

sofia

Sonderforschungsgruppe
Institutionenanalyse

Ökonomische Rahmenbedingungen der energetischen Gebäudesanierung

Daniel Feser, Nora Vogt und Stefan Winnige

sofia-Diskussionsbeiträge 15-1, Darmstadt 2015

ISBN: 978-3-941627-40-6

Sofia-Diskussionsbeiträge
zur Institutionenanalyse
Nr. 15-1

ISSN 1437 - 126X

ISBN 978-3-941627-40-6



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT



GEORG-AUGUST-UNIVERSITÄT
GÖTTINGEN

s o f i a



Ökonomische Rahmenbedingungen der energetischen Gebäudesanierung

Daniel Feser, Nora Vogt und Stefan Winnige

Göttingen, Januar 2014



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT



GEORG-AUGUST-UNIVERSITÄT
GÖTTINGEN

sofia

h_da

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Dieser Beitrag entstand im Rahmen des Forschungsprojekts
Intelligente Energienutzung in der Gebäudewirtschaft - iENG

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



FONA
Sozial-ökologische
Forschung
BMBF

Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung
liegt bei den Autoren.

Verbundprojekt

Intelligente Energienutzung in der Gebäudewirtschaft - iENG

Akteure und ihre Rahmenbedingungen

03EK3517A – Hochschule Darmstadt

03EK3517B – Georg-August-Universität Göttingen

03EK3517C – Technische Universität Darmstadt

Laufzeit 01.08.2013 – 31.07.2016

Inhalt

1 Einleitung	3
1.1 Zielsetzung	3
1.2 Vorüberlegung: Aktionsraum des Bauherren und Konsequenzen für den Gesetzgeber.....	4
2 Marktsegmente und regionalspezifische Mietpreise von Wohn- gebäuden	6
2.1 Ökonomik des (Miet-)Wohnungsmarkts	6
2.2 Gebäudebestand, Wohnformen und Eigentumsverhältnisse	7
2.3 Wohngebäudebestand nach Baujahr und Region	9
2.4 Wohnversorgung und Wohnkosten	11
2.5 Energetische Sanierungsraten und Motive.....	13
3 Aktuelle Fördermaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung	17
3.1 Grundlegend: Der Energieausweis	17
3.2 Förderungen durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)	18
3.2.1 Vor-Ort-Beratung.....	18
3.2.2 Marktanzreizprogramm (MAP)“	20
3.2.3 Kraft-Wärme-Kopplung	21
3.3 Förderprogramme der KfW für die energetische Gebäudesanierung	22
3.4 Förderprogramme der KfW für die Nutzung Erneuerbarer Energien	28
3.5 Förderprogramme der KfW zur Siedlungs- und Quartiersentwicklung	29
3.6 Förderprogramme der KfW für Innovationen im Umwelt- bereich: BMUB-Umweltinnovationsprogramm (KfW 2014c).....	35
4 Beurteilung der aktuellen Förderkulisse	36
4.1 Statische Effizienz.....	36
4.2 Dynamische Effizienz	38
4.3 Treffsicherheit	40
4.4 Abschließende Beurteilung der Förderung	42
5 Literatur	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Leerstandsquoten nach Bundesländern 1998 und 2010 laut Mikrozensus (Statistisches Bundesamt 2014).	13
Tabelle 2: Überblick Effizienzhaus Standards der KfW Bankengruppe.	23
Tabelle 3: Merkmale der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Bauen“	24
Tabelle 4: Merkmale der KfW-Programme Energetische Stadtsanierung	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt (2006) (Hopfner& Simon-Phillip 2013: 39).	8
Abbildung 2: Baualtersverteilung der deutschen Wohngebäude und Wohnungen in deutschen Wohngebäuden. Ergebnisse der Stichprobe aus Diefenbach et al. (2010: 39).	9
Abbildung 3: Bewohnte Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes/der Wohnung getrennt nach alten und neuen Bundesländern (StBa 2012: 13).	10
Abbildung 4: Anteilige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude getrennt nach alten und neuen Bundesländern (eigene Berechnungen nach Zusatzerhebung: Mikrozensus, vgl. StBa 2012: 49).	10
Abbildung 5: Neu- und Weitervermietungsrenten 2005-2011 (BMVBS 2013: 27).	12
Abbildung 6: Bruttokaltmieten je m ² laut Mikrozensus 2010 (Statistisches Bundesamt 2012).	13
Abbildung 7: Sanierungsraten (IW Köln 2012).	14
Abbildung 8: Einflussmöglichkeiten und Bedeutung von Barrieren gegen eine energetische Sanierung (Albrecht et al. 2010: 10).	15
Abbildung 9: Typologie von Eigenheimsanierern(multivariate Analyse) (Albrecht et al. 2010: 13).	15

1 Einleitung

1.1 Zielsetzung

Mit der Unterzeichnung des Koalitionsvertrages zwischen CDU/CSU und SPD am 16.12.2013 bekräftigte die Bundesregierung, dass „die Senkung des Energieverbrauchs durch mehr Energieeffizienz [...] als zentraler Bestandteil der Energiewende mehr Gewicht erhalten [muss]“. Im Rahmen eines sektorübergreifenden Ansatzes sollen dabei Gebäude, Industrie, Gewerbe und Haushalte sowie die Energienutzungsformen Strom, Wärme und Kälte gleichermaßen berücksichtigt werden. Zudem soll auch die Quartiersebene gestärkt werden, indem Sanierungskonzepte, die über das Einzelgebäude hinausgehen, größere Berücksichtigung finden. Die politische Zielsetzung hat somit grundsätzlich einen Freiraum für die Entwicklung und Durchsetzung innovativer Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz geschaffen.

Energieeffizienz¹ – das Verhältnis zwischen erzieltm Nutzen (verrichteter Arbeit) und eingesetzter Primärenergie – wird oftmals als „wichtigste Energiequelle“ bezeichnet, deren Potential insbesondere im Bereich der Gebäudewirtschaft groß ist. Auf den Gebäudesektor und dessen Heizungs-, Warmwasser-, Beleuchtungs- und sonstigen Strombedarf entfallen rund 40 % des Endenergieverbrauchs in Deutschland. Da drei Viertel des Gebäudebestandes nicht den heutigen technischen und energetischen Standards entsprechen, soll das darin vorhandene Optimierungspotential prospektiv durch energetische Sanierungen erschlossen werden. Der öffentlichen Hand kommt hierbei durch die Ausgestaltung der finanziellen Unterstützung und der rechtlichen Rahmenbedingungen eine wichtige Lenkungsfunction zu.

Mittlerweile besteht ein ausdifferenziertes Instrumentarium der finanziellen Förderung zur Steigerung der Sanierungsquote des Gebäudebestands unter Einhaltung von Energieeffizienzstandards bei Neubauten. Zentraler Akteur hierfür ist die KfW Bankengruppe, die die Förderkulisse seit einigen Jahren dynamisch erweitert und an den geltenden rechtlichen Rahmen sowie die politischen Zielvorgaben anpasst. Einen Schwerpunkt bilden die Förderprogramme zur Sanierung des Wohnbestandes, die Bauherren bei der Durchführung energetischer Sanierungen in Bestandsimmobilien begleiten und Finanzierungskonzepte anbieten. Ein weiterer Akteur ist das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), welches einerseits Sanierungsmaßnahmen aber auch die qualifizierte Beratung durch Energieberater fördert.

¹ Vgl. Wuppertal Institut (2008) für eine ausführlichere Diskussion der Definition der Energieeffizienz

Die Nachfrager energetischer Sanierungsprogramme zeichnen sich – je nach Marktsegment - durch unterschiedliche Investitionsneigungen aus. Jede Form der Gebäudesanierung hat zudem eine spezifische Struktur hinsichtlich des Investitionsbedarfs, des Einsparpotentials, der Abschreibungszeiträume sowie ggf. der Umlagen auf die Mieter; was jeweils eine individuelle Anreizwirkung auf den zentralen Akteur (Eigentümer und Bauherrn) bewirkt. Um diese spezifischen Anreizwirkungen nach ökonomischen Gesichtspunkten genauer untersuchen zu können, ist eine grundlegende Bestandsaufnahme der Rahmenbedingungen der deutschen Wohnungswirtschaft und deren Verknüpfungen mit energetischen Sanierungen erforderlich. Dies dient als Basis zur Untersuchung der Frage, inwiefern die aktuelle Förderlandschaft tatsächlich zur Erhöhung der Sanierungsrate beiträgt.

Das vorliegende Papier dient zunächst dem Aufzeigen der derzeitigen allgemeinen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft in Deutschland unter Berücksichtigung der Angebotsseite, Altersstruktur des Gebäudebestands, Marktsegmenten, regionalspezifischen Mietpreisen sowie weiterer ökonomischer Charakteristika des Gutes „Wohnen“. Einen zweiten Schwerpunkt bilden die ökonomischen Rahmenbedingungen der energetischen Gebäudesanierung im Bestand. Dies beinhaltet eine Aufstellung und Darstellung der wichtigsten derzeit verfügbaren Förderprogramme sowie deren Analyse hinsichtlich ihrer Innovationsoffenheit.

Das zentrale Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist, dass 1) die derzeitige Förderkulisse die vorhandenen technischen Möglichkeiten nur unzureichend widerspiegelt. Infolgedessen lassen sich als weitere Ergebnisse, 2) eine momentan nur unzureichende Ausschöpfung des vorhandenen Energieeinsparpotentials in Bestandsimmobilien konstatieren, und 3) Handlungs- und Reformbedarf hinsichtlich einer Öffnung der Förderung für innovative Sanierungskonzepte ableiten.

1.2

Vorüberlegung: Aktionsraum des Bauherren und Konsequenzen für den Gesetzgeber

Der Aktionsraum eines potentiellen Bauherrn wird durch den geltenden rechtlichen Rahmen (z.B. Mietrecht, Baurecht, EnEV), die vorhandenen technischen Möglichkeiten und die baulich-architektonischen Voraussetzungen seines Bestands abgesteckt. Innerhalb dieses Möglichkeitsraums ist es das Ziel des Bauherrn, seine Präferenzen mittels einer Sanierungsstrategie bestmöglich zu realisieren. Maßgeblichen Einfluss auf die Strategie haben das Budget, die Kosten der Durchführung und der potentielle, zukünftige Nutzen aus der Sanierung. Hieraus kann ein „Matching-Problem“ entstehen. Dies ist der Fall, wenn das individuell-rationale Kostenminimierungskalkül des Bauherrn die Durchsetzung

des politisch gesetzten Ziels der Maximierung des Energieeffizienzgrads verhindert.

Zur *notwendigen Bedingung* für eine optimale Ausschöpfung des Energieeinsparpotentials wird, dass der Bauherr aus dem gesamten technischen Spektrum die für die individuelle Bestandsimmobilie bestmögliche Lösung identifiziert.

Daraus ergibt sich als *hinreichende Bedingung*, dass das Angebot der finanziellen Förderprogramme optimale Anreize zur Umsetzung der individuell am besten geeigneten Sanierungslösung setzt.

Fraglich ist, inwiefern die derzeitigen Rahmenbedingungen ökonomischer, rechtlicher und förderrechtlicher Natur diesem Optimierungsproblem entgegenwirken. Dieser Frage wird im weiteren Verlauf des Diskussionspapiers nachgegangen.

2

Marktsegmente und regionalspezifische Mietpreise von Wohngebäuden

2.1

Ökonomik des (Miet-)Wohnungsmarkts

Aus ökonomischer Sicht ist der Markt für Wohnraum durch einen hohen Grad an Unvollkommenheit gekennzeichnet, bei dem insbesondere die Immobilität des Gutes Wohnung, dessen lange Produktions- und Nutzungsdauer sowie die Heterogenität der Nachfrage schnelle Anpassungen an ein Marktgleichgewicht verhindern. Zudem ist der Wohnungsmarkt in sachliche, räumliche und sozioökonomische Teilmärkte segmentiert (Hallof 2013: 48). Räumliche Teilmärkte resultieren vor allem aus der Immobilität von Wohnungen, bei gleichzeitiger Gebundenheit der Bewohner an Arbeits- oder Ausbildungsplätze sowie der Abhängigkeit von Versorgungseinrichtungen. Mögliche Unterscheidungskriterien für sachliche Teilmärkte sind, z.B. die Eigentumsform, Gebäude und Wohnungstypen sowie die Frage, ob es sich um ein Bestandsobjekt oder einen Neubau handelt (Mayer 1998: 43). Sozioökonomische Teilmärkte resultieren aus Unterschieden im Einkommensniveau und der unterschiedlich hohen Zahlungsbereitschaft für das Gut Wohnung.

Diese Segmentierung erschwert eine Markträumung. Ein Überangebot an Wohnungen in einem Teilmarkt kann einer Übernachfrage in einem anderen Teilmarkt gegenüberstehen, ohne dass der Marktmechanismus zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage führt, was z.B. den Wohnungsüberschuss in Schrumpfungsregionen bei gleichzeitigem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Wachstumsregionen erklären kann. Wanderungs- und Anpassungsbewegungen vollziehen sich nur sehr langfristig, einerseits aus räumlicher Gebundenheit andererseits durch vertragliche Bindungen aufgrund bestehender Mietverträge, weshalb Wohnungsmärkte auch als Bestandsmärkte bezeichnet werden können.

Zusätzlich ist jeder Teilmarkt für sich betrachtet durch unvollständige Information gekennzeichnet ist. Mangelnde Transparenz sowie starke sachliche, räumliche, zeitliche sowie persönliche Präferenzen der Nachfrager und Anbieter führen dazu, dass für Wohnungen mit vergleichbarer Qualität und Beschaffenheit unterschiedlich hohe Mieten gezahlt werden (Hallof: 2013: 3). Preisunterschiede können nur mit hohen Such- und Informationskosten aufgedeckt werden. Eine Ausprägung der Marktintransparenz ist das Immobilienmaklerwesen, das als zwischengeschaltete Instanz Transaktionskosten reduzieren und einen effizienteren Ausgleich von Angebot und Nachfrage erzielen kann.

