

POSITIONSPAPIER

des Bauherren-Schutzbund e.V.

zur Metastudie „Wirtschaftlichkeit baulicher Investitionen bei Erhöhung energetischer gesetzlicher Anforderungen“ des Fraunhofer-Informationszentrums Raum und Bau

1. Ausgangslage

Seit einigen Jahren wird in Politik, Bauwirtschaft und Öffentlichkeit intensiv über die Ausgestaltung von Energieeffizienzzielen im (Wohn-)Gebäudebereich diskutiert. Durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) in 2016, die Entwicklung der EU-Gebäuderichtlinie und den Entwurf für ein Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat sich der Fachdiskurs intensiviert. Die unterschiedlichen Interessengruppen argumentieren auf Basis von wissenschaftlichen Untersuchungen und Studien, die in ihrer Gesamtschau zu sehr differenzierten Ergebnissen kommen. Im Untersuchungsfokus stehen insbesondere die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit von baulichen Energieeffizienzmaßnahmen und darauf aufbauend die Ableitung wesentlicher Forderungen an den Gesetzgeber.

Vor diesem Hintergrund hat der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) das Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau (IRB) damit beauftragt, eine Metastudie zur Überprüfung der „Wirtschaftlichkeit baulicher Investitionen bei Erhöhung energetischer gesetzlicher Anforderungen“ zu erarbeiten. Ziel der Metastudie war es, die Vielzahl der wissenschaftlichen Veröffentlichungen zum Thema auszuwerten und deren Ergebnisse einzuordnen. Dabei stehen sowohl der Wohngebäudeerneubau als auch der Wohngebäudebestand von selbstnutzenden Eigentümern im Fokus. Die Metastudie ist im Internet unter <https://www.bsb-ev.de/studien/analysen-und-studien/> verfügbar.

2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Metastudie

Die Auswertung aller relevanten deutschsprachigen Untersuchungen und Studien zum Thema aus den Jahren 2012 bis 2017/2018 zeigt stark divergierende Ergebnisse. Das Spektrum reicht von einer hohen Wirtschaftlichkeit baulicher Energieeffizienzmaßnahmen bis hin zur Feststellung, dass die Maßnahmen das Bauen erheblich verteuern und die Investitionskosten in normalen Lebenszyklen kaum erwirtschaftet werden können. So sind beispielsweise starke Schwankungen bei den errechneten Baukostensteigerungen in den verschiedenen Studien festzustellen: Sie liegen zwischen 1,0 bis 19,9 Prozent bei einer Erhöhung von Standard EnEV 2016 auf KfW-40-Standard. Analysiert man die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen genauer, wird deutlich, dass u.a. die angewandte Berechnungsmethode erheblichen Einfluss auf das Ergebnis hat.

Grundsätzlich ist eine allgemeinverbindliche Aussage zur Wirtschaftlichkeit baulicher Energieeffizienzmaßnahmen offensichtlich nicht zu treffen. Die Ergebnisse der untersuchten Studien sind kaum vergleichbar, denn neben der Berechnungsmethode sind auch die Parameter Energiepreise, Amortisationszeiten, Nutzungsdauer u.a.m. sehr unterschiedlich. Die Ergebnisse deuten stark daraufhin, dass nur eine Einzelfallbetrachtung wirklich Aufschluss über die Wirtschaftlichkeit einer baulichen Energieeffizienzmaßnahme im Wohngebäudebereich geben kann.

3. Einordnung der Ergebnisse der Metastudie

Die Ergebnisse der Metastudie machen deutlich, dass eine Diskussion über die gesetzliche Ausgestaltung von Energiestandards auf Basis vermeidlich objektiver Zahlen, Daten und Fakten nicht sachgerecht ist.

