

Positionspapier des Arbeitskreises Struktur- und Regionalpolitik (AK II)  
der Fraktion DIE LINKE im Bundestag

# Fürs Klima - mit Mieterinnen und Mietern

Energetische Gebäudesanierung – sozial und ökologisch



## Die Aufgabe

Mit rund 300 Mio. Tonnen Kohlendioxid verursacht der Gebäudesektor rund ein Drittel der deutschen Treibhausgasemissionen, die bis zum Jahr 2050 um 95 Prozent reduziert werden sollen. Zum Schutz der Erdatmosphäre gibt es zur Klimasanierung der Häuser folglich keine Alternative. Ein ökologisch zielführendes Vorgehen birgt aber enormen sozialen Sprengstoff: Energetische Sanierungen sind teuer, und nicht selten liegt die Einsparung an Heizkosten im Anschluss niedriger als die auf die Miete umgelegten Sanierungskosten. Die so genannte Warmmietenneutralität des Eingriffs wird verfehlt. Ähnliche Probleme können bei selbst genutztem Wohneigentum entstehen. Erschwerend kommt hinzu, dass manche Vermieterinnen oder Vermieter energetische Sanierung regelwidrig dazu nutzen, die Kosten von ohnehin fälligen Instandsetzungen auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen. Manche nutzen den Prozess gar dafür, Edelsanierungen durchzusetzen. Es ist daher Aufgabe der Politik, Rahmenbedingungen, Kontrollmechanismen und Förderinstrumente zu schaffen, die eine kalte Vertreibung von Mieterinnen und Mietern verhindern. Die Nettokosten von energetischen Sanierungen müssen fair verteilt werden; einkommensschwache Bewohnerinnen und Bewohner sind besonders zu schützen. Dem Missbrauch des Umbaus für gesetzeswidrige Umlagen oder Luxussanierungen ist ein Riegel vorzuschieben. Nur wenn der ökologische Umbau hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand sozial flankiert wird, findet er Akzeptanz.

Der energetische Zustand der Gebäude in Deutschland ist - gemessen an den Erfordernissen, die uns der fortschreitende Klimawandel vorgibt - schlecht. Vor allem ist das Tempo der Bestandssanierungen, also jener im Altbau, zu gering. Das liegt unter anderem daran, dass sich die Energieeinsparverordnung (EnEV) hauptsächlich auf den Neubau konzentriert und zu wenig Sanierungsanlässe schafft. Die Sanierungsquote muss aber von derzeit rund ein Prozent auf zirka zwei Prozent im Jahr verdoppelt werden, um die Klimaschutzziele zu erfüllen. Dabei muss die Sanierungseffizienz erhöht werden. Etwa durch die Umwandlung von energetischen Teilsanierungen zu energetischen Vollsanierungen, sofern damit im konkreten Fall der „natürliche“ Sanierungszyklus nicht allzu weit verlassen wird. Also jene Zeiträume, in denen sowieso Teile von Gebäudehülle oder –ausrüstung *altersbedingt* zu erneuern wären. Soll dagegen etwa eine gerade erst renovierte Fassade gedämmt werden, wird Geld verbrannt. So etwas gilt es zu verhindern.

Die Sanierungseffizienz kann umgekehrt auch erhöht werden, indem Bauherren ohnehin fällige Sanierungen dazu nutzen, gleichzeitig die energetischen Standards des Gebäudes anzuheben. Bei unserem Beispiel hieße dies, die Fassade im Zuge ihrer Renovierung auch gleich angemessen zu dämmen und ein auf die zukünftige Dämmung abgestimmtes Heizungs- und Lüftungskonzept zu berücksichtigen. Bei Fassaden schreibt der Gesetzgeber ein solches Vorgehen vor. Doch jenseits von Fassaden und Heizungsanlagen gibt es zu wenig Anreize bzw. ordnungspolitische Vorgaben für die Eigentümerinnen und Eigentümer, beide Prozesse klug zusammen zu führen.

Ein wichtiger Hinderungsgrund, energetische Sanierungen in Angriff zu nehmen, wurzelt im so genannten Vermieter-Mieter-Dilemma. Danach haben Vermieter häufig kein Eigeninteresse ihre Häuser energetisch fit zu machen. Schließlich sind selbst hohe Heizkosten für Vermieter nur ein durchlaufender Posten. Sie können sie vollständig über die Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Gleichzeitig landen Heizkosteneinsparungen infolge von Sanierungen bei den Mietern und nicht bei ihnen. In Regionen mit geringer Nachfrage nach Wohnungen - etwa in entleerten Räumen mit geringer Wirtschaftskraft - gilt dies zwar nur eingeschränkt, da sich dort gut sanierte Häuser besser vermieten lassen. Umso stärker wirkt das Dilemma aber in Städten mit Wohnungsnot, also mit angespanntem Wohnungsmarkt. Hier werden energetische Sanierungen oft zu Mietsteigerungen missbraucht.

In den vergangenen Jahren wurde leider auch bei vielen Neubauten die Chance vertan, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch drastisch zu senken. Großzügige Ausnahmeregelungen sowie fehlende Vollzugskontrolle, aber auch Gewinnmaximierung durch Bauträger verhinderten selbst langfristig wirtschaftliche Energieeinsparungsmaßnahmen. Auch hier besteht akuter Reformbedarf, der durch die von der Bundesregierung vollzogenen Novellen der EnEV nicht gedeckt wurde. Erforderlich sind deshalb ein bundesweiter und ambitionierter Sanierungsfahrplan, der allen Akteuren Planungssicherheit und Flexibilität zu gleich sichert, sowie strengere und intelligentere Anforderungen an den energetischen Standard von Neubauten, die nicht nur den Energieverbrauch in der Betriebsphase, sondern den Gesamtenergieverbrauch über den Lebenszyklus der Gebäude berücksichtigt. Flankiert werden muss dieser Prozess mit ausreichend staatlicher Unterstützung, damit Wohnen bezahlbar bleibt. Zudem besteht ein Defizit an unabhängigen und fachkundigen Beratungsangeboten.

### **Ziele auf dem Weg zu einen klimaneutralen Gebäudebestand**

Bis 2020 sollte sich der Wärmebedarf im Gebäudebereich durch Effizienzmaßnahmen bei Gebäudehülle und Anlagentechnik um mindestens 20 Prozent gegenüber 2008 verringern. Der Anteil erneuerbarer Energien am Wärmebedarf sollte bis 2020 von gegenwärtig 9 auf 20 Prozent steigen. Beim Einsatz regenerativer Heizstoffe sollte der Solarthermie und der Verwertung von biogenen Reststoffen eine deutlich größere Rolle zukommen als etwa der Verfeuerung von Holz oder von Biogas aus Feldpflanzen. Denn das nachhaltig zu bewirtschaftende Flächenangebot ist durch Nahrungsmittelanbau und Naturschutzbelange begrenzt. Durch beide Maßnahmen könnte der Gebäudesektor einen angemessenen Beitrag leisten, den Treibhausgasausstoß Deutschlands bis 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 zu senken.

In diesem Zusammenhang ist davor zu warnen, die Klimaziele im Gebäudereich künftig ausschließlich auf CO<sub>2</sub>-Minderungen auszurichten, wie es gegenwärtig die Verbände der Wohnungswirtschaft fordern. Energieeinsparen ist ebenso wichtig. Ansonsten könnte fehlende Isolation auch unbegrenzt durch Wärmelieferungen ausgeglichen werden, die auf erneuerbaren Energien beruhen. Letztere sind sicherlich ein wichtiges Element einer effizienten Klimastrategie für Gebäude. Sie stehen aber nicht unbegrenzt zur Verfügung, wie die Flächen-

und Naturschutzkonflikte bei Biomasse oder der wachsende Widerstand gegen Windkraftanlagen zeigen. Darum muss man sie sorgsam verwenden.

