

Klimaschonend und kostengünstig wohnen 2030

Bettina Herlitzius MdB, (Mitarbeiterin: Meike Richter)

Zusammenfassung

Die Auswirkungen des Klimawandels und die Umstellung unseres Energieverbrauchs von fossilen zu erneuerbaren Quellen sind die großen Herausforderungen und Chancen des 21. Jahrhunderts. Unsere Städte, unsere Häuser, unsere Wohnungen müssen sich dem stellen, denn der Gebäudebereich für fast 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Dabei ist der Neubau von nachlassender Bedeutung. Für politische Maßnahmen ist der Altbaubestand entscheidend. Hier brauchen wir Strategien, um unsere Gebäude Klima schonend und auch vor dem Klima schützend umzubauen. Das Ziel sind Null-Energie- oder Energieplushäuser, die hohe Dämmstandards zur Energieeinsparung und klimaschonende Energieversorgung mit erneuerbaren Energien kombinieren.

Dabei sind insbesondere die Besitzerstruktur unserer Wohnimmobilien ist zu beachten. Über 70 Prozent sind in der Hand von überwiegend älteren, privaten Kleinbesitzern. Gerade deshalb reicht es nicht aus, die vorhandenen Förderprogramme aufzustocken. Es bedarf vielmehr eines "Rundumpakets" von der Energie- und Förderberatung, Schulung der Fachleute und Handwerker bis zur Baukontrolle, um unseren Wohnungsbestand zukunftsfähig umzubauen. Unser Positionspapier berücksichtigt die bestehenden Strukturen in der Wohnungswirtschaft und entwickelt zukunftsfähige Lösungsansätze.

Unsere Forderungen:

Nicht monetäre, qualitative Maßnahmen:

1. Überarbeitung der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes: Passivhausstandard für Neubauten ab 2015; Sanierung des Altbaubestandes mit Passivhaustechnik bis 2030
2. Einrichtung von kommunalen Energiekompetenzzentren
3. Energieinteressen zusammenführen: Lösung des Investor-Nutzer-Dilemma
4. Verpflichtende Einführung des Bedarfsorientierten Energiepasses
5. Verpflichtende Aufnahme ökologischer Kriterien in die örtlichen Mietspiegel
6. Investition in die Aus- und Fortbildung der Fachleute
7. Auflage von Forschungsprojekten insbesondere in den Bereichen Gebäudetechnologie, Energieeffizienz sowie Contracting

Monetäre Programme: Schnell und finanzstark reagieren:

1. Kurzfristige Förderung mit einem befristeten Bauimpulsprogramms: wird der Erfolg einer Sanierung durch einen Energiepass bestätigt, werden 20% der Baukosten erstattet.
2. Langfristige Förderung mit den erweiterten Programmen der KfW
3. Auflage eines Sonderprogramms zur städtischen Lebensqualität und Klimaschutz
4. Steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei energetischer Sanierung
5. Kürzung der Erbschaftssteuer bei energetischer Sanierung

Inhaltsverzeichnis

1	Entwicklung neuer Technologien	3
2	Der politische Rahmen	5
3	Die EigentümerInnen und BewohnerInnen einbeziehen.....	6
4	Politische Schwerpunktsetzung und strategische Orientierung	7
4.1	Nicht monetäre, qualitative Grundlagen:.....	7
4.1.1	Kommunale Energieberater und Beraterinnen.....	7
4.1.2	Maßstab ist die Null.....	8
4.1.3	Gebäudehülle vor Heizung.....	8
4.1.4	Optimale Lösungen planen und schrittweise umsetzen	9
4.1.5	Energieinteressen zusammenführen.....	9
4.1.6	Bedarfsorientierten Energiepass und ökologischen Mietspiegel verpflichtend einführen	10
4.1.7	In die Ausbildung von ArchitektInnen und HandwerkerInnen investieren	10
4.1.9	Mehr Forschung	11
4.1.9.1	Contracting	11
4.2	Monetäre Programme: Schnell und finanzstark reagieren:	11
4.2.1	Ein zusätzliches Bauimpulsprogramm	12
4.2.2	CO ₂ Gebäudesanierungsprogramm sichern und ausbauen	12
4.2.3	Sonderprogramm zur städtischen Lebensqualität.....	13
4.2.4	Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.....	13
4.2.5	Erbschaftssteuer bei Sanierung kürzen	14

Klimaschonend und kostengünstig wohnen 2030

Langfassung:

Moderne Städte und die Wohnungen der Menschen in den industrialisierten Ländern zählen zu den Hauptverursachern des Klimawandels. Steigende Kosten, sei es für Heizenergie, Strom oder Kraftstoffe, beherrschen die gesellschaftliche und politische Diskussion und sind für alle spürbar. Daher werden populistische Forderungen beispielsweise nach Sozialstromtarifen immer lauter. Diese Maßnahmen verschieben die Probleme allenfalls um einige Zeit, gelöst werden sie nicht.

Die billigste Energie ist die, die nicht verbraucht wird. Gerade der Gebäudebestand birgt ein enormes Potential zur Einsparung von Energie. Die bisher seitens der Bundesregierung ergriffenen Maßnahmen sind jedoch weit davon entfernt, diese Möglichkeiten optimal zu nutzen. Das vorliegende Papier zeigt die Voraussetzungen für eine konstante und langfristig orientierte, wirksame Klimapolitik im Bereich des Wohnungswesens auf*.

