DENEFF

Factsheet

Sanierung wirkt!

Wie wirkt Sanierung?

Hohe Strom- und Gaspreise, Importabhängigkeiten, wenig Planbarkeit: Auf den Energiemärkten herrscht Unsicherheit, denn **Energie ist über die letzten Jahre teurer und unberechenbarer geworden**. Das belastet Haushalte und Unternehmen. Gleichzeitig wird über die hohen Kosten der fossilen und erneuerbaren Energiesysteme debattiert. Dabei steht meist im Mittelpunkt, woher die nächste Kilowattstunde Energie kommen soll. Seltener wird jedoch diskutiert, wie wir weniger verbrauchen können, um mehr Geld für andere Dinge zu haben. Dabei liegt hier ein entscheidender Ansatzpunkt: **Ein dank Effizienz geringerer Energiebedarf entlastet Haushalte und Unternehmen** und begrenzt den notwendigen Ausbau der Energieinfrastruktur. Denn was nicht verbraucht wird, kann weder teurer noch knapp werden. **Jede eingesparte Kilowattstunde ist die günstigste Kilowattstunde: sie muss nicht beschafft, nicht gelagert und nicht bezahlt werden.**

Der größte Hebel für Energieeinsparung im Gebäudesektor ist der Bestand. Allein dessen **Wärmebedarf macht ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland aus** (UBA). Eine Senkung des Energiebedarfs im Gebäudebereich hätte also eine stark dämpfende Wirkung auf Preise, deren Volatilität und Importabhängigkeiten. Um dies zu erreichen, kann man sich auf ein erprobtes Instrument berufen: die Gebäudesanierung in all ihren Spielarten.

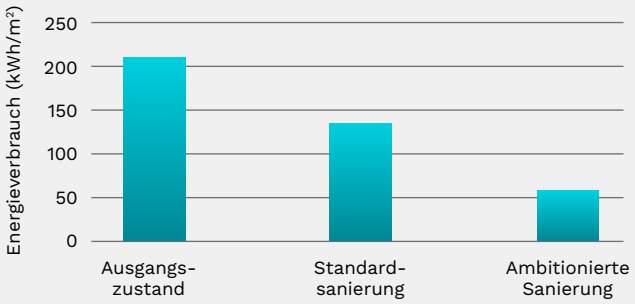
Dieses Papier zeigt, wie Sanierung hohe Betriebskosten seit Jahrzehnten verlässlich vermeidet und Gebäude für künftige Entwicklungen wappnet, individuell wie volkswirtschaftlich. **Sanieren wirkt auf dreifache Weise**:

→ **1. Sanieren senkt den Energieverbrauch spürbar und sofort**
→ **2. Sanieren spart Geld in den Haushalten und im Gesamtsystem**
→ **3. Sanieren stärkt die lokale Wirtschaft und macht Deutschland unabhängiger**

1. Energetisches Sanieren funktioniert

Groß angelegte Studien zeigen: **Energetisch sanierte Mehrfamilienhäuser** verbrauchen in der Praxis verlässlich und vorhersagbar etwa **50 – 75 % weniger** Energie als nicht sanierte Objekte (IWU). Und: Je ambitionierter die Sanierung, desto höher auch die erreichten Energieeinsparungen. Kommt dabei eine effiziente, erneuerbare Heizungsanlage zum Einsatz, kann der Energieverbrauch sogar um mehr als 90 % sinken.

