

Heike Marcinek

# Energetische Sanierung – Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz.

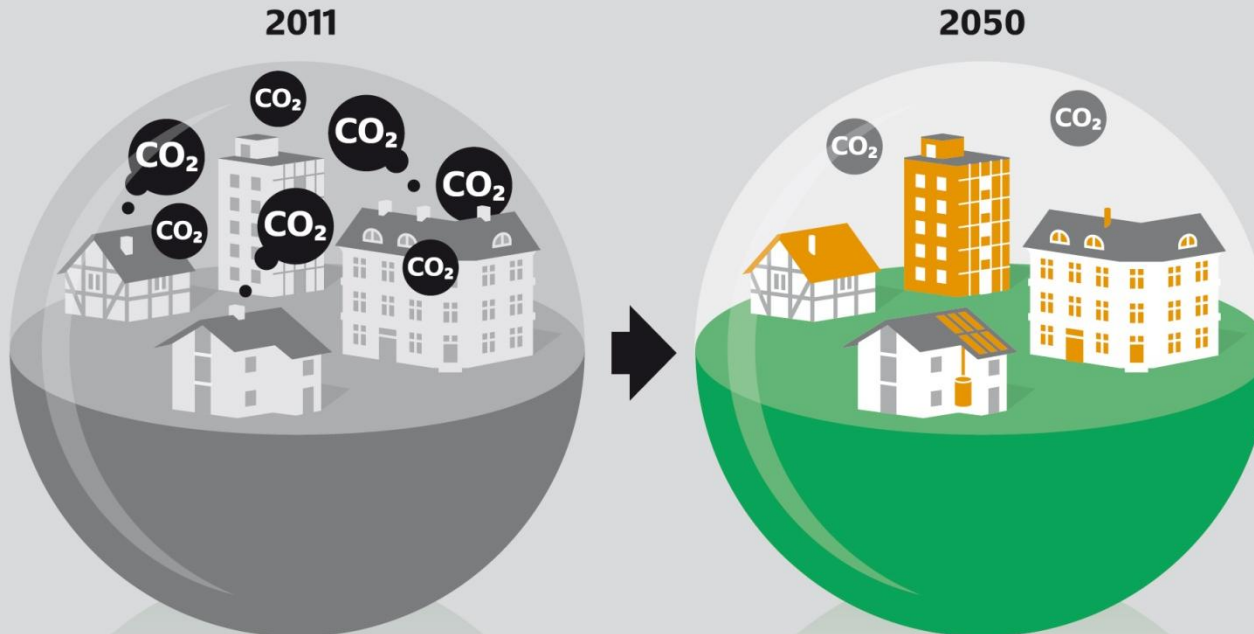
26. Mai 2011, Fachgespräch der Bundestagsfraktion DIE LINKE



Zahlen.

## Ziel der Bundesregierung laut Energiekonzept.

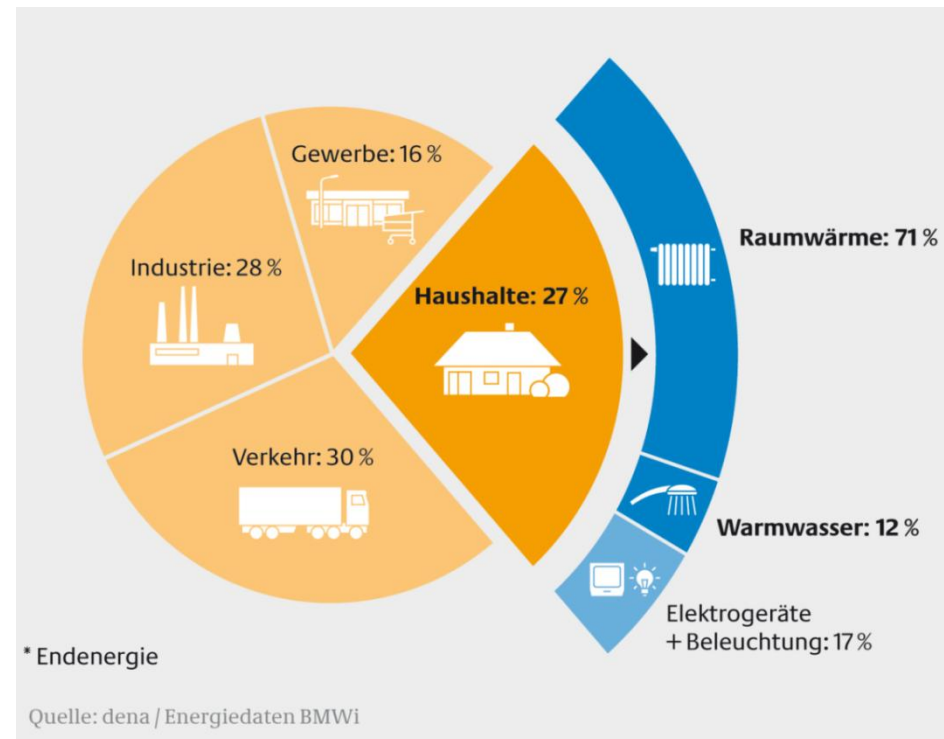
Bis 2050 sollen die Gebäude in Deutschland kaum noch schädliche Klimagase ausstoßen.



Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) / Stand: 05/2011

## Wieso ist der Gebäudebereich für die „Energiewende“ wichtig?

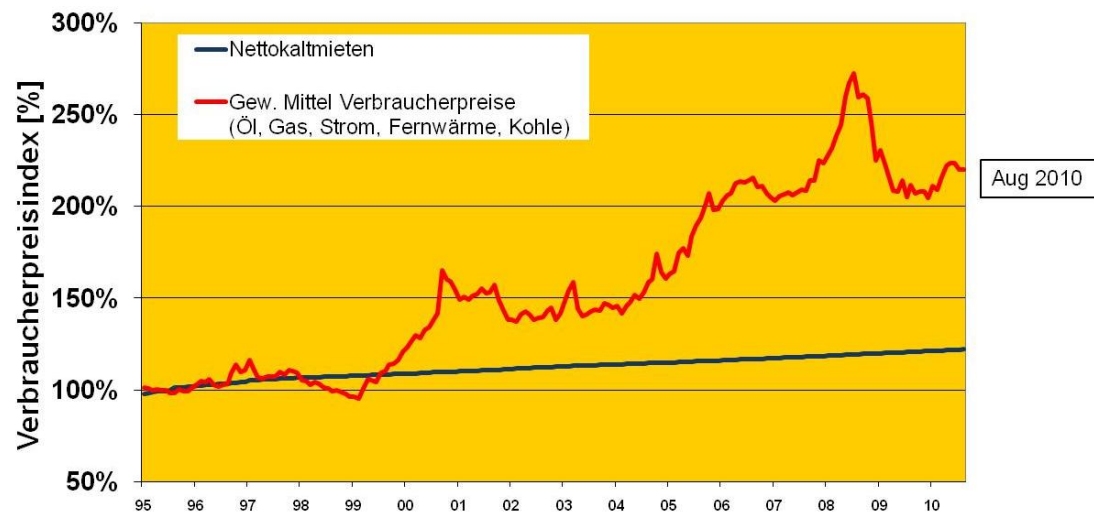
- ca. **40 %** des Energieverbrauchs in D verursachen **Gebäude**
- ca. **30 %** des Endenergieverbrauchs in D werden **für Bereitung Warmwasser und Beheizung** verbraucht
- ca. **25 %** des Endenergieverbrauchs **für Warmwasser und Heizung** werden in Haushalten verbraucht



## Problem für Mieter und Vermieter: Zunehmender Druck durch Energiekostenanstieg.

### Verbraucherpreise Wohnen (1995 bis Mitte 2010)

- Bei der Kaltmiete konnte **seit 1995** lediglich eine Steigerung um **+22 %** erzielt werden (reiner Inflationsausgleich)
- Energiekosten (Heizenergie) stiegen im gleichen Zeitraum um **+120 %**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen der dena





## Energetische Modernisierung im Mietwohnungsbestand - Wirtschaftlichkeit.

## Das dena-Modellvorhaben „Niedrigenergiehaus“.

### Ein Erfolgsmodell seit 2003

- bisher Sanierung von 350 Wohngebäuden und 100 Nicht-Wohngebäuden.

