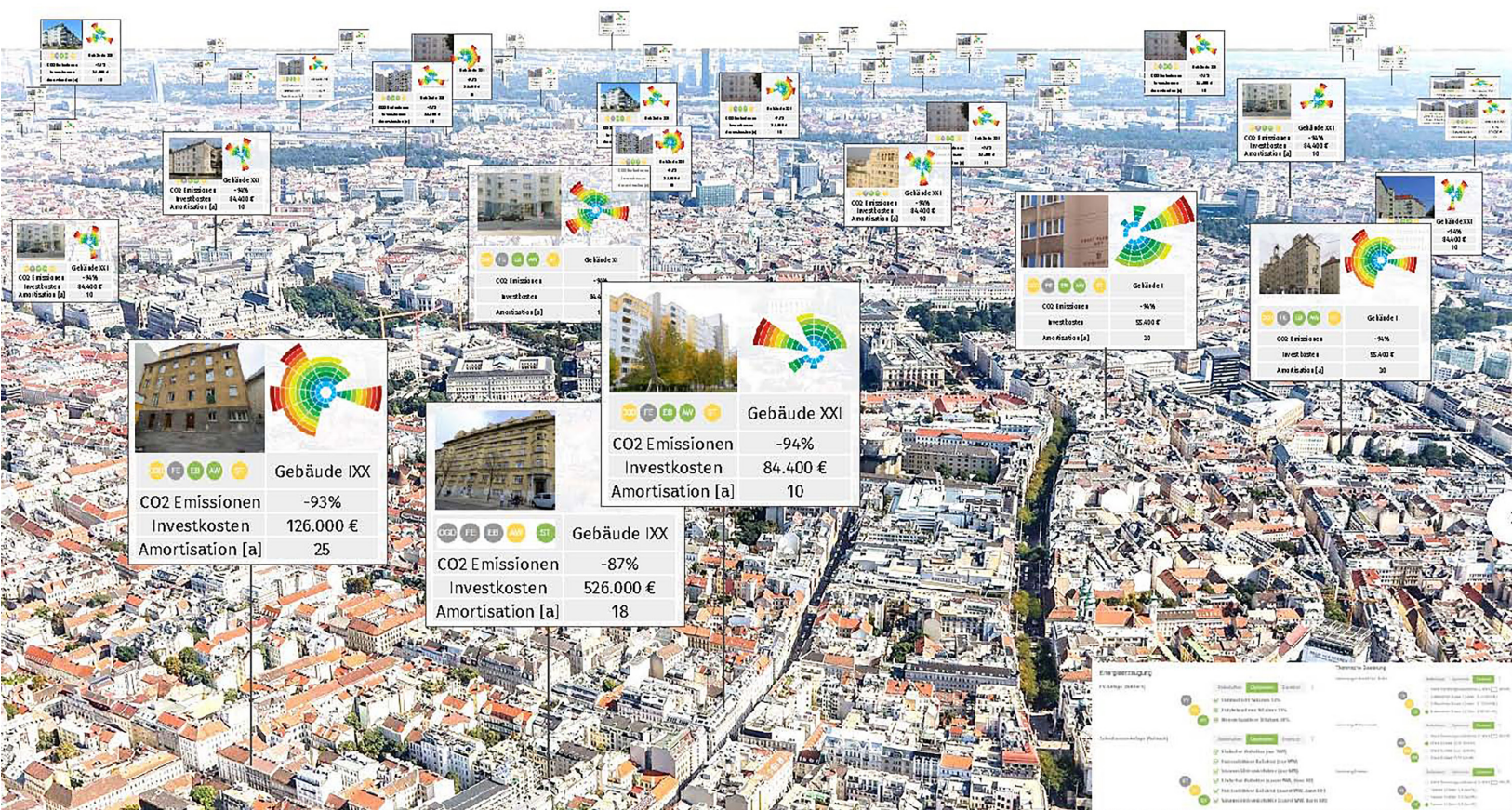




SOZIALVERTRÄGLICHE FINANZIERUNG ENERGETISCHER SANIERUNGEN

DIE FINANZIERUNG DER DEKARBONISIERUNG

Die Dekarbonisierung großer Wohnungsbestände ist eine der zentralen Herausforderungen der Energiewende. Welche Gebäude sollten zuerst angegangen werden? Worst Performing Buildings stellen eine dringliche, aber schwierige Aufgabe dar. Alternative Finanzierungsmodelle wie Contracting oder gezielte staatliche Förderungen könnten hier den Weg ebnen.