1 Entwicklung neuer Technologien

Vor rund 200 Jahren wurde in relevantem Umfang begonnen, fossile Energien für Herstellung und Transport von Baumaterialien sowie für Beheizung und Beleuchtung von Gebäuden zu nutzen. Seit etwa 100 Jahren trägt die menschliche Aktivität »Wohnen« spürbar zur Klimaveränderung bei. Die industriegesellschaftlichen Bau- und Wohnstandards fanden in den letzten Jahrzehnten auch Eingang in die Planungen in Entwicklungs- und Schwellenländern. So wurde dieser Sektor einer der zentralen Ursachen für die Klimakrise.

Umweltwissenschaft und -politik haben diesen Zusammenhang seit langem erkannt. Über Nachhaltigkeitsstandards für den Bereich Wohnen wurde bereits in den 1970er Jahren diskutiert. Forschung und politische Strategieentwicklung haben das Thema von verschiedenen Seiten bearbeitet. Technische Fragen wie Auslegung, Betrieb und Brennstoffwahl für Heizungsanlagen, Nachhaltigkeitsanalysen für Baustoffe und ihr Recycling, Wärmedämmung und -rückgewinnung wurden ebenso untersucht wie Fragen des Lebensstils und des Nutzerverhaltens. Die Ergebnisse sind beeindruckend. Wohnen ist heute mit sehr geringer Umweltbelastung möglich. Dabei waren die eingesetzten Forschungsmittel ebenso begrenzt wie die öffentliche Unterstützung. Klimaschutz galt jahrelang als Hobby einiger Überzeugungstäter. Dennoch - oder gerade deshalb - waren die Klimaschutzaktivitäten in vielen Fällen sehr innovativ und erfolgreich. Manche haben Forschungsinstitute gegründet, wie das Passivhaus-Institut und das Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt oder das Bremer Energie-Institut. Andere haben den kommunalen Klimaschutz erfunden, in den Städten Energiereferate eingerichtet und Klimabündnisse geschlossen - von Hamburg bis Freiburg und Frankfurt bis München. Landkreise und Dörfer in ganz Europa haben sich aktiv engagiert. Wieder andere haben sich der Vermittlung von Umwelt- und Klimathemen in der Architektur gewidmet. Nach zahlreichen Initiativen

* Wir beziehen uns in diesem Papier ausschließlich auf Maßnahmen des Klimaschutzes und lassen Faktoren wie den demografischen Wandel, barrierefreie Umbauten von Wohnungen, soziale und ethnische Segregation unberücksichtigt, das würde den Rahmen des Papiers sprengen. Zu diesen Themen sollten jeweils eigene Positionspapiere entstehen.

rotgrüner Landesregierungen hat die Regierungsübernahme von Rot-Grün im Bund mit dem KfW- CO₂ -Gebäudesanierungsprogramm einen neuen Schub ermöglicht.

Trotzdem wurde der Mainstream im Bausektor nur umgeleitet, aber nicht wirklich verändert. Der Hauptgrund für diese verzögerte Entwicklung dürfte die Vielzahl der Interessen und Technologien sein, die im Wohnsektor beteiligt sind. Auf der einen Seite geht es um einen Wirtschaftssektor mit einer enormen Bedeutung - 5,5 Billionen Euro sind in Gebäuden gebunden - mehr als in jedem anderen Bereich. Trotzdem werden strategische Entscheidungen öffentlich kaum wahrgenommen.

Nur ein Drittel aller Sanierungen im Wohnungsbestand waren in den letzten Jahren zugleich auch energetische Sanierungen. Und von diesem Drittel verwirklichte nur ein kleiner Teil den Stand der Technik. Die eigentlichen strategischen Alternativen - ob Gebäude wärme gedämmt, die Heizungsanlage erneuert oder ob eher der ganze Block an Nah- oder Fernwärme angeschlossen werden soll - werden kaum einmal gestellt, geschweige denn systematisch diskutiert und beantwortet. Entsprechend groß ist auch bei Fachleuten die Verwirrung. Die meisten »Experten«-Antworten sind mit den eigenen Interessen der jeweiligen Berufsgruppe verbunden: Heizungsbauer und -installateurInnen, Dämmplattenhersteller, Gas-, Öl- und Stromverkäufer, ArchitektInnen, Bauingenieure und Renovierungsfirmen. Zahlreiche Beteiligte haben ihre eigenen Strategien, durch die Erneuerung der energetischen Infrastrukturen im Gebäudesektor ihre Umsätze und Gewinne zu steigern. Welche Innovationsstrategie unter welchen Gesichtspunkten die besten Erfolge erzielen kann, wird dabei, vorsichtig ausgedrückt, zumeist übersehen.

