

FÜR EINE AMBITIONIERTE SANIERUNG VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Kurzbewertung des Gutachtens im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) zu den Kosten der Energetischen Modernisierung in Abhängigkeit des Effizienzstandards

HINTERGRUND

Aus dem großen Einfluss des Gebäudesektors auf den Primärenergieverbrauch Deutschlands und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen leitet sich ein enormer Handlungsdruck zur Transformation unserer Wohngebäude ab, um dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 gerecht werden zu können.

Für Millionen Eigenheimbesitzer wird eine energetische Modernisierung ihrer Immobilie anstehen, wenn Deutschland seine Klimaziele im Gebäudesektor erreichen soll.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) hat dazu das Gutachten „Spezifische Kosten für die energietechnische Modernisierung im Gebäudebestand in Abhängigkeit des Effizienzstandards“ an Dr. Eberhard Hinz und Dr. Andreas Enseling vergeben und möchte damit vor allem die Kostenfrage bezüglich der Umsetzung unterschiedlicher Effizienzstandards im selbstgenutzten Eigentum genauer beleuchten.

ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Folgende Hauptkenntnisse lassen sich statistisch abgesichert gewinnen:

- Die betrachteten Gebäudetypen repräsentieren rund 41 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland mit Baujahr bis 2009.
- Die Kosten für ohnehin erforderliche Maßnahmen (flächengewichtetes Mittel) betragen 358 Euro/m² bis 395 €/m² Wohnfläche
- Die energiebedingten Mehrkosten für energietechnische Modernisierung (flächengewichtetes Mittel) betragen für KfW55-Standard 471 Euro/m² bis 554 Euro/m² Wohnfläche, für KfW70-Standard 396 Euro/m² bis 475 Euro/m² Wohnfläche und für KfW85-Standard 367 m² bis 444 Euro/m² Wohnfläche.
- Ohne finanzielle Förderung rechnet sich keine energietechnische Modernisierung. Mit der aktuellen Förderung der Bundesregierung sind etwa zwei Drittel der energetischen Sanierungen ökonomisch vertretbar, bei etwa einem Drittel reicht die Förderung nicht aus.
- Bei der Umsetzung verschiedener KfW-Standards (85, 70, 55) ergeben sich vergleichbare Lebenszykluskosten bei einem Betrachtungszeitraum von 25 Jahren.

- Bei Umsetzung des KfW55-Standards verbleiben nur noch rund acht Prozent der CO₂-äquivalenten Emissionen, bei den KfW70- und KfW85-Standards sind es rund 16 Prozent, also doppelt so viel.

Die Gutachter betonen, dass sich die umgesetzten Maßnahmen und die errechneten Kostenkennwerte nicht direkt auf jedes beliebige Gebäude übertragen lassen, da die reale Kostenspreizung dafür aufgrund einer Vielzahl von Faktoren zu groß ist. Die Kosten der Sanierung lassen sich im Einzelfall nur durch eine detaillierte Analyse und ein individuelles Sanierungskonzept abschätzen. Aktuell lastet aufgrund der Engpässe bei Baustoffen und Fachkräften zusätzlicher Kostendruck auf diesem Sektor.

BEWERTUNG DES VZBV

Zur Erreichung der übergeordneten Klimaziele kommt den Verbraucher:innen im Gebäudesektor eine Schlüsselrolle zu. Da es sich bei der Umsetzung der Energiewende um eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung handelt, müssen private Eigentümer:innen in die Lage versetzt werden, eine umfassende energetische Erhöhung ihrer Immobilie durchzuführen. Der Immobilienerwerb oder die ohnehin anstehende Erneuerung wichtiger Bauteile oder des Heizungssystems sollten Eigentümer:innen als Anlass dienen, eine tiefgreifende energetische Sanierung umzusetzen. Der vzbv ist überzeugt, dass eine erfolgreiche Strategie der Bundesregierung die drei Hauptaspekte Information, Finanzierbarkeit und Qualität der durchgeführten Arbeiten in den Fokus nehmen muss.

Effizienzsteigernde Maßnahmen an der Gebäudehülle bilden die Grundlage für den kostenoptimalen Umstieg auf eine erneuerbare Wärmeversorgung. Darüber hinaus senken sie langfristig die Energiekosten, verbessern den Wohnkomfort, sichern die Zukunftsfähigkeit und führen somit zu einer Wertsteigerung der Immobilie. Die Gutachter kommen allerdings zu dem Ergebnis, dass keine der untersuchten energetischen Sanierungen zum jetzigen Zeitpunkt ohne die Inanspruchnahme von Förderung wirtschaftlich wäre.

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Anhebung der Neubaustandards lange überfällig ist und auch Vorgaben für Bestandsgebäude von Seite der Europäischen Union erfolgen könnten, unterstreichen die Ergebnisse des Gutachtens die Forderung des vzbv nach einer Umsetzung des Prinzips „Fordern und Fördern“. Dies ist zwingend nötig, um die Verbraucher finanziell in die Lage zu versetzen, ambitionierte energetische Sanierungen durchzuführen. Demnach sollen verbindliche Effizienzstandards zukünftig grundsätzlich förderfähig sein und somit die vorhandenen Wirtschaftlichkeitslücken geschlossen werden.

Auch macht das Gutachten deutlich, dass umfassende energetische Sanierungen mit hohen anfänglichen Investitionskosten verbunden sind, die von vielen Verbraucher:innen nicht zu stemmen sind. Dies muss zukünftig neben mehr staatlicher Unterstützung auch durch neue, innovative Finanzierungslösungen, die an die individuellen Bedürfnisse jedes Antragstellers angepasst sind, adressiert werden.

