

Landtag Nordrhein-Westfalen
Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

Anhörung zum Antrag der Fraktion der CDU „Dämmwahn bremsen –
Kosten und Nutzen bei der Energiesparverordnung ins Gleichgewicht
bringen“, Drucksache 16/8129 am 23.06.2015

Darmstadt, 20.06.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung des Fragenkataloges und die Möglichkeit, hierzu Stellung zu beziehen,
bedanken wir uns ganz herzlich.

Im Neubau und im Bestand von Wohn- und Nichtwohngebäuden leistet Wärmedämmung
einen entscheidenden Beitrag zur Verminderung des Energieeinsatzes in Gebäuden. Für
Neubau- und Sanierungsaufgaben stehen heute zahlreiche Technologien, Komponenten
und Systeme zur Verfügung, die nach den Vorstellungen der Eigentümer, Planer und
Handwerker kombiniert werden. Dabei sind vielfältige Rand- und Rahmenbedingungen zu
beachten. Jede Umsetzung eines Bauvorhabens trägt letztlich Züge eines Einzelvorhabens,
das sich von einer serienmäßigen bzw. industriellen Fertigung unterscheidet.
Dementsprechend vielschichtig und aufwendig stellt sich der gesamte Bauprozess im
Einzelfall dar.

Die Wärmedämmung wird aktuell vornehmlich unter den Aspekten:

- Beitrag zur Erreichung klimapolitischer Ziele
- Energieeinsparung, Wirtschaftlichkeit und Wohnkosten
- Baumängel und -schäden

in einer breiten Öffentlichkeit diskutiert. Angesichts der großen Herausforderungen, die
national ebenso wie global bei dem gewaltigen Problem der Begrenzung der
menschgemachten Klimaveränderungen noch bestehen, sei besonders darauf hingewiesen,
dass eine konstruktive und sachgerechte Auseinandersetzung mit der Thematik geboten
erscheint. Ein Eintreten in diesen Diskurs unter Verwendung von Begrifflichkeiten wie
„Dämmwahn“ oder „Gebäude verkleistern“ wird dieser Herausforderung aus unserer Sicht
nicht gerecht.

Dr. Nikolaus Diefenbach, Michael Grafe, Dr. Andreas Enseling, Tobias Loga,

Dr. Christian von Malottki, Martin Vaché, Rolf Born, Christoph Jedek

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GmbH

**Landtag Nordrhein-Westfalen
Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr**

Anhörung zum Antrag der Fraktion der CDU „Dämmwahn bremsen – Kosten und Nutzen bei der Energiesparverordnung ins Gleichgewicht bringen“, Drucksache 16/8129 am 23.06.2015

Antworten des IWU Darmstadt auf den Fragenkatalog

20.06.2015

**INSTITUT WOHNEN
UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung
des Landes Hessen und
der Stadt Darmstadt

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt

Telefon:
(0049) 0 61 51 / 29 04 - 0

Telefax:
(0049) 0 61 51 / 29 04 97

eMail: info@iwu.de

Internet: www.iwu.de

Zu den Fragen des nordrhein-westfälischen Landtages nehmen wir wie folgt Stellung.

1. *Wie beurteilen Sie die Risiken für die Werthaltigkeit der Gebäude aufgrund von Bauschäden und Feuchtigkeitsanfall durch bauphysikalisch fragwürdige Dämmstoffdicken?*

Die Dicke einer Dämmschicht an sich ist bauphysikalisch nicht fragwürdig. Im Fall einer Außendämmung gilt, dass die Wärmedämmung (je dicker desto mehr) die Innenoberflächentemperaturen in den Wohnräumen erhöht und daher das Risiko von Feuchtigkeitsanfall und Bauschäden in aller Regel reduziert.

Feuchtebedingte Schäden können an Stellen entstehen, an denen die Dämmung geometrie- oder konstruktionsbedingt beträchtlich gestört ist. Solche Fehlstellen entstehen vornehmlich durch Fehler in der Planung bzw. Ausführung. Uns liegen keine Erkenntnisse vor, die auf einen Zusammenhang zwischen Schadensrisiko und Dämmschichtdicke hindeuten.

Es ist zu beachten, dass die Innendämmung Besonderheiten unterworfen ist, die gegenüber Außendämmung zu vergleichsweise geringeren ausführbaren Dämmschichtdicken führt, grundsätzlich aber bei richtiger Ausführung ebenfalls eine empfehlenswerte Dämmweise darstellt (insbesondere wenn die Außendämmung nicht möglich ist).