Die ökonomischen Charakteristika des Wohnungsmarkts wirken sich unmittelbar auf die Investitionsstrategien und Aktivitäten der Wohnungseigentümer

aus. Existiert ein Nachfrageüberschuss an Wohnraum, so bietet sich für Anbieter das Potential für Mietsteigerungen. Die lange Produktionsdauer erschwert eine zügige Anpassung des Angebots, die nötig wäre um einen Marktausgleich zu erreichen (Mayer 1998: 48). Da „Wohnen“ ein nicht substituierbares Grundbedürfnis darstellt, ist zudem die Preiselastizität der Nachfrager relativ gering. Qualitätskriterien wie z.B. der energetische Sanierungsgrad einer Wohnung, verlieren durch diese Faktoren an Bedeutung. Tendenziell resultiert ein quantitativer und weniger qualitativer Anpassungsprozess beim Wohnungsbestand durch die Anbieter (Mayer 1998: 47).

Herrscht auf dem Wohnungsmarkt ein Angebotsüberschuss, sind sowohl eine Reduktion der Menge sowie des Preises theoretische Optionen, um ein Marktgleichgewicht zu erreichen. Die Reduzierung des Wohnraums ist durch Abriss oder natürliche Abgänge nur langfristig möglich. Die tendenziell sinkenden Mietpreise führen aufgrund der Markttransparenz nicht gleich zu den notwendigen Mengeneffekten. Fehlende Informationen bei Mietern über andere Mietpreise, Kosten des Umzugs, höhere Mieten bei Neuvermietung sowie die Lock-in-Situation sind dafür ausschlaggebend. Dennoch haben Wohnungssuchende in Regionen mit geringerer Nachfrage eine größere Wahlfreiheit, wodurch Qualitätskriterien einer Wohnung an Bedeutung gewinnen. Ein guter energetischer Sanierungszustand kann dem Vermieter in diesem Zusammenhang einen Wettbewerbsvorteil verschaffen (Hallof 2013: 99).

Im Folgenden wird primär aus Anbietersicht argumentiert, wobei die nachfrageseitigen Motive und Präferenzen der Mieter lediglich indirekt betrachtet werden, da die Entscheidung über eine energetische Gebäudesanierung nur vom Wohneigentümer getroffen werden kann.

2.2

Gebäudebestand, Wohnformen und Eigentumsverhältnisse

Im Jahr 2010 betrug der Wohngebäudebestand im gesamten Bundesgebiet 18,1 Mio. Gebäude (Hopfner & Simon-Phillip 2013: 34). Per Definition werden bei einem Wohngebäude mehr als 50% der Gesamtfläche für Wohnzwecke genutzt (StBA 2012: 353). In den 18,1 Mio. Gebäuden befanden sich ca. 39,4 Mio. Wohnungen (ebenda: 34), wobei 47 % aller Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (EZFH) und 53 % in Mehrfamilienhäusern (MFH) liegen. Insgesamt blieben hiervon 3,3 Mio. Wohnungen unbewohnt. Von den verbleibenden 36 Mio. Wohnungen waren 16,5 Mio. Eigentümerwohnungen (StBa 2012: 18), die von den Eigentümern selbst genutzt wurden. Weitere 19,5 Mio. (ebenda: 20) Wohnungen waren Mietwohnungen. Damit ergibt sich für 2010 eine Eigentümerquote von 45,7% (ebenda: 28) und eine Mieterquote von 54,3%. (ebenda: 30).

Bei der Anbieterstruktur lassen sich vier Typen differenzieren, deren unterschiedliche Zielsetzungen die jeweiligen Nutzungs- und Bewirtschaftungs-

strategien beeinflussen (vgl. Hallof 2013: 60, Hopfner & Simon-Phillip 2013, S. 36ff):

- Selbstversorgung und/oder Alterssicherung, z.B. selbstnutzende Eigentümer oder privat vermietende Personen/Kleinanbieter.
- Langfristiges Renditeziel mit wertorientierter Bewirtschaftung des Bestands, z.B. freie, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen oder industrieverbundene Wohnungsunternehmen,
- Kurzfristiges Renditeziel mit Ankauf und schnellem Weiterverkauf des Bestands, z.B. internationale Investoren - Opportunity Fonds, Private-Equity-Gesellschaften
- Gemeinwohlorientierung, z.B. Genossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen.

Der überwiegende Teil des Mietwohnungsbestandes befindet sich im Besitz privater Kleinvermieter, auf die ca. 14,5 Mio. Mietwohnungen entfallen (vgl. Davon handelt es sich bei 75 % um sogenannte Amateurvermieter, die 15 oder weniger Wohnungen in ihrem Bestand haben (Hallof 2013: 60).

Abbildung 1 veranschaulicht die Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

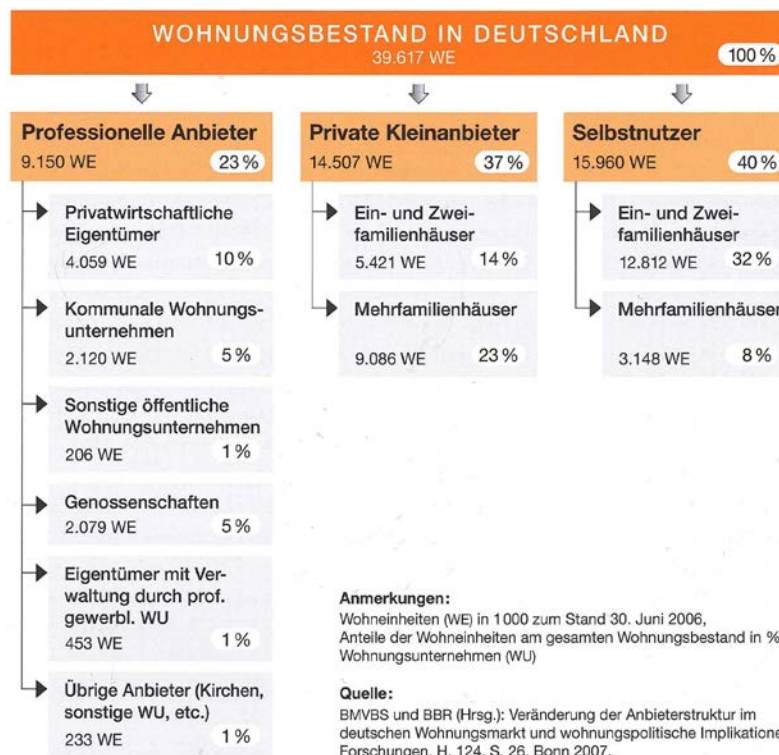


Abbildung 1: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt (2006) (Hopfner & Simon-Phillip 2013: 39).

2.3 Wohngebäudebestand nach Baujahr und Region

Von den 18,1 Mio. Wohngebäuden in Deutschland wurden etwa zwei Drittel vor dem Inkrafttreten der 1. Wärmeschutzverordnung Ende des Jahres 1977 errichtet, weshalb sie aus energetischer Sicht zum Altbaubestand gehören (KfW 2011a: 1, vgl. Abbildung 2).

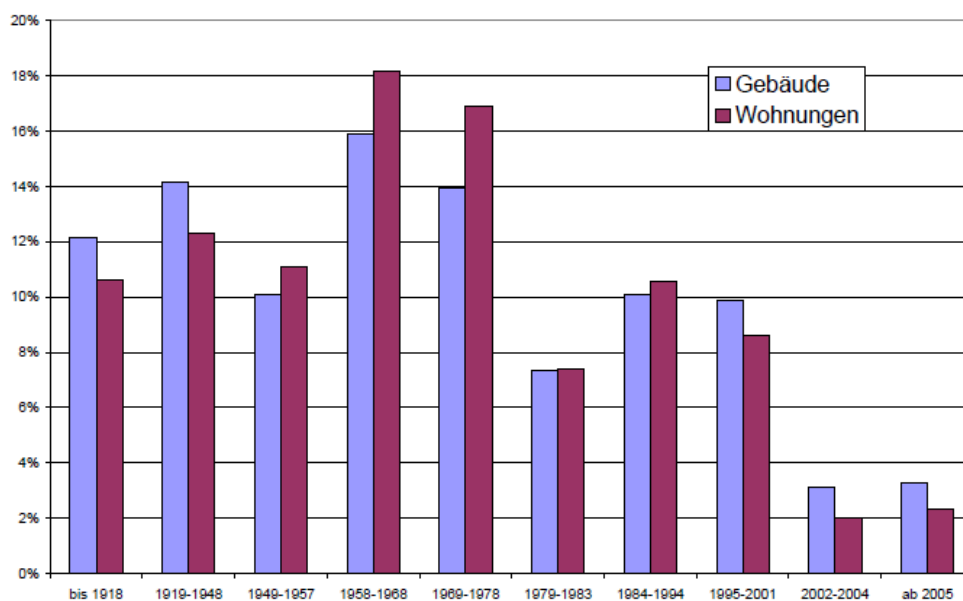


Abbildung 2: Baualtersverteilung der deutschen Wohngebäude und Wohnungen in deutschen Wohngebäuden. Ergebnisse der Stichprobe aus Diefenbach et al. (2010: 39).

Zudem gibt es auch signifikante Unterschiede in der Gebäudealtersstruktur zwischen den neuen und den alten Bundesländern (vgl. Abbildung 3). Der Anteil von zwischen 1949 und 1978 errichteten Gebäuden liegt in Westdeutschland bei über 50 %, in den neuen Bundesländern einschließlich Berlin nur bei 25,2 %. Dagegen gibt es in Ostdeutschland überproportional viele ältere Gebäude. Der Anteil der bis 1918 bzw. zwischen 1919 und 1948 errichteten Gebäude liegt in den alten Bundesländern lediglich bei 11,9 % bzw. 11,0 %. In den neuen Bundesländern liegt der Bestand jedoch bei 25,2 % bzw. 20,5 %.

Unterschiede in der Baustruktur zwischen alten und neuen Bundesländern existieren nicht nur in Bezug auf die Altersstruktur, sondern auch bei der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude. Rund 51 % der Wohnungen in den alten

Bundesländern befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZH). Dagegen beträgt die Quote im Osten lediglich rund 35 %.

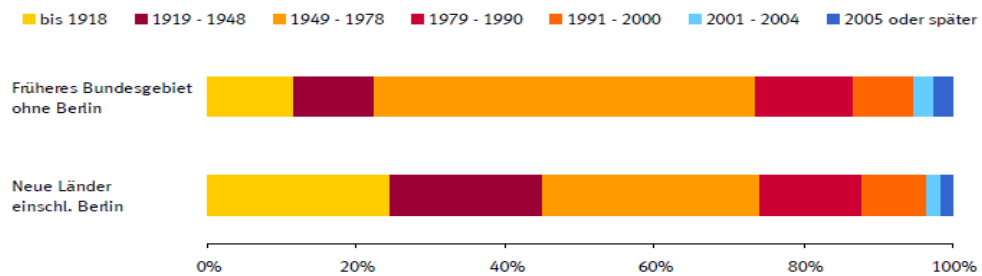


Abbildung 3: Bewohnte Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes/der Wohnung getrennt nach alten und neuen Bundesländern (StBa 2012: 13).

Ein Grund für diese Strukturen liegt in der unterschiedlichen Wohnungsbaupolitik in der BRD und DDR während der Zeit der Trennung: Insbesondere in den Nachkriegsjahren wurde in den ostdeutschen Ländern durch staatliche Wohnungsbaumaßnahmen überwiegend Wohnraum in Mehrfamilienhäusern geschaffen, wohingegen in Westdeutschland das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern eher ausgeglichen war (vgl. Mayer 1998: 331f).

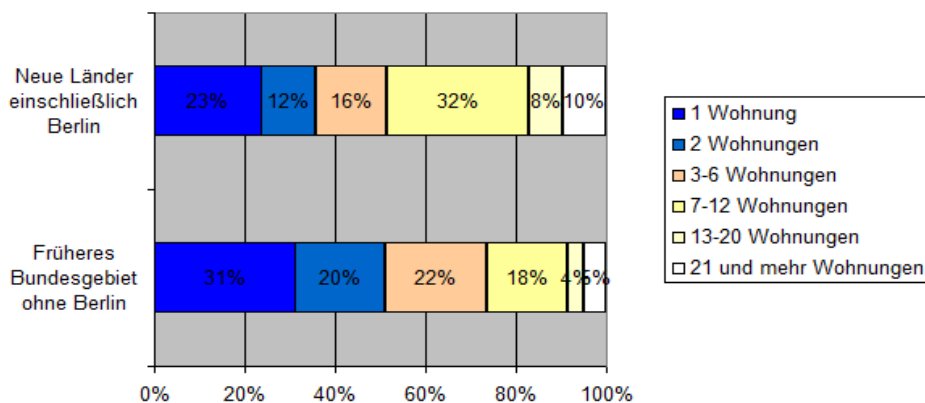


Abbildung 4: Anteilige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude getrennt nach alten und neuen Bundesländern (eigene Berechnungen nach Zusatzerhebung: Mikrozensus, vgl. StBa 2012: 49).

Die durchschnittliche, bundesdeutsche Wohneigentümerquote betrug laut einer Zusatzerhebung des Mikrozensus 2010 45,7 %. Damit konnte ein Anstieg um 2,5 % Punkte gegenüber 2008 verzeichnet werden; bis 2025 wird eine weitere Steigerung um 4 %-Punkte erwartet (BMVBS 2013: 43). Deutliche Unterschiede existieren zwischen den Bundesländern. Während die alten Bundesländer mit Ausnahme Nordrhein-Westfalens und der Stadtstaaten durchweg Eigentümerquoten über dem gesamtdeutschen Schnitt aufweisen, weisen die neuen Bundesländer mit Ausnahme Brandenburgs durchweg geringere Eigentümerquoten auf.

