



Trotz einer jährlichen Heizölsparsnis von rund 9550 Litern konnte die energetische Sanierung nicht wärmietenneutral realisiert werden.

Mehrfamilienhaus nach Top-Sanierung auf Neubau-Niveau

Energetische Gebäudesanierungen senken den Energiebedarf deutlich, stoßen aber nicht selten an wirtschaftliche Grenzen, selbst bei guten energetischen Ausgangsbedingungen. Zum Beispiel in einem Zehnfamilienhaus im südbadischen Weil am Rhein: Das gepflegte Gebäude erreicht mit einem vergleichsweise geringen Kostenaufwand von rund 166.000 Euro die Anforderungen an das „KfW-Effizienzhaus 100“. Doch trotz einer Reduzierung des Primärenergiebedarfs um fast drei Viertel fällt die Sanierung nicht wärmietenneutral aus.

Dabei waren in dem Mehrfamilienhaus des Baujahres 1971 recht gute Bedingungen vorhanden. Das viergeschossige Eckgebäude mit insgesamt zehn Wohneinheiten ist an der Nordseite unmittelbar an einen gleich hohen Wohnblock angebaut, so dass der bauliche Wärmeschutz nur an drei Außenwänden zu verbessern war. Das Dach des Gebäudes verfügte bereits über eine 20 cm starke Dämmung, die Fenster waren mit solider Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Insgesamt präsentierte sich das Haus, dessen oberste Etage von den Eigentümern selbst bewohnt wird, in tiptopp gepflegtem Zustand ohne jeglichen Rückstand beim Erhaltungsaufwand. Optimierungsbedarf bot allenfalls ein mittlerweile 22 Jahre alter Öl-Niedertemperaturheizkessel.

Sanierungsplan erweitert

Nach Gesprächen mit einem Energieberater entschlossen sich die Eigentümer, den Einbau einer effizienteren Heizanlage mit einer weitergehenden energetischen Sanierung des Hauses zu verbinden. „Wir wollten auch unseren Mietern, mit denen wir unter einem Dach leben, den gleichen Wohnkomfort bieten, den wir uns für uns selbst gewünscht haben.“ Deshalb investierten sie zusätzlich in eine großzügig ausgelegte Solarthermieanlage sowie in die Wärmedämmung von Außenwänden und Kellerdecken.

Hoher Solar-Deckungsanteil

Den größten Beitrag an der Energieeinsparung leisten ein neues 49-kW-Öl-Brennwertgerät und eine 36 m² große Solarthermieanlage, deren Röhrenkollektoren vertikal an der Südfassade installiert wurden. Nicht nur aus optischen Gründen: Eine Aufständigung auf dem Flachdach hätte auch höhere Kosten verursacht.

Übers Jahr betrachtet, liegt der solare Deckungsanteil an der Warmwasserbereitung bei 41 Prozent und an der Heizung bei 15 Prozent. Insgesamt erwirtschaftet die neue Heizanlage ei-

ne Jahres-Primärenergieeinsparung von 44 Prozent.

Um einen Aufstellplatz für zwei jeweils 1000 Liter fassende Solarspeicher zu erhalten, wurde der vorhandene kellergeschweißte 18.000-Liter-Stahltank demontiert. Da blieb auch noch genügend Fläche für die neue Batterietankanlage mit einem Gesamtvolumen von 8000 Litern.

Zur weiteren Effizienzsteigerung trug ein verbesserter Wärmeschutz des Gebäudes bei. Die Außenwände aus 24 Zentimeter dickem Massivmauerwerk erhielten ein 14 cm starkes Wärmedämmverbundsystem, die Kellerdecken eine 10-cm-Dämmschicht. Damit verbesserte sich die energetische Qualität der Gebäudehülle von 0,96 auf 0,44 W/m²K.

