

Gebäudesanierung | 12.07.2012 | Lesezeit 2 Min.

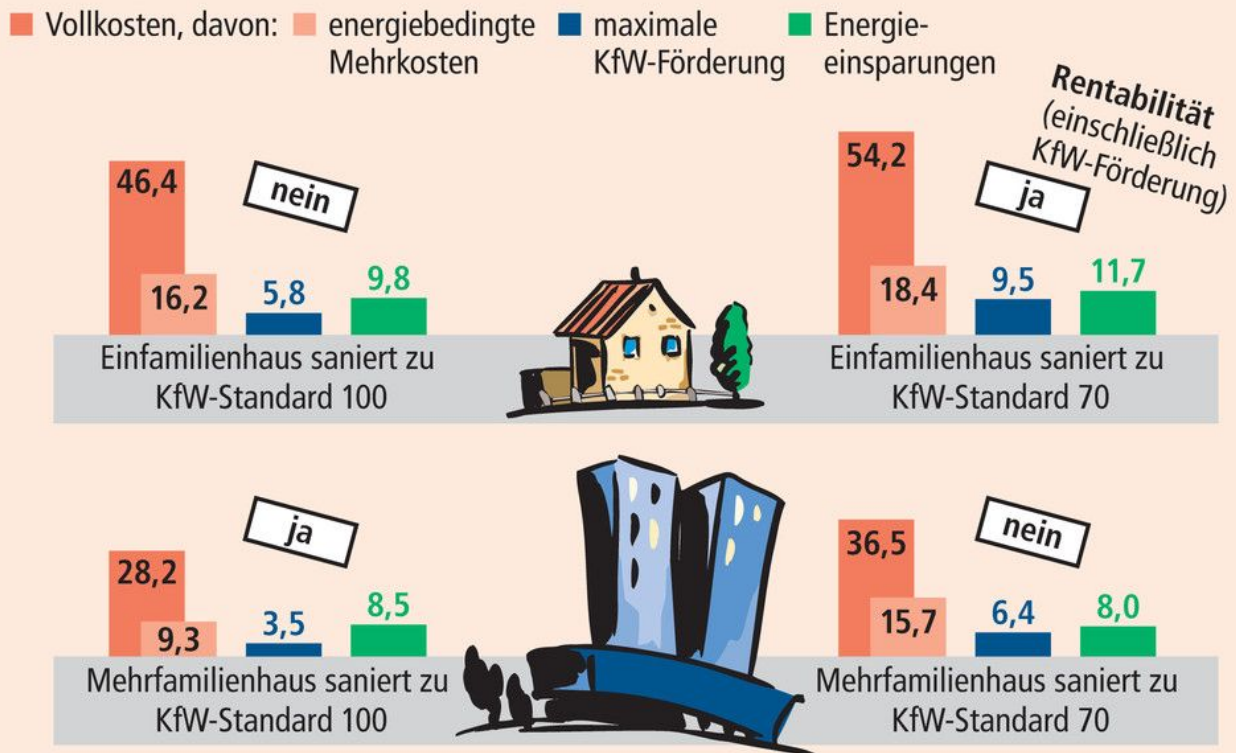
Teurer Klimaschutz

Die energetische Modernisierung von Wohnhäusern geht zu langsam voran, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Die Sanierung ist sehr teuer und rechnet sich nur unter bestimmten Voraussetzungen.

Wie viel der Staat bei energetischen Sanierungen zahlen soll, ist weiterhin offen. Der Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat hat die Entscheidung über das Gesetz zur staatlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden auf die Agenda nach der Sommerpause verschoben (Kasten).

Energetische Sanierung: Ein Rechenexempel

Jährliche Kosten und Einsparungen durch Gebäudesanierungen in Euro pro Quadratmeter für einen Zeitraum von 20 Jahren



KfW-Standard: Die KfW Bankengruppe gewährt staatliche Fördermittel für das Erreichen von Standards (Effizienzhäuser 115, 100, 85, 70, 55). Je niedriger die Ziffer, umso höher die Energieeinsparungen und die Förderung. Vollkosten: Durchschnittliche Gesamtkosten, dazu gehören Instandsetzungskosten (z.B. Badsanierung), energiebedingte Mehrkosten und Modernisierungskosten zur Wohnwertverbesserung (z.B. Balkonbau). Energiebedingte Mehrkosten: Kosten für energiesparende Maßnahmen, z.B. Dämmung der Außenwände; Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel

Klar ist aber, dass die hohen Kosten die privaten Eigentümer überfordern. Deshalb werden derzeit zu wenige Wohngebäude saniert, so das Ergebnis einer Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund. Es sind jedenfalls zu wenige, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen.

Die Regierung will den Wärmebedarf von Wohnhäusern bis zum Jahr 2050 um 80 Prozent reduzieren.

Bislang werden jährlich nur rund 3 Prozent des Gebäudebestands saniert, davon rund ein Drittel energetisch. Bei diesem Tempo verringert sich der Energiebedarf bis 2050 lediglich um 57 Prozent im Vergleich zum Jahr 2008.

Das Problem: Die Kosten einer energetischen Modernisierung übersteigen häufig die Energieeinsparungen (Grafik). Um etwa ein altes Einfamilienhaus auf einen mittleren Effizienzstandard zu bringen, zahlt der Eigentümer über 20 Jahre gerechnet mehr als 16 Euro pro Quadratmeter. Die Energieeinsparungen belaufen sich jedoch lediglich auf etwa 10 Euro pro Quadratmeter. Um die Lücke zwischen Ausgaben und Einsparungen zu schließen, gibt es zwar diverse Förderprogramme, zum Beispiel von der KfW Bankengruppe. Allerdings lassen sich die Lücken meist selbst durch die maximale Förderung nicht stopfen. Die Folge:

Energetische Modernisierungen außerhalb des gängigen Sanierungszyklus von 30 bis 40 Jahren sind bei den aktuellen Energiepreisen nicht wirtschaftlich.

Und auch sonst lohnt sich eine Sanierung ohne staatliche Förderung nur bei einem Drittel der Bauten. Mit Förderprogramm sind rund zwei Drittel der Projekte wirtschaftlich. Dazu muss sich das Gebäude allerdings vor der Modernisierung in einem relativ schlechten energetischen Zustand befinden und die Vermieter müssen ihre Mieter angemessen an den Investitionen beteiligen können.

[Ralph Henger, Michael Voigtländer: Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes - Herausforderungen für private Eigentümer, Gutachten für Haus & Grund, 2012](#)

Steuerliche Förderung

Der Bundestag hat im Juni 2011 das Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden verabschiedet. Steuerpflichtige, die ihr Gebäude mindestens auf den Effizienzhausstandard 85 sanieren, sollen jeweils bis zu 10 Prozent der Kosten über zehn Jahre absetzen können — Vermieter als Abschreibungen, Selbstnutzer als Sonderausgaben. Die Bundesländer haben sich bisher geweigert, dem Gesetzentwurf im Vermittlungsausschuss zuzustimmen. Sie befürchten hohe Steuerausfälle für die Länder und verlangen

Nachbesserungen.

Kernaussagen in Kürze:

- Die energetische Modernisierung von Wohnhäusern geht zu langsam voran, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen.
- Die Regierung will den Wärmebedarf von Wohnhäusern bis zum Jahr 2050 um 80 Prozent reduzieren.
- Energetische Modernisierungen außerhalb des gängigen Sanierungszyklus von 30 bis 40 Jahren sind bei den aktuellen Energiepreisen nicht wirtschaftlich.