

Immobilien | 07.07.2016 | Lesezeit 5 Min.

Energetische Gebäudesanierung ausbaufähig

Wunsch und Wirklichkeit klaffen in kaum einem Klimaschutzfeld so weit auseinander wie bei den Immobilien. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat untersucht, woran die energetische Modernisierung derzeit scheitert – und wie sie sich voranbringen lässt.

„Faktor Vier“ – so lautet der Titel jenes Buches, das der Biologe Ernst Ulrich von Weizsäcker, ehemaliger Präsident des Wuppertal Instituts für Klima, Umwelt, Energie, 1995 als Bericht an den Club of Rome veröffentlicht hat. Seinerzeit galten die darin skizzierten Passivhäuser mitsamt der Aussicht, die Ressourcenproduktivität um eben jenen „Faktor Vier“ steigern zu können, noch als visionär. Doch während von Weizsäcker 2010 mit „Faktor Fünf“ noch einmal nachlegte, ist es um Niedrigenergie- und Passivhäuser still geworden. Und wenn es doch einmal etwas lauter wird, überwiegt die negative Presse, Stichwort „Schimmel“.

Wunsch und Wirklichkeit in der energetischen Gebäudesanierung

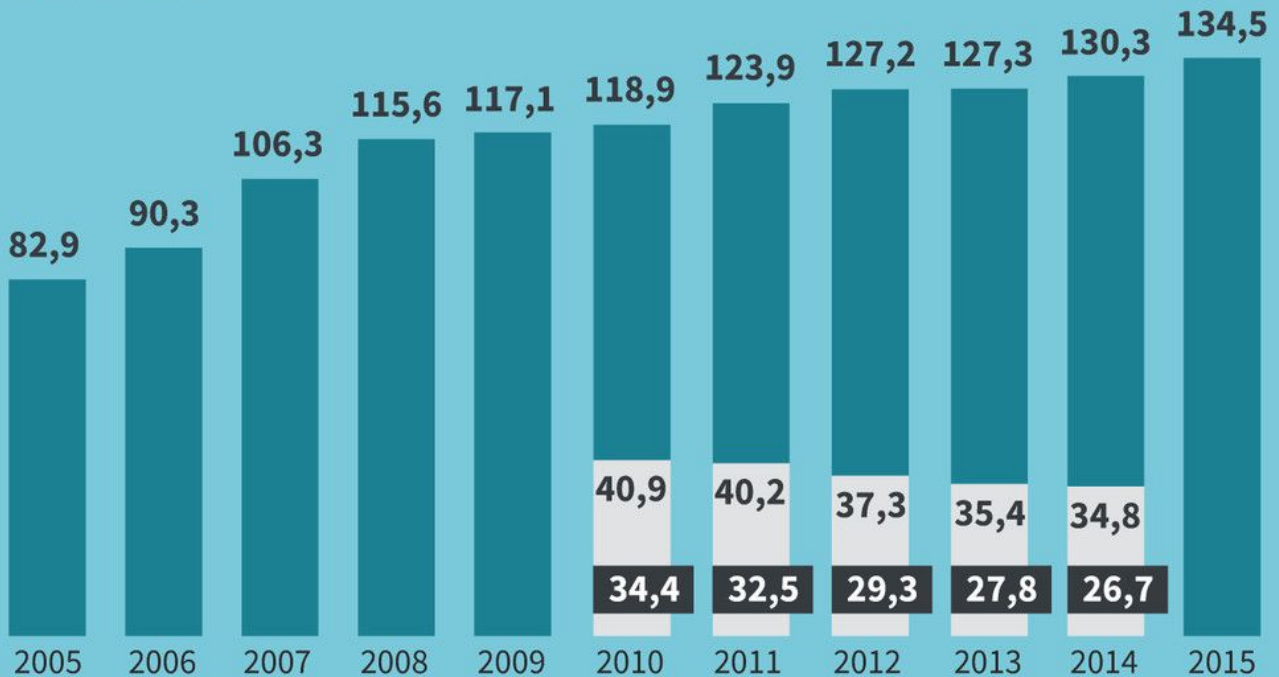
Tatsächlich hat sich aber auch die Bundesregierung eine Art Faktor Fünf zum Ziel gesetzt: Laut ihrem Klimaschutzplan soll der Primärenergiebedarf im Gebäudesektor, also der Input an klimaschädlichen konventionellen Energien, bis 2050 auf ein Fünftel des Niveaus von 2008 sinken. Ein Zwischenziel ist die Reduktion des Wärmebedarfs

