

**Autor:** Christian Hunziker/ Christian Hunziker**Seite:** 11**Ressort:** IMMOBILIEN**Rubrik:** IMMOBILIEN**Ausgabe:** Hauptausgabe**Gattung:** Tageszeitung**Jahrgang:** 69**Nummer:** 228**Auflage:** 204.132 (gedruckt) 180.059 (verkauft)  
182.318 (verbreitet)**Reichweite:** 0,67 (in Mio.)

## Ein dicker Irrtum

Für mehr Energieeffizienz soll noch mehr gedämmt werden. Experten halten das jedoch für den falschen Weg. Stattdessen solle man auf grüne Energieerzeugung setzen

### Christian Hunziker

Norbert Fisch nimmt kein Blatt vor den Mund. „Zusätzliche Maßnahmen an der Gebäudehülle bringen uns nicht weiter“, sagt der Architekt, der an der Technischen Universität Braunschweig einen Lehrstuhl am Institut für Gebäude- und Solartechnik innehat. Statt einer noch dickeren Dämmung brauche es andere Maßnahmen, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Gebäuden zu senken – insbesondere den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien.

Grundlage von Fishs Aussagen ist eine Untersuchung über die Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzmaßnahmen, die er im Auftrag des Lobbyverbandes Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) vorgenommen hat. Das Gutachten untersucht nicht die – ohnehin sehr umstrittenen – energetischen Anforderungen an Wohnhäusern, sondern nimmt Wirtschaftsimmobilien in den Blick, also Büros, Einkaufszentren und Hotels. Auch diese Gebäude verbrauchen jede Menge Energie. Fishs vorläufiges Fazit: Die Anforderungen der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) lassen sich gerade noch einhalten. Eine weitere Verschärfung aber würde viel kosten und wenig bringen. Dass der ZIA erste Ergebnisse des Gutachtens gerade jetzt vorgestellt hat, kommt nicht von ungefähr. Denn hinter den Kulissen wird intensiv darüber gestritten, welche Vorgaben in Bezug auf die Energieeffizienz von Gebäuden künftig gelten sollen. Ursprünglich wollte die Bundesregierung noch in dieser Legislaturperiode eine weitere Verschärfung der erst zu Beginn dieses Jahres mit höheren Anforderungen versehenen EnEV verabschieden. Dieses Vorhaben ist nach Informationen des ZIA aber zumindest für Gebäude in priva-

tem Eigentum vorerst vom Tisch. Lediglich für öffentliche Gebäude soll es noch in dieser Legislaturperiode neue, strengere Vorgaben geben. Erforderlich ist die erneute Anpassung wegen der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie, die für öffentliche Gebäude ab 2019 und für alle anderen Neubauten ab 2021 einen (nicht genau definierten) Fast-Nullenergie-Standard vorschreibt.

Auf politischer Ebene gibt es noch andere Aktivitäten, welche die Vertreter der Immobilienbranche derzeit aufmerksam verfolgen. So will der Bund die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) unter der Bezeichnung Gebäudeenergiegesetz zusammenführen. Und voraussichtlich im November wird das Kabinett den Klimaschutzplan 2050 verabschieden, der nicht nur für den Gebäudebereich, sondern auch für Verkehr, Industrie und andere Handlungsfelder den großen Rahmen abstecken soll.

Was erst mal abstrakt klingt, ist für Vermieter und Nutzer von Immobilien von großer Bedeutung. Denn sie befürchten, dass verschärfte Anforderungen an die Dämmung von Gebäuden und die Energieeffizienz von Bauteilen die ohnehin bereits hohen Baukosten noch weiter nach oben treiben könnten – und damit auch die Mieten. „Durch weitere Investitionen in verschärfte Gebäudestandards“, fasst Energieexperte Fisch seine Ergebnisse mit Blick auf gewerblich genutzte Gebäude zusammen, „wird keine nennenswerte zusätzliche Ersparnis der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht.“

Das, betont ZIA-Vizepräsident Thomas Zinnöcker, bedeute allerdings nicht, dass die Immobilieneigentümer nun die Hände in den Schoß legen sollten. Vielmehr gelte es, im Interesse des Klima-

schutzes andere Maßnahmen zu ergreifen. So empfiehlt die vom ZIA eingesetzte „Task Force Energie“, für die Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom verstärkt erneuerbare Energien einzusetzen. Daraus ergäben sich auch neue Geschäftsmodelle, sagt Zinnöcker, der bis Anfang dieses Jahres im Vorstand des Wohnungsriesen Vonovia saß und jetzt Geschäftsführer des Energiedienstleisters Ista ist: „Immobilienunternehmen sollten sich überlegen, selber Energieversorgungsunternehmen zu werden.“