Gleichzeitig zeigt das Gutachten, dass sich eine energetische Modernisierung dank der bestehenden Förderung über einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren bereits heute bei etwa zwei Dritteln der Fälle wirtschaftlich lohnt. Der vzbv bewertet dieses Ergebnis grundsätzlich als positives Zeugnis der Förderstruktur, gleichzeitig muss diese so weiterentwickelt werden, dass auch die verbleibenden Fälle wirtschaftlich saniert und dass auch zahlenmäßig deutlich mehr Sanierungen durchgeführt werden können. Dabei sollten nur noch Klimaziel-kompatible Standards gefördert und fossile „Lock-In“-Effekte verhindert werden.

Ferner zeigt das Gutachten, dass die Unterschiede bei den Investitions- und Lebenszykluskosten zur Erreichung der Effizienzstandards KfW85, KfW70 und KfW55 relativ gering sind. Entsprechend ist es nicht nur aus ökologischer, sondern auch aus ökonomischer Sicht empfehlenswert, erstens eine energetische Sanierung auf den KfW55-Standard durchzuführen und zweitens diese Sanierung in möglichst wenigen Schritten, wenn möglich in einem Schritt, zu realisieren. So kann am besten sichergestellt werden, dass die durchgeführten Maßnahmen sinnvoll aufeinander abgestimmt sind und eine hohe Kosteneffizienz erreicht werden kann. Dabei gilt es durch eine gute Planung und Abstimmung der verschiedenen Gewerke sicherzustellen, dass die Qualität der umgesetzten Maßnahmen höchsten Ansprüchen genügt und die Dauer des Vorhabens im Sinne der Eigentümer:innen auf ein Minimum begrenzt wird.

Aus baulichen Besonderheiten resultierende, unverhältnismäßige Mehrkosten machen die flächendeckende Realisierung des ambitionierten KfW55-Standards allerdings unmöglich. Ein Teil der Bestandsgebäude wird hinter dem Standard zurückbleiben, bei anderen ist der bauliche Aufwand zur Realisierung noch ambitionierterer Standards vertretbar. So sollte eine Umsetzung des KfW55-Standards im Mittel über alle Gebäude angestrebt werden. Entsprechend sollte nach Einschätzung des vzbv zukünftig die Förderung stärker zu Gunsten ambitionierter Standards umgestaltet werden. Um allen Akteuren am Markt Planungssicherheit zu geben, gilt es die Förderprogramme langfristig zu verstetigen. Darüber hinaus muss das Fördervolumen weiter deutlich aufgestockt werden, wenn Sanierungsraten von zwei Prozent oder mehr tatsächlich erreicht werden sollen.

Zudem müssen Verbraucher:innen zu jedem Zeitpunkt bestmögliche Informationen und Unterstützung zur Verfügung stehen. Sie sind in der Planungsphase auf unabhängige und kompetente Beratung angewiesen. Während der Umsetzung des Vorhabens muss die Qualität der Arbeiten durch unabhängige Instanzen kontrolliert und abgenommen werden.

Der vzbv ist davon überzeugt, dass die Energiewende im Gebäudebereich nur zusammen mit den Verbraucher:innen gelingen kann, und wird sich weiter dafür stark machen, in der kommenden Legislaturperiode die dafür nötigen Weichenstellungen zu setzen.

Der vzbv fordert, dass

- deutlich mehr Fördermittel für die energetische Gebäudesanierung im Bundeshaushalt eingestellt werden, um die Sanierungsrate signifikant zu steigern,

- ❖ Fördermittel zugunsten der Umsetzung Klimaziel-kompatibler Standards umgeschichtet und fossile Lock-In Effekte vermieden werden,
- ❖ Hauseigentümer:innen noch besser über Fördermöglichkeiten informiert werden,
- ❖ die Finanzierbarkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen im Einzelfall unter anderem durch Anpassungen der Förderkonditionen sichergestellt wird,
- ❖ die Bundesregierung eine langfristige Aus- und Weiterbildungsoffensive aufsetzt, um einerseits den Fachkräftebedarf decken zu können und andererseits die Qualität bei der Umsetzung der Maßnahmen bestmöglich zu garantieren.

METHODIK DES GUTACHTENS

Die Auswahl der betrachteten Gebäude erfolgte auf Grundlage der IWU-Gebäudetypologie. Sowohl unsanierte als auch teilsanierte Gebäude wurden berücksichtigt. Detaillierte Energiebilanzen aller Modellgebäude bilden den energetischen Status Quo ab und sind Grundlage für die Evaluation der Modernisierungsmaßnahmen.

Zur Erreichung der KfW85, KfW70 und KfW55-Standards wurden jeweils zwei bis drei unterschiedliche Maßnahmenpakete definiert und untersucht. Mit Hilfe statistisch abgesicherter Kostenfunktionen wurden Investitionskosten errechnet, die neben den Energie- und Wartungskosten Einzug in die abschließenden Wirtschaftlichkeits- und Lebenszykluskosten-Berechnungen für 25 Jahre erhielten. Dabei wurde für alle Komponenten eine Aufteilung in ohnehin anfallende und energiebedingte Mehrkosten durchgeführt. Auch die Fördersätze mit Stand vom März 2021 von KfW und Bafa wurden berücksichtigt und verrechnet.

Mit Hilfe flächengewichteter Mittelwerte über die Vielzahl der betrachteten Optionen lassen sich valide Rückschlüsse über die ökonomische Sinnhaftigkeit der energietechnischen Modernisierungen im derzeitigen Förderregime ziehen. In einem letzten Schritt beleuchtet das Gutachten die zu realisierenden CO₂-Einsparpotentiale.

Kontakt

*Verbraucherzentrale
Bundesverband e.V.*

*Team
Energie und Bauen*

*Rudi-Dutschke-Straße 17
10969 Berlin*

energie@vzbv.de