

Wie Deutschland die Wärmewende schaffen kann.

Eine Bestandsaufnahme

von Emanuel Heisenberg

| www.stiftung-nv.de

| Twitter: @snv_berlin

| veröffentlicht unter Creative Commons-Lizenz

Abstract

In Kürze will die Bundesregierung ihre Energieeffizienzstrategie für Gebäude vorstellen. Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudesektor bis 2050, das heißt, dass Gebäude kaum noch Energie verbrauchen und diese weitgehend im Gebäude erneuerbar erzeugt. Der Handlungsdruck ist groß: Bisher fehlen wirksame politische Instrumente, um endlich die seit dem Jahr 2000 dahindümpelnde Sanierungsquote auf das zwei- bis dreifache Niveau zu hebeln. Ziel ist der nahezu komplette Umbau des deutschen Gebäudebestandes innerhalb einer Generation. Das Jahrhundertprojekt verspricht eine ökonomisch und ökologisch attraktive Rendite: 41 Milliarden Euro im Jahr können die Bundesbürger bei Raumwärme und Warmwasser im Jahr 2050 einsparen. Dies entspricht 80% der heute im Gebäudesektor verbrauchten Primärenergie.

Es klafft eine jährlich wachsende Deckungslücke zur Erreichung dieses Energiewendeziels von rund 27%. Zum Vergleich: Die Deckungslücke entspricht der Primärenergie von 77% der Gasimporte aus Russland.

Die Sanierungspraxis ist geprägt von Kleinstbetrieben, einem Mangel an passenden Beratungsangeboten, sowie einer wenig attraktiven Wirtschaftlichkeit der Vorhaben. Es fehlt an einem Gewerke-übergreifenden Sanierungsprodukt mit professionellen Abwicklungsprozessen über alle Gewerke hinweg. Mit dem Entstehen einer Sanierungsindustrie und damit verbunden mit industriellen Standards ist eine Kostendegression von 20-30% zu erwarten, die notwendig ist, um energetische Sanierung zu einem attraktiven Produkt werden zu lassen.

Das snv-Team hat umgekehrt gedacht: was müsste getan werden, um die Ziel-Sanierungsquote auf das zwei- bis dreifache Niveau zu hebeln? Auf dieser Basis schlagen wir vier Maßnahmen vor:

1. **Beratung:** Datenerfassung, individuelle Sanierungsfahrpläne mit 500.000 geförderten Beratungen im Jahr
2. **Regionale Energiehelfer:** Förderung und Aufbau von 50-60 regionaler Beratungszentren als Anlaufstelle gerade für ältere Sanierungswillige
3. **Standardisierung und Industrialisierung** des Angebots
4. **Finanzierung eines öffentlichen Sanierungsprogramms:** Ausschreibung von zunächst 100.000 Wohnungen aus öffentlicher Hand

snv-Team**Emanuel Heisenberg**
Fellow 2014/15**Mitverfasser****Uwe Bigalke**
Associate 2014/15**Dr. Manuel Köhler**
Associate 2014/15**Ideen und Beiträge****Constantin Freiherr von Dalwigk**
Associate 2014/15**Christoph Freiherr von Speßhardt**
Associate 2014/15**Negar Hosan-Aghaie**
Associate 2014/15**Katy Jahnke**
Associate 2014/15**Stephanie Rall**
Associate 2014/15**Ulf Sieberg**
Associate 2014/15

1 Energetische Sanierung – ein abschreckendes Fallbeispiel

„Ich fühle mich von der Politik völlig alleine gelassen“, sagt die Rentnerin Margit Theml. „Mit der Sanierung wollte ich alles richtig machen, am Ende stand ich mit horrenden Kosten da.“ Frau Theml hat 2011 ihr Zweifamilienhaus fertig saniert, rund 200 m² Wohnfläche. Für sie ging damit ein Martyrium zu Ende¹. Sie hat nicht nur 136.524 Euro investiert und viele Monate mit Architekten, Planern und Handwerkern Diskussionen führen müssen. Sie fühlt sich im umgebauten Haus auch weniger wohl als früher und hat das Gefühl, dass sich die Raumluft verschlechtert habe. Und auch ein Blick auf die Heizkostenabrechnung bereitet ihr wenig Erleichterung: Sie spart in den zwei Wohneinheiten insgesamt 1.500 Liter Heizöl im Jahr. Was einer Einsparung von weniger als 1.000 Euro entspricht. Ein Geschäft, das sich nicht amortisiert. Was war passiert? Frau Theml hatte sich mit den besten Intentionen für eine energetische Sanierung ihres Hauses entschlossen, dazu einen Architekten von der Liste der BAFA² beauftragt und war bereit, für die Energieeinsparung und den Umweltnutzen einen fünfstelligen Betrag zu investieren – warum war das Vorhaben dennoch so grundlegend gescheitert?



Das Haus von Frau Theml in Berlin vor und nach der Sanierung

Copyright: M. Theml

Acht Experten der stiftung neue verantwortung haben sich ein Jahr Zeit genommen, solche Misserfolgs-, aber auch Erfolgsfälle der energetischen Gebäudesanierung aufzunehmen, zu analysieren und Lösungen zu erarbeiten. Sie haben dazu über 60 Interviews geführt, mit Ein- und Zweifamilienhauseigentümern vor und nach der Sanierung, mit Wohnungsgenossenschaften, privaten Immobilieninvestoren, Betreibern von öffentlichen Liegenschaften, Mietern, Architekten und Planern, Energieberatern, Dämmstoffherstellern, Dachdeckern, Fassadenfirmen, Heizungsinstallateuren, Verbänden, Politikern, Ministeriumsmitarbeitern, Stadtplanern und Mitarbeitern von Beratungszentren. Ziel dieser umfangreichen Recherche war es, konkrete Vorschläge für politische Parteien und Ministerien zu entwickeln, die strukturelle Defizite, wie sie aus dem Fallbeispiel von Margit Theml hervorgehen, verringern könnten.

¹ Frau Theml hat dazu ein ebook geschrieben: Mein Freund der Dachdecker: Tagebuch einer Hausbesitzerin mit starken Nerven (2013).

² BAFA: Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

Fazit: Das Angebot ist dominiert von einem schlecht zugänglichen, überteuerten und zersplitterten Markt an individuellen Handwerker-Leistungen. Es fehlt an einem Gewerke-übergreifenden Sanierungsprodukt. Der Engpass liegt in den meisten Fällen nicht an der mangelnden Finanzierung. Oder an der Bereitschaft in der Bevölkerung. Oder an geförderten Krediten und Zuschüssen. Es fehlt an einem Gewerke-übergreifenden Sanierungsprodukt mit professionellen Abwicklungsprozessen über alle Gewerke, garantierten Einsparungen, garantierten Kosten und einer deutlich kürzeren Amortisation.

Die Mission für die Wärmewende: Bezahlbare und ökologische Sanierungspakete für alle Gebäudetypen, die für Eigentümer und Mieter verständlich sind und ohne staatliche Subventionen auskommen. Diese Pakete sollten einen klimaneutralen Gebäudebestand ermöglichen und Wärmekosten-neutral für Eigentümer und Mieter sein.

Die Vision: Frau Theml kann bei einem vertrauenswürdigen Bau- oder Energieunternehmen ein *Sorglos-Komfort Paket Öko* bestellen. Innerhalb von wenigen Tagen bekommt sie ein Angebot für eine Vollsanierung. Die Umsetzung ist so standardisiert, dass die Sanierung in der Zeit einer zweiwöchigen Kreuzfahrt durchgeführt wird, die natürlich im Paket enthalten ist. Frau Theml kann zwischen verschiedenen Fassaden, Innenausbauten oder Fenstern wählen, bestimmt die nachhaltigen Materialien, kann in Beispielhäusern das Komfortgefühl testen und wird automatisch auf eine erneuerbare Energieversorgung umgestellt. Sie erhält vom Anbieter eine Einsparungsversicherung über 30 Jahre, Bauschäden sind versichert. Die Maßnahmen sind so standardisiert, dass die KfW ein Finanzierungspaket zu einem niedrigen Zinssatz über die Gesamtkosten anbietet. Und das Beste für Frau Theml: das Paket rechnet sich über wenige Jahre.

