



Die Kosten des Klimaschutzes im Mehrfamilienhausbestand

Kosten der energetischen Modernisierung des Mehrfamilienhausbestandes privater Vermieter in Deutschland

Jakob Grimm

Matthias zu Eicken



Inhalt

Kurzübersicht.....	3
Einleitung.....	4
Methodik.....	5
Ergebnisse.....	8
Gesamtinvestitionskosten.....	8
Kaltmieterhöhungen und eingesparte Energiekosten.....	9
Grenzen des Berechnungsmodells und Ausblick.....	11
Fazit.....	12
Einschätzung von Haus & Grund.....	12
Literatur.....	13



Kurzübersicht

- **Hohe Investitionskosten:** Die energetische Modernisierung des Mehrfamilienhausbestandes privater Vermieter bis 2045 würde enorme Investitionen erfordern. Für die Erreichung des Effizienzhaus 55 Standards wären 393 Milliarden Euro nötig, während für den Effizienzhaus 115 Standard 215 Milliarden Euro erforderlich wären.
- **Wirtschaftliche Untragbarkeit für Mieter:** Aus der Perspektive der Mieter sind die Ergebnisse unwirtschaftlich, da die Energieeinsparungen nicht ausreichen, um die notwendigen Mietsteigerungen auszugleichen. Dies könnte zu Akzeptanzproblemen in der Bevölkerung führen und die Umsetzung der Maßnahmen gefährden.
- **Notwendigkeit realistischer Zielstandards:** Es ist für die künftige Politikgestaltung von großer Bedeutung, realistische und machbare Zielstandards zu setzen, die sowohl die technischen Möglichkeiten als auch die finanziellen Belastungen für private Vermieter und Mieter berücksichtigen. Ein zu hoher Standard könnte die wirtschaftliche Tragfähigkeit überschreiten und die Umsetzung der Maßnahmen gefährden.

Einleitung

Die neuen Regelungen der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie haben am 7. Dezember 2023 im Trilogverfahren die Zustimmung der Europäischen Kommission, des Europäischen Parlaments und des Rates erhalten. Nach dem offiziellen Inkrafttreten müssen die Mitgliedstaaten die Regelungen in ihr nationales Recht einbinden. Es ist noch offen, ob die Umsetzung vor dem Ende dieser Legislaturperiode erfolgt oder ob dies eine Aufgabe für die nächste Bundesregierung sein wird. Bei den Problemen, die die Einführung der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes mit sich brachte, erscheint es vor allem vor dem Hintergrund des bald anstehenden Wahlkampfes allerdings nicht sehr wahrscheinlich, dass sich die derzeitige Regierung noch in dieser Legislaturperiode mit der Umsetzung auseinandersetzen wird.

Bei der Erreichung der ambitionierten Ziele eines emissionsfreien Gebäudebestandes steht daher voraussichtlich die künftige Bundesregierung vor der Aufgabe, die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und der Energieeffizienzrichtlinie (EED) umzusetzen. Hierfür ist es unbedingt notwendig, sich mit den gesamtgesellschaftlichen Kosten auseinanderzusetzen. Für Haus & Grund und die Mitglieder des Verbandes ist es im Zuge dessen unerlässlich die Kosten abzuschätzen, die bei der energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude der privaten Vermieter in Deutschland anfallen können.

93,8 Prozent der Gebäude und immerhin 79,3 Prozent der Wohnungen in Deutschland befinden sich im Eigentum von Privatpersonen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024). Zudem stellen private Vermieter etwa 15 Millionen der über 22 Millionen Mietwohnungen in Deutschland zur Verfügung und bilden damit die mit Abstand größte Vermietergruppe. Von den insgesamt knapp über 2,0 Mio. Mehrfamilienhäusern, in denen Privateigentümer Mietwohnungen anbieten, handelt es sich bei 805.000 Gebäuden um Wohneigentümergeinschaften, in denen Privatpersonen einzelne Wohnungen vermieten. Rund 1,2 Millionen Mehrfamilienhäuser sind vollständig in der Hand privater Eigentümer, die die Wohnungen in diesen Immobilien vermieten (BBSR 2015, S.).

