

Bis 2030, in nur sieben Jahren, sollen rund 40 Prozent der Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) im Gebäudesektor gesenkt werden. Das ist so viel wie in 30 Jahren zuvor. Rund 75 Prozent der Haushalte werden fossil beheizt. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll von 2024 an die Heizwende einläuten. Kern des Gesetzes ist der Umstieg auf die erneuerbare Wärmeversorgung. Das Ziel ist notwendig und klar; das Tempo jedoch extrem ambitioniert. Damit das gelingen kann, sollte die Politik diese neun Vorschläge beachten.

1. Wärme und nicht nur Strom

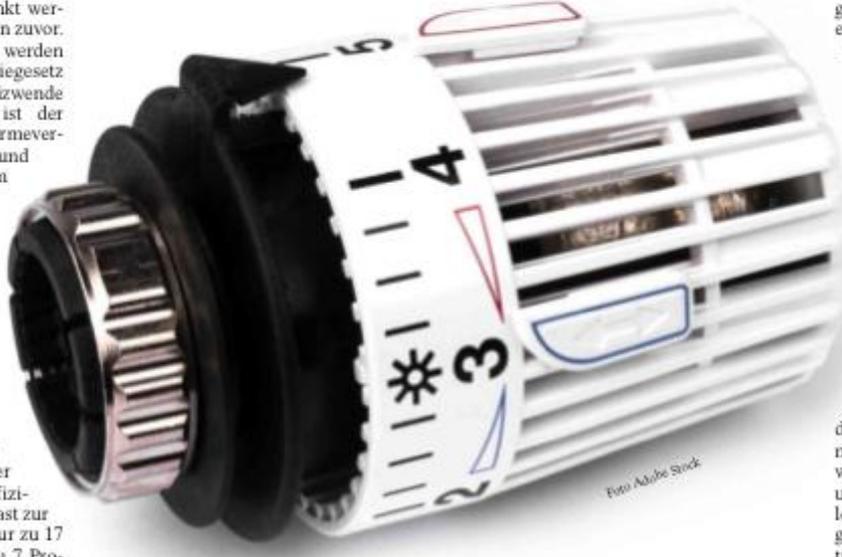
Die Energiewende ist stromfokussiert. Die Regierung verfolgt die Strategie, die Wärmeversorgung von Gebäuden überwiegend zu elektrifizieren, über Wärmepumpen. Alternativen sind inzwischen erlaubt, aber teils erschwert. Dabei sind die Defizite offensichtlich: Strom ist heute fast zur Hälfte erneuerbar, aber Wärme nur zu 17 Prozent und Verkehr sogar nur zu 7 Prozent. Die Energiewende gehört diversifiziert: Zu Wind- und PV-Strom muss erneuerbare Wärme hinzukommen, über Erdwärme, Bioenergie und Solarthermie. Für die Versorgungssicherheit sind Speicherkapazitäten und grundlastfähige Quellen unabdingbar. Alles andere ist preistreibende Verknappung. Der Gesetzgeber fokussiert Wärmepumpen und versucht zeitgleich gesetzlich festzuschreiben, dass ebendiese Wärmepumpen ferngesteuert vom Netz abgekoppelt werden dürfen – getrieben von der eigens verursachten Verknappung! Das behebt das Problem nicht. Eine Diversifizierung tut dies schon und sollte im GEG die Basis für Erfüllungsoptionen bilden.

2. Optionen ermöglichen

Damit geht einher, die Optionen zur GEG-Erfüllung breit aufzustellen. Gebäude weisen je nach Alter unterschiedliche energetische Qualitäten und technische Voraussetzungen auf und müssen mit regionalen Gegebenheiten auskommen. Es gibt nicht die eine Lösung, die für alle gut funktioniert. Es ist unseriös zu behaupten, die Wärmepumpe sei überall effizient und günstig oder sie gehe nirgends. Für den einen ist die Wärmepumpe eine gute Lösung, für andere ist es Fernwärme oder grüne Gase. Es kommt nicht allein auf die Effizienz von „Geräten“ an, sondern auf die Gesamtlösung und Machbarkeit vor Ort. Die Optionen sollten gleichberechtigt behandelt werden und dürfen nicht an engen Vorgaben scheitern, etwa wenn „grüne Gase“ nur dann erlaubt sind, wenn sie einen hundertprozentigen Anteil bei der Nutzung haben. Klar ist: Wenn es um CO₂-Reduktion geht und die Zeit so drängt, dann müssen wir alle Methoden und Lösungen nutzen dürfen.

