

# Auf die Heizung kommt es an

Die Ampelkoalition geht den Weg weiter zum klimafreundlichen Gebäude. Das bringt manchen Umbau, neue Auflagen und hohe Kosten mit sich.

Von Jan Hauser,  
Frankfurt

Wohnen soll fast alles sein – bezahlbar, aber gleichzeitig eben auch nachhaltig und klimaneutral. Da Klimaschutz erst einmal Geld kostet, klingt das leichter gesagt als getan. Jedenfalls geben sich SPD, Grüne und FDP in ihrem Koalitionsvertrag selbst das Ziel vor, dass Wohnen und Bauen bezahlbar, klimaneutral und nachhaltig werden sollen – und dazu noch barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen.

Vieles hat die Ampelkoalition vor. Vieles verspricht sie auch im Koalitionsvertrag, was auf den ersten Blick wenig zusammenpasst. Vieles macht Wohnen nicht unbedingt günstiger. So stehen im Koalitionsvertrag schon zahlreiche Vorgaben, die auf Eigentümer und auch Mieter zukommen: Das reicht vom neuen Ressourcenpass für Häuser, das geplante Absenken des Energieverbrauchs und strenges Nachrüsten von Bestandsbauten bis hin zu Mietenbegrenzungen vor allem in Großstädten. Für Hausbesitzer stellt sich dabei die Frage, ob sie auf schärfere Regeln und neue Fördermittel warten sollen oder vorher ihr Heim weitgehend sanieren, um den Vorgaben auszuweichen.

Ein Punkt sticht als konkrete und weitreichende Vorschrift in den Ampel-Plänen hervor: Vom 1. Januar 2025 an soll jede neu eingebaute Heizung in Deutschland zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Wer als Eigentümer das nicht will oder das zumindest hinauszögern möchte, überlegt vorher, wie lange die eigene Heizung noch hält und wann sie erneuert werden sollte.

Für Lamia Messari-Becker, Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen, ist diese geplante Vorschrift noch aus einem anderen Punkt heikel. Sie sieht darin die Technologieoffenheit gefährdet und erwartet, dass dadurch nur Wärmepumpen als Heizung eingebaut werden. „Dieser Fokus auf die Wärmepumpe auf Strombasis endet mit einer sehr teuren Rechnung für den Verbraucher – zumal bei unseren Strompreisen“, sagt die Bauingenieurin der F.A.Z.

In gut gedämmten Neubauten mit niedrigen Vorlauftemperaturen der Heizkörper funktioniert die Wärmepumpe gut. Aber gerade in Altbauten hat sie es schwer und wird viel Strom verbrauchen, wenn sie nicht effizient arbeitet. Dadurch erhöht sich die Stromrechnung für solche Haushalte. „Ich staune wirklich, wie man Technologieoffenheit hineinschreibt, aber indirekt eine Stromheizung automatisch zum Ergebnis macht“, sagt Messari-Becker, die in zahlreichen Beratungsgremien aktiv ist und zuletzt im Sachverständigenrat für Umweltfragen saß. Sie sieht schon enorme



Vorbild für alle Häuser? Schematische Darstellung einer Wärmepumpenheizung

Foto/Visualisierung BROETJE

Verwerfungen voraus. Für den einzelnen Haushalt kommt vieles auf einmal. Auf dem Land hat der Eigentümer sein Haus mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach: Dann muss er sanieren, eine neue Heizung einbauen und auch ein Elektroauto kaufen.

Messari-Becker fordert, stattdessen auch Alternativen zuzulassen wie Fernwärme, Biomasse, kleine Blockheizkraftwerke oder wasserstoffbasierte Thermen. „Wir müssen die Energiewende diversifizieren und offen bleiben“, fordert sie. Der falsche Weg sei es, nur mit Photovoltaik und Windenergie weiterzumachen. Es brauche Wettbewerb unter den verschiedenen Möglichkeiten – sonst werde es für den Verbraucher sehr teuer. So fordert sie die Beimischung von Erdgas und den Einsatz von Wasserstofftechnologien auch für den Gebäudebereich sowie eine deutliche Förderung von Quartiersanierungen.

