

# KEINE ZUKUNFT OHNE ALTBAU

## NICHT DIE „ZUKUNFT DES PLUSENERGIEHAUSES“ IST DAS PROBLEM

Anscheinend sind wir alle zu borniert oder scheuen wahrzunehmen, was das größte Handicap für ein Aufhalten des beschleunigten Klimawandels und den Erhalt erträglicher Lebensbedingungen weltweit ist: Unser verantwortungsloser Umgang mit den endlich verfügbaren Ressourcen, wie vom Club of Rome in seiner Veröffentlichung „Grenzen des Wachstums“ bereits 1972 angemahnt.

Stattdessen hat die Primärenergieeffizienz weiterhin absolute Priorität: um Wirtschaftswachstum weiter zu ermöglichen und maximal zu steigern<sup>1)</sup>. Wir haben aber infolge der rapide anwachsenden Rohstoffknappheit, vor allem für die das Bauwesen dominierende Betonherstellung, jetzt schon nicht mehr die Möglichkeit, dies aus eigener Kraft – geschweige denn weltweit – zu tun: Kiesel, Tonerden, ungelöschter Kalk und vor allem Wasser sind zum Teil nicht

mehr in ausreichendem Maße verfügbar und müssen bereits zu über 30% nach Deutschland importiert werden.

Zudem ist der Beitrag der neuen, hocheffizienten Gebäude, welche diese Baustoffe benötigen, zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes mit gerade mal 1 bis 2% marginal. Auch aus diesem Grund ist die weitere Steigerung von Neubaustandards eben nicht der Schlüssel zur Stabilisierung der Lebensverhältnisse. Der liegt vielmehr in der Ressourceneffizienz, dem Altbau, dessen Erhalt, Konversion und ökologischen Verbesserung.

Die seit den 90er Jahren bestehende öffentliche Förderung in diesem Bereich ist eher verschlechtert worden. Die Modernisierungsquote, die hierdurch erhöht werden sollte, befindet sich jedoch seit mehreren Jahren in Abwärtsbewegung und liegt nunmehr in Deutschland bei weniger als 0,5% jährlich. Dies ist einer der schlechtesten Werte in Europa.

Wenn es das Ziel war und ist, hierdurch die Treibhausgasemissionen gegenüber dem Bezugsjahr 1990 bis 2030 um 55% zu reduzieren, hätte es demnach einer jährlichen Absenkung um etwa 1,35% bedurft. Jedoch stieg der Gebäudeenergiebedarf zwischen 2014 bis 2017 sogar wieder an.

### Die Fakten

Von derzeit 18,8 Mio. Wohngebäuden sind 15,6 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser mit 18,8 Mio. Wohnungen und 2,2 Mrd. m<sup>2</sup> Wohnfläche. 3,2 Mio. sind Mehrfamilienhäuser mit 21,5 Mio. Wohnungen und 1,5 Mrd. m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>2)</sup>

Sie sind mit 473 TWh für 63% des Endenergiebedarfs aller Gebäude verantwortlich, wobei Raumwärme- und Warmwasserbereitstellung über 98%, Beleuchtung und Klimakälte nur 1,9% beanspruchen.

Die 2,7 Mio. Handel-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude (Nichtwohngebäude, ohne Industriegebäude) verfügen dagegen über lediglich 1,35 Mio. m<sup>2</sup> beheizte Nettogrundflächen, haben aber mit 37% einen sehr hohen Anteil am Gesamtenergiebedarf aller Gebäude. Neben einem höheren Raumwärmebedarf als bei Wohngebäuden (182 kWh/m<sup>2</sup>) spielen zudem Beleuchtung und Klimakälte eine wesentlich größere Rolle als bei Wohngebäuden.<sup>3)</sup> Der Energiebedarf der Gebäude stellt mit 707 TWh immer noch 42% des gesamten Energiebedarfs Deutschlands dar.

### Was ist dringend zu tun

- Die Sanierung, Modernisierung und Konversion von Bestandsbauten muss endlich massive Förderung und attraktive, machbare Förderkonditionen erhalten. Das für 2020 vorgesehene GebäudeEnergieGesetz (GEG), das zwar Normen und die verschiedenen Förderungen unter einen Hut bringen soll, ist es nicht.
- Die Neubaustandards auch für den Gebäudebestand verbindlich zu machen – außer für denkmalgeschützte Bauten – und vor allem für die Förderung die Erfüllung von Standards