3. Energiebedarf senken

Individuelle Sanierungspläne ermöglichen Menschen, in ihrem Tempo Maßnahmen durchzuführen, ohne überfordert zu werden. Der Dreiklang: Energie sparen, effiziente Technik einsetzen und erneuerbar decken. Diese Schritte sind idealerweise aufeinander abgestimmt. So wäre gesichert, dass die eingebauten Anlagen nicht überdimensioniert und so ineffizient werden, Verbraucher wie Steuerzahler nicht draufzahlen. Und der Förderer kann so die Zuschüsse besser steuern.



Das hilft der Heizwende

Die neuen Heizungsregeln der Regierung sind umstritten. Hier macht Bauprofessorin *Lamia Messari-Becker* neun Vorschläge für das Gebäudeenergiegesetz, um Wärmewende und Klimaschutz zu stärken.

4. Sanieren mit Freude

Anstatt EU-Sanierungspflichten blind zu folgen, wäre es sozial nachhaltiger, das GEG so auszugestalten, dass Sanieren Freude macht! Sie lesen richtig. Dazu gehört Bürokratieabbau bei Bauvorhaben, kombiniert mit Sanierungen. Beispiel: Aufstockungen leichter genehmigen und Vorgaben erleichtern. Mehrere Ziele wären erreicht: Wohnraum geschaffen; Flächenversiegelung vermieden; Dachboden, oft für 30 Prozent der Wärmeverluste der Fassade verantwortlich, ist nun ein Zwischenboden; das neue Dach ist gut gedämmt; der Energiebedarf je Quadratmeter tendenziell gesenkt. Oder: Wohnungsteilung im Bestand flexibilisieren. Jeder Quadratmeter, den man nicht heizt, hilft dem Klimaschutz. Sanieren mit Freude setzt auf Ermöglichen, weniger auf Vorschriften.

5. Quartiere statt nur Einzelgebäude

Gerade im klimaschutzrelevanten Gebäudebestand bestehen Hemmnisse gegenüber Sanierungen, wie finanzielle, demographische, technische Aspekte oder Denkmalschutz. Erschließen wir das größere Handlungsfeld „Quartier“, lassen sich Projekte ökologischer, ökonomischer und sozialverträglicher realisieren: serielle Sanieren für höhere Sanierungsraten, mehr CO₂-Vermeidung und Kosteneffizienz sowie gemeinsame erneuerbare Versorgung. Quartiere bieten Synergien, etwa

wenn Wohngebäude die Abwärme eines Rechenzentrums in der Nähe nutzen. Die Realität? Vieles wird erschwert. Kosten von Probe-Erdwärmebohrungen oder Gutachten für direkt benachbarte Gebäude werden getrennt bezahlt und getrennt gefördert. Das GEG sollte Quartierslösungen ernsthaft ermöglichen.

6. Förderung neu ausrichten

Die KfW-Mittel für Gebäudesanierungen beliefen sich in den vergangenen zehn Jahren auf fast 340 Milliarden Euro. Dennoch beträgt der Energieverbrauch durchschnittliche 130 Kilowattstunden je Quadratmeter im Jahr, oft fossil. Geld allein reicht nicht. Es gilt, für einen investierten Euro die maximal mögliche CO₂-Menge zu vermeiden. Falsch angesetzt, kann das Vermeiden einer CO₂-Tonne das Zifgfache des im Emissionshandel Üblichen kosten. Auch mit Blick auf den Emissionshandel für Gebäude von 2026 an wäre eine Ausrichtung der Förderung am eingesparten CO₂ zielführender. Der Emissionshandel wird kein Selbstläufer und müsste sozial begleitet werden. Haushalte mit geringem Einkommen könnten profitieren. Doch Vorsicht: Oft wohnen ausgerechnet sie in unsanierten Gebäuden – weil sie Sanierungskosten nicht tragen können.