Energiebedarf sank um 72 %

Das Ergebnis ist beachtlich: Der jährliche Heizölbedarf verringerte sich von fast 13.000 auf 3450 Liter. Der Primärenergiebedarf sank von 204 auf 56,2 kWh/m²a. Das entspricht einer Reduzierung um rund 72 Prozent. Und dennoch erreicht das Gebäude nur knapp die Mindestanforderung an das „KfW-Effizienzhaus 100“. Der zulässige Primärenergiebedarf für das entsprechende Neubau-Referenzgebäude nach EnEV₂₀₀₉ liegt bei 57,3 kWh/m²a.

Für die Bewohner ergibt sich eine stattliche Heizkostenersparnis von monatlich 1,11 Euro pro m². Trotzdem geht die Sanierungsrechnung nicht warmmietenneutral auf. Würden die Vermieter die gesetzlich verankerte Umlagemöglichkeit von derzeit elf Prozent der energiebedingten Sanierungskosten voll ausschöpfen, dürften sie

die Kaltmiete monatlich um 1,56 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Förderung reduziert Umlage

Diese Summe ergibt sich aus den energetischen Sanierungskosten von insgesamt 166.413 Euro abzüglich öffentlicher Fördermittel von zusammen 23.000 Euro und dem ebenfalls zu berücksichtigenden Zinsvorteil aus einem 120.000-Euro-KfW-Darlehen. Als Erhaltungsaufwand wurden in dieser Modellrechnung 7000 Euro für einen neuen Heizkessel abgezogen, ferner 8000 Euro für die neue, verkleinerte Tankanlage und die Demontage des alten standortgefertigten Stahltanks.

Anteilige Putz- und Malerarbeiten mussten hingegen nicht als ersparte Instandsetzung gewertet werden. Denn zum Zeitpunkt der energetischen Sanierung waren sie aufgrund des guten Pflegezustandes der Immobilie nicht erforderlich. Sie waren allein infolge der Wärmedämmung notwendig geworden, und deshalb dürfen sie in die Mieterhöhung einfließen.

Kosten überwiegen Nutzen

Da bleibt zwischen der Heizkosteneinsparung und der potenziellen Kaltmietenerhöhung eine Differenz von monatlich 45 Cent pro m². Wobei dieser Rechnung der HEL-Durchschnittspreis des Jahres 2012 (91,11 Ct/l) zugrunde liegt. Bei den niedrigeren Heizölnotierungen in 2013 fällt die Differenz um einiges größer aus. Eine Warmmietenneutralität würde die energetische Sanierung in diesem Objekt erst bei einem Heizölpreis von 1,28 Euro je Liter erreichen.



Eine Öl-Brennwert-Solarheizung senkte im Verbund mit Wärmedämmung den Primärenergiebedarf um 72 Prozent.

Das Beispiel zeigt: Eine umfassende energetische Sanierung ist für Vermieter oftmals nicht wirtschaftlich darstellbar. Insbesondere von privaten Vermietern wird die zulässige Mieterhöhung in der Praxis gar nicht voll umgesetzt. Stattdessen erfolgt in vielen Fällen eine moderate Erhöhung über eine sogenannte „Modernisierungsvereinbarung“. Zumal Berechnung und Differenzierung nach Erhaltungsaufwand und umlagefähigem Sanierungsaufwand detailliertes Fachwissen voraussetzen. Gesetzlich zulässige Modernisierungsmieterhöhungen lassen sich im Wohnungsmarkt nicht überall realisieren, in boomenden Ballungsräumen wohl eher, in strukturschwachen ländlichen Regionen vermutlich nicht.



- Jahres-Primärenergiebedarf (q_p) vor der Sanierung: 204 kWh/m²a, jetzt: 56 kWh/m²a
- Nutzfläche (A_n): 726 m², Wohnfläche 650 m², Gebäudevolumen: 2269 m³
- Jahres-Heizölbedarf (bezogen auf A_n) vor der Sanierung 17,9 l/m²a, jetzt: 4,8 l/m²a
- Transmissionswärmeverlust (H_t) vor der Sanierung: 0,96 W/m²K, jetzt: 0,44 W/m²K