2.4

Wohnversorgung und Wohnkosten

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren verändert. Während Mietpreissteigerungen zu Anfang des Jahrtausends vor allem auf Großstädte beschränkt waren, nimmt aktuell auch die Zahl der regionalen Teilmärkte zu, auf denen es zu steigenden Preisen und Wohnungsengpässen kommt (BMVBS 2013: 10). Ein Treiber des derzeitigen Trends ist das in der Bedeutung gestiegene Altersvorsorge- und Anlagemotiv vieler Nachfrager, von denen ein großer Teil zu privaten Anbietern auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt wird. Zudem haben stabile Immobilienpreise, steigende Einkommen und niedrige Zinsen Wohneigentum attraktiver werden lassen.² In der Folge stiegen die Umsätze bei Eigentumswohnungen von 2009 auf 2010 um 13 %, Eigenheimen um 7 % und bei Mehrfamilienhäusern um 5%, wobei sich dieser Trend auch 2011 fortsetzte (BMVBS 2013: 18).

Die derzeitige Angebotsentwicklung kann die derart gestiegene Nachfrage nicht decken, weshalb seit 2010 ein deutlicher Preis- und Mietpreisanstieg vor allem in Großstädten und Wachstumsregionen zu verzeichnen ist. Abbildung 5 zeigt die Entwicklung der Neu- und Weitervermietungsflächen, wobei ersichtlich wird, dass die Anzahl der Kreise mit steigenden Neu- und Weitervermietungsflächen zunimmt. Laut Mietpreisindex des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten im Zeitraum von 2001 bis 2011 jährlich jedoch lediglich um 1,1 % gestiegen. Diese Steigerung liegt unter jener der Verbraucherpreise, die um 1,6 % pro Jahr gestiegen sind (ebenda: 269).

² Die Gründe hierfür sind vielfältig: Nachdem sich die deutsche Wirtschaft ab Mitte 2009 von der Finanz- und Wirtschaftskrise zu erholen begann und in der Folge die Einkommen stiegen und die Arbeitslosigkeit sank, stieg auch die Nachfrage nach Wohnraum. Hinzu kam die gestiegene Attraktivität von Wohnraum als Kapitalanlage in Folge der Staatsschuldenkrise bzw. der vorherrschenden Unsicherheit auf den Kapitalmärkten, da die Anlage in Immobilien als risikoarm und inflationssicher gilt (BMVBS 2013: 18).

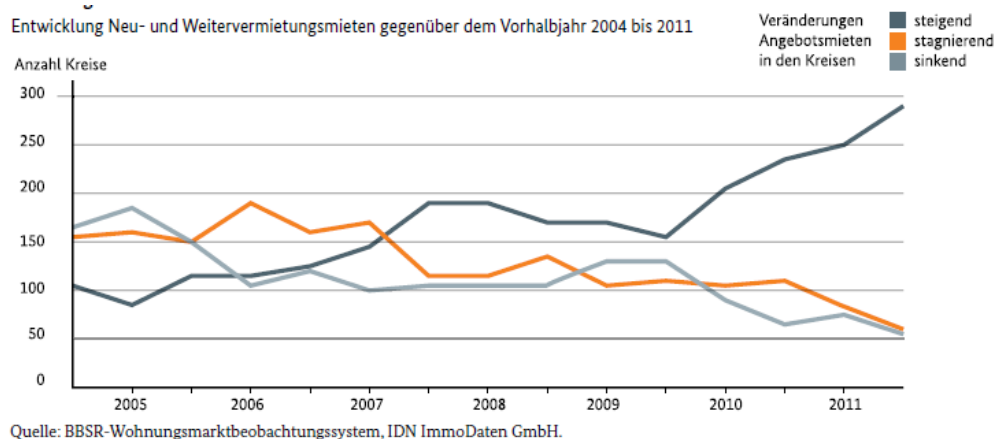


Abbildung 5: Neu- und Weitervermietungsflächen 2005-2011 (BMVBS 2013: 27).

Im Jahr 2010 betrug die durchschnittliche, deutsche Nettokaltmiete 376 Euro oder 5,43 Euro/m², zuzüglich durchschnittlichen 86 EUR für Nebenkosten (1,25 Euro/m²), wobei diese Angaben deutschlandweit stark divergieren. Die Bruttokaltmiete betrug durchschnittlich 22,5 % des zur Verfügung stehenden Haushaltsnettoeinkommens (vgl. Abbildung 6).

Die langfristigen Trends in der Wohnungsnachfrage werden im Wesentlichen durch den demografischen Wandel bestimmt (BMVBS 2013: 32). Die Zahl der privaten Haushalte hat von 2002 bis 2010 von 38,7 auf 40,3 Mio. zugenommen, prognostiziert wird ein Maximum im Jahr 2025 mit 41,1 Mio. mit anschließendem Abfall. Es wird somit angenommen, dass der sogenannte „Remanenzeffekt“, d.h. der allgemeine Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgröße, sich fortgesetzt.

Die Leerstandsquote, d.h. der Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand, ist seit 1998 bundesweit leicht gestiegen (vgl. Tabelle 1). In den neuen Bundesländern ist die Quote im Gegensatz zu den alten Bundesländern rückläufig, dennoch werden hier noch zweistellige Raten erreicht.

Tabelle 1: Leerstandsquoten nach Bundesländern 1998 und 2010 laut Mikrozensus (Statistisches Bundesamt 2014).

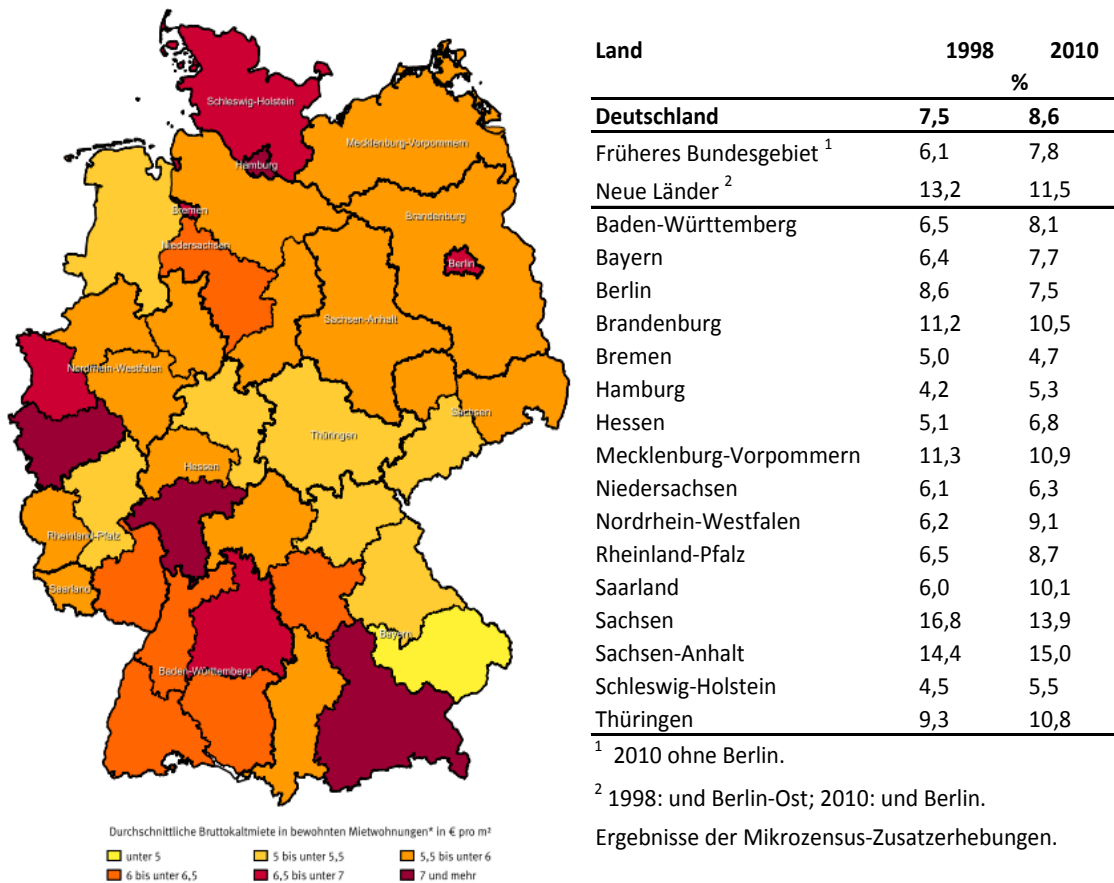


Abbildung 6: Bruttokaltmieten je m² laut Mikrozensus 2010 (Statistisches Bundesamt 2012).

2.5 Energetische Sanierungsraten und Motive

Die statistischen Angaben zur energetischen Sanierungsquote divergieren stark und sind aufgrund fehlender, großangelegter Monitoring-Mechanismen hauptsächlich Stichproben-basiert (vgl. IW Köln 2012). Sicher ist, dass die Sanierungsaktivitäten seit 20 Jahren stetig zunehmen, sich die Wachstumsrate in den letzten Jahren aber verlangsamt hat. Laut einer Erhebung des BMVBS betrug die Quote der Vollsanierungen 1994 bis 1998 jährlich durchschnittlich 1,6 %, stieg im Zeitraum von 1999 bis 2003 auf durchschnittlich 1,8 % und in den Jahren 2004 bis 2006 auf 2,2 %, was umgerechnet rund 230.000 um-

fassend energetisch sanierten Gebäuden pro Jahr entsprach (BMVBS 2007: 44). Die KfW hingegen geht für den Zeitraum von 2006-2008 von durchschnittlich 1,1% aus (KfW 2011a: 1). Auch derzeit konstatiert das Bundesumweltministerium eine Sanierungsquote von lediglich 1 % (Hendricks, PM 28. Januar 2014). Politisches Ziel ist es, die Quote „mindestens [zu] verdoppeln, um die langfristigen Einsparungsziele zu erreichen.“ (ebenda). Die Sanierungsrate als politische Zielvorgabe steht jedoch in der Kritik, da sie keinerlei Rückschlüsse auf die erreichte energetische Qualität zulässt (vgl. IW Köln 2012).



Abbildung 7: Sanierungsraten (IW Köln 2012).

Insgesamt lässt sich ein deutlicher Unterschied in den Sanierungsaktivitäten von Selbstnutzern und Vermietern feststellen (vgl. Abbildung 7). Selbstnutzer sanieren dabei häufiger. In 2,2 % der selbst genutzten Wohnungen wurde jährlich mindestens eine bauliche Wärmeschutzmaßnahme durchgeführt – jedoch nur in 1,8 % der vermieteten Wohnungen. Diese Unterschiede sind Ausdruck verschiedener Sanierungsmotive und –Hemmnisse der einzelnen Wohneigentümergruppen. Für die Selbstnutzer, bzw. Eigenheimsanierer, existieren diesbezügliche Typisierungen (vgl. Abbildung 9), für die restlichen Wohnraumanbieter, wie z.B. Wohnungsunternehmen, gibt es keine vergleichbare Aufschlüsselung. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über denkbare Hemmnisse bei der Sanierung und die Einflussmöglichkeiten seitens der Politik. Abbildung 9 wiederum gibt eine Typisierung von Eigenheimsanierern nach ihrer Motivationslage.

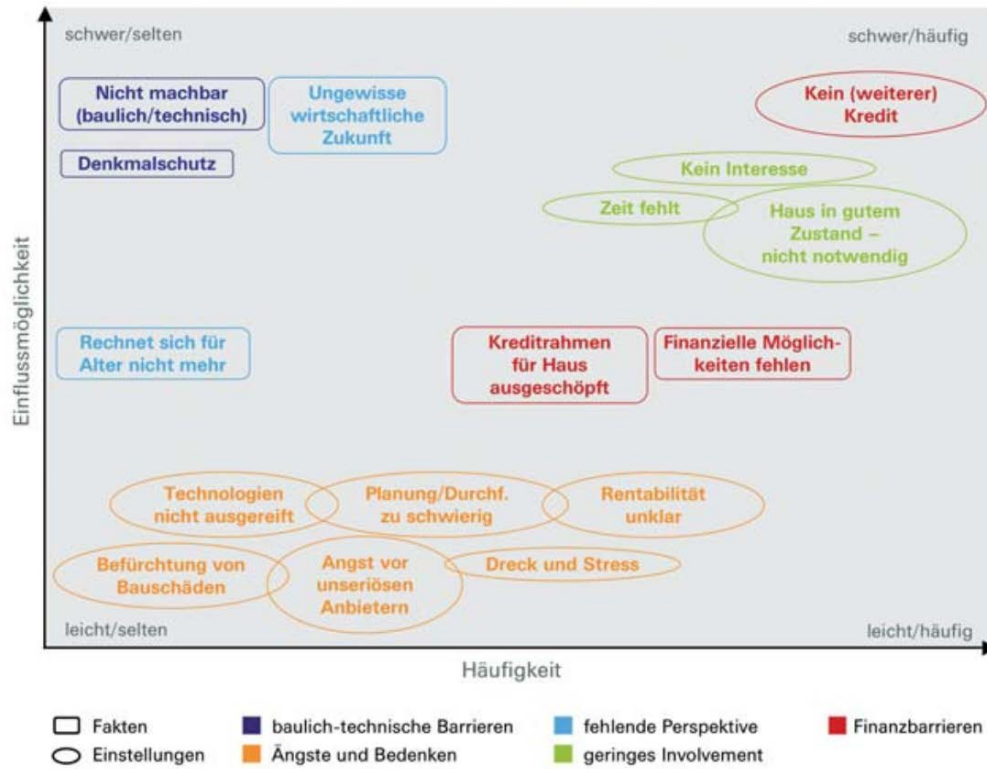


Abbildung 8: Einflussmöglichkeiten und Bedeutung von Barrieren gegen eine energetische Sanierung (Albrecht et al. 2010: 10).

