

## Wann lohnt sich eine energetische Sanierung?

Die höchsten Kosten entstehen, wenn gar nicht saniert wird. Das ist das Ergebnis einer Studie der Prognos AG im Auftrag des WWF Deutschland, in der die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen anhand von 32 Fallbeispielen für Ein- und Mehrfamilienhäuser untersucht wurde. Bei selbst genutzten Einfamilienhäusern amortisieren sich fast alle energetischen Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle innerhalb weniger Jahre. Bei Mehrfamilienhäusern dauert es dagegen in der Regel deutlich länger, bis sich die Maßnahmen rechnen - es sei denn, politische Maßnahmen beschleunigen den Prozess.

### ÜBERBLICK

1. Bedeutung energetischer Sanierungen
2. Ökonomische Vorteile einer energetischen Sanierung
3. Welche Maßnahmen umfasst eine energetische Gebäudesanierung?
4. Aktuelle Sanierungsquote und Herausforderungen
5. Sanierungsmaßnahmen im Vergleich
6. Nutzen von Wärmepumpen und Photovoltaik
7. Fördermöglichkeiten und Finanzierungshilfen
8. Aspekte der energetischen Sanierung für das Einfamilienhaus
9. Langfristiger Ausblick und Fazit

#### 1. Bedeutung energetischer Sanierungen

Die energetische Gebäudesanierung ist ein entscheidender Schritt auf dem Weg in eine klimaneutrale Zukunft. Deutschland hat sich verpflichtet, bis zur Mitte des Jahrhunderts einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, wie es in den Plänen der Bundesregierung und der EU festgeschrieben ist. Die Gründe dafür liegen auf der Hand:

Der Betrieb von Gebäuden verbraucht rund 35 Prozent der Endenergie und verursacht etwa 15 Prozent der Treibhausgasemissionen, vor allem durch Heizung und Warmwasserbereitung. Weitere Emissionen entstehen durch den Stromverbrauch und die Herstellung von Baumaterialien.

Die Hochwasserereignisse der letzten Jahre haben gezeigt, wie dringlich es ist, diese Emissionen zu reduzieren.

## 2. Ökonomische Vorteile einer energetischen Sanierung

Eine energetische Sanierung bietet nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile. Durch die Reduzierung des Energieverbrauchs sinken die Betriebskosten von Gebäuden erheblich. Gleichzeitig tragen diese Maßnahmen zu einer Wertsteigerung der Immobilie bei. Energetisch sanierte Gebäude erzielen auf dem Immobilienmarkt höhere Verkaufserlöse, insbesondere solche mit sehr guten Effizienzklassen (A und A+). Untersuchungen haben gezeigt, dass solche Gebäude bis zu 25 bis 30 Prozent höhere Verkaufspreise erzielen als Gebäude mit den schlechtesten Effizienzklassen (G und F). Darüber hinaus machen Sanierungen die Haushalte unabhängiger von steigenden Energiepreisen.

## 3. Welche Maßnahmen umfasst eine energetische Gebäudesanierung?

Eine energetische Gebäudesanierung umfasst verschiedene Maßnahmen, die darauf abzielen, den Energieverbrauch eines Gebäudes zu senken und die Energieeffizienz zu verbessern. Die wichtigsten Maßnahmen sind

### 1. Wärmedämmung:

Die Dämmung von Wänden, Dächern und Geschossdecken trägt wesentlich dazu bei, Wärmeverluste zu minimieren und Heizkosten zu senken.

### 2. Austausch von Fenstern und Außentüren:

Der Austausch alter Fenster und Türen gegen moderne, energieeffiziente Modelle kann den Wärmeverlust reduzieren und den Wohnkomfort erhöhen.

### 3. Heizungsmodernisierung:

Die Erneuerung der Heizungsanlage oder die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, insbesondere wenn sie älter als zwei Jahre sind, verbessert die Energieeffizienz und senkt den Energieverbrauch.

### 4. Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes:

Maßnahmen wie Sonnenschutz oder spezielle Beschichtungen können dazu beitragen, die Innenraumtemperaturen im Sommer zu senken und den Kühlbedarf zu reduzieren.

### 5. Lüftungsanlagen:

Der Einbau oder die Erneuerung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für frische Luft und reduziert gleichzeitig Wärmeverluste.

### 6. Digitale Systeme für die Energieoptimierung:

Der Einsatz digitaler Systeme zur Überwachung und Optimierung des Energieverbrauchs ermöglicht eine effiziente Steuerung und reduziert den Gesamtenergieverbrauch. Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann nicht nur den Energieverbrauch eines Gebäudes senken, sondern auch den Wohnkomfort erhöhen und den Wert der Immobilie steigern.

#### **4. Aktuelle Sanierungsquote und Herausforderungen**

Trotz der vielen Vorteile liegt die Sanierungsrate in Deutschland derzeit bei nur 0,7 Prozent pro Jahr. Um bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müsste die Sanierungsrate auf über zwei Prozent pro Jahr steigen.

Ein wesentlicher Grund für die niedrige Sanierungsrate sind die politischen Kontroversen und die daraus resultierende Verunsicherung der Gebäudeeigentümer. Die Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz 2023 haben das Vertrauen vieler Eigentümer erschüttert und zu einer Investitionszurückhaltung geführt.

