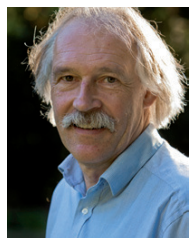


UnternehmensGrün Positionspapier

Das Altbausanierungsgesetz: ein wichtiger Beitrag zur Energiewende

Die energetische Altbausanierung birgt eines der größten Einsparpotenziale für fossile Energieträger. Die Erreichung der Klimaschutzziele wird wesentlich davon abhängen, inwieweit es gelingt, diese Potenziale zu mobilisieren.



Gottfried Härle

Derzeit wird jährlich nur ca. 1 % der Altbausubstanz im Wohnungs- und Gewerbebereich energetisch saniert. Dieser Prozentsatz ist bei weitem zu gering, um die tatsächlich erforderlichen Energieeinsparungen im Gebäudebereich auch nur annähernd zu erreichen.

Für diese unbefriedigende Entwicklung sind mehrere Gründe maßgeblich: Zum einen verhindert in vielen Fällen die Vermieter – Mieter – Konstellation, dass derjenige, der in die energetische Sanierung investiert, auch gleichzeitig Nutznießer der dadurch erzielbaren Energie- und damit auch Kosteneinsparungen ist. Zum anderen lässt das derzeitige Mietrecht nur eine begrenzte Überwälzung der Sanierungskosten auf die Mieter zu. Viele Sanierungsmaßnahmen sind damit nicht oder nur in sehr begrenztem Maße rentierlich, werden verschoben oder gar nicht in Angriff genommen.

Förderprogramme reichen nicht aus

Um trotzdem das Tempo bei der energetischen Altbausanierung zu erhöhen, versuchen Bund und Länder, über unterschiedliche Förderprogramme Anreize für Sanierungsinvestitionen zu geben. Mit bisher allerdings bescheidenem Erfolg: dies liegt zum einen daran, dass die Programme je nach Haushaltslage und politischer Couleur der Regierung beschlossen, dann aber wieder gekürzt oder auch ganz eingefroren werden. Eine langfristige Planungssicherheit für Investoren ist damit nicht gegeben. Zum anderen wird es angesichts der Lage der öffentlichen Haushalte und der Sparzwänge zumindest mittelfristig nicht möglich sein, die erforderlichen Sanierungsinvestitionen im Altbaubestand allein über öffentliche Zuschüsse oder Darlehensgewährungen in Gang zu bringen.

Auch die Versuche, über ordnungsrechtliche Vorgaben das Sanierungstempo zu erhöhen, werden nur begrenzt erfolgreich sein, da aufgrund fehlender wirtschaftlicher Anreize notwendige Sanierungen unterbleiben oder zeitlich verschoben werden. Die von einzelnen Ländern verabschiedeten Wärmegesetze schreiben nicht den Zeitpunkt der Sanierung vor, sondern lediglich den Einsatz eines bestimmten Anteils an regenerativen Energien im Sanierungsfall.

Vom EEG lernen: neue Anreizsysteme sind erforderlich

Um tatsächlich nennenswerte Fortschritte bei der energetischen Altbausanierung zu erzielen, sind neue wirtschaftliche Mechanismen und Anreizsysteme erforderlich. Wie diese aussehen könnten, zeigt ein Blick auf das äußerst erfolgreiche Erneuerbare-Energien-Gesetz: Mit Hilfe dieser Regelung ist es binnen zehn Jahren gelungen, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung auf fast 20 % zu erhöhen, ohne dass damit die staatlichen Haushalte belastet wurden. Trotz der Umlagen auf den Strompreis, die aus diesem Gesetz resultieren, erfreut es sich einer relativ hohen Akzeptanz sowohl bei Verbrauchern als auch weiten Teilen der Wirtschaft. Dies liegt vor allem daran, dass die per EEG-Umlage erhobenen finanziellen Mittel direkt dort hin fließen, wo sie die Energiewende beschleunigen: in den Ausbau der erneuerbaren Energien – ohne Umweg über die wenig transparenten und immer wieder politisch beeinflussten öffentlichen Haushalte.

Die Grundprinzipien des EEG sind auch auf den Wärmesektor – genauer: auf die energetische Sanierung des Altbaubestands – übertragbar. Die Grundzüge eines entsprechenden Modells werden im Folgenden skizziert.

Die Grundzüge des Modells

Ähnlich wie beim EEG wird auf Heizöl und Gas aus fossilen Quellen, das zur Gebäudeheizung eingesetzt wird, eine Umlage festgesetzt. Diese Umlagen fließen in einen Fonds, der von einer öffentlichen Regulierungsbehörde, möglicherweise auch der KfW, verwaltet wird.

