

Schwerpunkt Immobilien in der Förderung

Energieeffizient Bauen und Sanieren: Beitrag zum Klimaschutz heute und in Zukunft

Obwohl gesellschaftlich und politisch weitgehend Konsens über die Notwendigkeit der Energiewende besteht, wird doch heftig über die damit verbundenen Kosten gestritten. Auch für den Gebäudebereich sind anspruchsvolle Ziele formuliert, deren Erreichung erhebliche Investitionen erfordert. Der Autor will zeigen, dass deren Förderung für viele einen Gewinn darstellen. So würden die Bewohner von niedrigeren Heizkosten profitieren, die Eigentümer ihre Wohnungen marktgängiger machen sowie Arbeitsplätze im Bau und im Handwerk geschaffen. Letztlich sollte sich die „Investition“ über Steuermehreinnahmen auch für den Staat rentieren. Langfristig werde deshalb der Nutzen die Kosten der Programme deutlich übersteigen. (Red.)

Deutschland hat sich in der Energie- und Klimapolitik anspruchsvolle Ziele gesetzt. Neben dem Ausstieg aus der Atomenergie und dem teilweisen Ausstieg aus der konventionellen Energieversorgung spielt die Einsparung von Energie für den Erfolg der Energiewende eine wesentliche Rolle. Die Senkung des Energieverbrauchs betrifft nahezu alle Lebensbereiche: die Unternehmen, den Verkehr und eben auch die eigene Wohnung oder das eigene Haus. Gebäude verbrauchen derzeit etwa 35 Prozent der gesamten Endenergie in Deutschland.

Entsprechend ambitioniert sind die Ziele für diesen Bereich. Bis 2050 soll der Primärenergieverbrauch um 80 Prozent reduziert werden. Auf dem Weg dahin soll der Heizwärmebedarf bis 2020 um 20 Prozent gegenüber 2008 gesenkt werden. Im Neubau ist eine schrittweise Heranführung an den künftigen europäischen Niedrigstenergiegebäudestandard vorgesehen. Das große Ziel ist ein weitgehend klimaneutraler Gebäudebestand in Deutschland im Jahr 2050. Bereits die nächsten Jahre werden wohl mit darüber entscheiden, ob dies gelingt. Rund zwei

Drittel der Wohngebäude, die vor 1978 – also vor der ersten Wärmeschutzverordnung – gebaut wurden, sind energetisch ineffizient. Ein Großteil dieser Gebäude stehen nun zur Sanierung an. Hier ist eine Chance für den Klimaschutz und die Hausbesitzer gleichermaßen. Denn: Die energetische Sanierung lohnt sich insbesondere dann, wenn die Energieeffizienzmaßnahmen an eine ohnehin anstehende Modernisierung gekoppelt werden (Kopplungsprinzip). Voraussichtlich reicht aber auch das noch nicht aus: Alle derzeitigen Berechnungen zeigen, dass die Sanierungsrate im Wohnungsbau noch deutlich steigen muss.

Vorteile für Bewohner

Die im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angebotenen KfW-Förderprogramme Energieeffizient Bauen und Sanieren setzen deutliche Anreize zur Investition in energetische Sanierungsmaßnahmen oder in einen hoch energieeffizienten Neubau. Seit ihrer Einführung setzen diese Förderprogramme auch bundesweite Standards bezüglich der Energieeffizienz im Wohnbereich. Die klar definierten KfW-Effizienzhausstandards, die auf der Energieeinsparverordnung (EnEV) aufbauen, schaffen Transparenz und Orientierung für die Investoren.

Natürlich profitiert von den Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Wohngebäuden insbesondere der Bewohner selbst. Der sparsamere Einsatz von Energie aufgrund guter Wärmedämmung des Gebäudes und effizienter Heizsysteme führt zu deutlichen Heiz-

kosteneinsparungen für jeden Einzelnen. Allein mit den Förderfällen des Jahres 2011 konnten insgesamt Heizkostensparnisse von 4,2 Milliarden Euro erzielt werden (Barwert über 30 Jahre). Dies entspricht in etwa den jährlichen Ausgaben für Wärme und Warmwasser von fast fünf Millionen Haushalten. Außerdem kommen dem Eigentümer eine Wertsteigerung des Hauses sowie eine Erhöhung des Wohnkomforts zugute.