Doch nicht alles ist schlecht an den Plänen von SPD, Grünen und FDP für Wohnen und Bauen. Viel Lob aus der Branche gibt es vor allem dafür, dass endlich ein eigenes Bauministerium entsteht. Das gefällt auch Messari-Becker, die zudem hervorhebt, dass es einen Ressourcenausweis geben wird. Beides hatte sie schon länger und auch in der F.A.Z. gefordert. Mit einem digitalen Gebäuderessourcenpass, wie ihn die Ampel nennt, wird nicht nur die Energieausweis auf den Energie im Betrieb geschaut, sondern ganzheitlich auf das Gebäude. Das berücksichtigt den Energieaufwand für die Materialien und den Bau und soll kreislauffähiges Bauen stärken. „Über eine innovative Kreislaufwirtschaft ist viel mehr zu schaffen für den Klimaschutz und den Standort Deutschland als durch Verzicht oder eine Verbotsrhetorik“, sagt die Ingenieurin.

Neben den Berliner Vorschriften blickt die Energiebranche auch auf neue Vorgaben der Europäischen Union für den Klimaschutz. Laut Koalitionsvertrag will das

Ampelbündnis die Vorschläge der Europäischen Kommission im Gebäudesektor unterstützen, die diese erst demnächst vorstellen will. Bisher ist die Rede davon, dass die energetisch schlechtesten Gebäude verbindlich auf einen gewissen Mindeststandard gebracht werden müssen. Hier kommt also noch Druck aus Brüssel auf die Eigentümer von Häusern und Wohnungen zu. Die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz (Deneff) drängt hierbei die neue Regierung zum raschen Handeln. „Fordern und Fördern müssen Hand in Hand gehen, um prioritär die Gebäude mit den höchsten Energierechnungen zu modernisieren“, sagt Henning Ellermann, Mitglied der Geschäftsleitung. Sonst seien die Klimaziele nicht erreichbar.

Deutlich wird Kai Warnecke, der Präsident der Eigentümervertretung Haus & Grund. „Der Koalitionsvertrag ist kein großer Wurf, sondern leider nur Klein-Klein“, sagt er auf Anfrage. „Die Pläne der Ampel machen das Vermieten in Deutschland für private Vermieter weiter unattraktiv.“ So soll der Vermieter künftig die Hälfte der CO<sub>2</sub>-Kosten tragen. Eine Teilwarmmiete bedeute wiederum einen hohen bürokratischen Aufwand. Solche kleinteiligen Herausforderungen erschweren die Arbeit privater Vermieter, die sich oft ohne große Büros um alles kümmern müssen.

Vor allem ärgert sich Warnecke darüber, dass die Mietpreisbremse verlängert und mit der Kappungsgrenze verschärft werden soll. Dieser Vorschlag betreffe nicht die hohen Mieten, sondern vor allem die günstigen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete: „Also hilft diese Kappungsgrenzensenkung Mietern mit hohen Mieten nicht und bestraft gleichzeitig soziale Vermieter – das ist Politik, die die Bürger für dumm verkauft.“

Manches legt der Koalitionsvertrag mit seinen Plänen für Wohnen und Bauen allerdings auch nicht fest. Dort steht, dass sie eine Teilwarmmiete prüfen, serielles

Sanieren vorantreiben oder breite, systematische Nutzung von Sanierungsfahrplänen anstreben. Konkretes bleibt an diesen Stellen also abzuwarten. Auch muss sich erst noch zeigen, wie hoch die staatliche Förderung wofür genau ausfallen wird.

Francesco Fedele, Vorstand des Stuttgarter Finanzierungsberaters BF.direkt, erkennt interessante Ansätze wie die Flexibilisierung der Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer, Kostensenkung durch serielles Bauen oder die Anhebung der linearen Abschreibung im Wohnungsneubau von zwei auf drei Prozent. Allerdings sieht er viele Versprechungen: beispielsweise 400 000 neue Wohnungen im Jahr oder Bund-Länder-Programme

für studentisches Wohnen, junges Wohnen und Wohnen für Azubis. „Verlässliche Aussagen zur Finanzierung dieser Versprechen sucht man dagegen vergebens“, sagt er.

Welche Folgen die Mietregeln haben und wie weit die Ampel auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäude kommt, wird sich erst in ein paar Jahren zeigen. Dann greifen viele der Vorschriften, die nun verabschiedet sind – und es zeigt sich auch, wie aus den Plänen Gesetze werden, wie viel Staatsgeld den Umbau bezuschusst und wie viele Solaranlagen auf den Dächern Deutschlands stehen. Sicher ist aber eines wie das Dach auf dem Haus: Kostenlos gibt es die Koalitionspläne kaum.