Das Paket ist leider nur eine Vision. Aber warum wird diese Produkt-Vision nicht entwickelt?

2 Warum überhaupt energetische Gebäudesanierung?

„Warum überhaupt energetisch sanieren?“ Das fragt Johannes Sommer und denkt dabei an seine Mieter. Er ist Geschäftsführer eines Immobilienfonds und Miteigentümer von rund 2.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Deutschland. „Wenn ich ein Mehrfamilienhaus kaufe und übernehme, haben die Mieter Angst vor der Sanierung.“ Sanierungen werden von Mietern immer mit einer Mietsteigerung in Verbindung gebracht. Bei fast allen Mietern herrscht die Überzeugung: die Sanierung rechne sich für sie nicht. Als Vermieter teilt er die Besorgnis seiner Mieter: Er müsse durch die Sanierungsumlage mehr auf die Miete schlagen, als die Einsparung für die Mieter bringe. So entstehe Widerstand bei den Mietern. Selbst, wenn er den Zustand des Gebäudes nach dem Kauf heben wolle, gehe er diesem Widerstand aus dem Weg. So blieben sichtbare Eingriffe, beispielsweise das Streichen der Außenwände oder die Begrünung des Vorgartens.

Das Beispiel des Immobilieninvestors und –betreibers zeigte dem snv-Team, dass der Nutzen energetischer Sanierung, der in der politischen Diskussion zwischen Verbänden, Ministerien und Fraktionen evident ist, sich aus der Perspektive der Betroffenen in der Praxis oft gar nicht erst erschließt. Auch das Beispiel des Immobilieninvestors Johannes Sommer zeigt: Es fehlt auch für institutionelle Vermieter ein attraktives Angebot, ihren Bestand energetisch zu sanieren. Warum also sanieren?

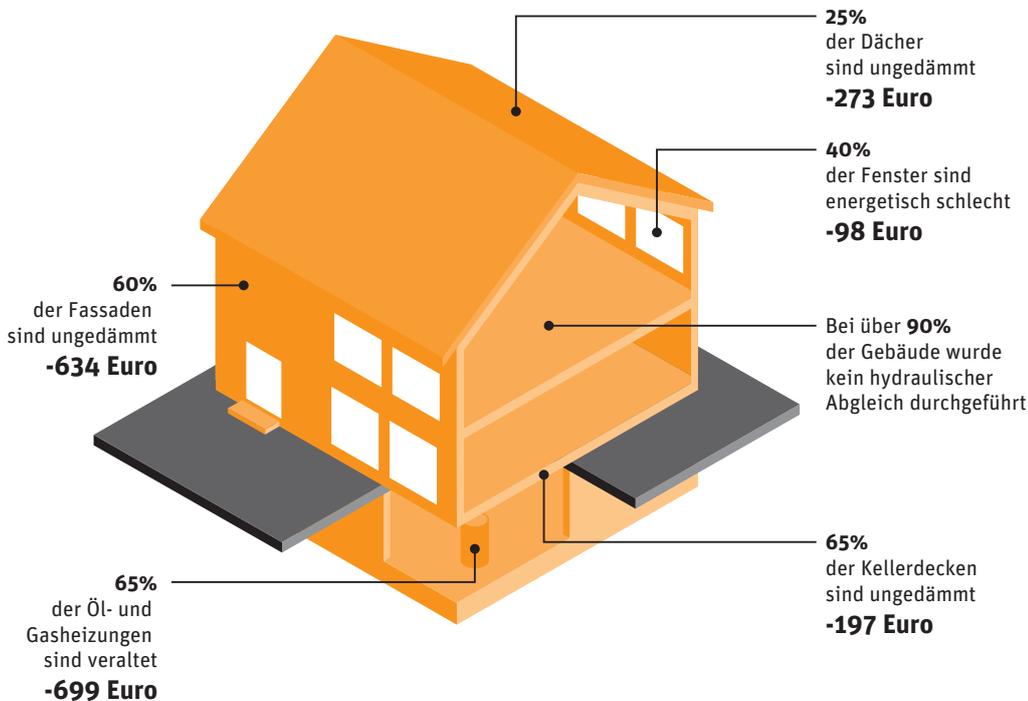
2.1 Ausgangslage: Gebäudebestand in Deutschland ist schlecht saniert

Die Notwendigkeit, den Gebäudesektor in Deutschland zu sanieren, erschließt sich sofort beim Blick auf die Gebäudestatistik: 60-70% der Öl- und Gasheizungen sind veraltet, ein Viertel der Häuser verfügen nur über ungedämmte Dächer, 60% der Fassaden sind nicht mit ausreichendem Dämmmaterial versehen.

75 Prozent der Gebäude in Deutschland sind un- oder teilsaniert

Sanierungsstand je Gewerk und jährl. Einsparung eines Einfamilienhauses

Einsparung von 1.901 EUR p.a. bei einer Wohnfläche von 144 m² bei Vollsanierung



Quelle: dena, SNV

Die Gebäudestatistik besagt allerdings lediglich, dass grundsätzlich ein Sanierungsbedarf besteht. Warum energetische Sanierungen im Einzelnen angegangen werden, hängt stark von der Nutzergruppe ab: Selbstnutzer und „Amateurvermieter“³ werden von finanzieller Unsicherheit von der Sanierung abgehalten, von der Abneigung Fremdkapital aufzunehmen, aber auch von fehlender Kenntnis über Verbräuche und Einsparungspotenziale. Bei gewerblichen Vermietern sind lange Amortisationszeiten abschreckend, aber auch die Umlagemöglichkeit der Investitionen auf Mieter und der Widerstand der Mieter gegenüber den geplanten Maßnahmen. Motive und Hemmnisse wurden detailliert in diversen Einzelstudien analysiert⁴,

³ „Amateurvermieter“ und Kleinvermieter sind Vermieter, die nicht institutionell und gewerblich vermieten. Sie verfügen im Wohnbereich über 14,5 Millionen Wohneinheiten und damit über mehr Wohneinheiten, als institutionelle Vermieter.

⁴ ENEF-Haus, Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung (2010), Energieforschung Stadt Zürich, Lösungsansätze zum Abbau von Hemmnissen für energetische Erneuerungen von Gebäuden (2013)

auch das sogenannte Mieter-Vermieter-Dilemma wurde ausführlich beleuchtet⁵.

Im Zentrum der Motive und Hemmnisse der energetischen Sanierung stehen oft wirtschaftliche Gesichtspunkte. Bei der Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern konnte das Team auf die Datenbanken der *dena* und von *co2online* zurückgreifen. Verschiedene Studien haben bereits dargestellt, dass die Vollkosten einer energetischen Sanierung die eingesparten Energiekosten über 30 Jahre übersteigen⁶. Hat der Sanierungswillige aber einen Anlass, muss er beispielsweise altersgerecht umbauen oder will das Dach ausbauen, lohnt es sich, Maßnahmen zum Energiesparen gleich mit zu treffen, da sich nur die Mehrkosten bezahlt machen müssen. Die Amortisationszeit der Investition für die energetischen Mehrkosten liegt dann je nach Maßnahme und Objekt zwischen 5 und 50 Jahren.

Amortisationszeiten, die länger sind als der Lebenshorizont der Hauseigentümer oder übliche Kreditlaufzeiten, können Hauseigentümern eigentlich nicht zugemutet werden. Das Best Practice (siehe Kapitel 3.2) Beispiel aus den Niederlanden zeigt: Sanierungskosten-Degressionen von mehr als 40% sind mit einem Industrialisierungsansatz möglich, wenn Maßnahmen standardisiert und dann bei vielen Nachfragern ausgerollt werden können. Eine solche Kostendegression ist bereits in Deutschland bei Einzelmaßnahmen –beispielsweise bei der Einblasdämmung– gelungen.