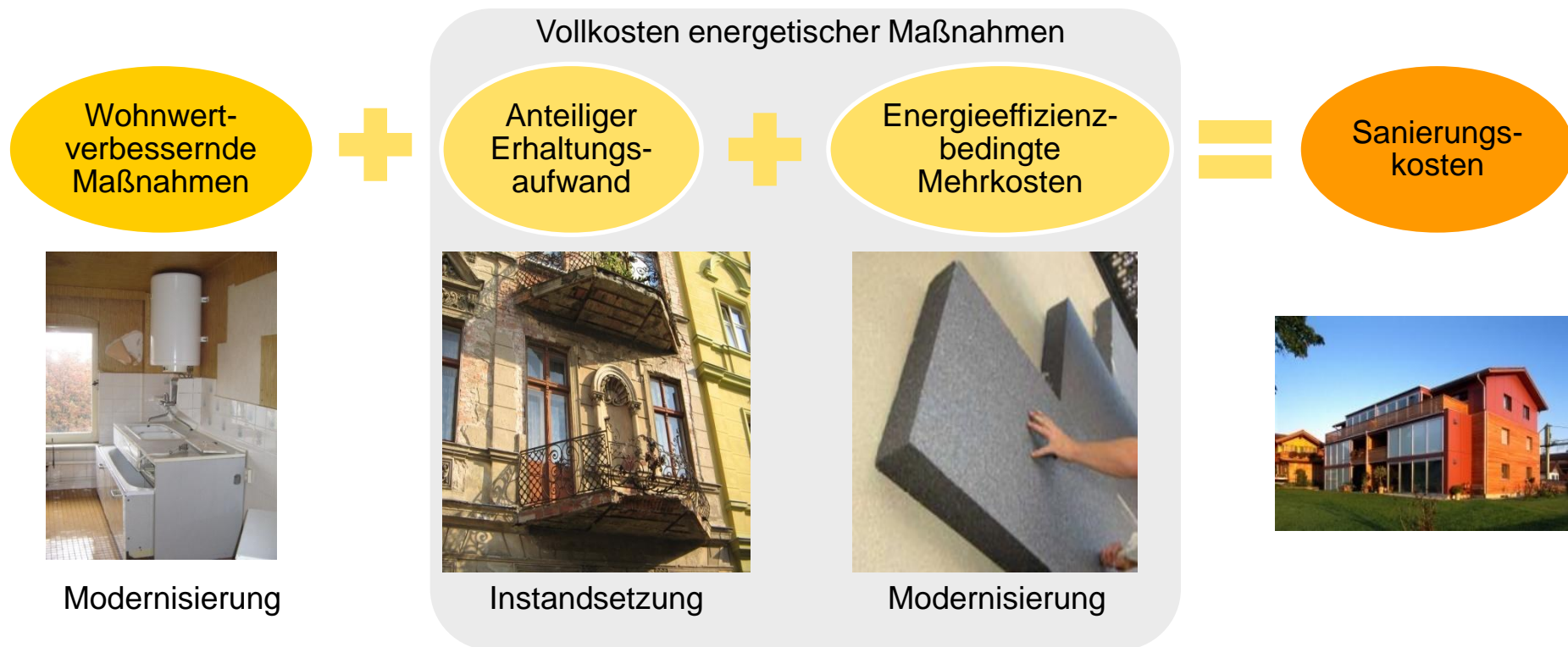
### Erfolge und Ziele des Projektes

- Markteinführung hochinnovativer Energiestandards.
- Ergebnisse relevant für Ausgestaltung der Förderung und Novelle der EnEV.
- Erzeugung von Multiplikatoreffekten.
- Qualifizierung von Planern durch Wissens-Transfer.
- Anregen von Investitionen in Energieeffizienz.

**Ziel: Erhöhung des Anteils hochwertiger energetischer Sanierungen.**



# Systematik der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei der Kostenstruktur.






➔ Nicht alle Kosten auf einer Baustelle sind energiebedingt!

➔ Ein Teil der Kosten dient dem Erhalt des Bauteils und nicht der Energieeinsparung!