Für die volkswirtschaftlichen Kosten und die Akzeptanz in der Bevölkerung wird es von fundamentaler Bedeutung sein, welche Zielestandards man bei der energetischen Modernisierung im Bestand ansetzt. Schon jetzt gibt es bei der Einteilung der Gebäude in die verschiedenen Energieeffizienzklassen große Unterschiede innerhalb der Mitgliedsstaaten der europäischen Union. Während Gebäude mit einem Endenergiebedarf von über 200 Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh/m²) im Jahr in Deutschland schon in die Energieeffizienzklassen G und H fallen, zählen Gebäude in Frankreich und Irland erst bei einem Verbrauch von über 450 kWh/m² im Jahr zur Gebäudeklasse G. Dies führt dazu, dass auch die Verteilung des Bestands auf die einzelnen Klassen in den Mitgliedsländern sehr unterschiedlich ausfällt (Sunderland 2023, S. 8).

Bei der Umsetzung der Richtlinien müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass ein Großteil der Renovierungen – nämlich 55 Prozent – an und in den Gebäuden mit den schlechtesten Energiekennwerten erfolgen, d. h. bei 43 Prozent des nationalen energetisch schlechtesten Gebäudebestands. Dieser unterscheidet sich aber hinsichtlich des energetischen Zustandes grundlegend zwischen den einzelnen Mitgliedsländern. Je besser der Ausgangszustand des Immobilienbestandes ist, desto teurer werden die weiteren Modernisierungsmaßnahmen. Um die Ziele zu erreichen, sollte die künftige Regierung daher machbare und nicht zu ambitionierte Zielstandards anstreben.

In der vorliegenden Studie wurden die Kosten für die Umrüstung der von Privatpersonen vermieteten Mehrfamilienhäuser im Bestand für zwei verschiedene Zielstandards berechnet. Diese Herangehensweise stammt von einer Studie der EBS-Universität für Wirtschaft und Recht, die vergleichbares für den Gebäudebestand des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen durchgeführt hat (Müller 2023). Berücksichtigt wurden in dieser Studie nur die Mehrfamilienhäuser, die sich vollständig im Eigentum privater Einzeleigentümer befinden. Die Mehrfamilienhäuser in denen private



Vermieter einzelne Eigentumswohnungen vermieten wurden nicht berücksichtigt, da sich die Kosten hier auf die gesamte Eigentümergemeinschaft aufteilen. Auch die von Privatpersonen vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser flossen nicht in die Berechnungen ein. Bei den in dieser Studie berechneten Investitionskosten wurde daher nur ein Teil der im Eigentum privater Vermieter befindlichen Immobilien berücksichtigt.

Je nach angestrebtem Zielstandard können die gesamten Investitionskosten zur energetischen Ertüchtigung der privat vermieteten Mehrfamilienhäuser in Deutschland zwischen knapp 215 Milliarden bis 393 Milliarden Euro schwanken. Zudem können die Kosten der erforderlichen Mietsteigerungen die Energieeinsparungskosten der Mieter nicht kompensieren.

Methodik

Im politischen Diskurs über die Erreichung der Klimaziele im Gebäudebereich werden immer wieder Forderungen laut, bestehende Gebäude so zu sanieren, dass sie dem Effizienzhaus-55 Standard entsprechen. Eine Studie der ARGE kommt allerdings zu dem Schluss, dass das Effizienzhaus 115 als realistisch zu erreichender Standard für den durchschnittlichen Zustand der Bestandsgebäude für das Jahr 2045 angenommen werden sollte (Walberg et al. 2022). Aus diesem Grund wurden in dem Berechnungsmodell der EBS-Universität, die als Vorbild für die zugrunde liegende Arbeit dient, diese beiden Energieeffizienzstandards vergleichend gegenübergestellt.

Ein Effizienzhaus ist ein Wohngebäude, das einem bestimmten energetischen Standard entspricht. Dabei spielt es eine Rolle, wie viel Gesamtenergie die Immobilie verbraucht und wie gut die Gebäudehülle gegen Wärmeverlust gedämmt ist. Das wird mit den Werten Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust ausgedrückt.

Die Effizienzhaus-Stufe zeigt an, zu welcher Klasse der Energieeffizienz ein Gebäude gehört. Je niedriger die Zahl der Effizienzhaus-Stufe ist, desto weniger Energie benötigt die Immobilie. Als Bezugspunkt dient ein Referenzgebäude, das den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt. Das Effizienzhaus 55 beispielsweise verbraucht im Vergleich zum Referenzgebäude des GEG nur 55 Prozent der Primärenergie. Außerdem ist der Transmissionswärmeverlust nur 70 Prozent des Referenzgebäudes. Das heißt, der bauliche Wärmeschutz ist um 30 Prozent besser. Die Effizienzhaus-Stufe hängt immer von der Mischung aus verschiedenen baulichen und technischen Maßnahmen ab, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung.¹

Der Endenergieverbrauchskennwert für den Mehrfamilienhausbestand in Deutschland liegt im Schnitt bei 155 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche (Walberg et al. 2022, S. 85). Dieser Verbrauchswert wird im Folgenden als durchschnittlicher Ist-Wert der vermieteten Mehrfamilienhäuser privater Eigentümer in Deutschland unterstellt. Für die durchschnittlichen Energiebedarfe der Gebäude mit EH 55 und EH115 Standard wird auf die Werte von 60 kWh/m² Wfl. beziehungsweise 110 kWh/m² Wfl. aus dem Gutachten der EBS-Universität zurückgegriffen.