von Wohnungen um 20 Prozent bis 2020. Diese Marke wird Deutschland jedoch mit großer Sicherheit verfehlen: Realistisch erscheint aus heutiger Sicht allenfalls eine Einsparung von etwa 11 Prozent gegenüber dem Wert von 2008. Und wird weiterhin so wenig saniert wie bisher, ist bis 2050 nur eine Senkung des gesamten Primärenergiebedarfs um 38 Prozent drin. Zurückzuführen ist dieser schwache Fortschritt auf die ausgewiesene Sanierungsmüdigkeit der Bundesbürger. In den vergangenen Jahren sind Energiesparmaßnahmen wie die Fassadendämmung und der Einbau moderner Wärmeversorgungssysteme sogar zurückgegangen (Grafik):


Energetische Gebäudesanierung stockt

Ausgaben für die Instandhaltung sowie den Um- und Ausbau von Wohngebäuden in Milliarden Euro

■ darunter energetische Sanierung
■ in Prozent



Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
© 2016 IW Medien / iwd

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Im Jahr 2014 haben die Bundesbürger nur noch knapp 35 Milliarden Euro für die energetische Sanierung von Wohngebäuden aufgewendet – 2010 waren es schon einmal 41 Milliarden Euro. Und das, obwohl insgesamt sogar deutlich mehr Geld in

Wohnungen und Häuser geflossen ist. Im Jahr 2010 entfiel noch gut ein Drittel der Ausgaben für Instandhaltung sowie Um- und Ausbau auf die Wärmedämmung und andere Energiesparmaßnahmen, zuletzt war es lediglich ein Viertel.

Die Ausgaben für die energetische Gebäudesanierung sind von 2010 bis 2014 um fast 15 Prozent gesunken.