Neubauten sollten bis 2020 infolge moderner Konstruktion und Dämmung sowie dem Einsatz regenerativer Energie für Heizwärme keine fossile Energie mehr benötigen. In der Gesamtenergiebilanz - also auch unter Einbezug von Stromerzeugung und -verbrauch - sollten bis dahin im Neubau Nullenergiehäuser vorgeschrieben sein. Dies ist ein Energiestandard für Gebäude, welcher dann erreicht ist, wenn der externe Energiebezug des Gebäudes im Jahresmittel durch den eigenen Energiegewinn (etwa durch Solaranlagen etc.) aufgewogen ist.

Das Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2050 den Primärenergiebedarf im Gebäudesektor um 80 Prozent zu senken. Wir meinen, bis dahin sollte Deutschland einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand haben. Denn die gesamten Treibhausgasemissionen der Bundesrepublik müssen bis dahin um 95 Prozent gesenkt werden. Dies ist der zu leistende Beitrag von Industriestaaten, um den Klimawandel auf ein erträgliches Maß begrenzen zu können.

### **Ein Fahrplan für die energetische Gebäudesanierung**

Die letzte EnEV-Novelle, die Bundesregierung und Bundesrat im Oktober 2013 verabschiedeten, und deren Änderungen 2016 wirksam werden, stellt höhere Anforderungen für den Neubau, vernachlässigt aber wiederum Bestandsbauten. Hinderungsgründe für eine energetische Gebäudesanierung werden nicht beseitigt. Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann die Sanierungsquote niemals verdoppelt werden, die Klimaziele im Gebäudesektor rücken in weite Ferne. Die Effizienzstrategie der Bundesregierung, die (nicht nur im Gebäudesektor) vor allem aus Freiwilligkeit und Fördertöpfen besteht, muss darum geändert werden. In anderen europäischen Ländern wird Effizienz als Mix aus *Fördern* und *Fordern* verstanden. Das heißt beispielsweise energetische Standards zu setzen, die zum Zeitpunkt X zu erreichen sind, und dafür dann auch Fördermittel bereit zu stellen.

DIE LINKE fordert darum ein Umsteuern. Sie unterstützt Verbände-Vorschläge, seitens der Bundesregierung einen verbindlichen Sanierungsfahrplan zu erstellen, der stufenweise bis 2050 zu erreichende Klimaschutzklassen für Gebäude festschreibt. Er könnte in diesem Segment endlich Investitionssicherheit schaffen, um mit hoher energetischer Sanierungstiefe die Sanierungsquote auf zwei Prozent jährlich zu verdoppeln. Dafür müsste zunächst der Ist-Zustand jedes Gebäudes in ein transparentes System von Effizienzklassen eingeordnet werden. Die Effizienzkategorie muss ähnlich wie die Baualtersklasse Einfluss auf die Einordnung der Gebäude in einen ökologisch qualifizierten Mietspiegel haben.

Das Charmante an diesem Vorschlag ist, dass er nicht auf starrem Ordnungsrecht beruht. Er setzt zwar verpflichtende Standards bei Klima- und Energieeinsparzielen, schafft aber flexible Rahmenbedingungen, wie bzw. wann diese zu erreichen sind. So ist die Wahl der technischen Mittel den Eigentümern überlassen. Zudem könnte vom Stufenplan - also dem Erreichen einer festgelegten Klimaschutzklasse zu einem bestimmten Zeitpunkt - zeitlich abgewichen werden. Wird die Klimaschutzklasse früher erreicht, sind Prämienzahlungen an den

Hauseigentümer vorgesehen, während bei einer späteren Umsetzung angemessene Sanktionen greifen müssten, sofern Kriterien für Ausnahmen bei Härtefällen nicht erfüllt werden. Solche Härtefallregelungen müssen verhindern, dass Klimasanierungen zur kalten Vertreibung werden. Ansonsten könnte es beispielsweise sein, dass ältere Hauseigentümer oder Hauseigentümerinnen mit schmalen Einkommen infolge vorgeschriebener energetischer Sanierungen für ihr selbst genutztes Haus an den Rand des Ruins getrieben werden - selbst dann, wenn sie die üblichen Fördermittel in Anspruch nehmen würden. Dem ist nach sorgfältiger Einzelfallprüfung entweder mit zusätzlicher Förderung oder mit einem Verzicht auf die entsprechende Sanierungsstufe zu begegnen.

Durch den beschriebenen Flexibilitätsmechanismus wird Raum geschaffen, energetische Teil- oder Grundsanierungen besser in den natürlichen Sanierungszyklus des jeweiligen Gebäudes zu integrieren. Ein solches Vorgehen ist vorteilhaft, da so die Entwertungen von noch funktionstüchtigen Gebäudeteilen im Rahmen von energetischen Sanierungen verhindert oder stark gemindert wird. Dies wiederum senkt Kosten, dient also Mietern und Vermietern und dem Ressourcenschutz. Allerdings sollte die Flexibilisierung mit den mittelfristigen energetischen Sanierungszielen für das jeweilige Gebäude grundsätzlich vereinbar sein. Sanierungsstufen sollten also nicht unbegrenzt ausgelassen oder aufgeschoben werden dürfen.

Der geschilderte Sanierungsfahrplan verbindet klare ordnungsrechtliche Vorgaben mit einem flexiblen Anreizsystem zu deren Erfüllung. Die Vorgaben könnten in der EnEV und dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) umgesetzt werden – am besten in einer reformierten Zusammenführung beider oder in einem Energieeffizienzgesetz. Zudem sollte - als Grundlage sowohl für die Festlegung der Sanierungsstufen, aber auch für Effizienzvorschriften beim Neubau - die Einführung einer Gesamtklima- und Energiebilanz für Gebäude angestrebt werden. Diese soll den Energieverbrauch über den ganzen Lebenszyklus der Gebäude (Bau/Sanierung, Nutzung/Betrieb, Abriss und Entsorgung) und die damit verbundenen Emissionen von CO<sub>2</sub> und anderen Treibhausgasen berücksichtigen.

Im Rahmen der Reform der EnEV bzw. des EEWärmeG könnte zudem schon kurzfristig eine verpflichtende Überprüfung für alle Heizungsanlagen ab einem Alter von 20 Jahren nach Effizienz, Immissionsschutz und Treibhausgasbilanz festgeschrieben werden. Bei Nichteinhalten der Standards sollte die Heizungsanlage innerhalb von drei Jahren ausgetauscht werden müssen, wobei ein hydraulischer Abgleich vorzuschreiben ist. Die Austauschpflicht bei Heizkesseln der letzten EnEV-Novelle aus dem Jahr 2013 setzt dagegen ein Alter von 30 Jahren für eine Austauschpflicht an und bezieht sich ausschließlich auf Konstanttemperaturkessel. Damit sind nach Angaben des Bundesverbandes Erneuerbare Energien (BEE) aber „gerade einmal 13 Prozent der Energieschleudern“ erfasst.

Ein Mindestanteil erneuerbarer Energien sollte auch im Bestand eingeführt werden, es sei denn, die Gebäudeeffizienz erfüllt den Standard KfW 70.

