

Energie sparen bei Wohnbauten

Was muss getan werden, damit Hauseigentümer mehr in die Senkung des Energiebedarfs ihrer Gebäude investieren? Dieser Frage geht das Projekt „Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotenziale bei Wohnbauten“ nach. Walter Ott und Martin Jakob im Gespräch mit hausinfo.

Worum geht es beim Projekt der Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotenziale bei Wohnbauten?

Walter Ott: Ausgangspunkt des Projekts war die Feststellung, dass im Gebäudebestand der Schweiz grosse energetische Effizienzpotenziale schlummern, d.h. der Energiebedarf der bestehenden Gebäude könnte beträchtlich reduziert werden. Im Projekt sind wir deshalb der Frage nachgegangen, warum dieses energetische Potenzial so wenig genutzt wird. Aufgrund der Antworten auf diese Frage, aber auch aufgrund der Analyse der wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Hemmnisse machen wir Vorschläge für politische Massnahmen und Instrumente, um das Effizienzpotenzial zu mobilisieren.

Martin Jakob: Wir haben bei einer Umfrage (2001/2002) bei Gebäudebesitzern und Liegenschaftsverwaltungen festgestellt, dass bei Arbeiten am Gebäude häufig nur in Stand gesetzt und nur wenig energetisch erneuert wird. Das heisst, dass bei Fassadenmassnahmen in zwei von drei Fällen gestrichen wird, ohne dass eine Wärmedämmung angebracht wird. Ähnlich sieht es auch beim Dach und bei der Kellerdecke aus, wo die Isolation ebenfalls einen geringen Stellenwert einnimmt. Einzig beim Fenster wird häufig eine energetische Verbesserung erzielt: Sie werden meistens ersetzt. Neue Fenster sind im Vergleich zu den bisherigen Fenstern energetisch markant besser. Aber auch bei Fenstern ist noch Potenzial vorhanden, denn bei vielen Gebäuden sind doppelverglaste Fenster ohne Wärmeschutzverglasung nach wie vor im Einsatz (bei 30 % bis 60 % der Gebäude, je nach Bauperiode).

Wer steht hinter diesem Projekt?

Ott: Die Initiative ging vom Forschungsprogramm „Energiewirtschaftliche Grundlagen“ (EWG) des Bundesamts für Energie aus, das diese Fragestellung als Forschungsprojekt ausgeschrieben hat. Aufgrund der Tatsache, dass im Projekt vor allem die Wohngebäude untersucht werden, konnte auch das Bundesamt für Wohnungswesen für eine Beteiligung gewonnen werden.



Martin Jakob
vom "Centre for Energy
Policy and Economics" (CEPE)
der ETH Zürich.



Walter Ott,
econcept AG, Zürich,
und Projektleiter der
Studie.

Weshalb wird heute bei Gebäudeerneuerungen das energetische Sparpotenzial nicht ausgenutzt?

Jakob: Die Befragung von Gebäudebesitzenden zeigt, dass verbreitet kein Problembewusstsein vorhanden ist. 70 % bis 80 % derjenigen, die Instandsetzungsmassnahmen durchführten (also z.B. die Fassade streichen), gaben an, dass eine Wärmedämmung nicht zur Diskussion stand. Ein sehr grosser Anteil hat sich die Frage offensichtlich gar nicht gestellt! Die Befragten sind zu einem grossen Teil der Ansicht, dass die Bauqualität ihrer Gebäude ausreichend ist und dass die allenfalls vorhandene Wärmedämmung oder das Zweischalenmauerwerk genügt. Vielfach wurde auch vermerkt, dass andere Prioritäten Vorrang hatten oder dass die energetische Erneuerung auf später verschoben wurde. Überraschenderweise geben nur wenige an, dass die Wirtschaftlichkeit der energetischen Massnahmen für ihre Entscheidungen ein wesentlicher Faktor bzw. ein Hemmnis waren.