2.2 Energetische Sanierung rechnet sich nur mit Anlass

Die Modellrechnungen des snv-Teams haben die Aussagen der Studien bestätigt: Ein exemplarisches Einfamilienhaus mit 144 m² Bezugsfläche. Das Objekt aus den 1970er Jahren hat mit 209 kWh/m² im Jahr einen hohen spezifischen Energieverbrauch und mit einer Ölheizung hohe Erzeugungskosten. Der Eigentümer nimmt 62.000 Euro für die Sanierung in die Hand, dabei entfallen 24.000 Euro auf die Mehrkosten, um das Haus auf einen *Effizienzhaus 85*-Standard zu heben. Der Standard ist moderat für ein rund 40 Jahre altes Gebäude. Beim jetzigen Zinsniveau und mit Hilfe eines KfW-Kredits würde er nach Umbau einen Überschuss von 1.000 Euro im Jahr erzielen, seine Annuität für den Kredit schon abgezogen. Nimmt man allerdings die Vollkosten der gesamten Sanierung, also auch die Kosten, die nichts mit dem energetischen Zustand zu tun haben, wie Streichen der Außenwände, so erleidet der Eigentümer einen Verlust auf seine Investition. Das heißt, seine Energiekosteneinsparungen sind zu gering, um die Gesamtkosten der Sanierung zu tragen, beispielsweise auch die Kosten für das altersgerechte Umbauen etc.

Um die Wirtschaftlichkeit im Beispielprojekt von einem mäßig attraktiven Investment auf eine attraktive Anlage zu verbessern, benötigt es weitere Förderung von 20-30% der Investitionskosten oder eine Vergünstigung des Angebots.

Das snv-Team sieht eine Stimulierung der Nachfrage durch eine massive Erhöhung der staatlichen Förderung als derzeit aus dem Haushalt kaum finanzierbar an. Ausschreibungsverfahren und staatlich geförderte Sanierungen von Immobilienbeständen mit einem industri-

⁵ R. Henger, M. Voigtländer, Einflussfaktoren auf die Rentabilität energetischer Sanierungen bei Mietobjekten (2011) InWis, Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma (2011)

⁶ IWU, Energetische Sanierungen des Gebäudebestandes privater Haushalte (2013) & IWU, Akteursbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Energieeffizienzmaßnahmen im Bestand (2013)

ellen, standardisierten Ansatz könnten eine Kostendegression von 20-30% je Gebäudetyp und Vorhaben ermöglichen. Ein industrialisierter Ansatz (siehe Kapitel 3) ermöglicht nicht nur für das Sanierungsvorhaben aufeinander abgestimmte, vorgefertigte Dämmungsmodule, sondern auch standardisierte Energieerzeugungs- und -steuerungsmodulare. Er sollte begleitet sein durch eine standardisierte Gebäudeerfassung. Mit einem solchen Vorgehen können zwei staatliche Ziele gleichzeitig verfolgt werden, es können nicht nur neue Effizienz-Standards im Bestand realisiert werden, sondern auch erneuerbare Energien im Rahmen der Sanierungen durchgesetzt werden.

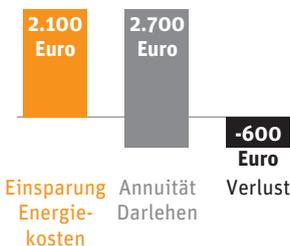
Beispiel Einfamilienhaus: Sanierung rechnet sich nicht alleine aus der Wärmekosten-Einsparung und braucht Förderung

Rahmendaten – Beispiel Einfamilienhäuser (EFH)

- Einfamilienhaus, 1 Wohneinheit
- Baualterklasse 1969 - 1977
- Bezugsfläche 144 m²
- Heizenergiebedarf 209 kWh /m² p.a.
- Warmwasser 28 kWh /m² p.a.
- Sanierung auf Effizienzhaus 85 Standard
- Vollkosten ~62.000 EUR²
- Mehrkosten energetisch bed. Sanierung ~ 24.000 EUR²
- KfW-Finanzierung
 - Tilgungszuschuss 7,5% der Vollkosten
 - Darlehen mit 1% Zinsen (10 Jahre Zinsbindung)
- Restzins 2,8%
- Energiepreis 8 Cent/kWh
- Preissteigerung mit Inflation von 2% p.a.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Vollkosten Sanierung
Zahlungsströme 2020 in Euro



Energetische Mehrkosten
Zahlungsströme 2020 in Euro



Beispiel EFH

Net present value¹
in Euro

-4.100 Euro

+21.000 Euro

- **Vollkosten einer Sanierung sind durch energetische Einsparungen nicht gedeckt**
- **Energetische Sanierung muss sonstige Anlässe (Instandhaltung/Wertsteigerung ...) zum Anlass nehmen**

1) WACC 5%, Laufzeit 30 Jahre, 2) Inkl. Planung

Quelle: dena, SNV

Auch wenn sich einige energetische Maßnahmen in weniger als 10 Jahren amortisieren und in der Regel den Wert des Gebäudes steigern, bedeutet das nicht, dass sich Hauseigentümer bei einer Sanierung für energetische Maßnahmen entscheiden. Baufinanzierungsexperte Volker Nassenstein, langjähriger Berater bei Dr. Klein Baufinanzierung sieht Finanzierung als einen Engpass: „Junge Familien, bei denen sich energetische Sanierung lohnen würde, weil sie noch lange im sanierten Haus wohnen werden, können meist gerade mal den Kaufpreis refinanzieren.“ Der energetische Mehraufwand werde dann oft für später aufgeschoben. Und ist die Familie erst eingezogen, werde häufig nicht mehr energetisch saniert. Bei älteren Ei-

gentümern –die Hälfte der Hauseigentümer ist über 60 Jahre alt– erlahmt der Tatendrang: Bei 5 bis 50 Jahren Amortisation für energetische Maßnahmen würden Eigentümer mit begrenzter Lebenszeit in einem Haus die Mehrzahl der Sanierungsmaßnahmen nicht mehr angehen.

Doch selbst wenn Eigentümer bereit zur energetischen Sanierung sind und eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist, werden energetische Sanierungen verschoben oder der nächsten Generation überlassen: Viele Eigentümer verfügen weder über ausreichend liquide Vermögenswerte, noch haben sie eine entsprechende Bonität. Rund 40% der Hauseigentümer in Deutschland haben ein Nettoeinkommen von weniger als 1.500 Euro im Monat. Um der Energiearmut zu entgehen, übersteigen die notwendigen Investitionen in ihr Wohneigentum ihr verfügbares Einkommen und ihre Bonität. So stecken sie in einem Dilemma, sie haben nicht die verfügbaren Mittel zu sanieren – auch weil sie so viel für Wärme zahlen.

Wie das Beispiel von Frau Theml gezeigt hat: Energetische Sanierungsmaßnahmen ufern häufig in Kosten, im Umfang der Baumaßnahmen und in der Umsetzungszeit aus. Auch hier könnte ein industrialisierter Ansatz helfen. Das Best Practice Beispiel aus den Niederlanden (siehe Kapitel 3.1) zeigt, dass mit einem standardisierten Produkt Sanierungen innerhalb einer Woche und garantierte Preise je Wohneinheit möglich sind.

Deutschland hat eine äußerst erfolgreiche Fertig- und Massivhaus-Industrie. Zudem sind deutsche Anbieter für eine Reihe von Gewerken wie Heizungen und Dämmmaterialien Markt und Technologieführer in Europa. Warum diese Gewerke sich bisher nicht zu kostengünstigen Paketlösungen mit hoher Attraktivität des Gesamt-Sanierungsproduktes verständigen konnten, bleibt dem snv-Team unverständlich.