## **Mehr Klimaschutz auch im Neubau**

Bei der CO<sub>2</sub>- und Energieverbrauchsreduzierung geht es auch im Neubau zu langsam voran. Vor allem, weil hier die möglichen gegenseitigen Ersatzmaßnahmen bei EEWärmeG und EnEV insgesamt zu großzügig sind. Gegenwärtig werden im Neubau in zu vielen Fällen Ausgleichsmaßnahmen der Effizienz (etwa bessere Dämmung als gesetzlich vorgesehen) angewendet, um dafür weniger regenerative Wärme einsetzen zu müssen. Kostensenkende Lernkurven bei Technologien für erneuerbare Wärme kommen auch darum nicht zustande. Wir brauchen jedoch beides: Mehr Energieeffizienz und mehr Wärme aus regenerativen Energien. Darum sollten die Möglichkeiten, Standards von EEWärmeG und EnEV gegeneinander aufrechnen zu können, bei Neubauten eingeschränkt werden - zumindest bis zu einem Zeitpunkt, an dem sich regenerative Wärme als CO<sub>2</sub>-Minderungsoption etabliert hat. Zudem sollten Blockheizkraftwerke (BHKW) eine höhere Förderung erhalten, damit diese hocheffiziente dezentrale Erzeugungsoption mehr Anwendung findet. Denn sie spart vergleichsweise preiswert und zügig CO<sub>2</sub>, wenn sie alte Heizung ersetzt und zugleich regelbaren Strom für jene Zeiten bereitstellt, in denen Strom aus Wind und Sonne fehlt. Eine Möglichkeit zur Fernsteuerung des BHKW ist dafür genauso unabdingbar wie große Wärmespeicher. Auch Fernwärme aus großen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK) wird gerade in jenen städtischen Gebieten weiter eine Rolle spielen, in denen sie bereits verankert ist.

Gesetze, welche die Erzeugung erneuerbare Energien oder von Energie aus KWK für Mieter und Vermieter unattraktiv machen, sind zu überarbeiten. Beispielhaft genannt sei der Verlust von Befreiungen bzw. Kürzungen der Körperschaftssteuer bzw. der Gewerbesteuer für Wohnungsbaugesellschaften, wenn diese mehr als 10 Prozent des Umsatzes außerhalb der reinen Vermietung erzielen, bzw. wenn sie Strom aus KWK-Anlagen an die Mieter oder an andere Abnehmer verkaufen.

Mit der KWK und BHKW verbunden sind die Sicherung und der Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen. Hier wird abzuwägen sein, in welchen Gebieten Groß-KWK und Fernwärme zukunftsträchtig sind, und in welchen eher viele kleine dezentrale Blockheizkraftwerke zum Einsatz kommen sollten. Schließlich verringert sich der Wärmebedarf infolge energetischer Sanierungen und demografischen Wandels. Insbesondere große Heiztrassen könnten als Fehlinvestitionen enden.

Im Übrigen würde der jährliche Neubau von mindestens 150.000 Sozialwohnungen, den die LINKE fordert, nicht nur den Wohnungsmarkt entspannen. Was sozial nützlich ist, hilft hier zugleich auch dem Klimaschutz. Denn somit lässt sich ein Druck aufbauen, Sanierungen im Bestand schnell und in guter Qualität durchzuführen. Schließlich lassen sich in einem ausgeglichenen Markt vernünftig gedämmte Häuser besser vermieten.

Ein wesentliches Defizit im Neubaubereich ist die fehlende Vollzugskontrolle. Sie erfolgt in der Regel nur in Form der Sichtung der Antragsunterlagen, nicht aber nach Fertigstellung. Auch dadurch öffnen sich Lücken, die einige Bauherren oder Ausführungsbetriebe zu Lasten des Klimaschutzes ausnutzen.

## **Erneuerbare Wärme: Marktanreizprogramm verstetigen**

Während im Neubau das EEWärmeG einen anteilmäßigen Einsatz von erneuerbaren Energien im Wärmebereich gewährleisten soll, wird im Wohnungsbestand der Einsatz erneuerbarer Wärme mittels des Marktanreizprogramms (MAP) gefördert. Hier muss der im Wirtschaftshaushalt und im aus dem Bundesetat ausgelagerte Energie- und Klimafonds (EKF) angesiedelte Etat auf mindestens 500 Mio. Euro pro Jahr erhöht und die Ausgestaltung des Programms weiter entwickelt werden.

Das Stop and Go in den letzten Jahren bei der Bereitstellung der MAP-Mittel durch den Haushaltsausschuss des Bundestages hat dem Ziel dieses Programms schweren Schaden zugefügt. Verursacht wurde es durch die immer geringeren Einnahmen des EKF, der sich bislang hauptsächlich aus Versteigerungserlösen des EU-Emissionshandels finanzierte. Hier betrug der CO<sub>2</sub>-Preis aufgrund einer Schwemme ungenutzter Emissionsberechtigungen statt prognostizierter 17 Euro je Zertifikat zeitweise nur 5 Euro. Im Ergebnis wurden im EKF die Ausgaben mehrfach gekürzt, eine Teilfinanzierung des EKF aus anderen Quellen, u.a. aus dem Bundesetat, wurde notwendig, ist aber nicht ausreichend und ist zudem gedeckelt. Um hier Planungssicherheit für die Programme herzustellen hat die LINKE in den Haushaltsberatungen beantragt, die Zuschüsse aus dem Bundeshaushalt in ihrer Höhe den tatsächlichen Mindereinnahmen aus dem Emissionshandel anzupassen und zudem zu erhöhen. Nur so können so wichtige Anliegen der Energiewende wie eben die energetische Gebäudesanierung, das Marktanreizprogramm für die regenerative Wärme oder Teile der internationalen Klimafinanzierung sicher finanziert werden.

Mittelfristig sollte auch im Bestand ordnungsrechtlich ein Mindesteinsatz regenerativer Wärme vorgeschrieben sein. Entsprechend ist neben dem MAP auch das EEWärmeG weiter zu entwickeln.

Im Übrigen ist unverständlich, dass die Bundesregierung derart vorsichtig agiert. In Dänemark ist beispielsweise schon seit 2012 im Neubau der Einbau von Öl- und Gasheizungen verboten. Geheizt werden darf hier nur noch mit Holzpellets, Fernwärme und Wärmepumpen. Von 2016 an müssen auch Altbauten auf Gas und Öl verzichten, wenn sie an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden können. Vergleichbare Regelungen sollten auch in Deutschland greifen.

## **Energieberater für Gebäude / Energiebedarfsausweise**

Notwendig für jede Sanierungsoffensive sind darüber hinaus gut ausgebildete qualitätsgeprüfte Sanierungsberater, die unabhängig arbeiten. Doch auch die „Umsetzer“ müssen mitkommen. Handwerksbetriebe, aber auch Architekten, müssen über die Förderung von Aus- und Weiterbildung in die Lage versetzt werden, ihre Aufgaben sachgerecht zu erfüllen. Geschieht das nicht, droht ein enormes Konfliktpotential. Denn nicht sachgerecht ausgeführte Sanierungen können Schimmel und andere Probleme verursachen. Solche Dinge haben Sanierungen schon unnötig in Verruf gebracht. Kalkulationsprogramme für Projektanten und

Architekten, welche Gebäude und ihre Komponenten in der Gesamtheit über den Lebenszyklus betrachten, müssen entwickelt und Standard werden.