## Hoffnungszeichen

Von Michael Psotta

Kevin Kühnert ist ein Hoffnungsträger – jedenfalls für diejenigen, die mit Marktwirtschaft nichts anfangen können. Von dem ehemaligen Jusso-Chef und heutigen SPD-Vize stammt der Satz, dass jeder höchstens den Wohnraum besitzen sollte, den er selbst bewohnt. Fremd scheint ihm der Gedanke zu sein, dass private Unternehmen mit Wohnungen Geld verdienen können – und müssen. Das gilt offensichtlich auch für wesentliche Teile der künftigen Ampelkoalition. Sie wollen die Regulierung des Mietwohnungsmarktes ausweiten. Bestrebungen, den Mietendeckel genauso zu verschärfen

Die Bima steht vor einer Aufwertung. **Seite 13**

wie den Mietspiegel und den Milieuschutz, sind keineswegs vom Tisch – jeweils Instrumente, die die freie Preisbildung abwürgen, zum Schaden der dringend benötigten privaten Investoren und letztlich auch der Mieter, wenn sie vergeblich auf neue Wohnungen warten. Zeichen setzt hier die FDP: Der kleinste Koalitionär hat offenbar verhindert, dass weit verschärfte Regulierungen des Mietmarktes in die Koalitionsvereinbarungen flossen. Kevin Kühnert, der für die SPD über die Wohnungspolitik verhandelt hat, warf der FDP jedenfalls vor, dass er im Mietrecht nicht mehr erreichen konnte. Vielleicht gelingt es der FDP, in der Wohnungspolitik marktwirtschaftliche Akzente zu setzen: ein Hoffnungszeichen.

## Haus des Monats

Eine Aktion des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau e.V.



### Keine Wünsche offen gelassen – Individualität bis ins kleinste Detail

Ein Beitrag der Gussek-Haus Franz Gussek GmbH & Co. KG

Das Kundenhaus ProFamily 173 ist ein Paradebeispiel für die Realisierung individueller Vorstellungen unserer Bauherren. In diesem Fall handelt es sich um ein kleines, aber feines Detail mit Potential zum Lieblingsplatz: Ein drei Quadratmeter „großer“ Balkon überdacht den Eingang des Hauses und ergänzt die zwei geräumigen Terrassen im Erdgeschoss.

Dass die Architekten auch außergewöhnliche Wünsche auf ihre Machbarkeit hin überprüfen, war einer der zahlreichen Gründe, warum das Ehepaar Möller ProHaus den Zuschlag für ihr künftiges Altersdomizil gegeben haben.

Offen und mit klarer Perspektive empfängt das 173 qm Wohnhaus seine Besucher im Inneren. Kaum eine Wand trennt Küche, Esszimmer und Wohnzimmer voneinander. Zusammen bringen es die drei Bereiche auf 75 qm Lebensqualität. Aber nicht nur die Wände „fehlen“. Über dem Esszimmer begrenzt keine Decke die Aussicht nach oben. Alles offen, mit riesigen Fensterflächen. Mehr Tageslicht gibt es nur draußen im Freien. „Das haben wir uns so ausgedacht“, sagt Heidi Möller. Ein Blick von der Galerie nach unten bestätigt: genialer Plan! Das Geländer der

Galerie sollte ursprünglich bis an die Hauswand führen. Doch die Statik erforderte zwei kleine Mauerelemente, welche sich im Nachhinein als idealer Stellplatz für Kommoden erwiesen, die vor einem Geländer nicht stehen können. Trotz großzügiger Galerie bietet das Obergeschoss genügend Platz für drei Räume mit jeweils 14 bis 18 qm Fläche sowie ein geräumiges Bad, welches 13 qm misst.

In puncto Energieversorgung ist das Haus am Puls der Zeit: Das Extra einer Photovoltaikanlage mit Speicher gönnen sich die Möllers nicht nur aus ökologischen Gründen, auch wirtschaftlich rechnet sich das Konzept.

Individuell. Nachhaltig. Energieeffizient. Ein echtes ProHaus eben!

**ProHaus**   
made by GUSSEK HAUS

Gussek-Haus  
Franz Gussek GmbH & Co. KG  
Euregiostraße 7, 48527 Nordhorn  
Telefon: +49 5921 712009-0  
info@prohaus.com



Kompetenz und Kreativität seit mehr als 20 Jahren – individuelle Ausbauhäuser, die Ihre Persönlichkeit widerspiegeln. Kurzum: all Ihre Wünsche unter einem Dach. Überzeugen Sie sich selbst auf [www.prohaus.com](http://www.prohaus.com)

### VIER FRAGEN AN: Tim-Oliver Müller, Hauptverband der Bauindustrie

## „Wir können Baukosten senken“

Über mehr Wohnungen, staatliche Sanierungen und nachhaltige Ausschreibungen

Die Ampelkoalition will 400 000 neue Wohnungen im Jahr bauen, darunter sollen 100 000 öffentlich geförderte Wohnungen sein. Gibt es überhaupt genügend Kapazitäten der Bauindustrie dafür?

