



## Energetische Gebäudesanierung? Ja, bitte!

Ohne energetische Gebäudesanierung gibt es keine Energiewende. Energetische Gebäudesanierungen sind aber nicht nur aus Klimaschutzgründen notwendig, sie sind genauso im Interesse von Hauseigentümern, Mietern und Handwerksbetrieben.

## Das Missverständnis beenden

Natürlich sind, wie immer in der Politik, widerstrebende Interessen im Spiel. Auch bewusste Irreführung gehört dazu, wenn vom wichtigsten Aspekt der Modernisierung von Gebäuden die Rede ist. „Modernisierung“? Eigentlich ein Begriff, der positive Assoziationen weckt. Aber „energetische Sanierung“? Das riecht für viele nach Krankheit und Verfall. Mein Haus, meine Wohnung, mein Büro – ein Sanierungsfall und ein teurer noch dazu? Letztlich lässt sich nicht klären, inwieweit die unglückliche Wortwahl die Hauptschuld dafür trägt, dass selten Freude aufkommt, wenn Wohnraum energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden soll. Oder ob das Unbehagen an der Modernisierung unseres Wohnungsbestands gezielt geschürt wird und sich so ein insgesamt schlechtes Image der energietechnischen Nachrüstung hat durchsetzen können.

### „ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG HAT ZU UNRECHT EIN SCHLECHTES IMAGE“

Jedenfalls ist der schlechte Ruf der energetischen Sanierung unbegründet, mindestens handelt es sich dabei um ein Missverständnis. Denn energetische Gebäudesanierung macht sich fast immer bezahlt, ökonomisch und ökologisch, aber auch soziokulturell. Sie dient dem Klimaschutz (ziemlich schnell), sie spart fossilen Brennstoff und damit bares Geld (mal mehr, mal weniger schnell), sie führt zur Wertsteigerung jeder sanierten Immobilie (dauerhaft) und sie macht das Wohnen oder Arbeiten darin behaglicher und gesünder

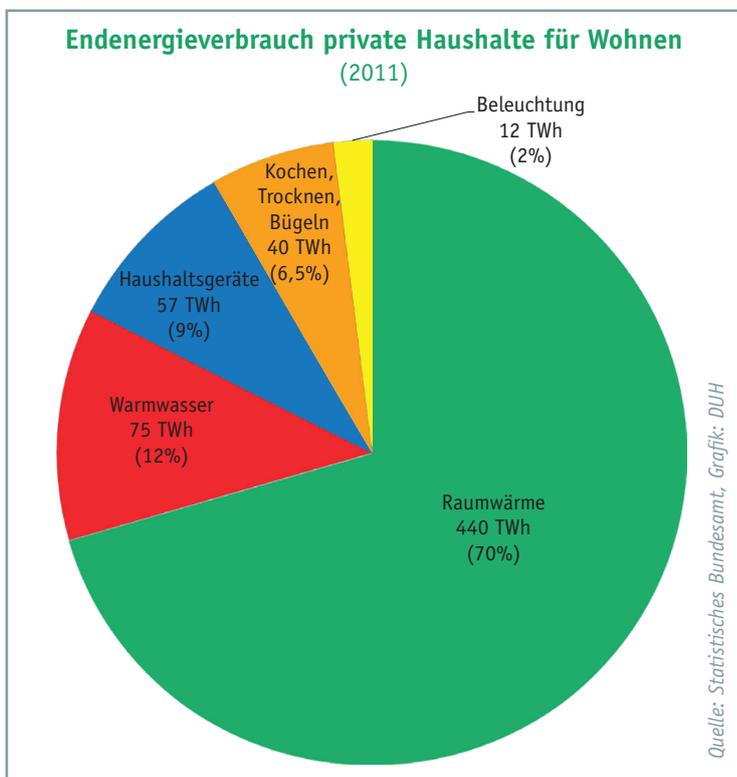


Abb. 1: Mehr als 80 Prozent der Endenergie in bundesdeutschen Wohngebäuden dienen der Wärmeversorgung.

(sofort). Kurz, die energetische Gebäudesanierung steht für Nachhaltigkeit und hat das schlechte Image, das ihr hierzulande anhaftet, keineswegs verdient.

Das vorliegende Hintergrundpapier der Deutschen Umwelthilfe e.V. will für diese Erkenntnis knapp und verständlich werben und – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – Anregungen geben, wie wir mit der in jeder Hinsicht wünschenswerten energetischen Nachrüstung schneller als bisher vorankommen können.

## Gebäudebestand und Klimaschutz

Die weltweiten Treibhausgasemissionen müssen um mindestens 50 Prozent bis 2050 reduziert werden, um den globalen Temperaturanstieg auf maximal zwei Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Für die Industriestaaten bedeutet dies, dass sie ihre Treibhausgasemissionen bis zur Mitte des Jahrhunderts sogar um 80 bis 95 Prozent – im Vergleich zu 1990 – verringern müssen. Nach aktuellen Erkenntnissen der Klimawissenschaft wird, um das Zwei-Grad-Ziel überhaupt noch erreichen zu können, eher eine Reduktion um 95 Prozent als um „lediglich“ 80 Prozent notwendig sein. Ohne eine solch drastische Verminderung der Treibhausgasemissionen steuert die Menschheit auf eine Erderwärmung von sechs Grad Celsius oder mehr zu. Das hätte verheerende Folgen. Weltweit. Aber auch in Deutschland.

Erklärtes Ziel der Bundesregierung ist es daher, die Treibhausgasemissionen in Deutschland bis 2020 um 40 Prozent und entsprechend der Zielformulierung der Industriestaaten bis 2050 um mindestens 80 Prozent zu reduzieren.<sup>1</sup> Die energetische Sanierung des Gebäudebestands zählt somit neben der Umstellung auf Erneuerbare Energien zu den zentralen Stellschrauben für das Erreichen dieser Klimaschutzziele sowie zur Modernisierung der Energieversorgung.<sup>2</sup>

### „ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG IST EINE DER ZENTRALEN STELLSCHRAUBEN DER ENERGIEWENDE“

Auf den Gebäudebereich entfallen in Deutschland rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen.<sup>3</sup> Der mit Abstand größte Teil des Energieverbrauchs von Gebäuden entfällt auf die Wärmeversorgung, das heißt auf Raumwärme und Warmwasserbereitung (» Abbildung 1).

<sup>1</sup> Bundesregierung, *Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung*, 2010, S. 4 f.

<sup>2</sup> Bundesregierung, *Energiekonzept 2010*, S. 27.