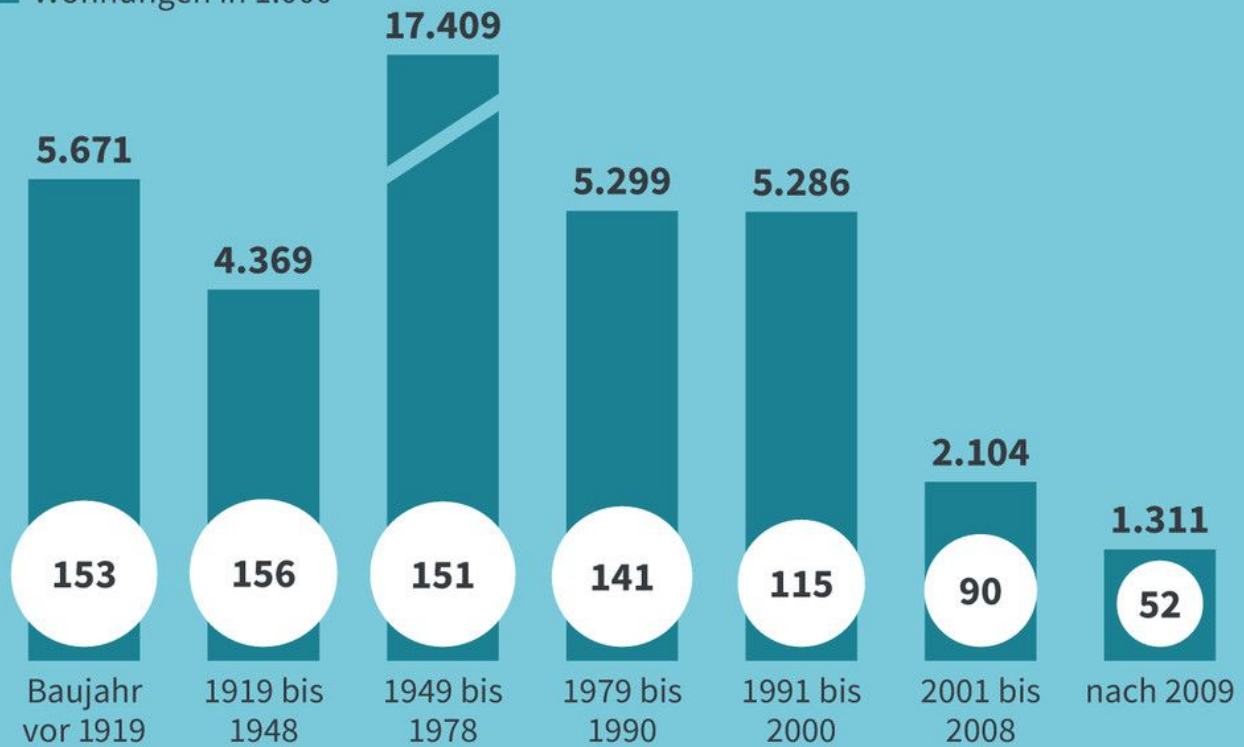
Dass es mit der energetischen Sanierung nicht mehr vorangeht, hat zwar nicht nur eine Ursache – der Hauptgrund ist aber schlicht: Die niedrigen Energiepreise bieten einfach keinen Anreiz zum Energiesparen. **Die Heizölpreise sind von 2012 bis 2015 um 40 Prozent gesunken – die kostspielige Anschaffung einer modernen Heizungsanlage amortisiert sich also immer später.** Ohne die Modernisierung älterer Wohnhäuser wird die Energiewende im Gebäudesektor jedoch nicht zu schaffen sein. Denn Neubauten ab 2001 mit guten Energiekennwerten haben bisher gerade einmal einen Anteil von 8 Prozent am gesamten Wohnungsbestand in Deutschland. Noch einiges zu machen wäre dagegen insbesondere bei den Häusern der Baujahre 1949 bis 1978 (Grafik):

- Sie stehen zumeist nicht unter Denkmalschutz und haben keine erhaltenswerten Fassaden;
- es sind viele – ihr Anteil an allen Wohnungen liegt bei 42 Prozent;
- und ihr jährlicher Energieverbrauch ist mit 151 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche fast so hoch wie der von Altbauten mit ihren oft hohen Decken.


Energieverbrauch: Nachkriegsbauten mit Sparpotenzial

Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser in Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015

■ Wohnungen in 1.000



Quelle: IW Köln
© 2016 IW Medien / iwd

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Wie Deutschland sich seinem Energieziel noch nähern kann