Jeder Gebäudebesitzer, der seine Wohnung oder gewerblich genutzten Räume energetisch saniert, hat Anspruch auf Förderung seiner Investition in Höhe von 20 % der Sanierungskosten. Voraussetzung für einen derartigen Investitionszuschuss aus dem Umlagenfonds ist eine energetische Sanierung des Gebäudes, die zu einer mindestens 25 %-igen Energieeinsparung führt. Um diese nachzuweisen, ist es erforderlich, dass der Gebäudeeigentümer vor und nach der Sanierung einen bedarfsorientierten Energiepass für sein Gebäude von einem staatlich vereidigten Gutachter erstellen lässt. Eine wiederholte Inanspruchnahme dieses Zuschusses ist dann möglich, wenn in einem weiteren Sanierungsschritt ebenfalls eine Energieeinsparung in Höhe von mindestens 25 % erreicht wird.



Der beim EEG bereits seit Jahren erfolgreiche Mechanismus, außerhalb der öffentlichen Haushalte über Abgaben direkt energetisch sinnvolle Investitionen in Gang zu setzen, könnte damit auf die Altbausanierung übertragen werden: zwar steigen über die Umlagen die Kosten für fossile Energieträger, die zu Heizzwecken genutzt werden – gleichzeitig jedoch profitieren Gebäudeeigentümer und indirekt auch Mieter von der Investitionsförderung und den damit erzielbaren Energieeinsparungen. Gebäudebesitzer, die ihre Immobilien ausschließlich mit erneuerbaren Energien beheizen, blieben von den Umlagen verschont, könnten jedoch gleichzeitig von den Sanierungszuschüssen profitieren. Weitere Regelungen müssten getroffen werden für Altbauten, die innerhalb der letzten 10 bis 15 Jahre vor Inkrafttreten der neuen Umlageregulungen energetisch saniert worden sind – etwa in dem Sinne, dass hier die Umlagen nicht von den Gebäudeeigentümern, sondern von den Mietern zu tragen sind.

Staatliche Mittel für die Sanierung öffentlicher Gebäude

Die bisher für die Förderung der energetischen Gebäudesanierung vorgesehenen staatlichen Mittel sollten nach Inkrafttreten des Altbausanierungsgesetzes in voller Höhe zur Sanierung öffentlicher Gebäude und Liegenschaften eingesetzt werden und zu einem erheblichen Anteil in die Kommunen fließen. Hier ist der Nachholbedarf bei der energetischen Sanierung von Schulen, Sporthallen, Verwaltungsgebäuden und sonstigen öffentlichen Immobilien besonders hoch.



Der Sanierungszuschuss ist bei Inkrafttreten dieser Regelung am höchsten und wird degressiv ausgestaltet. Nach 15 Jahren erlischt der Anspruch auf eine Zuschussförderung, so dass der Anreiz besteht, möglichst zeitnah in die energetische Gebäudesanierung zu investieren.

Die Umlagen auf Gas und Heizöl sind bis zur energetischen Sanierung eines Gebäudes vom Hauseigentümer zu übernehmen und können im Rahmen der Nebenkostenabrechnung nicht auf die Mieter umgelegt werden. Damit erhöht sich der Sanierungs-Anreiz für den Gebäudeeigentümer, während gleichzeitig der Mieter bis zur endgültigen Sanierung nicht von den erhöhten Energiekosten betroffen ist. Nach erfolgter Sanierung profitiert der Mieter von den wesentlich niedrigeren Energieverbräuchen – nach Einschätzung von Experten reduziert sich der Energiebedarf bei Vollsanierung zwischen 50 % und 70 % – und ist deshalb auch in der Lage, die Umlagen zu bezahlen. Außerdem könnten die Gebäudeeigentümer dazu verpflichtet werden, die Investitionszuschüsse bei der sanierungsbedingten Mietanpassung zu berücksichtigen.

Die Zahlen: das potenzielle Fördervolumen

Im Jahre 2009 wurden für Heizzwecke in Deutschland ca. 21,2 Milliarden Liter leichtes Heizöl und ca. 38,5 Milliarden m³ Erd- und Flüssiggas verbraucht. Bei einer Umlage von 10 Cent pro Liter Heizöl und von 1 Cent pro kWh Erdgas ergäbe sich ein jährliches Aufkommen in Höhe von knapp 6 Milliarden Euro, das für Zuschüsse für die Altbausanierung eingesetzt werden könnte. Dieser Betrag übersteigt bei weitem die Mittel, die bisher von Bund und Ländern für die Altbausanierung zur Verfügung gestellt werden und könnte eine echte Sanierungswelle in Gang setzen. Ähnlich wie beim EEG wäre die tatsächliche Umlagenhöhe jährlich neu zu berechnen und orientierte sich am Umfang der in Anspruch genommenen Fördermittel. Erhoben werden müssten diese Umlagen von den Heizöl- und Gaslieferanten, unbürokratisch und ohne neue Behörden.

Gottfried Härle
Vorstand UnternehmensGrün