¹ Siehe hierzu die Informationen der KfW zu den Effizienzhaus-Stufen für bestehende Immobilien und Baudenkmale unter: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Energieeffizient-sanieren/Das-Effizienzhaus/>.



Tabelle 1: Endenergiebedarf von Bestandsgebäuden

Standard der Gebäude	Verbrauch
Ist-Wert	155 kWh/m ² Wfl.
EH55	60 kWh/m ² Wfl.
EH115	110 kWh/m ² Wfl.

Quelle: ARGE 2022 & Müller 2023.

Auch bei den Modernisierungskosten für die Erreichung verschiedener energetischer Standards greift dieser Bericht auf Zahlen der ARGE zurück. Die ARGE liefert eine Kostenübersicht der energetischen Gebäudemodernisierung in Abhängigkeit zum Ausgangszustand und zum angestrebten energetischen Zielstandard von Mehrfamilienhäusern der Baualtersklasse 1949 bis 1978, die einen Anteil von über 43 Prozent des Gesamtbestands der Mehrfamilienhäuser ausmachen (Wahlberg et al. 2022, S. 10).

Die Werte basieren auf Auswertungen durchgeführter und abgerechneter Modernisierungsvorhaben in Deutschland aus dem dritten Quartal des Jahres 2021. Aufgrund der Baukostensteigerungen der vergangenen Jahre wurden die Daten mithilfe des Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes auf das erste Quartal 2024 indiziert.

Tabelle 2: Sanierungskosten [€/m² Wohnfläche]

Kostenstand	EH115		EH55	
	Q3/2021	Q1/2024	Q3/2021	Q1/2024
voll saniert	240	302	590	743
teilsaniert	390	491	765	964
unsaniert	490	617	750	945

Quelle: ARGE und eigene Berechnungen auf Basis des BKI (2024) von Destatis.

Der Wert von 240 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für vollsanierte Gebäude mit EH 115-Standard wurde aus der Studie der EBS-Universität übernommen, in der dieser Wert geschätzt wurde, da davon ausgegangen werden kann, dass auch vollsanierte Gebäude bis 2045 energetisch weiter ertüchtigt werden müssen (Müller 2023, S. 11).

Um aussagekräftige Kostenwerte für die energetische Modernisierung des Mehrfamilienhausbestandes privater Vermieter zu berechnen, spielt der aktuelle Sanierungsgrad der Immobilien eine entscheidende Rolle. Auch hierfür wurden Daten der ARGE genutzt, die für verschiedene Baualtersklassen den Anteil der nicht oder gering modernisierten, der mittel oder größtenteils modernisierten und der umfassend modernisierten Mehrfamilienhäuser enthalten. Private Vermieter stellen dem Markt Wohnungen in über 2,0 Millionen Mehrfamilienhäusern zur Verfügung. Zieht man von diesen Gebäuden den Anteil der Eigentümergemeinschaften ab, in denen Privatpersonen Wohnungen vermieten, beträgt der Bestand an Mehrfamilienhäusern, der sich im Besitz privater Vermieter befindet etwa 1.223.000 Mehrfamilienhäuser (BBSR 2015, S. 44).

Wir unterstellen in dieser Arbeit, dass sich der Immobilienbestand privater Vermieter bezüglich des Sanierungsgrades im Mittel nicht vom Gesamtbestand unterscheidet. Unter dieser Annahme können die Zahlen der ARGE genutzt werden, um die Mehrfamilienhäuser privater Vermieter auf Basis der Anteile nach Sanierungsgrad und Baualtersklasse einzuteilen.