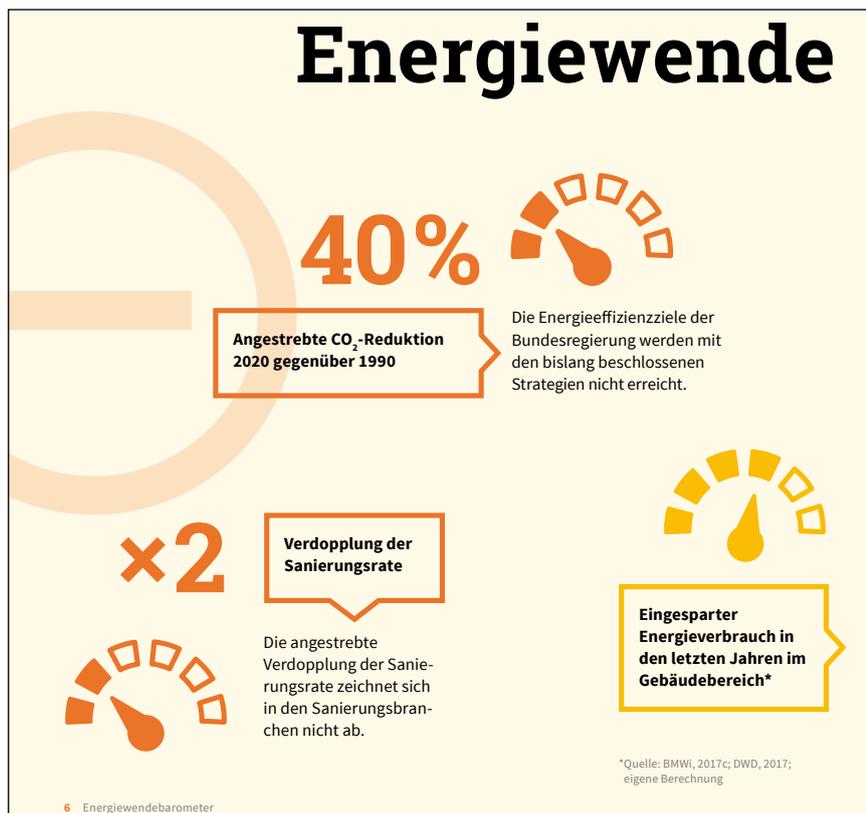


Bild 1: Energiewendebarmometer

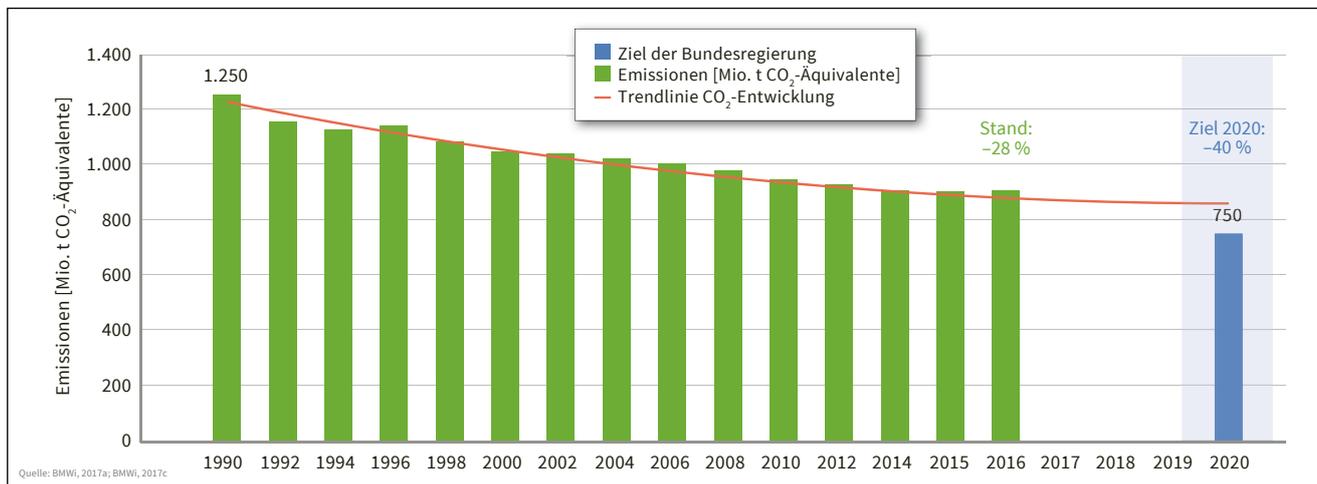


Bild 2: Entwicklung der Treibhausgasemissionen

die 45% oder 55% besser als Neubauten sind zu erheben, ist es mit Sicherheit ebenfalls nicht.

Die Sanierungsrate wird weiter fallen: Schon jetzt ist eine Modernisierung auf Neubaustandard oder besser bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Realität meist mit Kosten zwischen 100.000 und 200.000 € verbunden. Dies impliziert in aller Regel Amortisationszeiten zwischen 25 und bis zu fast 50 Jahren.