<sup>3</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), *Energiekonzept 2050 – Meilensteine und Bewertungen*, <http://www.bmu.de/themen/klima-energie/energiekonzept/2050-meilensteine-gebäude>.

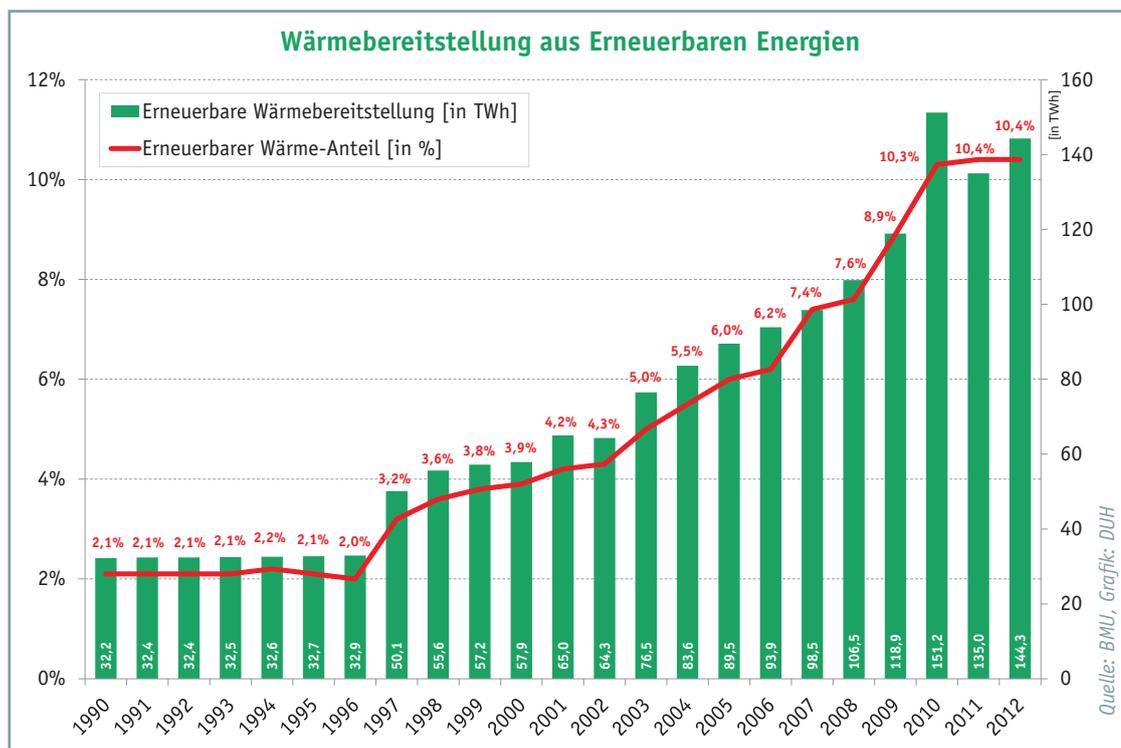


Abb. 2: Die Zuwachsrate der erneuerbaren Energien an der Wärmebereitstellung stagniert seit 2010, absolut ist sie zuletzt sogar gesunken.

Gleichzeitig sind die Potenziale zur Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Wärmebereich gewaltig. Häuser, die mit heute marktüblichen Techniken modernisiert werden, können ihren Energiebedarf um bis zu 85 Prozent senken.<sup>4</sup> Drei Viertel des Altbaubestandes in Deutschland wurden bereits vor der ersten Wärmeschutzverordnung des Jahres 1979 errichtet. Diese Gebäude sind oft gar nicht oder kaum energetisch saniert.<sup>5</sup> Nur jeder fünfte Heizkessel in den Gebäuden entspricht dem Stand der Technik.<sup>6</sup>

Der Wärmebedarf des Gebäudebestandes muss und kann also mittel- und langfristig erheblich gesenkt werden. Bis 2050 will die Bundesregierung einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen.<sup>7</sup> Das heißt, der Primärenergiebedarf von Gebäuden soll stufenweise und langfristig um 80 Prozent verringert werden.<sup>8</sup> Dafür muss aber die Sanierungsrate von Bestandsgebäuden auf mindestens zwei Prozent pro Jahr gesteigert werden.<sup>9</sup> Aktuell liegt sie bei weniger als der Hälfte, mit zum Teil weiter sinkender Tendenz.

Der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme<sup>10</sup> beträgt heute nur um die elf Prozent. Die Zuwachsrate der erneuerbaren Energien bei der Wärmebereitstellung stagniert seit 2010, absolut ist sie zuletzt sogar gesunken (» Abbildung 2). Wie im Strommarkt bereits geschehen kann und muss der Anteil erneuerbarer Energien auch im Wärmemarkt deutlich steigen.

Insgesamt besteht großer Handlungsbedarf bei der Um- und Durchsetzung wirksamer Maßnahmen im Gebäudebereich, die sich mit Blick auf das Ziel der Klimaneutralität in erster Linie auf die energetische Sanierung des Gebäudebestands richten müssen.<sup>11</sup>

## Niedrige Sanierungsrate überwinden

Die Transformation hin zu einem klimaschonenden, risikoarmen und nachhaltigen Energiesystem steht und fällt mit den Erfolgen oder Misserfolgen beim effizienten Umgang mit Energie, gerade auch im Gebäudebereich.

<sup>4</sup> dena, Sanierungsstudie, Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand, Bericht 2010, S. 8.

<sup>5</sup> Bundesregierung, Energiekonzept 2010, S. 27 f.

<sup>6</sup> Shell und Bundesindustrieverband Deutschland Haus-, Energie- und Gebäudetechnik (BDH), Hauswärmestudie 2013: Klimaschutz im Wohnungssektor – wie heizen wir morgen? Fakten, Trends und Perspektiven für Heiztechniken bis 2030.

<sup>7</sup> Bundesregierung, Energiekonzept 2010, S. 27 f.

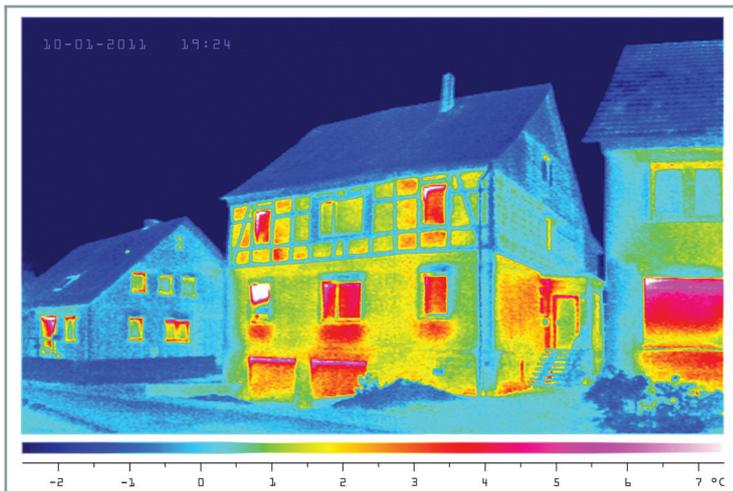
<sup>8</sup> Bundesregierung, Energiekonzept 2010, S. 27 f.

