

Zu hohe Klimaziele? Gebäude-Sanierung nach Plan würde drei Billionen Euro kosten

Stand: 28.11.2022 | Lesedauer: 4 Minuten



Von **Michael Fabricius**
Leitender Redakteur Immobilien



Quelle: Getty Images/Westend61

Auf die Deutschen rollt eine riesige Kostenlawine zu, sollten die ehrgeizigen Klimaschutzziele eingehalten werden. EY hat drei Billionen Euro allein für die Sanierung von Wohngebäuden errechnet – und festgestellt, dass 80 Prozent aller Gebäude erneut modernisiert werden müssten.

Auf die Hausbesitzer und Mieter in Deutschland rollt eine gewaltige Kostenlawine zu. Wenn die Klimaschutzziele für den Gebäudesektor bis 2030 und 2045 tatsächlich erreicht werden sollen, müssen enorme Finanzmittel investiert werden, für mehr Effizienz, neue Heizungen, Energieerzeugung und Speicher. Die Beratungsgesellschaft EY schätzt in einer aktuellen Analyse die notwendigen Sanierungskosten allein bei Wohngebäuden auf drei Billionen Euro.

Das entspricht 88 Prozent des gesamten Bruttoinlandsprodukts der Bundesrepublik im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. „Nur ein kleiner Teil des Gebäudebestands ist in den letzten 20 Jahren voll modernisiert worden und entspricht damit den Ansprüchen, die ab 2030 oder sogar bis 2045 gelten sollen“, sagt Jan Ohligs, Partner und Immobilien-Finanzierungsspezialist bei EY. „Wir schätzen deshalb, dass etwa 80 Prozent aller Gebäude noch einmal saniert werden müssen.“

Der Betrag von 3000 Milliarden Euro sei dabei sogar noch „sehr konservativ“ geschätzt. Die EY-Experten haben für die Analyse, die WELT vorliegt, die generellen bekannten Kosten für eine Modernisierung im Wohnungssektor überschlagen. Heute üblich sind Beträge zwischen 800 und 1500 Euro pro Quadratmeter für neue Fenster, Dächer, Fassadendämmung und eventuell eine neue Heizung. Aufwendige Anlagentechnik für besonders niedrige Effizienzklassen wie etwa Wärmerückgewinnung oder Niedrigtemperaturheizungen sind in dieser Schätzung nicht einmal enthalten.

EY legt einen Kostendurchschnitt von 1000 Euro pro Quadratmeter zugrunde, für eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 65 Quadratmetern. Bei rund 3,2 Millionen Mehrfamilienhäusern in Deutschland sowie knapp 16 Millionen Ein- und Zweifamilienhäusern mit insgesamt gut 43 Millionen Wohneinheiten entsteht so ein vierstelliger Milliardenbetrag. Sollten die Bau- und Materialkosten aber weiter steigen und die Vorgaben des Gesetzgebers für eine energetische Sanierung im Bestand noch strenger werden, könnten auch mehr als drei Billionen Euro fällig werden.

Im vergangenen Jahr wurde dem Gebäudesektor – inklusive Gewerbe- und Industriebauten – noch eine Emissionsmenge von 115 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten zugeschrieben. Der Rückgang um fünf Millionen gegenüber dem Vorjahr ist laut Umweltbundesamt allerdings nicht den weiterhin fleißig sanierenden Hauseigentümern, sondern einem Sondereffekt zuzuschreiben: Die Besitzer von Ölheizungen ([/finanzen/plus241614171/Hohe-Gaspreise-Was-jetzt-fuer-eine-neue-Oelheizung-spricht.html](https://finanzen.plus241614171/Hohe-Gaspreise-Was-jetzt-fuer-eine-neue-Oelheizung-spricht.html)) hätten wegen besonders günstiger Preise und in Erwartung des neuen Brennstoffemissionshandelsgesetzes ihre Tanks bereits 2019 und 2020 reichlich gefüllt.

Immer geringerer CO₂-Einspareffekt – trotz höherer Sanierungskosten

„Alles auf Aktien“ ist der tägliche Börsen-Shot aus der WELT-Wirtschaftsredaktion. Jeden Morgen ab 5 Uhr mit den Finanzjournalisten von WELT. Für Börsen-Kenner und Einsteiger. Abonnieren Sie den Podcast bei Spotify (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fopen.spotify.com%2Fepisode%2F4q4vQu3aepCjQaRoE4wLQL&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908bca8-ded5c7b904a3%2FAlles-auf-Aktien&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C077C6374718>)

Apple Podcast (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fpodcasts.apple.com%2Fde%2Fpodcast%2FAlles-auf-Aktien%2Fid1549709271&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C077C6374718>)

Amazon Music (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fmusic.amazon.de%2Fpodcasts%2Fdf7f5b86-fe30-4754-bca8-ded5c7b904a3%2FAlles-auf-Aktien&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a4847689d653f679c0f3b12%7C077C6374718>)

und Deezer ([https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.deezer.com%2Fus%2Fshow%2F2196062&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1)

[url=https%3A%2F%2Fwww.deezer.com%2Fus%2Fshow%2F2196062&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.deezer.com%2Fus%2Fshow%2F2196062&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1)

Oder direkt per RSS-Feed ([https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Ffallesaufaktien.podigee.io%2F&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a)

[url=https%3A%2F%2Ffallesaufaktien.podigee.io%2F&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Ffallesaufaktien.podigee.io%2F&data=04%7C01%7CDaniel.Mandler%40welt.de%7Cf6ad3a5d88c34f9cb03908d8c1426955%7Ca1e7a36c6a)

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: <http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/242359493>