



DENA-STUDIE: MEHRFAMILIENHÄUSER KÖNNEN WARMMIETENNEUTRAL SANIERT WERDEN

14.12.2010 Fachinformation

Nach einer Studie der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) 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 danach nur eine geringe Mieterhöhung nach sich ziehen. Steigen die Energiepreise weiter an, ist auch diese Variante warmmietenneutral. Damit die Bundesregierung ihr Energieziel bis 2050 erreichen kann, müssten der Studie zufolge die Fördermittel um vier bis fünf Milliarden Euro jährlich aufgestockt werden. Keine Mehrbelastung für Mieter und Vermieter.

Die dena-Studie untersuchte die Wirtschaftlichkeit verschiedener Sanierungsstandards. Es wurden stark sanierungsbedürftige Häuser untersucht, von Vorkriegsbauten bis hin zum 70er-Jahre-Wohnblock. Das Ergebnis: Wenn diese Häuser so saniert werden, dass sie den aktuellen Neubaustandard Effizienzhaus 100 erreichen – das entspricht einer Energieeinsparung von rund 60 Prozent –, kostet der zusätzliche Aufwand für Energieeffizienz 80 Euro pro Quadratmeter. Bei der deutlich besseren Sanierung zum Effizienzhaus 70 bzw. einer Einsparung von durchschnittlich 75 Prozent steigt dieser Wert auf 158 Euro pro Quadratmeter. Bis zu diesem Standard könne der Vermieter seine Kosten decken, ohne den Mieter stärker zu belasten, so die Studie. Er müsse zwar die Kaltmiete um 0,82 Euro pro Quadratmeter und Monat erhöhen, dem stünden aber Energiekosteneinsparungen von 0,92 Euro pro Quadratmeter und Monat gegenüber. Die Warmmiete erhöhe sich nicht. 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 also steigen. Bei steigenden Energiepreisen nähme jedoch auch hier die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen weiter zu, so dass Warmmietenneutralität erreicht werden kann.

Musterlösungen für verschiedene Gebäudetypen

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 2011 geplant. Für Mehrfamilienhäuser von 1958 bis 1968 liegen sie der aktuellen Studie in Auszügen bei.

Weitere Details zur Studie

Die Studie basiert auf dem dena-Modellprojekt "Niedrigenergiehaus im Bestand", in dem rund 350 Wohngebäude hocheffizient saniert wurden. Bei den untersuchten Beispielgebäuden handelt es sich um stark sanierungsbedürftige Wohnhäuser mit einem hohen Energiebedarf von durchschnittlich 225 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche für Heizung und Warmwasser im Jahr. 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. 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. Die Studie steht unter www.zukunft-haus.info/sanierungsstudie zum Download bereit.