Die endlich vorgesehene steuerliche Absetzbarkeit der Maßnahmen ist eine Erleichterung, hilft aber nicht die Tatsache zu kompensieren, dass Über-Fünfzigjährige – und die stellen bis zu 80% der Sanierungsinteressierten – keinen wirtschaftlichen Sinn in der energetischen Gebäudesanierung sehen.

Es bleiben der Tausch von Wärme-erzeugern und die wohl wieder stärkere Förderung von Solarthermie und Photovoltaik – allerdings in einer eventuell fatalen direkten Bindung an den erhöhten Wärmeschutz, den die Betroffenen in aller Regel als das wirtschaftlich Fragwürdigste bereits auf breiter Front erkannt haben.

Hinzu kommt, dass auch hierbei endlich die positivere Ökobilanzierung der eingesetzten Baustoffe eine Rolle spielen müsste: Was nützt es, wenn durch den Einbau primärenergetisch aufwendiger und damit die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Maßnahmen ruinierender Baustoffe (und Anlagentechnik) ökologisch wenig Effektives entsteht.

Es müssen deshalb zusätzliche, praktische Modelle und Anreize für die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern,

vor allem Wohneigentümergeinschaften geschaffen werden.

Ihr Anteil am Wohnungsbestand ist wesentlich höher und damit noch wichtiger als der von Wohnbaugesellschaften, die bisher die Einzigen sind, die planmäßig, wenn auch immer noch zu langsam, ihren Bestand erneuern und bezüglich Flächen und Ausstattung modernisieren.

Quartiersbezogene und wärmenetz-basierte Konzepte und Umsetzungen sind mehr als überfällig. Ebenso die ökologisch nachhaltige Modernisierung der vorhandenen Energieschleudern im Handlungsfeld der Handel-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude.

**Fazit**

Wenn wir dies nicht endlich angehen und in Gang bringen können, sehe ich schwarz für unsere Lebensbedingungen, nicht nur in Deutschland. Es sieht nicht gut aus in dieser Hinsicht, angesichts der wirtschaftlichen und politischen (Macht-) Verhältnisse, das heißt einem Primat bzw. weiterer Präferenz ökonomischer Effizienzsteigerung.

**Fußnoten**

- 1) Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Energieeffizienz in Zahlen, 2018
- 2) Destatis, 2017c und eigene Berechnungen der Deutschen Energie-Architektur (dena)
- 3) Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand, Deutsche Energie-Agentur (dena) 2019

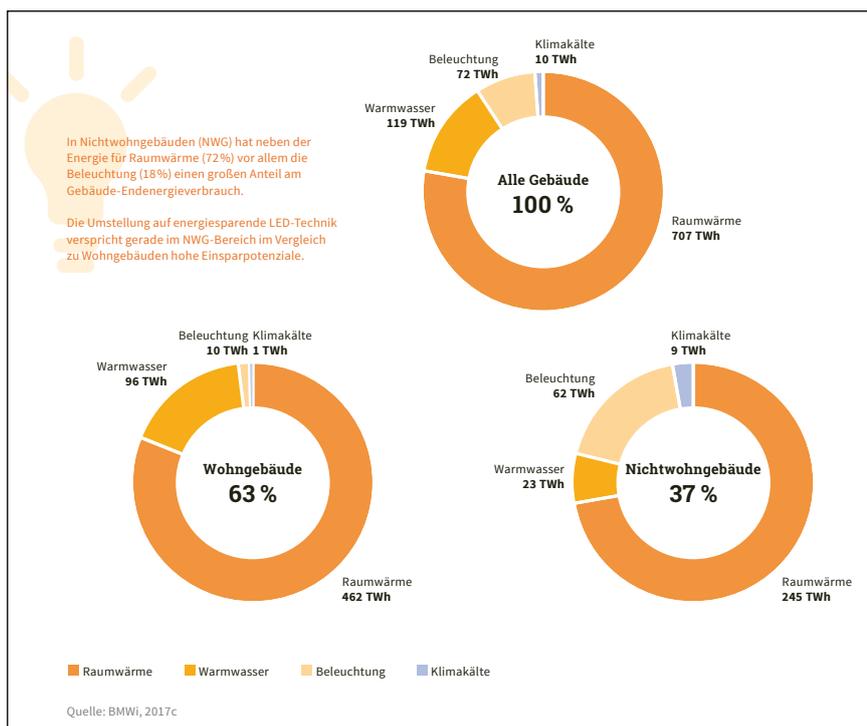


Bild 3: Gebäudebestand

**ZUM AUTOR:**

► **Hinrich Reyelts**  
Diplom-Ingenieur/Architekt  
Fachausschuss Nachhaltiges Bauen  
buro@reyelts.de