2.3 Wärmewende findet in einem schwierigen Umfeld statt

Die amerikanische Investmentbank Goldman Sachs sorgte im Jahr 2008 für Aufregung, als sie den weltweiten Rohölpreis langfristig bei US\$200 je Barrel taxierte. Die Nachfrage nach Öl aus den aufstrebenden Wirtschaftsnationen würde das Angebot bei weitem übersteigen. Heute sagt die Bank voraus, dass sie mit einem Preisniveau von US\$20 rechne. Was war in sieben Jahren passiert, dass sich die Ölpreisprognosen auf ein Zehntel reduziert haben? Durch das Überangebot an Öl, beispielsweise durch die hohen Förderquoten in Saudi Arabien und dem Iran sowie durch neue Fördertechnologien wie dem Öl-Fracking war der Preis eingebrochen.

So werden Amortisationszeiten für energetische Sanierungsmaßnahmen durch massiv schwankende Heizöl- und Gaspreise seit 2008 kaum mehr seriös berechnen- und planbar. Doch auch andere Rahmenbedingungen für energetische Sanierung sind ständig im Wandel.

Positive Impulse kommen durch billiges Geld. Seit der Finanzkrise hat sich das Zinsniveau drastisch verringert. Gleichzeitig bleiben als Alternative zur Anlage ins Eigenheim wenige andere sichere Anlageobjekte mit guter Rendite. So wurde die früher von vielen als rückständig angesehene Anlage in die eigene Immobilie zum „Betongold“.

Gleichzeitig haben sich andere Rahmenbedingungen verschlechtert. Da ist die kritische Berichterstattung, die die Bereitschaft zur energetischen Gebäudesanierung in der Bevölkerung verringert hat. Bedenken und Mythen wie „Häuser können nicht mehr atmen“, „Schimmelgefahr“, „Wärmedämmung als Brandfalle“, „Wärmedämmung verunstaltet das Gebäude“ tau-

chen regelmäßig in der Berichterstattung auf⁷. Auch der ständig sich ändernde regulatorische Rahmen verunsicherte Sanierungswillige. So wurde seit 2011 wiederholt eine steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen angekündigt, aber nicht umgesetzt.

So ist die Aufgabe für beteiligte Firmen und Energieberater nicht einfach, Hauseigentümer in diesem wechselnden Umfeld von Maßnahmen zu überzeugen, die meist Amortisationszeiten von über 10 Jahren haben.

2.4 Warum sollte der Staat die Wirtschaftlichkeit verbessern?

Der einzelne Hauseigentümer mag beträchtliche wirtschaftliche und sonstige Hemmnisse haben, sein Haus energetisch zu sanieren. Dagegen gibt es eklatante kollektive Interessen seitens des Staates, energetische Sanierungen zu fördern:

- **Klima:** Senkung der Treibhausgas-Emissionen und der Luftverschmutzung
- **Gesundheit:** Geringere Gesundheitskosten durch besseres Raumklima
- **Wirtschaftsförderung:** Förderung der Bautätigkeit und der Zulieferindustrien
- **Reduzierung von Energieimporten:** Verringerung der Importe fossiler Energieträger aus dem Ausland und damit Reduzierung der politischen Abhängigkeit von Öl und Gas liefernden Staaten
- **Ästhetische:** Sanierte Städte, Verschönerung des Stadtbildes
- **Energiewende:** Gebäude sind ein wichtiger Bestandteil der Energiewende. Sie bieten beispielsweise ein Potential, die Fluktuationen des Stromangebots mit Lösungen wie Power-to-heat und Gebäude als dezentraler Energiespeicher zu nutzen.

Die Bundesregierung strebt aus den genannten Gründen in ihrem Energiekonzept einen „nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“ bis 2050 an. Das bedeutet, dass bei Gebäuden 80% Primärenergie eingespart werden soll, also 80% weniger fossile Brennstoffe zur Raumwärme und Erwärmung von Warmwasser sowie zur Gebäudesteuerung und –beleuchtung verwendet werden sollen. Was die Bundesregierung sich hiermit vornimmt ist nichts Geringeres als ein Komplettumbau des Gebäudesektors.

Die Einsparziele rücken derzeit in weite Ferne. Zum Referenzjahr 2008 fehlen bei derzeitiger baulicher Sanierungsquote von 0,8% (Gebäudehülle) pro Jahr fast ein Drittel, um das genannte Einsparziel 2050 zu erreichen. Es fehlt die Menge von 308 TWh/a Wärme im Jahr 2050 – zum Vergleich, die Wärmemenge ist äquivalent zu 77% der Gasimporte aus Russland. Oder äquivalent zu 40% der gesamten Energie, die im Verkehr verbrannt wird.

Die Deckungslücke lässt sich auch in Gebäuden ausdrücken: Maßeinheit sind sogenannte Vollsanierungsequivalente⁸. 0,8% bauliche Sanierungsquote (Gebäudehülle) entspricht bei 18 Millionen Wohngebäuden der Anzahl von rund 140.000 komplett sanierten Gebäuden im Jahr. Davon sind rund 50.000 Gebäude mit Unterstützung der KfW saniert. Um die Ziele der

⁷ Siehe Deutsche Umwelthilfe, Energetische Gebäudesanierung – Wider die falschen Mythen (2014).

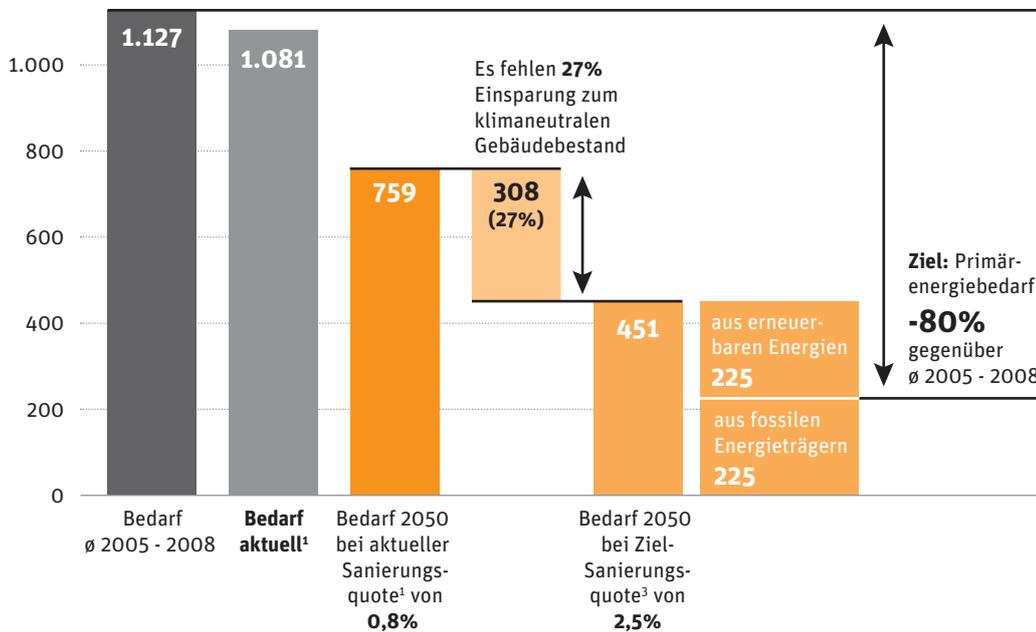
⁸ Definition Vollsanierungsequivalente: 1 Vollsanierungsequivalent entspricht 5 Einzelmaßnahmen (z.B. Dach, Fenstern usw.)

Bundesregierung zu erreichen, müssten im Jahr aber rund 360.000 bis 450.000 Gebäude saniert werden. In anderen Worten: es müssten vier bis sechs Mal so viele Gebäude zusätzlich saniert werden, wie die KfW heute fördert.

Bei einer Sanierungsquote von 0,8%¹ werden die Einsparziele bis 2050 in Bezug auf Primärenergiebedarf um 27% verfehlt

Primärenergiebedarf für Wärme² in Gebäuden

Angaben in TWh p.a.