Tabelle 3: Sanierungsbestand der Mehrfamilienhäuser privater Vermieter nach Baualtersklassen

		bis 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 und später
Sanierungsgrad aller MFH's	nicht/ gering modernisiert	11,3%	12,5%	7,7%	10,7%	7,2%
	mittel/ größtenteils modernisiert	10,1%	14,9%	1,8%	1,7%	0,0%
	umfassend modernisiert	6,0%	15,5%	0,6%	0,0%	0,0%
Bestand privater Vermieter	nicht/ gering modernisiert	138.514	153.094	94.772	131.223	87.482
	mittel/ größtenteils modernisiert	123.933	182.255	21.871	20.695	0
	umfassend modernisiert	72.902	189.545	7.290	0	0

Quelle: ARGE 2022 und eigene Berechnungen.

Die Daten zu den Sanierungskosten liegen pro Quadratmeter Wohnfläche vor. Die bisherige Einteilung des Mehrfamilienhausbestandes privater Vermieter nach Sanierungsgrad und Baualtersklassen lässt daher noch keine Aussagen zu den Modernisierungskosten zu. Hierfür müssen wir zunächst den Bestand der Wohnungen und darauf aufbauend die Wohnfläche nach Baualtersklasse und Sanierungsgrad unterteilen. Die Zahl der Wohnungen in den rund 1,2 Millionen Mehrfamilienhäusern privater Vermieter in Deutschland beträgt 6.217.000 (BBSR 2015, S. 45). Im Mittel beträgt die Zahl der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern privater Vermieter also 5,1. Dieser Wert kann zur Bestimmung der Wohnungen nach Sanierungsgrad und Baualtersklasse verwendet werden. Wenn man die Zahl der Wohnungen dann wiederum mit der mittleren Wohnfläche multipliziert, kann die Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern privater Vermieter in Deutschland nach Baualtersklassen und Sanierungsgrad aufgeschlüsselt werden (Tabelle 4).

Tabelle 4: Sanierungsbestand der Wohnungen privater Vermieter nach Baualtersklassen und Wohnfläche

		bis 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 und später
Sanierungsgrad der Wohnungen	nicht/ gering modernisiert	704.120	778.238	481.766	667.061	444.707
	mittel/ größtenteils modernisiert	630.002	926.474	111.177	105.203	0
	umfassend modernisiert	370.590	963.533	37.059	0	0
Sanierungsgrad nach mittlerer Wohnfläche	nicht/ gering modernisiert	51.048.710	54.217.251	30.351.284	50.696.650	40.023.671
	mittel/ größtenteils modernisiert	45.675.161	64.544.346	7.004.142	7.995.415	0
	umfassend modernisiert	26.867.742	67.126.120	2.334.714	0	0

Quelle: ARGE 2022 und eigene Berechnungen.



Bei den Sanierungskosten ist es von entscheidender Bedeutung wie hoch der Anteil der Gebäude beziehungsweise Wohnungen ist, die mit Fernwärme beheizt werden. Sofern die Immobilie schon an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist, verringern sich die Sanierungskosten, da sich die Maßnahmen dann weitestgehend auf Dämmmaßnahmen beschränken werden.

Das statistische Bundesamt schlüsselt die verschiedenen Heizungsarten nach Gebäudetyp und Baujahr auf. Mithilfe dieser Daten kann der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit und ohne Fernwärme in die oben genutzten Baualtersklassen eingeteilt werden. Unterstellt man, dass der Sanierungsgrad der Immobilien nicht vom Fernwärmeanteil abhängt, sondern sich gleichmäßig über die Gebäude und somit auch über die Wohnfläche verteilt kann die Wohnfläche der Mehrfamilienhäuser privater Vermieter nach Fernwärmeanteil, Baualtersklasse und Sanierungsgrad unterteilt werden (Tabelle 5).

Die oben beschriebenen Schritte haben es ermöglicht, den Mehrfamilienhausbestand privater Vermieter in verschiedene Baualtersklassen einzuteilen, den Fernwärmeanteil zu ermitteln, den Sanierungsgrad zu bestimmen und diese Informationen dann nach der Wohnfläche aufzuschlüsseln. Auf dieser Grundlage war es möglich die Kosten der energetischen Modernisierung dieses Bestandes auf den EH 115 und den EH 55 Standard zu berechnen.

Tabelle 5: Heizungsart in Mehrfamilienhäusern privater Vermieter nach Wohnfläche, Sanierungsgrad und Baualtersklassen

		bis 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	2001 und später
Fernwärme	nicht/ gering modernisiert	4.413.073	7.722.321	5.705.449	4.762.992	5.046.420
	mittel/ größtenteils modernisiert	3.948.539	9.193.239	1.316.642	751.176	0
	umfassend modernisiert	2.322.670	9.560.969	438.881	0	0
Rest	nicht/ gering modernisiert	46.635.637	46.494.930	24.645.835	45.933.658	34.977.250
	mittel/ größtenteils modernisiert	41.726.623	55.351.107	5.687.500	7.244.239	0
	umfassend modernisiert	24.545.072	57.565.151	1.895.833	0	0

Quelle: Destatis und eigene Berechnungen.