<sup>9</sup> Bundesregierung, Energiekonzept 2010, S. 27 f.

<sup>10</sup> Derzeit stammen drei Viertel der erneuerbaren Wärmeenergie aus biogenen Festbrennstoffen. Aus Biogas werden 8 Prozent und jeweils 4 Prozent der Wärme aus erneuerbaren Energien werden in solarthermischen Anlagen sowie oberflächennaher Geothermie erzeugt.

<sup>11</sup> Expertenkommission zum Monitoring-Prozess „Energie der Zukunft“, Stellungnahme zum ersten Monitoring-Bericht der Bundesregierung für das Berichtsjahr 2011, 2012, S. 21.

In der politischen Debatte findet sich praktisch niemand, der dieser Aussage widersprechen würde. Gleichwohl ist das Thema Gebäudeenergieeffizienz im Vergleich zu anderen „Energiewende-Themen“ allenfalls marginal in der öffentlichen Wahrnehmung präsent. „Strompreisbremse“ und Spritpreisanstieg werden immer wieder hitzig diskutiert, Überlegungen zur dringend gebotenen Reduzierung der Kosten für Wärmeenergie finden dagegen kaum Widerhall. Energieeffizienz gilt als wenig attraktiv und schwer vermittelbar. Schon das Wort klingt abstrakt und eher langweilig.



Energieeffizienz ist sichtbar.

Unterschiedliche Akteure – private Wohnungseigentümer und große Wohnungsbauunternehmen, Vermieter und Mieter, die Dämmstoffindustrie und die Hersteller von Heizkesseln usw. – verfolgen zudem unterschiedliche, zum Teil gegensätzliche Interessen. Und darüber, ob, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen sich energetische Gebäudesanierungen wirtschaftlich lohnen, herrscht insbesondere bei privaten Wohnungseigentümern und Mietern überwiegend Unkenntnis, mindestens aber große Verunsicherung. Fachgerechte strategische Beratung und Planung durch Handwerksbetriebe oder Architekten- und Planungsbüros sind längst noch keine Selbstverständlichkeit.

Hinzu kommt eine – bewusst oder aus Unwissenheit – oftmals wenig differenzierte Berichterstattung in den Medien. Die energetische Gebäudesanierung wird teils sehr plakativ mit einem negativen Image belegt. So gelten beispielsweise Schimmelpilz- und Algenbildung oder angebliche Brandrisiken als grundsätzliche Argumente gegen energetische Gebäudesanierungen.<sup>12</sup> Zwar mögen sich einzelne Techniken oder Materialien zur energetischen Gebäudesanierung als weniger vorteilhaft gegenüber anderen erweisen. Das ist

<sup>12</sup> Siehe etwa „Sanierte Häuser massenhaft von Algen befallen“, *Die Welt* vom 15. Mai 2011; „Wahnsinn Wärmedämmung“, *NDR 45 Min.* vom 28. November 2011; *Wärmedämmung – Der Wahnsinn geht weiter*“, *NDR Ratgeber* vom 26. November 2012.

normal, wo immer es um technischen Wandel und Fortschritt geht. Doch deshalb die energetische Gebäudesanierung generell negativ darzustellen, greift ganz offensichtlich daneben. Eine pauschalisierend negative Darstellung verweigert entweder den Blick auf die besonderen Umstände des Einzelfalls, zum Beispiel bei einem Brand<sup>13</sup> oder sie verkennt, dass bei fachgerechter Montage einer Wärmedämmung das Schimmelpilzrisiko stets deutlich geringer ist als in einem ungedämmten Gebäude.

Berichte über umweltfreundliche Best-Practice-Beispiele liest man hingegen so gut wie nie. Auch Presseartikel unter Überschriften wie „Verdämmt“,<sup>14</sup> „Die große Lüge von der Wärmedämmung“,<sup>15</sup> „Fassade gedämmt, Mieter vertrieben“<sup>16</sup>, „Energetische Sanierung macht Wohnungen teuer“<sup>17</sup>, „Gebäudesanierung wird Armut nach sich ziehen“<sup>18</sup> oder „Jahr der Verdämmnis“<sup>19</sup> sollen negative Assoziationen bei Haus- und Wohnungseigentümern wecken und tragen dazu bei, dass viele Mieter mit energetischen Gebäudesanierungen vor allem dreckige und laute Baumaßnahmen und die Angst vor Mieterhöhungen verbinden.

In der Konsequenz gibt es keine „Stimme der Verbraucher“, die vor dem Hintergrund steigender Energiekosten einen energetisch wertvollen Wohnraum und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima zu fairen und bezahlbaren Bedingungen bzw. angemessene Förderinstrumente für energetische Gebäudesanierungen fordert. Die Politik steht dementsprechend bisher unter keinem ausreichenden Druck, um nach tragfähigen Lösungen zu suchen und diese durchzusetzen.

Im Gegenteil: Ende Juni 2011 verabschiedete beispielsweise der Deutsche Bundestag mit den Stimmen der schwarz-gelben Koalition ein Gesetz zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung. Weil sich Bund und Länder jedoch nicht über die Kostenverteilung verständigen konnten, wurde das Gesetz in den Vermittlungsausschuss verwiesen und dort immer wieder vertagt. Schließlich wurde das Vorhaben Ende 2012, nach eineinhalb Jahren der Hängepartie, für endgültig gescheitert erklärt. Einen lauten öffentlichen Aufschrei gab es deshalb nicht, obgleich sich offensichtlich das politische Schwarze-Peter-Spiel als wichtiger erwiesen hatte, als die Energiewende im Gebäudebereich endlich in Gang zu bringen und die Kosten für die Bereitstellung von Wärmeenergie in den Haushalten nachhaltig zu senken. Im Ergebnis dieses eklatanten Politikversagens sank die jährliche Sanierungsrate im privaten Wohnungsbestand weiter auf geradezu historische Tiefststände, da grundsätz-

<sup>13</sup> Siehe dazu beispielsweise <http://www.waerme-im-dialog.de/wissen/wissen-detail/der-brand-von-frankfurt-und-korrektes-baustellenmanagement.html>.

