

# Chancen und Fallstricke

Wo starten auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand?

**Interview:** Birgit Pflock-Rutten

**B**eleuchten, klimatisieren und vor allem heizen: Im Gebäudebestand werden nach einer Studie des Umweltbundesamtes (UBA) in Deutschland rund 35 Prozent der gesamten Endenergie verbraucht – und rund 30 Prozent der Treibhausgase in Deutschland ausgestoßen. Bis 2050, so das Ziel der Bundesregierung, soll der Gebäudebestand klimaneutral sein. Um dies zu erreichen, empfiehlt das UBA eine Reihe an Maßnahmen, darunter energetische Anforderungen an Neubauten und Sanierungen, die dem Stand der Technik entsprechen, das heißt etwa KfW-Effizienzhaus 40 beziehungsweise KfW-Effizienzhaus 55 im Bestand.

Private Hausbesitzer sehen sich dabei vor entscheidende Fragen gestellt: Kann ich mir das überhaupt leisten? Welche Rolle spielt die Wirtschaftlichkeit? Wer berät mich? Welche Fördermittel kann ich in Anspruch nehmen? Und wo anfangen? Klaus Lambrecht, einer der führenden Experten in der Energieplanung, bringt im Gespräch mit KLIMA VOR ORT Licht in den Sanierungsdschungel.

**Herr Lambrecht, zunächst zur gesetzlichen Lage: Klimaschutzgesetz, neues Ewärmeg, Gebäudeenergiegesetz – was gilt denn für mich hier in Baden-Württemberg?**

Ziel der Bundesregierung ist, dass der Gebäudebestand bis 2050 nahezu klimaneutral sein soll. Die aktuelle Gesetzgebung hinkt jedoch hinter diesem selbst gesteckten Ziel sehr stark hinterher. Erst Ende Oktober wurde das neue Gebäudeenergiegesetz im Kabinett verabschiedet. Darin wurde – grob gesagt – das aktuelle Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und die Energieeinsparverordnung einfach zusammenkopiert. Sollte es so bleiben, bleiben die Anforderungen auf dem veralteten Stand und es gibt auch weiterhin bis auf ganz wenige Ausnahmen keinerlei

Anforderungen an Bestandsgebäude. Erst wenn saniert wird, dann greifen Mindestanforderungen zum Beispiel in der Dämmung von Wänden und Dächern. Wird die Zentralheizung erneuert, sind erneuerbare Energien oder entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Und wer diese Mindestanforderungen – teilweise sogar nur geringfügig – übersteigt, erhält Fördergelder.

**Eine Komplettsanierung meines schon etwas älteren Hauses kommt für mich zurzeit nicht in Frage. Kann ich Maßnahmen auch schrittweise umsetzen?**

Ich habe in meiner langen Erfahrung noch niemanden getroffen, die oder der sagte „Super, ich muss mein Gebäude sanieren!“. Man schiebt Sanierungen vor sich her, bis es nicht mehr geht. Viele Hausbesitzer sind schon älter, wenn die Sanierung ansteht. Gerade bei älteren Menschen herrscht eine große Unsicherheit, was mit dem Gebäude überhaupt langfristig geschehen soll. Die tatsächlichen Verbrauchswerte sind zudem erheblich unter dem rechnerisch ermittelten Bedarf, da meist nur ein Teil des Gebäudes beheizt wird – was manchmal auch Bauschäden nach sich zieht. Und so versucht man sich Schritt für Schritt über das Schlimmste hinweg zu retten.

Häufig können die Arbeiten aber auch aus anderen Gründen nicht in einem Zug ausgeführt werden. Beispielsweise sind viele Gebäude teilsaniert. Eine vorzeitige erneute Bearbeitung von Bauteilen ist in der Regel weniger wirtschaftlich als ein Bauteil am Ende der Lebensdauer.

Wenn ein Bauteil baufällig ist oder die Heizung ständig auf Störung geht, stellt sich die Frage nicht, ob diese Sanierung oder der Austausch jetzt wirtschaftlich sind, sie sind schlichtweg notwendig – sofern man das Haus erhalten will. Nun gibt es Maßnahmen, die sinnvollerweise zusammengefasst werden. Werden beispielsweise hochwertige Fenster in eine ungedämmte



**Klaus Lambrecht**

ist akkreditierter Sachverständiger für die Bundesförderprogramme. Er hat für das Umweltministerium Baden-Württemberg die Sanierungsfahrpläne gemeinsam mit dem ifeu-Institut entwickelt. Darüber hinaus ist er in mehreren Forschungsprojekten zu EnEV, Wärmegesetzen und Förderprogrammen KfW und BAFA für die Bundes- und Landesregierung aktiv. Er ist Leiter des Deutschen Energieberatertags und hat Lehraufträge an der Hochschule Rottenburg sowie an der Technischen Hochschule Köln. Dazu kommen zahlreiche Fachpublikationen und Vorträge. Weitere Infos unter [www.solaroffice.de](http://www.solaroffice.de).

Wand eingesetzt, können Bauschäden die Folge sein. Deshalb sind beim Fenstertausch die Themen Lüftung, Wärmebrückenvermeidung und Dämmung immer zu berücksichtigen.