1) Basis 2012, Bauliche Sanierungsquote (Gebäudehülle): 0,8%, Heizung: 3,0%, 2) Raumwärme, Warmwasser, Klimakälte, Beleuchtung
3) Annahme Sanierungstiefe: 70% Verbrauchsreduktion

Quelle: BMWi für Endenergieverbrauch, Primärenergieenergiefaktoren DIN V 18599: 2007, 2012, SNV, dena

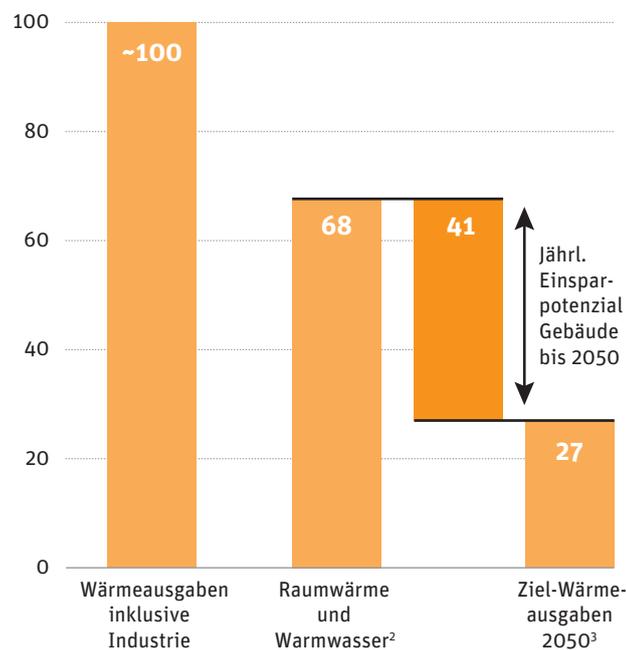
2.4.1 41 Milliarden Euro Wärmekosten im Jahr einsparen

Das snv-Team hat berechnet, dass jährlich 41 Milliarden Euro bei Raumwärme und Warmwasser und kumuliert bis 2050 rund 717 Milliarden Euro eingespart werden können. Ein Haushalt in Deutschland kann mit einer energetischen Sanierung durchschnittlich 70% seiner Wärmekosten einsparen. Doch auch wenn der einzelne Haushalt eine permanente Einsparung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes erzielen kann, wird er eine Sanierung aus Gründen der Wärmekosteneinsparung scheuen, die beispielsweise eine Amortisationszeit von länger als 10 Jahre hat. Hier muss der Staat die kollektiven Interessen durchsetzen und den/die Sanierungswillige unterstützen.

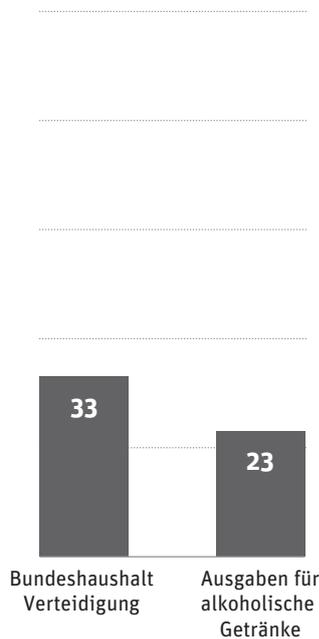
Bis 2050 können in Summe rund 717 Mrd. Euro¹ bei Gebäuwärme eingespart werden

Angaben in Mrd. EUR, 2014 real

Jährl. Wärmeausgaben in Deutschland



Andere Ausgaben zum Vergleich



1) Bei konstantem Hochlauf bis 2050, 2) Raumwärme 54 Mrd. Euro, Warmwasser 14 Mrd. Euro, 3) Real zu Preisen von 2014
 Quelle: dena, SNV

2.4.2 Dekarbonisierte Gesellschaft – CO²-freier Gebäudesektor

„Dekarbonisierung“ ist nicht mehr nur ein Trendwort der Klimaexperten. „Wir wissen, dass wir im Laufe des Jahrhunderts eine Dekarbonisierung brauchen“, so die Bundeskanzlerin Angela Merkel zum Abschluss des G7-Gipfels im Juni 2015 auf Schloss Elmau. Gemeint ist eine Wirtschaft unter Verzicht auf die Energieträger Kohle, Öl und Erdgas, bei deren Verbrennung Klimagas emittiert werden. Der damit einhergehende Umstieg auf erneuerbare Energien beinhaltet auch eine Umwandlung der Sektoren Verkehr, Industrie und eben des Gebäudesektors. Das Problem des Gebäudesektors: während Anlagegüter in Industrie und Verkehr kürzere Lebenszyklen haben, werden Gebäude durchschnittlich in Deutschland nur alle 50-75 Jahre ausgetauscht. Während bis 2050 rund 20% neue Wohngebäude gebaut werden, rechnen Experten nur mit Abrissen von 2%.

Eine Dekarbonisierung kann also nicht nur über verschärfte Regelungen bei Neubauten im Rahmen der Energiesparverordnung EnEV durchgesetzt werden. Hier will die Bundesregierung bis 2050 Standards flächendeckend durchsetzen, die heute lediglich in einzelnen Leuchtturm-Projekten erreicht wurden. 50% der neuen Gebäude sollen dann mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen, die andere Hälfte sollen Passivhäuser sein, also klimaneutral

versorgt sein. Doch da die Neubauquote zehnmal so hoch wie die Abrissquote ist, ergibt sich ein Mehrverbrauch von mehr als 5%. Die Energieeinsparung muss also in Altbauten geholt werden. Eine 80-prozentige Einsparung von Primärenergie bedeutet, dass der durchschnittliche Verbrauch im Bestand von 150 kWh/m²/a auf nur noch 60 kWh/m²/a sinken muss. Dazu muss die Hälfte der Wärmeerzeugung in Gebäuden 2050 aus erneuerbarer Energie gespeist werden – eine Herkulesaufgabe.

Anders ausgedrückt: Altbauten müssen bis 2050 fast dreimal so energieeffizient werden. Diese Aufgabe bedeutet eine immense Kraftanstrengung, die ohne massiven und schnellen Eingriff in die Marktmechanismen nicht gelingen kann. Ohne einen industrialisierten Ansatz sind diese Ziele nicht zu erreichen.

Eine Vorbildrolle Deutschlands bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes sieht das snv-Team als große Chance an. Beispielsweise in der Heiztechnik hat die deutsche Industrie in Deutschland einen Marktanteil von 90% und in Europa einen Marktanteil von 60%. Bei Dämmmaterialien produzieren deutsche Hersteller 80% des deutschen Bedarfs. Eine europäische Kraftanstrengung zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes nach Vorbild Deutschlands liegt also im Zentrum deutscher Industriepolitik.

3 snv-Paket: wie können wir unser Sanierungsziel erreichen?

Das snv-Team hat über 60 Interviews geführt, um aus der Sanierungspraxis heraus Verbesserungsvorschläge zu erarbeiten. Aus einer Vielzahl an Ideen wurden Vorschläge ausgewählt, die sowohl einen großen Hebel bei der Erhöhung der Sanierungsquote haben, als auch im Einflussbereich politischer Akteure liegen. Dabei ist Industrialisierung und Skalierung eines Gewerke-übergreifenden Sanierungsproduktes keine Zukunftsvision, sie wird bereits beispielsweise in den Niederlanden und Großbritannien umgesetzt. Die halbstaatliche niederländische Initiative Energiesprong zeigt, dass sanierter Wohnraum auf hohem ökologischen Standard nicht teuer sein muss. Sie führt gerade die energetische Sanierung in über 111.000 niederländischen Wohnungen durch – und dies kostengünstig, ohne Subventionen und in Rekordgeschwindigkeit. Die Baumaßnahmen werden in rund einer Woche umgesetzt.