Die Studien sind i.d.R. methodisch korrekt, sauber hergeleitet und jede für sich nicht zu kritisieren. Allerdings sind die Ergebnisse insgesamt überwiegend nicht miteinander vergleichbar und bieten sich deshalb nur sehr eingeschränkt an, eine Diskussion über die bestmögliche gesetzgeberische Ausgestaltung der zukünftigen Energiestandards für den Gebäudebereich darauf aufzubauen. Des Weiteren spiegelt das jeweils unterschiedliche Untersuchungsdesign der Studien auch immer ein Stück weit ihre Auftragsintention wider. Bei der Definition der gesetzgeberischen Ziele und Wege der Zielerreichung ist dies zu berücksichtigen.

4. Forderungen des BSB

Nach Ansicht des BSB haben die vorgenannten Feststellungen zur Folge, dass die fachlich geprägte Diskussion um energetische Standards für den Gebäudebereich auf eine gesellschaftspolitische Ebene über Ziele und Wege des Klimaschutzes gehoben werden muss. Ein erster Schritt wäre das klare Bekenntnis der Politik, dass bauliche Energieeffizienzmaßnahmen nicht alleine Wirtschaftlichkeitsaspekten unterzuordnen sind. Auch die fachliche Diskussion leidet hierunter, da die Konzentration auf die Wirtschaftlichkeit langfristig erfolgversprechende Lösungen blockiert.

Durch die ausgeprägte Fokussierung auf die Wirtschaftlichkeit einer baulichen Energieeffizienzmaßnahme im Sinne von messbaren Einspareffekten beim Verbrauch wird zudem bei privaten Bauherren, Wohneigentümern und Mietern eine überzogene Erwartungshaltung aufgebaut, die in der Breite kaum realisiert wird. Die negativen Auswirkungen eines falschen Erwartungsmanagements sind bereits erkennbar: EnEV-Standards gelten vielen nur noch als Kostentreiber, Industrieförderung oder Bevormundung durch die Umweltlobby. Das wird der eigentlichen Herausforderung in keiner Weise gerecht und diskreditiert insgesamt bauliche Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebereich.

Deshalb ist die Politik aufgefordert einen gesellschaftlichen Konsens zu finden,

- in welcher Weise klimapolitische Zielsetzungen durch den Wohngebäudebereich verwirklicht werden sollen.

- mit welchem Investitionsvolumen der Wohngebäudebereich als Ganzes einen Beitrag zum Klimaschutz leisten soll.
- in welchem konkreten Umfang sich private Bauherren, Wohneigentümer, Mieter und andere an den Kosten beteiligen sollen.

4.1 Forderungen an die Politik:

- Eine Immobilie ist kein Konsumgut wie ein Kühlschrank oder Auto. Die Verbraucher benötigen langfristige Planungssicherheit über mehrere Jahrzehnte, damit einer heutigen höheren Investition in bauliche Energieeffizienzmaßnahmen eine langfristige Wertstabilität der Immobilie gegenüber steht. Die fortwährende Änderung der gesetzlichen Energiestandards läuft dem zuwider.
- Aus technologischer Sicht ist der Gebäudehülle als wesentliches Systemelement mehr Beachtung zu schenken. Sie hat i.d.R. deutlich länger als etwa die Anlagentechnik Bestand und lässt sich nach Erstellung nur noch mit erheblichem Aufwand verbessern. Mit Blick auf Aufwand und Nutzen scheint z.B. ein vertretbares Maß an Dämmstärke erreicht zu sein. Nun muss es darum gehen, die Haltbarkeit und Umweltverträglichkeit der eingesetzten Baumaterialien wesentlich zu verbessern.
- In der Praxis besteht vielfach eine Diskrepanz zwischen dem nach EnEV-Standard gerechneten Energieverbrauch eines Hauses und dem tatsächlichen Verbrauch. Hierzu tragen u.a. die Grundlagen wie Referenzhaus und Referenzklima (Potsdam) sowie die ungenügende Umsetzungskontrolle bei. Ähnlich wie in der aktuellen Debatte um Emissionen beim Auto muss deshalb der errechnete Energieverbrauch einer Immobilie wesentlich näher an den tatsächlichen Verbrauch in der Praxis herangeführt werden. Für eine aussagekräftige CO₂-Bilanzierung ist die Immobilie im gesamten Lebenszyklus, inkl. Entstehungs- und Entsorgungsaufwendungen, zu betrachten.
- Alle gesetzgeberischen Vorgaben müssen die Finanzierbarkeit für private Bauherren, Wohneigentümer, Mieter und andere berücksichtigen. Ein wichtiger Hebel hierfür ist die Technologieoffenheit baulicher Energieeffizienzmaßnahmen. Des Weiteren sind die Fördermaßnahmen wieder attraktiver auszugestalten. Gerade im Gebäudebestand können schon durch niedriginvestive Maßnahmen erhebliche Energieeinsparpotentiale erschlossen werden. Um die Modernisierungsquote zu steigern, müssen die Förderprogramme solche Maßnahmen wesentlich besser als bisher unterstützen.

