



Klima-Allianz Hannover 2020 **Partnerschaft für Klimaschutz**

III b Gudrun Busse, BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. – Landesverband Nord: Energetische Sanierung im Gebäudebestand

Frau Busse berichtete in ihrem Vortrag aus Sicht des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter Landesverband Nord, wie der Verband in der Praxis die Vor- und Nachteile einer energetischen Sanierung erlebt.

Grundlage ist eine Umfrage, unter den Mitgliedern des Landesverband Nord, welche Maßnahmen von ihnen ergriffen wurden, um den Ausstoß von CO₂ zu reduzieren und welche Erfahrungen sie bislang mit der „Alltagstauglichkeit“ energetischer Sanierungen gemacht haben.

- Vorrangig wurden Heizungsanlagen und Fenster energetisch saniert und einige wenige Fassaden mit einer Wärmedämmung versehen (ca. 2 % bis maximal 4 % des Gebäudebestandes), vereinzelt wurden Kellerdecken sowie Geschossdecken gedämmt.
- Weitere durchgeführte Maßnahmen sind sogenannte „Sowieso“-Maßnahmen, die auch ohne die energetische Optimierung umgesetzt werden.
- Als problematisch sehen viele Eigentümer vor allem das Kosten-Nutzen-Verhältnis. Investitionen in die energetische Optimierung von Gebäuden werden hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit deshalb häufig in Frage gestellt. Die meistgenannten Gründe sind lange Amortisationszeiten und die Altersstruktur der Eigentümergemeinschaften.
- Ein weiteres Hemmnis sind „Mieter-Eigentümer“-Konflikte: Die Mieter profitieren über die Betriebskosten von niedrigeren Energiekosten, während die Eigentümer die hierfür notwendigen Investitionen tragen.
- Kriterien bei der Auswahl von Maßnahmen sind u.a. Liquidität, Wirtschaftlichkeit wie Kosten-Nutzen-Verhältnis, Beschwerden von Hausbewohnern, Energieverbräuche, Verfügbarkeit von Fördermitteln über KfW oder proKlima, Vorgaben der ENEC.
- Nur einige wenige Eigentümergemeinschaften sehen vorrangig die Verbesserung der Gebäudesubstanz, die Wettbewerbsposition und die Umweltfreundlichkeit des Gebäudes. Bei diesen Gemeinschaften sind energetische Sanierungen eher möglich.
- Hausverwalter versuchen über Energieberater bzw. Energielotsen, die eine energetische Gesamtbetrachtung der Gebäude aufzeigen, die Eigentümer zu energetischer Sanierung zu motivieren.
- Als weiteres potenzielles Problemfeld benannten die Hausverwalter die ökologische Gesamtbilanz und die Auswirkungen von Dämmungen auf das Hausklima. Als möglicher Lösungsansatz bietet sich der Austausch eines Heizkessels an; damit kann häufig ein energetischer sogenannter „quick-win“ durch die öffentliche Förderung erreicht werden. Für mehr Energieeffizienz ist jedoch ein integriertes Einsparkonzept aus technischer und kaufmännischer Sicht nötig.

Das Thema „Energetische Sanierung“ wurde am 5. und 6. Mai 2011 in Berlin auf der Landestagung diskutiert. In der BVI-Fachzeitschrift berichtete Verbands-Präsident Meier über das Ergebnis der Energiediskussion:

- Halbjahresbilanz zum Energiekonzept der Bundesregierung: Effiziente Förderungen und Anreize zur Umsetzung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms fehlen.
- Das Ziel des Energiekonzepts, dass jährlich 2% des Gebäudebestandes energetisch saniert werden, bedeutet bei einem Gesamtgebäudebestand von ca. 18 Millionen jährlich ca. 360.000 Gebäude. Um dieses Ziel zu erreichen, wäre eine staatliche Unterstützung von ca. 5 Milliarden Euro pro Jahr nötig, z.Zt. werden jedoch nur ca. 1 Milliarde Euro zur Ver-

fügung gestellt. Verlässliche Rahmenbedingungen seitens der Bundesregierung werden daher dringend zur Zielerreichung benötigt.

- Die energetische Sanierung gestaltet sich bei Eigentümergemeinschaften besonders schwierig. Sie können oftmals aufgrund ungenügender Sicherheiten keine Fördermittel der KfW-Bank beantragen.
- Diese „Modernisierungsverhinderung“ betrifft ca. 70 bis 80 % der rund 5 Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland. Ziel sollte es sein, ein Mittel aus Fördern und Fordern zu ziehen, um die energetische Sanierungsquote nachhaltig zu steigern. Auch hier gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, um weder Eigentümer noch Mieter nicht überzustrapazieren.
- Sanierungskosten müssen sozial verträglich und wirtschaftlich vertretbar zwischen Vermieter und Mieter verteilt werden. Dabei gilt auch zu regeln, welche Einschränkungen dem Mieter durch eine Sanierung zumutbar sind.

Mieter und Vermieter sollen Lasten energetischer Sanierung gemeinsam tragen. Um diesem Ziel näher zu kommen, legte die Bundesregierung am 11. Mai 2011 einen Gesetzesentwurf zur Änderung des Mietrechtes vor. Punkte sind u.a. Duldung der Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter, wenn diese weniger als 3 Monate andauert.

- Der BVI begrüßt die aktuellen Vorstöße von Bundesumwelt- und Bundesbauministerium, wonach die Forderung für die energetische Gebäudesanierung deutlich aufgestockt und über verbesserte steuerliche Abschreibungsbedingungen für Eigentümer nachgedacht werden soll.
- Im Sinne der Nachhaltigkeit setzt sich die Branche mit ihrer eigenen ökologischen Verantwortung auseinander.
- Zur Erreichung der gesetzten Ziele sind noch viel Engagement und Arbeit erforderlich. Die gesetzten Ziele sind unter den heute gegebenen Umständen wenig realistisch. Auch die Praxis zeigt eine starke Diskrepanz zwischen Vision und Wirklichkeit.