Das Ziel ist ambitioniert, wir stehen aber bereit! Schließlich haben wir unsere personellen Kapazitäten von 2009 bis 2021 um 30 Prozent ausgeweitet. Zudem können wir durch Verfahren wie das serielle und modulare Bauen schneller und in hoher Qualität bezahlbaren Wohnraum errichten. Der Staat muss aber mitmachen: Es sollten überflüssige Normen und Vorschriften abgebaut, die 16 Landesbauordnungen harmonisiert und mehr Tempo bei Genehmigungen gemacht werden. Zudem müssen wir uns vor allem in den Ballungszentren engagieren, wo Wohnungsmärkte angespannt sind.

Im Koalitionsvertrag steht, dass Bauen günstiger werden soll – durch serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung. Wie schnell kann das gehen?

Die richtigen Stichworte sind von den Koalitionären genannt. Allerdings sind es vor allem Kosten jenseits des Bauens, die preistreibend wirken: Grundstückskosten, Grunderwerbsteuer, behördliche Auflagen und teilweise strikte Gebäudeanforderungen, deren Wirkung die Investition kaum rechtfertigen. Wir können

zwar durch serielle Verfahren Baukosten senken, aber wenn Einsparungen an anderer Stelle aufgezehrt werden, haben wir nichts gewonnen. Die Digitalisierung wird Abhilfe schaffen und führt zu mehr Transparenz, Kostensicherheit sowie zu effizienteren Prozessen – von der Bauantragsstellung über die Vergabe bis zum Betrieb. Richtig viel Potential ist noch zu heben, wenn Auftraggeber, Planer und Bauunternehmen frühzeitiger kooperieren würden. Dann gibt es im Nachgang weniger Streit vor Gericht.

Viele Vorhaben von SPD, Grünen und FDP zielen auf den Klimaschutz ab, was auch Bauen und Wohnen trifft. Verteuern solche Sanierungen und Umbauten das Wohnen nicht eben doch?

Klimaschutz kostet Geld – aber er ist unsere Zukunftsversicherung. Somit ist klar, dass Klimaneutralität im Gebäudesektor erhebliche Investitionen erfordert. Wichtig dabei ist die Frage der Kostenverteilung sowie die Frage, mit welchen Mitteln wir den Weg beschreiten wollen. Ersteres erfordert die richtige Mischung von Fördern, Fördern und klugen Markt-anreizsystemen, damit es nicht zu Überbelastungen kommt. Wichtig ist etwa, dass Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung in den Gebäudesektor zurückfließen oder Modelle an den Markt kommen, bei denen klimabedingte Mehrinvestitionen durch Einsparungen im Betrieb refinanziert werden. Zweitens sollte die Politik

Einschränkungen bei Baumaterialien, Verfahren oder Bauweisen vermeiden. Wichtig ist hingegen Technologieoffenheit, die Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Bilanz über den gesamten Gebäudelebenszyklus sowie ein Denken in Quartiersansätzen.

Was ist entscheidend, damit die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor sinken?

Der Gebäudesektor steht für 40 Prozent der Emissionen, wovon der Bau selbst jedoch nur wenig verantwortet. Drei Viertel der Emissionen entstehen im Gebäudebetrieb. Entscheidend zur Emissionsreduzierung sind deshalb: erstens die Sanierungsquote auf 5 Prozent zu steigern. Zweitens muss der Staat vorangehen und sich zur Sanierung seiner eigenen Gebäude verpflichten. Drittens sind Nachhaltigkeitskriterien für Ausschreibungen nötig, damit nicht der „günstigste Preis“, sondern „Nachhaltigkeit“ im Fokus steht. Viertens müssen wir nachhaltig mit unseren Ressourcen umgehen. Für einen effizienten Flächenverbrauch heißt dies Bauen im Bestand, Nachverdichtung, Flächenmehrfachnutzung und deren Reaktivierung. Im Rohstoffbereich fordern wir einen mindestens gleichwertigen Einsatz von Recyclingbaustoffen. Konkret: Nicht alles, was ein Bagger auf der Schaufel hat, muss automatisch als Abfall entsorgt werden.

Die Fragen stellte Jan Hauser.