

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

(redigiertes)
Wortprotokoll
72. Sitzung

Berlin, den 10. November 2008, 11.00 Uhr
Sitzungsort: Paul-Löbe-Haus
Berlin,
Sitzungssaal: Raum E 600

Vorsitz: Dr. Klaus W. Lippold, MdB
Peter Hettlich, MdB

TAGESORDNUNG:

Öffentliche Anhörung

Vor Eintritt in die Tagesordnung	S. 7
Tagesordnungspunkt 1a	S. 7
Gesetzentwurf der Bundesregierung	
Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes	
BT-Drucksache 16/10290	
Tagesordnungspunkt 1b	S. 7
Unterrichtung durch die Bundesregierung	
Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes -16/10290-	
Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates	
BT-Drucksache 16/10331	

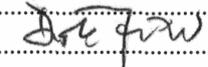
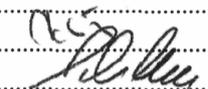
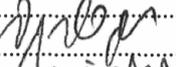
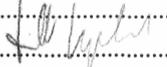
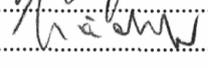
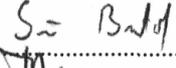
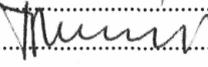
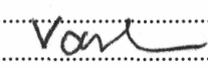
Montag, 10. November 2008, 11:00 Uhr

DEUTSCHER BUNDESTAG

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Sitzung des Ausschusses Nr. 15 (Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
<u>CDU/CSU</u>		<u>CDU/CSU</u>	
Blank, Renate	Bellmann, Veronika	.....
Brunnhuber, Georg		Börnsen (Bönstrup), Wolfgang	.....
Deittert, Hubert	Dörflinger, Thomas	.....
Ferlemann, Enak	Eichhorn, Maria	.....
Fischer (Hamburg), Dirk		Friedrich (Hof) Dr., Hans-Peter	.....
Götz, Peter	Granold, Ute	.....
Hofbauer, Klaus	Heynemann, Bernd	.....
Scheuer Dr., Andreas	Hübinger, Anette	.....
Schmitt (Berlin), Ingo		Kammer, Hans-Werner	.....
Sebastian, Wilhelm Josef	Königshofen, Norbert	.....
Storjohann, Gero		Koeppen, Jens	
Vogel, Volkmар Uwe		Lippold Dr., Klaus W.	.....
Wächter, Gerhard	Mayer (Altötting), Stephan	.....
<u>SPD</u>		<u>SPD</u>	
Bartol, Sören		Blumentritt, Volker	.....
Beckmeyer, Uwe		Brase, Willi	.....
Carstensen, Christian	Burkert, Martin	.....
Faße, Annette		Danckert Dr., Peter	.....
Fornahl, Rainer		Graf (Rosenheim), Angelika	.....
Hacker, Hans-Joachim	Grasedieck, Dieter	.....
Kranz, Ernst		Herzog, Gustav	.....
Paula, Heinz	Hübner, Klaas	.....
Schwarzelühr-Sutter, Rita		Müller (Chemnitz), Detlef	.....
Vogelsänger, Jörg	Multhaupt, Gesine	.....
Weis, Petra	Ortel, Holger	.....
Wetzel Dr., Margrit	Rossmann Dr., Ernst Dieter	.....
Wright, Heidi	Schmidt Dr., Frank	.....

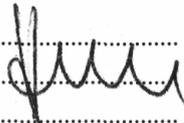
Montag, 10. November 2008, 11:00 Uhr

DEUTSCHER BUNDESTAG

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Sitzung des Ausschusses Nr. 15 (Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
<u>FDP</u>		<u>FDP</u>	
Döring, Patrick	Geisen Dr., Edmund Peter	.....
Friedrich (Bayreuth), Horst	Goldmann, Hans-Michael	.....
Günther (Plauen), Joachim		Haustein, Heinz-Peter	.....
Mücke, Jan
<u>DIE LINKE.</u>		<u>DIE LINKE.</u>	
Bluhm, Heidrun	Claus, Roland	.....
Heilmann, Lutz	Leutert, Michael	.....
Menzner, Dorothee	Seifert Dr., Ilja	.....
<u>BÜ90/GR</u>		<u>BÜ90/GR</u>	
Hermann, Winfried	Andreae, Kerstin	.....
Hettlich, Peter	Herlitzius, Bettina	.....
Hofreiter Dr., Anton		Steenblock, Rainer	.....
<u>fraktionslos</u>			
Nitzsche, Henry *		
* Beratendes Mitglied			

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (15)

Montag, 10. November 2008, 11:00 Uhr

Fraktionsvorsitzende:

Vertreter:

CDU/ CSU

.....

