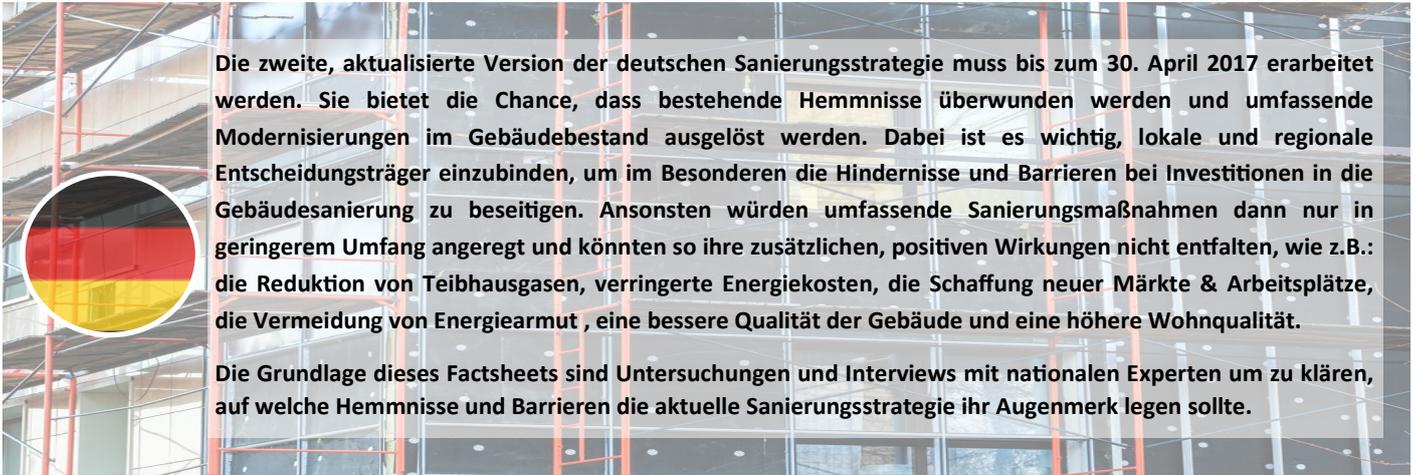


# Sanierungsfahrplan- Hindernisse für eine umfassende Gebäudesanierung



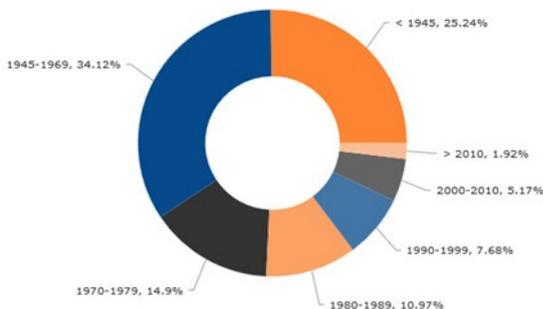
Die zweite, aktualisierte Version der deutschen Sanierungsstrategie muss bis zum 30. April 2017 erarbeitet werden. Sie bietet die Chance, dass bestehende Hemmnisse überwunden werden und umfassende Modernisierungen im Gebäudebestand ausgelöst werden. Dabei ist es wichtig, lokale und regionale Entscheidungsträger einzubinden, um im Besonderen die Hindernisse und Barrieren bei Investitionen in die Gebäudesanierung zu beseitigen. Ansonsten würden umfassende Sanierungsmaßnahmen dann nur in geringerem Umfang angeregt und könnten so ihre zusätzlichen, positiven Wirkungen nicht entfalten, wie z.B.: die Reduktion von Treibhausgasen, verringerte Energiekosten, die Schaffung neuer Märkte & Arbeitsplätze, die Vermeidung von Energiearmut, eine bessere Qualität der Gebäude und eine höhere Wohnqualität.

Die Grundlage dieses Factsheets sind Untersuchungen und Interviews mit nationalen Experten um zu klären, auf welche Hemmnisse und Barrieren die aktuelle Sanierungsstrategie ihr Augenmerk legen sollte.

## Allgemeine Informationen

Deutschland hat 80,6 Millionen Einwohner und 41.185.160 Gebäude. Gut zwei Drittel der gesamten Gebäudefläche entfällt auf Wohnhäuser. Der deutsche Gebäudebestand ist relativ alt – etwa 75% der Gebäude wurden vor 1979 gebaut.

Figure 1: Residential buildings according to construction date (2014)  
Copyright European Commission 2016



Laut einem Gutachten des Joint Research Centers der Europäischen Kommission lieferte die erste deutsche Sanierungsstrategie einen guten Überblick über den Gebäudebestand sowie eine gute Analyse der politischen und finanziellen Instrumente. Bemängelt wurde allerdings, dass die Strategie keinen Überblick über wirtschaftlichen Ansätze und keine langfristige Planung beinhaltet [1].

