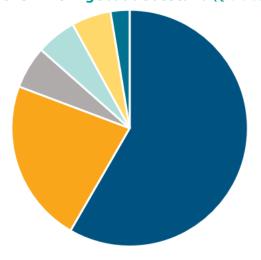


ZUSATZNUTZEN DER ENERGETISCHEN SANIERUNG FÜR IMMOBILIENBESITZER*INNEN UND MIETER*INNEN

Für die Erreichung der nationalen und europäischen Klimaziele ist eine Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand unerlässlich. Die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern bietet sowohl für Immobilienbesitzer*innen, als auch für Mieter*innen zahlreiche Zusatznutzen, wie Wertsteigerung und Risikominderung auf der einen sowie Gesundheitsverbesserung und Komfortsteigerung auf der anderen Seite. Die unterschiedlichen Eigentümer*innenstrukturen (siehe Grafik) im Gebäudebestand führen dazu, dass die verschiedenen Gruppen meist nicht dieselben Zielsetzungen in Bezug auf energetische Sanierung verfolgen. Für profitorientierte Immobilienunternehmen steht bei Sanierungsentscheidungen die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Zusatznutzen, die nicht unmittelbar monetarisiert werden können – wie etwa höherer Wohnkomfort – fließen in Investitionsentscheiden deshalb nur selten ein. Private Eigentümer*innen, die nur eine kleine Anzahl an Immobilien besitzen, verfügen über den größten Anteil an Wohnungen in Deutschland. In Städten und Ballungsräumen, wo es verstärkt zu Wohnraummangel kommt, sind die Besitzverhältnisse anders. Hier ist ein größerer Anteil von Wohnungen im Besitz von größeren Wohnungsunternehmen. Da Besitzer*innen über Zeitpunkt und Qualität der Sanierung entscheiden, sich aber der Zusatznutzen und ihrer Vorteile oft nicht bewusst sind, stellen wir im Folgenden die zahlreichen Zusatznutzen für beide Seiten heraus.

Eigentümer*innenstruktur im deutschen Wohngebäudebestand (Quelle: Statista)

- Privateigentümer*innen
- Wohneigentümergesellschaften
- Staatliche Wohnungsunternehmen (unterliegen öffentlicher Kontrolle)
- Private Wohnungsunternehmen (meist große Wohnungsbestände, profit-orientiert)
- Wohnungsgenossenschaften (nicht profitorientiert/Besitzer*innen sind Bewohner*innen)
- Sonstige





Wie Zusatznutzen zu einer Win-win Situation beitragen können

Wenn sowohl Eigentümer*innen als auch Mieter*innen von den Zusatznutzen profitieren und einen Vorteil für sich sehen, kann das zu einer Win-win Situation führen. Klar erkennbare Zusatznutzen, wie ein höherer Wohnkomfort nach einer energetischen Gebäudesanierung, können dazu beitragen, die Akzeptanz von Sanierungsmaßnahmen und (leichten) Mieterhöhungen zu steigern. Um einen solchen Zustand zu erreichen, muss allerdings eine gute Kommunikationsbasis herrschen und die Zusatznutzen für beide Seiten klar greifbar sein. Dies kann durch Quantifizierung und Monitoring, aber gerade bei Mieter*innen auch durch die verbesserte Wohnsituation und höheren Komfort erreicht werden.



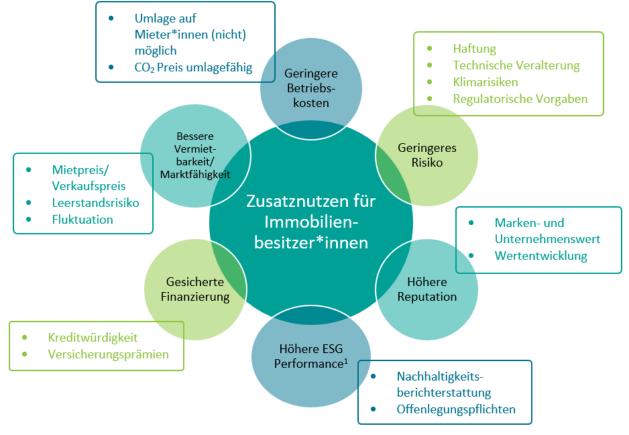
Zusatznutzen energetischer Sanierung aus verschiedenen Perspektiven

	Immobilienbesitzer*innen	Bewohner*innen
Energieeinsparung	Bessere Vermietbarkeit	Weniger Energiekosten
Gesundheitsschutz	Höhere Mieter*innenzufriedenheit	Bessere Gesundheit (z.B. weniger Asthmafälle),
		höherer Komfort
Geringerer Wartungsaufwand in	Geringere Administrationskosten, weniger	Weniger Lärmbelastung von Außen und Störung
saniertem Gebäude	Kund*innenbeschwerden und Fluktuation	des Alltags durch häufige Reparaturen
Klimaresistentes Gebäude	Geringere langfristige Risiken, Absicherung	Geringerer CO ₂ -Abdruck, Absicherung gegenüber
	gegenüber potentiell steigenden Kosten	potentiell steigenden Kosten durch CO ₂ -Preis
	durch CO ₂ -Preis (begrenzt umlagefähig)	(begrenzt umlagefähig)

