



Energetische Sanierung im Preis-Leistungs-Check

Sollte man ältere Häuser auf hohe, gesetzliche Effizienzhaus-Standards sanieren? Oder ist diese Zielsetzung im Hinblick auf die immensen Kosten falsch? Ein Modellprojekt in Heidelberg untersucht, welche Sanierungsmaßnahmen am effizientesten sind und testet an sieben baugleichen Zeilenhäusern aus den 50er und 60er Jahren, wie sich am meisten CO₂ vermeiden lässt, ohne dass die Mieten explodieren.

Die Klimaziele der kommenden Jahrzehnte sind ehrgeizig: Besonders im Gebäudesektor muss der Energieverbrauch drastisch sinken. Doch trotz Milliarden-Investitionen v.a. in die Dämmung der Gebäudehülle sinkt der Raumwärmeverbrauch etwa seit dem Jahr 2010 nicht mehr weiter und stagniert. Die Frage, wie Wohngebäude wirklich nachhaltig saniert werden können, um klimaneutral zu werden, beschäftigt Wohnungsunternehmen im ganzen Land – auch die GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz) in Heidelberg. Sie ist die größte Vermieterin der Stadt und steuert im Stadtteil Pfaffengrund ein vielbeachtetes Forschungsprojekt, das Antworten liefern soll.

Ambitionierte Klimaziele: Sieben Häuser als Forschungsgegenstand

Kirsten Staemmler von der GGH erklärt das Konzept: „Wir haben hier im Pfaffengrund unterschiedliche Sanierungskonzepte in Zusammenarbeit mit der TU München

gestartet. Uns interessiert, welche energetische Maßnahme für unseren alten Gebäudebestand mit welchem Aufwand sinnvoll ist.“ Es handelt sich dabei um sieben baugleiche Zeilenbauten aus den 1950er-Jahren, wie sie als Mehrfamilienhäuser in Deutschland oft zu finden sind. So kann getestet werden, welche Sanierungsstrategie den größten Nutzen bietet – also wie sich die Maßnahmen auf Energieverbrauch, CO₂-Emissionen und die Kosten auswirken. Die Forscher der TU München haben dafür Messdaten vom Zeitpunkt vor der Sanierung erhoben und vergleichen diese mit den Werten nach Abschluss der Sanierungsarbeiten.

Als Maßnahmenpakete werden verschiedene Varianten getestet. Projektleiterin Kirsten Staemmler nennt Beispiele: „Die allereinfachste Maßnahme ist die Dämmung der Kellerdecke von unten. Das bringt sehr viel und ist kostengünstig. Bei der nächsten Stufe wird zusätzlich die Fassade gedämmt. Bei der darauffolgenden Stufe tauschen wir zudem die Gläser in den Fenstern aus.“ Diese Logik setzt sich fort bis zur Umsetzung der gesetzlich genormten Effizienzhaus-Standards EH55 und EH85.

Erste Auswertungen zeigen einen eindeutigen Trend: „Die Varianten mit einfachen Sanierungsmaßnahmen schneiden bei den CO₂-Vermeidungskosten insgesamt am günstigsten ab“, so Staemmler. Komplexe High-End-Sanierungen nach Effizienzhaus-Standard sind sehr teuer und bieten im Verhältnis zu ihrem Aufwand geringere zusätzliche Einsparungen. „Mit dem Geld für die Sanierung eines Hauses auf den EH55-Standard könnten wir drei Gebäude auf einfachen Standard sanieren. Und diese drei sparen in Summe mehr CO₂ ein.“

Sozialverträglichkeit im Mittelpunkt

Aus sozialer Sicht sieht GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski erhebliche Herausforderungen, denn jede Investition schlägt sich am Ende auf die Miete nieder: „Wir haben hier Mieten von 6 Euro netto kalt. Eine Mieterhöhung um 2 Euro bedeutet bereits ein Drittel mehr – das können viele sich schlicht nicht leisten.“ Peter Bresinski mahnt zur Zurückhaltung: „Manchmal ist ein bisschen weniger letztlich mehr – sowohl fürs Klima als auch für die Menschen.“

Wie sozial gerechter Klimaschutz gelingen kann, das beschäftigt auch Axel Gedaschko, Präsident des GdW (Die Wohnungswirtschaft Deutschland). Denn auch wenn die finalen Ergebnisse der Studie im Pfaffengrund noch ausstehen, so wird

schon jetzt deutlich: Nicht das technisch Machbare, sondern das sozial Ausgewogene und wirtschaftlich Vernünftige ermöglicht eine sinnvolle, nachhaltige Wärmewende. Gedaschko: „Seit einer Dekade investieren wir jährlich Milliarden Euro in die energetische Sanierung – und der Energieverbrauch ist gleichgeblieben.“ Sein Fazit: Der Fokus der staatlichen Förderung sei falsch gesetzt worden. „Statt theoretischer Effizienzhaus-Standards muss der Staat individuelle und sinnvolle Einzelmaßnahmen fördern.“