4.2 Forderungen an die Hersteller und (Komplett-)Anbieter:

- Immer mehr an Dämmung ist längst nicht mehr sinnvoll. Die Industrie ist vielmehr aufgefordert, die Haltbarkeit der verwendeten Baustoffe deutlich über die heute üblichen 20 bis 25 Jahre zu erhöhen. Ebenso ist die Umweltverträglichkeit der Baustoffe bei Herstellung, Verarbeitung, Wiederverwendung und Entsorgung zu verbessern.
- Nur wenige Bauherren bauen mit einem eigenen Architekten. Wesentliche Charakteristika eines solchen Planungsprozesses sind die Möglichkeit der direkten Einflussnahme des Bauherrn und die Berücksichtigung seiner individuellen Wünsche, Bedürfnisse und

Möglichkeiten. Die Mehrzahl der privaten Bauherren und Erwerber haben diese Einflussmöglichkeiten nicht. Sie bauen mit Komplettanbietern, die vorkonfigurierte Lösungen bereitstellen. Um entsprechend der individuellen Bedürfnisse und finanziellen Leistungsfähigkeit der Bauherren eine optimale technische Lösung von Gebäudehülle und Anlagentechnik als Gesamtkonzept zu bekommen, müssen die Anbieter echte Wahlmöglichkeiten zwischen unterschiedlichen Systemen schaffen. Auch sollte auf Wunsch der Bauherren ein Fachplaner hinzugezogen werden können. Zudem muss die Transparenz über die angebotenen Systeme wesentlich verbessert werden. Das hat positiven Einfluss auf eine passfähige Entscheidungsfindung, das Erwartungsmanagement und das spätere Nutzerverhalten.

4.3 Forderungen an die Verbraucher:

- Nachhaltige Entscheidungen können Verbraucher nur dann treffen, wenn sie hinreichend informiert sind. Bei dem komplexen Thema „Immobilie“ ist die unabhängige Beratung und Aufklärung ein wesentlicher Baustein zur qualitativ besseren Entscheidungsfindung. Durch „kritisches und mündiges Konsumentenverhalten“ nimmt der private Bauherr oder Wohneigentümer so auch Einfluss auf das Angebot des Marktes. Allerdings darf der „informierte Verbraucher“ nicht als Rechtfertigung dienen, um berechnete Ansprüche zu individualisieren und Verantwortung des Marktes und der Gesetzgebung auf den Verbraucher abzuwälzen.
- Gerade auch bei Sanierungs-/Modernisierungsvorhaben ist eine ganzheitliche Betrachtung der Immobilie unter Einbeziehung von Experten und Fachplanern erforderlich. Nur wenn die einzelnen Maßnahmen auf das Gesamtsystem Haus abgestimmt sind, können nachhaltige Energieeinspareffekte erreicht werden. Zu oft entscheidet nicht ein abgestimmter Modernisierungsfahrplan, sondern das Gewerk, an dem ein gravierendes Problem zuerst aufgetreten ist, welche bauliche Maßnahme umgesetzt wird. Hier ist der Immobilienbesitzer in der Pflicht, informiert sachlich fundierte Entscheidungen zu treffen.

Berlin, 09. Oktober 2018

Bauherren-Schutzbund e.V.