Wie wirkt die KfW-Förderung? Die finanzielle Förderung in den KfW-Programmen verkürzt die Amortisationsdauer von Investitionen in die energetische Sanierung erheblich. Mit der Zinsverbilligung und den Zuschüssen, die der Bund finanziert, amortisiert sich eine energetische Sanierung in der Regel in weniger als 20 Jahren. Ein qualifizierter Sachverständiger kann im Einzelfall beurteilen, welche Form der energetischen Sanierung sich lohnt. Zudem schafft die KfW-Förderung Anreize, die gesetzlichen Standards – die in den nächsten Jahren eher verschärft als gelockert werden – noch zu übertreffen.

Dabei können nicht nur Selbstnutzer, sondern auch Mieter und Vermieter grundsätzlich von energetischen Sanierungen profitieren. Allerdings sind die Herausforderungen im vermieteten Bestand teilweise andere als im selbst genutzten Bestand. Aktuelle Änderungen im Mietrecht könnten die Anreize für energetische Sanierung durch den Vermieter erhöhen. Darüber hinaus setzt die KfW-Förderung Sanierungsanreize. Der Vermieter profitiert von einer günstigen, langfristigen Finanzierung. Der Mieter profitiert, weil Zinsverbilligung und Zuschüsse die umlagefähigen Modernisierungskosten reduzieren. Die energetische Sanierung muss auch im vermieteten Bestand weiter vorangetrieben werden.

Gesamtwirtschaftliche Effekte

Die KfW-Programme Energieeffizient Bauen und Sanieren tragen schon heute erheblich zur Erreichung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung bei. Die

Der Autor



Dr. Jörg Zeuner

Chefvolkswirt, KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main

Energiewende erfährt Unterstützung in mehrfacher Hinsicht:

- Zum einen erreichen die Programme eine spürbare Energieeinsparung. Seit 2006 konnten mit den Fördermaßnahmen im Bestand und im Neubau kumuliert rund 14 000 Gigawattstunden jährlich eingespart werden. Damit könnte man den jährlichen Raumwärmeverbrauch von 1,4 Millionen Haushalten und damit von allen Haushalten in Schleswig-Holstein decken.
- Zum anderen tragen die Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz erheblich zur Senkung der Treibhausgasemissionen bei. Seit 2006 konnten die jährlichen Treibhausgasemissionen mit KfW-geförderten Baumaßnahmen um mehr als sechs Millionen Tonnen gesenkt werden. Würde man eine Million (!) Fußballfelder dicht mit Bäumen bepflanzen, hätte dies in etwa den gleichen CO₂-Minderungseffekt.

Darüber hinaus regen die KfW-Förderprogramme vielfach den Einsatz erneuerbarer Energien an. Die geförderten Neubauten werden zu 52 Prozent mit Wärmepumpen beheizt und immerhin zu zwölf Prozent mit Biomasse. Außerdem wurden in 49 Prozent der Förderfälle Solarthermie- und Photovoltaikanlagen eingebaut (Förderfälle 2011).

Auch die Wirtschaft spürt die positiven Auswirkungen der Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Wohngebäuden. Mit den Förderprogrammen aus dem Jahr 2012 konnten wohnungswirtschaftliche Investitionen in Höhe von rund 27 Milliarden Euro (Neubau und Sanierung) angestoßen werden. Von diesen Investitionen profitierten insbesondere das Baugewerbe sowie das Handwerk. Mit den Maßnahmen aus dem Jahr 2012 konnten rund 370 000 Arbeitsplätze für ein Jahr gesichert oder neu geschaffen werden.

Nicht zuletzt sind die finanziellen Rückläufe für den öffentlichen Haushalt positiv: Über zusätzliche Steuereinnahmen, Abgaben und gegebenenfalls geringere Ausgaben für Arbeitslosigkeit fließt dem Staat in der kurzen Frist das vier- bis fünffache der eingesetzten Bundesmittel zu (Förderfälle 2011).

Die bereits erzielten Beiträge der Programme Energieeffizient Bauen und Sanieren zu Klima, Umwelt und Wirtschaft sind beachtlich. Um jedoch die ambitionierten Ziele der Energiewende

im Gebäudebereich bis 2050 zu erreichen, muss die Sanierungsrate in Deutschland im Vergleich zu heute deutlich erhöht werden.

Ziele bis zum Jahr 2050

Eine aktuelle Studie von Prognos¹⁾ zeigt in verschiedenen Szenarien auf, wie die Ziele der Energiewende bis 2050 für den Gebäudebereich realisiert werden könnten. Hierfür bedarf es einer erheblichen Steigerung der Investitionsintensität. Die Sanierungsrate muss gemäß der Szenariorechnungen von derzeit etwa einem Prozent auf zwei Prozent angehoben werden.