Grafik 1: Sanierung senkt Energiebedarf signifikant

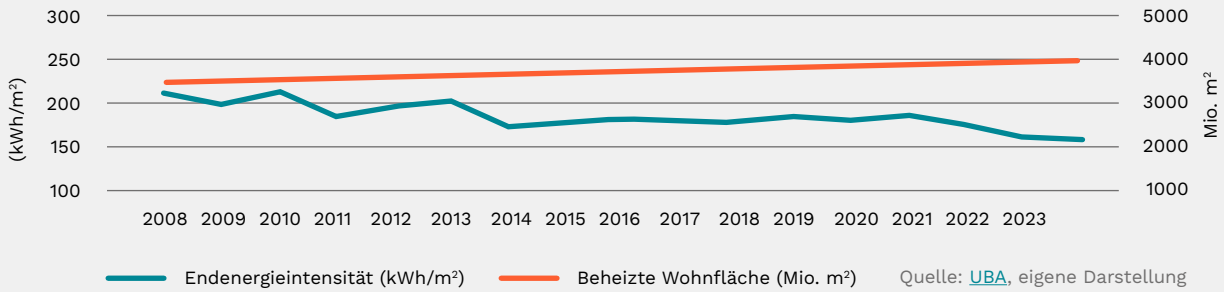


Quelle: IWU, eigene Darstellung

Was auf Ebene des einzelnen Gebäudes funktioniert, zeigt sich auch im nationalen Trend. Trotz einer noch zu niedrigen Sanierungsrate ist zwischen 2008 und 2024 der **Endenergieverbrauch aller Privathaushalte um 14 % gesunken**, während die beheizte Wohnfläche im gleichen Zeitraum um fast 13 % gewachsen ist (UBA, Grafik 2). Mit einer höheren energetischen Sanierungsrate ließe sich diese Entkopplung von Wohnflächenentwicklung und Energieverbrauch weiter verstärken.

Denn Deutschland ist **weit davon entfernt**, die **Energieeffizienzpotenziale** im Gebäudebereich vollends **auszuschöpfen**. Aktuell investieren Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer preisbereinigt weniger in energetische Sanierungsmaßnahmen als noch vor 10 Jahren (DIW).

Grafik 2: Wohnfläche gestiegen, aber Energieverbrauch pro Fläche gesunken



Quelle: UBA, eigene Darstellung

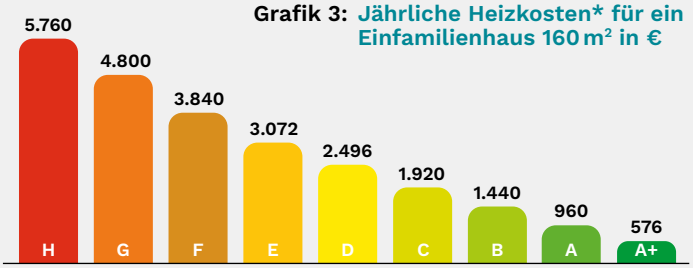
Die DENEFF ist registrierter Interessensvertreter: R000255. Alle in diesem Papier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

2. Energetisches Sanieren lohnt sich

Man kann Geld für alles Mögliche in sein Haus stecken. Aber energetische Sanierungsmaßnahmen sind Investitionen, die sofort die Energiekosten senken und sich rechnen. Das merkt man im Portemonnaie und gleichzeitig beim gestiegenen Wohnkomfort.

Bei Eigentümerinnen, Eigentümern und Nutzenden:
Aktuell sind je nach Maßnahme **40 – 70 %** der energetischen Sanierungskosten sogenannte **„Sowieso-Kosten“**, die auch ohne energetische Modernisierung angefallen wären (IÖW). Werden also ohnehin notwendige **Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen** am Gebäude mit energetischen Maßnahmen verbunden, bleibt die **Zusatzinvestition überschaubar**. Unterstützt durch eine Förderung refinanziert sich diese Summe gegenüber der ohnehin anfallenden Maßnahme mittelfristig durch die künftigen Energieeinsparungen.

Grafik 3: Jährliche Heizkosten* für ein Einfamilienhaus 160 m² in €



Effizienzklassen nach Energieausweis

*Eigene Berechnungen. Angenommener Wärmepreis 2026: 12 ct/kWh

Ein signifikanter Anteil des deutschen Gebäudebestands ist heute noch unsaniert. Wer sein Gebäude zukunftsfest aufstellen will, sollte alle Gelegenheitsfenster für energetische Verbesserungen nutzen. Dieses Vorgehen lohnt sich bei allen Sanierungsarten, auch bei Vollsanierungen (Hinz & Enseling). Denn ein **unsaniertes Einfamilienhaus wird allein bis 2045 Energiekosten in Höhe von rund 100.000 EUR verursachen** (Prognos, Grafik 3).