Die Unabhängigkeit der Berater muss sichergestellt sein. Gegenwärtig beraten etwa bei einem vorgesehenen Austausch von Heizungsanlagen vielfach die Schornsteinfeger. Sie sind dafür sicher qualifiziert und die meisten von ihnen beraten nach besten Wissen und Gewissen. Ob sie aber soweit gehen würden, auch Werbung für Wärmepumpen zu machen, bei denen ein Schornstein und seine Reinigung überflüssig werden, ist fraglich.

Ferner müssen Energielabel für die jeweilige Klassifizierung in Form bedarfsorientierter Gebäudeenergieausweise Bestandteil jedes Miet- und Kaufvertrages werden. Beim Energiebedarfsausweis erfolgt eine objektive Bewertung der energetischen Qualität der Gebäudehülle in Verbindung mit der Gebäudetechnik auf Basis eines genormten Nutzerverhaltens. Die bislang gültigen verbrauchsorientierten Energieausweise sollten dagegen schrittweise ungültig werden, weil sie den energetischen Zustand eines Gebäudes nur verzerrt über das subjektive Verbraucherverhalten von Vormietern oder Voreigentümern wiedergeben. Denn dort werden lediglich die Wärmeverbrauchsdaten der letzten drei Jahre zusammengetragen. Die sie ablösenden Energiebedarfsausweise sollten aber nach Möglichkeit auch geeignete Angaben über den zu erwartenden Verbrauch enthalten. Es sollte ein standardisiertes Verfahren zur Messung des Energiebedarfes eines Gebäudes, - und zwar unabhängig vom jeweiligen Nutzerverhalten - entwickelt werden.

Gegenwärtig besteht zwischen Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweis Wahlfreiheit. Einzige Ausnahme sind Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, die vor dem 01.11.1977 erbaut und seither nicht umfassend modernisiert wurden. Dann ist ausschließlich ein Bedarfsausweis zu erstellen. Das trifft momentan auf mehr als die Hälfte des Immobilienbestandes in Deutschland zu.

### **Mittel für energetische Gebäudesanierung aufstocken und für soziale Steuerung einsetzen**

Die Heizkostensparnis nach energetischen Sanierungen liegt vielfach niedriger als deren Kosten, die gegenwärtig mit jährlich elf Prozent der anrechenbaren Investitionssumme auf die Miete umgelegt werden dürfen. Es besteht also eine erhebliche Finanzierungslücke. Diese kann – je nachdem wie angespannt der regionale Wohnungsmarkt ist - entweder zu ausbleibenden Sanierungen oder zu rasant steigenden Mieten führen. Beides ist nicht akzeptabel. Die beschriebene Finanzierungslücke wird auf jährlich 5 bis 9 Mrd. Euro pro Jahr geschätzt. Aus diesem Grund sollte die Förderung des Gebäudebestandes über drei Säulen zunächst auf mindestens 5 Mrd. Euro angehoben werden. Diese sind vorzusehen für das Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), für eine steuerliche Förderung, bei der ein Teil der Sanierungskosten von der Steuerschuld abziehbar ist, sowie für Hilfen über Förderfonds für eine soziale Stadtteilentwicklung. Gegenwärtig stellt der Bundeshaushalt bzw. der EKF für vergleichbare Hilfen nur etwa 1,8 Mrd. Euro (2015) bereit. Notwendig ist zudem eine Differenzierung der Förderung nach Zielgruppen, wirtschaftlicher



Leistungsfähigkeit, Sanierungseffizienz und Einsparpotenzialen. So kann jeder Euro öffentlicher Förderung gleichermaßen einen größtmöglichen ökologischen wie sozialen Effekt erzeugen.

#### *KfW-Gebäudesanierungsprogramme zielgenauer machen*

Der vorgeschlagene Sanierungsfahrplan gibt für eine wirkungsvolle Sanierung des deutschen Gebäudebestandes einen klaren Weg vor, der jedoch bei der Umsetzung viel Flexibilität ermöglicht. Dem muss sich insbesondere auch das Förderregime des KfW-Förderprogramms „Energieeffizient Sanieren“ anpassen. Dieses müsste den Hauseigentümern starke Anreize setzen, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die mit den bis zum Jahr 2050 stufenweise zu erreichenden Klimaschutzklassen – differenziert nach Gebäudetypen - kompatibel sind. Dabei sollte möglichst frühes freiwilliges Agieren belohnt werden, während spätem Handeln weniger Fördermittel zukommen sollten.

Ein solches Vorgehen scheint berechtigt, schließlich profitieren diejenigen, die später sanieren, gegenüber den Frühsanierern zwei Mal: Zum einen haben sie einen Zinsvorteil, zum anderen ist ihr Spielraum größer, die energetischen Sanierungen mit dem natürlichen Sanierungszyklus ihres Gebäudes zu verbinden, was deutlich Kosten spart. Diese Verbindung ist volkswirtschaftlich sinnvoll, sofern die Verzögerung nicht grundsätzlich die Klimaziele gefährdet. Die Förderhöhe kann hier aber geringer ausfallen ohne dass dem Eigentümer wirtschaftliche Nachteile entstehen.

In einem solchen Fördersystem müssten selbstverständlich Härtefälle berücksichtigt werden. Eigentümern, deren soziale bzw. wirtschaftliche Situation eine energetische Sanierung nicht zulässt, sollte geholfen werden.

Zinsverbilligungen und Zuschüsse sollten künftig enger an die energetische Sanierungstiefe anknüpfen. In diesem Sinne sollte die Politik vorhandene Fördermittel stärker auf ambitionierte Modernisierungsniveaus kanalisieren, anstatt sie in einem Gießkannensystem auf möglichst viele Gebäude zu verteilen. Die LINKE schlägt darum vor, zunächst die KfW-Mittel auf jene Segmente und Maßnahmen im Gebäudebestand zu konzentrieren, bei denen überdurchschnittlich viel CO<sub>2</sub> und Energie eingespart werden kann. Das sind beispielsweise sehr schlecht gedämmte Gebäude der Baujahre 1950 bis 1980. Sie sind zu alt, um mit strengeren Energiestandards erbaut worden zu sein, und zu jung, um bereits eine energetische Sanierung durchlaufen zu haben. Hier würde im Übrigen auch am ehesten die Warmmieten-Neutralität erreicht werden. Zudem wohnen in solchen Gebäuden überdurchschnittlich viele Menschen mit niedrigem Einkommen.

Die Förderbedingungen für Teilsanierungen, also von einzelnen Bauteilen, wie zum Beispiel des Dachs oder der von Außenwänden, sollten das langfristige anzustrebende Effizienzniveau des Gesamtgebäudes berücksichtigen. Die beispielsweise in Fünf-Jahres-Abständen ansteigende Treppenkurve der im Grundsatz zu erreichenden Klimaschutzniveaus wäre also ein Rückgrat, an dem sich auch das Förderregime in seine Einzelheiten auszurichten hätte.

Ferner muss die Inanspruchnahme von Fördermitteln eng mit einer qualifizierten Energieberatung gekoppelt werden - sie sollte künftig generell Fördervoraussetzung sein. Nur so kann gesichert werden, dass das vorgeschriebene Effizienzniveau bei Erhalt der Wohnqualität auch erreicht wird, indem tatsächlich geeignete Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dies könnte beispielsweise durch eine engere Verknüpfung der KfW-Programme „Energieeffizient sanieren“ mit dem begleitenden Programm „Energieeffizient sanieren – Baubegleitung“ erfolgen, wie es der beispielsweise NABU vorschlug.