7. Lebenszyklus in den Blick nehmen

Bauen verbraucht rund 50 Prozent der Ressourcen, von Rohstoffabbau über Erstel-

lung und Nutzung hin zum Abriss. Das bedeutet Energieaufwand und CO₂-Emissionen. Anstatt nur die Heizung im Energieausweis zu adressieren, kann das GEG einen lebenszyklusbasierten Ressourcenausweis schrittweise etablieren, diese Aufwände sichtbar machen und eine Kreislaufwirtschaft im Bau etablieren. Das verspricht mehr Erfolg als Verbote.

8. Kommunale Wärmepläne aufbauen und stärken

Individuelle Heizlösungen können für Betroffene oft kaum bezahlbar sein. Es ist ein Trugschluss, zu glauben, dass ausschließlich Menschen mit kleinem Einkommen betroffen sind. Die Mittelschicht ist es längst. Auch kann die Elektrifizierung der Wärme an ihre Grenzen kommen, etwa wenn der Netzausbau stockt. Kommunale Wärmepläne mit erneuerbaren Energien wären eine versorgungsseitige Option und sollten mit Quartierslösungen parallel entwickelt werden. Anstatt Gasleitungen zurückzubauen, gehören sie ertüchtigt und für den Transport von Wärme und Wasserstoff fit gemacht. Ein Blick ins Ausland: Dänemark hat jahrelang Wärmenetze aufgebaut. 63 Prozent der Haushalte heizen mit Fernwärme, in Kopenhagen 98 Prozent. In Schweden haben fast alle Städte Wärmenetze.

9. Ausnahmen fair gestalten

Es wird viele Härtefälle geben. Die viel zitierte Befreiung für Menschen im Alter von 80 Jahren wirft die Frage auf: Was ist mit 79 Jahren? Oder was mit der jungen Unternehmerin? Vielmehr sollten Einkommen und Gebäudezustand Kriterien sein. Das Gesetz sieht auch vor, dass die Länder selbst Regelungen zur Erfüllung ihrer Vorbildfunktion treffen und dabei vom Gesetz abweichen. Ich empfehle, das ersatzlos zu streichen. Der Normalverbraucher, Vermieter und Mieter, wird detailliert und eng geführt in die Pflicht genommen, aber der Gesetzgeber nimmt sich selbst aus? Das geht nicht. Klimaschutz ist eine gemeinsame gesellschaftliche Aufgabe, die alle mitnehmen muss. Zwar ist die Haushaltslage vieler Kommunen nicht einfach. Aber die Lage der Verbraucher ist es auch nicht.

Die Bauingenieurin **Lamia Messari-Becker** ist Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen.

Immobilienmarkt

Gestalten und schalten Sie Ihre Anzeige ganz einfach online: immobilienmarkt.faz.net

Immobilien Angebote

Immobilien Gesuche

Hotels
zur Pacht oder zum Kauf gesucht
Wir suchen für bekannte Hotelketten sowie für bonitätsstarke Investoren Hotels ab 50-300 Zimmer zur Pacht oder zum Kauf. Ihr Angebot bitte an:
Bill Inmo Hospitality GmbH, Hotel Immobilien Management
Tel. 0761/88 14 22 00, Fax: 88 14 22 08
E-Mail: info@bill-inmohospitality.com, www.bill-inmohospitality.com

Weitere Angebote

Ostufur Star
Historisches Bauen
Münster/Eurasburg,
mer, 500er Jhr, 2,3fl.
Ege Außenlage, Au

FAZ Frühbank