

Marktpotenzial energetischer Sanierungen – Maßnahmen oft ökonomisch unsinnig

Selbst Immobilienprofis – spätestens seit den Tagen des „schwarzen Oktober“ durchaus an Schwindel erregende Zahlen gewöhnt – wird die Summe von einer Billion Euro nicht täglich begegnet. Das ist aber der Investitionsbedarf, der fällig würde, wenn alle deutschen Bestands-Wohngebäude auf den heutigen Stand der Energieeffizienz gebracht würden. Errechnet hat diese Zahl Dr. Thomas Herr, Geschäftsführer der Berliner TH Projektmanagement GmbH, in einer Untersuchung zum Marktpotenzial der energetischen Sanierung von Wohnungsbeständen.

Energetische Sanierungen laufen an den Baustellen vor Ort normalerweise als gewaltige „Dämm-Orgie“ ab – was den Verdacht auslöst, es handle sich dabei um gepushte Aktionen von Dämmstoffindustrie, Klima- und Lüftungsbranche sowie Chemiemultis. Thomas Herr sieht sich und seine Untersuchung nun aber keinesfalls als Speerspitze einschlägiger Brancheninteressen. „Anlass, das Zahlenwerk zu erstellen, war eine große energetische Sanierungsmaßnahme in Berlin: Das Wohnungsunternehmen Gesobau will für rund 400 Millionen Euro 13.000 Wohnungen im „Märkischen Viertel“, einer Westberliner Großsiedlung mit insgesamt 15.000 Wohneinheiten, auf den energetischen Stand von Neubauten bringen. „Als Dienstleister im Bereich Kosten und Risiken von Immobilien wollten wir einfach das gesamte Marktpotenzial erfahren“, sagt Herr.

Die TH Projektmanagement GmbH geht in ihrer Untersuchung von einem bundesweiten Bestand von etwa 17 Millionen Gebäuden mit 38 Millionen Wohnungen aus. 46 Prozent der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 54 Prozent in

Mehrfamilienhäusern. Für die Studie wurden drei Referenzgebäude konstruiert: Ein Einfamilienhaus des Baujahrs 1980 mit 150 Quadratmetern Nutzfläche, ein Mehrfamilienhaus (Baujahr 1900, Sanierungsstand 1980) mit 600 Quadratmetern Mietfläche und schließlich ein Mehrfamilienhaus in Blockbauweise (Baujahr 1980) mit 1.600 Quadratmetern Mietfläche. Den drei Gebäuden wurde ein Jahresheizwärmebedarf zwischen 150 und 300 kWh/Quadratmeter unterstellt. Geheizt wurden die „Musterhäuser“ mit Öl.

Ziel der Sanierung war die Anpassung der Gebäude an die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2007), also die Reduzierung des spezifischen Jahresheizwärmebedarfs auf 70 kWh/Quadratmeter („Sieben-Liter-Standard“). Um den Sieben-Liter-Standard zu erreichen und zu unterschreiten, mussten für das Einfamilienhaus 41.791 Euro (279 Euro/Quadratmeter), für das Mehrfamilienhaus 98.211 Euro (164 Euro/Quadratmeter) und für das Mehrfamilienhaus in Blockbauweise 179.398 Euro (112 Euro/Quadratmeter) aufgewendet werden.

„Im Schnitt lassen sich durch Fassadendämmungen die Heizkosten nur um sieben Prozent reduzieren.“

Bei den Musterhäusern ergaben sich folgende Einsparungen an Heizenergie: 15.450 kWh/Jahr für das Einfamilienhaus, 64.200 kWh/Jahr für das Mehrfamilienhaus und für das Mehrfamilienhaus in Blockbauweise 160.000 kWh/Jahr. Jede eingesparte Kilowattstunde kostet demnach im Einfamilienhaus 2,70 Euro/Quadratmeter, im Mehrfamilienhaus 1,53 Euro/Quadratmeter und im Mehrfamilienhaus in Blockbauweise 1,12 Euro/Quadratmeter. Hochgerechnet auf die Anzahl der Wohnungen und Gebäudetypen kommen dann für Ein- und Zweifamili-

enhäuser 700 Milliarden Euro zusammen, für Mehrfamilienhäuser 400 Milliarden Euro, zusammen 1,1 Billionen Euro.

Reduzierung der CO₂-Emission um 160 Millionen Tonnen/Jahr

Damit ist das Zahlen-Feuerwerk noch nicht zu Ende: Als Energiesparpotenzial werden 1.180 kWh eingesparte Primärenergie pro Jahr veranschlagt; der Kohlendioxid-Ausstoß von Wohngebäuden könnte damit um etwa 160 Millionen Tonnen pro Jahr reduziert werden. Zur Ermittlung der potenziell einzusparenden Energiekosten wurden Brennstoffpreise von 0,07 Euro/kWh angenommen. Damit ergab sich ein Energiesparpotenzial von rund 40 Millionen Euro pro Jahr.

