

Für Hauseigentümer kann es teuer werden

Zum schwarz-gelben Energiekonzept gehört ein ehrgeiziger Stufenplan: Bis 2050 sollen Immobilien kein CO₂ mehr ausstoßen

VON ALEXANDER DAHL

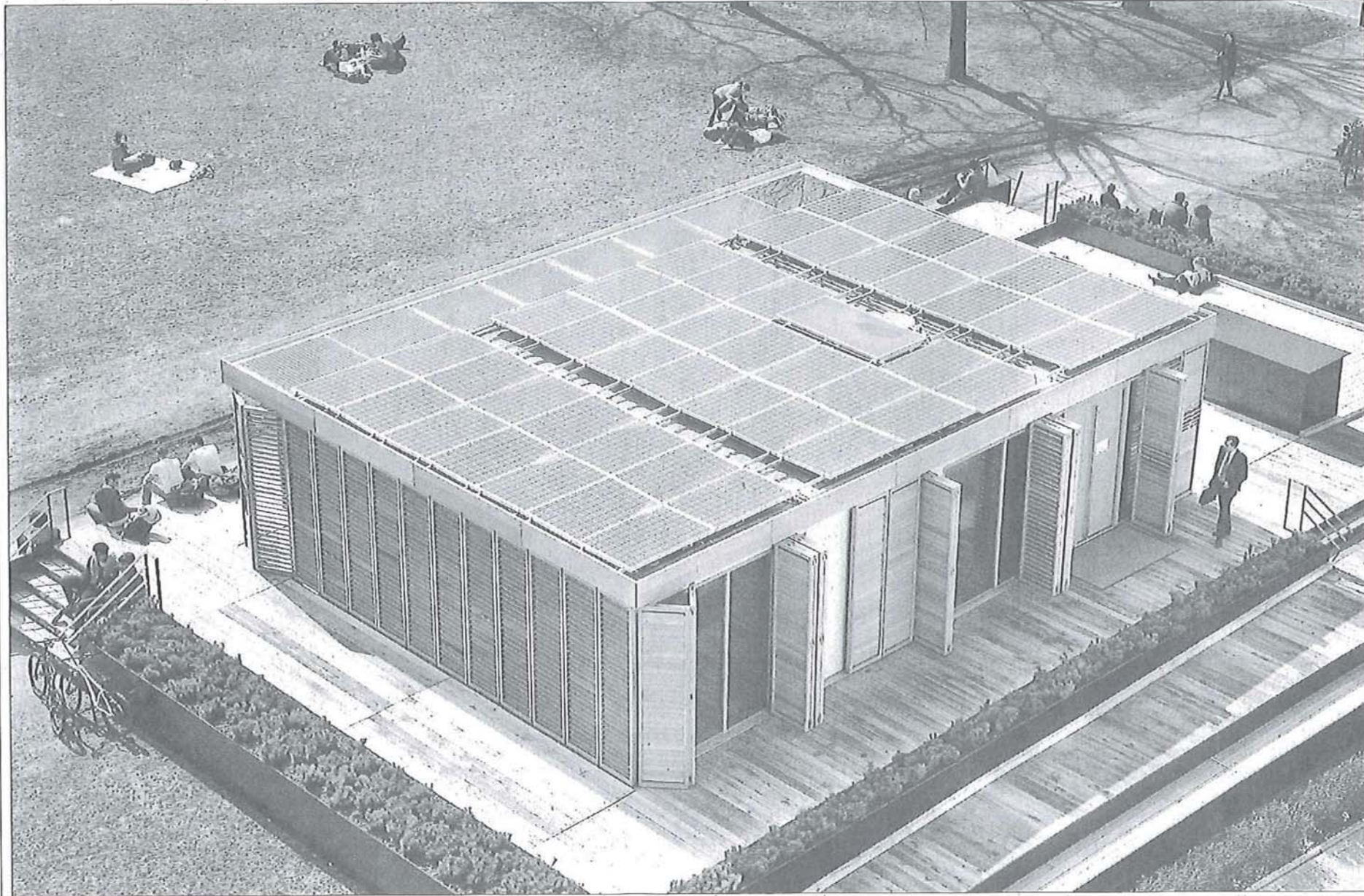
Hannover. „In der Rehre“ klang dem hannoverschen Wohnungsbaunternehmen Meravis dann doch allzu altbacken und konventionell. Schließlich soll im Stadtteil Wettbergen bis 2020 etwas ganz Ungewöhnliches entstehen – eine Null-emissionssiedlung: Alle Energie, die die Bewohner der Häuser verbrauchen, wird auch von ihnen selbst produziert. Und so bekam das Baugebiet einen Namen, der so recht nach Zukunft klingt: „Zero E“.

In 40 Jahren soll „Zero E“ zum neuen Standard in Deutschland werden – so steht es jedenfalls als Zielbestimmung im Energiekonzept der Bundesregierung, das am Montag verabschiedet wurde. Nachdem die öffentliche Aufmerksamkeit anfangs vor allem rund um die Beschlüsse zur Atomkraft kreiste, wird inzwischen deutlich, dass zeitgleich viele weitere Felder neu geregelt werden sollen – mit teils erheblichen Eingriffen in den Alltag der Bürger.