Damit dieser Ansatz funktioniert, schlägt der ZIA vor, bei der Energieeffizienz künftig verstärkt das Quartier in den Blick zu nehmen. Das könnte zum Beispiel bedeuten, dass ein Blockheizkraftwerk nicht nur Wohnungen in diesem Gebiet mit Wärme und Strom versorgt, sondern auch eine Schwimmhalle oder ein Bürogebäude. Allerdings ist das nicht unproblematisch, wie Andreas Kuhlmann sagt, Vorsitzender der Geschäftsführung der halbstaatlichen Deutschen Energie-Agentur (dena): „Regulatorisch und förderrechtlich stellt der Ansatz erhebliche Herausforderungen dar, da Verpflichtungen in einer bislang nicht juristisch verbundenen Gemeinschaft durchgesetzt werden müssen.“

Auf die Schwierigkeit, dass bei diesem Modell mehrere Eigentümer zusammenarbeiten müssen, weist auch Christian Bruch hin, der Bundesgeschäftsführer des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Ebenfalls offen ist die Frage, wie der Quartiersbezug umgesetzt werden soll. „Relevante Zielgröße für das Quartier“, empfiehlt der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung in einem Positions-

papier, „könnte die CO<sub>2</sub>-Einsparung gemeinsam mit einer zu erreichenden Sanierungsrate von zum Beispiel zwei Prozent sein.“ Ingrid Vogler, Energieexpertin beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, schlägt vor, sich am Modell der Innovation City Ruhr zu orientieren. Bei diesem Pilotprojekt in Bottrop werden energetische Maßnahmen bereits dann finanziell gefördert, wenn sie dazu führen, dass die Anforderungen der EnEV erreicht werden – und nicht erst dann, wenn sie dazu beitragen, die EnEV-Standards zu übertreffen.

„In der Sanierung bestehender Quartiere liegt ein sehr großes Einsparpotenzial“, ist auch Martin Kriegel vom Institut für Energietechnik der TU Berlin überzeugt. Er leitet das Pilotprojekt „Energieeffizienter Hochschulcampus Berlin-Charlottenburg“, mit dem die TU Berlin nach eigenen Angaben den Anspruch verfolgt, „den energetisch und ökonomisch optimalen Mix zwischen der Energieeinsparung durch energetische Gebäudesanierung und der lokalen

Gewinnung von erneuerbarer Energie zu finden“.

Vertreter der Immobilienbranche erheben derweil noch eine weitere Forderung: Die Energieeffizienz soll sich künftig nicht mehr am Primärenergiebedarf, sondern am CO<sub>2</sub>-Ausstoß bemessen. Die öffentliche Hand soll also vorgeben, wie viel CO<sub>2</sub> ein Gebäude oder ein Quartier ausstoßen darf, aber offen lassen, ob das durch Dämmung, den Einbezug erneuerbarer Energien oder andere Mittel erreicht wird. „Technologieoffenheit“, betont ZIA-Vertreter Zinnöcker, „muss gewährleistet sein.“

Das geltende System der Energieeinsparverordnung beruht hingegen auf dem Primärenergiebedarf. Dabei handelt es sich um einen rechnerischen Wert, der unter anderem davon abhängt, welcher Energieträger verwendet wird. So hat zum Beispiel Fernwärme einen niedrigen Primärenergiefaktor, Heizöl einen hohen. Die Krux: Ein niedriger Primärenergiebedarf bedeutet nicht automatisch, dass auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen oder die Energiekosten niedrig

sind. Genau das kritisiert BFW-Geschäftsführer Christian Bruch: „Der Nutzer denkt in Endenergie, weil sie entscheidend ist für seine Energiekosten. Die Politik denkt in CO<sub>2</sub>-Einsparung. Indem die EnEV Vorgaben an den Primärenergiebedarf macht, kommt sie weder den Bedürfnissen der Verbraucher noch den Bedürfnissen der Politik nach.“

Grundsätzlich spricht sich auch GdW-Expertin Ingrid Vogler gegen eine weitere Verschärfung der energetischen Vorgaben an Gebäude aus. Für sie ist der zentrale Punkt, „wie wir mehr Klimaschutz erreichen können, ohne die Baukosten oder die Betriebskosten in die Höhe zu treiben“. Ähnlich argumentiert BFW-Geschäftsführer Christian Bruch: „Wir sollten überlegen, wo jeder eingesetzte Euro die größte CO<sub>2</sub>-Einsparung bringt. So, wie wir heute Gebäude dämmen, ist das Ende der Fahnenstange erreicht.“

**Fotograf:** dpa Picture-Alliance /

**Abbildung:** Wärmedämmung eines Daches. Die derzeit geltenden energetischen Anforderungen an Gebäude sind umstritten

**Fotograf:** pA/ DPA/ Bildagentur-o

**Wörter:** 994

**Urheberinformation:** © Axel Springer SE