

**Zur Rentabilität energetischer Sanierung von genossenschaftlichen
Wohnungsbeständen der 60er und 70er Jahre**

Band 40 der Reihe "Arbeitspapiere" des Forschungsinstituts für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg, ISSN 0934-0726, 74 S. und XXII Seiten, Nürnberg 2012.

Das Problem

Rund 40 Prozent des deutschen Endenergiebedarfs entfallen auf den Gebäudebestand. Durch das wachsende ökologische Bewusstsein und die ökonomische Notwendigkeit zum schonenden Umgang mit unseren Energieressourcen richtet sich die Gesetzgebung zur Ausnutzung von Energieeinsparungspotenzialen vermehrt auf den Gebäudebestand. Im aktuellen Energiekonzept der Bundesregierung nimmt die Energieeinsparung im Wohnimmobilienbereich einen hohen Stellenwert ein, mit dem Ziel, den Energiebedarf im Wohnungsbestand bis 2050 um 80 Prozent zu senken. Die zunehmende Verschärfung der Energieeinsparverordnungen führt auch in wachsendem Maße zu einer immer höheren Belastung für Wohnungseigentümer und Bewohner. Dies gilt auch für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die rund 2.000 deutschen Wohnungsgenossenschaften besitzen rund 2,2 Millionen Wohnungen und verfügen somit über knapp 25 Prozent des professionell verwalteten deutschen Mietwohnungsbestandes. Davon wurde der größte Teil in den 1960er und 1970er Jahren als Sozialwohnungen erstellt. Eine rentable Sanierung ist aufgrund des Gebäudealters, bauphysikalischer Probleme und der teilweise schwierigen Lagen in machen Fällen schwer möglich.

Der Forschungsansatz

Im Rahmen dieser Arbeit wird die Rentabilität energetischer Sanierung im genossenschaft-

lichen Wohnungsbestand der 1960er und 1970er Jahre und der Abriss von Bestandsgebäuden der Baujahre 1960 bis 1979 als mögliche Handlungsalternative für Wohnungsgenossenschaften untersucht. Um die rentabelste Handlungsmaßnahme für die genossenschaftlichen Wohnungsbestände zu bestimmen, werden zwei Alternativen diskutiert. Zum einen wird die Rentabilität der energetischen Sanierung berechnet und zum anderen wird als Alternative ein Abriss des Wohnungsbestandes mit anschließendem Neubau in verschiedenen Perioden betrachtet. Im Rahmen der Untersuchung werden verschiedene Alternativen der Sanierung und unterschiedliche Umlagemöglichkeiten diskutiert.

Die Ergebnisse

Die Berechnung der Barwerte zeigt, dass eine energetische Sanierung in den meisten Fällen der Errichtung von Ersatzneubauten wirtschaftlich überlegen ist, insbesondere bei guter und konstanter Vermietbarkeit. Die vorliegenden Ergebnisse ermöglichen auch eine konkrete Abschätzung der Investitionskosten und der Auswirkungen auf das Anlagevermögen der Wohnungsgenossenschaften. Die Untersuchungen zeigen weiterhin, dass die bestehenden staatlichen Fördermöglichkeiten unzureichend sind um die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen.