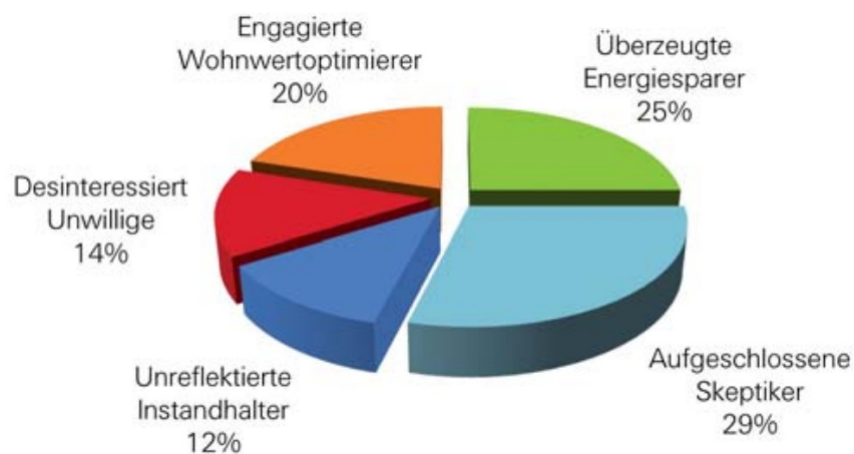


Abbildung 9: Typologie von Eigenheimsanierern(multivariate Analyse) (Albrecht et al. 2010: 13).

Es ist davon auszugehen, dass bei Wohnungsunternehmen, das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung und die etwaige Berücksichtigung von lokalen Wettbewerbseffekten (Bestandsaufwertung) und kommunalen Maßgaben ausschlaggebende Entscheidungshilfen sind (vgl. BMVBS/BBR 2007).

Abbildung 9 zeigt hingegen ein Kontinuum, in welchem verschiedene Barrieren nach objektiven und subjektiven Kriterien sowie nach der Möglichkeit der Beeinflussbarkeit und Häufigkeit geordnet sind. Deutlich wird, dass die Entscheidung des Selbstnutzers pro oder contra energetische Sanierung sehr viel stärker von Informationsasymmetrien und emotionalen Gründen geprägt sein kann, als die von großen Wohnungsunternehmen. Beeinflussen können Energieberater und beratende Handwerker insbesondere den Bereich „Ängste – Einwände – Einstellungen“, wohingegen der Komplex „Kreditrahmen und Wirtschaftlichkeit“ eher durch Finanzintermediäre beeinflusst werden kann.

3

Aktuelle Fördermaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung

3.1

Grundlegend: Der Energieausweis

Der Energieausweis dient der Dokumentation der energetischen Qualität eines Gebäudes und wird grundsätzlich für ein gesamtes Gebäude und nicht für einzelne Wohnungen eines Gebäudes angefertigt. Die rechtliche Grundlage für den Energieausweis bildet die Energieeinsparverordnung (vgl. Kornhardt und Kowald 2010).

Seit dem 1. Oktober 2007 ist die Anfertigung eines Energieausweises für die Errichtung eines Neubaus oder größere Sanierungen bzw. Erweiterungen bestehender Gebäude verpflichtend vorgeschrieben. Seit dem 1. Januar 2009 gilt dies auch für den Verkauf oder die Vermietung von Wohngebäuden. Hierbei kann der potentielle Mieter bzw. Käufer die Vorlage eines Energieausweises verlangen (BMVBS 2009: 23). Zudem gilt diese Pflicht seit dem 1. Juli 2009 auch für den Verkauf bzw. Vermietung von Nichtwohngebäuden sowie bei Gebäuden mit mehr als 1000 m², in denen öffentliche Dienstleistungen mit erheblichem Publikumsverkehr erbracht werden.

Der Energieausweis kann, soweit er für Vermietung, Verkauf oder zum Ausgang in Gebäuden bestimmt ist, sowohl auf Grundlage des Energiebedarfs, als auch des Energieverbrauchs erstellt werden. Dient er hingegen als öffentlich-rechtlicher Nachweis für Baumaßnahmen im Neubau und Gebäudebestand, ist lediglich die Variante auf Grundlage des Energiebedarfs zulässig (BMVBS 2009: 34). Bei der Bedarfsrechnung wird der Energiebedarf rechnerisch ermittelt. Hierbei werden ausschließlich der energetische Standard des Gebäudes und die Effizienz der Anlagentechnik im Gebäude berücksichtigt. Anderen Faktoren, wie dem Außenklima oder dem individuellen Nutzerverhalten der Bewohner werden einheitliche Randbedingungen zugrunde gelegt.

Der Energieverbrauch wird hingegen unter realen Bedingungen gemessen und ist somit durch das individuelle Verhalten der Bewohner beeinflusst (BMVBS 2009: 28), wodurch die Vergleichbarkeit zwischen Gebäuden erschwert wird. Kritisiert werden vor allem die zwei Berechnungsmethoden, welche zu stark divergierenden Ergebnissen führen, was die Aussagekraft des Energieausweises erheblich beeinträchtigt (Großmann 2014: 8).

Ziel des Energieausweises ist es, für Miet- oder Kaufinteressenten die potentielle „zweite Miete“ (BMVBS 2009: 22) abzuschätzen und diese in der Miet- oder Kaufentscheidung zu berücksichtigen. Für Gebäudeeigentümer liegt der potentielle Nutzen des Energieausweises zum einen in einer verbesserten Vermietungs- bzw. Verkaufschancen ihrer Gebäude. Zum anderen bietet der Energieausweis eine gute Möglichkeit zur Schwachstellenanalyse und kann als

Grundlage einer weiteren Energieberatung genutzt werden. Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises lassen sich nicht pauschalisieren, da diese vom der Art des Ausweises (Verbrauch oder Bedarf) sowie dem benötigten Aufwand für die Datenerfassung abhängen.

Laut EnEV 2013 werden in den Ausweisen zukünftig auch wirtschaftliche Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes und der Einzelbauteile zu benennen sein.

3.2

Förderungen durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

3.2.1

Vor-Ort-Beratung

Der Bund fördert Energiesparberatungen nach der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort vom 11.06.2012 (vgl. BAFA 2014a).

Die Antragstellung erfolgt über den Energieberater, der einen Zuschuss zu seinem Beraterhonorar erhält.³ Antragsberechtigt sind qualifizierte (zertifizierte) und unabhängige⁴ Energieberater. Die Antragsberechtigung prüft das BAFA im Rahmen eines internetgestützten Anerkennungsverfahrens. Nach erfolgreicher Prüfung wird der Energieberater in die „Energieeffizienz-Expertenliste“ aufgenommen, die im Internet verfügbar ist und den Beratungsinteressenten zur Verfügung steht (Dezember 2014: 12.415 registrierte Experten).⁵

Sowohl natürliche als auch rechtlich selbstständige Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft (einschließlich der Wohnungswirtschaft) oder juristische Personen und sonstige Einrichtungen, die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgen, können eine geförderte Beratung in Anspruch nehmen. In jedem Fall muss die Beratung sich auf das gesamte Gebäude beziehen.

Gefördert werden Energieberatungen, bei denen der Energieberater sich das Wohngebäude an Ort und Stelle anschaut und dessen Daten aufnimmt; auf

³ Der Zuschuss für eine Vor-Ort-Beratung beträgt 400 Euro für Ein-/Zweifamilienhäuser und 500 Euro für Wohnhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten. Der Berater ist verpflichtet, den Zuschuss mit seinen Beratungskosten zu verrechnen und dem Klienten nur einen entsprechend ermäßigten Betrag in Rechnung zu stellen.

⁴ Laut Absatz 3.3 der Richtlinie ist dies nicht der Fall, wenn der Berater ein wirtschaftliches Eigeninteresse an bestimmten Investitionsentscheidungen des Beratenen haben kann oder er bei der Beratung möglicherweise durch wirtschaftliche Interessen eines Dritten beeinflusst wird.

⁵ Energieexpertenliste (2014):
<https://www.energie-effizienz-experten.de/sie-sindbauherr/expertensuche/>.

dieser Basis erstellt der Berater ein energetisches Sanierungskonzept. Es umfasst:

- den baulichen Wärmeschutz (Dämmung),
- die Anlagentechnik (Heizung, Warmwassererzeugung) sowie
- die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarthermie, Biomasse).

Der Berater fertigt über die Ergebnisse der Beratung einen Beratungsbericht an und erläutert dessen Inhalt in einem abschließenden Beratungsgespräch.

Nach aktuellen Zahlen des BAFA wurden im ersten Quartal 2014 im gesamten Bundesgebiet 2047 geförderte Beratungen durchgeführt (BAFA 2014b). Dies betraf mehrheitlich Beratungen über Ein-/Zweifamilienhäuser (1600 Beratungen). Im Jahr 2013 betrug die Gesamtzahl geförderter Beratungen 10274, mit einem Fördervolumen von insgesamt 4.488.133 Euro.

Im Rahmen der letzten Evaluierung des Förderprogrammes durch die BAFA wurden die niedrigen Antragszahlen bemängelt, die seit 2010 stark rückläufig sind.⁶

Die folgenden Hemmnisse bei der Antragsstellung lassen sich aus Sicht der Gebäudeenergieberater identifizieren (vgl. ausführlich Großmann 2014: 12ff):

- Durch Umstellung der KfW-Förderkulisse (Änderung EnEV 2007 zu 2009) zum 1.1.2010 und dem Auslaufen der „Energieeffizienzhaus 130“ Förderung der KfW geht der Trend der Sanierungen insgesamt vom Energieeffizienzhaus hin zu energetischen Einzelmaßnahmen bzw. Neubau.
- Die zu einseitige Ausrichtung der Förderrichtlinie auf Erzielung des KfW-Effizienzhaus-Standards lässt keine hinreichende Berücksichtigung baulicher Besonderheiten zu.
- Beratungskosten und Zeitaufwand sind durch Änderungen in der Beratungs-Förderrichtlinie gestiegen; geförderte Beratungen können dadurch nicht mehr kostendeckend angeboten werden.
- Konkurrenz durch beratende Handwerker oder Verbraucherzentralen, die günstiger oder kostenfrei beraten

Die derzeitige Förderrichtlinie zur Vor-Ort-Beratung setzt demnach unzureichende Anreize für Energieberater. Teilweise besteht deren Strategie deshalb darin, sich einmalig per Förderantrag für die Energieeffizienz-Expertenliste zu registrieren. Dies wird dann als Qualitätslabel und Werbepattform

⁶ Mit Inkrafttreten der neuen Richtlinie zum 1. März 2015 erhöhen sich die Zuschüsse für Vor-Ort-Beratungen. Künftig werden Zuschüsse von max. 800 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und max. 1.100 Euro bei Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten gewährt. Für Wohneigentümerschaften wird ein neuer Zuschuss eingeführt. Bei zusätzlicher Erläuterung des Energieberatungsberichts in einer Wohneigentümersammlung/Besitzsitzung werden max. 500 Euro gewährt. Eine, in den Energieberatungsbericht integrierte, thermografische Untersuchung und/oder Stromsparberatung wird nicht mehr gefördert.

gebraucht, ohne weitere Beratungszuschüsse zu beantragen (Großmann 2014: 15).

3.2.2

Marktanreizprogramm (MAP)“

Das MAP ist das zentrale Förderinstrument, das den Anteil erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung im Gebäudebestand erhöhen soll.⁷

Auf Basis der Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt vom 20. Juli 2012 fördert der Bund vorwiegend Anlagen, die der Bereitstellung des Wärmebedarfs für Heizung oder Warmwasserbereitung oder des Kältebedarfs für Kühlung von Gebäuden dienen, die bereits vor Durchführung der Maßnahme über ein Heizungssystem verfügten. Damit richtet sich die Förderung hauptsächlich an Bestandsimmobilien.

Bei Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden (ab 500 m² Nutzfläche) sind auch solarthermische Anlagen sowie Bauteile für die Emissionsminderung bzw. die Effizienzsteigerung bei Biomasseanlagen im Neubau förderfähig. Ebenso sind Anlagen zur Bereitstellung von Prozesswärme förderfähig, wenn sie in Neubauten errichtet werden.

Die Höhe der Förderung hängt von der Größe der Anlage (thermische Solaranlagen) bzw. ihrer Leistung (Biomasseanlagen und Wärmepumpen) ab.

Das MAP umfasst zwei Förderteile, je nach Art und Größe der Investitionsmaßnahme (BMUB 2014a).

- Investitionszuschüsse: Dieser Förderteil des MAP dient kleineren Maßnahmen, die überwiegend von privaten Investoren im Ein- und Zweifamilienhausbereich durchgeführt werden. Er wird über die BAFA abgewickelt.
- Zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschüssen: In diesem Teil des MAP werden Investitionen in größere Wärmelösungen gefördert. Diese werden zumeist im gewerblichen und kommunalen Bereich realisiert. Das Programm mündet in diesem Fall in eine Zusammenarbeit mit der KfW, welche dafür das Förderinstrument „Erneuerbare Energien Premium“ geschaffen hat.

Das MAP gilt als erfolgreiches Förderprogramm und hat im Rahmen der aktuellen Legislaturperiode eine finanzielle Aufwertung erfahren. Im Jahr 2013 wurden im Bereich der BAFA-Sparte 72.127 Vorhaben gefördert (Zuschussvolumen 160 Mio. Euro), und im Bereich der KfW-Sparte 2.695 Vorhaben mit einem Volumen von 289 Mio. Euro (vgl. BMUB 2014b).

⁷ Politische Zielvorgabe ist, bis zum Jahr 2020 einen Anteil von 14 % erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung im Bestand zu erreichen (BMUBa 2014).

3.2.3

Kraft-Wärme-Kopplung

Das BAFA setzt zwei Verfahren zur Förderung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) um (vgl. BAFA 2014c):

Mini-KWK-Zuschuss

Das BAFA verwaltet das im Januar 2012 vom Bundesumweltministerium herausgegebene Förderprogramm „Richtlinien zur Förderung von KWK-Anlagen bis 20 kW_{el}“, das zusätzliche Impulse für den breiten Einsatz von kleinen KWK-Anlagen setzen soll.

Dafür wird ein einmaliger Investitionszuschuss an den Anlagenbetreiber ausbezahlt („Mini-KWK-Zuschuss“). Kleine für Ein- oder Zweifamilienhäuser geeignete Anlagen mit einer Leistung von 1 kW erzielen einen Zuschuss von 1.425 Euro; große Anlagen bis 20 kW sind mit 3.325 Euro zuschussfähig. Zum 1.1.14 erfolgte eine Absenkung der Fördersätze um 5 %.

