

Sanierungspotenzial heben

DARMSTADT Modellprojekt soll die Vorteile energetischer Modernisierung für die Wohnungswirtschaft zeigen

–**DARMSTADT**– Die Heag Südhessische Energie AG (HSE) ist zusammen mit der Bauverein AG, dem größten südhessischen Immobilien-dienstleister, an einem Modellprojekt in Darmstadt beteiligt, das das Ziel hat, die Vorteile energetischer Modernisierungen für die Wohnungswirtschaft sichtbar zu machen. Unterstützt wird das Projekt von Effin, dem von der Umweltorganisation WWF Deutschland und der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz (Deneff) getragenen Finanzforum für Energieeffizienz in Gebäuden. Dessen Ziel ist es, in Projekten mit Unternehmen der Finanz- und Energieeffizienzbranche neue Finanzierungsansätze für die Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz zu entwickeln.

Hintergrund dieser Bemühungen ist das von der Bundesregierung gesetzte Ziel, den Gebäudebestand bis 2050 auf ein klimaneutrales Niveau zu bringen. Dafür müsste der CO₂-Ausstoß der professionellen Wohnungswirtschaft um 18 Megatonnen CO₂ gesenkt werden. Das entspricht einem Investitionsbedarf von mehr als 7 Mrd. € p. a. Gegenwärtig wird davon weniger als die Hälfte erreicht. Der Gebäudebestand ist für 40 % des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der Treibhausgasemissionen in Deutschland verantwortlich.

Überblick fehlt | Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die Umsetzung umfangreicher energetischer Modernisierungen keine Frage der Technologien oder des verfügbaren Kapitals mehr ist. Wirtschaftliche technische Lösungen sind heute für unterschiedlichste Wohn- und Nichtwohngebäude verfügbar. Fördermittel von KfW, Bafa sowie landeseigene Programme und spezifische Kreditangebote für die Wohnungswirtschaft unterstützen Investoren. Vor allem regionale Versorger und Stadtwerke wollen künftig mit integrierten technischen Lösungen und Dienstleistungen an einer wirtschaftlichen energetischen Modernisierung partizipieren.

Warum erreichen die Sanierungsraten trotz vorhandener technischer Lösungen, Finanzierungsangebote und funktionierender Kooperationen dennoch die angestrebten Ziele nicht? Bisher fehlten den Entscheidern konkrete Zahlen über die Kosten der energetischen Sanierung ihres Gebäudebestands und die langfristigen Erträge, erklärt der geschäftsführende Deneff-Vorstand *Martin Bornholdt*. Mit Effin und einem Modellprojekt in Darmstadt wolle man einen Branchenstandard schaffen, der

Wohnungsunternehmen Orientierung biete und die Zahl der energetischen Sanierungen erhöhe. Workshops haben ergeben, dass Transparenz über die realen Effizienzpotenziale je Gebäude häufig fehle.

Im Hinblick auf eine Finanzierung über Fremdkapital bedeuten die festgestellten Informationslücken keine gute Ausgangslage für eine anstehende Kreditprüfung. Im Modellprojekt wurde deshalb ein strukturierter Prozess zur Bewertung der Chancen und Risiken energetischer Sanierungen entwickelt. Darauf basierend entwarfen die Projektpartner Handlungsoptionen für wirtschaftliche energetische Sanierungsfahrpläne. »Mit dem Projekt wollen wir am konkreten Beispiel untersuchen, ob sich eine ambitionierte energetische Modernisierung ohne Mieterhöhung für die Mieter wirtschaftlich rechnet«, formuliert *Thomas Lemmermeyer*, Bauverein AG Darmstadt.

Zwei Niveaus geprüft | Im Gemeinschaftsprojekt von HSE AG und Bauverein AG in der Darmstädter Blütenallee, das unter dem Motto »besonders günstige Energieversorgung für geförderten Wohnraum« steht, realisiert das EVU die Modernisierung. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus werden 88 Wohnungen und eine Kindertagesstätte über ein hocheffizientes Blockheizkraftwerk per Direktlieferung und -abrechnung mit Wärme und mit einem rabattierten Stromtarif versorgt.

Die Analyse der für das Projekt ausgewählten und vom Bauverein erworbenen 78 Gebäude hat gezeigt, dass 65 % warmmietenneutral und wirtschaftlich auf das Niveau der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 modernisierbar sind. Die CO₂-Einsparungen liegen bezogen auf das Gesamtportfolio bei 16 %. Beim KfW-55-Niveau können 49 % des Portfolios warmmietenneutral und wirtschaftlich modernisiert werden. Obwohl hier weniger Gebäude saniert werden, sind die CO₂-Einsparungen (Gesamtportfolio) mit 30 % wesentlich höher. »Mit der Berechnung des Sanierungspfads auf einen KfW-55-Standard haben wir gezeigt, wie ein Immobilienportfolio, das strengen Mietniveau-Begrenzungen unterliegt, wirtschaftlich auf einen Entwicklungspfad gebracht werden kann, der mit den Klimaschutzzielen der Bundesregierung kompatibel ist. Bei Sanierungen auf EnEV-2014-Niveau sind die Eigenkapitalrenditen zwar deutlich höher. Gleichzeitig nehmen aber auch die langfristigen Investitionsrisiken deutlich zu.«

Susann Bollmann