3.1 Was wir von Energiesprong aus den Niederlanden lernen können

„Die niederländische Regierung hatte vor fünf Jahren genug davon, ein Pilotprojekt nach dem anderen zu finanzieren, ohne dass eine Industrie für Sanierung entsteht“, sagt Ron van Erck, Programm Manager für Europa bei Energiesprong. Die niederländische Regierung dachte über einen strukturierten Weg nach, wie ein Sanierungsmarkt entstehen könne, der nicht von Subventionen getragen wird. Also investierte der niederländische Staat 30 Millionen Euro in ein Team aus erfahrenen Experten aus dem Bau- und Energiesektor. Das Team entwickelte einen Prototyp für eine günstige Sanierung auf „Net zero“-Standard. Er entspricht dem Standard des Energieplushauses. Das war der Anfang von Energiesprong. Das staatlich finanzierte, unabhängige Non-Profit-Unternehmen fragte bei Immobilienunternehmen an, wie viele Wohneinheiten sie zu einem niedrigen Preis auf den völlig klimaneutralen Standard sanieren lassen würden. Sofort hatten sie 11.000 Wohnungen zur Verfügung. Weitere 100.000 Wohnungen nach demselben Geschäftsmodell werden folgen. Zudem sind ähnliche Geschäftsmodelle für Nichtwohngebäude wie Schulen und Bürogebäude in der Entwicklung. 100.000 Wohnungen

in Frankreich und Großbritannien werden nach Vorbild der Energiesprong-Prototypen in den nächsten Jahren folgen.

Wie funktioniert das Geschäftsmodell:

Ein Beispielhaushalt in einer 3-Zimmer-Wohnung und einer Wohnfläche von 100 m² gibt 150 Euro im Monat für Gas und Strom aus. Der Vermieter nimmt am Programm von Energiesprong teil. Unternehmer ist eine große Baufirma. Sie gibt eine Energieeinspar-Garantie über 30 Jahre.

Das Paket ist umfassend. Die Sanierung enthält nicht nur Fassade, Dach, Fenster, Dämmung, sondern auch eine Wärmepumpe, eine Photovoltaik-Anlage, eine neue Gebäudesteuerung, sowie eine neue Küche samt hocheffizienter Geräte. Nur so kann der Net-Zero-Standard geschafft werden. Die Maßnahmen kosten rund 55.000 Euro. Diese Kosten sollen in den nächsten Jahren um weitere 10.000 Euro auf 45.000 Euro gedrückt werden. Finanziert werden die Maßnahmen über externe Finanzierung, ohne dass der sanierende Vermieter ein wirtschaftliches Risiko trägt. Der Vermieter erhält eine Sanierung, ohne eigenes Geld in die Hand zu nehmen. Der Mieter zahlt weiter 150 Euro im Monat – konstant als Flatrate bis zu bestimmten Obergrenzen, ohne Preiserhöhung und Inflation und das über 30 Jahre. Die Sanierungszeit beträgt nur eine Woche. Die Wohnung wird vom Gasnetz abgekoppelt, eine Photovoltaik-Anlage in Kombination mit einer Wärmepumpe werden installiert. Über die Erfahrung aus den bisherigen Sanierungen auf Basis des Prototypen wurden die Energieeinsparwerte und Qualität bei Wohnkomfort und Erscheinungsbild ständig verbessert. Die Kosten sanken von über 100.000 Euro auf durchschnittlich 55.000 je Wohneinheit. Wie Ron van Erck versichert, sollten Wohnungen nach der Sanierung außen und innen deutlich besser aussehen als vorher. Sie werden nicht mehr fossil versorgt und können sicher sein, dass die Energiekosten die nächsten 30 Jahre nicht steigen.

„Die Investitionen in eine gute Idee von 30 Millionen Euro durch den niederländischen Staat haben sich einzigartig bezahlt gemacht“, sagt Ron van Erck. Jetzt existiert eine wachsende Sanierungsindustrie ohne Subventionen, die Steuereinnahmen generiert. Ganz nebenbei



Beispiele von Häusern, die Energiesprong in den Niederlanden realisiert hat.

Copyright: P. Linders, R. Bos

können politische Ziele wie der klimaneutrale Gebäudebestand und eine massive Erhöhung der erneuerbaren Wärmeerzeugung ohne einen Euro staatlicher Förderung leichter erreicht werden. Ein Perpetuum Mobile für Klima- und Energiepolitiker.

3.2 Wie in Deutschland eine Sanierungsindustrie entstehen kann

Warum wurde in Deutschland bisher keine vergleichbare Initiative wie Energiesprung umgesetzt? In den meisten Praxisbeispielen wie im Beispiel von Frau Theml vom Anfang trafen wir entlang der Wertschöpfungskette auf Kleinstbetriebe, die Sanierung als Einzelanfertigung ohne den Einsatz moderner Produktionsmittel und Software lieferten. 90% der Betriebe im Baugewerbe haben weniger als 20 Mitarbeiter, nur 15% des Umsatzes wird von Betrieben mit mehr als 200 Mitarbeitern erzielt. Eine so atomisierte Industriestruktur erschwert einen industriellen Ansatz. Schon jetzt klagt das Handwerk über personelle Engpässe. Eine Erhöhung der Sanierungsrate auf das zwei- bis dreifache Niveau ist mit der derzeitigen vom Handwerk geprägten Sanierungspraxis schwer realisierbar.

Deswegen hat sich das snv-Team gefragt: Wie könnte eine effiziente Sanierungsindustrie aussehen? Trotz der derzeitig niedrigen Sanierungsquote sprechen wir über eine Industrie mit einem größeren Umsatz als der Inlandsumsatz der Autoindustrie. Alleine im Bestand wurden Maßnahmen in Höhe von 187 Milliarden Euro 2014 umgesetzt⁹. Doch warum gibt es hochprofessionelle Gewerbe, aber keine Sanierungsindustrie mit zeitgemäßen industriellen Prozessen? Um beim Vergleich mit der Autoindustrie zu bleiben, dort ist seit Jahrzehnten eine strukturierte Zulieferpyramide eingeführt. Die Automobilproduzenten oder OEMs (Original Equipment Manufacturer, z.B. eine Baukonzern) an der Spitze werden von Systemlieferanten beliefert, welche von Modullieferanten versorgt werden. Diese erhalten Komponenten von Komponentenlieferanten, welche von Teilelieferanten versorgt werden.

Wie könnte dieses Beispiel einer Zulieferpyramide durch staatliche oder private Koordinationsstellen und Ausschreibungen auf den Gebäudesektor übertragen werden?

So könnte es funktionieren:

Der Staat schreibt 100.000 Wohnungen in staatlicher Hand in kleinen Mehrfamilienhäusern mit ähnlicher Gebäudetypologie wie in den Niederlanden aus. Mit Hilfe der Erfahrungen von Energiesprung wird ein Prototyp für Deutschland entwickelt, der für möglichst viele Gebäudetypen in Deutschland funktioniert und von der deutschen Industrie umgesetzt wird. Diese Prototypen sind smarte Produkte für Gebäudehülle, Energieerzeugung und Gebäudesteuerung. 2-3 Baukonzerne oder Technologiekonzerne sind federführend und finden die optimalen Systemlieferanten je Gewerk. Nur zur Erinnerung, bei 100.000 Wohnungen und einem Sanierungs-Zielpreis von durchschnittlich 40.000 bis 50.000 Euro je Wohneinheit hätte das Paket ein Volumen von über 4 bis 5 Milliarden Euro. Es lohnt sich für den OEM, einen smarten Prototypen zu entwickeln. Das Produkt muss die aktuellen Standards an Wohnlichkeit, Ökologie und äußerem Erscheinungsbild mehr als erfüllen. Zudem sollte der OEM das Ziel erreichen, dass die Wohnungen klimaneutral sind, also mindestens so viel Energie erzeugen, wie sie verbrauchen. Nach Möglichkeit sollte diese Energie erneuerbar, also ohne fossile Energieträger erzeugt werden. Gleichzeitig sollte die Investition sich rein aus der Energieeinsparung und ohne Subvention rechnen. Durch die immense Skalierung können die Systemlieferan-

⁹ DIW, Wochenbericht 48/2014

ten wiederum bei ihren Modul- und Teilelieferanten Standards schaffen, die eine ähnliche Kostendegression ermöglichen wie bei Energiesprong. Ein solches Paket wäre nicht nur eine Explosion der Nachfrage nach Sanierungsleistungen, es würde für alle Lieferanten der einzelnen Gewerke eine immense Möglichkeit der Skalierung bieten, beispielsweise für die Hersteller erneuerbarer und energieeffizienter Wärmeerzeuger (Solarthermie, Wärmepumpen) sowie Photovoltaik-Anlagen. Zudem könnten in der Gebäudesteuerung oder bei vorgefertigten Dämmelementen Standards entstehen, die der gesamten Industrie in Deutschland zu einem Effizienzfortschritt verhilft.

