

Einführung in das Schwerpunktthema

# Klimaschutz durch energetische Gebäudesanierung

Von Julika Weiß, Elisa Dunkelberg, Immanuel Stieß und Stefan Zundel

**S**pätestens seit der Energiewende im letzten Jahr herrscht in Deutschland weitgehende Einigkeit über die Notwendigkeit einer Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien sowie einer deutlichen Reduktion des Energieverbrauchs. Mit 40 Prozent entfällt ein erheblicher Anteil des Endenergieverbrauchs auf die Bereitstellung von Heizwärme, also Raumwärme und Warmwasser, für die rund 17 Millionen Wohngebäude und 1,5 Millionen Nicht-Wohngebäude in Deutschland. In privaten Haushalten werden sogar fast drei Viertel des Energieverbrauchs allein für die Beheizung des Wohnraums eingesetzt.

Da die Beheizung der Gebäude nach wie vor vorwiegend auf der Basis fossiler Energien beruht, resultieren hieraus erhebliche Emissionen von Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>). Gleichzeitig bestehen deutliche Potenziale zur Reduktion des Primärenergieverbrauchs. Durch eine vollständige energetische Sanierung könnte der Energiebedarf der älteren Wohngebäude im Schnitt um rund 80 Prozent verringert werden. Auch angesichts der geringen Neubaurate liegt damit eines der größten CO<sub>2</sub>-Minderungspotentiale der nächsten Jahrzehnte beim Wärmeverbrauch im Gebäudebestand.

## Politische Instrumente

Die Bundesregierung hat sich daher in ihrem Energiekonzept im Jahr 2010 eine Reduktion des Primärenergiebedarfs um 80 Prozent bis 2050 sowie eine Verdopplung der energetischen Sanierungsrate von jährlich ein Prozent auf zwei Prozent des Gebäudebestands zum Ziel gesetzt. Denn aktuelle Studien zeigen, dass Hausbesitzer(innen) deutlich seltener sanieren als dies nach den theoretischen Lebenszyklen von Heizungsanlagen und den einzelnen Bauteilen der Gebäudehülle zu erwarten wäre (Weiß/Dunkelberg 2010, Diefenbach et al. 2010). Angesichts dieser geringen Sanierungsraten stellt sich die Frage, mit welchen politischen Instrumenten eine Erhöhung sowohl

der Sanierungsraten als auch der Sanierungseffizienz erreicht werden kann.

Zentrale politische Instrumente im Bereich der energetischen Gebäudesanierung sind ordnungsrechtliche Instrumente (insbesondere die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)), Förderinstrumente wie das KfW-Programm Energieeffizient Sanieren und das Marktanzreizprogramm für erneuerbare Energien sowie Kommunikationsinstrumente, wobei bundesweit vor allem die Unterstützung der Vor-Ort-Beratung zu nennen ist. Das Ordnungsrecht wurde in den letzten Jahren durch die Novellierung der EnEV 2009 und die Einführung des EEWärmeG ausgebaut. Allerdings haben diese Gesetze gerade für Bestandsgebäude nur begrenzten Einfluss, da die meisten Anforderungen nur im Sanierungsfall greifen, der Vollzug kaum kontrolliert wird und das EEWärmeG nur für Neubauten gilt. Daran wird wohl auch die anstehende Novellierung der EnEV wenig ändern. Auch eine von der „Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz“ und vielen Expertinnen und Experten geforderte Verschärfung der EnEV-Standards um bis zu 30 Prozent ist derzeit unsicher, denn die Bundesregierung setzt vorrangig auf Anreize. So sollen die Förderinstrumente weiterentwickelt werden und ein Sanierungsfahrplan als strategische Grundlage für die Erreichung der Energieeinsparziele erarbeitet werden.