Ergebnisse

Gesamtinvestitionskosten

Mithilfe der zusammengeführten und berechneten Daten ist es möglich die erforderlichen Investitionskosten bis 2045 für die Modernisierung des Bestandes auf den EH 115 und den EH 55 Standard zu bestimmen. Zudem können Aussagen zur gesamten Kaltmieterhöhung sowie zu eingesparten Energiekosten getroffen werden. Bei den umfassend modernisierten Mehrfamilienhäuser mit einem Fernwärmeanschluss wird, wie in der Studie der EBS-Universität unterstellt, dass lediglich Teilmaßnahmen erforderlich sind. Statt der von der ARGE ausgewiesenen mittleren Kosten in Höhe von 590 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, die auf 743 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche fortgeschrieben wurden, werden hier nur die 302 Euro pro Quadratmeter



Wohnfläche angesetzt, die als Kosten für die Modernisierung umfassend modernisierter Mehrfamilienhäuser auf den EH 115 Standard unterstellt wurden (siehe Tabelle 2).

Bei der Kostenberechnung des Bestandes auf den EH115 Standard wurden für die Gebäude mit einem Fernwärmeanschluss und einem umfassenden Modernisierungsgrad keine weiteren Investitionskosten unterstellt. Für Mittel bis gering modernisierte Mehrfamilienhäuser mit Fernwärmeanschluss wurden wiederum geringere Kosten unterstellt.

Die Analyse ergab, dass private Vermieter von Mehrfamilienhäusern für die energetische Modernisierung dieses Gesamtbestandes auf den EH 55 Standards bis 2045 Kosten in Höhe von rund 393 Milliarden Euro aufwenden müssen (Tabelle 6). Das entspricht einer jährlichen Investitionssumme von ca. 18,7 Milliarden Euro. Hierbei wurden allerdings die allgemeinen Preissteigerungen nicht berücksichtigt. Aufgrund der zu erwartenden Inflation fällt diese Summe tatsächlich also nochmal höher aus.

Wird der Bestand an Mehrfamilienhäusern privater Vermieter „nur“ auf den EH 115 Standard modernisiert, liegen die Investitionskosten immer noch bei 215 Milliarden Euro oder 10,2 Milliarden Euro im Jahr.

Kaltmieterhöhungen und eingesparte Energiekosten

Um die Maßnahmen zu finanzieren, müssen die privaten Vermieter einen Teil der Investitionssumme über Mietsteigerungen finanzieren. Diese Studie orientiert sich bei der Berechnung der Kaltmieterhöhung an der Vorgehensweise der EBS-Universität. Unterstellt wird daher ein umlagefähiger Anteil der gesamten Investitionskosten von 60 Prozent. Zudem gehen auch wir davon aus, dass acht Prozent der Sanierungskosten umgelegt werden. Mithilfe der Daten können so die Kaltmieterhöhungen aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bestimmt werden. Um diesem Wert ein geeignetes Korrektiv gegenüberzustellen, berechnen auch wir die Einsparungen bei den Energiekosten, die sich aufgrund des geringeren Verbrauchs ergeben. Auch hier bedienen wir uns der Arbeit der ESB-Universität und unterstellen einen Energiepreis von 14 Cent pro Kilowattstunde nach Sanierung. Aus der Kaltmietsteigerung und den Energiekosteneinsparungen kann dann die Differenz bestimmt werden. Ist diese Positiv, so übersteigen die Kaltsteigerungen die Ersparnisse der Heizkosten. Bei einem negativen Wert rechnet sich die Maßnahme für die Mieter.

Für die Modernisierung auf den EH 55 Standard ergeben sich ohne Berücksichtigung weiterer Mietsteigerungen Kaltmieterhöhungen von insgesamt 18,8 Milliarden Euro für den Mehrfamilienhausbestand privater Vermieter in Deutschland. Bei der Modernisierung auf den EH 115 Standard liegt die Kaltmieterhöhung insgesamt bei 10,3 Milliarden Euro.

