

REDENOTIZEN

Energieeffizienzpolitik für den Gebäudebereich

Eduard Oswald, MdB

Vizepräsident des
Deutschen Bundestages

Vorsitzender des Kuratoriums des ifs
Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen

Wohnungspolitisches Forum 2011 (ifs)

Montag, 28. November 2011, 15.00 Uhr
KfW Berlin

Es gilt das gesprochene Wort!

Sehr geehrter Herr Staatssekretär Bomba,
sehr geehrter Herr Genter als Vertreter des Hausherrn,
liebe Kolleginnen und Kollegen aus dem Deutschen Bundestag,
meine sehr verehrten Damen und Herren,

im Namen des Kuratoriums des Städtebauinstituts darf ich Sie herzlich zu unserem diesjährigen Wohnungspolitischen Forum - dem 22. in der Geschichte des Institutes - begrüßen. Ich darf Ihnen zugleich mitteilen, dass mich die Mitgliederversammlung als höchstes Gremium des ifs heute zum Vorsitzenden des Kuratoriums gewählt hat. Die langjährige Vorsitzende - Frau Gerda Hasselfeldt - hatte nach ihrer Wahl zur Vorsitzenden der CSU Landesgruppe im Deutschen Bundestag darum gebeten, wegen der mit dem neuen Amt verbundenen erheblichen zusätzlichen Arbeitsbelastung vom Amt der Kuratoriumsvorsitzenden des ifs entbunden zu werden.

So zählt zu den ersten Aufgaben in meinem neuen Amt, Frau Gerda Hasselfeldt herzlich dafür zu danken, dass sie dem ifs über acht Jahre als Kuratoriumsvorsitzende zur Verfügung gestanden hat - ab 2003 in Nachfolge des langjährigen Bauausschussvorsitzenden des Deutschen Bundestages Franz Möller.

Sie hat in dieser Zeit das Gesicht des ifs und das seiner regelmäßigen Veranstaltungen - das Königsteiner Gespräch im Mai einen jeden Jahres und das Wohnungspolitische Forum im November - maßgeblich geprägt. Mit Nachdruck hat sie sich für die Belange des selbstgenutzten Wohneigentums als Wohnstatt und Mittelpunkt vieler Familien eingesetzt. Wir schätzen ihre ruhige, freundliche, aber bestimmende Art, die nicht polarisiert, sondern um sachbezogene Lösungen bemüht ist,

dabei aber das Umfeld, in das Wohnungs- und Städtebaupolitik eingebettet ist, insbesondere die Finanz- und Haushaltspolitik - nicht aus den Augen verliert. Das ifs hat Frau Hasselfeldt viel zu verdanken.

Mit einem zentralen Thema aus der Schnittmenge von Bau-, Wirtschafts- und Umweltpolitik - der Energieeffizienzpolitik im Gebäudebereich - wollen wir uns heute auf dem Wohnungspolitischen Forum näher beschäftigen. Die Position der Bundesregierung wird uns Herr Staatssekretär Rainer Bomba aus dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erläutern. Ich freue mich, dass Sie als für den Baubereich und die Energiepolitik Ihres Ministeriums zuständiger Staatssekretär zu uns sprechen werden.

Nach der anschließenden Kaffeepause wollen wir dieses Politikfeld dann mit Vertreterinnen und Vertretern der im Deutschen Bundestag vertretenen Fraktionen diskutieren. Es ist uns gelungen, eine Mischung aus Wirtschafts-, Energie- und Baupolitikern zusammen zu bringen, weil nach unserer Überzeugung Energieeffizienzpolitik nur im fachübergreifenden Dialog möglich ist. Auch hier gilt mein Dank den Kolleginnen und Kollegen, die sich dieser Diskussion stellen wollen.

Bevor wir ins Programm einsteigen, möchte ich mich sehr herzlich bei unserem Gastgeber, Herrn Werner Genter - Direktor der KfW und Bereichsleiter des Geschäftsbereiches Privatkundenbank - dafür bedanken, dass Sie uns auch in diesem Jahr wieder diesen wunderschönen geschichtsträchtigen Kassensaal zur Verfügung gestellt haben.