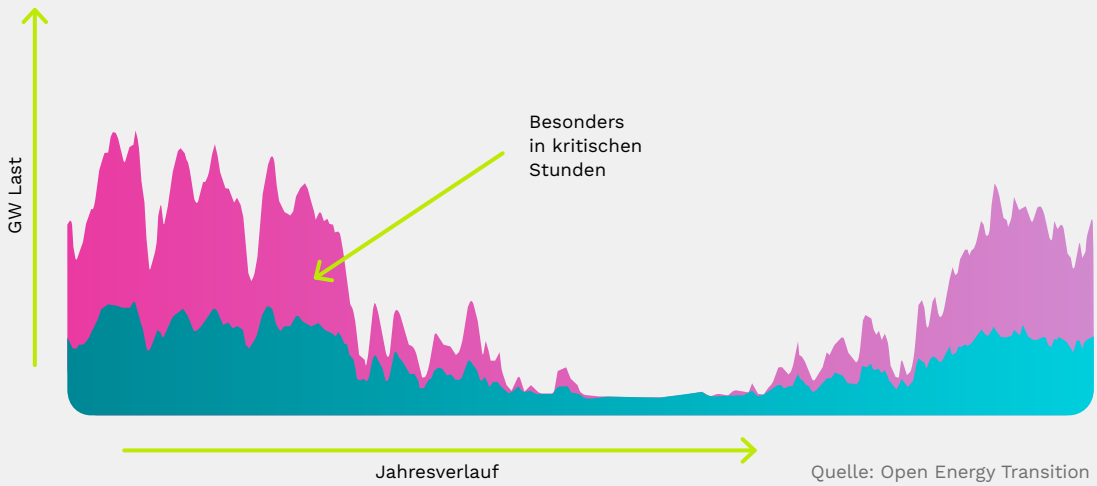
Energetische Sanierungsmaßnahmen verringern diese Summe signifikant. Denn durch die Sanierung der Hülle und Energieeffizienzmaßnahmen **sinken** die **Kosten zum Heizen und Kühlen von Gebäuden massiv.** Nicht nur umfangreichere Maßnahmen wie eine neue Heizungsanlage oder verbesserter Wärmeschutz, sondern selbst kleine Maßnahmen können dabei hohe Renditen erwirtschaften (Herbert). Die Potenziale zum Ernten dieser „niedrig hängenden Früchte“ sind weiterhin überall vorhanden.

In der **Dauer-Energiekrise** der letzten Jahre wird besonders greifbar, welchen Unterschied es für Geldbeutel und Psyche macht, in einem sanierten Gebäude zu leben. Während sich andere Sorgen um plötzlich steigende Nebenkosten machen, bleiben Menschen in sanierten Gebäuden entspannt, denn sie sind **vor sprunghaften Preissteigerungen geschützt**. Sie können sich deutlich unabhängiger machen, ohne sich dafür mit den immer komplexer werdenden Energiemärkten und Energiepolitiken auseinandersetzen zu müssen.

Im gesamten Energiesektor:
Die Energieeinsparungen der Immobilien wirken nicht nur beim einzelnen Gebäude und im Quartier, **sondern reduzieren auch gesamtheitlich die Systemkosten von Gas und Strom**. Weniger Gasverbrauch führt zu einer weniger angespannten Gasversorgungslage im Winter, weniger Abhängigkeit von Gasimporten und weniger Preisdruck. **Im Stromnetz** werden durch Gebäudesanierungen volatile **Lastspitzen im Strombedarf durch Heizen und Kühlen erheblich gemindert**, sodass Milliarden an Kosten beim Ausbau von Netzen und Kraftwerken eingespart werden können – Geld, das Haushalte sonst über Netzentgelte bezahlen müssen und das dann an anderer Stelle fehlt.

Energetische Sanierung ist also sowohl ein Sicherheitsnetz für jedes einzelne Haus als auch ein zentraler Baustein für eine resiliente und robuste deutsche Energieversorgung.