<sup>14</sup> *Der Spiegel* vom 14. Mai 2012.

<sup>15</sup> *Die Welt* vom 29. März 2013.

<sup>16</sup> *die tageszeitung (taz)* vom 29. April 2013.

<sup>17</sup> *Berliner Zeitung* vom 18. Juni 2013.

<sup>18</sup> *Frankfurter Allgemeine Zeitung* vom 26. August 2013.

<sup>19</sup> *Financial Times Deutschland* vom 28. Januar 2011.

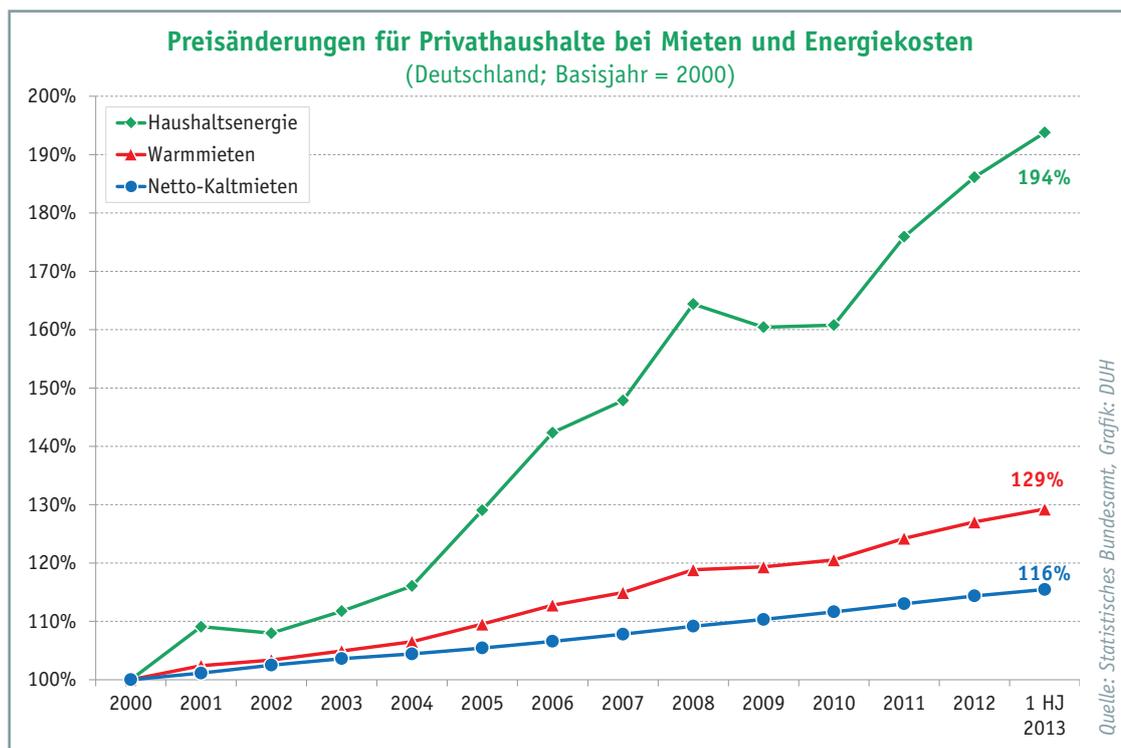


Abb. 3: Die Heizkosten für Privathaushalte haben sich seit dem Jahr 2000 verdoppelt.

lich Sanierungswillige ihre Investitionsentscheidung aufschoben, um in den Genuss der angekündigten und erwarteten, dann aber doch nicht realisierten Steuerentlastung zu kommen. Die Misere unakzeptabel geringer Sanierungsraten hält auch im Sommer 2013 an.

## Der Nutzen für Haus- und Wohnungseigentümer

Energetische Gebäudesanierungen kosten Geld. Das gilt für Einzelmaßnahmen und erst recht für Gesamtsanierungen. Wie viel genau, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, das heißt, dem konkreten Gebäude, seiner Größe und Beschaffenheit sowie den gewählten Materialien, Techniken usw. Eine allgemeingültige Aussage zu den Kosten energetischer Gebäudesanierungen lässt sich deshalb ehrlicherweise nicht treffen.

**„ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG  
ZAHLT SICH ÖKOLOGISCH, ÖKONOMISCH  
UND SOZIO-KULTURELL AUS“**

Aber sicher ist ebenso: auch und gerade der Verzicht auf energetische Gebäudesanierung kostet Geld. Denn statt für die Einsparung von Energie wird dieses Geld dann Jahr für Jahr für den Kauf von Energie bzw. fossiler Brennstoffe wie Heizöl oder Erdgas ausgegeben. Die werden, bei allen kurzfristigen Schwankungen, tendenziell immer teurer. Seit dem Jahr 2000 haben sich die Heizkosten für Privathaushalte verdoppelt (» Abbildung 3).

Vor diesem Hintergrund ist die energetische Sanierung

von Wohngebäuden unter realistischen Bedingungen in unzähligen Fällen eine lohnende Investition in die Zukunft, die sich ökologisch und ökonomisch, aber auch sozio-kulturell auszahlt. Ökonomisch ergeben sich bei stark steigenden Energiepreisen durch eine frühzeitige energetische Sanierung sogar Renditen, die derzeit mit anderen Geldanlagen schwerlich zu erzielen sind. Außerdem steigt der Wert der Immobilie dauerhaft. Ökologisch zahlt sich die Investition aus, weil sie die CO<sub>2</sub>-Emissionen senkt. Aber auch der sozio-kulturelle Aspekt sollte bedacht werden: Es profitieren unmittelbar diejenigen, die in sanierten Gebäuden leben oder arbeiten. Die energetische Gebäudesanierung schafft ein buchstäblich besseres, gesünderes und behaglicheres Wohn- oder Arbeitsklima. Die energetische Sanierung setzt den Gedanken der Nachhaltigkeit in der Praxis um.



Energetische Gebäudesanierung – zentrale Stellschraube der Energiewende

Für eine ehrliche Debatte über die Wirtschaftlichkeit energetischer Gebäudesanierungen ist eine differenzierte Kostenbetrachtung unerlässlich. Dies bleibt leider allzu oft unbeachtet. Von den Mehrkosten energetischer bedingter Maßnahmen abzugrenzen sind nämlich die ohnehin anfallenden Kosten der normalen Instandhaltung oder Instandsetzung eines Gebäudes. Häufig wird jedoch – bewusst oder unbewusst – der Fehler begangen, den erzielten Einsparungen bei den Energiekosten die Gesamtkosten (Vollkosten) gegenüber zu stellen. Dies ist unredlich und kann sich nicht rechnen. Der Effekt, dass energetische Maßnahmen sich aus den Energieeinsparungen nicht nur selbst refinanzieren, sondern darüber hinaus oft sogar noch einen Deckungsbeitrag zur Finanzierung weiterer (nicht energetischer) Maßnahmen leisten können, wird dabei vollkommen übersehen.