[1] European Commission’s Joint Research Centre (2016) [Synthesis Report on the assessment of Member States’ building renovation strategies](#)

## Hemmnisse für umfassende Sanierungen

Die wichtigste Hindernisse und Barrieren:

### Abläufe in der Verwaltung:

Laut verschiedenen Akteuren sind verwaltungsinterne Vorgänge in Deutschland komplex und zeitintensiv. Dies hemmt und verzögert Investitionen.

### Öffentlicher Haushalt:

Durch die Haushaltskonsolidierung in vielen Kommunen sind nur begrenzt Investitionen möglich.

### Lage auf dem Wohnungsmarkt:

Viele Wohnungen in Deutschland sind nicht in Privatbesitz. Aufgrund von Regularien (z.B. der Mietpreisbremse) ist es oftmals nicht wirtschaftlich in Gebäude zu investieren, da die Sanierungskosten nicht durch höhere Mieten refinanziert werden können.

### Finanzielle Hemmnisse:

Im kommunalen Haushalt werden Renovierungskosten dem Vermögenshaushalt zugeordnet. Die erzielten Ersparnisse entlasten den jedoch den Verwaltungshaushalt. Da kein Ausgleich zwischen den Budgets erfolgen kann, erschwert dies die Refinanzierung von Renovierungsmaßnahmen.



**National contact**

Energie- & Umweltzentrum Allgäu  
<http://www.eza-allgaeu.de>



Hemmnis	Bedeutung
Hohe Such- und Entscheidungskosten	
Komplexität und Aufwand	
Zugang zu Finanzmitteln	
Geforderte Amortisierungszeiten	
Entwicklung der Bau- und Energiepreise	
Gesetzliche Rahmenbedingungen	
Kompetenz der am Bauprozess Beteiligten	
Informationen	
Geteilte Anreize	

*Rangliste der Hemmnisse je nach Wichtigkeit, basierend auf den Ergebnissen der EmBuild Umfrage*

 **HEMMNISSE**

 **Mögliche MAßNAHMEN**

**KOMMUNIKATION**



**Mangelndes Interesse** unter Kunden, Investoren und Medien über umfassende Sanierungen, im Vergleich zum Interesse an Investitionen in Erneuerbare Energien.  
**Skepsis**, dass durch energetische Sanierungen die geplanten Energieeinsparungen erreicht werden.

„**Leuchtturmprojekte**“ darstellen auf lokaler Ebene, um die Möglichkeiten von umfassenden Sanierungen aufzuzeigen und Interesse zu wecken.  
**Wissensvermittlung und Trainings** auf lokaler Ebene für Energie-Auditoren, Zertifizierer, Designer und Baufirmen.  
**Daten, Fakten und Kennzahlen** sollten für Entscheidungsträger und Experten einfach zugänglich sein.

**QUALITÄT**



**Fehlendes Wissen, Expertise und Fähigkeiten** der Experten in der Baubranche (z.B. fehlendes Wissen über Passivhäuser unter Architekten und viele nicht ausgebildete Arbeiter auf der Baustelle).

**Individuelle Beratung für Gebäudeeigentümer und Investoren** zu Generalsanierungen und Modernisierungen sowie Angebote von Fortbildungen und Informationen für Architekten, Ingenieure und Handwerker.  
**Training von gut qualifizierten Baufachleuten**, um diese für den Neubau und die Modernisierung von zukunftsfähigen Gebäuden fit zu machen.

**RECHTLICH/ BEHÖRDLICH**



**Komplexe administrative Prozesse** um Gebäude zu sanieren.  
**Kurzer Zeitrahmen** für die Beantragung und die Verwendung von Fördermitteln bei der Umsetzung von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen.

**Hohe Energieeffizienz-Standards** für den Bau und die Renovierung öffentlicher Gebäude setzen.  
**Unterstützungen für finanzschwache Haushalte für Energieeffizienzmaßnahmen** um Energiearmut vorzubeugen.

**WIRTSCHAFTLICH**



**Begrenzte Finanzmittel** aufgrund von städtischen Haushaltskonsolidierungen.  
**Geteilte Anreize:** von Energieeffizienzmaßnahmen profitieren die Mieter (geringere Heizkosten), nicht der Gebäudeeigentümer.  
**Aktuell niedrige Energiepreise** verlängern die Amortisationszeit von Energiesparmaßnahmen.  
**Immobilienwert:** Die Energieeffizienz ist kein Indikator für den wirtschaftlichen Wert eines Gebäudes.

**Marktanreize für Contracting** durch die Bereitstellung von Leitfäden, Muster-dokumenten und Vorlagen. Stärkung der Vorreiterrolle des öffentlichen Sektors.  
**Finanzielle Förderungen:** einfacherer und leichter Zugang zu Förderungen durch Beratung und Begleitung der Kommunen durch neutrale und unabhängige Institutionen (z.B. Energieagenturen).