



B.I.C. Bachhäubl-Immobilien-Consulting GmbH

..... Ihr Immobilienberater für den Großraum München

23.09.2010

Sanierung der Wohnimmobilie nicht immer wirtschaftlich

Nach dem Ergebnis einer Studie des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) in Zusammenarbeit mit der ista Deutschland GmbH, ist es nicht immer wirtschaftlich sinnvoll Wohnimmobilien zu sanieren.

Das Institut bezieht sich mit der Studie auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das neue Energiekonzept der Bundesregierung, bei der die deutliche Reduzierung des Energiebedarfs ein zentrales Element darstellt. Circa 200.000 Gebäude in Deutschland, einschließlich der Information über ihren Stand der Sanierung aus der Energiedatenbank von der ista Deutschland GmbH, dienten als Grundlage für die Studie. Hierbei stellte sich heraus, dass die Einsparpotenziale einer Sanierung oft erheblich überschätzt werden.

Wohngebäude mittlerer Größe (7-12 Wohneinheiten), die um die Jahrhundertwende erbaut wurden, weisen aus energetischer Sicht vergleichsweise gute Bestandseigenschaften auf. Der Energieverbrauch unsanierter Altbauten ist also geringer als von vielen angenommen. Grund hierfür sind u.a. Außenwände aus Vollziegeln. Eine Sanierung würde den Energiekennwert bei diesen Gebäuden nur geringfügig senken. Der Heizenergiebedarf wird z.B. von rund 141 kWh/m²a (Kilowattstunde pro Quadratmeter und Jahr) auf lediglich 126 kWh/m²a gesenkt, dies entspricht in etwa 10 %.

Anders ist dies bei Gebäuden der späten 1950er- und 1960er-Jahren. Hier werden wesentlich höhere Energieeinsparungen erreicht. Der Energiekennwert sinkt um durchschnittlich 27 % und Sanierungsmaßnahmen sind erheblich günstiger, da bspw. keine Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden müssen.

Um zu beurteilen, ob eine Sanierung wirtschaftlich sinnvoll ist, müssen also das Baujahr und die Gebäudesubstanz mit in Betracht gezogen werden. Professor Martin T.W. Rosenfeld, Leiter der Abteilung der Stadtökonomik am IWH kritisiert, dass diese Punkte bei der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) nicht berücksichtigt werden. „Die spezifischen Eigenschaften der Immobilien sollten sich auch in den EnEV-Vorgaben und der Förderpolitik niederschlagen. Nur so lassen sich Investitionsanreize für die Immobilieneigentümer setzen.“

Im Hinblick auf die Klimaziele der Bundesregierung sind auch alternative Lösungen anstelle von kostenintensiven Sanierungen vonnöten. So zeigen z.B. Pilotprojekte der ista Deutschland GmbH im Energiedatenmanagement, dass Mieter ihren Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser durchschnittlich um fast 20 % reduzieren konnten. Höhere Transparenz und die zeitnahe Bereitstellung des Energieverbrauchs zur Verbrauchs- und Kostenkontrolle wird ebenfalls von den Mietern genutzt.