Welchen Sanierungsweg die Förderpolitik nun beschreiten sollte, um bis 2050 die größte Energieeinsparung aus dem vorhandenen Potenzial herauszuholen, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln in einem Gutachten für die Schwäbisch Hall-Stiftung „bauen-wohnen-leben“ untersucht. Bisher wird jährlich etwa 1 Prozent des Gebäudebestands komplett auf Vordermann gebracht - und zwar im Schnitt. Tatsächlich finden sogenannte Vollsaniierungen nur in 0,1 bis 0,2 Prozent aller Fälle statt. Teilsaniert werden dagegen Jahr für Jahr rund 3 Prozent der Gebäude. Forcieren lässt sich die Modernisierungstätigkeit theoretisch in zwei Richtungen - doch nur eine davon führt zum Ziel: **Gründlicher sanieren**. Dann würden zum Beispiel schon bis 2020 gezielt einige Gebäude auf den sehr ambitionierten Effizienzhausstandard 55 der Förderbank KfW gebracht - derzeit dominieren die Standards KfW-100 und -115. Das bedeutet: Ein saniertes Gebäude mit dem Standard 100 entspricht genau den Vorgaben der Energieeinsparverordnung für Neubauten, ein Effizienzhaus 55 benötigt dagegen nur 55 Prozent dieses Energieniveaus. Um das zu erreichen, müsste der Schwerpunkt der Sanierung auf Vollsaniierungen anstelle von Klein-Klein liegen. Bleibt die Sanierungsquote jedoch bei 1 Prozent, ist jedoch kaum etwas gewonnen, wie die IW-Berechnungen zeigen: Bis 2050 ließe sich der Primärenergiebedarf so um 42 Prozent verringern - das wären bloß 4 Prozentpunkte mehr als beim Status quo. **Mehr sanieren**. Wenn man sich darauf beschränkt, an möglichst vielen Gebäuden erst einmal die schlimmsten Energiesünden zu beseitigen, wären bei einer Sanierungsquote von 3 statt 1 Prozent bis 2050 alle Häuser in Deutschland modernisiert. Das brächte immerhin schon bis 2020 eine Reduktion des Heizenergiebedarfs um 17 Prozent und bis 2050 ein Minus von 63 Prozent bei der Primärenergie - damit wäre das Ziel von 80 Prozent zwar immer noch verfehlt, aber deutlich knapper. Oder, um es mit von Weizsäcker zu sagen: „Faktor Vier“ wäre noch zu schaffen. Die Gretchenfrage lautet nun: Wie lassen sich mehr Haus- und Wohnungseigentümer trotz mangelndem finanziellem Anreiz dazu bringen, die energetische Sanierung anzugehen? Das IW Köln schlägt Folgendes vor: **Vereinfachen und standardisieren**. Für Otto-Normalsaniierer ist der gesamte Themenkomplex nach wie vor kaum zu durchschauen: Sich damit beschäftigen zu müssen, welche Förderprogramme mit welchen Sanierungsvorgaben und -schritten verknüpft sind, ist für viele Menschen abschreckend. Und eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen, scheint oft auch keine Lösung, eben weil sich nicht überprüfen lässt, ob der Energieberater das Richtige empfiehlt. Die einzelnen Sanierungsschritte, aus denen sich schließlich ein Sanierungsfahrplan ergibt, müssen also möglichst klar festgelegt und abgegrenzt sein. Die Standardisierung sollte aber noch eine Stufe eher ansetzen - nämlich bei der Energieberatung. Die Ausbildung der Berater muss überprüfbareren Qualitätsstandards genügen und die Beratung selbst nach einem klaren Protokoll erfolgen ([mehr dazu](#)). **Mehr Individualität zulassen**. Vorhandene finanzielle Mittel, Bausubstanz und Lebensplanung ergeben jeweils eine spezifische

Mischung – für die jeder Eigentümer zu Recht eine maßgeschneiderte Lösung einfordert. Doch was wie ein Widerspruch zur nötigen Standardisierung klingt, muss keiner sein – wenn sich die fixen Sanierungsbausteine möglichst individuell kombinieren und terminieren lassen. Das heißt aber auch: Die Förderpolitik muss vom Ziel abrücken, möglichst eine Komplettsanierung anzustreben. [Vgl. Ralph Henger, Marcel Hude, Petrik Rust: Erst breit, dann tief sanieren. Die Rolle von Sanierungsfahrplänen in der Energieberatung, Gutachten im Rahmen des Forschungsprogramms „Handwerk und Energiewende im Gebäudesektor“](#)

Kernaussagen in Kürze:

- Wegen der niedrigen Heizölpreise geben Haus- und Wohnungseigentümer in Deutschland immer weniger für die energetische Gebäudesanierung aus.
- Deutschland wird deshalb seine Energiesparziele im Gebäudesektor nicht erreichen.
- Um die Sanierungen wieder anzukurbeln, sollten unter anderem die Vorgaben für die Förderung flexibler werden.