

Die Eigentumsübertragung als Ansatzpunkt für eine umfassende Sanierung

Konferenz „Wege aus dem energetischen Sanierungsstau“

8. November 2010, Berlin

Dr. Julika Weiß, IÖW

Projektpartner:



| i | ö | w

INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



-
- Hohen Einsparpotenzialen und Klimaschutzzielen stehen niedrige Sanierungsraten im Ein- und Zweifamilienhausbestand gegenüber.
 - Gründe für die niedrige Sanierungsrate
 - Viele Eigenheimbesitzer/-innen sanieren diese Bauteile deutlich seltener, als nach theoretischen Sanierungszyklen zu erwarten wäre.
 - Sanierungen erfolgen oft ohne energetisch wirksame Maßnahmen – z.B. findet nur bei einem Drittel der Fassadensanierungen eine Dämmung statt.
 - Energiekonzept: Verdoppelung der Sanierungsrate. Stufenmodell erst ab 2020 geplant und Ausgestaltung noch offen, klar ist aber Bevorzugung finanzieller Anreize.
 - Bereits heute müssen Gelegenheitsfenster konsequent genutzt werden, um bis 2050 den Bestand durchzusaniieren
-

- Ordnungsrecht ist ein wichtiger Bestandteil des Instrumentariums im Bereich der energetischen Gebäudesanierung in Deutschland, da es insbesondere die Hemmnisse von Zielgruppen mit geringem Involvement (kein Interesse, keine Zeit) adressieren kann.
 - Die Energieeinsparverordnung (EnEV) stellt das zentrale ordnungsrechtliche Regelwerk dar. Es umfasst:
 - bedingte und unbedingte Sanierungsanforderungen
 - Verpflichtung zur Ausstellung eines Energieausweises
- => Zielgruppen mit geringem Involvement könnten durch gesetzliche Anforderungen zu energetischen Sanierungen verpflichtet und durch den Energieausweis informiert und motiviert werden.
-

Bedingte Anforderungen:

- Kopplung an Sanierungsfall: insbesondere Anforderungen an besonders potenzialträchtige Maßnahmen an der Gebäudehülle (Dämmung Dach und Außenwand) gelten nur im Sanierungsfall
- geringe Sanierungsraten: v.a. Zielgruppen mit geringem Involvement machen oft nur das „Notwendigste“ – Sanierungsfall tritt kaum ein

Vollzugsprobleme:

- Vollzugsdefizit: 25-35 %
 - Vollzugskontrolle: v.a. im Bestand nicht effektiv, wobei behördenseitiges Informationsdefizit zentrales Hindernis
 - Vollzugsverbesserung EnEV2009: greift wegen fehlender Kontrolle gerade bei Maßnahmen an der Gebäudehülle wohl nur bedingt
-

Eigentumsübertragung als Gelegenheitsfenster für Sanierungen

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden bei Eigentumsübertragung oft saniert und Bedürfnissen neuer Eigentümer/-innen angepasst
 - Die Eigentumsübertragung ist somit ein wichtiges Gelegenheitsfenster zur Umsetzung umfangreicherer Sanierungen.
 - Die EnEV schreibt bereits jetzt bei der Eigentumsübertragung einzelne Sanierungsmaßnahmen vor: Dämmung oberster Geschosdecke und Dämmung Wärmeverteilungsrohre
 - Dies sind jedoch nicht die potenzialträchtigsten Maßnahmen im Ein- und Zweifamilienhausbestand
 - Im Rahmen der Eigentumsübertragung sollten deshalb Anforderungen aufgenommen werden, die zu umfassenderen Sanierungen führen.
-

Vorschläge für Anforderungen im Rahmen der Eigentumsübertragung

- Verpflichtungen zur Durchführung von besonders potenzialträchtigen Maßnahmen
 - insbesondere Dämmung der Gebäudehülle
 - Wirtschaftlichkeitsgebot wäre dabei angesichts ggf. vor kurzer Zeit erfolgter Sanierungen individuell zu berücksichtigen
 - Anforderungen an das einzuhaltende energetische Niveau
 - es kann ein ganzheitliches Konzept erstellt werden und technologieoffen die wirtschaftlichste Variante gewählt werden
 - Verpflichtende Beratungen
 - der Energieausweis zeigt hier bisher nur eingeschränkte Wirksamkeit, da er eine geringe Verbreitung aufweist und da die neuen Eigentümer/innen i.d.R. selbst keinen Kontakt zum Ersteller hatten den Empfehlungen wenig Beachtung schenken
-

Vorteile von verpflichtenden Anforderungen im Rahmen der Eigentumsübertragung

- **Vollzug:** Verpflichtungen im Rahmen der Eigentumsübertragung verringern Informationsdefizit der Behörden
 - um den Vollzug tatsächlich zu kontrollieren ist dennoch eine Kontrolle durch die Behörden notwendig (bspw. durch Stichproben)
 - **Immobilienmarkt:** Verpflichtungen zur energetischen Sanierung bei der Eigentumsübertragung könnten sich positiv auf die Honorierung des energetischen Zustands von Gebäuden am Markt auswirken
 - energetische Sanierungen auch bei fehlender Wohnperspektive attraktiver
 - **Vermeidung sozialer Härten:** Alteigentümer wird nicht direkt belastet und ein bestehendes Gelegenheitsfenster für Sanierungen wird genutzt,
 - Ausweitung „wirtschaftlicher Maßnahmen“ (i.S. wirtschaftl. Zumutbarkeit)
 - **Reichweite:** Verpflichtende Beratungen/Maßnahmen können einen breiteren Personenkreis erreichen als freiwillige Angebote
-

-
- **Eigentumsübertragungen** sind ein sinnvolles Gelegenheitsfenster für die Umsetzung umfassender Sanierungen. Dies sollte im Rahmen des politischen Instrumentariums verstärkt genutzt werden.
 - Verpflichtungen im Ordnungsrecht sollten dabei durch **Informations- und Beratungsangebote** flankiert werden.
 - Dies widerspricht nicht der Einführung eines **Stufenmodells** - im Gegenteil können Verpflichtungen wie ein vorgezogenes Stufenmodell bei Eigentumsübertragungen wirken und damit zu einer Beschleunigung des Sanierungstempos beitragen.
 - Ein Hindernis für Sanierungsverpflichtungen stellt die enge Auslegung der **Wirtschaftlichkeit** im EnEG dar, die im Energiekonzept erneut bekräftigt wurde. Diese gilt es angesichts der Herausforderungen der Klimaschutzes und der Ziele bspw. des Energiekonzepts zu überprüfen.
-

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!