Im Ergebnis könnte so der Energieverbrauch der privaten Haushalte zwischen 2008 und 2050 um etwa 50 Prozent gesenkt werden. Dies wird erreicht durch die Reduktion des Heizwärmebedarfs und gleichzeitig erhöhter Effizienz der Heizungsanlagen. Der Einsatz erneuerbarer Energien würde so ansteigen, dass der nicht erneuerbare Primärenergieverbrauch in Gebäuden zwischen 2008 und 2050 um 80 Prozent zurückgeht. Im Ergebnis läge der Endenergieverbrauch sanierter Gebäude ab etwa 2030 bei rund 40 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche per annum, in Neubauten ab 2020 deutlich unter 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche per annum. Mit den erwarteten Energieeinsparungen ließen sich kumulierte Treibhausgasemissionen von 67 Millionen Tonnen jährlich erzielen. Die Ziele der Klimapolitik – Verringerung der Treibhausgasemissionen um 80 Prozent bis 2050 – könnten im Haushaltssektor so erreicht werden.

Nutzen größer als Kosten – auch in der langen Frist

Um die Ziele der Energiewende erreichen zu können, müssten gemäß der Prognosestudie unterstützt durch KfW-Förderung Investitionen in Höhe von 331 Milliarden Euro in den Neubau fließen. Außerdem wären Investitionen in Höhe von 507 Milliarden Euro im Bestand notwendig. Diese Sanierungsinvestitionen unterteilen sich in Kosten von ohnehin anstehenden Modernisierungen (270 Milliarden Euro) sowie in zusätzliche Investitionskosten von 237 Milliarden Euro – die energiebedingten Mehrkosten. Diesen Mehrkosten steht eine voraussichtliche Energiekostenein-

spaarung von 361 Milliarden Euro gegenüber.

Aber auch die Wirtschaft profitiert. Die mögliche Hebelwirkung der als notwendig ermittelten geförderten Investitionen ist enorm: So könnten nach der Szenariorechnung mit einem Einsatz von 66 Milliarden Euro Fördermittel bis 2050 Gesamtinvestitionen in Höhe von 838 Milliarden Euro (Barwert) für energieeffizienten Neubau und Sanierung realisiert werden. Diese zusätzlichen Investitionen können einen erheblichen positiven Effekt auf den Arbeitsmarkt ausüben. Bis zum Jahr 2050 würden in diesem Szenario jährlich 200 000 bis 300 000 Arbeitsplätze gesichert oder geschaffen. Sie führen zudem zu einer erhöhten Produktion in Industrie- und Dienstleistungsbereichen, die der Bauwirtschaft und dem Handwerk zuliefern. Es ergäbe sich ein spürbarer positiver Effekt auf das Bruttoinlandsprodukt. Pro Jahr würden die mit den Investitionen angestoßenen gesamtwirtschaftlichen Effekte durchschnittlich 0,4 Prozent zum deutschen Bruttoinlandsprodukt beitragen.

Werden Wachstum und Beschäftigung wie im Szenario erwartet realisiert, profitieren auch die öffentlichen Haushalte. Per Saldo beliefen sich die Mehreinnahmen (Steuern und Sozialabgaben) bis 2050 auf 95 Milliarden Euro (vier Prozent des BIP 2012).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Energiewende im Gebäudebereich gesamtwirtschaftlich rechnet. Bereits heute sind die positiven Wirkungen der KfW-Programme zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren auf Umwelt, Klima und Wirtschaft deutlich zu spüren. Erzielte Energie- und Treibhausgasemissionen tragen bereits jetzt erheblich zur Umsetzung der Energiewende bei. Sollen jedoch die Ziele bis 2050 erreicht werden, ist eine deutliche Steigerung der energetischen Sanierungstätigkeit unerlässlich. Gelingt es, so ergeben sich in mehrfacher Hinsicht positive und wünschenswerte gesamtwirtschaftliche Wirkungen mit erheblichen Investitionen in der Wohnungswirtschaft. Davon profitieren nicht zuletzt der Arbeitsmarkt und die Umwelt. Die Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands im Jahr 2050 ist der zentrale Baustein für eine langfristig nachhaltige Energieversorgung in Deutschland.

Fußnote

¹⁾ Prognos (2012): Ermittlung der Wachstumswirkungen der KfW-Programme zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren, Berlin, Basel.