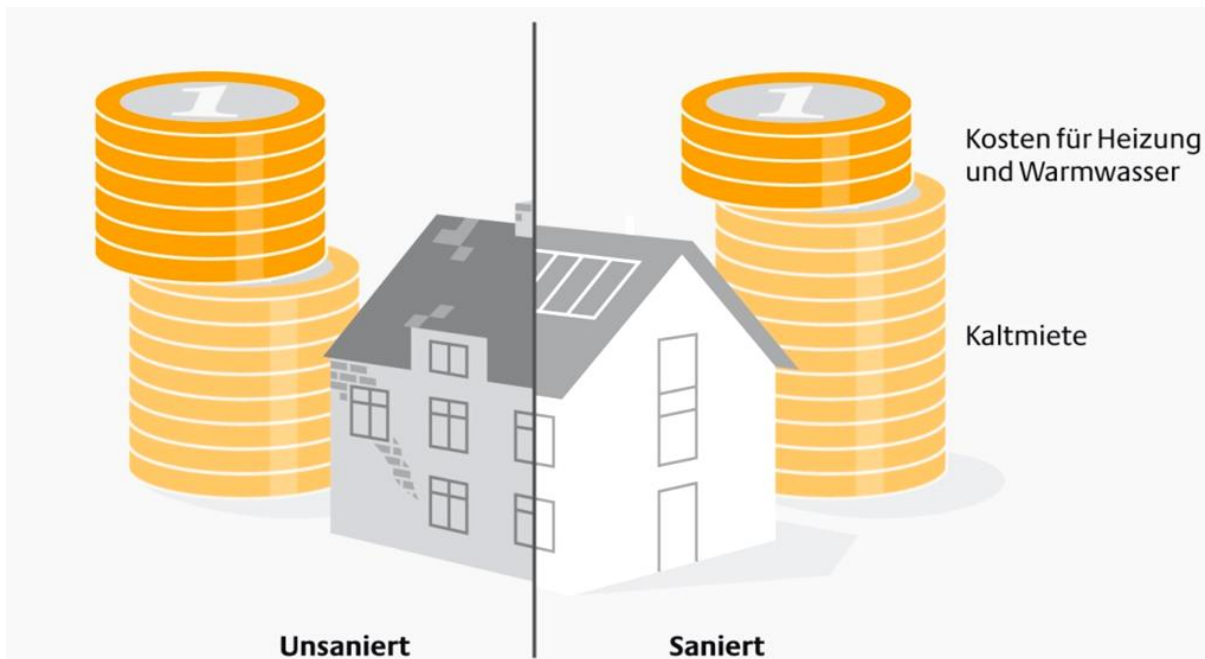
# dena-Sanierungsstudie zu Kosten im vermieteten MFH-Bereich.

- untersucht wurden:
  - stark sanierungsbedürftige Gebäude
  - durchschnittlicher Verbrauch: 225 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Heizung, Warmwasser)
  - entspricht in etwa 10 – 15 % des Gebäudebestandes