Der für Immobilienbesitzer wohl wichtigste Wert, die Verzinsung der getätigten Investition, relativiert das Marktpotenzial der energetischen Sanierungsmaßnahmen allerdings. Herr errechnet etwa vier Prozent – unter Berücksichtigung von Finanzierungskosten und Amortisation eine kaum wettbewerbsfähige Rendite. Dieser geringe Wert lasse sich aber aufpolieren, meint Herr: „Die Finanzkrise hat Förderprogramme auch für energetische Sanierung möglich gemacht.“ Und allein eine weiterhin kontinuierliche Steigerung der Energiepreise um wie zuletzt jährlich neun Prozent würde die Verzinsung bis 2015 auf erträgliche acht Prozent bringen.

Markt lässt Mieterhöhung nach Sanierung oft nicht zu

Die bereits angelaufene energetische Modernisierung des Märkischen Viertels in Berlin zeigt ein weiteres Problem: Die Kosten für die Sanierung liegen beim Vermieter, den Nutzen haben die Mieter. Zumindest in entspannten Wohnungsmärkten wie dem Berliner lässt sich die Miet-Schraube nach einer Sanierung nicht ohne Weiteres im eigentlich nötigen Maß anziehen; manch ein Mieter würde das mit

dem Auszug quittieren. So wird eine andere Rechnung aufgemacht: Die Gesobau will die Sanierung „nahezu warmmietenneutral“ durchführen. Das heißt: Zwar wird die Kaltmiete nach der Sanierung angehoben, gleichzeitig sollen die warmen Betriebskosten von im Durchschnitt 1,55 Euro/Quadratmeter auf circa 0,70 Euro/Quadratmeter gedrückt werden. Die Wohnkosten für die betroffenen Mieter blieben damit praktisch auf dem Niveau von vor der Sanierung.

Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen

In Berechnungen des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft („Immobilien und Klimaschutz – Potenziale und Hemmnisse“) liest sich das so: Die energetischen Zusatzkosten dürften nicht höher als 113 Euro/Quadratmeter ausfallen, um eine Erhöhung der Jahreswarmmiete zu vermeiden. Hierbei wurden eine Nutzungsdauer von 30 Jahren und ein Diskontsatz von sechs Prozent unterstellt. Oder anders gewendet: Liegen die energetischen Zusatzkosten bei 120 Euro/Quadratmeter, müsste der Energiepreis auf 0,102 Euro steigen, damit die Energieeinsparungen bei zulässiger Überwälzung der Kosten die Erhöhung der Kaltmiete kompensieren

können. Zudem sei zweifelhaft, dass sich Mieter nur an der Jahreswarmmiete orientierten, also eine Verrechnung von gesunkenen Energiekosten gegen eine steigende Kaltmiete akzeptierten. Wie eine Umfrage der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) im Auftrag des Verbands bayrischer Wohnungsunternehmen (2007) zeige, seien nur 20 Prozent dazu bereit.

Kräftig auf die Euphorie-Bremse tritt also das Kölner Institut der deutschen Wirtschaft. Die in der aktuellen Untersuchung bereits erwähnten Hemmnisse sind in erster Linie wirtschaftlicher Art.

Luftdichtes Einpacken von Häusern umstritten

„Im Schnitt lassen sich durch Fassadendämmungen Heizkosten nur um sieben Prozent reduzieren“, hat Jens Fehrenberg, Professor für Baukonstruktion an der Hochschule für angewandte Wissenschaft in Hildesheim, bei seinen Berechnungen festgestellt. Sein Fazit: „Die Maßnahmen sind in den meisten Fällen ökonomisch unsinnig.“ Bestenfalls würden die Kosten erst nach Jahrzehnten durch die eingesparte Energie wettgemacht. Im schlimm-

sten Fall nie: „Je nach Witterungseinfluss und Qualität der Bauausführung werden etliche Dämmmaterialien gar nicht so lange halten, bis die Investitionen wieder eingespielt sind“, sagt Fehrenberg.

Zudem besteht die Gefahr, dass durch eine nachträgliche Dämmung die energetische Bilanz einer Immobilie verschlechtert wird. Dies droht vor allem bei Ziegelsteinmauern. „Ziegel speichern die Sonnenwärme und verhindern so, dass die erwärmte Luft durch die Mauern aus den Zimmern entweicht“, erläutert der Professor. Die künstliche Dämmung verhindere jedoch diesen Effekt.

Dass diese Befürchtung nicht rein theoretischer Natur ist, zeigt eine von Fehrenberg vorgenommene Vergleichsuntersuchung zweier Miet Häuser einer Wohnungsgesellschaft in Hannover. Diese hatte das eine Gebäude 1989 zusätzlich dämmen lassen, das andere Haus hingegen nicht. Zuvor waren die Heizkosten in beiden Häusern weitgehend identisch. Seither stiegen sie im modernisierten Gebäude jedoch Jahr für Jahr stärker als im unsanierten Haus – mit Differenzen von teilweise mehr als 13 Prozent.

Manfred Waldmann

LOCAL EXPERTISE MEETS GLOBAL EXCELLENCE

Die Märkte ändern sich. Umso wichtiger ist Verlässlichkeit.

Als einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten sind wir auf drei Kontinenten tätig. Wir begleiten Immobilienfinanzierungen in mehr als 25 Ländern.

Darüber hinaus bieten wir umfassende Leistungen für die institutionelle Wohnungswirtschaft, die auch die Entwicklung und das Angebot von IT-Dienstleistungen beinhalten.

www.aareal-bank.com

Aareal Bank Group