TEXT & GRAFIKEN: WOLFGANG AMANN, TOBIAS WEISS

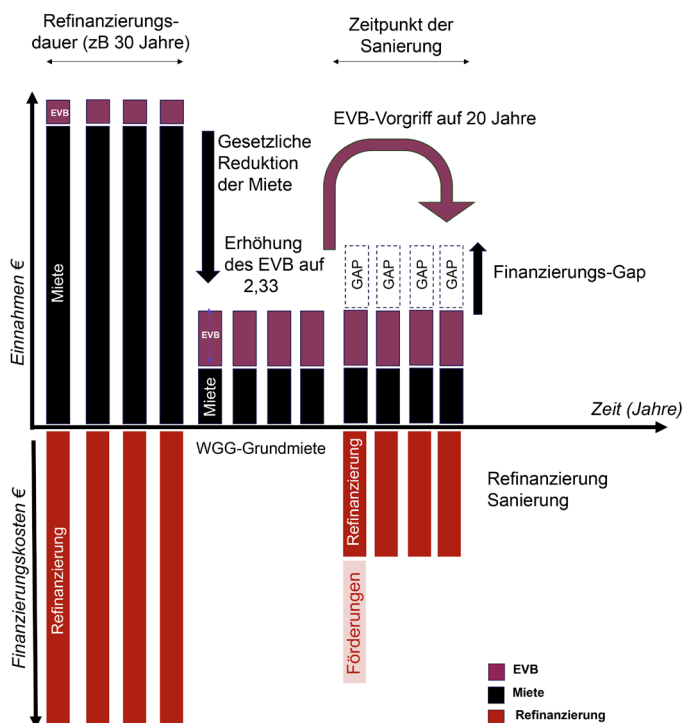
Die Dekarbonisierung großer Wohnungsbestände ist eine der zentralen Herausforderungen der Energiewende – und sie erfordert weit mehr als isolierte Maßnahmen. Für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) wird dies besonders knifflig: Strenge mietrechtliche Vorgaben und begrenzte Mittel aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVb) setzen enge finanzielle Spielräume. Gleichzeitig ist eine strategische Priorisierung unverzichtbar, um Sanierungen effektiv und nachhaltig umzusetzen. Welche Gebäude sollten zuerst angegangen werden? Hier zählen wirtschaftliche Tragfähigkeit, technische Machbarkeit und soziale Akzeptanz gleichermaßen. Während Immobilien mit kurzen Amortisationszeiten und hohen Rücklagen ideale Bedingungen bieten, stellen sogenannte Worst Performing Buildings – also die energetisch schlechtesten Objekte – eine dringliche, aber schwierige Aufgabe dar. Alternative Finanzierungsmodelle wie Contracting oder gezielte staatliche Förderungen könnten hier den Weg ebnen.

Gesetzliche Rahmenbedingungen und die Mietzinsproblematik

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) legt fest, dass gemeinnützige Bauvereinigungen eine kostendeckende Miete verrechnen müssen, der sich aus verschiedenen Komponenten zusammensetzt, insbesondere die Kapitaltilgung von Ersterichtungsdarlehen, die Tilgung des Eigenmitteleinsatzes der GBV, der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten. Die Höhe der Komponenten des Mietzinses ist weitgehend gesetzlich und förderungsrechtlich festgelegt und bietet wenig Spielräume.

Eine Erhöhung des Mietzinses (EVb) zur Finanzierung u. a. von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen erfordert eine Dreiviertel-Mehrheit der Mieter (§ 14 Abs. 2b WGG). Dies betrifft insbesondere ausfinanzierte GBV-Bauten, für die eine „WGG-Grundmiete“ von dzt. nur 2,05 €/m² (zzgl. EVb und USt.) gilt.

Wirtschaftsbasierte Priorisierung im Portfoliomanagement zur Dekarbonisierung großer Wohnbestände



Bei von GBV verwalteten Eigentumsbauten bzw. parifizierten und teilweise abverkauften Bauten mit Kaufoption gilt zudem das WEG mit seinem anders gestrickten Rücklagenregime. Kurz zusammengefasst sind in Eigentumsbauten gemeinschaftlich beschlossene Maßnahmen (seit 2022 vereinfachte Quorumregelungen) einigermaßen einfach umzusetzen, sofern mit der bestehenden Rücklage und Förderungen das Auslangen gefunden wird. Bei Notwendigkeit einer zusätzlichen Fremdfinanzierung mit finanzieller Belastung der Eigentümer wird es kompliziert. Es ist zwar möglich, unter gewissen Voraussetzungen die Zustimmung nicht kooperationswilliger Eigentümer gerichtlich zu ersetzen. Das Prozedere ist aber aufwendig.

