

Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen

Klimaschutz und sozialverträglich Gebäudesanierung
Fachgespräch der Bundestagsfraktion „Die Linke“

Prof. Dr. Harald Simons
Berlin, 26.5.2011

Reine energetische Sanierung vs. „Sowieso“-Sanierung

- Verschiedene Studien – verschiedene Ergebnisse
- Manchmal wirtschaftlich, manchmal nicht wirtschaftlich
- Ursache der Unterschiede ist Ansatzpunkt: reine energetische Sanierung und „Sowieso“-Sanierung
- Frühe Studien (z.B. McKinsey für BDI) rechnen mit „Sowieso“-Kosten, d.h. eine Sanierung steht sowieso an und nur die ZUSÄTZLICHEN Kosten der energetischen Sanierung sind zu berücksichtigen
- Ergebnis ist tatsächlich: meist wirtschaftlich

„Sowieso“-Sanierung

- Aber: Ergebnis nur gültig bei
 - Sanierungsbedarf
 - Vermietbarkeit nach Sanierung (Hoyerswerda?)

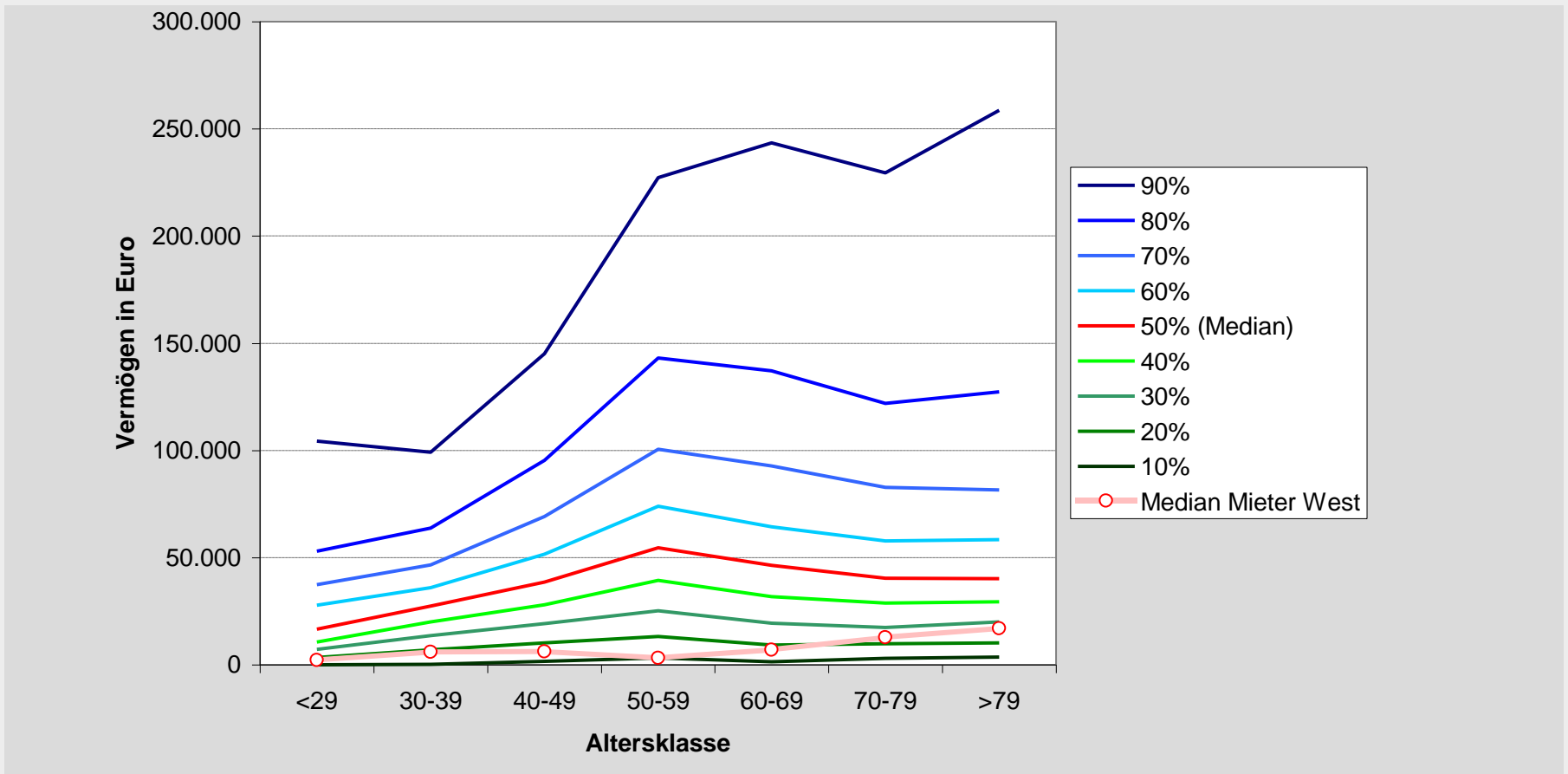
- Positives Ergebnis nur gültig bei ca. 1% bis 2% der Wohnungen p.a. („natürliche Sanierungsquote“)