Grafik 4: Gebäudeeffizienz senkt Spitzenlast (illustrative Darstellung)



Quelle: Open Energy Transition

Die DENEFF ist registrierter Interessensvertreter: R000255. Alle in diesem Papier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

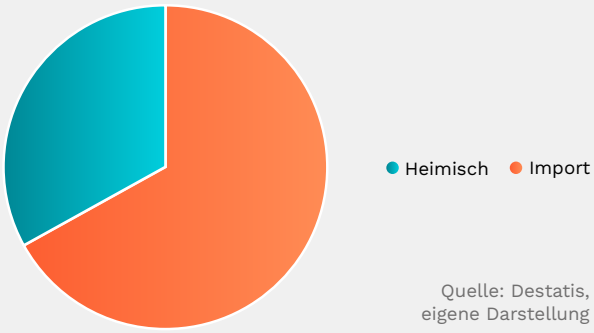
3. Energetisches Sanieren macht uns stärker

Der in energetische Maßnahmen investierte Euro fließt nicht nur wieder in die eigene Brieftasche zurück, er stärkt auch die regionale und europäische Wirtschaft, statt über die Energierechnung in Übersee zu versickern.

Aktuell hängen bereits **2,5 % des deutschen Brutto-inlandsprodukts (BIP)** an der **energetischen Gebäude-sanierung** (Heizung, Anlagentechnik, Gebäudehülle). Sie **sichert 600.000 Arbeitsplätze** im Handwerk, Baugewerbe und Mittelstand und sorgt darüber hinaus für eine **hohe regionale Wertschöpfung**: Aufträge bleiben im Land, Lieferketten bleiben resilient. Viele Produkte sind „made in Germany“ oder „made in Europe“ in einem Sektor, in dem Europa noch Technologieführer ist. Hinzu kommt, dass allein eine schrittweise Steigerung der Sanierungs-rate von aktuell mageren 0,7 auf 1,7 – 1,9 % pro Jahr ein **bis zu 3,4 % höheres BIP ermöglichen** würde (DENEFF & Prognos).

Sanierung hat noch einen weiteren Vorteil: Sie schafft **Unabhängigkeit**. Zwei Drittel des deutschen Primären-ergiebedarfs werden zurzeit durch Importe gedeckt, deutlich mehr als im EU-Durchschnitt (Destatis). Die Senkung des Energiebedarfs durch Sanierung senkt auch die Abhängigkeit Deutschlands von fossilen und biogenen Energieimporten aus dem Ausland. Eine Steigerung der Energieeffizienz kann also eine essenzielle Rolle dabei spielen, Deutschland resilienter und weniger erpress-bar zu machen. Sie ist eine unserer größten heimischen Energiequellen.

Grafik 5: Energieabhängigkeit Deutschlands



Quelle: Destatis, eigene Darstellung

Sanierung wirkt! Einfach.
Sicher, bezahlbar und wirtschaftlich dynamisch. Zu einem solchen Deutschland kann die energeti-sche Gebäudesanierung gleich dreifach beitragen: Der Energieverbrauch wird signifikant, unmittelbar und langfristig gesenkt. Kosten werden sowohl auf individueller als auch volkswirtschaftlicher Ebene eingespart. Und Sanieren stärkt die lokale Wirt-schaft vor Ort, macht Deutschland unabhängiger von Energieimporten und resilienter gegenüber geopolitischen Krisen. Umso wichtiger ist es, die-sen Hebel jetzt mit voller Kraft zu ziehen. Denn er wirkt einfach, verlässlich, und erprobt.

Für Fragen, Anregungen und weiterführende Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:



Henning Ellermann
Geschäftsführender Vorstand
Telefon: +49 (0) 176 20 48 37 70
E-Mail: henning.ellermann@deneff.org



Helge Pieper
Policy Advisor Energieeffizienz in Gebäuden
Telefon: +49 (0) 176 93 16 19 45
E-Mail: helge.pieper@deneff.org



Sophia Siemer
Policy Advisor Energieeffizienz in Gebäuden
Telefon: +49 (0) 176 62 48 20 53
E-Mail: sophia.siemer@deneff.org

Herausgebende

Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)
Alt-Moabit 103 · 10559 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 36 40 97 01 | E-Mail: info@deneff.org | Internet: www.deneff.org
Eingetragen im Vereinsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter Nr. 30204 B
Vorstandsvorsitzender: Carsten Müller | Geschäftsführende Vorstände: Henning Ellermann, Christian Noll
Registrierter Interessenvertreter: R000255
Bildnachweise: Sophia Siemer/Henning Ellermann: © Marco Urban, Helge Pieper: © DENEFF

Die DENEFF ist registrierter Interessensvertreter: R000255. Alle in diesem Papier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.