Das Heizen und die Warmwasserbereitung in Deutschlands Häusern sind den Umweltpolitikern in Berlin seit Langem ein Dorn im Auge. Rund 40 Prozent des bundesweiten Energieverbrauchs verschlingen die deutschen Immobilien, und ein Drittel der Menge des in Deutschland ausgestoßenen Klimakillers Kohlendioxid geht auf ihr Konto. Wie aber soll die Umsteuerung funktionieren? Einigkeit besteht jetzt in einer Zielmarke: Im Konzept von Union und FDP wird festgehalten, dass bis 2050 der gesamte Immobilienbestand nicht mehr Energie verbrauchen soll, als er herbringt. Dies wird erhebliche Investitionen im Altbaubestand erfordern. Aber auch die Neubauten werden teurer. Die Details liegen noch im Nebel. Klar ist aber: Wer schneller saniert als vorgeschrieben, soll Erleichterungen vom Fiskus kassieren, wer nachlässig ist, soll steuerlich bestraft werden. Dies könnte eine Teuerung anschieben, die am Ende alle trifft: Eigentümer und Mieter.

Alarmiert zeigten sich schon am Dienstag die Interessenvertreter der Immobilienbesitzer. Der Grundeigentümerverband Haus und Grund drohte bereits mit Verfassungsklagen: Niemand könne gegen seinen Willen zu einer für ihn unwirtschaftlichen Investition gezwungen werden. Schnell kämen bei älteren Häusern Sanierungskosten in sechsstelliger Höhe auf die Eigentümer zu. Oft bleibe da nur noch der Abriss. „Amortisieren kann sich ein solches Vorhaben zu Lebzeiten des Bauherrn nur selten“, sagt Haus- und Grund-Sprecher Alexander Wiech. Viele Hausbesitzer könnten die Zusatzausgaben nicht stemmen – weil viele ihre Häuser erst im Rentenalter abbezahlt haben und dann die hohen Kosten nicht mehr aufbringen können.

Ohnehin muss es zahlreiche Ausnahmen geben: 28 Prozent aller deutschen Immobilien wurden vor 1948 gebaut; sie



Kantig und sparsam: Eines der ersten Plusenergiehäuser, hier ausgestellt in Berlin.

stehen oft unter Denkmalschutz und können kaum jemals zum Nullenergiehaus werden. 46,3 Prozent der Häuser wurden zwischen 1949 und 1978 gebaut, als Energie billig war und es auf ein paar hundert Liter Heizöl mehr oder weniger nicht ankam.

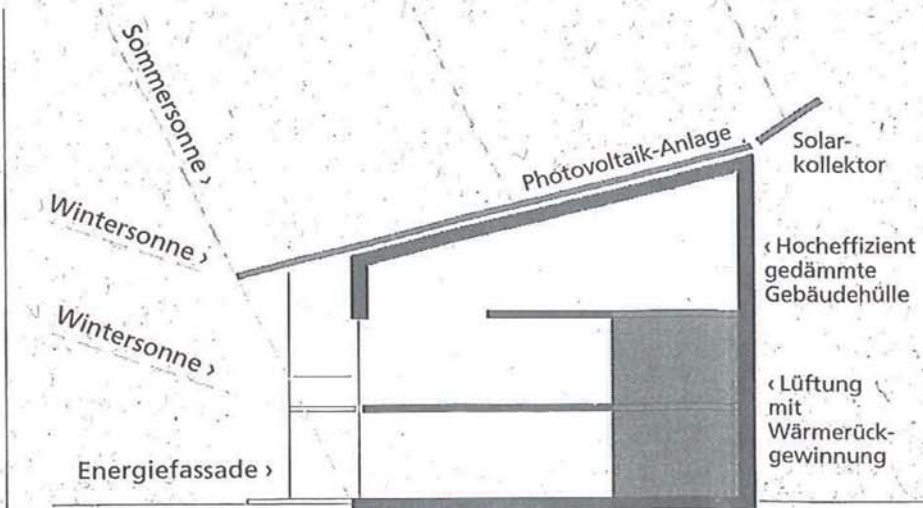
Der Rest, 25,7 Prozent, wurde nach 1979 gebaut, im Jahr, als die erste Energieeinsparverordnung in den Hausbau eingriff. Von „Zero E“ sind aber auch diese Immobilien weit entfernt. Nullemission für den deutschen Immobilienbestand bedeutet daher auch: Da sich viele denkmalgeschützte Bauwerke nicht für die Energiewende der Zukunft umbauen lassen, müssen sogenannte Plusenergiehäuser deren Verbrauch kompensieren – Häuser, die mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen. Die sind aber derzeit noch recht teuer: Ein solches Hightech-Einfamilienhaus mit 120 Quadratmetern Wohnfläche kostet noch rund 400 000 Euro. Haus und Grund verlangt daher die Unterstützung der Politik: Das Vereinfachen von Mieterhöhungen bei energetischen Sanierungen, das Verbot von Mietminderungen während der Bauzeit und die Einverständnisverpflichtung der Mieter mit dem Projekt. „Da gibt es noch zu viele Widerspruchsmöglichkeiten“, sagt Wiech.