Den Kaltmieterhöhungen können nun die Energiekosteneinsparungen gegenübergestellt werden, die sich aus den Maßnahmen ergeben. Erst ein Vergleich dieser beiden Kenngrößen lässt Aussagen über die Kostenentwicklung der Mieterhaushalte zu. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch des GdW Bestandes beträgt 133 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche (Müller 2023). Im Mittel beträgt der Endenergieverbrauch des Mehrfamilienhausbestandes in Deutschland 155 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche. Je nach Gebäudezustand und Heizungssystem weichen die Verbräuche des GdW Bestandes vom Mittelwert ab. Unterstellt man eine identische mittlere Abweichung des Verbrauches bei den Mehrfamilienhäusern privater Vermieter in Deutschland und berechnet diese jeweils auf Basis des mittleren Verbrauchs (155 kWh/m²), kann man den Energiebedarf der Mehrfamilienhäuser abhängig von der jeweilige Baualterklasse, dem Sanierungsgrad und der Heizungsart bestimmen. Nach der Modernisierung auf den EH 55 Standard beträgt der Verbrauch 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche. Insgesamt ergibt sich hieraus eine Energieersparnis von fast 54 Terawattstunden. Bei einem angesetzten Energiepreis von 14 Cent pro Kilowattstunde (vgl. Müller 2023) ergibt das eine Energiekostensparnis von insgesamt 7,5 Milliarden Euro.



Tabelle 6: Hochrechnung der Investitionskosten

		Fläche Gebäudebes tand in m ²	Sanierungsk osten €/m ² WFL	Investitionskosten	Investitionskosten (2024-2045)/a	Umlagefähig er Anteil	Kaltmieterhöhung insgesamt (8%)	Ø Energiebedar f Status Quo	Ø Endenergiebe darf nach Sanierung	Energieeinsp arung in TWh	Kosten Energie (€/kWh)	Eingesparte Energiekosten €	Differenz Kaltmieterhöhung Energiekostenspar nis	Differenz Kaltmieterhö hung Energiekost nersparnis €/m ²
EH 55														
Fernwärme	vollsaniert	12322519,1	302,40 €	3.726.329.777,18 €		0,6	178.863.829,30 €	106	60	-0,56683588	0,14	-79.357.023,03 €		
	teilsaniert	11261056,8	963,90 €	10.854.532.694,98 €		0,6	521.017.569,36 €	146	60	-0,96845089		-135.583.124,44 €		
	unsaniert	23237182,1	945,00 €	21.959.137.047,32 €		0,6	1.054.038.578,27 €	202	60	-3,29967985		-461.955.179,37 €		
Rest	vollsaniert	84006056,8	743,40 €	62.450.102.612,98 €		0,6	2.997.604.925,42 €	118	60	-4,87235129		-682.129.181,08 €		
	teilsaniert	110009469	963,90 €	106.038.127.388,92 €		0,6	5.089.830.114,67 €	162	60	-11,2209659		-1.570.935.220,58 €		
	unsaniert	198687310	945,00 €	187.759.508.065,17 €		0,6	9.012.456.387,13 €	224	60	-32,5847189		-4.561.860.640,40 €		
Summe				392.787.737.586,55 €	18.704.177.980,31 €		18.853.811.404,15 €			-53,5130026		-7.491.820.368,90 €	11.361.991.035,26 €	1,23 €
EH 115														
Fernwärme	vollsaniert	12322519,1	0,00 €	0,00 €		0,6	0,00 €	106	106	0	0,14	0,00 €		
	teilsaniert	15209595,7	302,40 €	4.599.381.729,24 €		0,6	220.770.323,00 €	146	110	-0,54754544		-76.656.362,15 €		
	unsaniert	27650254,9	302,40 €	8.361.437.068,93 €		0,6	401.348.979,31 €	202	110	-2,54382345		-356.135.282,57 €		
Rest	vollsaniert	84006056,8	302,40 €	25.403.431.571,38 €		0,6	1.219.364.715,43 €	118	110	-0,67204845		-94.086.783,60 €		
	teilsaniert	110009469	491,40 €	54.058.653.178,66 €		0,6	2.594.815.352,58 €	162	110	-5,7204924		-800.868.935,98 €		
	unsaniert	198687310	617,40 €	122.669.545.269,25 €		0,6	5.888.138.172,92 €	224	110	-22,6503534		-3.171.049.469,55 €		
Summe				215.092.448.817,46 €	10.242.497.562,74 €		10.324.437.543,24 €			-32,1342631		-4.498.796.833,84 €	5.825.640.709,40 €	0,62 €



Demgegenüber steht die Kaltmietsteigerung von 18,8 Milliarden Euro, sodass sich für Mieterhaushalte Mehrkosten in Höhe von insgesamt 11,3 Milliarden Euro oder 1,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ergeben. Bei einer 90 Quadratmeter großen Wohnung liegen die Mehrkosten trotz Energieeinsparungen im Mittel also bei 108 Euro.

