

Um-Frage

Verband der Privaten Bausparkassen: Sanierungszustand ist beeindruckend gut! Verdoppelung der energetischen Sanierungsrate unrealistisch

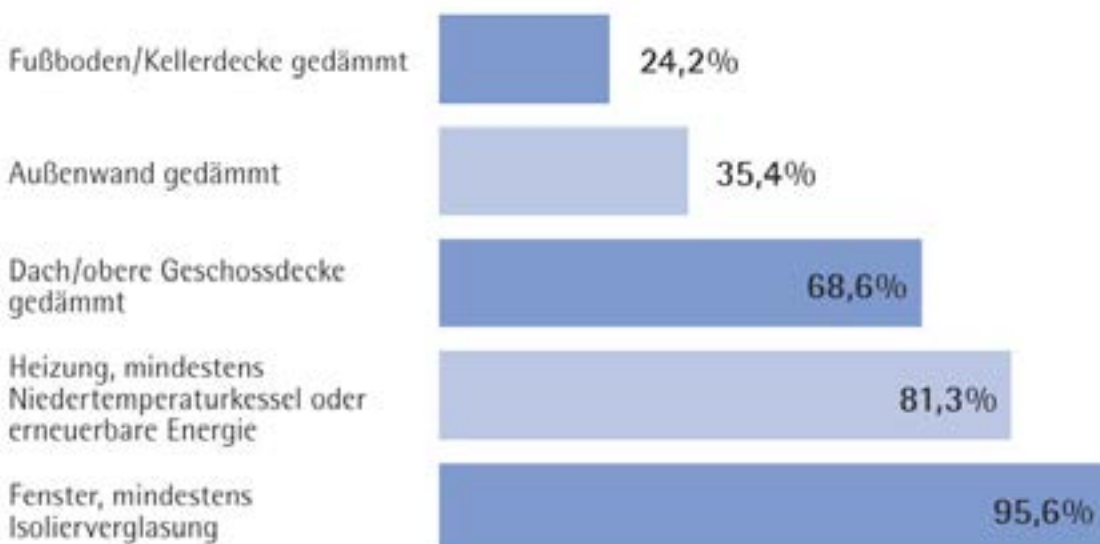
Der energetische Zustand des älteren Ein- und Zweifamilienhausbestands in Deutschland ist beeindruckend gut. 81 Prozent der Heizungsanlagen hoch oder höchst effizient. 96 Prozent aller Fenster sind bereits mindestens zweifach verglast. In 69 Prozent der Häuser ist schon zum Dach oder zur oberen Geschossdecke hin gedämmt worden. Vor diesem Hintergrund erscheint die politisch gewollte Verdoppelung der jährlichen Sanierungsrate von ein auf zwei Prozent unrealistisch. Zu diesem Ergebnis kommt das empirica Institut in einer Studie für den Verband der Privaten Bausparkassen. Allein um die aktuelle Sanierungsrate aufrecht zu erhalten, sind weitere Maßnahmen erforderlich. Strohfeuer- und Mitnahmeeffekte müssen dabei jedoch ausgeschlossen werden. An der Mobilisierung privaten Kapitals führt kein Weg vorbei. Vorsparen bleibt dafür unverzichtbar.

Beeindruckend guter energetischer Zustand

„Der energetische Zustand des älteren Ein- und Zweifamilienhausbestands ist beeindruckend gut.“ Zu diesem Ergebnis kommt das empirica Institut in einer Studie für den Verband der Privaten Bausparkassen. Danach sind 81 Prozent der Heizungsanlagen hoch oder höchst effizient. 96 Prozent aller Fenster sind bereits mindestens zweifach verglast. In 69 Prozent der Häuser ist schon zum Dach oder zur oberen Geschossdecke hin gedämmt worden. Nur bei der Außenwanddämmung und der Kellerdecken-/Fußbodendämmung weist mit 35 bzw. 24 Prozent erst eine Minderheit der Häuser entsprechende Maßnahmen auf.

Diese hohen Anteile sind üblicherweise über die Jahre hinweg durch kleinteilige, bauteilbezogene Sanierungsmaßnahmen erreicht worden. Anlass der energetischen Sanierungen waren vor allem Komfort erhöhungen in Kombination mit ohnehin notwendigen Sanierungen. „Hier hat sich die Investition oft auch gerechnet“, erklärte das Vorstandsmitglied von empirica, Prof. Dr. Harald Simons.