Ott: Die Chancen von energetischen Erneuerungen für eine Gebäudemodernisierung mit Komfortverbesserungen werden zu wenig erkannt. Noch wird der Wohn- und Nutzungskomfort von den Mietenden nicht oder viel zu wenig eingefordert, weil auch sie diese Vorteile zu wenig kennen. Energetische Erneuerungen werden heute am ehesten von einer Minderheit energie- und umweltbewusster Eigentümer vorgenommen. Die Tatsache, dass der Investor und nicht die späteren Nutzniessenden über Erneuerungsinvestitionen entscheiden, trägt im Mietwohnungsbereich wesentlich zur Vernachlässigung der energetischen Massnahmen bei. Dazu kommt aber auch, dass sich viele Gebäudebesitzer bei Erneuerungen nicht an Planer und Architekten wenden, die das Gebäude integral betrachten. Die Eigentümer engagieren meistens einen ihnen bekannten Unternehmer, der das dringendste Problem beheben muss. Dabei erhalten sie in der Regel keine umfassende Beratung. Die Chance für integral geplante und zukunftsorientierte energetische Massnahmen wird oft nicht wahrgenommen.

Welchen Wert legen Schweizer Hauseigentümer auf energietechnisch sinnvolle Gebäude?

Jakob: Die Umfrage hat gezeigt, dass zwei Drittel der Besitzer von Wohngebäuden eine hohe Qualität anstreben. Den grössten Stellenwert nimmt dabei der Wohnkomfort ein, gefolgt von energetischer oder ökologischer Qualität. Bei den Mehrfamilienhäusern geben zudem zwei Fünftel der Eigentümer ein Renditeziel an. Die Strategie einer reinen Substanzerhaltung oder eines möglichst geringen Unterhalts wird nur von einer Minderheit verfolgt. Die Ergebnisse sind bei Ein- und Mehrfamilienhäusern relativ ähnlich! Dies ist insofern nicht überraschend, als auch die Mehrfamilienhäuser mehrheitlich (zu etwa zwei Dritteln) im Privatbesitz sind. Die Bedeutung der professionellen und grossen Investoren wird häufig überschätzt.

Welche Gebäude haben den grössten Nachholbedarf bei energiesparenden Sanierungsmassnahmen?

Jakob: Wir haben die Frage nicht explizit untersucht. Tendenziell haben Geschäftsgebäude einen höheren Erneuerungsrhythmus als Wohngebäude. Umgekehrt sind viele Industriegebäude und gewerbliche

Produktionsstätten in einem energetisch schlechten Zustand. Bei den Wohngebäuden wurde bei den Mehrfamilienhäusern aus den Fünfziger- bis Siebzigerjahren relativ gesehen am meisten erneuert. Dies

mag auf den ersten Blick überraschen, ist jedoch durchaus erklärbar, denn diese Gebäude weisen oft eine suboptimale Bauqualität auf, im Gegensatz zu Gebäuden der Jahrhundertwende mit oftmals dicken Mauern.

In welchen Bereichen wie z. B. Fassade, Dach, Fenster oder Heizung könnte man energetisch am meisten verbessern?

Jakob: Grundsätzlich sollten zunächst Massnahmen an der Gebäudehülle ergriffen werden, um den Energiebedarf zu reduzieren und die Voraussetzungen für erneuerbare Energieträger zu schaffen. Welche Bauteile am meisten bringen, hängt im Einzelfall von den Flächenverhältnissen ab. Fenster weisen zwar im Vergleich zu Fassaden und Dächern einen höheren Energieverlust pro Quadratmeter auf, nehmen aber eine weitaus geringere Fläche ein, v.a. bei Wohngebäuden. Bei Hochhäusern ist die Fassade ein sehr wichtiger Teil, und das Dach nimmt einen geringeren Stellenwert ein. Beim Einfamilienhaus ist das Dach nicht zu vernachlässigen. Die Heizungen sind – nicht zuletzt aufgrund der Massnahmen im Zusammenhang mit der Luftreinhalteverordnung – in einem relativ guten Zustand. Bei einer Heizungserneuerung ist ein Wechsel des Energieträgers durchaus zu prüfen. Das Ziel ist dabei weniger eine Bedarfsreduktion als vielmehr der Einsatz von erneuerbaren Energien.