Bei einer Modernisierung des Bestandes auf den EH 115 Standard fallen die Energieeinsparungen mit insgesamt 15,7 Terrawattstunden geringer aus. In diesem Fall wurde ein mittlerer Verbrauch von 110 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche unterstellt. Bei einem Energiepreis von 14 Cent pro Kilowattstunde beträgt die Energiekostensparnis hier etwa 4,5 Milliarden Euro. Die Kaltmietsteigerung lag in diesem Fall bei 10,3 Milliarden Euro, woraus sich eine Differenz von 5,8 Milliarden Euro ergibt. Auf den Quadratmeter gerechnet führt das zu einem Kostenanstieg von 60 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche.

Aus Perspektiver der Mieter sind diese Ergebnisse unwirtschaftlich. Das heißt, dass die Kostenersparnisse durch höhere energetische Standards in keinem der Berechnungsmodelle die erforderlichen Mietpreissteigerungen kompensieren können, die erforderlich sind, um die Maßnahmen zu finanzieren.

Grenzen des Berechnungsmodells und Ausblick

Die in dieser Studie vorgenommene Berechnung der Investitionskosten für die energetische Modernisierung des Mehrfamilienhausbestandes privater Vermieter in Deutschland zeigt eine fundierte Abschätzung der finanziellen Aufwände dieser Vermietergruppe. Allerdings gibt es bei dem zugrundeliegenden Modell einige Grenzen, die beachtet werden müssen.

Bei der Kostenberechnung wurden bestehende Fördermaßnahmen nicht berücksichtigt. Aktuell wird die Förderung von privaten Vermietern zwar kaum in Anspruch genommen, dennoch bieten die bestehenden Förderprogramme die Möglichkeit, die finanziellen Lasten der Eigentümer zu mindern. Eine gezielte Inanspruchnahme dieser Förderungen in der Zukunft könnte die tatsächlichen Kosten für die Eigentümer und auch die Mieterhaushalte reduzieren. Nichtsdestotrotz fallen diese Kosten an, auch wenn Sie zum Teil durch staatliche Mittel finanziert werden.

Auch ist davon auszugehen, dass die Investitionskosten in dieser Studie die tatsächlichen Kosten unterschätzen, da die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands auf die zwei jeweiligen Effizienzhausstandards zum Stichtag des ersten Quartals 2024 berechnet wurden. Weder künftige Baupreissteigerungen noch die Zinsentwicklung wurden in dem Modell berücksichtigt, da diese geschätzt werden müssten und eine solche Schätzung große Unsicherheiten birgt.

Ein zusätzlicher Investitionsbedarf durch einen Anstieg der Fremdkapitalkosten ist zu erwarten. Höhere Zinsen führen zu steigenden Kapitalkosten und damit zu einer ungünstigeren Wirtschaftlichkeit, während niedrigere Zinsen diese verbessern. Ein kurzes Gedankenexperiment soll, das im Folgenden verdeutlichen. Ausgehend von einer Fremdkapitalquote von 70 Prozent und einem Fremdkapitalzinssatz von 4 Prozent leiten sich im ersten Jahr aus 10,2 Mrd. Euro Investitionsvolumen zusätzliche Kapitalkosten in Höhe von 287 Mio. Euro für die Durchsetzung des Standards EH 115 bei privaten Vermietern ab, die sich bei weiteren Investitionen kumulieren. Im Fall des EH 55 Standards steigen diese Kosten auf rund 524 Millionen Euro im ersten Jahr. Die Differenz von 237 Mio. Euro stünde privaten Vermietern bereits im ersten Jahr nicht für andere Maßnahmen zur Verfügung. Diese zusätzlichen Investitionsmittel müssen refinanziert werden, was zu weiteren finanziellen Belastungen führt.

Das Modell fokussiert sich zudem ausschließlich auf Mehrfamilienhäuser und lässt Ein- und Zweifamilienhäuser außer Acht. Laut Zensus 2022 gibt es in Deutschland aber etwa 16,3 Millionen Ein- und

Zweifamilienhäuser. Ein Teil dieser Gebäude wird wiederum von privaten Eigentümern vermietet. 17,9 Prozent der Haus & Grund Mitglieder vermieten mindestens ein Einfamilienhaus und 13,2 Prozent der Mitglieder vermieten mindestens ein Zweifamilienhaus (Haus & Grund Deutschland 2023, S. 5). Die Einbeziehung dieses Sektors würde die Gesamtkosten für die energetische Modernisierung privater Vermieter in Deutschland erheblich beeinflussen.