Stromvergütung in KWK-Anlagen

Nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) zahlt der Stromnetzbetreiber unabhängig von der elektrischen Leistung der KWK-Anlage auf Grundlage des Zulassungsbescheides des BAFA für den erzeugten KWK-Strom über einen bestimmten Zeitraum einen Zuschlag an den Anlagenbetreiber.

Von 2009 bis 2013 ist die Anzahl von KWK-Anlagen jeglicher Größenklassen, die nach dem Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz zugelassen wurden, von 5.134 auf 6.024 gestiegen. Den zahlenmäßig größten Anteil haben Anlagen mit einer Leistung zwischen 2 und 10 kW (BAFA 2014 d).

Gewerbliche Klima- und Kälteanlagen

Auf Basis der Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen an gewerblichen Kälteanlagen vom 01.01.2009 werden zudem energieeinsparende Investitionen bei bestehenden und bei neuen Klimaanlageanlagen gefördert.

3.3

Förderprogramme der KfW für die energetische Gebäudesanierung

Zum 01. April 2009 wurden die KfW Förderprogramme zur Energieeffizienz von Wohngebäuden neu strukturiert. An die Stelle der bisherigen Programme „Ökologisch Bauen“, „Wohnraum Modernisierung - Öko Plus“ sowie dem „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ traten die Programme „Energieeffizient Bauen“ und „Energieeffizient Sanieren“.

Ziel war es, die Programme zielgenauer und verbraucherfreundlicher zu gestalten und mit dem „Effizienzhaus“, welches an das bisherige Konzept des „KfW-Energiesparhauses“ im Neubau anknüpft, einen einheitlichen Förderstandard für Neubauten und Sanierungen festzulegen und dieses am Markt als Qualitätslabel zu etablieren (KfW 2009). Damit einher ging auch die weitgehende Angleichung der Förderbedingungen.

Das Programm „*Energieeffizient Sanieren*“ richtet sich vorwiegend an Bestandsbauten und beinhaltet vier Fördervarianten:

- „Energieeffizient Sanieren – Kredit“: für die Sanierung zum KfW- Effizienzhaus oder energetische Einzelmaßnahmen,
- „Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss“: für die Sanierung zum KfW- Effizienzhaus oder energetische Einzelmaßnahmen
- „Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit“: für die Umstellung von Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien,
- „Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung“: für Planung und Baubegleitung durch Sachverständige.

Das Programm „*Energieeffizient Bauen*“ für den Bau oder Ersterwerb eines neuen KfW-Effizienzhauses steht dagegen nur in einer Kreditvariante zur Verfügung.

Zentrales Element der Förderarchitektur der KfW ist der Effizienzhaus Standard (vgl. KfW 2014a, KfW 2011b), der in mehreren Abstufungen unterschiedliche Energieeffizienzniveaus repräsentiert. Grundsätzlich sind die Förderkonditionen eng an den Maßgaben der Standards orientiert. Je höher das durch die Sanierungsmaßnahme angestrebte Energieeffizienzniveau ist, desto höher sind Investitionszuschüsse, bzw. günstiger sind Zinskonditionen.

Die KfW-Effizienzhaus-Standards orientieren sich grundsätzlich an den Vorgaben der Energieeinsparverordnung, welche auf einem Referenzgebäude im Neubau basieren. Die Referenzzahl 100 drückt im Rahmen der Förderlogik der KfW aus, dass die Vorgaben der EnEV an den Primärenergiebedarf eines Neubaus erfüllt sind. Ein KfW-Effizienzhaus 85 unterschreitet diese Vorgaben um 15 %, bzw. verbraucht 85% der Primärenergie des EnEV-konformen Neubaus.

Bestandsgebäude dürfen nach umfassender Modernisierung einen um bis zu 40 % höheren Jahresprimärenergiebedarf als ein Neubau haben. Mit der Kategorie KfW-Effizienzhaus 100 fördert die KfW daher Bestandsgebäude, die die Anforderungen der EnEV an einen Neubau erfüllen, bei KfW-115 darf der Primärenergiebedarf um 15 Prozent höher sein.

Insgesamt gibt es sieben KfW-Effizienzhaus-Standards (vgl. Tabelle 2), wobei die vier weniger anspruchsvollen Effizienzhausklassen (KfW-Effizienzhaus Denkmal und 115 – 85) für den Bestand und das anspruchsvollste KfW-Effizienzhaus 40 nur für den Neubau gelten. Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem angestrebten KfW-Standard, außer bei „Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung“, und kann in fünf verschiedenen KfW-Fördervarianten beantragt werden (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 2: Überblick Effizienzhaus Standards der KfW Bankengruppe.

Name	Erläuterung	Damit verbundene Förderprogramme
KfW 115	15 % über EnEV Neubauvorgaben für Primärenergiebedarf	„Energieeffizient Sanieren“
KfW 100	Entsprechend derzeitigen EnEV-Vorgaben für Neubau	„Energieeffizient Sanieren“
KfW 85	15 % unter den EnEV Neubauvorgaben	„Energieeffizient Sanieren“
KfW 70	30 % unter den EnEV Neubauvorgaben	„Energieeffizient Bauen“ oder „Energieeffizient Sanieren“
KfW 55	45 % unter den EnEV Neubauvorgaben	„Energieeffizient Bauen“ oder „Energieeffizient Sanieren“
KfW 40	Unterschreiten der Vorgaben der EnEV um 60 % (Passivhaus-Standard)	nur „Energieeffizient Bauen“
KfW-Denkmal	60 % über EnEV Neubauvorgaben für Primärenergiebedarf	„Energieeffizient Sanieren“

Tabelle 3: Merkmale der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Bauen“

„Energieeffizient Sanieren – Kredit“	„Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss“	„Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit“	„Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung“	„Energieeffizient Bauen“
Förderziel				
Zinsgünstige langfristige Kreditfinanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO ₂ -Ausstoßes bei bestehenden Gebäuden	Investitionszuschuss zu Sanierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung und Minderung des CO ₂ -Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden	Finanzierung von Heizungsanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ergänzende Kreditfinanzierung zu Zuschüssen der BAFA-Förderung aus dem Marktanzreizprogramm	Zuschuss zu den Kosten für qualifizierte Energieberatungen und Planungen	Zinsgünstige langfristige Kreditfinanzierung der Errichtung oder des Ersterwerbs von KfW-Effizienzhäusern mit niedrigem Energieverbrauch und CO ₂ -Ausstoß
Wer ist förderberechtigt?				
<ul style="list-style-type: none"> - Träger von Investitionsmaßnahmen (Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Contracting-Geber (Investoren)) - Ersterwerber von neu sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümer (natürliche Personen) von selbst genutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern - Ersterwerber (natürliche Personen) von neu sanierten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen - Eigentümer (natürliche Personen) von selbst genutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften - Wohnungseigentümergeinschaften mit natürlichen Personen als Wohnungseigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> - Träger von Investitionsmaßnahmen (Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Contracting-Geber (Investoren)) - Ersterwerber von neu sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen 	Nur in Kombination mit einem der drei anderen Programme „Energieeffizient Sanieren“ möglich, bzw. in Kombination mit Programmen von Landesförderinstituten, die aus Mitteln der KfW refinanziert werden	<ul style="list-style-type: none"> - Träger von Investitionsmaßnahmen (Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Eigentümer/Betreiber von Wohnheimen Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Contracting-Geber (Investoren)) - Ersterwerber von neu errichteten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen

Was wird gefördert

<p>- Energetische Sanierung von Wohngebäuden (wohnwirtschaftlich genutzte Fläche und Wohneinheiten) für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde</p> <p>- Gefördert werden Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen.</p> <p>- Wenn ein bestimmter Energieeffizienzhaus-Standard nicht angestrebt werden soll, können auch folgende Einzelmaßnahmen gefördert werden: Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen sowie Geschossdecken, Erneuerung der Fenster, Außentüren, Lüftungsanlagen sowie Heizungsanlagen und die Optimierung bestehender Heizungsanlagen.</p>	<p>- Grundsätzlich gleicher Zuschnitt wie „Energieeffizient Sanieren - Kredit“, jedoch nicht zurückzahlender Investitionszuschuss</p> <p>- Förderfähige Investitionskosten sind die durch die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten einschließlich der Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch einen sachverständigen Energieberater sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten, die zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes erforderlich sind (z. B. Erneuerung der Fensterbänke, Prüfung der Luftdichtheit).</p>	<p>- Energetische Sanierung von Wohngebäuden durch Errichtung und Erweiterung von kleinen Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien nach den Förderbedingungen der BAFA für Investitionszuschüsse aus dem Marktanreizprogramm</p> <p>- Gefördert werden dabei: thermische Solarkollektoranlagen bis zu 40m² Bruttokollektorfläche, Biomasseanlagen mit einer Nennwärmeleistung von 5 kW bis 100 kW, Wärmepumpen mit einer Nennwärmeleistung bis zu 100 kW</p> <p>- Voraussetzung für die Förderung ist, dass für das Wohngebäude eine Heizungsanlage vor dem 01.01.2009 installiert wurde.</p> <p>- Ferner gehören zum geförderten Gebäudebestand Gebäude, für die vor dem 01.01.2009 ein Bauantrag gestellt wurde bzw. eine Bauanzeige erstattet wurde</p> <p>- Wird ein Gebäude überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt (Wohnfläche >50%), ist eine Zentralheizung förderfähig</p>	<p>- Finanzielle Bezuschussung der Kosten für die Planung und professionelle Baubegleitung energetischer Sanierungsprojekte durch qualifizierte Sachverständige; wie beispielsweise Leistungen zur Detailplanung, Unterstützung bei der Ausschreibung und Angebotsauswertung, Kontrolle der Bauausführung, Abnahme und Bewertung der Sanierung</p> <p>- Seit 01.06.2013 muss für die Gewährung des Baubegleitungszuschusses der Sachverständige in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Energieeffizienz-Expertenliste) gelistet sein.</p>	<p>- Errichtung oder Ersterwerb von Wohngebäuden (wohnwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohneinheiten)</p> <p>- Zudem Herstellung von neu abgeschlossenen Wohneinheiten durch Nutzungsänderung von bisher unbeheizten Nichtwohnflächen in Wohnflächen (Umwidmung)</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wie hoch ist die Förderung?				
<p>- Es können bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten finanziert werden</p> <p>- Maximaler Kreditbetrag: 75.000 Euro pro Wohneinheit bei Sanierungen zum KfW-Effizienzhaus, 50.000 Euro pro Wohneinheit bei Einzelmaßnahmen</p> <p>Die Antragsstellung erfolgt über ein Finanzinstitut (Banken, Sparkassen, Versicherungen) zu stellen, dessen Wahl dem Antragssteller obliegt</p> <p>- Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren der Kreditlaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt</p> <p>- Bei Nachweis der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus wird zusätzlich ein Teil der Darlehensschuld (Tilgungszuschuss) erlassen</p>	<p>- Bei Nachweis der Einhaltung der Programmanforderungen (via Sachverständige):</p> <p>KfW- Effizienzhaus 55: 25% der förderfähigen Investitionskosten, max. 18.750 Euro pro Wohneinheit;</p> <p>KfW- Effizienzhaus 70: 20% der förderfähigen Investitionskosten, max. 15.000 Euro pro Wohneinheit;</p> <p>KfW- Effizienzhaus 85: 15% der förderfähigen Investitionskosten, max. 11.250 pro Wohneinheit</p> <p>KfW- Effizienzhaus 100: 12,5 % der förderfähigen Investitionskosten, max. 9.375 Euro pro Wohneinheiten;</p> <p>KfW-Effizienzhaus 115: 10% der förderfähigen Investitionskosten, max. 7.500 Euro pro Wohneinheit;</p> <p>KfW-Effizienzhaus Denkmal: 10% der förderfähigen Investitionskosten, max. 7.500 Euro pro Wohneinheit</p> <p>Einzelmaßnahmen: 10% der förderfähigen Investitionskosten, max. 5.000 Euro pro Wohneinheit</p>	<p>- Es können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten finanziert werden</p> <p>- Maximaler Kreditbetrag: 50.000 Euro pro Wohneinheit.</p> <p>- Die Antragsstellung erfolgt über ein Finanzinstitut (Banken, Sparkassen, Versicherungen), dessen Wahl dem Antragssteller obliegt.</p>	<p>- Maximalförderung: 50 % der Kosten bis 4.000 Euro pro Antragsteller und Vorhaben</p>	<p>- bis zu 100% der Bauwerkskosten (Baukosten ohne Grundstück)</p> <p>- Maximaler Kreditbetrag: 50.000 Euro pro Wohneinheiten</p> <p>- Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren der Kreditlaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt</p> <p>- Bei Nachweis des KfW-Effizienzhaus-Niveaus 40 oder 55 (inklusive Passivhaus) wird zusätzlich ein Teil des Darlehns erlassen</p> <p>- Die Antragsstellung erfolgt über ein Finanzinstitut (Banken, Sparkassen, Versicherungen) zu stellen, dessen Wahl dem Antragssteller obliegt</p>

Kombinationsmöglichkeit mit anderen Förderprogrammen:

<p>- Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln grundsätzlich möglich</p> <p>- eine Kombination mit „Energieeffizient Sanieren- Investitionszuschuss“ ist ausgeschlossen</p>	<p>- Kombination mit Zuschüssen und Zulagen aus öffentlichen Förderzusagen ist möglich (darf 10% der förderfähigen Kosten nicht übersteigen → sonst anteilige Kürzung des Zuschussbetrags des KfW-Programms)</p> <p><u>- nicht möglich ist die Kombination mit Krediten aus anderen Förderprogrammen aus Bund und Ländern sowie der Kreditvariante des Programms „Energieeffizient Sanieren“ einer bereits mit dem Zuschuss geförderten Maßnahme</u></p> <p><u>- nicht möglich ist die Kombination mit einer steuerlichen Förderung gemäß §35 a Absatz 3 EStG (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen)</u></p>	<p>- Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln grundsätzlich möglich</p> <p>- Insbesondere mit der Förderung des BAFA Marktanreizprogramms</p> <p>- Zudem ist eine Kombination mit den KfW Programmen „Energieeffizient Sanieren – Kredit“, „- Investitionszuschuss“ sowie „- Baubegleitung“ möglich</p>	<p>- Kombination mit BAFA „Vor-Ort-Beratung“ möglich</p>	<p>- Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln grundsätzlich möglich</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Unmittelbare Änderungen durch die Novelle der EnEV vom 16.10.2013 (in Kraft ab 01.05.2014)

