

Energie-Einsparpotential bei Dämmmaßnahmen wird überschätzt - IWH-Studie bestätigt Darstellung von Hausgeld-Vergleich e.V. -

Hausgeld-Vergleich e.V. warnte als erster Verbraucherschutzverein vor dem in der Regel betriebswirtschaftlichem Unsinn und den Nebenfolgen kostenaufwändiger Wärmedämmmaßnahmen an Bestandsimmobilien und empfahl deshalb allen Eigentümern zunächst eine eigene Amortisationsberechnung anhand der vorhandenen Heizungsabrechnung.

Zwar werden immer noch irreführende Meinungen zum Energie-Einsparerfolg vertreten wie z.B. wieder aktuell in einem Immobilienteil einer ansonsten angesehenen Tageszeitung.

... *Dabei könne die bisher theoretisch mögliche Kaltmiete nach der Sanierung häufig sogar verdoppelt werden*“, heißt es dort.

Mit solchen unhaltbaren Aussagen werden Wohnungseigentümer in die Irre geführt, denn selbst bei einer theoretischen **Null-Energie-Bestandsimmobilie** könnte man derzeit max. 0,75 € an Heizenergie pro qm Heizfläche im Monat sparen, wenn man den derzeitigen Durchschnittsverbrauch bei vorhandenen Immobilien in Deutschland zugrunde legt. Damit ergibt sich eine max. Kaltmietenerhöhung pro qm um diesen Einsparwert von 0,75 € je qm. Und dies würde nur dann gelten, wenn man die Bestandsimmobilie in ein Null-Energie-Haus gedämmt hätte. Daran zeigt sich bereits, welchen Wert solche leichtfertigen Aussagen haben, es wäre theoretisch möglich, die Kaltmiete zu verdoppeln haben. Welche Ziele mit solchen Aussagen verfolgt werden, liegt auf der Hand.

Dagegen wird die Meinung von Hausgeld-Vergleich e.V., **Wärmedämmmaßnahmen amortisieren sich aus heutiger Sicht in der Regel nicht**, durch eine aktuelle Studie des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) bestätigt. Auf der Basis von Erfassungsdaten der Ista, in die die Verbrauchswerte von 2,6 Millionen Wohnungen in rund 257.000 Mehrfamilienhäuser eingeflossen sind, zeigt die Studie einen durchschnittlichen Energieverbrauch in Deutschland pro qm im Jahr von 138 kWh auf. Die Werte der IWH erstrecken sich nach Raumregionen von 101 kWh (mittleres Mecklenburg/Rostock) bis 172 kWh (Ost-Friesland). Städte wie München (122 kWh), Halle (126 kWh), Braunschweig (134 kWh), Stuttgart (136 kWh), Hannover (140 kWh), Dortmund (146 kWh) und Hamburg (157 kWh) liegen dazwischen.

Da eine heute übliche Wärmedämmmaßnahme (Wärmedämm-Verbundsystem, Keller- und Dachbodendämmung, Fensteraustausch) max. 35-50% an Energieeinsparung in der Praxis einbringt, ergibt die Überschlagsrechnung max. ca. 70 kWh an Energieeinsparung pro qm im Jahr. Bei einem angenommenen Gaspreis von 0,053 €/kWh (Beispiel: Havelgas.hanse2 nach Verivox vom 23.1.2010) wäre dies dann ein Einsparwert von 3,71 € je qm im Jahr, also bei einer Heizfläche von 70 qm sind das derzeit 259,70 € Ersparnis im Jahr.

Somit dürfte jedem betriebswirtschaftlich denkenden Eigentümer oder Mieter klar werden, dass sich mit dem möglichen Energie-Einsparwert eine Modernisierung bei der sog. Durchschnittsanlage nicht in einem überschaubaren Zeitraum von ca. 10-15 Jahren amortisiert, wenn ein üblicher Mehraufwand dafür von 15.000,- € angesetzt wird. Würde ein Vermieter seine Modernisierungs-Aufwendungen auf einen Mieter mit den gesetzlich möglichen 11 % umlegen, so müsste sich die Miete um 137,50 € im Monat erhöhen. Dieser Erhöhung würde eine Heizkostensparnis von nur 21,64 € gegenüber stehen. Jeder vernünftig denkende Mensch wird bei diesem Verhältnis zwischen Aufwand und Erlös über bessere Alternativen nachdenken.

Wer derzeit Vorschläge zur Wärmedämmung von der Hausverwaltung erhält, sollte sich deshalb wegen einer Amortisationsberechnung sofort an Hausgeld-Vergleich e.V. wenden.

Aussender: Norbert Deul – Vorstand, Hausgeld-Vergleich e.V. Gehrestalstraße 8, 91224 Pommelsbrunn, Presse-Info 1.2.2010, www.hausgeld-vergleich.de