2. *Dämmstoffstärken von 20 cm und mehr, z.B. aus Hartschaumplatten sind keine Seltenheit mehr. Wie hoch ist der Anteil am Wohnflächenverlust gerade in eng bebauten Baulücken und die damit verbundene Kostensteigerung?*

Durch Dämmung von Gebäuden muss grundsätzlich keine Wohnfläche verloren gehen.

Landesbauordnungen lassen das Überdämmen der Baugrenzlinsen heute schon zu. Die Anforderungen nach EnEV für Bestandsgebäude führen nach unseren Untersuchungen zu Dämmschichtdicken der Außenwand von etwa 12 cm. Für deutlich darüber hinausgehende Dämmschichtdicken steht Förderung z.B. durch die KfW zur Verfügung. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen entsteht kein Wohnflächenverlust, wenn die nachträgliche Dämmung wie üblich außen aufgebracht werden kann. Hierbei ist jedoch die rechtliche Zulässigkeit zu beachten, wobei nachbarrechtliche, planungsrechtliche und baurechtliche Belange zu prüfen sind.

Im Falle einer offenen Bauweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, dessen Baufenster bereits durch das Bestandsgebäude ausgeschöpft wurde, wird seitens der Genehmigungsbehörden in der Anbringung einer nachträglichen Außendämmung üblicherweise ein Befreiungstatbestand von den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans gesehen. Ebenfalls ist in diesem Fall keine Auswirkung auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Abstandsflächen gegeben, da nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen im Umfang der EnEV-üblichen Stärke eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung erfahren (vgl. §6 Nr. 7 MBO: Privilegierung bis 25cm Stärke).

Anders sieht der Fall bei grenzständigen Wänden aus. Zwar ist in einigen Bundesländern das Nachbarrecht oder die relevanten Regelungen im AGBGB dahingehend ergänzt worden, dass grundsätzlich eine Duldungspflicht des Überbaus durch untergeordnete Wärmedämmbauteile zu bejahen ist, allerdings ist die Frage nach der als untergeordnet geltenden Dämmstärke streitbehaftet. In einigen Fällen, wie z.B. im Art. 46a AGBGB Bayern explizit geregelt, ist daher bei Zumutbarkeit einer Innendämmung eine Duldungspflicht faktisch zu verneinen. Falls keine privatrechtliche Einigung über den Überbau zustande kommt, entsteht in diesem Fall eine Wohnflächenminderung um die vorgesehene zusätzliche Wandstärke.

Bei Außendämmmaßnahmen von Wänden an der vorderen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum ist es zunächst strittig, ob hier ebenfalls die privatrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen können. Im Regelfall des Überbaus einer öffentlichen Verkehrsfläche wird daher üblicherweise durch die Kommune auf Antrag eine Sondernutzungserlaubnis erteilt, wenn diese mit der Widmung der Verkehrsfläche zu vereinbaren ist. Wird jedoch durch den Überbau z.B. ein Gehweg unzulässig verengt, ist auch hier eine Wohnflächenverringerung durch Innendämmung hinzunehmen.

Im Falle eines Neubaus ist die Gesamtdicke der Außenwand zur Einhaltung EnEV-Anforderungen nicht allein von der Dämmschichtdicke abhängig. Für Einfamilienhäuser und im Geschosswohnungsbau existieren verschiedene Bauweisen mit Gesamtdicken der Außenwand von etwa 30 cm, die den Anforderungen der EnEV gerecht werden. Im Rahmen von Bebauungsplänen sind flexible Lösungen sinnvoll, die eine Überschreitung der Baugrenzen bei über den baurechtlich üblichen Standard hinausgehenden Dämmung erlauben (s. Antwort zu Frage 16).

3. Wie beurteilen Sie die Dauerhaftigkeit von Wärmeverbundsystemen in Abhängigkeit von deren Qualität und Kosten?

Die Dauerhaftigkeit von Wärmedämmverbundsystemen ist vergleichbar mit der von verputzten Außenwänden ohne Wärmedämmung. Die vergleichsweise einfache Verarbeitung des Systems, sowie niedrige Materialkosten führen zu insgesamt niedrigen Investitionskosten und bei fachgemäßer Verarbeitung zu einer hohen Qualität des Fassadensystems. WDVS stellen daher die kostengünstigste Variante einer Fassadendämmung dar.