3.3 500.000 Energieberatungen im Jahr – einfach und verständlich

Auf folgende Kritik stößt Ference Ellermann, Vorstand beim Beratungshaus energetrium AG bei Hauseigentümern, die ohne strukturierten Prozess eine Sanierung durchgeführt haben: Häufig werden nur Einzelmaßnahmen von Handwerkern vorgeschlagen, ohne den energetischen Zustand des gesamten Gebäudes zu betrachten. Kosten für Maßnahmen werden zu Beginn der Sanierung nicht transparent gemacht. In der Umsetzung würden häufig mangelhafte Produkte ohne Wissen der Bauherren verbaut, Bauschäden nicht angezeigt, Termine nicht gehalten, Kosten würden explodieren. Für ihn gibt es gute Gründe, ein Sanierungsvorhaben von geschulten Energieberatern begleiten zu lassen.

In Deutschland sind bis zu 45.000 Energieberater aktiv, von denen rund 13.000 bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) gelistet und damit berechtigt sind, eine von der KfW geförderte Beratung durchzuführen. Die meisten Energieberater sind nur in Nebentätigkeit Berater. Energieberatung ist also in den wenigsten Fällen ein auskömmlicher Beruf. Lars Engelhardt, Energieberater aus Brandenburg berichtet, seine Haupteinnahmequelle sei das Entfernen von Schimmel. Auch Marita Klempnow, Vorstandssprecherin des Deutschen Energieberater-Netzwerks DEN e.V. sagt, dass sich Projekte erst dann für den Berater rechnen, wenn eine Sanierung durchgeführt wird. Dann können ähnlich wie bei Architekten Honorare für die Energieplanung und Baubegleitung abgerechnet werden. Für eine Energieplanung kann je nach Umfang der Baumaßnahme 4.000-5.000 Euro abgerechnet werden, Baubegleitung kann in ähnlicher Höhe in Rechnung gestellt werden.

Dagegen sind Akquisegespräche und meist schlecht vergütete Erstgespräche für den Energieberater ein Verlustgeschäft, so Marita Klempnow. Oft wird nicht einmal Spritgeld erstattet, weil sich ein Sanierungsprojekt schon im ersten Vorgespräch als nicht sinnvoll herausstellt. „Ich gehe ständig unbezahlt Kuchenessen und spreche Stunden mit Hauseigentümern ohne dafür eine Rechnung stellen zu können“, so Klempnow. Energieberater sind also ständig im Zwiespalt, als Sanierungsbotschafter und als Informationsstelle zu dienen, ohne dafür ein Vergütungsmodell zu haben. Entscheidend für die Berater ist dabei, dass ihre Reputation in der Kommune hoch ist, da Aufträge fast ausschließlich über Empfehlung vergeben werden.

Energieberater verzichten auch zunehmend auf geförderte Vor-Ort-Beratung. Die von der BAFA geförderten Vor-Ort-Beratungen gehen seit 2009 stark zurück. Während 2009 noch 32.661 Beratungen gefördert wurden, waren es 2014 lediglich 7.075. Hinzu kommen noch rund 60.000 Beratungen der Verbraucherzentralen¹⁰. Eine verschwindend kleine Anzahl angesichts eines Gebäudebestandes in Deutschland von 18 Millionen Gebäuden. Der Nutzen von Beratungen wird in den relevanten Studien bestätigt. Die Bereitschaft zu einer energetischen Sanierung steigt nach einer Vor-Beratung deutlich.

¹⁰ Als Reaktion ist das BAFA-Vor-Ort-Beratungsprogramm in der Überarbeitung.

Durch ein attraktives Format, verständlichere Darstellung und Anhebung der Förderung auf 80% bei Gesamtkosten von 500 Euro je Beratung könnte die Anzahl auf rund 500.000 Beratungen jährlich steigen. Das bedeutet, dass knapp 3% der Gebäude jährlich begangen und Sanierungsmaßnahmen erarbeitet werden. Für das Beratungspaket müssten jährlich rund 300 Millionen Euro zur Verfügung gestellt werden. Jegliche Standardisierung und Industrialisierung kann nur auf Basis einer umfangreichen Objektaufnahme und aussagekräftiger Gebäudedaten erfolgen. Ein Förderpaket für Beratungen sollte folglich Hand-in-Hand gehen mit Qualitätsstandards von Beratung, Qualität der Software sowie Erstellung übergeordneter Gebäude-Datenbanken. Zudem sollten Berater nach ihren Reaktionszeiten auf Anfragen und ihren Umsetzungszeiten sowie nach der Kundenzufriedenheit sowie der Qualität ihrer Unterlagen evaluiert werden.

3.4 Regionale Energiehelfer

Das Beispiel von Frau Thöml vom Anfang des Berichts zeigt, dass insbesondere ältere Hauseigentümer –und das ist die Mehrheit der Eigentümer– von der Komplexität des Sanierungsprozesses überfordert sind. Bei einer Befragung von über 1.000 EigenheimsaniererInnen über Motive und Hemmnisse bei Gebäudesanierung gaben 36% an, dass sie Angst vor einer Überforderung bei der Planung und Durchführung der Sanierung hätten. 43% fürchteten sich vor zu viel Dreck und Stress¹¹.

Eine Quelle von Überforderung bei Sanierern entsteht durch ein Wissensdefizit über den energetischen Zustand der Häuser. 60% der Saniererinnen, die ihr Haus ohne energetische Maßnahmen sanieren, schätzen ihr Haus als energetisch gut ein, ebenfalls 60% schätzen, dass sich eine energetische Sanierung nicht rechnet.

Das snv-Team will mit der Förderung von regionalen Energiehelfern Hauseigentümern eine Anlaufstelle in ihrer Nähe bieten, um gerade ältere Eigentümer im Sanierungsprozess zu unterstützen, um Wissen über Kosten-Nutzen von Sanierungen zu vermitteln und um die regionale Sanierungswirtschaft zu stärken. Zudem kann eine neutrale Stelle ohne kommerziellen Eigennutzen ein höheres Vertrauen schaffen als kommerziell häufig von der Weiterführung von Projekten abhängige Energieberater.

In 50 bis 60 regionalen Zentren könnten folgende Leistungen erbracht werden:

1. Vor-Ort-Erst-Energieberatung beziehungsweise Vermittlung zu passenden Fachberatern sowie Finanzierungspartnern, ggf. über örtliche Hotline-Beratung (mit passendem Dialekt)
2. Ausbildung und Evaluierung von Beratern in der Region
3. Ausschreibung von Handwerksleistungen und Überprüfung von gelieferter Qualität des Handwerks über regionale Plattformen
4. Information von Bürgern und Behörden zum Zustand von Quartieren und Einzelgebäuden: „Bürgermeister-Brief“, Erstellung und Bereitstellung von Drohnen-Bildern und Thermographien

¹¹ ENEF Haus (2010), S. 46-47.

5. Energieverbrauch innerhalb der Kommune und sogar innerhalb einzelner Häuser anonym vergleichen und so Bewusstsein stärken
6. Überwachung von Sanierungsprogrammen bei öffentlichen Gebäuden
7. Vermittlung von „Best-Practice-Beispielen in der Region wie Energieplushäuser

In einzelnen Regionen und Städten haben sich bereits durch Initiativen der Kommunen erfolgreiche Energiehelfer und Beratungszentren etabliert. So erreichte die Stadt Bottrop mit einer Vielzahl von Maßnahmen wie Investitionszuschüssen, Bürgerabenden, Befragungen sowie Bürgerwerkstätten zu Quartierskonzepten eine Vervielfachung der energetischen Sanierungen. Nach Angaben von Oberbürgermeister Bernd Tischler liegt die Quote bei 7,8% – umgerechnet auf Vollsanierungsequivalente¹² schätzungsweise zwei- bis dreimal höher als im Bundesschnitt.