Dabei sind schon längst Passivhäuser* und Energieplushäuser nicht nur technisch möglich sondern auch wirtschaftlich rentabel. Diese Lösungen basieren auf dem Einsatz neuer, ökologischer Materialien und innovativer elektronischer Steuerungsverfahren. Sie haben seit mindestens 15 Jahren das Stadium des Experiments hinter sich gelassen. Musterbauten beweisen nicht nur, dass man klimaschonend bauen kann, sondern vor allem, dass das inzwischen ökonomisch eine zumindest gleichwertige Option ist. Die innovative Kraft der Umweltbewegung hat einen entscheidenden Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels hervorgebracht --- und zugleich die Wohnqualität weiter erhöht. Noch wichtiger als die Entwicklung beim Neubau ist aber die bei der Sanierung des Altbaubestandes. Auch hier werden die zusätzlichen Kosten für die Realisierung von Umbauten und Sanierungen mit Passivhaustechnik durch die Einsparung infolge des Verzichts auf eine konventionelle Heizungsanlage praktisch kompensiert. Damit hat sich ökologisch wie ökonomisch eine große Chance eröffnet: denn die Reduzierung der CO₂ Emissionen der Aktivität »Wohnen« auf nahe Null ist ein zentraler Beitrag für die Lösung des Klimaproblems.

* Als Passivhaus werden in der Regel Gebäude mit einem Heizölbedarf von 1,5-2 Litern pro Quadratmeter und Jahr bezeichnet. Niedrigenergiehäuser verbrauchen dahingegen 3-6 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr, ein „normaler“ Neubau benötigt 10 Liter. Bei vielen Altbauten ist heute noch ein Heizölbedarf von 22 Litern/m²/Jahr üblich (Literstandards entsprechen den Einordnungen des Institutes für Wohnen und Umwelt).

2 Der politische Rahmen

Die industriegesellschaftliche Lebensform und Technologie hat die Klimakrise zwar verursacht, sie stellt aber zugleich die ökonomischen, technischen und kulturellen Voraussetzungen zu ihrer Überwindung bereit. Aus diesen Möglichkeiten Wirklichkeit werden zu lassen ist die zentrale Aufgabe grüner Politik.

Unter ökonomischen Gesichtspunkten ist die überkommene Energieinfrastruktur im Wohnsektor bereits heute zu großen Teilen nicht mehr tragfähig. Insbesondere die Bauweise der 1950er und 1960er Jahre mit ihren auf billiges Öl und Gas ausgerichteten Wärmeversorgungsstrukturen macht das Heizen nahezu unbezahlbar. Wirklich erklären lässt sich diese groteske Fehlentwicklung nur aus sehr kurzfristigen Interessen und aus Versäumnissen bei der staatlichen Regulierung. Und solche »Fehler« der PlanerInnen, Investoren und Energieversorger werden teuer bezahlt - von all jenen, die sich solche Häuser haben bauen oder vermieten lassen. Die offensive Vermarktung von Gas zu Heizzwecken etwa - eine Strategie, die von umweltorientierten Experten und vielen Kommunen bekämpft wurde - hat sich vor dem Hintergrund endlicher Ressourcen und den Umweltfolgen als Weg von begrenzter Nachhaltigkeit erwiesen.

Die größte verpasste Chance in Deutschland liegt noch nicht lange zurück. Die Sanierung des Altbaubestands und der Neubau in den neuen Bundesländern nach 1990 erfolgte größtenteils ökologisch blind. Hätte die Bundesregierung ihrer vielfältigen Förderprogramme von Altschuldenhilfe bis Sonder-Afa an anspruchsvolle energetische Sanierungskriterien geknüpft, würden Millionen Tonnen CO₂ und Milliarden Euro Energiekosten eingespart. Unterlassene Vorgaben für energetische Sanierungen ergeben am Ende im Übrigen auch Mehrkosten für den Staat. Die Einbeziehung der Heizkosten in das Wohngeld würde viel weniger kosten, wenn der Gebäudebestand – gerade in sozialen Brennpunkten – viel besser saniert wäre.

Die große Koalition hat bisher auf eine strategische Planung für den langfristigen energetischen Umbau der Wohninfrastrukturen verzichtet. Selbst die einfachsten Grundlagen einer solchen Planung - die Datenerhebung zum Gebäudebestand und die Entwicklung einer Langfristplanung mit klaren Zielvorgaben - liegen bis heute nicht vor. Stattdessen werden bisherige Förderprogramme einfach weitergeführt. In der Tat: Beim CO₂ Gebäudesanierungsprogramm handelt es sich um ein ungewöhnlich erfolgreiches und wegweisendes Programm der rot-grünen Regierungszeit. Die diversen Programme wurden in den letzten Jahren mehrfach überzeichnet und werden laufend aufgestockt, zuletzt in den beiden Konjunkturpaketen der Bundesregierung.

Trotzdem besteht weiterer Forschungsbedarf und auch an dieser Stelle muss dringend nachgesteuert werden. 2006 und 2007 wurden im CO₂ Gebäudesanierungsprogramm der KfW insgesamt etwa 360 000 Wohneinheiten energetisch saniert und mit allen KfW-Förderprogrammen zusammen etwa 1,6 Mio. Tonnen CO₂ eingespart. Der Sanierungsbedarf in Deutschland bewegt sich jedoch in einer ganz anderen Größenordnung - bei ca. 25 Millionen Wohneinheiten. So hat sich die schwarz-rote Bundesregierung in den Klimabeschlüssen in Meseberg eine Senkung des CO₂ -Ausstoßes um 31 Mio. Tonnen in den Bereichen Gebäudesanierung und Erneuerung der Heizungsanlagen vorgenommen. Davon ist

sie beim gegenwärtigen Tempo Jahrzehnte entfernt. Es muss also dringend mehr und schneller energetisch optimiert werden, um die gesetzten Klimaschutzziele auch tatsächlich zu erreichen. Dabei ist nicht nur das Klimaschutzziel von 40% weniger CO₂ bis 2020, sondern vor allem auch das Ziel von 80% weniger CO₂ bis 2050 in den Blick zu nehmen. Gebäude, die heute neu gebaut oder umfassend saniert werden, werden erst in 40 Jahren wieder umfassend modernisiert. Daher sollten die minus 80% schon heute der Maßstab sein.