- Das energetische Niveau von KfW-Effizienzhäusern leitet sich weiterhin aus der unveränderten Referenzgebäudeausführung der EnEV ab. Die aktuellen KfW-Effizienzhaus-Standards können auch nach der neuen EnEV mit den gleichen baulichen Mitteln erreicht werden.
- Ab 01.06.14 gilt die verbindliche Anwendung der Energieeffizienz-Expertenliste für die Förderprogramme des Bundes. Um als Sachverständige im Sinne der KfW-Richtlinien zu gelten (und damit den Anforderungen der Nachweispflicht nachzukommen) ist ein Eintrag in die Energieeffizienz-Expertenliste notwendig.
- Energieberater mit Weiterbildung zum BAFA-Berater (siehe Vor-Ort-Beratung) konnten sich bis zum 30.09.2014 mit dem zusätzlichen Nachweis von 16 Unterrichtseinheiten Fortbildung aus dem Bereich energiesparendes Bauen und Sanieren eintragen lassen (gilt ebenso für Gebäudeenergieberater im Handwerk nach dem alten Rahmenlehrplan.
- Gebäudeenergieberater im Handwerk nach neuen bundeseinheitlichen Rahmenlehrplan 2012 erfüllen die Anforderungen für die Aufnahme in die Expertenliste ohne zusätzliche Fortbildung

3.4

Förderprogramme der KfW für die Nutzung Erneuerbarer Energien

Zusätzlich zu den Programmsparten „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ im Bereich der energetischen Gebäudesanierung bietet die KfW Bankengruppe die folgenden Förderprodukte im Bereich Erneuerbare Energien und Photovoltaik⁸ an (vgl. KfW 2014b):

Im Rahmen des KfW-Kredits Erneuerbare Energien – Standard werden Investitionen in die Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- oder kombinierten Strom-Wärme-Erzeugung gefördert. Dies beinhaltet u.a. Photovoltaikanlagen, Windkraftanlagen, Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Biogas, Wasserkraftanlagen.

Die KfW-Kredite Erneuerbare Energien – Standard – Photovoltaik und KfW-Kredit Erneuerbare Energien – Speicher richten sich gezielt an Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie und entsprechenden Speichervorrichtungen. Gefördert wird der Kauf von neuen Photovoltaik-Anlagen, die Kosten für Aufbau oder Erweiterung von gebrauchten Anlagen, wenn durch die Modernisierung eine deutliche Leistungssteigerung erreicht wird. An die Förderung geknüpft ist die anteilige Einspeisung des Stroms in das öffentliche Stromnetz.

Die Programme wenden sich an vorwiegend an Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, die sich in mehrheitlichem Privatbesitz befinden, Unternehmen, an denen Kommunen, Kirchen, karitative Organisationen beteiligt sind; Freiberuflich Tätige, z.B. Ärzte, Steuerberater, Architekten Landwirte; Natürliche Personen und gemeinnützige Antragsteller, die den erzeugten Strom einspeisen bzw. die erzeugte Wärme verkaufen.

Das KfW-Programm Erneuerbare Energien – Premium betrifft Investitionen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt in Abstimmung mit den Maßgaben des Marktanzreizprogramms des Bundes (siehe 3.2). Förderfähig sind, u.a. große Solarkollektoranlagen ab 40m², Anlagen zur Verbrennung fester Biomasse zur Wärmeerzeugung ab 100 kW, Dieses Programm ist für kommunale Antragsteller gedacht. In der Programmausrichtung Erneuerbare Energien – Premium – Tiefengeothermie werden gezielt Vorhaben zu Tiefengeothermie gefördert.

⁸Auf die Programme zur Offshore-Energiegewinnung wird nicht weiter eingegangen.

3.5

Förderprogramme der KfW zur Siedlungs- und Quartiersentwicklung

Für großangelegte Projekte stellt die KfW Bankengruppe spezielle Förderprogramme bereit, die sich insbesondere an kommunale Gebietskörperschaften oder Zweckverbände (IKK Programme) richten:

- „Energetische Stadtsanierung – Energieeffizient Sanieren“
- „Energetische Stadtsanierung – Stadtbeleuchtung“
- „Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung“
- „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“

Darüber werden mit den folgenden Programmen speziell kommunale Unternehmen (IKU Programme) angesprochen:

- „Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung“
- „Energetische Stadtsanierung – Energieeffizient Sanieren“

Tabelle 4 zeigt die Rahmenbedingungen der sechs Förderprogramme der KfW zur Siedlungs- und Quartiersentwicklung und beschreibt die Voraussetzungen, um die Förderung zu erhalten, Art, Höhe und Kombinationsmöglichkeiten der Förderprogramme.

Tabelle 4: Merkmale der KfW-Programme Energetische Stadtsanierung

„IKK – Energetische Stadtsanierung – Energieeffizient Sanieren“	„IKK – Energetische Stadtsanierung – Stadtbeleuchtung“	„IKK – Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung“
Förderziel		
Finanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Minderung des CO ₂ Ausstoßes an Gebäuden	Finanzierung von Investitionen in die nachhaltige Verbesserung der Energieeffizienz der öffentlichen Stadtbeleuchtung	Finanzierung von Investitionen der quartiersbezogenen Wärmeversorgung sowie energieeffiziente Wasserver- und Abwasserentsorgung im Quartier
Wer ist förderberechtigt?		
<ul style="list-style-type: none"> - Kommunale Gebietskörperschaften - Rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften - Gemeindeverbände (beispielsweise kommunale Zweckverbände) 		
Was wird gefördert?		
<ul style="list-style-type: none"> - energetische Sanierungen zum KfW-Effizienzhaus 55, 70, 85 bzw. 100 und KfW-Effizienzhaus Denkmal - Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung (Wärmedämmung der Außenwände, des Daches oder oberer Geschossdecken sowie der Kellerdecken, Erneuerung der Fenster/Eingangstüren, Sonnenschutzeinrichtungen, Lüftungsanlagen, Austausch der Beleuchtung, Heizungsanlagen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Energieeffizienz von Straßenbeleuchtungen einschließlich Beleuchtung von Fußgängerüberwegen, Beleuchtung von Parkplätzen, öffentlichen Freiflächen, Sportanlagen, Beleuchtung in Parkhäusern und Tiefgaragen, Lichtsignale sowie die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (nur in Verbindung mit förderfähigen Maßnahmen der öffentlichen Stadtbeleuchtung) 	<p>Quartierbezogene Wärmeversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neubau und Erweiterung wärmegeführter Anlagen zur Versorgung mit Wärme aus KWK auf Basis von Erd-/Biogas oder industrieller Abwärme im Quartier einschließlich Neu- und Ausbau von dezentralen Wärmespeichern, Neu- und Ausbau des Wärmenetzes zur Wärmeversorgung im Quartier <p>Wasserver- und Abwasserentsorgung im Quartier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatz bzw. Umrüstung ineffizienter Motoren und Pumpen , Optimierung der Mess- und Regelungstechnik der Ver- und Entsorgungsanlagen, Errichtung oder Umrüstung von Energierückgewinnungsanlagen in Gefällestecken mittels Turbinen/Pumpen, Einbau bzw. Errichtung von Anlagen zur Wärmerückgewinnung in öffentlichen Kanalsystemen, Errichtung/Umrüstung von Anlagen zur Energiegewinnung aus Klär- bzw. Faulgasen

Wie hoch ist die Förderung?		
<ul style="list-style-type: none"> - es werden bis zu 100 Prozent der Investitionskosten finanziert - bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus maximal 500 EUR pro Quadratmeter Nettogrundfläche - bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen bis max. 300 EUR pro Quadratmeter Nettogrundfläche - Tilgungszuschuss bei Nachweis des erreichten KfW-Effizienzhausniveaus: 	<ul style="list-style-type: none"> - bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten - Finanzierung aus KfW Eigenmitteln, daher niedriger Zinssatz 	<ul style="list-style-type: none"> - bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten pro Vorhaben
Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Förderprogrammen		
<ul style="list-style-type: none"> - Kombination mit anderen Förderprogrammen grundsätzlich möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Kombination mit anderen Förderprogrammen grundsätzlich möglich - Kombination mit „IKK – Energetische Stadtsanierung - Energieeffizient Sanieren“ ist nicht möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Kombination mit öffentlichen Fördermitteln grundsätzlich möglich - Ausgeschlossen in die gleichzeitige Inanspruchnahme des KfW-Programms Erneuerbare Energien und der kommunalen und wohnwirtschaftlichen KfW-Förderung der Programmfamilie „Energieeffizient Sanieren“ für dieselbe Maßnahme sowie die gleichzeitige Inanspruchnahme von Zuschlägen bzw. Investitionszuschüssen aus dem Marktanreizprogramm des BMU und dem Förderprogramm für hocheffiziente kleine Kraft-Wärme-Kopplung (Mini-KWK)

„Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“	„IKU – Energetische Stadtsanierung Quartiersversorgung“	„IKU – Energetische Stadtsanierung – Energieeffizient Sanieren“
Förderziel		
Aufzeigen von technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier unter Beachtung aller relevanten städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnwirtschaftlichen und sozialen Aspekte	Finanzierung von Investitionen in die quartiersbezogene Wärmeversorgung sowie die energieeffiziente Wasserver- und Abwasserentsorgung	Finanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Minderung des CO ₂ Ausstoßes an Gebäuden
Wer ist förderberechtigt?		
<ul style="list-style-type: none"> - Kommunale Gebietskörperschaften - Rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> - Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund (unmittelbare oder mittelbare Beteiligung einer oder mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften oder Bundesländer mit insgesamt 50 % bei einer kommunalen Mindestbeteiligung von 25 %) - Unternehmen (unabhängig von der Rechtsform und Beteiligungsverhältnissen) im Rahmen von Öffentlich-Privaten Partnerschaften deren Gruppenumsatz 500 Mio. EUR nicht übersteigt 	<ul style="list-style-type: none"> - Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund (unmittelbare oder mittelbare Beteiligung einer oder mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften oder Bundesländer mit insgesamt 50 % bei einer kommunalen Mindestbeteiligung von 25 %) - alle gemeinnützigen Organisationsformen einschließlich Kirchen, die Träger der zu sanierenden Gebäude sind - Unternehmen (unabhängig von der Rechtsform und Beteiligungsverhältnissen) im Rahmen von Öffentlich-Privaten Partnerschaften deren Gruppenumsatz 500 Mio. EUR nicht übersteigt
Was wird gefördert?		
<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts - Kosten für Sanierungsmanager 	Quartierbezogene Wärmeversorgung: <ul style="list-style-type: none"> - Neubau und Erweiterung wärmegeführter Anlagen zur Versorgung mit Wärme aus KWK auf Basis von Erd-/Biogas oder industrieller Abwärme im Quartier einschließlich Neu- und Ausbau von dezentralen Wärmespeichern - Neu- und Ausbau des Wärmenetzes zur Wärmeversorgung im 	<ul style="list-style-type: none"> - energetische Sanierungen zum KfW-Effizienzhaus 55, 70, 85 bzw. 100 und KfW-Effizienzhaus Denkmal - Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung (Wärmedämmung der Außenwände, des Daches oder oberer Geschossdecken sowie der Kellerdecken, Erneuerung der Fenster/Eingangstüren, Sonnenschutzeinrichtungen, Lüftungsanla-

	<p>Quartier</p> <p>Wasserver- und Abwasserentsorgung im Quartier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatz bzw. Umrüstung ineffizienter Motoren und Pumpen - Optimierung der Mess- und Regelungstechnik der Ver- und Entsorgungsanlagen - Errichtung oder Umrüstung von Energierückgewinnungsanlagen in Gefällestecken mittels Turbinen/Pumpen - Einbau bzw. Errichtung von Anlagen zur Wärmerückgewinnung in öffentlichen Kanalsystemen - Errichtung/Umrüstung von Anlagen zur Energiegewinnung aus Klär- bzw. Faulgasen - Verbesserung der Energieeffizienz bei der Belüftung der Belebung - die Antragsstellung erfolgt ausschließlich über Kreditinstitute (Banken, Sparkassen) 	<p>gen, Austausch der Beleuchtung, Heizungsanlagen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Antragsstellung erfolgt über ein Kreditinstitut (Banken, Sparkassen)
Wie hoch ist die Förderung?		
<ul style="list-style-type: none"> -Zuschuss 65 % der förderfähigen Kosten - max. Zuschussbetrag für Sanierungsmanager 150.000 EUR pro Quartier, max. Förderzeitraum 3 Jahre - Zuschüsse unter 5.000 EUR werden nicht ausgezahlt - für finanzschwache Kommunen, die nach dem jeweiligen Landesrecht ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen haben, kann der Eigenanteil auf 5 % der förderfähigen Kosten reduziert werden - die Antragsstellung erfolgt direkt bei der KfW 	<ul style="list-style-type: none"> - bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten - Kredithöchstbetrag pro Vorhaben max. 50 Mio. EUR 	<ul style="list-style-type: none"> - es werden bis zu 100 Prozent der Investitionskosten finanziert - bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus maximal 500 EUR pro Quadratmeter Nettogrundfläche - bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen bis max. 300 EUR pro Quadratmeter Nettogrundfläche - Tilgungszuschuss bei Nachweis des erreichten KfW-Effizienzhausniveaus:

Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Förderprogrammen

<p>-Kombination mit anderen Förderprogrammen grundsätzlich möglich</p> <p>Kumulierung mit Zuschüssen aus der „Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative“ des BMU ist ausgeschlossen</p>	<p>- Kombination mit anderen Förderprogrammen grundsätzlich möglich</p> <p>- Ausgeschlossen ist die Kombination mit den Programmen KfW Erneuerbare Energien, KfW-Unternehmenskredit, KfW-Umwelt- und KfW-Energieeffizienzprogramm sowie den kommunalen und wohnwirtschaftlichen KfW-Förderprogramme der Programmfamilie „Energieeffizient Bauen“ und „Sanieren“</p> <p>- die gleichzeitige Inanspruchnahme von Zuschlägen bzw. Investitionszuschüssen aus dem Marktanreizprogramm des BMU und dem Förderprogramm für hocheffiziente kleine Kraft-Wärme-Kopplung (Mini-KWK) nicht möglich</p>	<p>- Kombination mit öffentlichen Fördermitteln grundsätzlich möglich</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

3.6

Förderprogramme der KfW für Innovationen im Umweltbereich: BMUB-Umweltinnovationsprogramm (KfW 2014c)

Gefördert werden Vorhaben mit Technik/Technologie, die bislang in Deutschland „großtechnisch“ noch nicht angewendet wird, bzw. wenn bekannte Techniken erstmals in einer neuen verfahrenstechnischen Kombination zum Einsatz kommen (Innovationscharakter).