"Energie- und Klimapolitik für den Gebäudebereich - Besonderheiten beim selbstgenutzten Wohneigentum" war bereits Thema des diesjährigen Königsteiner Gesprächs. Wir haben dabei im Dialog mit der Wissenschaft versucht, Grundlagen für diesen Bereich zu legen. Die Vorträge sind in der Schriftenreihe des ifs dokumentiert.

Heute geht es um die Energieeffizienzpolitik für den Gebäudebereich, also um die Schlussfolgerungen, die die Politik aus den Befunden zieht oder ziehen sollte. Die Bundesregierung hat ihre sehr ambitionierten Ziele in ihrem Energiekonzept vom September 2010 niedergelegt und darin erklärt: "Der Schlüssel zu mehr Energieeffizienz ist der Gebäudebereich." Dafür sei die Verdoppelung der jährlichen Sanierungsrate von etwa 1 Prozent auf 2 Prozent erforderlich. Dies solle durch Anreize erfolgen, ohne dass Zwangssanierungen angeordnet werden. Bei der Fortentwicklung des Ordnungsrechtes solle das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot eingehalten werden. Ein langfristiger Sanierungsfahrplan solle den Akteuren sowohl den Orientierungsrahmen für Investitionen geben, als auch die notwendige Flexibilität belassen.

Von Seiten des ifs interessiert dabei besonders, wie die größte Gruppe auf dem deutschen Wohnungsmarkt - die Gruppe der selbstnutzenden Wohnungseigentümer dafür gewonnen werden kann, sich an der Verwirklichung dieser politischen Zielsetzungen aktiver als bisher zu beteiligen. Für uns ist das die Schlüsselfrage bei der Energieeffizienzpolitik im Wohngebäudebereich. Zwar gibt es in Deutschland mehr Mietwohnungen als Eigentümerwohnungen, doch kehren sich diese Verhältnisse bei den beheizbaren Wohnflächen deutlich um: die Wohnfläche eines durchschnittlichen Einfamilienhauses ist etwa doppelt so groß wie die einer Mietwohnung (120 m² zu 66 m²).

Es werden also mehr beheizbare Wohnflächen von selbstnutzenden Eigentümern als von Mietern bewohnt. Deshalb lohnt es sich, einen genaueren Blick auf die Besonderheiten beim selbstgenutzten Wohneigentum zu werfen.

Eigentlich müsste die Energieeffizienzsteigerung in diesem Bereich ein Selbstläufer sein. Es gibt kein Vermieter-Mieter-Dilemma, vielmehr sind Investor und Nutznießer von Energieeinsparmaßnahmen identisch. Wirtschaftliche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz rechnen sich also, wenn auch erst über die Jahre. Wenn in diesem Bereich dennoch die von der Politik gewünschte Aufbruchstimmung bei energetischen Sanierungen im Sinne einer Verdoppelung der bisherigen Anstrengungen noch nicht zu beobachten ist, dann hat das andere Gründe. Dabei will ich in erster Linie nicht auf das hohe Alter vieler Hauseigentümer abstellen, auch wenn das sicher ein Problem ist. Ich möchte vielmehr auf zweierlei hinweisen: Auf den inhaltlichen Zugang der Hauseigentümer zu energetischen Sanierungen und auf deren Investitionsverhalten.

Ein Wohnungsunternehmen hat in aller Regel einen technischen und einen kaufmännischen Vorstand, dem jeweils fachkundige Mitarbeiter zugeordnet sind. Zusammen ermitteln und beschließen sie nach technischen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, welche Gebäude wie (auch energetisch) modernisiert werden sollen. Technisch und betriebswirtschaftlich dominieren dabei grundlegende Modernisierungen und nicht Teilmodernisierungen, weil grundlegende Modernisierungen technisch überzeugender und betriebswirtschaftlich kostengünstiger sind.

Ein selbstnutzender Hauseigentümer ist dagegen zumeist ein technischer und kaufmännischer Laie, der auf Beratung durch Dritte angewiesen ist. Schnell wird er feststellen, dass er für eine grundlegende energetische Sanierung nicht nur einen Handwerker, sondern vier bis acht Gewerke benötigt. Nach der Energiesparverordnung hat er ja die Wahl zwischen Maßnahmen an der Gebäudehülle einschließlich der Fenster, zur Verbesserung der Anlagentechnik oder dem Einsatz erneuerbarer Energien. Diese Wahl kann er zumeist selbst nicht treffen, sondern braucht dazu eine ganzheitliche Beratung. Sie sollte

- gewerkeübergreifend,
- produktneutral und
- technisch sowie wirtschaftlich angelegt sein.