[Per KLIICK zur Sanierungs-Studie der privaten Bausparkassen per](#)



Energetisch modernisierte Gebäude, Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser bis Baujahr 1978, Quelle empirica, IWU 2010

Angestrebte Verdoppelung der Sanierungsrate unrealistisch

„Mit dem Ziel, bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, ist die energetische Sanierung jedoch zum Selbstzweck erklärt worden“, so Simons. Dabei sei die Frage der Wirtschaftlichkeit von fundamentaler Bedeutung sowohl für die Eigentümer als auch für die Gesetzgebung.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigten, dass energetische Sanierungen bestenfalls innerhalb eines natürlichen Sanierungszyklusses wirtschaftlich seien. Beispiel: die Außendämmung. Die rechne sich höchstens, wenn ohnehin ein Gerüst angebracht sei, weil der Putz dringend saniert werden müsse. Aber selbst dann sei die Wirtschaftlichkeit häufig nicht gewährleistet, da insbesondere in unsanierten Häusern die Bewohner bereits heute sehr sparsam mit Energie umgingen und daher die Einsparpotenziale weit geringer seien als gemeinhin angenommen. Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund und des guten allgemeinen energetischen Zustands erscheine die politisch erwünschte Verdoppelung der jährlichen Sanierungsrate von ein auf zwei Prozent unrealistisch. Ein Sanierungsstau, den es aufzulösen gelte, existiere im Ein- und Zweifamilienhausbestand nicht. Die Zahl der „verpassten Chancen“ sei vernachlässigbar. Simons: „Die aktuelle Sanierungsrate von rund ein Prozent ist vielleicht niedrig im Vergleich zu den politischen Zielen, nicht aber im Hinblick auf den baulichen Zustand der Objekte.“

Angesichts des hohen Standards müsse in Zukunft sogar eher mit einer sinkenden Sanierungsrate gerechnet werden. Ineffiziente Einzelöfen, die durch hoch effiziente Brennwert-Zentralheizungen ersetzt werden können, existierten eben nicht mehr massenhaft. Auch seien kaum mehr zugige, einfachverglaste Fenster übrig. Die nächste Effizienzstufe – vom Niedertemperaturkessel zum Brennwertkessel, vom Isolierglas zum Wärmeschutzglas oder von der 8 cm Dachdämmung zur 16 cm Dachdämmung – erhöhe den thermischen Komfort aber nur noch geringfügig, so dass dieser Anreiz zumindest in der Breite schwinde. Lediglich bei der Fußboden- und Kellerdeckendämmung sieht empirica noch Komfortpotenzial, zumindest solange die örtlichen Gegebenheiten dies relativ einfach zulassen.

Bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand

Gefahr von Strohfeuer- und Mitnahmeeffekten bei künstlich erhöhter Sanierungsrate

Da aktuell kein Sanierungsstau existiere, erfordere eine Erhöhung der Sanierungsrate, dass Sanierungen vorfällig durchgeführt werden müssten. In diesem Fall würden diese aber unwirtschaftlich, da dann die vollen Kosten anzusetzen seien. Diese Rentabilitätslücke müsste geschlossen werden, sollte die Sanierungsrate steigen. Skeptisch zeigt sich empirica bei Investitionszuschüssen. „Diese haben keine nachhaltige Wirkung und lösen nur hohe Mitnahmeeffekte aus“, so Simons. Bei einer Abwrackprämie für Heizungen zum Beispiel würden zunächst die Eigentümer aktiv, deren Heizkessel schon ziemlich alt, aber noch funktionsfähig sein. Zwar steige dann die Sanierungsrate. Es gebe allerdings einen bloßen Vorzieheffekt. Um eine dauerhaft höhere Sanierungsrate zu erreichen, müsste jedes Jahr die Förderintensität erhöht werden, um jeweils einen jüngeren Heizkesseljahrgang einzubeziehen.

Zinsvergünstigte Darlehen könnten zwar grundsätzlich auch als eine Vorziehförderung interpretiert werden. Allerdings sei der Barwert dieser Förderung – zumal beim aktuell sehr niedrigen Zinsniveau – zu gering, um energetische Sanierungen vorzuziehen. Sie dürften vielmehr dazu dienen, die auch im Fall einer ohnehin anstehenden Sanierung weiterhin vorhandene leichte Unwirtschaftlichkeit wenigstens zum Teil auszugleichen. Eine höhere Effektivität solcher Kredite könne mit einer pauschalierten Kreditvergabe ohne aufwendigen Einzelnachweis erzielt werden, die es den Eigentümern erlaube, in Eigenleistung und mit nachbarschaftlicher Hilfe energetische Sanierungen durchzuführen.