Ferner sollen ähnliche Anlagen bei anderen Anwendern vorhanden oder zu erwarten sein, auf die die neuartigen Techniken und Technologien mit dem Ergebnis vergleichbarer umweltentlastender Auswirkungen übertragen werden können (Demonstrationscharakter).

Die Förderung kann sich auf folgende Themen erstrecken: Abwasserbehandlung/Wasserbau, Abfallvermeidung, Abfallverwertung und -beseitigung sowie die Sanierung von Altablagerungen, Bodenschutz, Luftreinhaltung, Energieeinsparung, Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien sowie umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung.

Das Programm richtet sich an Unternehmen und kommunale Gebietskörperschaften.

4

Beurteilung der aktuellen Förderkulisse

Die Beurteilung der aktuellen Förderkulisse wird am Beispiel der KfW-Förderprodukte „Effizient Sanieren – Kredit“ und „Effizient Sanieren – Investitionszuschuss“ durchgeführt.

Bei der energetischen Gebäudesanierung ist die Erhöhung der Sanierungsrate, die zu einer Reduktion der CO₂-Emission führen soll, das politische Ziel, um 2050 einen weitgehend klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Am Beispiel der KfW-Förderprogramme „Energieeffizient Sanieren – Kredit“ und „Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss“ soll exemplarisch die Effizienz der aktuellen KfW-Förderprogramme untersucht werden. Diese ist gegeben, sofern die Förderinstrumente die vollständige Internalisierung der externen Effekte bewirken, die ohne energetische Gebäudesanierungen auftreten. Als Analyserahmen für die Bewertung der Förderkulisse werden die Kriterien von Fritsch (2014) angewendet: Statische Effizienz, Dynamische Effizienz und Administrierbarkeit. Anhand dieser Kriterien soll überprüft werden, inwiefern die Förderlandschaft der KfW im Kontext der EnEV geeignet ist, die Sanierungsrate zu erhöhen.

4.1

Statische Effizienz

Die Analyse der statischen Effizienz der KfW-Förderprogramme zeigt auf, inwiefern unter konstanten Bedingungen und vorgegebenem Technikniveau durch die bestehenden Förderinstrumente eine möglichst hohe Sanierungsrate zu geringstmöglichen Kosten erreicht werden kann.

Theoretisch kann ein Zustand statischer Effizienz durch die Verbindung zwischen ordnungspolitischen Rahmen (EnEV), der verbindliche Standards für die energetische Sanierung schafft, und finanzieller Förderung (KfW) erreicht werden. Gawel (1991) führt für den Einsatz eines solchen Instrumentenmix zwei Gründe des Gesetzgebers an: zum einen die Effizienzerhöhungsfunktion solcher regulatorischen Mischlösungen und zum anderen die Konfliktminderung durch Akzeptanzerhöhung, die Interessenskonflikte mindert. Eine Kombination aus Auflage und Subvention ermöglicht demnach die Absenkung der Grenzkosten für die Nachfrager, sodass die Nachfrage nach energetischen Gebäudesanierungen bis hin zum politisch gewünschten Optimum erfolgen kann.

Die Absenkung der Grenzkosten für Sanierer soll über die Höhe der Förderung gesteuert werden. Diese wiederum hängt davon ab, welches KfW-Effizienzhaus durch die Sanierung erreicht wird (für eine ausführliche Übersicht siehe Tabelle 2). Durch die Staffelung der Förderhöhe wird den überpro-

portional steigenden Kosten durch aufwendigere Sanierungen Rechnung getragen. Allerdings werden hierbei die unterschiedlichen Kosten der Sanierung nicht berücksichtigt. Aus theoretischer Perspektive sind die Grenzkosten für eine energetische Gebäudesanierung gleich und der Sanierer wählt nur das gewünschte Sanierungsniveau.

Die Umsetzung der statischen Effizienz der KfW-Förderprogramme wird durch drei Kritikpunkte eingeschränkt:

1. Die Grundvoraussetzungen für Häuser zum Sanieren können sehr unterschiedlich sein. Für Häuser in einem energetisch sehr schlechten Zustand ist es nur unter hohem Aufwand möglich die niedrigste Förderstufe zu erhalten. Somit kann es unter Umständen durch die KfW-Förderung keinen zusätzlichen Anreiz zur energetischen Gebäudesanierung geben. Energetisch besser gestellte Häuser hingegen können schon mit einem geringeren Aufwand günstigere Fördersätze zu erhalten.
2. In der EnEV kommen erst durch eine energetische Gebäudesanierung Nachrüstpflichten zum Tragen. Die Kosten für die Hauseigentümer steigen durch die Entscheidung im Vergleich zur Situation ohne Sanierung, weil der Sanierer nicht die Wahlfreiheit hat, welche energetische Sanierungsleistung er in Anspruch nehmen will.
3. Da die EnEV im Falle einer Komplettsanierung neben dem Primärenergiebedarf auch Anforderungen an den Transmissionswärmeverlust stellt, sind Sanierer in der Technologiewahl eingeschränkt, insbesondere was die Wahlfreiheit zwischen Heiztechnik und Wärmeschutz betrifft. Durch die Einschränkung werden bestimmte Technologien benachteiligt, insbesondere solche, die vor allem auf der Gewinnung passiver solarer Gewinne basieren und nicht unmittelbar den Energieverlust reduzieren. (Zum Beispiel werden Luftkollektoren mit aktivierten Fassadenzwischenräumen, die den aktiven Austausch von Luft fördern, aber Wärme abgeben, energetisch aber den gleichen Effekt haben kann, in den Anforderungen der EnEV benachteiligt.)

Als Teilfazit kann festgehalten werden, dass die Kombination aus EnEV und KfW-Förderung prinzipiell durchaus statisch effizient sein kann, sofern den Akteuren hinreichend Informationen über das sozial gewünschte Sanierungsniveau vorliegen. Die unterschiedlichen Kosten für Sanierer, besonders wenn man den Einfluss der Nachrüstpflichten, die erst durch eine Sanierung erforderlich werden, zeigen jedoch mögliche Schwierigkeiten bei der statischen Effizienz auf. Außerdem führt die Einschränkung der Technologieauswahl dazu, dass nicht notwendigerweise die effizienteste energetische Sanierungslösung implementiert werden kann.

4.2 Dynamische Effizienz

Die dynamische Effizienz betrachtet die Wirkung wirtschaftspolitischer Instrumente über die Zeit und zielt damit auf die mittel- bis langfristige Innovationswirkung durch die Förderung ab. Besondere Beachtung wird hier der Technikoffenheit, der kontinuierlichen Anreizwirkung und der Begrenzung von Unsicherheiten einer politischen Maßnahme gewidmet (Porter und van der Linde 1995). Folgende Aspekte müssen erfüllt werden, um den Kriterien der dynamischen Effizienz zu genügen:

- *Technikoffenheit der Förderung:* In der KfW-Förderung wird versucht, durch die Förderung des „KfW-Effizienzhauses“ Technikoffenheit zu gewährleisten. Die Hauptkriterien der KfW-Förderung sind dabei der Primärenergiebedarf und der Transmissionswärmeverlust. Problematisch ist, dass die Gewinnung von z.B. passiven solaren Gewinnen durch Verglasung oder Energieeinsparungen in der Anlagentechnik im spezifischen Transmissionswärmeverlust nicht berücksichtigt werden. Außerdem werden in der Förderung nur einzelne Häuser/Wohneinheiten betrachtet. So ist die Möglichkeit häuserübergreifender Lösungen, wie etwa innerhalb von Quartierkonzepten, nicht in den Regularien zur KfW-Förderung vorgesehen.⁹ Folglich müssen energetische Konzepte, die bei der Quartierebene ansetzen, immer auch die Vorgaben der KfW-Förderung für jedes einzelne Haus erfüllen und können keinen Ausgleich zwischen den Häusern herbeiführen. Die Technikoffenheit ist somit nur bedingt gegeben, weil Technologien, die passive solare Gewinne erzielen und Konzepte auf Quartierebene benachteiligt sind.
- *Kontinuierliche Anreizwirkungen für Innovationen:* Nur durch kontinuierliche Anreizwirkungen kann sichergestellt werden, dass für die Akteure ein Anreiz zur Weiterentwicklung technischer Lösungen für die energetische Gebäudesanierung besteht. Sichergestellt wird dies bislang durch die hohen Anforderungen an KfW-Effizienzhäuser, die seit

⁹ Angemerkt sei aber, dass relevante Akteure durchaus eine Möglichkeit hätten, auf die Förderbedingungen der KfW Einfluss zu nehmen. Über die Struktur der Förderprogramme, technische Aspekte sowie die genaue Höhe der Zinssätze bzw. des Investitionszuschusses entscheidet das BMUB in Zusammenarbeit mit der KfW unter Rücksprache mit dem BMWi. Dabei werden auch die Stellungnahmen relevanter Akteure einbezogen und sowohl BMUB als auch KfW sind aufgefordert eine Begründung liefern, warum sie bestimmte Anregungen nicht umgesetzt haben (Rosenow 2013). Dies kann einerseits zur Folge haben, dass die Akteure einen Einfluss auf die technologieoffene Ausgestaltung der Förderrichtlinien haben. Andererseits kann es zur Folge haben, dass die Förderung innovativer Lösungen verhindert und unliebsame Konkurrenz damit beeinträchtigt wird.

2004 durch die kontinuierliche Verschärfung der EnEV immer weiter erhöht wurden. Es bestehen somit Anreize, über die Zeit effizientere Lösungen zu entwickeln.

Allerdings wird die Verschärfung der Anforderung der EnEV vermutlich nicht weiter vorangetrieben. Schon die geplante Einführung einer 30 prozentigen Verschärfung gegenüber der EnEV 2009 im Jahre 2012 musste um zwei Jahre verschoben werden. Letztendlich konnte nur eine Verschärfung um 25 Prozent in der EnEV 2014 durchgesetzt werden. Aus Perspektive der Internationalen Energieagentur beschreibt dies die Beobachtung, dass disruptive Innovationen im Gebäudesektor nicht zu erwarten sind, sondern die Diffusion vorhandener Technologien gefördert werden muss (IEA 2008).

- *Reduzierung von Unsicherheiten:* Die Reduktion von Unsicherheiten soll den Nutzern der Förderung das Risiko bei der Suche nach Innovation zu reduzieren, um so einen kontinuierlichen Innovationsprozess zu unterstützen.

Die Nachfrage nach den KfW-Förderprogrammen in 2009 und 2010 war höher als erwartet, sodass die der KfW zugeteilten Mittel nicht ausreichten, um allen Antragstellern Mittel zu gewähren (Rosenow 2013: 230). So wurden im August 2009 750 Mio. Euro aus den Mitteln für die KfW-Programme aus den Jahren 2010 und 2011 vorgezogen, sodass das Fördervolumen in 2009 auf 2 Mrd. Euro stieg und für das Jahr 2010 nur 1,1 Mrd. Euro zur Verfügung stehen (Rosenow 2013, S. 230). Die Gesamtsumme der Fördermittel in der Zeit von 2009 bis 2011 entsprach jedoch dem geplanten Volumen.¹⁰

Allerdings verlor der EKF nach und nach seine Finanzierungsgrundlage. Zuerst fielen die Einnahmen aus der Laufzeitverlängerung der Atomkraftwerke aus, die in Folge der Katastrophe von Fukushima rückgängig gemacht wurde. Zudem fielen die Einnahmen aus dem Emissionsrecht handel deutlich geringer aus als prognostiziert. In der Folge kam

¹⁰ Im Juni 2010 wurde zusätzlich ein internes Dokument des Verkehrsministeriums öffentlich, in dem für das Jahr 2011 eine Kürzung des Budget für die energetische Sanierung um 50 Prozent, zusätzlich zu dem ohnehin schon reduzierten Budget durch die Vorziehung der Mittel ins Jahr 2009, erfolgen sollte. Die Mittel für das Jahr 2011 hätten in diesem Fall 436 Mio. Euro betragen. Jedoch regte sich in der Folge heftiger Widerstand, worauf die Bundesregierung der KfW weitere 500 Mio. Euro zusicherte, was einem Gesamtbudget von 936 Mio. Euro entsprach. Die Mittel hierfür wurden aus dem Energie- und Klimaschutzfonds (EKF) bereitgestellt, was eine Neuerung darstellt, da die Mittel hierfür zuvor aus dem Bundeshaushalt bereitgestellt wurden. Die Bundesregierung begründete dies mit der höheren Planungssicherheit, die von einer Finanzierung über den Fonds ausgehen sollte, da dieser nicht von Haushaltsverhandlungen abhängig sei (Rosenow 2013, S. 231).

es zu Finanzierungsproblemen des EKF im Jahr 2013, die nur durch die Bereitstellung von KfW-Eigenmitteln überwunden werden konnten.

