Hintergrund

Kosten der Energieeffizienzsanierung für Mieter

Berlin, 9. August 2012

Die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern rechnet sich – sowohl für Vermieter als auch für Mieter. Das ist das Ergebnis der Studie „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand“ der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena). Demnach kann der Energiebedarf bei Gebäuden, die ohnehin saniert werden müssen, ohne Mehrbelastungen für Mieter oder Vermieter um bis zu 75 Prozent gesenkt werden. Selbst eine Einsparung von 80 Prozent, was den Klimaschutzzielen der Bundesregierung für 2050 entspricht, würde nur eine geringe Mieterhöhung nach sich ziehen. Steigen die Energiepreise weiter an, ist auch diese Variante warmmietenneutral. Die Studie basiert auf dem dena-Modellprojekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“, in dem rund 360 Wohngebäude hocheffizient saniert wurden.

Keine Mehrbelastung für Mieter und Vermieter

Die dena-Studie untersucht die Wirtschaftlichkeit verschiedener Sanierungsstandards. Es wurden stark sanierungsbedürftige Häuser untersucht, von Vorkriegsbauten bis hin zum 70er-Jahre-Wohnblock. Dabei wurde immer von einem Kopplungsprinzip ausgegangen, bei dem die energetischen Maßnahmen im Zuge von Instandsetzungsmaßnahmen mit ausgeführt werden. Das Ergebnis: Wenn diese Häuser so saniert werden, dass sie den aktuellen Neubaustandard Effizienzhaus 100 erreichen, kostet der zusätzliche Aufwand für Energieeffizienz nur 80 Euro pro Quadratmeter. Bei der deutlich besseren Sanierung zum Effizienzhaus 70, beziehungsweise einer Einsparung von durchschnittlich 75 Prozent, steigt dieser Wert auf 158 Euro pro Quadratmeter. Bis zu diesem Standard kann der Vermieter seine Kosten decken, ohne den Mieter stärker zu belasten. Er muss zwar die Kaltmiete um 0,82 Euro pro Quadratmeter und Monat erhöhen, dem stehen aber Energiekosteneinsparungen von 0,92 Euro pro Quadratmeter und Monat gegenüber. Die Warmmiete erhöht sich nicht für den energiebedingten Mehraufwand.

Bei der hocheffizienten Sanierung zum Effizienzhaus 55, was einer Energieeinsparung von 80 Prozent entspricht, liegen die energieeffizienzbedingten Mehrkosten bei 230 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer Mieterhöhung von 1,17 Euro pro Quadratmeter und Monat bei einer gleichzeitigen Einsparung von 0,99 Euro. In diesem Fall würde die Warmmiete auf Grund der energiebedingten Maßnahmen also steigen. Bei steigenden Energiepreisen nimmt auch hier die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen weiter zu, so dass Warmmietenneutralität erreicht werden kann.

Aufteilung der Sanierungskosten

Die insgesamt anfallenden Sanierungskosten wurden in wohnwertverbessernde Maßnahmen, Vollkosten der Sanierung und energieeffizienzbedingte Mehrkosten unterteilt. Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden nur die energieeffizienzbedingten Mehrkosten betrachtet. Die sowieso anfallenden Kosten für Instandhaltung und Modernisierung wurden nicht mit einbezogen. Dazu ein Beispiel aus der Praxis: Die Außenwand eines Mehrfamilienhauses ist sanierungsbedürftig und muss erneuert werden. Die Kosten für die Aufstellung des Gerüsts, Putzentfernung und -erneuerung fallen somit ohnehin an, bringen aber keinen zusätzlichen

energetischen Mehrwert. Wird die Gelegenheit genutzt und gleich eine energieeffiziente Wärmedämmung installiert, führt dies bei nur sehr geringen Mehrkosten zu merklichen Energieeinsparungen.

Die Ergebnisse wurden unter der Annahme eines Energiepreises von 6,5 Cent pro Kilowattstunde für einen Zeitraum von 25 Jahren berechnet. Eine Energiepreissteigerung wurde nicht mit eingerechnet. Ganz aktuell – eineinhalb Jahre nach Veröffentlichung der Studie – liegt der durchschnittliche Energiepreis bereits bei 8 Cent pro Kilowattstunde.

Übertragbarkeit der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Studie beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser, die ohnehin saniert werden müssen. Der Umfang der Gebäude, bei denen ein hoher Instandsetzungsbedarf besteht, bei gleichzeitig hohem Energiebedarf, kann derzeit nur abgeschätzt werden, da keine umfassenden Untersuchungen vorliegen. Nach Auswertungen der dena– Energieausweis-Datenbank trifft dies auf ca. 15 Prozent des Mehrfamilienhaus-Gebäudebestandes mit einem Energiebedarf über 225 kWh/(m^2 $_{Wohnfläche}$·a) bzw. 187,5 kWh/(m^2 $_{AN}$·a) für Heizung und Warmwasser zu (siehe Seite 15 der Studie).

Damit die Erkenntnisse der Studie auf andere unsanierte Häuser übertragen werden können, erstellt die dena derzeit wirtschaftliche Maßnahmenpakete und Handlungsempfehlungen für verschiedene Gebäudetypen. Die Veröffentlichung dieser Musterlösungen für Fachplaner und Eigentümer ist für Ende 2012 geplant. Für Mehrfamilienhäuser von 1958 bis 1968 liegen sie der Sanierungsstudie in Auszügen bei.

Die Studie steht unter www.zukunft-haus.info/sanierungsstudie zum Download bereit.

Pressekontakt:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Axel Scheelhaase, Chausseestraße 128 a, 10115 Berlin

Tel: +49 (0)30 72 61 65-740, Fax: +49 (0)30 72 61 65-699, E-Mail: scheelhaase@dena.de, Internet: www.dena.de