Alternativ zur Modernisierungslösung mittels WDVS können andere Systeme, wie das 2-schalige Mauerwerk mit Klinkerschale, höhere Dauerhaftigkeiten erzielen, welche konstruktions- und materialbedingt jedoch deutlich höhere Investitionskosten erfordern. Auch hier ergibt sich eine Dauerhaftigkeit, die vergleichbaren ungedämmten System entspricht.

4. Welche Gebäudebestände können in Zukunft durch Neubauten aufgrund veralteter Grundrisse und Ausrichtung besser ersetzt werden, statt sie hochaufwendig zu dämmen?

Inwieweit es besser ist, ein Gebäude zukünftig abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen, hängt stark vom Einzelfall ab. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in den meisten Fällen Abriss und Neubau deutlich höhere Kosten verursachen als eine Modernisierung des Gebäudes. Der erreichbare energetische Standard ist im Neubau in der Regel besser, allerdings verursacht der Neubau selbst einen zusätzlichen Energieverbrauch durch die erforderlichen Baumaterialien (sogenannte „graue Energie“. Die Wärmedämmung spielt dabei gegenüber massiven Strukturen eine untergeordnete Rolle). Wie hoch der Anteil von „Ersatzneubau“ in Zukunft sein wird, lässt sich nicht sicher prognostizieren. Als sicher aber erscheint, dass der weit überwiegende Teil des heutigen Gebäudebestands auch zukünftig (z. B. im Klimaschutz-Zieljahr 2050) noch bestehen wird. „Ersatzneubau“ kann daher sicher nicht die Standardlösung für Energieeinsparung und Klimaschutz sein.

5. Wie hoch steigen die Wohnkosten durch die derzeitige energetische Sanierung?

Berechnungen unseres Instituts haben ergeben, dass in Abhängigkeit vom jeweiligen Markttyp und der rechtlichen Basis der Mieterhöhung (§ 558 bzw. 559 BGB) die Maßnahmen nach EnEV 2014, Anlage 3 bei Beachtung des Kopplungsprinzips (Kopplung an ohnehin stattfindende Sanierung bei den entsprechenden Bauteilen, s. auch Antwort 18) für Mieter in der Regel warmmietenneutral sind d.h. die Belastungen der

Mieter aus der Mieterhöhung nach Modernisierung wird durch die Entlastung bei den Energiekosten kompensiert.

In der Praxis werden Instandsetzungen bzw. damit verbundene energetische Modernisierungen teilweise auch vorgezogen. Auch in diesen Fällen müssen die ordnungsrechtlichen Vorgaben der EnEV beachtet werden, aber die EnEV ist nicht ursächlich der Auslöser der Investitionen. Vielmehr sind andere Gründe z.B. verkürzte Instandhaltungszyklen zur Sicherstellung der Vermietbarkeit oder neu aufgelegte Förderprogramme für die Abkehr vom Kopplungsprinzip verantwortlich. Dies kann zum Ansatz höherer Modernisierungsanteile bei der Mieterhöhung führen. Die resultierenden Mieterhöhungen sind dann in der Regel nicht mehr unmittelbar warmmietenneutral. Es dauert je nach Energiepreisentwicklung länger bis sich eine Entlastung bei der Warmmiete einstellt.

6. *Wie beurteilen sie die Wirkung von anderen Maßnahmen zur Energieeinsparung als Alternative zur nachträglichen Fassadendämmung?*

Szenarienanalysen des IWU für den Wohngebäudesektor zeigen, dass die Energiespar- und Klimaschutzziele (s. Frage 7) nur mit erheblichen Anstrengungen erreicht werden können. Dabei müssen Wärmeschutz und Wärmeversorgung gleichzeitig in den Blick genommen werden. Betrachtet man den Wärmeschutz für sich, so ist zu konstatieren, dass von den Bauteilen der thermischen Gebäudehülle der weitaus größte Anteil den Außenwänden (ohne Fenster) zukommt. Nach Abschätzungen des IWU dürfte dieser Anteil (also die Summe der Wandflächen dividiert durch die Gesamtfläche der Wärme verlierenden Bauteile Wand, Dach / Obergeschossdecke, Fußboden / Kellerdecke, Fenster) im Wohngebäudebereich in der Größenordnung von etwa 40 % liegen. Ein Verzicht auf die Dämmung der Außenwände würde demnach einen erheblichen Teil der Einsparpotentiale zunichte machen. Als Alternative zur Außendämmung bzw. Fassadendämmung steht auch die Innendämmung der Wände zur Verfügung, deren Anwendung aber aufgrund bauphysikalischer und wirtschaftlicher Aspekte (z. B. Wärmebrücken, Verlust von Wohnfläche) auf die Fälle beschränkt sein sollte, in denen eine Außendämmung nicht möglich ist (z. B. erhaltenswerte Fassaden).