Es kann daher argumentiert werden, dass die Reduzierung der Unsicherheit durch externe Eingriffe in die Förderung nicht gewährleistet ist. Um dem Kriterium der dynamischen Effizienz zu genügen müsste jedoch eine nachhaltige KfW-Förderung gewährleistet werden.

Als Teilfazit ist festzuhalten, dass die dynamische Effizienz der KfW-Förderprogramme verbesserungsfähig bleibt. Die Technikoffenheit wäre erst gewährleistet, wenn die Quartierebene auch in den Fokus der Förderung gelänge und die Gewinne der passiven solaren Energie ebenfalls berücksichtigen würden. Des Weiteren sind kontinuierliche Anreize der EnEV fraglich. Die Verschärfungen und Umrüstplichten der EnEV werden durch politischen Druck abgeschwächt und die KfW-Förderung durch die Einführung der Einzelmaßnahmen Verschärfungen der EnEV abmildert mit der Folge, dass nicht mehr notwendigerweise zum „KfW-Effizienzhaus“ saniert werden muss, sondern auch nur einzelne Sanierungsschritte vollzogen werden können. Schließlich bedeutet die Finanzierungsunsicherheit, dass die Reduktion der Unsicherheiten bei Innovation fraglich ist, da es bei einer stärkeren Nachfrage schnell zu einer zu hohen Nachfrage und der daraus folgenden Ablehnung der KfW-Förderung kommen.

4.3

Treffsicherheit

Das Kriterium der Treffsicherheit beurteilt, ob die Förderung nicht nur in der Praxis angemessen funktionsfähig ist. Das Kriterium der Treffsicherheit kann synonym zur Administrierbarkeit bzw. der Praktikabilität der Förderungsprogramme verstanden werden (Siehe z.B. Gawel 1991, 23). Es soll überprüft werden, ob das gewünschte Ausmaß der Sanierung auch erreicht wird.

Die Treffsicherheit der EnEV ist vor allem durch Probleme im Vollzug gefährdet, weil die Einhaltung der EnEV nur in seltenen Fällen überprüft wird, z.B. die Austauschpflicht nach EnEV 2009 von Heizkesseln, die vor 1978 eingebaut wurden. Die Gründe für das Vorherrschen eines Vollzugsdefizits scheinen vor allem in der Baugenehmigungsfreiheit der meisten Sanierungsmaßnahmen, sowie im Verzicht auf Bauabnahmen durch den Staat zu liegen (Ziehm 2010, S. 417). Abhilfe sollen stichprobenartige Kontrollen, gepaart mit sogenannten Unternehmererklärungen schaffen, die die energetische Qualität einer Maßnahme gegenüber den zuständigen Behörden belegen sollen. Allerdings waren die Zuständigkeiten lange ungeklärt. Darüber hinaus ist die personelle sowie die fachliche Ausstattung der meisten Vollzugsbehörden kritisch zu bewerten (Ziehm 2010, S. 413). Die tatsächliche Durchsetzung der EnEV kann daher als problematisch bewertet werden. Von der Bundesregierung ist das

Ziel ausgegeben, dass im Jahr 2050 der Primärenergiebedarf gegenüber dem Basisjahr 1990 um 80 Prozent gesenkt wird, um einen „nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“ zu erhalten. Bis 2006 konnten 24 Prozent des Primärenergiebedarfs abgesenkt werden. Unter Berücksichtigung der Renovierungszyklen von 30-50 Jahren, müssten aus heutiger Perspektive fast alle Häuser zum „KfW-Effizienzhaus 55“ saniert werden. In 2013 hat die KfW lediglich 3,5 Prozent ihrer „Effizient Sanieren“-Kredite für die Sanierung zum „KfW-Effizienzhaus 55“ ausgegeben (KfW 2014e).

Diesem Ziel steht jedoch die geringe Neigung potentieller Sanierer gegenüber, Kredite aufzunehmen. Allerdings bietet der Investitionszuschuss die Möglichkeit der KfW-Förderung in Anspruch zu nehmen ohne sich verschulden zu müssen.

Ein Grund für diese geringe Nachfrage liegt auch in der Administration der KfW-Kredite über Geschäftsbanken, wodurch eine Konkurrenzsituation zu den Finanzprodukten dieser Banken entsteht. Aktuell bieten oftmals Geschäftsbanken bessere Konditionen an als die KfW, z.B. wird teilweise auf die Eintragung der Grundschuld bei Aufnahme eines Darlehens für eine energetische Sanierung verzichtet und zum Teil werden die Zinssätze der KfW unterboten. Die KfW hat auf diese Entwicklung mit Zinssenkungen reagiert, z.B. zum 07.06.2014 (KfW Bankengruppe 2014).

Ein weiterer Kritikpunkt besteht in der teilweise sehr langen Bearbeitungszeit auf Seiten der KfW, die möglicherweise einer Inanspruchnahme von Krediten im Wege steht (Paul 2014).¹¹

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es auch bei der Treffsicherheit der KfW-Förderung erheblichen Nachholbedarf gibt. Aus heutiger Perspektive zeigt sich, dass zur Erreichung der Klimaschutzziele Veränderungen der aktuellen KfW-Förderung nötig sind.

¹¹ Die verbesserungswürdige Administration der Kredite wird auch durch die Ergebnisse einer nicht-repräsentativen Umfrage der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen vom September 2012 bekräftigt. Auf die Frage, ob bei der Vermittlung von KfW-Fördermitteln Schwierigkeiten aufgetreten waren, gaben zwar 59,65 Prozent der Befragten an, dass sie keine Schwierigkeiten hatten, jedoch gaben auch 27,2 Prozent an, dass sie sich von ihrer Bank nicht oder nicht ausreichend über die KfW informiert gefühlt haben. Auf die offene Frage, welche negativen Erfahrungen die Befragten im Zusammenhang mit der KfW-Förderung gemacht haben, gaben 16,67 Prozent an, dass ihre Bank lieber hauseigene Produkte verkauft, 8,78 Prozent, dass sie sich zu den Bedingungen der KfW-Förderung schlecht beraten fühlten und 10,53 Prozent, dass sie die Antragstellung bürokratisch, zeitintensiv und schwierig fänden.

4.4

Abschließende Beurteilung der Förderung

Die zurzeit etablierte Kombination aus Auflagen und Subventionen können geeignet sein, um statische Effizienz sicherzustellen, allerdings zeigen sich bei der dynamischen Effizienz deutliche Defizite. Die Innovationsoffenheit ist nur bedingt sichergestellt, da quartierbezogene Lösungen und neue Technologien in der KfW-Förderung nicht ausreichend berücksichtigt sind und es erhebliche Unsicherheiten in der kontinuierlichen Finanzierung der Förderung gibt. Außerdem scheint, zumindest aus heutiger Perspektive, die kontinuierliche Verschärfung der EnEV nicht weiter geplant und durchsetzbar zu sein, was auch bedeutet, dass die Anreizwirkungen für weitere Innovationen nachlassen werden. Am dringendsten zeigt sich der Verbesserungsbedarf bei der Treffsicherheit der KfW-Förderlandschaft. So wird die Sanierungsrate durch das Vollzugsproblem der EnEV und die geringe Bereitschaft Kredite bei der KfW zu beantragen, bzw. aus Perspektive der Banken über diese zu informieren, beeinflusst. Für eine Erhöhung der Sanierungsrate und des Sanierungsniveaus scheint es notwendig zu sein, auch über die Ausgestaltung der KfW-Förderprogramme nachzudenken, die Ziele der Bundesregierung 2050 zu erreichen.

5 Literatur

- Albrecht, T.; Deffner, J.; Dunkelberg, E.; et al. (2010): Zum Sanieren motivieren Eigenheimbesitzer zielgerichtet für eine energetische Sanierung gewinnen, Projektverbund ENEF-Haus.
BAFA (2014a) Vor-Ort-Energieberatung
http://www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/publikationen/aktuelle_informationen/index.html.
- BAFA (2014c) Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
http://www.bafa.de/bafa/de/energie/kraft_waerme_kopplung/index.html.
- BAFA (2014d) Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen Statistik
http://www.bafa.de/bafa/de/energie/kraft_waerme_kopplung/publikationen/statistik_kwkanlagen.pdf.
- BMUB Pressemitteilung Hendricks 28.01.2014
<http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2014/01/2014-01-28-waermemarkt-hendricks.html>.
- BMUB (2014a): Das Marktanzreizprogramm
<http://www.erneuerbare-energien.de/die-themen/foerderung/marktanreizprogramm/marktanreizprogramm-fuer-erneuerbare-energien-im-waermemarkt/>.
- BMUB (2014 b): Statistik MAP 2013
[http://www.erneuerbare-energien.de/unserservice/mediathek/downloads/detailansicht/artikel/statistik-zum-marktanreizprogramm/?tx_ttnews\[backPid\]=152](http://www.erneuerbare-energien.de/unserservice/mediathek/downloads/detailansicht/artikel/statistik-zum-marktanreizprogramm/?tx_ttnews[backPid]=152).
- BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Berlin.
- BMVBS/BBR Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, Bonn.
- BMWi (2012): Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort vom 11.06.2012
- Diefenbach, N., Cischinsky, H., Rodenfels, M. und Clausnitzer, K. D. (2010): Datenbasis Gebäudebestand. Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand. IWU, Darmstadt, 9.
- Fritsch, M. (2014): Marktversagen und Wirtschaftspolitik. Mikroökonomische Grundlagen staatlichen Handelns. 9. Aufl. München: Vahlen.
- Gawel (1991): Umweltpolitik durch gemischten Instrumenteneinsatz. Allokative Effekte instrumentell diversifizierter Lenkungsstrategien für Umweltgüter. Berlin.

- Großmann, B. (2014): Anziehungskraft stärken. Was die Evaluierung der Vor-Ort-Beratung zeigt, GEB 4-2014, S. 12-17.
- Hallof, I. J. (2013): Das Vermieter-Mieter-Dilemma Bei der Energetischen Gebäudesanierung: Eine Rechtliche und Ökonomische Analyse (Vol. 20). Lexxion Verlagsgesellschaft.
- Hopfner, K; Simon-Philipp C. (2013): Das Wohnungsbauerbe der 1950er bis 1970er Jahre, Perspektiven und Handlungsoptionen für Wohnquartiere; Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.), Berlin und Ludwigsburg.
- IEA (2008): Energy technology perspectives 2008: Scenarios and strategies to 2050. International Energy Agency. Paris.
- iW Köln (2012): Energetische Sanierungsquote ohne Aussagekraft
<http://www.iwkoeln.de/de/infodienste/immobilien-monitor/beitrag/energetische-sanierung-quote-ohne-aussagekraft-69302>.
- KfW (2009): Presserklärung vom 19.03.2009, Neue Förderprogramme für Energieeffizienz und Klimaschutz, Nr. 022 D, Berlin.
https://www.kfw.de/migration/WeiterleitungzurStartseite/Startseite/KfW-Konzern/Presse/Pressetermine/Pressetermine-2010/PDF-Dokumente-2009/09-03-19-PE_D-Neue-F%C3%B6rderprogr.-f.-Energieeff.-u.-Klimasch.pdf.
- KfW (2010): Neue Einblicke in die energetische Sanierung, KfW Research Akzente Nr. 33.
- KfW (2011a): Die energetische Qualität des Wohnungsbestandes, KfW Research Akzente Nr. 47.
- KfW (2011b): „Energieeffizient Sanieren“, Programmnummer 151, 152, 430; Anlage - Technische Mindestanforderungen und ergänzende Informationen für Maßnahmen zur Sanierung zum KfW-Effizienzhaus und für Einzelmaßnahmen.
- KfW (2014a): Zum KfW-Effizienzhaus-Standard:
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Energieeffizient-Sanieren/Das-KfW-Effizienzhaus>.
- KfW (2014b): Merkblatt Erneuerbare Energien:
<https://www.kfw.de/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-%28Inlandsf%C3%B6rderung%29/PDF-Dokumente/6000000178-Merkblatt-270-274.pdf>.
- KfW (2014c): Das BMUB Innovationsprogramm:
<https://www.kfw.de/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-%28Inlandsf%C3%B6rderung%29/PDF-Dokumente/6000000279-Merkblatt-BMU-UIP-230.pdf>.
- KfW (2014d): Konditionen der Kredite:
www.kfw.de/konditionen.
- KfW (2014e): Förderreport 2013:
https://www.kfw.de/PDF/Unternehmen/Zahlen-und-Fakten/KfW-auf-einen-Blick/F%C3%B6rderreport/KfW-F%C3%B6rderreport_09_2013.pdf.

- Mayer, A. (1998): Theorie und Politik des Wohnungsmarktes. Eine Analyse der Wohnungspolitik in Deutschland unter besonderer Berücksichtigung der ökonomischen Theorie der Politik. Berlin.
- Paul, H. (2014): Förderkredite Zwischen den Sparkassen und der KfW gärt es: <http://www.faz.net/aktuell/finanzen/fonds-mehr/foerderkredite-zwischen-den-sparkassen-und-der-kfw-gaert-es-12937654.html>.
- Porter, M.; van der Linde, C. (1995): Toward a new conception of the environment-competitiveness relationship. In: Journal of Economic Perspectives 9 (4), S. 97–118.
- Rosenow, J. (2013): The politics of the German CO₂-Building Rehabilitation Programme. In: Energy Efficiency 6 (2), S. 219–238.
- Schröder, M.; Ekins, P.; Power, A.; et al. (2011): The KfW experience in the reduction of energy use in and CO₂ emissions from buildings: operation, impacts and lessons for the UK. UCL Energy Institute.
- StBA (2012): Mikrozensus - Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten- Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5, Heft 1, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.
- StBA (2014): Leerstandsquote: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Leerstandsquote.html>.
- Wuppertal Institut (2008): Definition von Energieeffizienz http://wupperinst.org/uploads/tx_wupperinst/energieeffizienz_definition.pdf.
- Ziehm, C. (2010): Vollzugsdefizite im Bereich des Klimaschutzrechts. In: Zeitschrift für Umweltrecht 9, S. 411–418.

Daniel Feser

Nora Vogt und Stefan Winnige