Dabei führen Energieeinsparinvestitionen in Wärmedämmung, neue Fenster, neue Heizungs- und Solaranlagen nicht nur zu einer reinen Ersparnis bei den Energiekosten, sondern zugleich auch zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft. Modernisierungen erhöhen den Wohnkomfort, die Gebäude werden instand gehalten, die Nutzungsdauer verlängert und der Wert der Wohngebäude verbessert. Damit können die Wohnungen besser und nachhaltiger vermietet werden. Die Verbesserung der Klimabilanz ist also nur ein Teil der Innovationsgewinne. Aufgrund der Arbeitsintensität des Bausektors ist die energetische Gebäudesanierung eines der wenigen Felder, die sich für staatliche Konjunkturprogramme eignen, was auch die Bundesregierung jüngst erkannt hat. Der energetische Sanierungsstau beläuft sich auf weit über 200 Mrd. Euro und ist damit ein erheblicher Wirtschaftsfaktor, der zahlreiche Arbeitsplätze im Bausektor und vor allem im Handwerk schaffen und erhalten kann.

3 Die EigentümerInnen und BewohnerInnen einbeziehen

Wie jede neue Technologie haben Dämmstoffe und Techniken zur ökologischen Gebäudesanierung mit Kritik und Zweifeln zu kämpfen. Dagegen ist nichts einzuwenden. Vernünftige Technikstrategien entstehen aus der offenen Diskussion und Bewertung von Einwänden. Gegenwärtig blockiert jedoch eine unheilige Allianz widerstrebender Interessen, alter Paradigmen und überholter institutioneller Regulierungen den notwendigen Innovationsschub.

So warnen DenkmalschützerInnen davor, dass historische Stadtkerne demnächst wie Bunker mit Schießscharten aussehen. Viele BewohnerInnen kommen, so hört man, mit den neuen Gebäudetechniken nicht zurecht. Sie reißen die Fenster auf und frieren nachher. Ursache dafür ist die fehlende Aufklärung und Betreuung nach Renovierungsmaßnahmen. Ein weiteres Problem ist das Nutzer-Investor Dilemma: während für die Sanierungskosten der Vermietende aufkommen muss, profitiert der Mietende von der Heizkostenersparnis.

Häufig geht es mit der Sanierung aus solchen Gründen nicht weiter. Beim gegenwärtigen Tempo dauert es Jahrzehnte, bis die notwendige energetische Neugestaltung die Gebäudesubstanz in Deutschland tatsächlich auf den Stand der Technik gebracht hat. Bündnis 90/ Die Grünen reicht das nicht. Bei der Weiterentwicklung eines wirksamen Sanierungsprogramms muss die sehr unterschiedliche Eigentümerstruktur in Deutschland beachtet und Lösungen für unterschiedliche Klientel angeboten werden. Neben den größeren privaten und öffentlichen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften befindet sich der deutsche Wohngebäudebestand zu etwa 70% in der Hand von privaten

Kleinstbesitzern, d.h. Privatleuten, die in der Regel zwischen 1 und 5 Wohneinheiten besitzen. Einer Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zufolge geben 60% dieser privaten VermieterInnen an, nichts oder nur sehr wenig über Fördermöglichkeiten zu wissen, nur etwa 20% nutzen die derzeit mögliche elfprozentige Modernisierungumlage. Als wichtigste Investitionshemmnisse gelten niedriges Mietenniveau und fehlendes Eigenkapital. Hinzu kommt die nach Ansicht der Banken häufig fehlende Kreditwürdigkeit älterer HausbesitzerInnen. Bereits heute sind knapp 70% der EigentümerInnen über 50 Jahre alt (Quelle: Statistisches Bundesamt). Auch die Renditemöglichkeiten im Wohnungsmarkt werden in vielen Regionen von Vermietenden eher als pessimistisch eingestuft. Darüber hinaus herrscht oftmals Unkenntnis über den energetischen Zustand der Gebäude.

Dennoch sind die Bestandsinvestitionen privater VermieterInnen in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Hier besteht also weiterhin ein enormes Potential, das mittels Aufklärungskampagnen und verbesserter Förderung sowie speziellen Anreizprogrammen angeschoben werden kann.

4 Politische Schwerpunktsetzung und strategische Orientierung

Der Umbau der Wohninfrastruktur bedarf aktiver Steuerung, denn viele rentable Investitionen finden nicht statt. Ursache sind komplexe Informations-, Anreiz- und Managementprobleme im Wohn- und Bausektor. Diese Probleme zu strukturieren und lösbar zu machen ist Aufgabe vorausschauender Wohnungs- und Baupolitik.

