

Mehr machen, als die EnEV verlangt!

pv-magazine, 10. Januar 2017 | Florian Henle, Geschäftsführer Polarstern

Die Immobilienbranche steht derzeit an einem ähnlichen Scheideweg wie die Automobilhersteller vor rund acht Jahren. Damals erlebte etwa VW seinen Zenit und Newcomer Tesla Motors kämpfte um seine Marktposition. Im Kern stand die Frage, welche Antriebstechnologie unsere Zukunft bestimmt. Heute ist klar: Die alten Platzhirsche haben zu lange ihre Augen vor den Entwicklungen verschlossen und stur am Status quo festgehalten. Das kommt sie nun teuer zu stehen. In einer ähnlichen, entscheidenden Situation befindet sich derzeit die Immobilienbranche. Auch hier verändern sich zentrale Rahmenbedingungen in der Energieversorgung. Aber viele Immobilienbesitzer und -unternehmen ignorieren dies und laufen damit Gefahr, eine wesentliche Entwicklung folgeschwer zu unterschätzen. Denn sie bauen nicht für die Zukunft, sondern in der Vergangenheit von morgen.

Bei einer durchschnittlichen Lebensdauer eines Gebäudes von 60 bis 80 Jahren macht es wenig Sinn, Gebäude allein gemäß der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) zu bauen. Die EnEV stellt ohne Zweifel einen wichtigen gesetzlichen Mindestanspruch an die Energieeffizienz von Gebäuden. Ihr Ziel ist es, den zulässigen Primärenergieverbrauch eines Gebäudes zu begrenzen. Aber in wenigen Jahren reicht das nicht mehr. Dann geht es um intelligente, integrierte Energiekonzepte. Dieser nächste Schritt in Sachen Energieeffizienz ist bekannt genauso wie die Technik dazu, er muss nur auch gegangen werden.

Lag der Fokus bisher vor allem auf effizienten Heizsystemen, Dämmung und lokaler Energieerzeugung geht es künftig stärker darum, den lokal erzeugten Strom vor Ort zu nutzen, anstatt ihn ins Netz einzuspeisen. Und das rechnet sich schon heute. Denn die Einspeisevergütung sinkt bereits von Jahr zu Jahr. In vier Jahren sind Niedrigstenergiegebäude im privaten Wohnungsbau Pflicht. Die dann geltenden Anforderungen an die Gesamteffizienz der Gebäude können nur durch ein perfektes Zusammenspiel von energieeffizienter Bauweise, leistungsstarken Energieerzeugern und Speichern und lokaler Energieversorgung erfüllt werden.

Warum die Mehrheit trotzdem lieber abwartet, bis sie die Pflicht einholt, ist schwer zu verstehen. Zumal es zahlreiche Förderungen wie beispielsweise die KfW-Förderungen 40 und 40-Plus sowie Passivhausförderungen und Co. gibt, die solche Investitionen in die Zukunft der eigenen Immobilie finanziell attraktiv machen. Die Mehrinvestitionen im Vergleich zur geltenden EnEV amortisieren sich schnell. Außerdem macht die lokale Stromerzeugung und -nutzung angesichts des steigenden Stromverbrauchs von Gebäuden zunehmend Sinn. In immer mehr Neubauten kommen Wärmepumpen zum Einsatz, die mit Strom betrieben werden. Genauso nimmt die Elektromobilität zu und heimische Stromtankstellen gewinnen an Bedeutung.

Ein starker Treiber der dezentralen Energiezukunft in Mehrparteiengebäuden sind Mieterstromangebote. Sie ermöglichen erstmals den Mietern, von den Vorteilen der dezentralen Energieversorgung zu profitieren und ihre Energiekosten zu senken.

Wer solch ein zukunftsweisendes und rentables Angebot auslöst, bei dem alle Beteiligten profitieren, Immobilienbesitzer genauso wie Mieter, der handelt nicht nur schlicht unlogisch, er wird es auch später bereuen. Nachträgliche Veränderungen am Energiekonzept sind ungleich aufwändiger und teurer als bei einem Neubau. Das weiß jeder Immobilienbesitzer. Wichtig ist, dass er auch entsprechend handelt. Heute – nicht morgen.