Das snv-Team hat 200 Millionen Euro p.a für diese immens wichtige regionale Verankerung der Sanierungspraxis vorgesehen. Das wäre eine jährliche Förderung von 3-4 Millionen je Zentrum. Die Zentren sollten privatwirtschaftlich oder halbstaatlich organisiert sein. Leistungen sollten für 3 Jahre unter Erreichung messbarer Ziele vergeben werden.

3.5 5 Milliarden Euro werden benötigt

Das snv-Team sieht eine Verdopplung der für 2015 geplanten Förderung der Gebäudesanierung auf 5 Milliarden Euro für notwendig, um die bauliche Sanierungsquote um 0,6% bis 0,9% zu hebeln und um annähernd auf die Zielquote zu kommen. Die Förderpakete sollen dazu dienen, kostengünstige Sanierungen mittel- bis langfristig ohne Förderung zu ermöglichen.

Fördern: Neben der Stärkung des KfW-Gebäudesanierungsprogramms mit einer Förderung von 2,5 Milliarden Euro sieht die snv eine Förderung von Einzelmaßnahmen als wichtig an. So können die Gebäudeteile dann angegangen werden, wenn der Lebenszyklus abgelaufen ist. Mit der Förderung der Einzelmaßnahmen sollte eine einfachere und günstigere Nachweisführung bei der KfW-Förderung einhergehen. Die KfW-Fördermaßnahmen wurden in nahezu allen Interviews als zu bürokratisch und damit teilweise abschreckend beschrieben.

Die snv sieht darüber hinaus die Chance, durch öffentliche Nachfrage in Deutschland ein deutlich attraktiveres Angebot zu stimulieren. So kann eine Sanierungsindustrie mit industriellen Geschäftsmodellen über alle Gewerke hinweg entstehen.

So könnte der Staat ein attraktives Paket schnüren und beispielsweise 100.000 Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern von Wohnungsgenossenschaften und öffentlichen Wohnungsunternehmen nach dem Beispiel von Energiesprung (siehe Kapitel 3.1) ausschreiben. Mit jährlich 1 Milliarde Euro Förderungen könnten Ausschreibungen dieser Bestände und anfängliche Mehrkosten finanziert werden. Als Folge hätte die Industrie ein erprobtes Geschäftsmodell, das auf die privaten Bestände mit weiteren 1 Millionen Wohneinheiten in kleinen Mehrfamilienhäusern ohne Subventionen ausgerollt werden könnte.

¹² Definition: 1 Vollsanierungsequivalent entspricht 5 Einzelmaßnahmen wie Sanierung des Dachs, der Fenster usw.

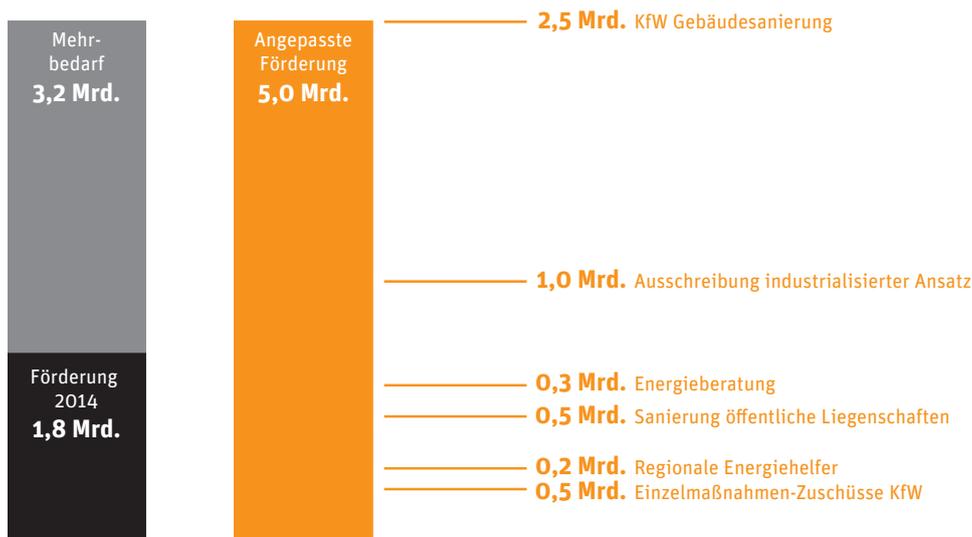
Weitere 500 Millionen könnten für die Sanierung von Nichtwohngebäuden investiert werden. Dabei könnten bei den Ausschreibungen ähnliche standardisierte Geschäftsmodelle Voraussetzung sein, die dann auch bei privaten Beständen ausgerollt werden könnten.

Informieren: Das snv-Paket sieht 200 Millionen Euro für regionale Energiehelfer (siehe Kapitel 3.4) und 300 Millionen Euro für den massiven Ausbau der geförderten Beratungen auf 500.000 Beratungen im Jahr vor.

Wie könnte ein 5 Milliarden-Paket aussehen

Förderung energetischer Gebäudesanierung
In Mrd. EUR

Mehrausgaben hebeln bauliche Sanierungsquote um 0,6% bis 0,9% p.a – Zielquote (gesamt) von 2,0% ggf. nicht zu erreichen



Quelle: SNV

4 Fazit: So schaffen wir die Wärmewende

Ein Mehrbedarf von 3,2 Milliarden Euro¹³ für energetische Gebäudesanierung ist kaum langfristig aus dem Haushalt zu finanzieren. Deswegen sollte der Fokus auf der Verbesserung des Sanierungsangebots liegen. Mit dem Entstehen einer Sanierungsindustrie und damit verbunden mit industriellen Standards ist eine Kostendegression von 20-30% zu erwarten, die notwendig ist, um energetische Sanierung zu einem attraktiven Produkt werden zu lassen. Mit verbesserter Wirtschaftlichkeit, flächendeckender Beratung und vor allem einem in Kapitel 1 geschilderten attraktiven Gewerke-übergreifenden Sanierungsprodukt, lässt sich die bauliche Sanierungsquote von 2,0-2,5% (Gebäudehülle) pro Jahr und der Umstieg auf erneuerbare Wärmeversorgung packen. Die bis 2050 aufreißende Einsparungslücke im Gebäudesektor zu schließen ist eine immens anspruchsvolle Aufgabe. Bei Erfolg einer wirkungsvollen Gebäudestrategie können jährlich in Deutschland 25 Milliarden Euro an Importen fossiler Energieträger aus dem Ausland eingespart werden.

¹³ Gegenüber dem Haushalt 2014.

Über die stiftung neue verantwortung

Die stiftung neue verantwortung ist ein unabhängiger, gemeinnütziger und überparteilicher Think Tank mit Sitz in Berlin. Sie fördert kreatives, interdisziplinäres und sektorübergreifendes Denken zu den wichtigsten gesellschaftspolitischen Themen und Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Durch ihr Fellow- und Associateprogramm ermöglicht sie den intensiven Austausch junger Experten, Praktiker und Vordenker aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft.

Twitter: @snv_berlin

Impressum

stiftung neue verantwortung e. V.
Beisheim Center
Berliner Freiheit 2
10785 Berlin

T. +49 30 81 45 03 78 80

F. +49 30 81 45 03 78 97

www.stiftung-nv.de
info@stiftung-nv.de

Layout:
Franziska Wiese

Kostenloser Download:

www.stiftung-nv.de



Dieser Beitrag unterliegt einer CreativeCommons-Lizenz (CC BY-SA). Die Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung, Veränderung oder Übersetzung von Inhalten der stiftung neue verantwortung, die mit der Lizenz „CC BY-SA“ gekennzeichnet sind, sowie die Erstellung daraus abgeleiteter Produkte sind unter den Bedingungen „Namensnennung“ und „Weiterverwendung unter gleicher Lizenz“ gestattet. Ausführliche Informationen zu den Lizenzbedingungen finden Sie hier:

<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>