Grüne Forderungen für die Wohnungs- und Baupolitik :

4.1 Nicht monetäre, qualitative Grundlagen:

4.1.1 Kommunale Energieberater und Beraterinnen

Wissen ist Macht, spart Geld und hilft dem Klima. Das Wissen um Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich muss direkt vor Ort an den Mann und an die Frau gebracht werden. Dazu brauchen wir dringend kommunale EnergieberaterInnen, die die Besonderheiten ihrer Stadt kennen, fachlich kompetent sind und in die Haushalte gehen. Die Beratung muss auf unterschiedlichen Qualifikationsebenen stattfinden, sie muss Tipps zum energiesparenden Wohnen geben, aber auch weitergehende Fragen der Finanzierung beantworten. Eine erfolgreiche Energieberatung muss die BewohnerInnen erreichen, vor allem die, die mit ihren geringen Einkommen am stärksten von Energiearmut bedroht sind. Vorbild können hier bereits erfolgreiche Qualifizierungsprojekte »Energieberater« mit Langzeitarbeitslosen sein. Eine breit angelegte, gezielte Aufklärungskampagne über energetische Standards, neue Baustoffe und Techniken u.a. durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sowie die Verbraucherzentralen ist notwendig. Darüber hinaus gibt es in vielen Kommunen oder Regionen bereits gute Ansätze zur lokalen Energieberatung. Diese müssen zu kommunalen oder regionalen

Energiekompetenzzentren ausgebaut werden, welche für jedes Gebäude in Kommunen oder Regionen zuständig sind. Kooperationen mit dem Handwerk, den Kammern, den Verbraucherberatungen, aber auch den Initiativen wie Lokale Agenda oder regionalen Energieagenturen, müssen eingegangen werden. Diese Energiekompetenzzentren als Beratungs- und Unterstützungsnetzwerke werden vom Bund und den Ländern jeweils zu 40% unterstützt, womit bei den Kommunen ein Eigenanteil von 20% verbleibe. Haushaltssicherungskommunen, in denen häufig am wenigsten für kommunalen Klimaschutz getan wird, müssen ohne Eigenanteil in solche Netzwerke aufgenommen werden. Wichtig ist, dass die Energieberatung unabhängig und verlässlich ist. Die Kommunen, Kreise oder Regionalverbände müssen dies sicherstellen. Eine Beratung allein seitens eines Energieversorgers würde diese Bedingungen nicht erfüllen.

4.1.2 Maßstab ist die Null

Die Gesetze und Verordnungen von heute schaffen die Energieverbrauchsmengen von morgen. Deshalb muss die staatliche Rahmensetzung an die technischen Vermeidungsmöglichkeiten angepasst werden. Moderne Wohntechnik kommt ohne zusätzliche Heizungs- oder Kühlenergie aus. Was an Energie zugeführt wird, bedarf der Begründung - nicht umgekehrt. In der Energieeinsparverordnung ist für Neubauten ab 2015 der Passivhausstandard verpflichtend einzuführen und der Bau von Energieplushäusern zu fördern. Auch der Altbaubestand muss mit einer zeitlichen Übergangsregelung bis 2030 zur energetischen Sanierung mit Passivhaustechnik verpflichtet werden. Dazu ist auch der Altbaubestand im Erneuerbaren Wärmegesetz sowie in der Energieeinsparverordnung in die Pflicht zu nehmen. Auch hier können längere Übergangszeiten Härten mildern. Die EigentümerInnen müssen durch monetäre Maßnahmen gezielt bei der energetischen Gebäudesanierung unterstützt werden.

4.1.3 Gebäudehülle vor Heizung

Um den Einsatz von Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich stärker zu unterstützen ist als Voraussetzung der Energiebedarf zu senken. Bei der Gebäuderenovierung oder beim Neubau ist zunächst durch Dämmmaßnahmen und den Einbau von Lüftungsanlagen der Energiebedarf zu reduzieren. Zusätzlich schafft kontrollierte Be- und Entlüftung ein gesundes und schadstoffarmes Raumklima und trägt so zu einer erheblichen Verbesserung der Lebensqualität bei.

Maßnahmen wie die Erneuerung der Heizungsanlage oder der Wechsel des Energierohstoffes (von kohlestoffhaltigen hin zu kohlestoffarmen bzw. regenerativen) sollten auf den durch die Erneuerung der Gebäudehülle reduzierten Bedarf hin geplant werden.

* Passivhaustechnik meint hier nicht die Erfüllung des kompletten Passivhausstandards, sondern die Sanierung mit Komponenten aus der Passivhausbauweise, um auch im Altbaubestand das technisch mögliche Optimum zu erreichen.

4.1.4 Optimale Lösungen planen und schrittweise umsetzen

Bauen ist eine kapitalintensive und langfristige Investition. Bei Umbauten und Renovierungen wird deshalb häufig darauf verzichtet, energetisch optimale Lösungen zu prüfen, weil diese vorab als »zu teuer« eingeschätzt werden. Die Folge sind suboptimale Ansätze und Maßnahmen, die wegen der langen Innovationszyklen die weitergehende Verbesserung der Gebäude langfristig blockieren. Ein einmal eingebautes »Isolierglasfenster« (das ist der heute übliche Standard) wird in den nächsten 20 Jahren den Energiebedarf des Gebäudes wesentlich bestimmen, auch wenn nach heutigem Stand der Technik dreifachverglaste Wärmeschutzverglasung verfügbar sind, die bei begrenzten Mehrkosten (5 Euro pro m²) nur die Hälfte des Wärmeverlustes verursachen. An der falschen Stelle zu »sparen« ist kurzfristig verständlich, langfristig aber teuer und ineffizient.