### „ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG IST EINE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT“

Es geht sogar noch weiter: Oft werden die Kosten für Wohnflächenerweiterungen (Dachausbauten usw.), der nachträgliche Einbau von Fahrstühlen oder Balkonen oder die Kosten für wohnwertverbessernde Maßnahmen (behindertengerechtes Bauen, moderne Bäder usw.) den Gesamtkosten zugerechnet. Werden diese Gesamtkosten dann umstandslos den Energiekosteneinsparungen parallel durchgeführter energetischer Sanierungsmaßnahmen gegenübergestellt, kommen natürlich absurd hohe Kosten für energetische Sanierungen zustande.



Alte Heizkessel müssen raus – neue Heizungsanlagen sind effizienter und steigern den Gesamtwert der Immobilie.

Eine ehrliche Kostenbetrachtung muss also genau differenzieren. Die Erfahrung zeigt, dass der energetisch bedingte Anteil an den Gesamtkosten (ohne Wohnflächenerweiterungen und wohnwertverbessernde Maßnahmen) lediglich zwischen 30 und 55 Prozent liegt. Damit sind etwa die Hälfte der Vollkosten einer Sanierung Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.<sup>20</sup> Dementsprechend kommen etwa die Deutsche Energieagentur (dena) und das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) zu dem Ergebnis, dass sich energetische Sanierungen von selbstgenutzten Einfamilienhäusern auf jeden Fall bei den Gebäuden rechnen, die ohnehin instand gesetzt werden müssen.<sup>21</sup> Das bedeutet, dass sich die Kosten der Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz über die eingesparten Energiekosten finanzieren lassen, wenn die energetischen Sanierungsmaßnahmen mit ohnehin anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten gekoppelt werden.

Nach aktuellen Untersuchungen von Prognos<sup>22</sup> im Auftrag der KfW decken die Energiekosteneinsparungen nicht nur die energiebedingten Mehrkosten, sondern durchschnittlich sogar die Hälfte der ohnehin anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Damit erwirtschaften die energiebedingten Mehrkosten eine hohe Rendite. Die Rendite ist real noch deutlich höher, wenn man die „Nebeneffekte“ der energetischen Sanierung einbezieht und monetarisiert. So müssten Verbesserungen der Behaglichkeit, des Feuchte- oder des Schallschutzes, die Minderung der Risiken bei Energiekostensteigerungen und Schimmelpilzbildung, die Wertsteigerung der Immobilie, die regelmäßig bessere Nutzbarkeit oder spätere Vermietbarkeit usw. in die Gesamtkostenbetrachtung mit einbezogen werden. Dann würde sich unter dem Strich eine Rendite für die energetische Gebäudesanierung ergeben, die den Vergleich mit anderen Investitionen nicht zu scheuen braucht bzw. diesen in der Regel sogar deutlich überlegen ist.

<sup>20</sup> dena, Sanierungsstudie, Teil 1, S. 12 f.; siehe auch Prognos, Ermittlung der Wachstumswirkungen der KfW-Programme zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren, 2013, S. 14 ff.; Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), Evaluierung und Fortentwicklung der EnEV 2009: Untersuchungen zu ökonomischen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau, 2011, S. 41 f.; IWU, Wirtschaftlichkeit energetischer Gebäudesanierung, Stellungnahme vom 9. April 2013, [http://www.iwu.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/energie/sonstiges/IWU\\_Anmerkungen\\_Wirtschaftlichkeit.pdf](http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/sonstiges/IWU_Anmerkungen_Wirtschaftlichkeit.pdf).

<sup>21</sup> dena, Sanierungsstudie, Teil 2: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung in selbstgenutzten Wohngebäuden, Bericht 2011, S. 12.; IWU, Evaluierung und Fortentwicklung der EnEV 2009, S. 43 ff.; IWU, Wirtschaftlichkeit energetischer Gebäudesanierung, Stellungnahme vom 9. April 2013, [http://www.iwu.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/energie/sonstiges/IWU\\_Anmerkungen\\_Wirtschaftlichkeit.pdf](http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/sonstiges/IWU_Anmerkungen_Wirtschaftlichkeit.pdf).

<sup>22</sup> Prognos, Ermittlung der Wachstumswirkungen der KfW-Programme zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren, 2013.

