

PROJEKTINFORMATION



**INSTITUT WOHNEN
UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung
des Landes Hessen und
der Stadt Darmstadt

Annastraße 15
64285 Darmstadt

Tel.: +49/(0)6151/2904-0
Fax : +49/(0)6151/2904-97

E-Mail: info@iwu.de
Internet: www.iwu.de

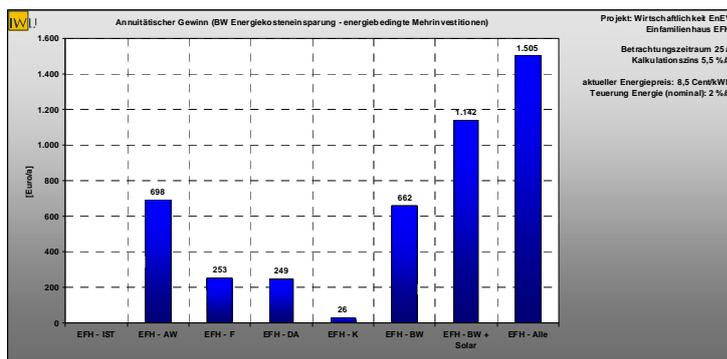
Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen im Bestand

Die Bundesregierung hat am 18.06.2008 die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. In der Studie „Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen im Bestand vor dem Hintergrund der novellierten EnEV“ vom 23.07.2008 hat das IWU anhand von zwei Beispielgebäuden (EFH und MFH) untersucht, ob die aus der Verschärfung resultierenden Maßnahmen aus Investorsicht unter Wahrung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit realisiert werden können.

Auf Grund der prinzipiell unterschiedlichen Rahmenbedingungen bezüglich der Refinanzierung energiesparender Modernisierungen unterscheidet die Studie zwischen selbst genutzten und vermieteten Objekten. Bei selbst genutzten Objekten dienen die zukünftig eingesparten Energiekosten zur Refinanzierung der Maßnahmen. Bei vermieteten Objekten sind die Rahmenbedingungen zur Refinanzierung deutlich komplexer: Zum einen definieren die mierechtlichen Vorgaben des BGB den Rahmen zur Refinanzierung der energiesparender Maßnahmen, zum anderen beeinflussen aber auch wohnungswirtschaftliche Aspekte die Wirtschaftlichkeit erheblich. Diese werden in der Studie differenziert berücksichtigt.

Die untersuchten Maßnahmen sind für den Selbstnutzer wirtschaftlich. Die Kosten der eingesparten kWh Endenergie liegen bei allen Varianten zum Teil deutlich unter dem mittleren Energiepreis über den Betrachtungszeitraum. Unter den definierten Rahmenbedingungen ergibt sich jedoch ein durchaus differenziertes Bild bezüglich der Wirtschaftlichkeit der energiesparenden Investitionen im vermieteten Bestand. Entscheidend in der Beurteilung der Maßnahmen sind die zugrunde gelegten Mietverlaufsmodelle.

Die Studie zeigt: Ein qualifizierter Mietspiegel mit dem Kriterium der „wärmetechnischen Beschaffenheit“ verändert die strukturellen Rahmenbedingungen für energiesparende Modernisierungen im Bestand strukturell: Das Investor-Nutzer-Dilemma wird aufgelöst zu Gunsten einer „Win-Win-Situation“ für Vermieter und Mieter. Unter diesen veränderten Rahmenbedingungen können die Anforderungen der EnEV auch im vermieteten Bestand selbst im „worst case“ unter Wahrung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit realisiert werden. Eine wesentliche Konsequenz aus den Ergebnissen der Studie ist daher, das Kriterium der „wärmetechnischen Beschaffenheit“ bei Mietspiegelerhebungen zukünftig zu erfassen und in Mietspiegeln zu berücksichtigen, flankierend zur Verschärfung der EnEV.



Mehr Informationen unter:

http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/werkzeuge/Wirtschaftlichkeit_EnEV_Bestand.pdf

Projektdaten

Titel:
Wirtschaftlichkeit
energiesparender
Maßnahmen im Bestand

Fördermittelgeber:
Eigenprojekt

Laufzeit:
Januar 2008 – Juni 2008

Projektmitarbeiter:
Eberhard Hinz
Andreas Enseling