Die Förderprogramme müssten künftig zudem stärker gruppenspezifische Hemmnisse berücksichtigen, welche die Durchführung von energetischen Sanierungen erschweren (Eigentümer, private Vermieter, Eigentümergesellschaften, Wohnungsgesellschaften etc.).

### *Steuerliche Förderung*

Die LINKE hält als Ergänzung für eine reformierte KfW-Förderung eine steuerliche Förderung energetischer Sanierungen für sinnvoll. Sie erreicht Eigentümer, die sich für KfW-Programme nicht interessieren, wohl aber für ihre Steuererklärung. Steuerberater werden so zu „Sanierungsberatern“, kaum eine öffentliche Werbemaßnahme könnte dies leisten.

Allerdings darf eine steuerliche Förderung nicht so aussehen, wie sie 2011 im Bundesrat scheiterte. Die Aufwendungen von Vermietern zur energetischen Gebäudesanierung hätten hier im Falle einer Einkunftserzielung über zehn Jahre im Rahmen der jeweiligen Einkunftsart abgeschrieben werden sollen. Steuerpflichtige, die das Objekt selbst nutzen, hätten die Aufwendungen wie Sonderausgaben in gleicher Weise geltend machen können.

Nach unserer Auffassung sollte jedoch besser ein Teil der Aufwendungen direkt von der Steuerschuld abziehbar sein, und nicht von der jeweiligen Bemessungsgrundlage für die Einkommenssteuer. Damit würde vermieden, dass infolge der Progression höhere Einkommen mehr am Programm „verdienen“ als niedrige. Allerdings muss diese Förderung auch Haushalten gewährt werden, die nur wenig oder keine Steuern zahlen. Diese erhalten dann den entsprechenden Betrag ausgezahlt. Zudem sollten die zu erreichenden energetischen Standards, welche Voraussetzung für die Inanspruchnahme einer steuerlichen Förderung sind, anspruchsvoll sein. Sie sollten sich nicht von denen direkter Zuschüsse oder Zinsverbilligungen unterscheiden, die etwa über die KfW-Förderung fließen. Letzteres wäre aber mit dem Entwurf der Bundesregierung zur steuerlichen Förderung mit niedrigeren Anforderungen als bei den KfW-Programmen der Fall gewesen, der allerdings aus anderen Gründen im Bundesrat scheiterte.

Der von der Bundesregierung im Dezember 2014 verabschiedete Nationale Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) sieht eine steuerliche Abschreibungsmöglichkeit vor. Diesmal übrigens - im Gegensatz zum Vorgehen der Koalition im Jahr 2011 - als progressionsunabhängiger Abzug von der Steuerschuld über einen Zeitraum von zehn Jahren. Zudem sollte die Förderung von vermietetem Wohnraum nur unter der Maßgabe stattfinden, dass die steuerliche Förderung den Mieterinnen und Mietern zu Gute kommt, z.B. durch einen Abzug der

entsprechenden Summen von der Modernisierungsumlage. Beides ist zunächst eine begrüßenswerte Änderung der bisherigen Marschrichtung. Allerdings ist die Umsetzung im Februar 2015 am Widerstand Bayerns gescheitert, das die Gegenfinanzierung mit gekürzten Abschreibungsmöglichkeiten von Handwerkerleistungen nicht akzeptierte. Alternativ entwickelt die Bundesregierung derzeit das „Anreizprogramm Energieeffizienz“, das insbesondere auf effizientere Heizungen setzt. Eine adäquate Alternative stellt dieses Programm allerdings nicht dar. Es beinhaltet lediglich ein Fördervolumen von jährlich 165 Mio. Euro – ein Fünftel verglichen mit der gescheiterten steuerlichen Förderung, die zwischen 2015 und 2019 ein geschätztes Fördervolumen von jährlich zirka einer Mrd. Euro gehabt hätte.

### *Förderfonds für eine soziale Stadtteilentwicklung /quartiersbezogene Sanierung*

Häufig leben Haushalte mit geringem Einkommen in schlecht gedämmten Häusern. Warum also nicht zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen? Gute Sanierungen sparen in solchen Quartieren nicht nur überdurchschnittlich Treibhausgase. Sie entlasten auch besonders jene Mieter von Heizkosten, die ohnehin wenig Geld haben. Private Eigentümer dagegen sind an solchen öko-sozialen Sanierungen meistens nicht interessiert oder überfordert. Schlechtes Management treibt dann die Kosten. Neben Beratungen für effizientes und qualitätsgesichertes Sanieren sollten Kommunen und ihre Stadtwerke deshalb quartiersbezogene Sanierungskonzepte erstellen und umsetzen helfen. Sie sind auch notwendig, um Sanierung nicht nur sozialverträglich umzusetzen, sondern auch mit einem baukulturellen Anspruch.

Überdies sollte die Vergabe von Fördermitteln grundsätzlich daran gebunden werden, dass dem jeweiligen Sanierungskonzept eine unabhängige Untersuchung vorangestellt wird, auf welche Art am konkreten Gebäude am preiswertesten CO<sub>2</sub>-Austoß und Energieverbrauch gemindert werden können. Dafür sollten Fachleute reale Gebäudedaten erheben. Dies ist heutzutage bereits mit wenigen Messpunkten möglich ist, die über wenige Tage Daten liefern. Am besten sollten solche Untersuchungen quartiersbezogen oder auf Gemeindeebene erfolgen. Anschließend sollte sich innerhalb des Quartiers oder des Ortes zunächst auf jene Gebäude konzentriert werden, die das höchste Minderungspotential aufweisen.

#### ***Beispiel Zernez***

*Modellrechnungen der ETH Zürich auf Basis von umfangreichen Messprogrammen haben ergeben, dass in der Gemeinde Zernez bis zum Jahr 2020 bei bedarfsgerechter energetischer Sanierung von lediglich 80 von 309 untersuchten Gebäuden bereits 78 Prozent der insgesamt erreichbaren CO<sub>2</sub>-Minderung realisierbar wäre. Entsprechend würden die Investitionskosten gegenüber Maßnahmen, die auf Grundlage einer „Sanierungsförderung mit der Gießkanne“ erfolgen würden, deutlich sinken. Zudem würden Eingriffe in die historische Bausubstanz des Bergdorfes minimiert.*

Die verbleibenden, heute noch teuer zu erschließenden Gebäude-Emissionen könnten dann nach 2020 oder 2030 angegangen werden. In der Zukunft stehen für diese Fälle sicherlich

Technologien zur Verfügung, die dies erheblich preiswerter als heute ermöglichen und womöglich auch schonender. Ein solches Vorgehen würde so auch dem Denkmalschutz sowie dem Erhalt historischer Stadtbilder dienen.

Bei Umsetzung solch effizienter quartiersbezogener Konzepte sollten die Stufenpläne nicht mehr für das Einzelgebäude gelten, sondern – sinnvoll angepasst – für den Stadtteil oder den Ort als Ganzes. Für den Gesamtprozess wären städtebauliche Verträge notwendig, um für alle beteiligte Sicherheit über Sanierungsziele, öffentliche Zuschüsse sowie über die Höhe und Verteilung der Kosten herzustellen.