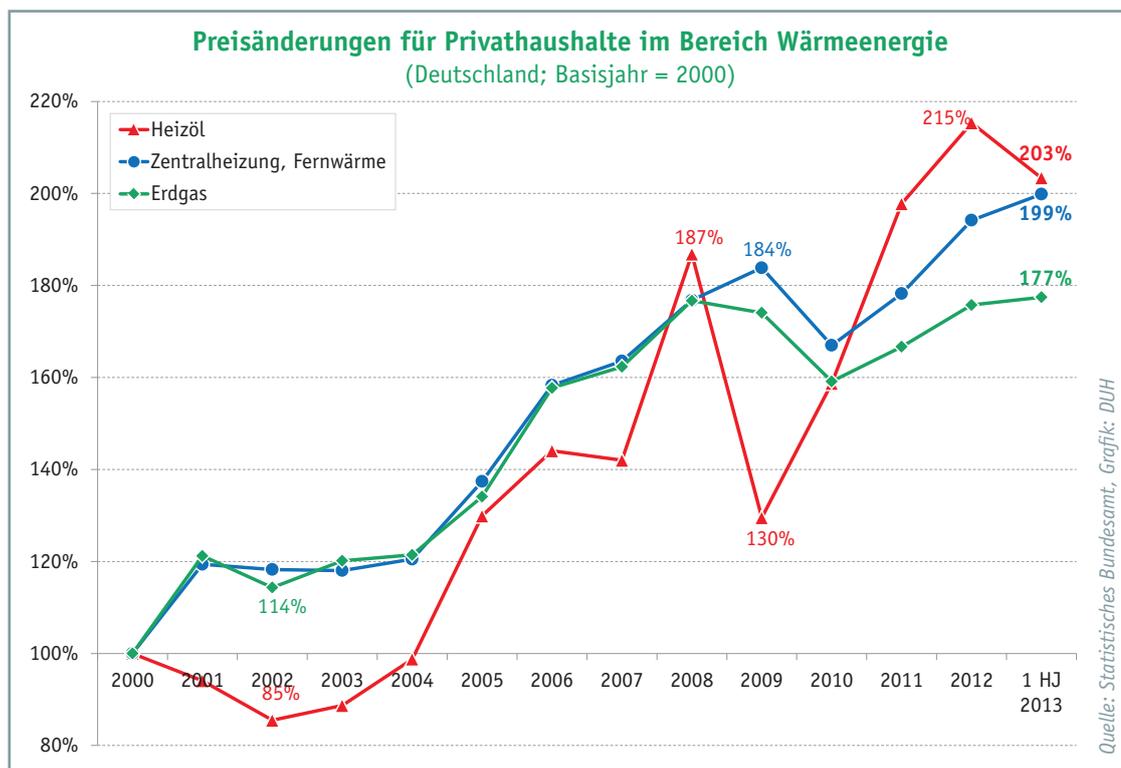


Abb. 4: Die Energiekosten (Wärme und Strom) haben sich für Privathaushalte seit dem Jahr 2000 nahezu verdoppelt, während die Kaltmieten im Bundesdurchschnitt „nur“ um 16 Prozent gestiegen sind.

Entsprechend verhält es sich bei vermieteten Mehrfamilienhäusern. Auch hier ist zu unterscheiden zwischen Wohnflächenerweiterungen, wohnwertverbessernden Maßnahmen sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die sich aus den Mindestanforderungen des Wohnungsmarktes zur Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit ergeben, auf der einen und energiebedingten Mehrkosten auf der anderen Seite. Bei einer Kopplung der energetischen Maßnahmen mit den ohnehin anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kann der Vermieter sowohl die Modernisierungskosten als auch die energiebedingten Mehrkosten bislang regelmäßig auf die Kaltmiete umlegen.<sup>23</sup> Außerdem wird der energetische

Zustand einer Wohnung wegen der steigenden Heizkosten kontinuierlich an Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt gewinnen und folglich auch die Vermietbarkeit von Immobilien zunehmend beeinflussen.

## Der Nutzen für die Mieter

Energetische Gebäudesanierungen schaffen – siehe oben – für die in den Gebäuden lebenden oder arbeitenden Mieter bzw. Nutzer unmittelbar ein besseres, gesünderes und behaglicheres Wohn- und Arbeitsklima. Doch nicht nur das. Für Mieter sind energetische Gebäudesanierungen auch in ökonomischer Hinsicht bedeutsam. Denn sie profitieren von den in der Folge einer energetischen Gebäudesanierung geringen, jedenfalls aber geringeren Heizkosten.

In Anbetracht der Preisanstiege insbesondere bei Heizöl, aber auch bei Erdgas und Fernwärme, entwickeln sich die Heizkosten mehr und mehr zu einer „zweiten Miete“. Die Schere zwischen den Heizkosten einerseits und der durchschnittlichen Entwicklung bei den Kaltmieten andererseits öffnet sich immer weiter (» Abbildung 4). So stiegen die Kaltmieten seit der Jahrtausendwende im Bundesdurchschnitt um 16 Prozent, die Warmmieten jedoch um 29 Prozent. Regional, vor allem in Ballungszentren und Universitätsstädten verläuft der Anstieg der Mieten auch deutlich steiler.<sup>24</sup> Aber immer gilt: Mit einer energetischen Sanierung



Erneuerbare Wärme aus Solarthermieanlagen – Warmwasser aus Sonnenlicht ist umweltfreundlich und spart Energie.

<sup>23</sup> dena, Sanierungsstudie, Teil 1, S. 14.

<sup>24</sup> Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. (DMB), Juli 2011, <http://www.mieterbund-bonn.de/mieterhoehung.html>

ihrer Wohnungen reduziert sich für die Mieter das finanzielle Risiko künftiger Energiepreissteigerungen massiv.

Grundsätzliches Ziel der Politik muss es allerdings sein, sozial ausgewogene Rahmenbedingungen für die Aufteilung der energiebedingten Mehrkosten einer Sanierung zwischen Vermieter und Mieter zu schaffen. Die am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsnovelle hat dies nicht getan und stattdessen das Mietrecht einseitig zu Lasten der Mieter verschoben. Beispielsweise sind Mietminderungen für drei Monate nunmehr ausgeschlossen, wenn die Tauglichkeit der Wohnung auf Grund energetischer Modernisierungsmaßnahmen eingeschränkt ist (§ 536 Abs. 1a BGB). Mit der Versagung des Mietminderungsrechts wird das mietvertragliche Äquivalenzprinzip zum Nachteil des Mieters ausgehöhlt und die Akzeptanz der Energiewende im Gebäudebestand zusätzlich belastet. Das verwundert umso mehr, als es keine Belege dafür gibt, dass die bislang bestehende Mietminderungsmöglichkeit ein Hemmnis für die Durchführung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung dargestellt hätte.



*Energieeffiziente Wohnungen dürfen nicht zum Luxusgut werden.*

Im Rahmen der Mietrechtsnovelle wurde überdies die Chance vertan, die so genannte Modernisierungumlage des § 559 BGB abzuschaffen, mindestens aber zu modifizieren. Die Vorschrift ermöglicht gegenwärtig die – zeitlich unbegrenzte – Umlage von bis zu elf Prozent der Sanierungskosten auf den Mieter. Sie stellt einen Fremdkörper in der im Übrigen an Vergleichsmieten orientierten Systematik des Mietrechts dar. Und sie differenziert noch nicht einmal zwischen Luxussanierungen einerseits und energetischen Sanierungen andererseits. Die Umlagemöglichkeit steht in keinerlei Abhängigkeit zu einer Steigerung der Energieeffizienz und zu Energieeinsparungen beim Mieter. § 559 BGB sollte abgeschafft und die energetische Beschaffenheit von Mietwohnungen ausschließlich in das System der örtlichen Vergleichsmiete des § 558 BGB integriert werden. Mindestens aber muss

die Höhe der Modernisierungumlage abgesenkt und auf energetische Sanierungsmaßnahmen (sowie auf Maßnahmen unter anderem für einen altersgerechten Umbau) beschränkt werden.

Änderungsbedarf besteht zudem im Hinblick auf die Ausgestaltung des Systems der ortsüblichen Vergleichsmiete. Denn gegenwärtig profitiert auch derjenige Vermieter, der keine energetischen Sanierungen vornimmt, automatisch vom Anstieg des allgemeinen Mietniveaus auf Grund der Investitionen anderer Eigentümer in energetische Sanierungsmaßnahmen. Es darf keinen Automatismus zwischen der Mieterhöhung bei energetischer Sanierung einiger Wohnungen und der Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete für alle Wohnungen geben. Die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes muss deshalb verbindlich in die Mietspiegel integriert und zu einem klaren Wettbewerbsfaktor werden.