Aus welchen Gründen sollte ein Hauseigentümer in energiesparende Sanierungen investieren?

Ott: Bei der Erneuerung der Gebäudehülle sollte unbedingt von den Ansprüchen ausgegangen werden, die in den nächsten 30 bis 40 Jahren an das Gebäude gestellt werden – so lange ist nämlich die Lebensdauer der Gebäudehülle. Wir stellen fest, dass die Ansprüche an den Gebäudekomfort steigen: die Bevölkerung wird im Durchschnitt älter und komfortbewusster. Energetische Investitionen sind heute nicht mehr oder nur mit geringen Zusatzkosten verbunden, wenn berücksichtigt wird, dass sie die Energiekosten während der nächsten 30 bis 40 Jahre senken. Sollten in Zukunft die Energiepreise steigen oder stark schwanken, begrenzt ein geringer Energieverbrauch die finanziellen Risiken. Bei den sehr tiefen aktuellen Zinssätzen sind Investitionen zurzeit besonders attraktiv.

Welchen Nutzen haben solche Sanierungen neben dem Einsparen von Energie?

Jakob: Oftmals haben energetische Investitionen weitere Vorteile. So dämmen neue, energiesparende Fenster den Aussenlärm besser. Wegen der höheren Oberflächentemperaturen der neuen Fenster und wegen geringerem Durchzug wird es zudem behaglicher in den Wohnräumen. Wird eine Komfortlüftung eingebaut, steigen der Wohnkomfort und die Raumluftqualität. Zudem sinkt die Aussenlärmbelastung nochmals, denn die Fenster können nachts geschlossen bleiben, und frische Luft ist trotzdem gewährleistet. Wir sprechen deshalb auch nicht von "Sanierungen", sondern von "Erneuerungen".

Wie wirken sich energiesparende Sanierungsmassnahmen auf den Wert einer Immobilie aus?

Ott: Energetische Erneuerungen erhöhen vielfach das Ertragspotenzial (Miete) einer Immobilie, sie leisten im Minimum einen Beitrag an die Werterhaltung eines Gebäudes. Sie sind oft eine Voraussetzung zu Mietpreiserhöhungen oder stellen den Anlass dazu dar. Die erwähnten Nutzen energetischer Massnahmen für die Gebäudenutzenden sind für das künftige Ertragspotenzial einer Liegenschaft mit ausschlaggebend. Andererseits fördern die energetischen Massnahmen die bauliche Werterhaltung.

Jakob: Wir möchten diese Frage quantitativ beantworten, indem wir Miet- und Verkaufspreise mit den Eigenschaften der Wohnungen und Gebäude miteinander in Beziehung bringen. Die Zürcher Kantonalbank hat beispielsweise festgestellt, dass Fenster mit Isolierverglasung den Verkaufswert der Einfamilienhäuser um rund 3 % erhöhen.

Welche Gründe halten einen Wohneigentümer heute von einer energiesparenden Sanierung ab?

Ott: Immobilieneigentümer können energetische Investitionen zurzeit nicht voll auf die Mieten überwälzen (max. 40-70 %), auch wenn der Nutzen der Investitionen für die Mietenden dies rechtfertigen würde. Selbst wenn allfällige Steuerabzüge für energetische Investitionen mitberücksichtigt werden, zahlen sich energetische Erneuerungsinvestitionen für Vermieter vielfach nicht aus. Dazu kommt auch, dass bei Erneuerungen vielfach das Investitionsbudget begrenzt ist. Die Investoren setzen dann ihre Mittel in der Regel für diejenigen Vorhaben ein, die aus Sicht der Nutzer vordergründig am attraktivsten sind. Zudem sind viele Besitzer und Investoren wenig informiert. Daher sind sie sich zu wenig bewusst, dass sie nicht zur Deckung der heutigen, sondern der künftigen Ansprüche investieren müssen.