Um die Klimaschutzziele zu erreichen und die klimagerechte Modernisierung mit dem notwendigen Demografie gerechten Umbau des Gebäudebestandes zu verknüpfen, reichen die bisherigen Städtebauförderprogramme nicht aus. Die Stadtumbauprogramme, wie Soziale Stadt und Städtebaulicher Denkmalschutz, müssen erhöht und auf diese Aufgabenstellungen fokussiert werden. Finanziell sind sie zu ergänzen durch Mittel der sozialen Wohnraumförderung.

Werden Wohnungen im Zuge energetischer Sanierung zugleich altersgerecht umgebaut, kann sich im Übrigen der Bedarf an jenen Mitteln in den Sozial- und Pflegebereichen vermindern, die ansonsten öffentlich oder privat aufgewendet werden müssten, um älterer Menschen in Pflegeheimen unterzubringen. Nach Berechnungen in der „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung“ der Prognos AG aus dem Jahr 2014 könnten so bis zum Jahr 2020 rund 11,7 Mrd. € Pflege- und Unterbringungskosten eingespart werden.

Die beschriebenen stadtteilbezogene Umbaumaßnahmen, einschließlich der energetischen Sanierungen, sollen in festzulegenden Wohngebieten durch ein öffentliches Quartiersmanagement geplant und unter breiter Bürgerbeteiligung umgesetzt werden.

### **Gegen Energiearmut beim Heizen**

DIE LINKE ist die Partei des sozial-ökologischen Umbaus der Gesellschaft. Gerecht ist der ökologische Umbau nur, wenn er auch sozial ist.

Immer mehr Mieterinnen und Mieter sind aufgrund von Mietsteigerungen infolge energetischer Sanierungen von Verdrängung oder Energiearmut bedroht bzw. betroffen. Darum muss u.a. das Wohngeld reformiert werden. Daran sind die Haushaltszuweisungen des Bundes an die Länder und Kommunen für Wohngeldleistungen auszurichten. Heizkosten müssen im Wohngeld Berücksichtigung finden. Das Wohngeld muss auf die Bruttowarmmiete bezogen werden.

Die gerade erst 2009 eingeführte Heizkostenkomponente wurde von der Bundesregierung 2011 mit der Begründung ersatzlos gestrichen, die Energiekosten seien zwischenzeitlich ge-

sunken. Tatsächlich liegen sie heute weit über den Kosten, die 2008 zur Einführung der Heizkostenkomponente führten. Nach Auffassung der LINKEN sollen die wieder einzuführenden Heizkostenzuschüsse für Wohngeldbezieher künftig nicht nur Heizkostensteigerungen abfangen, welche seit 2008 anfielen, sondern auch die Anhebungen jener Warmmieten, welche aus energetischen Sanierungen resultieren. Entsprechend würde hier die sanierungsbedingte Anhebung einer Kaltmiete mit den sanierungsbedingten sinkenden Heizkosten verrechnet werden.

Bei den bestehenden Grundsicherungen sind angemessene Wohnkosten zu ersetzen. Heizkosten sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu finanzieren. Unwirtschaftlichem Verhalten ist durch Beratung zu entgegnen. Bei den Verhandlungen über die anstehende Neuordnung der Finanzbeziehungen zwischen dem Bund und den Ländern muss eine Regelung gefunden werden, wonach der Bund den Ländern die Nettoausgaben, die den zuständigen Trägern für die Kosten der Unterkunft entstehen, komplett erstattet.

### **Mietrecht anpassen**

Klarere Regeln und stärkere Vollzugskontrolle müssen künftig verhindern, dass Vermieter im Rahmen von energetischen Sanierungen ohnehin anfallende Instandhaltungskosten - die grundsätzlich nicht umlagefähig sind - missbräuchlich der Umlage für die energetische Sanierung zuschlagen. Das ist mietrechtlich zwar nicht gestattet, passiert aber immer wieder. Mieterinnen und Mieter sind dann gezwungen, Einspruch zu erheben und ggf. zu prozessieren – mit allen damit verbundenen Risiken. Verstöße gegen das Umlageverbot werden auch dadurch erleichtert, dass es vielfach schwierig ist, exakt zu trennen, welche Teile eines Daches beispielsweise erneuert werden müssen, weil sie unakzeptabel viel Wärme verlieren, und welche, weil an ihnen schlicht der Zahn der Zeit genagt hat. Im ersten Fall wäre eine Umlage im Rahmen der energetischen Sanierung statthaft, im zweiten Fall verboten, weil ja genau dafür Miete bezahlt wird.

Zudem schlägt die LINKE vor, dass die Kosten für jegliche Modernisierungen zunächst nur noch mit 5 Prozent statt mit 11 Prozent jährlich auf die Kaltmiete umgelegt werden dürfen.

Längerfristig ist in der Finanzierung der klimagerechten Modernisierung des Gebäudebestandes jedoch ein Paradigmenwechsel einzuleiten. Nicht die Kosten der Modernisierung, sondern deren Effekt sollte zum Maßstab für die Umlage auf die Beteiligten und Nutznießer sein. Dabei könnte die Einführung von Gebäudeklassen einen Ausgangspunkt darstellen. Darauf aufbauend sollte in einem objektbezogenen Sanierungs- und Sozialfahrplan festgelegt werden, welche Klima- und Sozialstandards mit der Modernisierung erreicht werden müssen.

Darin eingeschlossen ist die Ermittlung des optimalen Technikkonzepts für das konkrete Objekt. Es muss bereits in der Planungsphase ermittelt und mit den Mieterinnen und Mietern vereinbart werden, welche Einspareffekte und Umbaumaßnahmen den Gebrauchswert der jeweiligen Wohnung erhöhen und auf die Kaltmiete umgelegt werden können. So genannte

„Sowieso-Kosten“, also reine Instandhaltungskosten, sind davon zwingend abzuziehen. Die verbleibenden Differenzkosten sind förderpflichtig und anteilig durch den Gebäudeeigentümer sowie die öffentliche Hand zu tragen.

Bei der Ausgestaltung eines solchen Umlage- und Fördermechanismus ist zu gewährleisten, dass das jeweilige Gebäude auf seine Lebenszeit gerechnet durch die Eigentümer wirtschaftlich betrieben werden kann.

## **Finanzierung**

Die meisten genannten Maßnahmen zur Förderung energetischer Sanierungen und ihrer sozialen Absicherung sind haushaltabhängig. Ihre Finanzierung könnte unter anderem dadurch erfolgen, dass die Ausnahmen für die energieintensive Industrie im Rahmen der Erhebung von Ökosteuer, Konzessionsabgabe und Emissionshandel reduziert werden. Die Einnahmeausfälle der öffentlichen Haushalte summierten sich hier 2013 nach einer Studie von arepo consult auf knapp 10 Mrd. Euro. Künftig sollten solche Vergünstigungen nur noch unter strengen Regeln eingeräumt werden. Und zwar nur dann, wenn Industrieunternehmen trotz Produktion nach Stand der Technik bei einem wesentlichen Teil ihrer Produkte eine hohe Energie- oder CO<sub>2</sub>-Intensität während der Herstellung haben und gleichzeitig mit diesen Produkten im Wettbewerb mit außereuropäischen Unternehmen stehen. Das würde weit weniger Firmen betreffen als heute befreit werden.