## Realisierung des Sanierungsfahrplans

Der vorliegende Schwerpunkt widmet sich der Frage, was bei der Entwicklung eines solchen Sanierungsfahrplans zu beachten ist. Eine zentrale Herausforderung sehen wir dabei darin, wie die Lasten einer energetischen Modernisierung sozialverträglich auf die unterschiedlichen Akteursgruppen verteilt werden können. Darüber hinaus bedarf es zusätzlicher Instrumente zur Finanzierung und zur Beratung, um Gebäudeeigentümer(innen) besser zur energetischen Sanierung zu motivieren.

Die Kenntnis des energetischen Ist-Zustandes ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung geeigneter Instrumente zur Stimulierung der energetischen Sanierungstätigkeit. Die Frage, wie gut oder schlecht die energetische Qualität des Gebäudebestands tatsächlich ist und wie hoch dementsprechend die Energieeinsparpotenziale sind, ließ lange Zeit Raum für Spekulationen. Statistiken decken nur wenige Informationen über den energetischen Gebäudezustand ab und spezifische Erhebungen konzentrierten sich häufig auf begrenzte Regionen,

bestimmte Gebäudetypen oder wiesen nur eine geringe Stichprobe auf. Damit drehten sich Diskussionen über geeignete Instrumente schnell um die Frage, ob eine Steigerung der Sanierungsrate und damit die Einführung neuer Instrumente überhaupt notwendig seien. Die Wissenslücke ist nun durch eine breite empirische Studie des Instituts Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2010 geschlossen worden. In ihrem Beitrag stellen **Nikolaus Diefenbach**, **Holger Cischinsky**, **Markus Rodenfels** und **Klaus-Dieter Clausnitzer** Ergebnisse dieser Studie zum Status quo des Gebäudebestands und den aktuellen Sanierungsaktivitäten dar und gehen der Frage nach zukünftigen Sanierungspotenzialen nach.

Um die Ziele der Bundesregierung zu erreichen, bedarf es in einem nächsten Schritt eines Sanierungsfahrplans als strategischer Grundlage, der konkrete Maßnahmen zur Erhöhung der Sanierungsrate enthält. **Andreas Pfnür** skizziert in seinem Beitrag immobilienwirtschaftliche Anforderungen und Erfolgsfaktoren an einen Sanierungsfahrplan für eine energetische Gebäudemodernisierung. Dabei geht er insbesondere auf die unterschiedlichen Interessenlagen der einzelnen immobilienwirtschaftlichen Akteursgruppen Eigentümer, Nutzer und Produzenten ein.

Ebenfalls der Frage der Finanzierung aus Sicht der Mieter(innen) und der Immobilienwirtschaft widmen sich die Standpunkte von **Lukas Siebenkotten** vom Deutschen Mieterbund und **Christian Gebhardt** von der GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.. Lukas Siebenkotten fordert in seinem Beitrag eine finanzielle Unterstützung von ärmeren Mieter(inne)n. Als mögliches Instrument schlägt der Mieterbund die Einführung eines „Klimawohngelds“ vor, das es einkommensschwächeren Mieter(inne)n ermöglichen würde, in energetisch sanierten Gebäuden wohnen zu bleiben. Auch Christian Gebhardt mahnt in seinem Standpunkt an, dass die Rahmenbedingungen so gesetzt werden sollten, dass Segregation und Entmischung aus Gründen des Klimaschutzes vermieden werden.

Zwei Artikel im vorliegenden Schwerpunkt befassen sich mit einer Weiterentwicklung der politischen Instrumente für die Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf diese Gebäudegruppe, die rund 80 Prozent der Wohngebäude ausmachen, entfällt aufgrund ihrer Anzahl und dem vergleichsweise schlechten Verhältnis von Außenflächen zu beheiztem Volumen ein hoher Anteil des Wärmebedarfs. Ergebnisse aus dem Projekt Enef-Haus, in dem die spezifische Sanierungssituation von Eigenheimbesitzer(innen) untersucht wurde, zeigen, dass eine Vielzahl von Barrieren dafür verantwortlich ist, dass energetische Sanierungen nicht umgesetzt werden ([www.enef-haus.de](http://www.enef-haus.de)). **Immanuel Stieff** geht in seinem Beitrag auf die Bedeutung von Informations- und Beratungsangeboten beim Abbau von Sanierungshemmnissen bei der Eigenheimsanierung ein. Bisher laufen massenmediale Kampagnen und Beratungsangebote unverbunden nebeneinander her. Um eine breitere Wirkung zu erreichen, ist daher eine Weiterentwicklung und Verknüpfung bestehender Angebote erforderlich.

Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen sind aus Sicht der Ein- und Zweifamilienhausbesitzer(innen) ein wichtiges Sanierungshemmnis. Im Gegensatz zum Wohnungsunternehmen spielt für diese Akteursgruppe jedoch weniger die viel diskutierte Wirtschaftlichkeit der Sanierungen eine Rolle, als vielmehr die Finanzierung der Maßnahmen, insbesondere da viele der Eigenheimbesitzer(innen) keinen Kredit aufnehmen können oder wollen. Um mehr energetische Sanierungen umzusetzen – insbesondere die kostenintensiven Maßnahmen wie Dämmung des Dachs und der Außenwand – ist deshalb die Erschließung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten notwendig.

Contracting ist ein bereits im Bereich der Nichtwohngebäude häufig angewandtes Konzept zur Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen. **Stefan Zundel** und **Julika Weiß** gehen abschließend in ihrem Beitrag der Frage nach, ob Contracting auch für die Gruppe der Ein- und Zweifamilienhausbesitzer(innen) von Interesse sein könnte und wie das Instrument für diese spezielle Zielgruppe ausgestaltet sein müsste.

## Literatur

- Weiß, J. / Dunkelberg, E.: Erschließbare Energieeinsparpotenziale im Ein- und Zweifamilienhausbestand. Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Berlin 2010.  
Diefenbach, N. / Cischinsky, H. / Rodenfels, M. / Clausnitzer, K.-D.: Datenbasis Gebäudebestand. Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt 2010.

## ■ AUTOREN + KONTAKT

**Elisa Dunkelberg** und **Dr. Julika Weiß** sind wissenschaftliche Mitarbeiterinnen im Forschungsfeld Nachhaltige Energiewirtschaft und Klimaschutz des IÖW.

Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW),  
Potsdamer Str. 105, 10785 Berlin.  
Tel.: +49 30 884594-0, Fax.: +49 30 8825493,  
E-Mail: [elisa.dunkelberg@ioew.de](mailto:elisa.dunkelberg@ioew.de),  
[julika.weiss@ioew.de](mailto:julika.weiss@ioew.de), Internet: [www.ioew.de](http://www.ioew.de)

**Dr. Immanuel Stieff** ist Leiter des Forschungsschwerpunkts Energie und Klimaschutz im Alltag am ISOE.

ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung,  
Hamburger Allee 45, 60486 Frankfurt am Main.  
Tel.: +49 69 7076919-19,  
E-Mail: [stiess@isoe.de](mailto:stiess@isoe.de),  
Internet: [www.isoe.de](http://www.isoe.de)

**Dr. Stefan Zundel** ist Professor für Volkswirtschaftslehre und Umweltökonomie an der Hochschule Lausitz.

Hochschule Lausitz, Großenhainer Straße 57,  
01968 Senftenberg. Tel.: +49 357385-441,  
E-Mail: [stefan.zundel@hs-lausitz.de](mailto:stefan.zundel@hs-lausitz.de),  
Internet: [www.hs-lausitz.de](http://www.hs-lausitz.de)



## **Lizenzhinweis**

Die Beiträge in *Ökologisches* Wirtschaften werden unter der Creative-Commons-Lizenz "CC 4.0 Attribution Non-Commercial No Derivatives" veröffentlicht. Im Rahmen dieser Lizenz muss der Autor/Urheber stets genannt werden, das Werk darf nicht bearbeitet, abgewandelt oder in anderer Weise verändert und außerdem nicht kommerziell genutzt werden.

Die digitale Version des Artikels bleibt für zwei Jahre Abonnent/innen vorbehalten und ist danach im Open Access verfügbar.