Insgesamt erscheint eine ernsthafte Debatte über die Wechselbeziehungen von Klimaschutz- und Sozialpolitik gerade auch im Mietwohnbereich dringend geboten. Dabei muss neben Änderungen im Mietrecht beispielsweise auch über Ergänzungen des Wohngeldes etwa um eine an die energetische Beschaffenheit einer Wohnung gekoppelte „Klimakomponente“ nachgedacht werden. Denn Ziel der energetischen Sanierung des Gebäudebestands kann und darf es nicht sein, dass energetisch wertvolle Wohnungen auf Grund höherer Kaltmieten nur bestimmten Einkommensgruppen zur Verfügung stehen und Geringverdiener in unsanierte Wohnungen mit zwar niedrigeren Kaltmieten, aber hohen Betriebskosten abgedrängt werden.

## Beratung und Förderung

Eigentümer, die ihr Haus oder ihre Wohnung energetisch sanieren wollen, brauchen zum einen eine qualifizierte Beratung. Sie müssen wissen, welche Maßnahmen auf der technischen Seite geeignet sind, um erwünschte ökonomische und ökologische Vorteile zu erreichen. Und sie müssen wissen, inwieweit der Staat helfend einspringt.

Entsprechende Anreize in Gestalt unterschiedlicher finanzieller Förderinstrumente sind seit langem etabliert. So bezuschusst die KfW beispielsweise die Kosten für eine Beratung durch qualifizierte Sachverständige mit bis zu 50 Prozent.<sup>25</sup> Außerdem gibt es ein „Vor-Ort-Beratungsprogramm“ des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für die Energieberatung im Vorfeld von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren öffentlichen und gewerblichen Objekten.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Siehe zu den einzelnen Fördermöglichkeiten durch die KfW <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Energetische-Sanierung/>.

<sup>26</sup> <http://www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/index.html>.

Für die Sanierungsmaßnahmen als solche existieren Fördermöglichkeiten des Bundes, insbesondere über das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW<sup>27</sup> und das Marktanzreizprogramm für erneuerbare Energien (MAP).<sup>28</sup> Privatpersonen, Kommunen oder kommunale Unternehmen können von der KfW Darlehen zu vergünstigten Finanzierungsbedingungen oder als Investitionszuschüsse für energieeffiziente Gesamt- oder Einzelmaßnahmen sowie für den Austausch von Heizungsanlagen gegen erneuerbare Wärmebereitungsformen erhalten. Im MAP fördern sowohl das BAFA (durch Investitionszuschüsse) als auch die KfW (durch zinsverbilligte Darlehen und Tilgungszuschüsse) die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmebereitung. Daneben gibt es auch auf kommunaler oder Länderebene unterschiedliche Förderinstrumente.<sup>29</sup>

### „HÖHERE ANSTRENGUNGEN SIND NOTWENDIG UM DIE KLIMASCHUTZZIELE ZU ERREICHEN“

Die existierenden Förderinstrumente haben unstrittig energetische Sanierungen angereizt. Allerdings noch nicht in einem Umfang, der für die Steigerung der jährlichen Sanierungsquote im Gebäudebestand auf zwei Prozent und mithin für das Erreichen der Klimaschutzziele der Bundesregierung notwendig wäre. Die Zuschüsse, die die KfW bei Einzelmaßnahmen gewährt, sind von ursprünglich fünf auf mittlerweile zehn Prozent der Investitionssumme angehoben worden.

Zu bedenken gilt zudem: Zinsvergünstigte Darlehen sind für die große Gruppe der Hausbesitzer, die zwar potenziell sanierungswillig sind, jedoch in einer späteren Lebensphase keinen Kredit mehr aufnehmen wollen oder können, kein ausreichender Anreiz. Umso verstörender ist es, dass Bund und Länder sich über Jahre nicht auf eine Regelung zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung einigen konnten. Hier sollte ein neuer Anlauf unternommen werden – allerdings nur dann, wenn alle Beteiligten ernsthaft zu einer Lösung kommen wollen. Denn eine bloße erneute Ankündigung ohne Folgen würde ihrerseits nicht ohne Folgen für die Sanierungsrate bleiben. Sie würde ganz im Gegenteil die bei den potenziellen Adressaten in der Vergangenheit zu beobachtende Strategie des Abwartens in die Zukunft verlängern. Das sollte unbedingt vermieden werden.

## Steigerung der Sanierungsrate ist „Konjunkturprogramm“ für den Mittelstand

Die Steigerung der Sanierungsrate auf mindestens zwei Prozent ist unabdingbar, um bis 2050 zu einem annähernd klimaneutralen Gebäudebestand zu kommen. Diese Perspektive hat die Bundesregierung als eines ihrer Klimaziele benannt. Darüber hinaus ist eine spürbare Steigerung der Sanierungsrate aber auch in volkswirtschaftlicher Hinsicht für den Staat geradezu geboten. Mit den durch die Programme des Bundes zum energieeffizienten Bauen und Sanieren im Jahr 2010 geförderten Investitionen wurden knapp 300.000 Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen.<sup>30</sup> Die geförderten Investitionen werden dabei ganz überwiegend von mittelständischen Unternehmen umgesetzt, vor allem in der lokalen Bauwirtschaft und örtlichen Handwerksbetrieben.<sup>31</sup> Die Maßnahmen schaffen Nachfrage und Arbeitsplätze vor Ort. Die Förderung energetischer Gebäudesanierung ist somit auch ein Konjunkturprogramm für Mittelstand und Handwerk.



*Für die Zukunft – energetische Gebäudesanierung erzeugt positive Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte.*

Die mit Hilfe von Fördermitteln durchgeführten Investitionen führen über Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte zudem zu zusätzlichen Einnahmen des Staates. Denn einerseits werden Zusatzeinnahmen durch Abgaben und Steuern der Unternehmen generiert, zum anderen sinken durch Neueinstellungen die Ausgaben für Arbeitslosengeld und Sozialleistungen. Diese zusätzlichen Einnahmen liegen, so das Ergebnis der aktuellen Prognos-Studie, in den Jahren bis 2025 in allen Szenarien deutlich über dem geschätzten Fördervolumen. In den Folgejahren verringert sich der Unterschied zwischen bereitgestellten Fördermitteln

<sup>27</sup> [http://www.baufinanzierung-bemu.de/kfw-CO<sub>2</sub>-gebaeudesanierungsprogramm.html](http://www.baufinanzierung-bemu.de/kfw-CO2-gebaeudesanierungsprogramm.html).

