir haben nur die EINE WELT !