Und deshalb ist es richtig, dass die KfW für Energieberatungen nunmehr einen Zuschuss gewährt. Eine gute Beratung ist der erste Schritt zu einer erfolgreichen energetischen Sanierung des selbstgenutzten Wohneigentums.

Die Zweite Besonderheit beim selbstgenutzten Wohneigentum betrifft die Modernisierungszyklen, die eng mit der Finanzierung der Immobilie zu tun haben. Grundlegende Modernisierungen erfolgen einmal im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Bestandsimmobilie, um das alte Haus den Anforderungen der neuen Bewohnerfamilie anzupassen. Die dafür erforderlichen Kosten werden zumeist zusammen mit dem Kaufpreis und nach Abzug des Eigenkapitals durch Aufnahme von Krediten finanziert und anschließend über Jahre abbezahlt.

In den Jahren zwischen Erwerb und Abzahlung der Schulden sind regelmäßig nur Teilsanierungen finanzierbar, von denen das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung ausgerechnet hat, dass sie 95 Prozent aller Modernisierungsmaßnahmen ausmachen und sich auf durchschnittlich 5.500 Euro Investitionssumme belaufen. Sie kommen zu etwa 40 Prozent der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes zugute. Aber immerhin: Fast 60 Prozent oder 65 Milliarden Euro der Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau entfallen jährlich auf die selbstnutzenden Eigentümer.

Eine zweite Chance zur grundlegenden - auch energetischen - Sanierung des selbstgenutzten Hauses ergibt sich dann, wenn die für den Erwerb aufgenommenen Kredite abbezahlt sind und das Vorsparen wieder erste Erfolge zeigt. Dies trifft zumeist mit dem Auszug der Kinder aus dem Haus zusammen. Die Restfamilie verfügt nun wieder über finanzielle Handlungsspielräume, um das Haus den veränderten Wohnbedürfnissen anzupassen. Um zu diesem Zeitpunkt auch energetisch grundlegend zu sanieren, bedarf es jedoch zusätzlicher Anreize. Eine grundlegende, auch energetische Sanierung eines Einfamilienhauses bedeutet ja ein mehrwöchiges "Leben auf der Baustelle". Eine energetische Grundsanierung kostet mindestens 30.000 Euro, die sich zusammen mit anderen Erhaltungs- und wohnwerterhöhenden Maßnahmen zum Beispiel in Küche und Bad schnell auf Investitionskosten zwischen 50.000 und 70.000 Euro summieren.

Etwa ein Drittel aller selbstnutzenden Wohneigentümer gehört zu dieser Gruppe der 50- bis 70-Jährigen, die es zu überzeugen gilt, ihr Haus bei laufendem Wohnbetrieb grundlegend energetisch zu modernisieren. Hierfür muss die Politik geeignete Angebote formulieren - auf der direkten Förderschiene wie bei Steuerabschreibungen. Für die selbstnutzenden Wohnungseigentümer sind dabei traditionell Steuerabschreibungen der wichtigste Anreiz. Sie wissen, dass darüber zurzeit im Vermittlungsausschuss aus Bundestag und Bundesrat gerungen wird. Wer mit einem solchen Instrument aber eine Verdoppelung der Sanierungsrate im selbstgenutzten Wohneigentum erreichen will, darf das technische Anforderungsniveau nicht zu hoch ansetzen und muss energetische Teilsanierungen mit einbeziehen. Ein einseitiges Schielen auf Steuerausfälle kann dazu führen, dass zwar in die richtige Richtung, aber - bezogen auf die energiepolitischen Zielsetzungen - zu kurz gesprungen wird. 15 Prozent über dem Neubauniveau ist für Bestandssanierungen ein zu hoher - weil zu teurer - Standard.

Welche Hilfestellungen die Förderbank des Bundes - die KfW - mit Mitteln aus dem Bundeshaushalt leisten kann, wird gleich Direktor Genter erläutern. Anschließend wird Staatssekretär Bomba das Gesamtableau aus Fördern, Fordern und Beratung ausbreiten. Herr Genter, Sie haben das Wort.