7. *Inwieweit ist die Nutzung der sowieso anfallenden Abwärme aus der Stromerzeugung einschließlich der bisherigen Kraft-Wärme-Kopplung nicht eine bessere Alternative als eine überzogenen Wärmedämmung?*

Laut Szenarienanalysen des IWU sind die ehrgeizigen Energiespar- und Klimaschutzziele nur mit großen Anstrengungen zu erreichen, die gleichzeitig die Bereiche Wärmeschutz und Wärmeversorgung betreffen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ziele bis 2050, die sich auch im Energiekonzept der Bundesregierung wiederfinden, ganz erhebliche Einsparungen von nicht erneuerbarer Primärenergie (-80 % gegenüber 2008) und Treibhausgasemissionen (- 80 % bis -95 % gegenüber 1990) vorsehen, die vor dem Hintergrund der Gefahren des Klimawandels aber offensichtlich als notwendig anzusehen sind. Bezugnehmend auf die Fragestellung geht es also vereinfacht gesprochen nicht um „Wärmeschutz oder Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)“, sondern um „Wärmeschutz und Kraft-Wärme-Kopplung“. Neben der KWK sind dabei weitere Wärmeversorgungstechnologien, insbesondere elektrische Wärmepumpen und ergänzende Solaranlagen zu beachten. Wichtig auch für den Wärmesektor ist darüber hinaus der ergänzende Umbau der Energiewirtschaft (Strom- und Fernwärmewirtschaft) hin zu hohen Anteilen erneuerbarer Energien.

Im Übrigen ist anzumerken, dass für kleine Gebäude und bei geringer Bebauungsdichte die KWK bzw. die damit verbundene Fernwärme/Nahwärme häufig aufgrund der hoher spezifischer Verlegungskosten und Wärmeverluste des Verteilnetzes nicht als angemessene Lösung erscheint. Die KWK ist also nur ein (durchaus wichtiger) Baustein in einer zukünftigen Wärme- und Energieversorgung.

8. *Welchen Anteil haben die Lüftungswärmeverluste im Vergleich zu den Transmissionswärmeverlusten in der Praxis (Lüftungsverhalten)?*

Die Lüftungswärmeverluste hängen in ihrer absoluten Höhe vor allem vom Lüftungsverhalten ab. Relativ haben sie bei schlecht gedämmten Gebäuden einen eher kleineren Anteil an den gesamten Verlusten. Sind

bei hochwertig gedämmten Gebäuden die Transmissionswärmeverluste minimiert, so liegen die Lüftungswärmeverluste dann etwa in der gleichen Größenordnung.

Um auch die Lüftungsbedingten Wärmeverluste zu minimieren, werden Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung eingesetzt. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis von Wohnungslüftungsanlagen liegt etwa im Bereich von thermischen Solaranlagen – und ist damit deutlich ungünstiger als bei der Wärmedämmung.

9. *Fassaden und Baustil sind oft repräsentativ für bestimmte Bauperioden. Wie kann sichergestellt werden, dass die Vielzahl der Baustile erhalten bleibt, ohne die Gebäude „einzupacken“ oder zu „verkleistern“?*

Es ist sicherlich allgemeiner Konsens, dass besonders erhaltenswerte Fassaden nicht gedämmt werden müssen bzw. sollen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) berücksichtigt dies bereits durch entsprechende Ausnahmeregelungen in § 24.

10. *Wie beurteilen Sie die weitere Entwicklung von Feuchte und Schimmelschäden in der Praxis?*

Maßgeblich zur Entstehung von Feuchte- und Schimmelschäden sind hohe Feuchtegehalte in Verbindung mit geringen Temperaturen an der Innenoberfläche bzw. im Inneren von Bauteilen. Ursachen solcher Schäden können in der Bauteilkonstruktion (ungedämmte Wände bzw. Wärmebrücken), zu geringer Raumtemperatur (Ansteigen der relativen Luftfeuchte), zu geringer Belüftung (Ansteigen der absoluten Luftfeuchte) oder einer Verkettung dieser Umstände liegen.