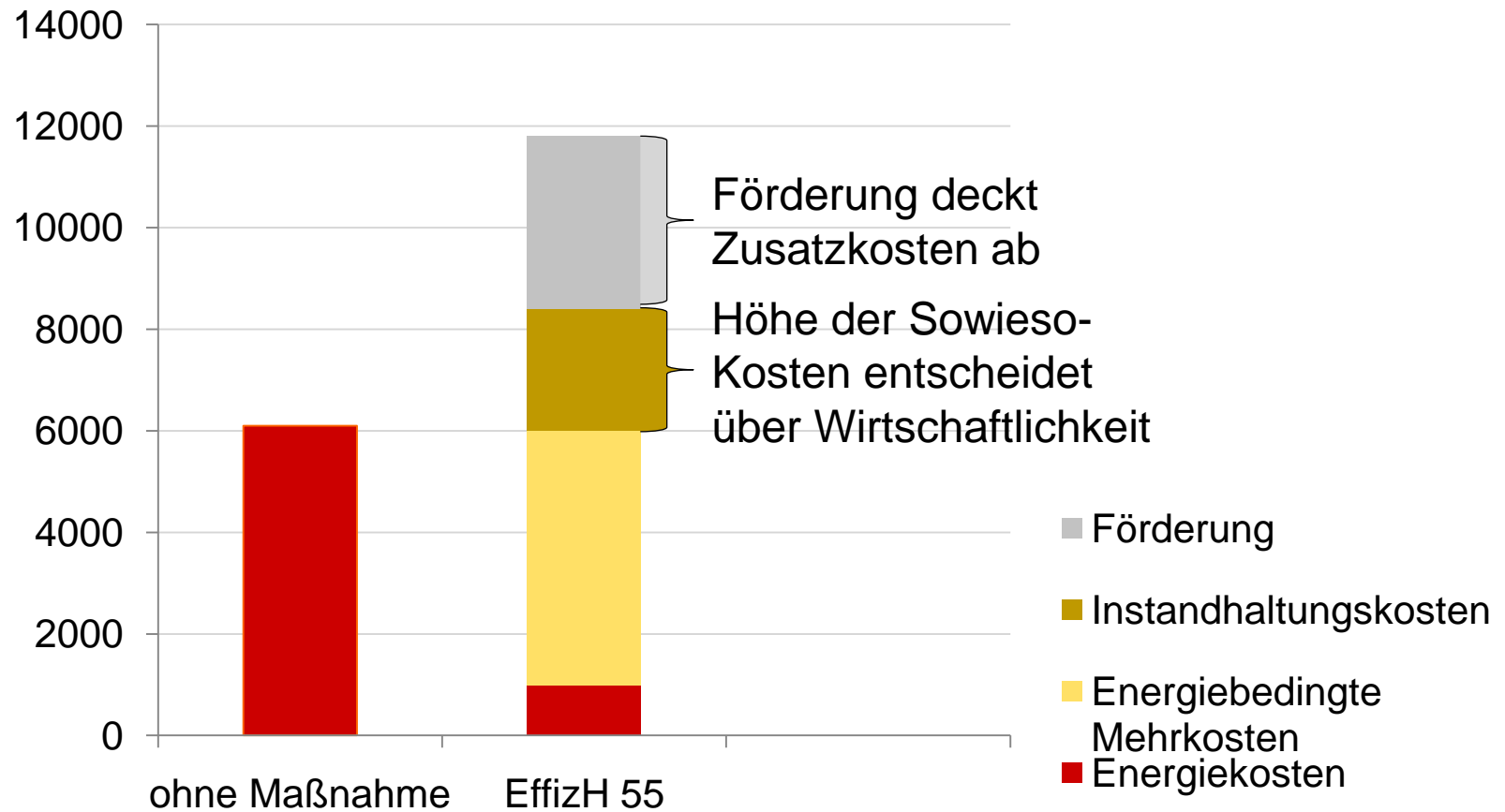
	Kostenstruktur	Finanzierung
	<b>Kosten für energetisch wirksame Bestandteile</b>	rechnen sich für die untersuchten Gebäude bis zum Standard Energieeffizienzhaus 70 über Energieeinsparung (Warmmietenneutral).
	<b>Kosten für Instandsetzung und Erhaltung</b>	Werden über bestehende Miete finanziert.
	<b>Kosten für wohnwertverbessernde Maßnahmen</b>	Können Mieterhöhungen nach sich ziehen.

## Warmmietenneutrale Sanierung – Was bedeutet das?

**Mieterhöhung nur im Rahmen der eingesparten Energiekosten  
notwendig.**



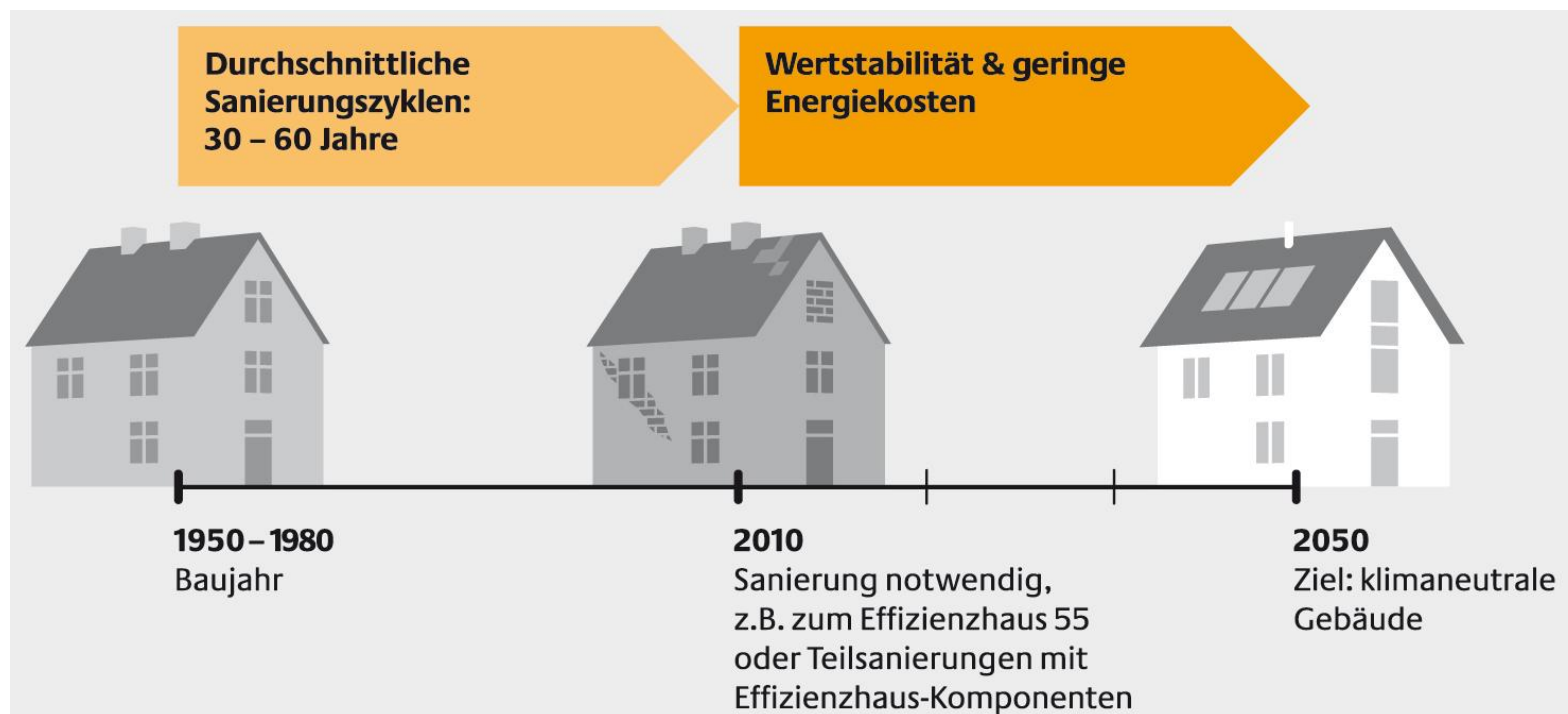
## Wirtschaftlichkeit ist abhängig vom Sanierungszustand des Gebäudes.