Aufgrund der anspruchsvollen Rahmenbedingungen einer Beteiligung der Bewohner an der Finanzierung der Maßnahmen bevorzugen GBV in der Praxis Konzepte, die ohne Erhöhung der Nutzerkosten umsetzbar sind.

Darüber hinaus ist es in vielen Fällen schwer, Mieter von den Vorteilen einer energetischen Sanierung zu überzeugen, da sie häufig kurzfristig nur die höheren Kosten sehen, während die langfristigen Energieeinsparungen mit der einhergehenden Unsicherheit oft abstrakt erscheinen oder als zu gering im Vergleich zu den zusätzlichen Mietkosten wirken.

Begrenzte EVB-Rücklagen

Ein weiteres Problem liegt in den üblicherweise geringen bestehenden EVB-Rücklagen. Zwar verfügt der GBV-Sektor mit dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) über das mit Abstand beste Rücklagenregime im Vergleich der Bestandssektoren mit dzt. max.

2,33 €/m² Nutzfläche pro Monat (indexiert). Doch wird dieser Topf wegen der umfassenden Instandhaltungspflichten der GBV regelmäßig geleert. Besonders belastend ist die typische umfassende wohnungsseitige Instandsetzung bei Mieterwechsel, ohne diese Kosten beim neuen Mieter geltend machen zu können. Sehr viele GBV-Bauten haben einen negativen EVB-Topf. Für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen ist ein Vorgriff auf zukünftige EVB-Einnahmen über einen Zeitraum von 20 Jahren zulässig.

Eigenkapitaleinsatz im WGG-Regime

Viele Gemeinnützige haben über die Jahrzehnte hinweg erhebliches Eigenkapital aufgebaut. Die Eigenkapitalquote liegt – v. a. bei älteren Unternehmen mit großen Mietwohnungsbeständen – teilweise bei deutlich über 50 Prozent. Das Eigenkapital hat mehrfache Funktionen: Es verbessert die Risikotragfähigkeit der GBV und stärkt deren Bonität als Fremdkapitalnehmer. Darüber hinaus ermöglicht es Spielräume bei der Finanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten sowie bei der Gestaltung der Nutzerkosten. Von zentraler Bedeutung ist eine entsprechende Eigenkapitaldecke auch für die Akquisition von Bauland sowie von (zu sanierenden) Bestandsbauten.

GBV können Eigenkapital aufbauen, indem – trotz Kostenmiete – etliche Ertragskomponenten gesetzlich definiert und zulässig sind. Die wichtigsten sind die WGG-Grundmiete bei Gebäuden mit vollständig getilgter Errichtungsfinanzierung (dzt. 2,05 €/m² Nutzfläche pro Monat), die bis zu 3,5 Prozent p.a. zulässige Eigenkapitalverzinsung bei deren Einsatz zur Finanzierung von Bau- oder Sanierungsmaßnahmen, Bauverwaltungsentgelte bei Neubau und Sanierungsvorhaben und pauschalierte Verwaltungsentgelte.

Bei schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen setzen GBV regelmäßig Eigenkapital unter der max. zulässigen Verzinsung ein, so auch häufig bei umfassenden Sanierungen. Manche Genossenschaften handhaben ihre Gebarung anders als gemeinnützige Kapitalgesellschaften. Da die Bewohner gleichzeitig kollektive Eigentümer des Unternehmens sind, kommt Eigenkapital mitunter ohne Verzinsung zum Einsatz. Das ermöglicht auch umfassende Sanierungen ohne Mietanhebung.

Gesonderte Regelungen bei kommunalen Mietwohnungen

Gemeindewohnungen unterliegen nicht dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Gleichwohl haben viele Kommunen die Verwaltung ihrer Bestände gemeinnützigen Bauvereinigungen überantwortet. Es kommen hinsichtlich der Dekarbonisierung der Bestände die Regelungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) zum Tragen. Dies bedeutet, dass keine an das jeweilige Gebäude gebundene Rücklage (EVB) zur Verfügung steht, sondern Sanierungen über verfügbare Förderungen hinaus aus der Hauptmietzinsreserve bzw. aus Eigenmitteln zu finanzieren sind. Außerdem bestehen – wegen der nicht gebäudebezogenen zweckgewidmeten Mitteln – weitgehende Möglichkeiten der finanziellen Schwerpunktsetzung auf prioritär zu sanierende Gebäude.

Finanzierungsmodelle und Fördermöglichkeiten

Die Finanzierung thermisch-energetischer Sanierungen im großvolumigen Wohnbau gleicht einem Balanceakt zwischen knappen Ressourcen und hohen Kosten. In der Praxis wird häufig eine Mischung

aus Rücklagen, künftigen Einnahmen aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB), Fördermitteln, freiwilligen Mieterhöhungen und Eigenkapital der Bauvereinigungen eingesetzt. Contracting-Modelle, bei denen Energieeinsparungen zur Refinanzierung dienen könnten, stoßen an Grenzen. Insbesondere bei Wohngebäuden sind die Einsparungen oft gering – erst recht, wenn von Gas auf die meist teurere Fernwärme umgestellt wird. Hinzu kommt, dass bei dezentralen Heizsystemen die Berechnung einer verlässlichen Ausgangsbasis für Energiekosten schwierig ist.

Zudem verstärkt das sogenannte Investor-Nutzer-Dilemma die Herausforderung: Während die Investitionskosten an den Bestandhaltern hängen bleiben, profitieren vor allem die Mieter von niedrigeren Energiekosten. Besonders dramatisch zeigt sich dieses Problem in älteren kommunalen und privaten Mietwohnungen, wo Energieeffizienz bislang keinen Einfluss auf die Richtwertmiete hat. Selbst bei umfassend sanierten Wohnungen ist eine Mietanpassung bei Neuvermietung derzeit rechtlich nicht durchsetzbar.

Ein Rechenbeispiel: Bei Sanierungskosten von 900 €/m² Wohnnutzfläche kommen 100 €/m² Rücklagen und 315 €/m² staatliche Förderungen zum Einsatz, um die Belastung zu mindern. Die verbleibenden 485 €/m² werden mit Eigenkapital und einem Darlehen über 30 Jahre bei 3,5 Prozent Zinsen gedeckt. Daraus resultiert eine monatliche Belastung von etwa 2,2 €/m², die durch den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) sowie eine moderate Mieterhöhung von 0,5 €/m² finanziert wird. Während moderate Sanierungskosten und ausreichende Fördermittel, wie das Beispiel zeigt, häufig nur geringe Mieterhöhungen erfordern, können hohe Sanierungskosten und fehlende Rücklagen die Belastung drastisch steigern.

Schlussfolgerung

Die Finanzierung thermisch-energetischer Sanierungen im gemeinnützigen Wohnbau stellt eine komplexe Herausforderung dar: Strenge Regulierungen der Mietzinsgestaltung und begrenzte Mittel aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag engen den finanziellen Spielraum erheblich ein. Daher wird eine kluge Priorisierung zum entscheidenden Erfolgsfaktor: wirtschaftliche Machbarkeit, soziale Verträglichkeit und rechtliche Rahmenbedingungen müssen sorgfältig ausbalanciert werden. Aspekte wie Amortisationszeiten, Fördermöglichkeiten, Rücklagen und die Akzeptanz der Mieter spielen dabei zentrale Rollen.

Obwohl innovative Modelle Erleichterung bieten können, scheitern sie in der Praxis oft noch an bürokratischen Hürden oder unzureichenden Einsparpotenzialen. Langfristig ist eine sozialverträgliche Dekarbonisierung nur mit flexibleren Regelungen möglich, etwa für Mietzinsanpassungen nach Sanierungen oder durch längere Refinanzierungszeiträume.

Ein durchdachter, langfristig angelegter Ansatz im Rahmen eines Portfoliomanagements zur langfristigen strategischen, zeitlich aufeinander abgestimmten Dekarbonisierung kann so den Weg für eine sozialverträgliche, nachhaltige Wohnbauzukunft ebnen. ■



SCHLOSS & RIEGEL

Wir sichern Ihre Gebäude
effizient und nachhaltig!



 **Schließsysteme**
batterielos - wartungsfrei - sicher

 **Videoüberwachung**
als integrierte Gesamtlösung

 **Alarmanlagen**
zuverlässig rund um die Uhr

 **Parkraumlösungen**
automatisches Zufahrtsmanagement

www.schloss-riegel.at