In aller Regel führt das Anbringen einer Wärmedämmung zur Erhöhung der Innenoberflächentemperatur und reduziert dann das Risiko von Feuchte- und Schimmelschäden. Der Einbau dichter Fenster hingegen verringert den Luftwechsel und reduziert damit den Feuchtetransport nach außen. Hier ist auf einen ausreichenden Luftwechsel zu achten.

11. *Stehen Instrumente zur Verfügung (z.B. ordnungspolitischer Natur), um den absoluten Energiebedarf von Wohngebäuden zu senken (z.B. hinsichtlich der beheizbaren Wohnfläche absolut oder pro Kopf)?*

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) wirkt mit ihren bedingten, also an bestimmte Anlässe gekoppelte, Vorgaben in diese Richtung (z. B. Außenwanddämmung bei Putzerneuerung in bestimmten Fällen). Sie liefert darüber hinaus sinnvolle Mindeststandards für Wärmeschutzmaßnahmen. Sie kann aber im Gebäudebestand die notwendige Dynamik zur Erhöhung der Wärmeschutz-Modernisierungsraten nicht erreichen.

Es ist auch am IWU kein praktikabler Ansatz bekannt, wie dies mit ordnungsrechtlichen Vorgaben gelingen könnte. Die schwer überschaubare Vielfalt der Vor-Ort-Situationen im Altbau steht dem entgegen. Es entscheidet also in aller Regel der Hauseigentümer und nicht der Staat, wann gedämmt wird. Um die Energie- und Klimaschutzziele zu erreichen, sehen wir vor allem die ökonomischen Anreize (z. B. Ausweitung der Förderung) im Vordergrund. Daneben sind ergänzend die weichen Instrumente aus den Bereichen Information / Ausbildung / Markttransparenz von Bedeutung.

12. *Gibt es Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs jenseits der Fassadendämmung, die bisher nicht ausreichend erfolgt sind? Wo liegen ungenutzte Potentiale?*

Es sind erhebliche Fortschritte in allen Bereichen beim Wärmeschutz und bei der Wärmeversorgung notwendig, um den gestellten Herausforderungen beim Klimaschutz gerecht zu werden (s. Antwort zu Frage 7). Die Fassadendämmung spielt beim Wärmeschutz eine dominierende Rolle (s. Antwort zu Frage 6).

Bezüglich der Wärmeversorgung sind in den letzten Jahren (insb. seit der Förderung durch die KfW) zunehmend energetische Quartierskonzepte erstellt worden. Im Rahmen solcher Konzepte werden Varianten zentraler (netzgebundener) und dezentraler Wärmeversorgung vergleichend dargestellt. Darin wird der mögliche Einsatz von KWK und regenerativen Energieträgern standardmäßig untersucht, was bei einer Betrachtung von Einzelgebäuden nicht zwingend geschieht. Insofern ist hier Potential zur weiteren Verbreitung zentraler Wärmeversorgungsvarianten erkennbar.

13. Können kurz- oder mittelfristig weitere Alternativen entwickelt werden, den Energiebedarf von Wohngebäuden zu senken?

Zur Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele ist eine Kombination von gutem baulichen Wärmeschutz und effizienter Anlagentechnik unabdingbar (s. Antworten zu den Fragen 6 und 7). Während der Wärmeschutz (Wärmedämmung) darauf abzielt, den Nutzwärmebedarf gering zu halten, dient effiziente Anlagentechnik dazu, diesen Bedarf möglichst verlustarm zu decken. Am Markt verfügbare bauliche und anlagentechnische Komponenten werden heute schon vielfältig kombiniert, um die Energieeffizienz von Gebäuden zu verbessern. Weitere, heute noch nicht bekannte bzw. erhältliche Komponenten sind kurz- oder mittelfristig hilfreich, wenn sie zu vergleichbar geringen Nutzwärmebedarfen bzw. verlustarmer Wärmebedarfsdeckung führen.

14. Sollten die Regelungen hinsichtlich der erforderlichen „Energiewerte“ von Gebäuden auf Landes- oder auf Bundesebene getroffen werden? Sind Ausnahmen oder Zwischenlösungen denk- und umsetzbar?