Jakob: Teilweise kann die fehlende Investitionsbereitschaft sicherlich auch mit sozialen Faktoren erklärt werden. Wie erwähnt ist ein Grossteil der Mehrfamilienhäuser im Privatbesitz. Viele dieser Besitzer, z.B. Handwerker und Gewerbetreibende, besitzen einige wenige Mehrfamilienhäuser und die Mieteinnahmen sind Teil ihres Einkommens oder ihrer Altersvorsorge. Rund die Hälfte der Befragten gab zudem an, älter als 55 Jahre zu sein, und rund ein Drittel ist bereits im Rentenalter. Das heisst, dass ihr Zeithorizont oft kürzer ist als die typische Lebensdauer der energetischen Investitionen. Bei Einfamilienhäusern, die einen Generationenwechsel erfahren, d.h. vererbt oder verkauft werden, sind die neuen Besitzer verbreitet in einer Lebensphase, in der das Budget knapp ist: mit dreissig bis fünfundvierzig Jahren sind sie noch nicht auf dem Karrierehöhepunkt, und bei Familien mit Kindern ist die Einkommensmöglichkeit eingeschränkt und die Ausgaben sind vergleichsweise gross. Da fehlen oft die Mittel für Investitionen.

Mit welchen Massnahmen könnte man Anreize schaffen für energieeffizienteres Bauen?

Ott: Die Erhöhung der üblichen Überwälzung von Erneuerungsinvestitionen von 40 % bis 70 % auf 80 % bis 90 % - aber nur für energetische Massnahmen. Das würde bei Objekten mit intaktem Mietpreispotenzial Hemmungen der Eigentümer reduzieren. Der Einsatz von Fördermitteln der Kantone, des Bundes und des Klimarappens für energetische Erneuerungen könnte als Katalysator für weitergehende energetische Massnahmen wirken, vorausgesetzt, die Förderung wird nur gewährt, wenn ein hoher energetischer Standard erreicht wird. Die energetischen Vorschriften bei Neubauten sollten deutlich verschärft werden. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass sich danach auch der energetische Standard von Erneuerungen verbessert. Ein Impulsprogramm „Energetische Verbesserung des schweizerischen Gebäudebestandes“ von Bund und Kantonen könnte einen Erneuerungsschub auslösen und die Anwendung weitergehender energetischer Massnahmen stark vorantreiben.

Jakob: Bei den wirtschaftlichen Massnahmen wäre eine Lenkungsabgabe wie die vorgesehene CO₂ - Abgabe theoretisch das richtige Instrument. Die Abgabe müsste allerdings höher sein als die Beträge, die in Diskussion sind, um eine substanzielle Lenkungswirkung zu erzielen. Wichtig ist, dass die Besitzer über die Möglichkeiten informiert werden, denn im Unterschied zum Markt des täglichen Bedarfs befassen sich Eigentümer weit weniger häufig mit Gebäudemassnahmen. Derartige Informationen können über Förderprogramme verbreitet werden, denn diese bieten die Möglichkeit, die Aufmerksamkeit auf das Thema zu lenken und eine gewisse Qualität und Standardisierung des Vorgehens zu erreichen. Ebenso wichtig wie der eigentliche Förderbetrag sind daher die Information und die Sicherheit, die von einer Förderung ausgehen.

Danke für das Gespräch.

Quelle: hausinfo

Weiterführende Links

Bundesamt für Energie

<http://www.energie-schweiz.ch/internet/03594/index.html?lang=de>

Bundesamt für Wohnungswesen

<http://www.bwo.admin.ch/?lang=de>

CEPE

<http://www.cepe.ethz.ch>

econcept AG

<http://www.econcept.ch/>