Die Hauseigentümer rufen, wie zu allen Zeiten, auch nach staatlicher Unterstützung. Doch Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) hatte eben erst für das Sparpaket zugesichert, das CO₂-Sanierungsprogramm auf 450 Millionen Euro zu halbieren. Der im Energiekonzept geäußerte Wunsch, jährlich nicht nur ein, sondern zwei Prozent der deutschen Gebäude auf Nullemission zu bringen, lässt

sich so nicht fördern. Die deutsche Bauindustrie meldete sich gestern denn auch prompt zu Wort. Zwei Prozent Sanierungszuwachs im Jahr seien „wenig ambitioniert“, sagte Karl Robl, Geschäftsführer der Bundesvereinigung Bauwirtschaft, die 300 000 Betriebe mit drei Millionen Beschäftigten vertritt. Notwendig sei, so Robl, das Programm auf 1,5 Milliarden Euro im Jahr aufzustocken. Das passende Haus für die Bauwirtschaft hat Ramsauers Ministerium bereits entwickelt und als Prototyp in Essen bauen lassen: Ein 80 Quadratmeter großes, kastenförmiges Gebilde, das doppelt so viel Energie produziert, wie es verbraucht. Den Überschuss kann man ins Stromnetz einspeisen oder mit ihm das Elektroauto aufladen – nach dem Motto: „Mein Haus ist meine Tankstelle.“

Einen von der Politik verordneten Zwang zu „Zero E“ halten Fachleute nicht für realistisch. „Man darf die Menschen auch nicht überfordern“, sagt Haus- und Grund-Sprecher Wiech. Viele Bauherren hätten bereits hohe Kosten für Passivenergiehäuser aufgewendet – sie verbrauchen nur umgerechnet 1,5 Liter Heizöl im Jahr je Quadratmeter Wohnfläche. Ihnen jetzt mit noch weiteren Vorgaben zu kommen sei nicht fair.

Auch auf Landesebene haben Umweltpolitiker ihre Mühe mit den Immobilienbesitzern. So sah im Bundesland Berlin ein Klimaschutzgesetzentwurf von Umweltsenatorin Katrin Lompscher (Linke) vor, dass Eigentümer verpflichtet werden, Heizungen zu erneuern, die älter als 20 Jahre sind. Der parteilose Finanzsenator Ulrich Nußbaum legte zu Beginn dieser Woche sein Veto ein: Da müsse man noch „Bedenken ausräumen“ und



Intelligente Bauweise: Der Energiebedarf neuer Häuser ist immer weiter nach unten gedrückt worden – bis hin zum Nullenergiehaus, das im Jahresmittel nicht mehr Energie verbraucht, als es selbst erzeugt. Aber das Modell der Zukunft geht noch weiter: Das Haus wird zum Kraftwerk. Im sogenannten Plusenergiehaus wird im Jahresmittel mehr Energie produziert als verbraucht – und in Form von elektrischem Strom ans öffentliche Netz abgegeben. Erreicht wird dies durch eine Kombination von hocheffizienter Dämmung, Solarzellen zur Wärme- und Stromgewinnung, intelligenter Ausrichtung von Glasflächen, Wärmerückgewinnung oder auch den Einsatz von Wärmepumpen. Erste Prototypen sind in Freiburg zu besichtigen – und demnächst auch in Hannover. rv

die geplanten Regelungen „präzisieren“. Ähnliches steht jetzt auch der schwarz-gelben Koalition auf Bundesebene bevor. „Ende des Monats werden die Details im Bundeskabinett beschlossen“, hieß es gestern im Bauministerium. Der Bauexperte der FDP-Bundestagsfraktion, der hannoversche Abgeordnete Patrick Döring, betont, es gehe im Energiekonzept um Anreize, nicht um Zwänge – „jedenfalls nicht zu Beginn“. Die Umweltpoliti-

ker von Union und FDP indessen beharren darauf, dass der Druck von Jahr zu Jahr wachsen müsse, sonst komme auf Dauer keine Umsteuerung zustande.

Auf Nummer sicher gehen unterdessen die zukunftsorientierten Investoren von „Zero E“ in Hannover. Am Freitag gibt es zwar erst den symbolischen Spatenstich, doch die ersten 50 Kaufinteressenten für die 300 Grundstücke haben sich bereits gemeldet.

ZWISCHEN WINDRAD UND REAKTOR



- Schöner wohnen ganz ohne CO₂
- Wohin mit dem Nordsee-Strom?
- Suche nach den neuen Speichern
- Smart Grids: Neue schlaue Netze