Die Rechtsgrundlage für die Festlegungen der Energieeinsparverordnung stellt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) als Bundesgesetz dar. Schärfere Anforderungen auf Landesebene sind sinnvollerweise dann denkbar, wenn es sich um landeseigene Gebäude oder um durch Landesmittel geförderte Gebäude handelt (z.B. sozialer Wohnungsbau). Beispielsweise werden in Hessen für Landesbauten erheblich bessere energetische Neubau-Standards als nach EnEV vorgeschrieben realisiert.

15. Wie beurteilen Sie im Zusammenhang von Wohnungsbauinvestitionen und Anforderungen der EnEV den sogenannten Grenznutzen und wie stellt er sich in der Praxis dar?

Berechnungen unseres Instituts basierend auf empirisch validen Kostenkennwerten und realistisch berechneten Energieeinsparungen haben ergeben, dass die Anforderungen nach EnEV 2014, Anlage 3 unter Beachtung des Kopplungsprinzips wirtschaftlich vertretbar sind. Darüber hinaus konnte festgestellt werden, dass die Anforderungen durchgehend im Bereich des sog. Kostenoptimums liegen. Ein abnehmender Grenznutzen ist also erst bei einer deutlichen Übererfüllung der aktuell geltenden Anforderungen zu erwarten. Für solchermaßen erhöhte Qualitätsniveaus steht zur Berücksichtigung zusätzlicher Investitionskosten die Förderung durch die KfW zur Verfügung.

16. Massenwirkung oder Spitzentechnologie, wie kann die Erreichung der Klimaschutzziele für den Bereich der Wohnbebauung realisiert werden?

Angesichts der erheblichen Herausforderungen (s. Frage 7) ist eine Massenwirkung auf jeden Fall anzustreben. „Spitzentechnologien“ sind eine besondere Stärke eines Industrielandes und sinnvoll und notwendig, um den Übergang zu erleichtern.

Speziell im Wärmeschutz wurden in den vergangenen Jahren auch immer wieder Fortschritte bei der Verbesserung der Wärmeleitfähigkeiten der Dämmstoffe erreicht (mehr Dämmwirkung bei gleicher Dämmstoffdicke) und die Dämmwirkungen von Fenstern verbessert. Diese Fortschritte erleichtern natürlich die Erreichung der gesetzten Ziele.

Wichtig ist zur Ausschöpfung der Energiesparpotentiale erst einmal, dass im Gebäudebestand möglichst alle Bauteile, bei denen dies möglich ist, überhaupt wärmedämmend werden. Im Bezug auf die wärmetechnische Modernisierung sollten also keine grundsätzlichen Hürden durch zu hohe Mindestanforderungen gestellt werden. Die Mindestanforderungen der EnEV mit in der Regel etwa 12 cm bei der Fassadendämmung erscheinen vor diesem Hintergrund aber als sinnvoll und nicht zu anspruchsvoll.

Da bei ohnehin durchgeführter Dämmung die Kosten zusätzlicher Zentimeter Dämmstoffdicke nur relativ gering ins Gewicht fallen, ist es – wie auch vor dem Hintergrund der bestehenden Klimaschutz-Herausforderungen – anzustreben so viel zu dämmen, wie im Einzelfall sinnvoll möglich ist. Was dies im jeweiligen Fall bedeutet, kann je nach Vor-Ort-Situation im Gebäudebestand (abhängig von bautechnischen, gestalterischen oder ökonomischen Bedingungen) ganz unterschiedlich sein. Es sollten also flexible Anreize gesetzt werden, auch mehr zu dämmen als vorgeschrieben, wenn dies möglich ist.

Im Neubau bestehen grundsätzlich weniger Restriktionen als im Bestand, es sind also in aller Regel hohe Dämmstoffdicken möglich. Im Bezug auf Baugrenzen, wie sie in Bebauungsplänen vorgesehen sind, erscheinen flexible Regelungen sinnvoll, nach denen eine Überschreitung der Grenzen in bestimmtem Umfang möglich ist, wenn dadurch ein verbesserter Energiespar-Standard erreicht wird. Solche Regelungen sind teilweise schon Praxis. Auf diese Weise kann ein sinnvoller Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen „Schaffung von ausreichend Wohnraum“, „Beschränkung der Bebauung auf ein sinnvolles Maß“ und „Erreichung sehr guter energetischer Standards“ geschaffen werden.