Vor Investitionsgeboten im Zuge eines verschärften Ordnungsrechts könne man nur warnen. Solche Vorschriften zur Zwangssanierung seien in der Realität schon technisch meist nicht eindeutig formulierbar. Völlig offen sei auch die Frage der Kontrolle solcher Vorschriften. „Der Gesetzgeber würde ein Regelungs-dickicht betreten, gegen das das Einkommensteuerrecht trivial ist“, erklärte Simons dazu. Eine „künstliche“ Erhöhung der Sanierungsrate wäre nach Auffassung von empirica am einfachsten über höhere Energiesteuern zu machen. Dieses Instrument sei „schlank und effizient“. Sozialpolitisch unerwünschten Auswirkungen könne man durch subjektbezogene Instrumente wie der Erhöhung des Wohngeldes und des Arbeitslosengeldes II begegnen. Politische Mehrheiten für diesen Ansatz sieht Simons derzeit aber nicht.

Förderintensität erhöhen

Vorsparen sichert Liquidität

Allein zur Aufrechterhaltung der aktuellen energetischen Sanierungsrate sind laut empirica weitere Maßnahmen notwendig. Die typischen Investitionszeitpunkte für Sanierungen liegen zwischen dem 30. und 40. Lebensjahr nach dem Kauf bzw. zwischen dem 50. und 60. Lebensjahr nach einer weitgehenden Entschuldung der Immobilie. Angepasst an diese Zeitpunkte, könnten die Eigentümer durch ein vermehrtes kontinuierliches Ansparen eine ausreichende Liquidität erreichen. Simons: „Für diese Fälle sollten die Kreditinstitute geeignete Instrumente anbieten. Die öffentliche Hand könnte dabei das der energetischen Sanierung dienende Vorsparen stärker honorieren.“

Der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, wies in diesem Zusammenhang auf die hohe Sparintensität der Bausparer hin. „Bausparer sparen bei gleichem Einkommen mehr als Nicht-Bausparer“, erklärte er. Die Sparquote liege im Schnitt fünf Prozentpunkte höher. Auch sei die Bereitschaft der Bausparer, in energetische Sanierungen zu investieren, nach wie vor sehr hoch. Sie gelte es zu bewahren.

Zehnder: „Der Bausparvertrag ist längst auch zum Energiesparvertrag geworden. Gerade Menschen, die später im Alter keinen hohen Kredit mehr aufnehmen wollen, können auf diese Weise zweckgerichtet Mittel ansparen.“ Selbst ohne Verdoppelung der Sanierungsrate, so Zehnder, sei das Marktpotenzial hoch: Pro Jahr würden laut Expertenschätzungen über 100 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand investiert – davon fast 40 Milliarden Euro in die energetische Sanierung. Über zwei Drittel entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. „Die Häuslebauer sind die tragende Säule der Energiewende im Wohnungsbau“, betonte Zehnder. „Eine Energiewende geht nur mit ihnen, nicht gegen sie“.

Wenn die Politik hier wirklich etwas erreichen wolle, müsse sie privates Kapital mobilisieren. „Das aber muss zuvor gebildet werden können. Durch Vorsparen. Am besten zweckgerichtetes Vorsparen.“ Zehnder plädiert für einen „neuen Realismus“ in der Debatte über den möglichen Beitrag des Gebäudebestands zur energiepolitischen Wende. Darauf seien die Instrumente abzustellen. Man müsse die Menschen dort abholen, wo sie stehen. Über 90 Prozent der Maßnahmen seien Teilmaßnahmen. „Die Menschen“, so der Vorstandsvorsitzende, „investieren klug – nämlich dann, wenn es geboten ist und die Finanzierung steht. Freiwillig. Nur so ist der Erfolg des aktuellen Sanierungszustands zu erklären.“

100 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand investieren

Kostensenkungen angemahnt

Einen weiteren Ansatzpunkt für eine höhere Sanierungsrate und Sanierungsqualität liefert empirica aber auch für die Kostenseite. „Erstaunlicherweise“, so Simons, „würden die Kosten der energetischen Sanierung derzeit aus der öffentlichen Diskussion völlig ausgeblendet.“ Ähnlich wie bei Solarzellen hätte man auch bei energetisch relevanten Materialien über Skaleneffekte deutliche Preissenkungen erwarten dürfen. Diese seien aber ausgeblieben; vielmehr seien die Preise sogar weit überdurchschnittlich gestiegen. Von einer stärkeren Rationalisierung erhofft sich empirica, dass energetische Sanierungen wirtschaftlicher werden. Auch wenn dies in erster Linie Aufgabe der Unternehmen sei, könne die öffentliche Bauforschung hier unterstützend wirken. Konkret regt das Institut deshalb die Einrichtung einer Sanierungskostensenkungskommission des Bundes an. Diese könne sich an der Arbeit der früheren Baukostensenkungskommission orientieren.

Preise sind sogar weit überdurchschnittlich gestiegen

Alexander Nothaft