4.1.5 Energieinteressen zusammenführen

Weder Mieter noch Hausbesitzer sollten per se ein Interesse an Energieverschwendung haben. Für die Mieter führt sinkender Energiebedarf zu niedrigen Heizkosten, für den Vermieter ist eine energetisch sanierte Immobilie langfristig werthaltiger. Das Problem liegt in den unterschiedlichen Amortisationszeiträumen. Während die Mieter unmittelbar von sinkendem Heizbedarf profitieren, rechnet sich die Sanierungsmaßnahme für den Vermieter häufig erst nach vielen Jahren. Nicht vergessen werden darf, dass eine umfassende Sanierung der Wohngebäude Leerstände vermeiden kann. Dennoch ist das »Investor-Nutzer-Dilemma« im Wohnungssektor objektiv vorhanden. Es als unlösbar zu erklären, hieße, weiterhin einen zentralen Steuerungsmechanismus gegen die Interessen beider beteiligter Gruppen wirken zu lassen. Diese Frage ist vordringlich anzugehen. Denkbar sind einzelne Änderungen im Mietergesetz:

So könnten grundlegende energetische Verbesserungen als Erneuerung (statt wie bisher als »Instandhaltung«) anerkannt werden, so dass sie in begrenztem Umfang auf die Kaltmiete umgelegt werden können. Zu prüfen ist, ob die Modernisierungumlage auf 8% begrenzt werden könnte, das Spektrum der umlagefähigen Investitionen in Klimaschutz und generationenfreundliches Bauen müsste dann aber großzügiger als bislang ausgestaltet werden. Dann könnte den Mietern ein Recht auf Mietkürzung eingeräumt werden, sollten gesetzliche Sanierungsverpflichtungen von den Vermietern nicht erfüllt werden. Außerdem sollten energetische Modernisierungen von Mietern, ähnlich wie es bei Instandhaltungsmaßnahmen der Fall ist, geduldet werden müssen.

Seit 1.1.2009 besteht die Möglichkeit in Passiv- und Niedrigenergiehäusern eine gedeckelte »Norm-Warmmiete« anzusetzen. Dabei wird eine Gesamtmiete festgelegt, die kalte und warme Betriebskosten nicht gesondert abrechnet. Allerdings muss der Anreiz zur Energieeinsparung für die BewohnerInnen erhalten bleiben. Insbesondere in Passiv- und Niedrigenergiehäusern stellt die »Norm-Warmmiete« eine gute Möglichkeit dar, Bürokratie und Kosten abzubauen. Es ist zu prüfen, ob eine Ausdehnung dieser »Norm-Warmmiete« auch bei Wohngebäuden mit einer anderen wärmetechnischen Beschaffenheit sinnvoll sein kann.

Im Bereich des Interessensausgleichs zwischen EigentümerInnen und MieterInnen gibt es noch einen erheblichen Beratungs- und Forschungsbedarf. In diesem Zusammenhang muss auch unser Mietrecht überprüft werden.

4.1.6 Bedarfsorientierten Energiepass und ökologischen Mietspiegel verpflichtend einführen

CO₂ Emissionen belasten die Umwelt. Deren Verursacher sollen an den Kosten beteiligt werden. So auch beim CO₂-Emissionshandel. Bei der Mobilität wird das Prinzip bereits Schritt für Schritt realisiert. Im Wohnungssektor hat dieses Prinzip hingegen noch nicht Einzug gehalten. Angesichts der drastischen Energiekostensteigerungen der letzten Jahre, die vor allem von den MieterInnen getragen werden mussten, fordern wir für den Wohnungsbestand die verpflichtende Vorlage des bedarfsorientierten Energiepasses durch den Vermieter und einen verbindlichen Energie-Mietspiegel. Darüber hinaus muss der §558 (2) BGB bezüglich der ortsüblichen Vergleichsmiete hinsichtlich der Vergleichskriterien von Wohnraum um die wärmetechnische Beschaffenheit der Wohngebäude ergänzt werden. Mieter und Vermieter brauchen verpflichtende Standards. Härten für ältere oder nicht vermögende Hausbesitzer müssen jedoch mit Beratungs- und Förderangeboten abgefangen werden.

So erhalten auch die Kommunen eine Orientierung für einen Minimalstandard im Rahmen der Erstattung der Kosten der Unterkunft nach SGB II.

Die geplante EU-Richtlinie, die VermieterInnen verpflichten soll, allen MieterInnen unaufgefordert den bedarfsorientierten Energiepass vorzulegen, sollte unverzüglich eingeführt und in deutsches Recht umgesetzt werden, damit sich Regulierungen auch automatisch über den Markt ergeben.