Fazit

Die vorliegende Studie hat mögliche finanzielle Auswirkungen der neuen EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie auf die energetische Modernisierung von privat vermieteten Mehrfamilienhäusern in Deutschland untersucht. Dabei wurden zwei Zielstandards, das Effizienzhaus 55 (EH 55) und das Effizienzhaus 115 (EH 115), verglichen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Umsetzung der Maßnahmen erhebliche Investitionskosten mit sich bringt. So würden die Kosten für die Modernisierung auf den EH 55 Standard bis 2045 etwa 393 Milliarden Euro betragen, während die Modernisierung auf den EH 115 Standard rund 215 Milliarden Euro erfordern würde.

Obwohl die privaten Vermieter in Deutschland nur einen Teil dieser enormen Kosten in Form einer Modernisierungsmieterhöhung an die Mieter weitergeben können, führen diese hohen Investitionen zwangsläufig zu erheblichen Mietsteigerungen. Für die Modernisierung auf den EH 55 Standard wären Mietsteigerungen von insgesamt 18,8 Milliarden Euro notwendig, während für den EH 115 Standard Mietsteigerungen von 10,3 Milliarden Euro erforderlich wären. Die Studie zeigt jedoch, dass diese Mietsteigerungen nicht durch die Einsparungen bei den Energiekosten kompensiert werden können. Bei einer Modernisierung auf den EH 55 Standard ergeben sich zusätzliche Kosten für die Mieter in Höhe von 11,3 Milliarden Euro, was etwa 1,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche entspricht. Bei einer Modernisierung auf den EH 115 Standard betragen die zusätzlichen Kosten für die Mieter 5,8 Milliarden Euro oder 60 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche.

Aus Perspektive der Mieter sind diese Ergebnisse unwirtschaftlich, da die Energieeinsparungen nicht ausreichen, um die notwendigen Mietsteigerungen auszugleichen. Dies könnte zu Akzeptanzproblemen in der Bevölkerung führen. Daher ist es für die künftige Bundesregierung von großer Bedeutung, realistische und machbare Zielstandards zu setzen, die sowohl die technischen als auch die finanziellen Rahmenbedingungen berücksichtigen. Ein zu hoher Standard könnte die finanzielle Belastung für private Vermieter und Mieter übersteigen und die Umsetzung gefährden.

Angesichts der erheblichen volkswirtschaftlichen Kosten und der Unterschiede in den Energieeffizienzklassen zwischen den EU-Mitgliedstaaten ist eine differenzierte und ausgewogene Herangehensweise notwendig. Eine einheitliche Regelung ohne Berücksichtigung nationaler Besonderheiten könnte zu ineffizienten und unverhältnismäßig teuren Maßnahmen führen. Um die Akzeptanz und Umsetzbarkeit der energetischen Modernisierung zu gewährleisten, sollten die politischen Entscheidungsträger Zielstandards anstreben, die eine Balance zwischen ambitionierten Klimazielen und wirtschaftlicher Tragfähigkeit finden. Ein realistischer Ansatz, der sowohl die technischen Möglichkeiten als auch die finanziellen Belastungen für Eigentümer und Mieter berücksichtigt, ist unerlässlich.

Literatur

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015). Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. BBSR-Online-Publikation 02/2015.
- Haus & Grund Deutschland (2023). Haus & Grund Vermieterbefragung. Ergebnisse 2023.
- Müller, N. (2024). Mehrkosteneffizienz alternativer Zero Emission Building (ZEB) Definitionen. Ein Beitrag zur Machbarkeitsdebatte um den Gebäudebezogenen Klimaschutz. EBS-Universität für Wirtschaft und Recht.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024). Ergebnisse des Zensus 2022. Gebäude- und Wohnungszählung. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024), Zensus 2011. Gebäude nach Baujahr (Mikrozensus -Klassen), Gebäudetyp (Größe), Heizungsart, Art des Gebäudes. Stand: 15.05.2024.
- Statistisches Bundesamt [Destatis] (2024). Baupreisindizes. Preisindizes für die Bauwirtschaft. Deutschland, Berichtsmonat im Quartal. Stand: 14.05.2024.
- Sunderland, L. (2023). A European framework for minimum energy performance standards. Review of negotiations on Article 9 of the Energy Performance of Buildings Directive. Regulatory Assistance Project (RAP).
- Walberg, D. et al. (2022). Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes: Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestandes in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit. Bauforschungsbericht 82. ARGE e.V. Kiel, Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.