<sup>28</sup> BMU, Marktanzreizprogramm für erneuerbare Wärme - Förderung für innovative Heizungschnik, <http://www.erneuerbare-energien.de/die-themen/foerderung/marktanreizprogramm/>.

<sup>29</sup> Siehe etwa Landesbank Baden-Württemberg, <http://www.l-bank.de/lbank/inhalt/nav/privatpersonen/eigennutzerwohnraum/ausbauumbauerweiterungundmodernisierungvonwohnraum/energieeffizienzfinanzierungsanieren.xml?ceid=115306>.

<sup>30</sup> Irsch, Volkswirtschaftliche Effekte der energetischen Gebäudesanierung, in: Fachverband Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS), Energiesparkompass 2012, S. 8 ff.; IWU und Bremer Energie Institut, Monitoring der KfW-Programme „Energieeffizientes Sanieren“ 2010 und „Ökologisch/Energieeffizientes Bauen“ 2006-2010, 2011, S. 89 ff.

<sup>31</sup> Siehe Fn. 27.

und haushaltentlastenden Effekten zwar, dennoch werden die eingesetzten Fördermittel bis auf wenige Ausnahmen auch weiterhin von den zusätzlichen Einnahmen übertroffen.<sup>32</sup> Mit anderen Worten: Die Mehreinnahmen aus Abgaben und Steuern und die Minderausgaben für Arbeitslosengeld und Sozialleistungen übertreffen insgesamt die Ausgaben des Bundes für die Förderprogramme bei Weitem. Im Zeitraum von 2008 bis 2010 lag der Gewinn für die öffentlichen Haushalte aus der Förderung zwischen 1,5 und 5,8 Mrd. Euro pro Jahr.<sup>33</sup> Unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist daher nicht allein die Tatsache von erheblicher Bedeutung, dass ein Euro investiert wird (jeder Euro kann ja nur einmal ausgegeben werden), sondern vor allem, wofür er ausgegeben wird.



*Energieeffizienz ist Zukunft!*

## Fazit: Energetische Gebäudesanierung? – Ja, bitte!

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist eine notwendige Voraussetzung für den Erfolg der Energiewende. Sie dient dem Klimaschutz, sie verbessert die Lebensqualität von Millionen Menschen in Deutschland. Sie zahlt sich ökonomisch aus – bei richtiger Ausgestaltung der Rahmenbedingungen sowohl für den Investor, für den Nutzer und auch für den Staat. Und sie ist darüber hinaus ein wesentlicher Beitrag zur zeitgemäßen Modernisierung eines jeden Gemeinwesens. Wenn Deutschland im 21. Jahrhundert erfolgreich sein will, wird es seine Ressourcen anders, insbesondere effizienter einsetzen müssen als bisher. Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Wärme müssen zu einem umfassenden Funktionsprinzip moderner Gesellschaften werden. In unseren Breiten steht dabei die Gebäudewärme im Mittelpunkt.

### ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG BEDEUTET KLIMASCHUTZ UND LEBENSQUALITÄT.

Deshalb muss die energetische Sanierung von Gebäuden in der deutschen Politik endlich den Stellenwert erhalten, der ihr zukommt. Voraussetzung ist mehr Ehrlichkeit im Umgang mit Zahlen und Fakten. Die Bremser unter den Akteuren müssen erst konkret benannt und dann selbst ausgebremst werden. Ebenso ihre Sachwalter in der Politik. Die Anreizstrukturen zur Erhöhung der jährlichen Sanierungsrate müssen verbessert werden, um möglichst viele potenzielle Adressaten zu erreichen. Dabei geht es nicht nur um noch mehr öffentliches Geld. Energetische Sanierung ist hipp. Sie macht aus einem schönen Haus ein schicken Haus. Beste technische Lösungen können sich aus dem Markt heraus entwickeln. Bis dahin werden wir alle uns zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen müssen – Fördermaßnahmen, Information und Motivation, aber auch eine moderne Weiterentwicklung des Ordnungsrechts etwa in der Energieeinsparverordnung. Nur so werden wir zurückfinden auf den Zielpfad für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zur Mitte des 21. Jahrhunderts.

<sup>32</sup> Prognos, *Ermittlung der Wachstumswirkungen der KfW-Programme zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren*, 2013, S. 63 f.

<sup>33</sup> Forschungszentrum Jülich, *STE Research Report, Wirkungen der Förderprogramme im Bereich „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“ der KfW auf öffentliche Haushalte*, 2011.

## Weiterführende Links (Auswahl):

### Maßnahmen der Bundesregierung im Überblick:

- » Informationsportal der Bundesregierung  
[http://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Energiekonzept/Energiesparen/CO2-Gebaeudesanierung/\\_node.html](http://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Energiekonzept/Energiesparen/CO2-Gebaeudesanierung/_node.html)
- » Informationsportal des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)  
<http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/CO2-gebaeudesanierung-fakten.html>

### Förderung:

- » *Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), Marktanzreizprogramm für erneuerbare Wärme – Förderung für innovative Heizungstechnik*  
[http://www.erneuerbare-energien.de/die\\_themen/foerderung/marktanreizprogramm](http://www.erneuerbare-energien.de/die_themen/foerderung/marktanreizprogramm)
- » Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Förderprogramm  
[http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare\\_energien/index.html](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/index.html)
- » KfW Förderprogramm  
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Energetische-Sanierung>
- » Verbraucherzentrale Bundesverband e.V., Energieberatung  
[www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)

### Informationen für Gebäudesanierer:

- » Informationsportal der Deutschen Energie-Agentur (dena)  
[www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info)
- » Informationsportal der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU)  
[www.sanieren-profitieren.de](http://www.sanieren-profitieren.de)
- » Informationsportal der EnergieAgentur.NRW  
<http://www.energieagentur.nrw.de/modernisierung/willkommen-auf-unserem-portal-zur-energetischen-gebaeudemodernisierung-16271.asp>
- » Modernisierungsratgeber der co2online GmbH  
<http://www.co2online.de/kampagnen-und-projekte/index.html>

### Bildnachweis:

Titel, S.4, S.5: Ingo Bartussek/fotolia.de,  
S.6: tinadefortunata/fotolia.de, S.7: Kara/fotolia.de,  
S.8: ArTo/fotolia.de, S.9: kasjato/fotolia.de,  
S.10: ferkelraggae/fotolia.de



### **Kontakt**

Deutsche Umwelthilfe e. V.  
Hackescher Markt 4 / Neue Promenade 3  
10178 Berlin

Tel.: 030 2400867-0  
info@duh.de

Stand: 02.09.2013