4.1.7 In die Ausbildung von ArchitektInnen und HandwerkerInnen investieren

Die Aus- und Fortbildung in energetischen Bau- und Energietechnologien müssen sowohl in den Ingenieurstudiengängen wie im Handwerk dringend verbessert werden. Oft durchlaufen ArchitektInnen in ihrer Ausbildung nur ein einziges Seminar, bei dem ein energieeffizientes Bau- oder Umbauprojekt begleitet wird. Nur 5% der ArchitektInnen aber auch der Bauträger beschäftigen sich überhaupt mit energetischen Sanierungen, der große Rest baut weiter nach Standards aus »dem letzten Jahrhundert«. Energieeffizientes Bauen und Sanieren muss deshalb für Architekten, Bauingenieure und Bauträger zu einem Pflicht- und Prüfungsfach werden.

Entsprechende Angebote der Universitäten und Fachhochschulen sollten auch für HandwerkerInnen zugänglich sein. Daneben sollten innovative Verfahren und Produkte aus dem umwelttechnischen Bereich verstärkt in den Ausbildungsgängen des Handwerks verankert werden. In unserem DualPlus-Konzept haben wir ergänzend zur dualen Ausbildung die Einrichtung überbetrieblicher Bildungsstätten vorgesehen, in denen neues Wissen den Lehrlingen schneller zugänglich gemacht werden kann als beispielsweise in kleinen Betrieben.

Weiterbildung spielt in diesem Zusammenhang eine zentrale Rolle. Nur, wer sich immer wieder über den neuesten Stand der Technik informieren kann, wird auch die modernsten, umweltfreundlichsten Lösungen finden und anwenden können.

4.1.9 Mehr Forschung

Bund und Länder sind gefordert, die Fördermittel für die Forschung im Bereich des energiesparenden Bauens zu erhöhen. Forschungsprogramme zur Grundlagenforschung zur Verbesserung der Gebäudequalität, der Langzeitfolgen und der Umweltwirkung verschiedener Technologien müssen aufgelegt werden. Zu wichtigen Forschungszielen gehören u. a. dezentrale Speicher thermischer Energie, Verbundsysteme von kleinen Kraftwerken und Fernwärmenetzen, technische Messverfahren zur Überprüfung der Bausubstanz, nutzerfreundliche raumklimatische Steuerungssysteme und thermische Solarkraftwerke auf Dachflächen. Aber auch in den Bereichen Energieeffizienz und Stromeinsparung in Haushalten sowie ganz besonders wichtig im Bereich der Nutzerorientierung muss weiter geforscht werden. Daneben ist es sinnvoll, dass auch kleine und mittlere Unternehmen wie Handwerksbetriebe gezielt stärker an anwendungsorientierter Forschung und Entwicklung beteiligt werden, damit ihre Innovationsfähigkeit – beispielsweise im Bereich Energieeffizienz- stärker genutzt wird.

4.1.9.1 Contracting

Ein interessantes aber bislang in der Praxis recht unerprobtes Feld ist darüber hinaus das Contracting. Contracting bedeutet, dass ein externer Dienstleister auf eigene Kosten die energetische Sanierung eines Gebäudes übernimmt, und dafür mit den Einsparungen aus dem geringeren Energieverbrauch bezahlt wird. Hausbesitzer haben den Vorteil, dass sie die Investitionen nicht finanzieren müssen.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Contracting sind gerade im Mietwohnungsbereich noch nicht ausreichend, die Auswirkungen noch nicht deutlich. Beispielsweise reicht bisher der Widerspruch eines Mieters um eine Sanierungsmaßnahme in einem Haus mit vielen Mietparteien zu verhindern. Hier müssen bessere rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, die aber auch die berechtigten Interessen der Mieter im Blick behalten. Deshalb sollte hier in Forschung investiert werden.

4.2 Monetäre Programme: Schnell und finanzstark reagieren:

4.2.1 Ein zusätzliches Bauimpulsprogramm

Ergänzend zu allen Förderprogrammen fordern wir Grüne ein schnell wirkendes, leichtverständliches und niedrigschwelliges Impulsprogramm. Befristet auf sieben Jahre soll der Markt angekurbelt werden und energetische Sanierungen und Umbauten für Kleinstbesitzer sowie Wohnungsbauunternehmen auch in Stufen ermöglichen. Das Programm fördert vorrangig Dämmungen und Dichtigkeiten der Gebäudehülle sowie den Einbau neuer, energetisch effizienter Fenster, Heizungssysteme und kontrollierte Be- und Entlüftungssysteme. Auf Nachweis durch den Energiepass werden 20% der Baukosten rückwirkend von den Förderämtern der Kommunen erstattet. Zu prüfen bleibt, wie ein solches Impulsprogramm rasch und unbürokratisch eingeführt und welche arbeitsmarktpolitischen Effekte es generieren kann, welche fiskalischen Mindereinnahmen entstehen, wie diese gegenfinanziert werden können und wie Mitnahmeeffekte aber auch Fehlinvestitionen zu vermeiden sind. Die energetische Sanierung des gigantischen Gebäudebestandes brächte viele neue Arbeitsplätze und auch neue Binnenkaufkraft durch sinkende Transferzahlungen für fossile Energieträger.

Eine Gegenfinanzierung im Bundeshaushalt erfolgt über die Windfall Profits des Emissionshandels und durch die eingesparten Energiekosten der Kosten der Unterkunft in den Kommunen. Dies wäre eine strategische Entscheidung für weniger Energieabhängigkeit, geringere Belastung gerade der sozial Schwächeren und verbesserten Klimaschutz. Schließlich käme ein solcher milliardenschwerer Anstoß für neue Investitionen auch angesichts der rückläufigen Binnenkonjunktur im rechten Moment.