## Sanierungszyklen von Wohngebäuden.

**Wenn schon, denn schon:** Sanierungsanlässe nutzen und Energie sparen.

- Das wirtschaftliche Optimum wird erreicht, wenn energetische Verbesserungen mit sowieso anstehenden Instandsetzungsarbeiten gekoppelt werden.

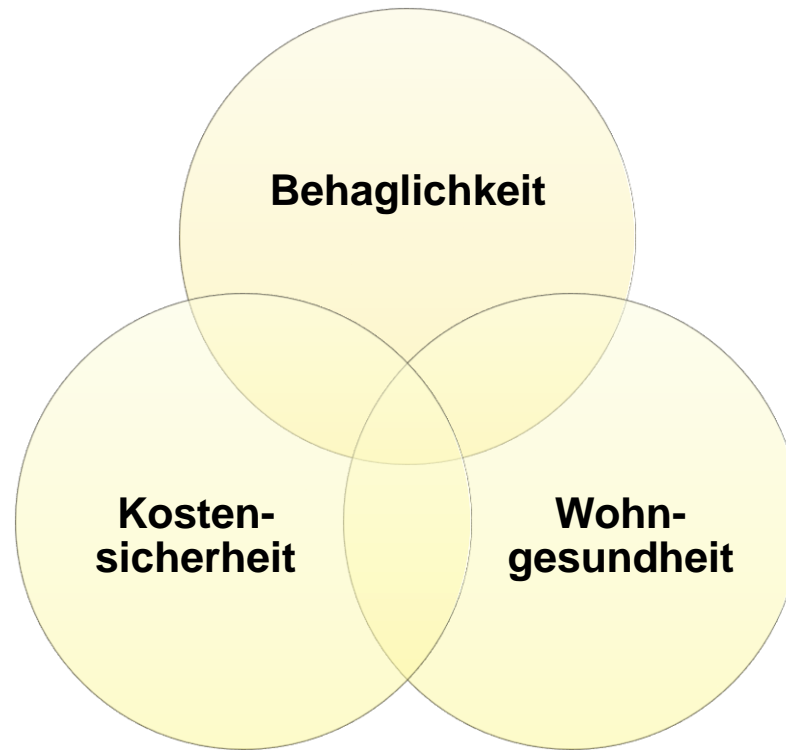


## Weitere Vorteile der Energieeffizienz für Eigentümer und Mieter:

### Vorteile für Eigentümer



### Vorteile für Mieter



## Beispiel energetischer Sanierung: Das Null-Heizkosten Haus.

EnEV Neubau Standard – 50 %



## Denkmalschutz.



## Hofseite: Vorher – Nachher.

Mieter müssen keine Heizkosten bezahlen: Vertraglich vereinbart.