#### **5. Sanierungsmaßnahmen im Vergleich**

Die Studie der Prognos AG untersuchte die Wirtschaftlichkeit verschiedener Sanierungsmaßnahmen. anhand von 32 Fallbeispielen wurden Teilsanierungen (z.B. Dachdämmung und neue Fenster) mit Komplettsanierungen auf die Effizienzhausstandards EH 70 und EH 55 verglichen. Auch der Wechsel des Wärmeerzeugers wurde berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass umfassende Sanierungen langfristig kostengünstiger sind als Teilsanierungen. Insbesondere bei Einfamilienhäusern führen umfassende Sanierungen zu den geringsten Gesamtkosten bis 2045. Im unsanierten Zustand betragen die Gesamtkosten für ein Einfamilienhaus bis 2045 rund 89.000 Euro.

Durch eine Sanierung auf Effizienzhausstandard EH 70 und EH 55 sinken diese Kosten auf rund 65.000 Euro. Die teuerste Variante ist der Austausch des Gaskessels ohne weitere Sanierungsmaßnahmen mit Gesamtkosten von rund 94.000 Euro. Gerade bei Gaskesseln dominieren die Energiekosten, die etwa 75 Prozent der Gesamtkosten ausmachen. Entsprechend hoch ist das Risiko steigender Energiepreise.

#### **6. Nutzen von Wärmepumpen und Photovoltaik**

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die hohe Wirtschaftlichkeit der Kombination von Wärmepumpe und Photovoltaikanlage. Diese Kombination senkt die Gesamtkosten um weitere fünf bis acht Prozent. Wärmepumpen sind eine besonders effiziente Art der Wärmeversorgung und bieten gegenüber Gaskesseln deutliche Kostenvorteile. In Kombination mit einer Photovoltaikanlage können die Energiekosten noch weiter gesenkt werden, da ein Teil des benötigten Stroms selbst erzeugt wird.

#### **7. Fördermöglichkeiten und Finanzierungshilfen**

Bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen spielen Förderprogramme wie das Bundesinvestitionsprogramm Energieeffizienz (BEG) eine entscheidende Rolle. Sie helfen, die hohen Anfangsinvestitionen zu senken und machen umfassende Sanierungen erschwinglicher.

## 8. Aspekte der energetischen Sanierung für das Einfamilienhaus

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die verschiedenen Aspekte der energetischen Sanierung von Einfamilienhäusern und deren wirtschaftliche und soziale Auswirkungen.

Nr.	Aspekt	Selbst genutzte Einfamilienhaus
1	Energiekosten	Kosten für Energiebezug (inkl.CO2-Steuer) sinken bis 2045 mit zunehmender Sanierungsstufe deutlich
2	Wirtschaftlichkeit der Sanierung	Rechnet sich für alle betrachteten Wärmeerzeuger (Gaskessel Bestand, Gaskessel neu, Pelletkessel, Wärmepumpe)
3	Investitionskosten Wärmeerzeugung	Investitionskosten für Wärmeerzeugung sinken bei effizienteren Gebäuden
4	Investitionskosten Sanierung	Investitionskosten für Sanierungsmaßnahmen steigen mit zunehmender Sanierungsstufe
5	Sanierungsrate	Bleibt gering, gesetzliche Mindeststandards für Energieeffizienz oder Anpassungen der Förderprogramme wären notwendig
6	Soziale Verträglichkeit	keine
7	Politische Maßnahmen	Gesetzliche Mindeststandards für Energieeffizienz oder Anpassungen der Förderprogramme könnten helfen, die Sanierungsrate zu erhöhen

## 9. Langfristiger Ausblick und Fazit

Eine energetische Sanierung zahlt sich langfristig in vielerlei Hinsicht aus. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, **steigert den Wert der Immobilie** und macht die Bewohner **unabhängiger von den Energiepreisen**. Nichtstun ist langfristig die teuerste Handlungsoption, da unsanierte Gebäude höhere Betriebskosten verursachen und einem höheren Risiko durch steigende Energiepreise ausgesetzt sind.

Die vorliegende Studie zeigt, dass umfassende Sanierungen zwar zunächst hohe Investitionen erfordern, langfristig aber wirtschaftlicher sind als Teilsanierungen oder gar keine Maßnahmen. Insbesondere die Kombination von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen bietet erhebliche Kosteneinsparungen und stellt ein zukunftssicheres Modell der Wärmeversorgung dar.

Haben Sie noch Fragen, freuen wir uns auf ein Telefonat unter +49 157 31125961 oder eine E-Mail unter [theo@purcon.io](mailto:theo@purcon.io).

Beste Grüße

*i. A. Theo Marian Peters*

Theo Marian Peters  
Projektsteuerung

PURCON GmbH  
Erkrather Str. 401  
40231 Düsseldorf  
T: +49 (0) 211 54244950  
[info@purcon.io](mailto:info@purcon.io)  
[www.purcon.io](http://www.purcon.io)

Geschäftsführer: Michelle Peters  
Registergericht: Amtsgericht Düsseldorf  
Registernummer: HRB 105820  
Finanzamt Düsseldorf - St.-Nr.: 133/5861/4053 - USt-IdNr.: DE341968936  
Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier.