

Lohnt sich die energetische Sanierung für Eigenheime?

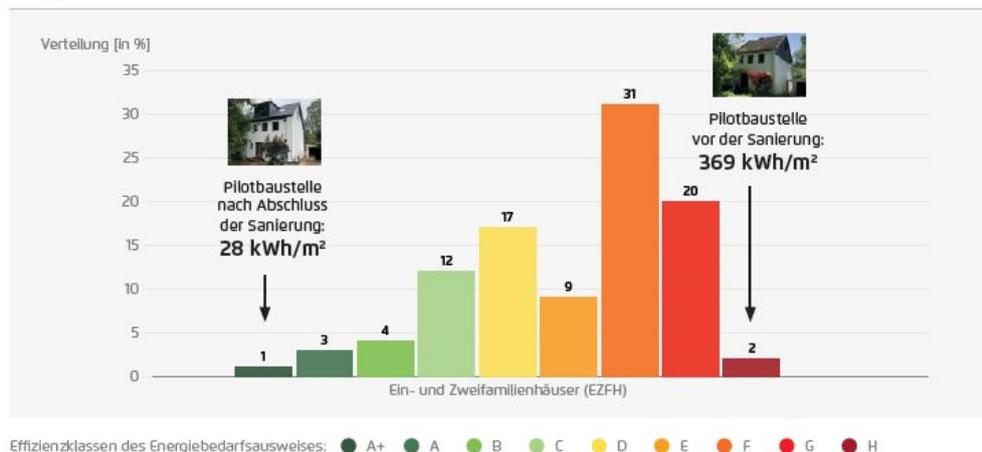
der Kampf gegen den Klimawandel diene im letzten Jahr als Argumentation, mit dem sogenannten Heizungsgesetz einen deutlichen Eingriff in die Souveränität von Hauseigentümern zu begründen. Im Kern erfordert dies - mit gewissen Übergangsfristen - einen Umstieg auf die Wärmepumpe und damit eine elektrische Heizung. Begründung ist vor allem, dass der Anteil „Wohnen“ für 23% des durchschnittlichen CO₂-Verbrauches einer Person in Deutschland steht und in letzten 10 Jahre nur um 1 Prozent pro Jahr gesunken ist.¹

Meist werden zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden zwei Wege empfohlen. Eine stärkere Dämmung (v.a. Fassade, Dach, Fenster, Tür) soll den Energieverlust durch die Gebäudehülle verringern. Eine mit nachhaltigen Energien betriebene Heizungsanlage soll den CO₂-Ausstoß der genutzten Energie minimieren. Beide Maßnahmen sind nur mit hohen Investitionen umsetzbar. **Lohnt sich dies?**

Zur Beantwortung wollen wir uns eine neue Studie der „Agora Energiewende“ genauer ansehen.² Untersuchungsgegenstand ist die ganzheitliche Sanierung einer Doppelhaushälfte. Dabei wurden u.a. neue Fenster und Haustür eingebaut, die Gebäudehülle gedämmt, die Ölheizung durch eine elektrische Wärmepumpe ersetzt und eine Photovoltaikanlage installiert. Die Effizienzsteigerungen sind dabei beeindruckend. Gehörte das Haus mit einem Energieverbrauch von 369 kWh pro Quadratmeter und Jahr vor der Sanierung zu den 2% der schlechtesten Häuser in Deutschland (Energieklasse H) lag dieses nach Abschluss in der besten Energieklasse A+ mit einem Verbrauch von nur noch 28 kWh/qm.

Senkung des Endenergiebedarfs durch den Sanierungssprint und Vergleich mit Gebäudebestand

→ Abb. C



Da es uns immer vorrangig um ökonomische Fragestellungen geht, stellt sich besonders die Frage, welche Kosten hierfür angefallen sind und ob diese Kosten durch den verringerten Energieverbrauch amortisiert werden können?

¹ Vergleiche <https://www.bmu.de/media/kohlenstoffdioxid-fussabdruck-pro-kopf-in-deutschland> und <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/kohlendioxid-emissionen-im-bedarfsfeld-wohnen>

² „Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser“ unter <https://www.agora-energiewende.de/publikationen/der-sanierungssprint>

Die Studie benennt aktuell Sanierungskosten von 2.579 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein dort erstellter Marktvergleich zeigt Investitionskosten zwischen 2.450 und 3.650 Euro für vergleichbar umfassende Modernisierungen. Damit kann dieser Wert von 2.579 Euro sicherlich gut als Ausgangspunkt für eine wirtschaftliche Bewertung dienen.

62% der Ein- und Zweifamilienhäuser weisen eine Energieeffizienzklasse von E bis H auf und gelten damit als sanierungsbedürftig. Die ineffizientesten Stufen G und H stehen für mehr als jedes fünfte Haus in Deutschland. Oftmals sind dies Gebäude, die in den 1960er Jahren gebaut worden sind. Wer sich abseits der Metropolen nach solchen Häusern umsieht, findet häufig für Kaufpreise von deutlich unter 2.000 Euro/ qm.³ Dieser Betrag beinhaltet auch den Wert des Grundstücks, so dass die Gebäudesubstanz im derzeitigen Zustand oftmals kaum über 1.000 Euro/qm bewertet werden dürfte.

Es wird schnell klar, dass Sanierungskosten von 2.579 Euro/qm den Wert der Bausubstanz deutlich übersteigen. Die absolute Höhe von über 300.000 Euro Sanierungsaufwand für ein 120 qm Haus führt zudem bei einer Finanzierung zu jährlichen Zinskosten von 12.000 Euro.⁴

Kommen wir zu den erwarteten Einsparungen und bleiben beim Musterhaus mit 120 qm Wohnfläche. Die Studie zeigt einen Rückgang des Energieverbrauches um 341 kWh/ qm. Dies bedeutet eine Gesamteinsparung von 40.920 kWh für ein 120 qm Haus pro Jahr.

Würde diese Energie mit einer modernen Gasheizung erbracht, würden aktuell 8,1 ct/kWh an Kosten anfallen. Nur rund um den Ukrainekonflikt von Okt 2021 bis April 2023 lag der Gaspreis höher als 10ct/ kWh. Wir wollen trotzdem die 10 ct als ersten Maßstab nehmen. Dies würde zu einer Energiekostensparnis von 4.092 Euro führen und läge damit nur bei einem Drittel der Zinskosten für den Umbau.

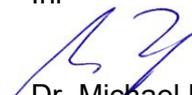
Wenn der Spitzenpreis für Gas von 40ct im Herbst 2023 als dauerhafter Wert genommen würde, läge die jährliche Ersparnis bei 16.368 Euro. Bei diesem Preisniveau würde es – ohne Zinskosten – knapp 19 Jahre dauern, bis sich die Investition amortisiert hätte.

Fazit:

Investitionen in die Verbesserung der Energieeffizienz von Häusern sind zur Erreichung der anspruchsvollen Klimaziele unvermeidbar. Der Aufwand für eine umfassende Sanierung ist dabei so hoch, dass es aus rein ökonomischen Gründen kaum vertretbar ist. Vermutlich ist auch dies der Grund dafür, dass die wenigsten Sanierungsvorhaben so ambitioniert ausfallen und die besten Energieeffizienzklassen A oder A+ anstreben.

Nicht vergessen werden sollte, dass eine immer wieder diskutierte gesetzliche Verpflichtung zur Sanierung (Stichwort Heizungsgesetz oder EU Gebäuderichtlinie) erfahrungsgemäß zu deutlichen Preisabschlägen der Bestandsimmobilien führen wird. Insbesondere in ländlichen Regionen liegen die Sanierungskosten schnell in Höhe des Gebäudewertes oder sogar deutlich darüber. Von der Politik gewährte Zuschüsse verwischen diese Kosten, lasten sie damit aber der Allgemeinheit der Steuerzahler auf. Daher empfiehlt sich eine umfassende Kosten-Nutzen-Analyse, bevor sechsstellige Investitionen getätigt werden.

Ihr


Dr. Michael König

Die Einschätzungen, die in diesem Dokument vertreten werden, basieren auf Informationen Stand Juni 2024. Die Einschätzungen sollen dabei nicht als auf die individuellen Verhältnisse des Lesers abgestimmte Handlungsempfehlungen verstanden werden und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Alle Informationen basieren auf Quellen, die wir als verlässlich erachten. Garantien können wir für die Richtigkeit nicht übernehmen.

³ Für NRW ermittelt das Portal Immowelt einen Durchschnittswert von 2.724 €/qm.

<https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bl-nordrhein-westfalen/hauspreise>

⁴ Musterberechnung bei 4% Darlehenszins.