17. *Welche sozialpolitischen Auswirkungen hat die gegenwärtige Entwicklung der gesetzlichen Vorgaben auf den Kostenfaktor Wohnen?*

Sanierung wirkt für den Gesamtmarkt nur in geringem Maße als Preistreiber, da nur ca. 1 % der Wohnungen pro Jahr saniert werden (und damit 99 % weiter abgewohnt werden)¹.

Die Mietpreisanstiege der letzten Jahre sind weitgehend marktbedingt. Im Einzelfall sind jedoch extreme Preissteigerungen möglich. Hier scheint es ggf. sinnvoll, die Regelungen des § 559 BGB zu überdenken. Für Empfänger von Grundsicherungsleistungen („Hartz IV“) sollten die Kommunen das Urteil des Bundessozialgerichts im Fall Herne umsetzen (Az.: B 14 AS 60/12), dann werden Leistungsbezieher nicht durch maßvolle energetische Sanierungen verdrängt (und gleichzeitig findet eine bessere Kostenkontrolle bei den oft exzessiven Heizkosten statt). Von der für 2016 geplanten Wohngelderhöhung (die sich auf Bruttokaltmieten bezieht) profitieren Haushalte in sanierten Wohnungen (höhere Bruttokaltmiete, weniger Heizkosten) überproportional, dies erscheint als ein sehr geeignetes sozialpolitisches Instrument.

18. *Wie beurteilen Sie die Möglichkeit nach §25, Abs. 1 der EnEV 2014 von den Anforderungen der Verordnung befreien zu können und wie ist der Stand der aktuellen bundespolitischen Diskussion mit Blick auf eine Abstimmung mit den Ländern?*

Die Möglichkeit sich von den Anforderungen der EnEV in Härtefällen befreien zu lassen, ist grundsätzlich sinnvoll. Die im Text von § 25, Abs. 1 angeführte Definition der „unbilligen Härte“ ist unseres Erachtens jedoch nicht zielführend. Das geringfügige Verfehlen eines zuvor definierten Wirtschaftlichkeitskriteriums kann kein eindeutiger Beleg für die „Unwirtschaftlichkeit“ der Maßnahme sein. Durch die Wahl der Randbedingungen (Kalkulationszinssatz, Energiepreissteigerung) sind immer Unsicherheiten gegeben, die bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen von Szenario- oder Sensitivitätsanalysen abzubilden sind.

In der aktuellen Diskussion zwischen dem Bund und den Ländern sollte darüber hinaus darauf geachtet werden, dass die angesetzten Kosten bei Außenwand, Steildach und Fenstern auf dem so genannten „Kopplungsprinzip“ basieren (sog. energiebedingte Mehrkosten): Maßnahmen zur Energieeinsparung werden nur dann ergriffen, wenn am Bauteil ohnehin aus Gründen der Bauinstandhaltung bzw. Verkehrssicherungspflicht größere Maßnahmen erforderlich werden. Beispiel: Eine Außenwand wird nur dann nachträglich gedämmt, wenn ohnehin eine umfangreiche Putzerneuerung notwendig wird. Eine Konsequenz aus dem Kopplungsprinzip ist, dass im Zuge einer ohnehin anstehenden umfangreichen Instandsetzung z.B. der Außenwand oder des Steildachs lediglich die energiebedingten Mehrkosten gegenüber der ohnehin stattfindenden Instandsetzungsmaßnahme in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der zusätzlichen energiesparenden Maßnahmen einfließen. Dieser Ansatz entspricht den Vorgaben der EnEV, denn auch diese fordert Maßnahmen nur dann, wenn das jeweilige Bauteil ohnehin erneuert bzw. wärme gedämmt wird. Eine Verpflichtung für eine vorzeitige Verbesserung des Wärmeschutzes vor ohnehin stattfindenden Sanierungsmaßnahmen besteht dagegen nicht.

Dr. Nikolaus Diefenbach, Michael Grafe, Dr. Andreas Enseling, Tobias Loga, Dr. Christian von Malottki, Martin Vaché, Rolf Born, Christoph Jedek

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GmbH

¹ Redaktionelle Ergänzung (Juli 2015): Es handelt sich dabei um eine statistische Durchschnittsbetrachtung. Tatsächlich werden an mehr als 1 % der Wohnungen pro Jahr energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es handelt sich aber überwiegend um Einzelmaßnahmen bzw. kleinere Maßnahmenpakete. Die Zahl der umfassenden Sanierungen ist dementsprechend deutlich geringer als 1 % pro Jahr.