Zusatznutzen für Immobilienbesitzer*innen

Immobilienbesitzer*innen, haben in erster Linie ein Interesse daran, Rendite durch ihre Immobilie zu erwirtschaften und dabei die anfallenden Kosten gering zu halten. Durch sich verändernde staatliche Vorgaben, Klimaschutzmaßnahmen sowie höhere Mieter*innenzufriedenheit können energetische Sanierungen jedoch auch für Vermieter*innen interessant sein. Dabei ist besonders der Marktwert der Immobilie ausschlaggebend und ob sie sich zu einem höheren Preis verkaufen oder vermieten lässt, wenn sie energetisch saniert ist und Zusatznutzen bietet. Auch in gesättigten Wohnungsmärkten können Immobilien, die nicht gut gedämmt sind, wenig Lichteinfall bieten und nicht auf dem neuesten Stand sind, zu Unzufriedenheit der Mieter*innen und schlechter Reputation führen. Diese Faktoren bieten ein unternehmerisches Risiko, welches mit hohen Kosten für Immobilienbesitzer*innen verbunden sein kann. In der Folge kann sich dies auf den Miet-/Verkaufspreis, das Leerstandsrisiko und den Marktwert des Unternehmens niederschlagen.

Die folgende Grafik zeigt, welche Zusatznutzen für Eigentümer*innen entstehen können und welche Risiken sie durch einen hohen energetischen Standard vermeiden können. Ob die verschiedenen Zusatznutzen oder Risiken für die jeweiligen Besitzer*innengruppen relevant sind, hängt davon ab, wie viele Wohnungen in einem Gebäude sind, welche Zusatznutzen gegeben sind und welche Zeiträume betrachtet werden. Klimarisiken sind zum Beispiel eher langfristig zu sehen und bei kürzeren Investitionszyklen nicht relevant. Ein weiterer Faktor ist, wie gesättigt der Markt für Mietwohnungen ist, welche Vorgaben für Energieeffizienz von staatlicher Seite zu erwarten sind und als wie klimaresilient die Gebäude bewertet werden.



²



Zusatznutzen für Mieter*innen

Bei einer qualitativ hochwertigen Sanierung können Bewohner*innen grundsätzlich von Zusatznutzen profitieren. Ein gesichertes Monitoring, in Verbindung mit neuen digitalen Monitoringtools, von Beginn der Bauplanung an, kann dabei helfen, Zusatznutzen zu überprüfen und rechtzeitig nachzujustieren. Die frühzeitige Einbindung der Mieter*innen in den Sanierungsprozess trägt zu einer höheren Zufriedenheit und einem gesteigerten Bewusstsein über Zusatznutzen bei. Staatliche Förderungen wie die KfW-Programme könnten Zusatznutzen in ihre Förderprogramme aufnehmen und die Höhe der Förderung an die Erreichung der Zusatznutzen koppeln, sowie für zertifizierte nachhaltige und gesunde Gebäude höhere Fördervolumen oder eigene Fördertöpfe anbieten.

In einem gesättigten Vermieter*innenmarkt, in dem Mieter*innen nicht die Möglichkeit haben, Wohnungen nach bestimmten Kriterien auszuwählen, ist es schwer auf die Zusatznutzen einer Wohnung zu achten. Wenn mehr Mieter*innen über die vielen Vorteile gesunder² und nachhaltiger Wohnungen informiert wären, könnte dies zumindest in kleineren Städten oder ländlichen Gebieten zu einem Argument für die Anmietung werden. Wenn mehr Mieter*innen über die vielen Vorteile gesunder und nachhaltiger Wohnungen informiert wären, könnten sie auch gezielt gesunden, energieeffizienten Wohnraum einfordern und die Nachfrage erhöhen.

Hochwertige energetischer Sanierungen

Eine qualitativ hochwertige energetische Sanierung ist auch immer eine **tiefgreifende Sanierung**, die zu erheblichen Energie- und CO₂- Einsparungen führt (> 60% Energieeinsparungen). Sie stellt die Bewohner*innen in den Mittelpunkt und garantiert, dass der Komfort (bezüglich Lichteinfall, Temperaturschwankungen, Luftzug, Feuchtigkeit) nach der Sanierung mindestens auf dem selben Niveau wie vorher ist. Die verschiedenen Maßnahmen der Sanierung sollten aufeinander abgestimmt sein, um die vollen Einsparpotentiale und Zusatznutzen zu generieren.