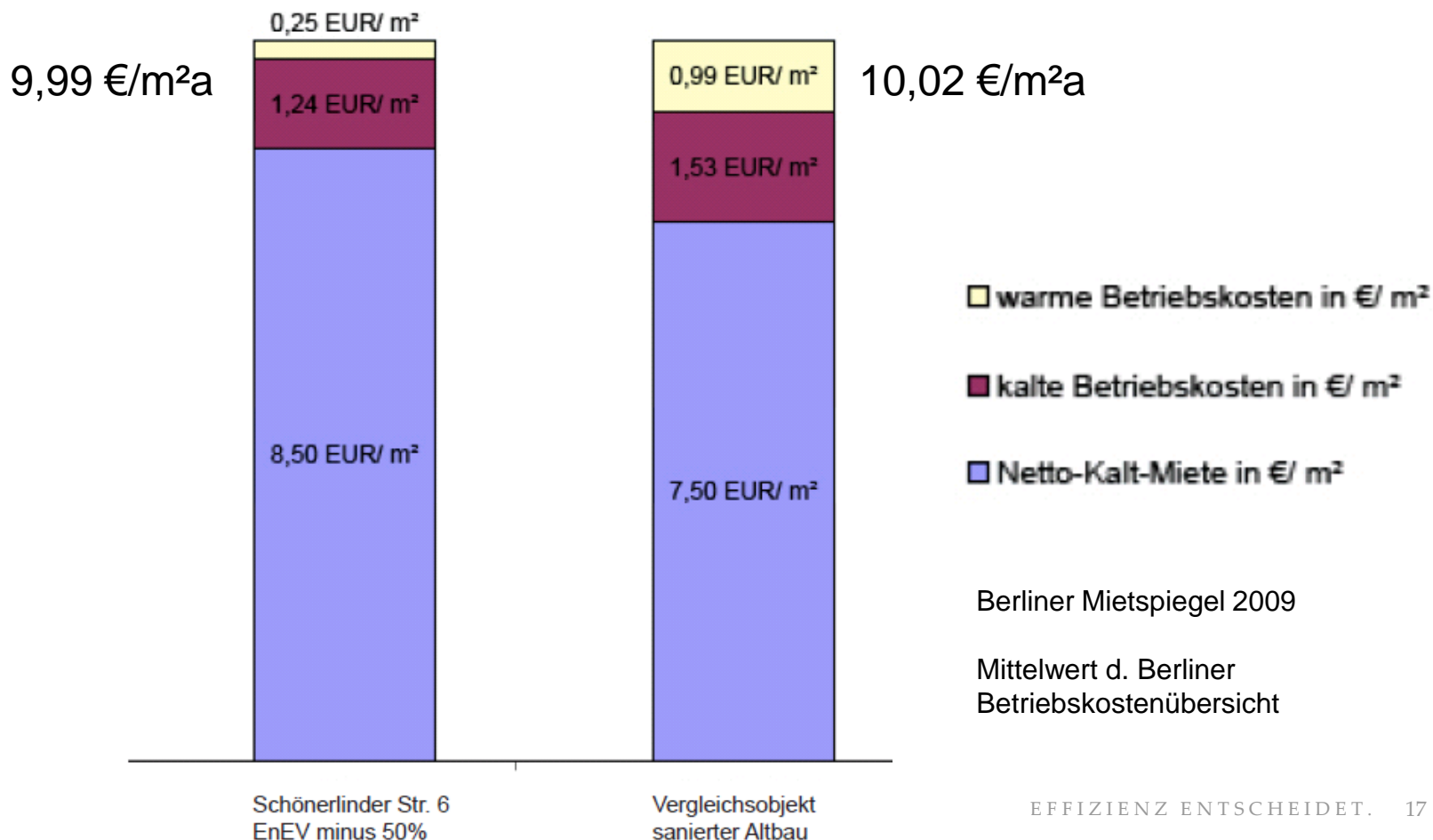
Heizkosten prognostiziert: 1.400 €/a

Ertrag aus PV Anlage pro Jahr: 1.400 €/a





## Wirtschaftlichkeit: Nettokaltmiete oder Bruttowarmmiete entscheidend?





Effizienz entscheidet.

Vielen Dank.