Haushaltsunabhängige Instrumente könnten folgende sein:

Ein älterer Vorschlag des Bundesverbands Erneuerbare Energien (BEE) sah die Einführung eines Prämienmodells zur haushaltsunabhängigen Finanzierung regenerativer Wärme vor. Danach würden Importeure fossiler Brennstoffe zum Umbau des Wärmemarktes herangezogen werden. Sie zahlen je verkaufter Einheit Öl oder Gas eine so genannte Wärme-Prämie. Diese Prämie würde Investoren zur Verfügung gestellt, die moderne regenerative Heizungen installieren. Unserer Ansicht nach sollte sie gleichfalls hocheffiziente BHKW-Lösungen fördern, auch wenn diese auf fossilem Gas basieren sollten. BHKWs sind ohnehin eine preiswerte und schnell umzusetzende Möglichkeit, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudebereich zu vermindern.

Der BEE-Vorschlag könnte auch dahingehend modifiziert werden, dass über die Wärme-Prämie bei den Importeuren auch jene „Preisvorteile“ abgeschöpft werden, die den Nutzern von fossilen Energierohstoffen gegenwärtig durch die deutlich gesunkenen Rohstoffpreise für Öl und Gas zufließen. Diese Einnahmen aus der Differenz eines Durchschnittspreises - beispielsweise der letzten fünf Jahre - zum jeweiligen Marktpreis sollten in die soziale Abfederung der energetischen Gebäudesanierung fließen. Wird die Differenz null, tritt der Mechanismus außer Kraft. Dieser preisabhängige Teil der Wärme-Prämie würde also zumindest gegenüber dem Durchschnitt der letzten Jahre bezüglich der Ausgaben für Öl und Gas keine Preiserhöhung darstellen. Die Verstetigung der Importpreise würde zudem dazu beitragen, die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen planbarer zu machen.

## **Sanieren preiswerter machen**

Energetische Sanierungen müssen soweit wie möglich in den natürlichen Sanierungszyklus integriert werden. So wird vermieden, dass beispielsweise noch funktionierende Fenster oder Dächer ausgetauscht werden. Das spart Kosten. Der vorgeschlagene Sanierungsfahrplan schafft genau dafür Raum.

Zudem müssen offensiv technische und organisatorische Möglichkeiten zur Kostensenkung genutzt werden, beispielsweise:

- die Standardisierung von Sanierungsleistungen und -Bauteilen, wo dies möglich ist, um ein kostensenkendes Massengeschäft anzukurbeln;
- den sinnvollen Einsatz von BHKWs als Kostensenkungstreiber bei der Klimasanierung im Gebäudebereich forcieren, rechtliche Hürden dafür beseitigen;
- den Flickenteppich im Bereich der Beratung von Hauseigentümern und MieterInnen überwinden;
- die Forschung im Baubereich stärker auf Sanierungen konzentrieren.

Auch möglichen „Dämmstoffkartellen“ muss entgegengetreten werden. Denn die energetische Modernisierung ist ein Milliardengeschäft. Angesichts der Millionen von Quadratmetern ungedämmter Fassadenfläche in der Bundesrepublik stehen jedes Jahr Erlöse in zweistelliger Milliardenhöhe in Aussicht. Bis 2020 könnte der Markt für Gebäudedämmung in Deutschland mehr als 30 Mrd. Euro schwer sein. Das Bundeskartellamt ermittelt seit letztem Jahr und hegt nunmehr den Verdacht, dass es in der Wärmedämm-Branche illegale Preisabsprachen gegeben haben könnte – schon seit 1998. Angesichts der seit Jahren herrschenden Gerüchte um solche Preisabsprachen überrascht es, dass die Wettbewerbshüter erst jetzt beginnen durchzugreifen. Wenn solch illegales Tun auf Kosten der Verbraucherinnen und Verbraucher derart lange unbehelligt bleiben kann, dann stimmt was im System nicht.

## **Zur Debatte um die angebliche Unsinnigkeit der Gebäudesanierung**

Ohne Frage müssen Dämmmaßnahmen nachhaltig sein. Sie dürfen nicht zu teuren „Nachsanierungen“ führen, etwa wegen Schimmelbildung, und müssen dem Gesundheits- und Brandschutz entsprechen. Zudem muss die Verwertung der Dämmstoffe möglichst schadlos möglich sein. Hier ist noch einiges an Arbeit zu leisten, etwa ökologisch besonders vorteilhafte Dämmstoffe billiger zu machen oder durch intelligente Isolationssysteme den Dämmaufwand zu verringern.

Neue Herausforderungen entstehen ferner aus dem Denkmalschutz oder aus stadtbildnerischen Gesichtspunkten. Auch hier ist noch jede Menge Entwicklungsarbeit zu leisten; in Einzelfällen sollten der Einsatz von regenerativen Energien und BHKWs Dämmmaßnahmen ersetzen können.

Die LINKE wendet sich jedoch gegen Kräfte, die aus unterschiedlicher Motivation heraus gegen eine Offensive zur energetischen Gebäudesanierung agieren. Die Medien greifen immer wieder Extrembeispiele auf, die keine allgemein gültigen Aussagen über Gebäudesanierung treffen können. Dabei geht es meist um Kosten der Sanierung, mögliche Brandgefahr, möglicher Schimmelpilzbefall sowie Auswirkungen auf Gesundheit und Denkmalschutz. DIE LINKE plädiert hier für mehr Sachlichkeit. Pauschale Urteile sind fehl am Platz: Weder macht die Gebäudesanierung generell Mieter arm, noch ist sie brandgefährlich. Schimmelpilzprobleme sind häufig auf Fehlplanung oder unsachgerechtes Arbeiten zurückzuführen. Negative Einzelbeispiele spiegeln nicht die Sachlage wider, denn Gebäudesanierung ist in der Regel erfolgreich und birgt große Einsparpotenziale. Hilfreiche Informationen bietet hier u.a. die Deutsche Umwelthilfe (siehe Links unter Service im Anhang).



## Glossar

**Blockheizkraftwerk (BHKW):** BHKWs gelten als kleinere Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK), die von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen und Betrieben verwendet werden. Sie produzieren Strom und Wärme gleichzeitig und sind deshalb besonders effizient. Aufgrund ihrer Dimensionierung sind BHKWs dazu ausgelegt, die Wärme vor Ort zu nutzen. Der Strom wird ins Netz eingespeist oder eigenverbraucht. Als Antrieb für die Stromerzeugung können Verbrennungsmotoren, d. h. Diesel-, Pflanzenöl- oder Gasmotoren verwendet werden. Sind BHKWs fernsteuerbar, können sie auch zusammengeschaltet werden, um ihren Strom gemeinsam in jenen Zeiten am Strommarkt zu verkaufen, in denen die regenerative Erzeugung niedrig ist (Schwarmstromkonzept). In Zeiten von Stromüberschüssen wird dagegen Strom eingekauft, um die Objekte zu versorgen, während die BHKWs still stehen. In einem erweiterten Konzept kann regional anfallender Überschussstrom (etwa bei Netzenpässen wegen extremer Windspitzen) sogar mittels Heizpatronen in Wärme verwandelt werden. Limitierend für all diese Aktivitäten ist die Kapazität der zu den jeweiligen BHKWs gehörigen Wärmespeicher. Schwarmstromsysteme können künftig eine wichtige Flexibilitätsoption in der Energiewende sein.

**Effizienzklasse:** Diese kennt man bislang v.a. als Energielabel (Kennzeichnung) von Hausgeräten (A+++: sehr effizient bis D: nicht effizient) DIE LINKE fordert demgegenüber, sämtliche Gebäude im Bestand in Effizienzklassen einzuteilen, so dass auf einer Skala von A bis G der Energieverbrauch eines Gebäudes sofort erkennbar wäre. Ein bedarfsgerechter Energiepass sollte für Transparenz sorgen und zu Verbraucher- und Klimaschutz gleichermaßen beitragen.