**Wie gehen wir die Sanierung also richtig an? Und wer berät mich dabei?**

Bei einer sinnvollen schrittweisen Sanierung müssen bei jedem Schritt schon die nächsten Schritte bedacht werden, damit am Ende alles zueinander

der passt. Um zu gewährleisten, dass die einzelnen Sanierungsstufen technisch optimal aufeinander aufbauen, ist es unverzichtbar, schon bei der ersten Maßnahme einen gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplan zu erstellen:

- Mit dem Sanierungsfahrplan wird festgelegt, welche energetische Qualität das jeweilige Gebäude im Ziel erreichen soll.
- Im Sanierungsfahrplan werden energetische Maßnahmen vorgegeben, die für die Erreichung dieses Gesamtziels erforderlich sind.
- Im Sanierungsfahrplan wird eine technisch sinnvolle Reihenfolge für die einzelnen Maßnahmen in einem sinnvollen Zeitplan vorgeschlagen.
- Im Sanierungsfahrplan werden die Schnittstellen zwischen den einzelnen Sanierungsstufen beschrieben und auf Aspekte hingewiesen, die bei einer vorausschauenden Planung für zukünftige Sanierungsstufen zu bedenken sind, so dass trotz der zeitlichen Abstände eine hohe Qualität gewährleistet werden kann.

Diese Sanierungsfahrpläne werden von Energieberatern ausgestellt. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ([www.bafa.de](http://www.bafa.de)) unterstützt die Erstellung durch akkreditierte Berater mit bis zu 60 Prozent der Kosten, maximal mit 800 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 1100 Euro bei Mehrfamilienhäusern und bei WEGs nochmal zusätzlich 500 Euro. Energieberater finden Sie über die Klima- und Energieagenturen der Kreise und Städte, das Landesprogramm Zukunft-Altbau.de oder die Energie-Effizienz-Experten.de-Liste des Bundes.

### **Wirtschaftlichkeit kontra Klimaschutz: Was zählt?**

Die Frage „Lohnt sich das?“ wird eigentlich immer gestellt. Eine pauschale Antwort darauf gibt es nicht. Man braucht eine fundierte Grundlage. Der Sanierungsfahrplan ist ein sehr strukturiertes Instrument, das dem Hausbesitzer eben diese Grundlage für seine Entscheidungsfindung an die Hand gibt. Im Sanierungsfahrplan werden auf der einen Seite die Kosten ge-

nannt, und auf der anderen Seite die Einsparungen und die möglichen Fördermittel. Werden nur Einzelmaßnahmen realisiert, ist die Förderung gering. Wenn durch die Sanierung ein Effizienzhaus-Niveau erreicht wird, steigt die Förderung erheblich an.

Bei den Kosten ist dabei wichtig zu unterscheiden, was sind Sowieso-Kosten und welcher Anteil meiner Investitionen sind energetisch bedingte Mehrkosten. Zu meinen, bei einem Gebäude mit einem 40-jährigen Sanierungsstau würde sich alle Investitionen durch Energieeinsparungen amortisieren, ist ein Trugschluss. Jedoch können sich diejenigen Investitionen, die über das rein zur Erhaltung Notwendige hinaus gehen, durchaus rentieren. Deshalb gilt es, wie vorher schon gesagt, dann die richtige und ambitionierte Entscheidung zu treffen, wenn sowieso eine Sanierung ansteht. Werden Gebäude in einem Zug saniert, wird auch sofort die Energieeinsparung und damit die Klimaschutzwirkung erreicht.

Ob sich die Sanierung lohnt, hängt

nicht nur von den eingesparten Energiekosten ab. Sie schaffen Mehrwert, wenn im Zuge der Maßnahmen auch die Barrierefreiheit und der Einbruchschutz verbessert werden, neuer Wohnraum entsteht, die Pollen draußen bleiben und die Luftqualität steigt, Zugluft verringert und das geänderte Temperaturempfinden zu einem angenehmen Raumklima führen. All diese Aspekte sollten in die Überlegungen und Bewertungen einfließen.

### **Unter welchen Voraussetzungen gibt es Fördermittel und Zuschüsse?**

Werden alle Bauteile auf das Niveau der KfW-Einzelmaßnahmen ([www.kfw-zuschuss.de](http://www.kfw-zuschuss.de)) saniert und die Heizung

auf erneuerbare Energien umgestellt, dann wird fast automatisch der höchste Förderstandard KfW-Effizienzhaus 55 erreicht. Aus der Erfahrung mit sehr vielen Gebäuden verbessert sich dann die Wirtschaftlichkeit entscheidend, da sich die prozentualen Zuschüsse der KfW auf die gesamten Investitionskosten beziehen. So werden selbst bei aktuell 30 Prozent Zuschuss der Teil der energetisch bedingten Investitionen zum Großteil oder sogar ganz durch die Förderung abgedeckt. Sie als Hausbesitzer sollten daher vom Berater immer einfordern, dass er Ihnen aufzeigt, wie Sie mit Ihrem Gebäude auf eine Primärenergiebedarf kleiner 30 kWh/m<sup>2</sup>a kommen und das Niveau

eines KfW-Effizienzhauses 55 beziehungsweise 40 erreichen können. Nur wenn Sie den Zielzustand kennen, können Sie auch entscheiden, was für Ihr Gebäude der beste Weg dorthin ist.

Derzeit ist die Förderlandschaft im Umbruch. Wird die Förderung noch weiter erhöht – und danach sieht es aus – lohnt es sich umso mehr, in das eigene Gebäude in ambitionierten Klimaschutzmaßnahmen zu investieren.

### **INFO**

Am 4. März 2020 hält Klaus Lambrecht im Rathaus Rottenburg einen Vortrag zum Thema Förderung, der Eintritt ist frei.