4.2.2 CO₂ Gebäudesanierungsprogramm sichern und ausbauen

Das KfW-Programm ist nicht nur aus Sicht des Klimaschutzes sehr erfolgreich, sondern zugleich auch im Hinblick auf die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen erfolgreich. Bereits im Jahr 2008 musste es aufgestockt werden, um die Nachfrage zu befriedigen. Mit dem ersten und zweiten Konjunkturprogramm der Regierung wurden die Mittel des Programms erneut erhöht. Dennoch reicht der finanzielle Rahmen nicht aus. Die Grünen treten für eine deutliche Anhebung der Mittel in den nächsten Jahren ein. Aus Klimaschutzgründen und vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Stagnation ist eine konjunkturelle Stimulation gerade in diesem Bereich sinnvoll.

Die Förderprogramme der KfW und des Bafa müssen zu einfachen und übersichtlichen Programmen für die Antragsteller zusammengefasst werden. Sie müssen auch und in der Beantragung vereinfacht werden. Neben den Kreditprogrammen müssen besonders die Zuschussvarianten der Programme ausgebaut und mit mehr finanziellen Mitteln ausgestattet werden. Besonderes Augenmerk ist auf Maßnahmen zur Unterstützung von Menschen mit geringem Einkommen bzw. Vermögen zu legen. Sie profitieren von Steuerentlastungen nur in geringem Umfang oder gar nicht.

Besonders Gewicht sollte auch auf die Bedürfnisse von älteren WohneigentümerInnen gelegt werden. Sie scheuen energetische Investitionen

aufgrund der regelmäßig langen Rendite. Ihnen wird häufig auch keinerlei Kredit gewährt, obwohl gerade sie die EigentümerInnen der in besonderem Maße sanierungsbedürftigen Immobilien sind.

Bisher ist in den Zinssätzen für Kredite der KfW stets ein Betrag vorgesehen, mit dem das kreditvergebende Institut sein Ausfallrisiko absichert. Dabei kann vor dem Hintergrund einer Wertsteigerung des Gebäudes durch die Sanierung auf eine zusätzliche Kreditausfallabsicherung der Bank verzichtet werden oder die öffentliche Hand für das Ausfallrisiko einspringen.

Generell stellt sich ebenfalls die Frage, ob die Hausbanken aufgrund ihrer eigenen renditeorientierten Interessen geeignete Mittelsträger der KfW-Programme sind.

Ländern, die eine eigene kommunale Wohnraumförderung eingerichtet haben, muss die Möglichkeit gegeben werden, auch über diese Ämter die KfW Förderprogramme abzuwickeln.

4.2.3 Sonderprogramm zur städtischen Lebensqualität

Insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner der schlechtesten Wohnlagen an Ausfallstraßen sind zusätzlich durch Lärm und Feinstaub belastet. Hier kann eine umfassende Gebäudesanierung mit neuen Fenstern, vernünftiger Dämmung und Lüftungsanlagen positive Nebeneffekte erzielen. In diesen schlechten Wohnlagen sollte die Sanierung der Gebäude zusätzlich vom Bund gefördert werden allerdings ist eine Überprüfung der Notwendigkeit des Wohnraumes durch eine regelmäßige kommunale Wohnungsmarktanalyse zwingende Voraussetzungen. Hier sind im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung auch die Bundesländer gefragt.

4.2.4 Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten

Es ist heute möglich, Sonderabschreibungen für Denkmalschutzinvestitionen vorzunehmen. Unsere Städte in Deutschland besonders unser historischen Stadtkerne sähen nicht so aus, wenn der Bund nicht vor Jahren diese interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Denkmalbesitzer eingeräumt hätte. Doch für Umweltschutzinvestitionen ist das bisher nicht vorgesehen. Um weitere Anreize für die Durchführung von energetischen Sanierungen zu geben ist eine Veränderung des Steuerrechts notwendig.

Denkbar wäre ein Steuermodell, eine Energie - AFA. die bei energetischen Modernisierungen analog zum Abschreibungsmodell im Denkmalschutz, eine Abschreibungsmöglichkeit für energetische Investitionen vorsieht. Die steuerlichen Rahmenbedingungen müssen langfristiger angelegt sein. Sie sollten förder technisch aber auch bezüglich ihres Zeithorizontes mit den anderen Förderprogrammen abgestimmt werden.

Auch die steuerliche Absetzbarkeit von Handwerksleistungen muss erhöht werden. Damit können wir einen zusätzlichen Anreiz schaffen, der nicht nur die energetische Gebäudesanierung voranbringt, sondern auch Arbeitsplätze im Handwerk sichert.

4.2.5 Erbschaftssteuer bei Sanierung kürzen

Die Vererbung einer Wohnimmobilie ist wiederum ein Sonderfall, der aus der energetischen Blickrichtung besondere Probleme aufwirft. Um die Sanierung bei der späteren Eigennutzung des Erben zu beschleunigen, ist eine zusätzliche Änderung im Bereich der Erbschaftssteuern wünschenswert. Beispielsweise könnte hier die Erbschaftsteuer im Falle einer umfassenden energetischen Sanierung ganz oder teilweise erlassen werden.