**Energetische Gebäudesanierung:** Modernisierung eines Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung. Beispiele sind: Dämmung der Außenwände, des Daches, Einbau isolierter Fenster oder neuer, sparsamer Heizungsanlage, aber auch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Zu unterscheiden sind energetische Teilsanierung und Vollsanierung: die *Vollsanierung* betrifft die Gebäudehülle (also Außenwände, Fenster, Kellerboden, ggf. Dach oder Dachboden), die technische Sanierung (Heizung, Lüftungssystem). Die *Teilsanierung* betrifft demnach nur einen Teil (z.B. nur den Austausch einer alten Heizung).

**Energieausweis, Energiepass:** Gibt Informationen über die Energieeffizienz des jeweiligen Gebäudes, womit die zu erwartenden Energiekosten einschätzbar werden. Derzeit existieren zwei Varianten: der bedarfs- und der verbrauchsorientierte Energieausweis. Der Verbrauchsausweis zeigt die real verbrauchte Energiemenge eines Hauses auf. Diese hängt aber vom individuellen Heizverhalten (etwa der Vermieter oder des Vorbesitzers) ab, was allein schon durch eine unterschiedliche Personenanzahl begründet sein kann. Darum wird der Verbrauchsausweis kritisiert als wenig aussagekräftig. Der Bedarfsausweis wird aufwändiger berechnet und gibt besser Auskunft über den tatsächlichen energetischen Zustand eines Gebäudes. Allerdings wird letzterer gelegentlich wegen mangelnder Nachvollziehbarkeit der Berechnungsgrundlage kritisiert.

**Energieeinsparverordnung (EnEV):** Regelt die bautechnischen Vorschriften zu energetischem Zustand und Betrieb von Gebäuden.

**Energielabel:** Kennzeichnung des Energieverbrauchs von Haushaltsgeräten mit der Skala A+++ (sehr sparsam) bis D (nicht sparsam).

**Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG):** Regelt u.a. den die Nutzungspflichten für erneuerbare Energien im Wärme- und Kältesektor bei der energetischen Gebäudeversorgung.

**Hydraulischer Abgleich:** Verfahren, mit dem jeder Heizkörper eines Gebäudes oder Wohnung auf einen bestimmten Durchfluss des warmen Wassers eingestellt wird. Damit soll erreicht werden, dass jeder Raum optimal versorgt wird. Fehlt der hydraulische Abgleich, so werden Heizkörper nahe der Wärmequelle besser versorgt, weiter entfernte Heizkörper beispielsweise in oberen Stockwerken werden nicht warm. Insgesamt wird dann zusätzlich Energie verbraucht, ein hydraulischer Abgleich spart also Energie.

**Kraft-Wärme-Kopplung (KWK):** Verfahren, bei dem die bei der Stromerzeugung aus Brennstoffen erzeugte Abwärme genutzt wird. Damit wird der Brennstoffbedarf für die Strom- und Wärmebereitstellung vermindert und Schadstoffemissionen reduziert. Die KWK wird über das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) gefördert.

**Natürlicher Sanierungszyklus:** Aufgrund von allgemeinem Verschleiß muss jedes Gebäude im Lauf der Zeit saniert werden, dabei können einzelne Teile zu unterschiedlichen Zeitpunkten „fällig“ sein. Allgemein wird für Gebäude in europäischer Bauweise ein Sanierungszyklus von circa 40 Jahren angenommen, für Haustechnik (Heizung, Lüftung) circa 20 Jahre. Energetische Sanierungen sind am kostengünstigen, wenn sie innerhalb des natürlichen Sanierungszyklus durchgeführt werden.

**Ökologisch qualifizierter Mietspiegel:** Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Er ermöglicht und begrenzt Vermietern Spielraum für Mieterhöhungen. Ein ökologischer Mietspiegel bezieht den energetischen Zustand einer Wohnung mit ein. Eine energetisch gut sanierte Wohnung könnte demnach mit einem höheren Wohnwert ausgewiesen und bei der Kaltmiete preislich höher angesiedelt werden. MieterInnen hätten aber auch geringere Heizkosten.

**Sanierungsquote/Sanierungsrate:** In Deutschland wird derzeit circa ein Prozent der Häuser jährlich energetisch saniert. Um die Klimaziele zu erreichen, müsste die Sanierungsquote/-rate mindestens auf zwei Prozent jährlich oder mehr steigen. Die europäische Energieeffizienz-Richtlinie fordert eine Renovierungsquote von drei Prozent jährlich bei öffentlichen Gebäuden, damit diese eine Vorbildfunktion erfüllen. Allerdings beruhen Angaben für die Höhe der gegenwärtigen Sanierungsquote offensichtlich nur auf Schätzungen. Die Bundesregierung weist in einer Antwort auf eine Kleine Anfrage der LINKEN (BT-Drs. 18/5548) darauf hin, dass es für den Begriff „Sanierungsquote“ keine einheitliche Definition gebe, insbesondere hinsichtlich der Sanierungstiefe bzw. -qualität.

**Sanierungstiefe:** Bezeichnet den Grad der Sanierung zwischen unsaniert, teil- und vollsaniert.

**Standard KfW 70:** Energiestandard gemäß den Förderstufen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)-Bankengruppe für den Neubau. Ein KfW-Effizienzhaus 100 entspricht demnach den Vorgaben der EnEV für den Neubau. Ein KfW-Effizienzhaus 70 spart mehr Energie ein und hat demnach einen Jahresprimärenergiebedarf von nur 70 % eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV, ein KfW-Effizienzhaus 55 nur 55 %.

**Warmmieten-Neutralität** ist erreicht, wenn die Einsparung von Energiekosten, die Mieterinnen und Mieter nach einer energetischen Modernisierung haben, mindestens so hoch sind, wie der fällige Modernisierungszuschlag (Mieterhöhung) aufgrund energetischer Sanierung.

## **Service**

Links zu Informationen über die energetische Gebäudesanierung:

[Verbraucherzentrale Energieberatung](#)

[Suche nach Energieberatung](#)

[Informationen der Kreditanstalt für Wiederaufbau \(KfW\)](#)

[Informationsportal Zukunft Haus der dena / Deutsche Energieagentur](#)

[Förderdatenbank – Förderhilfen des Bundes, der Länder und der EU](#)

[Informationsportal der Deutschen Bundesstiftung Umwelt](#)

[Sanierungskonfigurator des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie](#)

[Broschüre „Vor-Ort-Beratung“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie](#)

[Naturschutzbund Deutschland \(NABU\): Energieeffizienz und Gebäudesanierung](#)

[Deutsche Umwelthilfe: Wider den falschen Mythen, Teil I](#)

[Deutsche Umwelthilfe: Wider den falschen Mythen, Teil II](#)

[Broschüre zu Förderbedingungen von CO2-Online](#)

## **Noch Fragen?**

**Eva Bulling-Schröter, MdB**

Energiepolitische Sprecherin

[eva.bulling-schroeter@bundestag.de](mailto:eva.bulling-schroeter@bundestag.de)

Tel. 030 / 227 72485

**Heidrun Bluhm, MdB**

Wohnungspolitische Sprecherin

[heidrun.bluhm@bundestag.de](mailto:heidrun.bluhm@bundestag.de)

Tel. 030 / 227 70257

Fraktion DIE LINKE im Bundestag

Platz der Republik 1

11011 Berlin

Veröffentlichung: November 2015