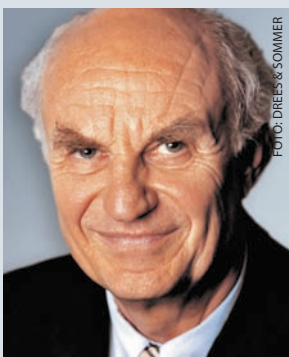


Schlicht und ergreifend



Dr. Joachim Pfeiffer



Dr. Hans Sommer

ENERGETISCHE SANIERUNGEN ■ Ein einfaches Modell zur energetischen Sanierung von Gebäuden soll die bisherigen KfW-Programme ersetzen. Ob die neue Bundesregierung sich dazu durchringen kann, ist allerdings bislang ungewiss.

Von Christof Hardebusch

Der Gebäudebestand ist der größte Energieverbraucher und CO₂-Emittent in Deutschland. Um die ehrgeizigen Ziele der Bundesregierung zum Klimaschutz zu erreichen, muss deshalb vor allem die Masse der älteren Gebäude deutlich effizienter mit Energie umgehen.

Der Weg, auf dem Eigenheimbesitzer, Selbstnutzer von Gewerbeimmobilien und Vermieter zur entsprechenden Förderung gelangen, ist bislang allerdings reichlich verschlungen. Die Länder und teils auch Kommunen fördern Einzelmaßnahmen. Die Bundesregierung hat über die Kreditanstalt für Wiederaufbau die Förderprogramme für KfW-Effizienzhäuser aufgelegt. Insgesamt gibt es in Deutschland derzeit mehr als 1.000 Programme zur Förderung von energetischen Gebäudesanierungen.

Diese Vielfalt hat auf die Bürger eine offensichtlich eher abschreckende Wirkung: „Mit den aktuellen Sanierungsraten erreichen wir unsere Klimaziele definitiv nicht“, konstatiert Dr. Joachim Pfeiffer, für die CDU im Bundestag, Koordinator für Energiefragen und stellvertretender wirtschaftspolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion.

Deshalb unterstützt Pfeiffer eine Idee, die direkt aus der Immobilienbranche kommt. Dr. Hans Sommer, Aufsichtsratsvorsitzender der Drees & Sommer AG, hat sich Gedanken zur Vereinfachung der Förderung gemacht. Das Resultat: die Energiesparprämie ESP 130. Sommer stört sich nicht nur an der Vielzahl teils wider-

sprüchlicher Programme, sondern auch an deren Bedingungen. Die KfW-Förderung bemisst den Erfolg einer Sanierung am Vergleich des sanierten Objekts mit einem jeweils dazu passenden Referenzobjekt. Die Folge: Jeder einzelne Fall muss eigens berechnet werden.

Innovative Lösungen fördern

Basis der KfW-Förderprogramme ist die Energieeinsparverordnung EnEV. Dieses Gesamtkunstwerk deutschen Verordnungshandwerks ist zumindest für Nichtwohngebäude als Basis konkreter Maßnahmen ohnehin äußerst fragwürdig. Fallstudien weisen nach, dass der Einsatz unterschiedlicher Software für ein und dasselbe Gebäude bei der Berechnung des Energiebedarfs zu Unterschieden von bis zu 30 Prozent führen kann (immobilienmanager Ausgabe 10/2009).

Vor diesem Hintergrund wirkt Sommers Konzept bestechend einfach. Der Staat finanziert über die KfW 30 Prozent der Kosten für die energetische Sanierung von Bauten, die älter als 30 Jahre sind. Der Antragsteller muss nur nachweisen, dass sein Gebäude nach Abschluss der Maßnahmen einen Primärenergiebedarf von nicht mehr als 130 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr verbraucht hat. Der komplizierte Vergleich mit Referenzgebäuden entfällt. Welche Maßnahmen der Antragsteller

ergreift, bleibt ihm überlassen. „Das fördert eigenverantwortliches Handeln und innovative Lösungen“, meint Sommer.

Vermieter haben bislang das Problem, dass sie in energetische Sanierungen investieren, während vor allem der Mieter durch geringere Heizkosten profitiert. Der von Sommer konzipierte Investitionszuschuss nutzt beiden Seiten: Vermieter sichern zu günstigen Konditionen die Zukunftsfähigkeit ihrer Immobilie, der Mieter senkt seine Heizkosten.

Diese Argumente und die erhoffte Beschäftigungsfördernde Wirkung des Konzepts haben Dr. Pfeiffer und andere Mitglieder der CDU-Bundestagsfraktion überzeugt. ESP 130 ist jetzt Teil der Koalitionsverhandlungen. Ob das Modell tatsächlich zum Regierungsprogramm wird, kann Pfeiffer noch nicht sagen. Um die Kosten überschaubar zu halten, will er die Förderung pro Wohneinheit deckeln.

Die großen Immobilienverbände haben bislang keine einheitliche Haltung zur Ausgestaltung der Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen gefunden. Dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen BFW ist das Sommer-Modell immer noch zu kompliziert. Eine an energetische Einspareffekte gekoppelte degressive AfA sei einfacher und effizienter. Der GdW hingegen stellt sich hinter ESP 130 – und übt Kritik an der EnEV. Deren hohe Anforderungen hätten eine preistreibende Wirkung und könnten so die Fördermittel verpuffen lassen. 