- **Reicht nicht für Klimaziele !**

„Sowieso“-Sanierung

- Trotzdem bei „Sowieso“-Sanierung ev. noch Potential vorhanden. Nicht alle Sanierungen werden auch energetisch durchgeführt – trotz ENEV.
- Aber Achtung!
- Nicht übertreiben, sonst unterbleiben Investitionen
- Räumliche Wirkung (Wedding vs. Prenzlauerberg)
- Soziale Auswirkung (insb. bei Selbstnutzern)

Verteilung der Geldvermögen von Eigentümern Westdeutschland, 2008



Quelle: eigene Berechnungen aus EVS 2008

Reine Energetische Sanierung

- Volle Kosten müssen sich durch Einsparung von Energiekosten amortisieren
- Meist unwirtschaftlich
- Einfache Faustrechnung max. Investitionskosten:
 - Energiekosten: 1 €/qm und Monat
 - 50% effektive Einsparung
 - -> 6 €/qm und Jahr
 - -> bei 12 Jahren: 72 €/qm
- „Meilenweit“ von den tatsächlichen Kosten entfernt

Reine Energetische Sanierung

- Detaillierte Rechnung unter Berücksichtigung von
 - Wohnwerterhöhung (0,3 € / qm und Monat ?)
 - Sofortige Absetzbarkeit als Instandhaltungsaufwand
 - günstige Kredite (bis 0,5%)
- reicht ebenfalls meist bei weitem nicht für Wirtschaftlichkeit aus.
- Ausnahme: Dämmung obere Geschoßdecke („Low Hanging Fruit“)

Reine Energetische Sanierung

- Ergebnis: kein „gemeinsamer Vorteil“ sondern ein „gemeinsamer Nachteil“ gilt es zu verteilen
- Mieter-Investoren Dilemma irrelevant
- Allerdings: gemeinsamer Nachteil nicht sehr groß (meist leicht negative bis leicht positive EK-Renditen)
- Also doch Klimaziele mit vertretbarer Belastung möglich?

Reine Energetische Sanierung

- Wer soll Nachteil tragen?
 - Mieter
 - Vermieter
 - Staat
- **Mieter** nur möglich wenn aktuelle Miete deutlich unter Marktmiete, sonst droht Mieter nach Sanierung mit Auszug oder Neuvermietung gelingt nicht. Relativ seltener Fall bei normalen Wohnungen.
- Wenn Wohnung in schlechtem Zustand, dann ev. häufigerer Fall. „Luxussanierung“

Reine Energetische Sanierung

- **Vermieter**
- Nein, kann sich durch Unterlassung entziehen.
- „Esoteriker“ ?
- Investitionsgebote ? Herausreißen funktionstüchtiger Bauteile nicht vermittelbar ! Vollzugsdefizit !

- Bei Selbstnutzer existiert ohnehin kein Unterschied zwischen Mieter und Vermieter
- Junge Familien (Selbstnutzer) sind ohnehin stark belastet.
- Ältere Haushalte mit entschuldeten Eigenheimen haben zwar im Mittel hinreichend Geldvermögen, aber für andere Zwecke verplant (Pflege, Erbschaft, Urlaub?)

Reine Energetische Sanierung

- **Staat**
- Zinsgünstige Kredite reichen nicht (0,5% !)
- Direkte Zulagen nötig
- Aber: extrem hohe Mitnahmen zu erwarten, da „Sowieso“-Sanierung rechtlich nicht zu trennen von „rein energetischer Sanierung“
- Hase-und-Igel-Spiel wäre die Folge, clevere, windige Vermieter gewinnen
- -> zusätzlicher Klimaschutz wird fiskalisch sehr, sehr teuer

Lösung

- **Zeit !** Natürliche Sanierungsquote ausnutzen
- Flankieren mit Kostensenkungen
 - Standardisierung
 - Baustoffpreise ???
 - Pauschalierung von Subventionen (Schwarzarbeit + KfW-Kredite)
- Ertragssteigerungen
 - Ökosteuern erhöhen
 - Mietspiegel ? („Dann schrauben wir halt noch einen Handtuchhalter an“)

Fazit

- Klimaschutzziele kaum erreichbar
- Tenor sollte nicht verwundern:
- Hauptertrag der energetischen Sanierung (Klimaschutz) soll durch Nebenertrag (Energiekosten) querfinanziert werden.
- Klimaschutz ist öffentliches Gut.

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag

Forschung und Beratung AG

Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin

Fon: 030 / 884 795-0

Fax: 030 / 884 795 17

berlin@empirica-institut.de

empirica gmbh

**Qualitative Marktforschung, Stadt-
und Strukturforschung GmbH**

Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn

Fon: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh

**Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**

Friedrich-Ebert-Straße 33, D-04109 Leipzig

Fon: 0341 / 96008-20

Fax: 0341 / 96008-30

leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de