Zertifizierung von Immobilien

Es gibt eine Reihe von Zertifizierungen für Gebäude, die derzeit in erster Linie bei Neubau- und Gewerbeimmobilien eine Rolle spielen. Sie sind jedoch auch auf energetisch sanierte Wohngebäude anwendbar und können den Bewohner*innen und Käufer*innen auf einen Blick wichtige Informationen verschaffen.

DGNB Zertifizierung

Bewertet die Gesamtperformance eines Gebäudes in Bezug auf:

Ökologische Qualität

Ökonomische Qualität

Soziokulturelle und funktionale Qualität

Technische Qualität

Prozessqualität

Standortqualität

BREEAM³ Zertifizierung

Bewertet den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden:

Energie & Material

Transport

Abfall

Umwelt & Wasser

Gesundheit und Behaglichkeit

Management

Boden und Ökologie

LEED⁴ Zertifizierung

Gebäuden:

Nachhaltiger Grund und Boden

Wassereffizienz

Energie und Atmosphäre

Materialien und Ressourcen

Innenraumqualität

Innovation und Designprozess

Umsetzungsempfehlungen:

- 1. Nachhaltigkeitsberichterstattung und Offenlegungspflichten, die den Finanzierer*innen als Grundlage für Ihre Investitionsentscheidungen in der Immobilienwirtschaft dienen, sollten Zusatznutzen systematisch erheben und darstellen.
- 2. Staatliche Vorgaben und Regularien sollten langfristig angelegt sein und bereits jetzt eine allmähliche Steigerung der energetischen Mindeststandards im Gebäudebestand beinhalten. Damit können Lock-in Effekte und Wertverluste im Bestand (stranded assets) vermieden werden.
- 3. Möglichkeiten der Partizipation für Mieter*innen sollten ausgebaut und stärker genutzt werden, um vertrauensvolle Partnerschaften zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen zu etablieren. Auch hier könnten Förderprogramme greifen.
- 4. Die EU Mitgliedsstaaten müssen in ihren Langfristigen Renovierungsstrategien (LTRS) so genannte "wider benefits" von energetischen Renovierungen abschätzen. In diesem Kontext sollten als erster Schritt die gesellschaftlichen Zusatznutzen im Bereich Gesundheit und Wohlbefinden dokumentiert und so weit wie möglich quantifiziert werden.

² Siehe Factsheet "Gesundheitliche Zusatznutzen der energetischen Sanierung im Eigenheim", BPIE/ HVGP 2020

³ Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology , Zertifizierungssystem aus Großbritannien

⁴ Leadership in Energy and Environmental Design, weltweit genutztes Zertifizierungssystem



Weiterführende Literatur

Das Policy Briefing baut auf den Ergebnissen des Projekts "Zusatznutzen als Treiber der energetischen Gebäudesanierung" auf, welche auf der <u>Projektwebseite</u> und <u>hier</u> nachzulesen sind.

Copenhagen Economics, 'Multiple Benefits of Investing in Energy Efficient Renovation of Buildings: Impact on Public Finances', October, 2012, 1–80.

Cooremans, C., 'Competitiveness benefits of energy efficiency: a conceptual framework' eceee Summer Study, European Council for an Energy Efficient Economy, 2015, pp. 123–131.

Helge S. Næss-Schmidt, Martin B. Hansen, and Carl U. Danielsson, 'Multiple Benefits of Investing in Energy Efficient Renovation of Buildings: Impact on Public Finances', October, 2012, 1–80.

Humboldt Viadrina Governance Platform, 'Abschlussbericht der Trialog-Reihe Partizipation im Wohnungsbau', 2017.

Lorenz, Dent, Kauko (eds.), Value in a Changing Built Environment, 2017.

Rasmussen, J: Energy-efficiency investments and the concepts of non-energy benefits and investment behaviour. eceee Industrial Summer Study, European Council for an Energy Efficient Economy, 2017, pp. 733–744.

U.S. DOE, 'Multiple, Non-Energy Benefits of Residential Energy Upgrades', 2016.

Zukunft Bau u.a. 'Erstellung Eines Evaluationskonzeptes Für Das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)', 2019. Report Mai, 'Mehrwert Zertifizierter Quartiere', 2018.



www.dbu.de

Dieses Factsheet fasst die Projektergebnisse des DBU-geförderten Projekts « Zusatznutzen als Treiber der energetischen Gebäudesanierung« zusammen, das von der HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform und dem Buildings Performance Institute Europe durchgeführt wurde.

April 2020

Das Buildings Performance Institute Europe ist ein europäischer gemeinnütziger Think Tank, der mittels unabhängiger Analysen und Datenerhebungen Forschungsbeiträge für einen klimaneutralen Gebäudebestand leistet und in die politischen Debatten einspeist. Neben dem Hauptsitz in Brüssel wurde das Berliner Büro 2014 gegründet.