.....

SPD

.....

.....

FDP

.....

.....

DIE LINKE.

.....

.....

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

.....

.....

Fraktionsmitarbeiter:

Fraktion:

Unterschrift:

(Name bitte in Druckschrift)

STERNAL

FDP

Niedm'el

DIE LINKE

BRUCH

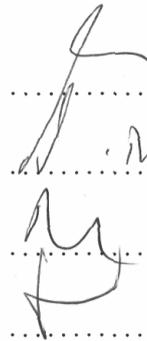
CDU/CSU

Seebow

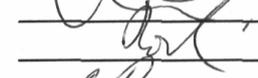
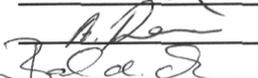
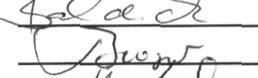
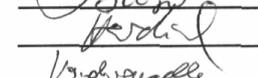
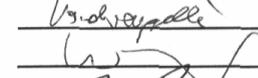
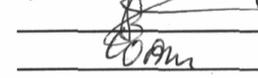
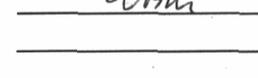
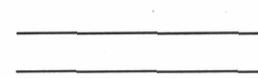
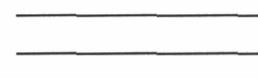
↳

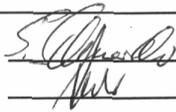
Diephey

SPD



Montag, 10. November 2008, 11:00 Uhr

Ministerium bzw. Dienststelle (bitte Druckschrift)	Name (bitte Druckschrift)	Dienststellung (bitte Druckschrift, nicht abgekürzt)	Unterschrift
BMVBS	Lorenz	ORR	
BMWi	HEVELING	RD'im	
BMVBS	ORLUTH	RL	
"	Dr. STOCK	RL	
"	Renner	Ref.	
h	Böhndicke	RL'im	
h	Scurger	RD'im	
BMWi	Hardich	RL'im	
BMI	Vandercappelle	RZA	
BMVBS	Roth f. A.	RL	
BMVBS	Ross		
BMU	Ryssel	RR	
BRG	Worm	RD	

Bundesrat: (bitte Druckschrift)	Unterschrift	Dienststellung (bitte Druckschrift, nicht abgekürzt)	Land
Schmid SCHÖBER		Ref. MR	

Dr. Eikmeier und
Herr Geißler waren
ebenfalls anwesend

**Öffentliche Anhörung
des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
am Montag, dem 10. November 2008 ab 11.00 Uhr**

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
- Drucksachen 16/10290, 16/10331 -
Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes**

publ. oAR
10. NOV. 2008

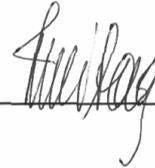
Unterschriftenliste

Stand 10. November 2008

Dr.-Ing. Bernd Eikmeier
Bremer Energie Institut



Lutz Freitag
Präsident, Bundesvereinigung Spitzenverbände der
Immobilienwirtschaft (BSI)
(GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienverbände e. V.)



Michael Geißler
Geschäftsführer, Berliner Energieagentur GmbH
Vorstandsvorsitzender, des Verbandes der Energie-
und Klimaschutzagenturen Deutschland eAD e. V.

Martin Hack
Verband für Wärmelieferung e. V.



Dipl.-Ing. Thomas Penningh
Vorsitzender des Verbandes Privater Bauherren e. V.



Dr. Franz-Georg Rips
Präsident des Deutschen Mieterbundes e. V.



Prof. Dr. Joachim Weimann
Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg



Vor Eintritt in die Tagesordnung

Tagesordnungspunkt 1a

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes

BT-Drucksache 16/10290

Tagesordnungspunkt 1b

Unterrichtung durch die Bundesregierung

Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes
-16/10290-

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

BT-Drucksache 16/10331

Stellv. Vorsitzender: Schönen guten Morgen, meine Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen. Ich begrüße Sie ganz herzlich zur 72. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und zwar zur öffentlichen Anhörung zum Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes. Ich möchte vielleicht vorweg sagen, dass ein Termin um 11.00 Uhr für eine Anhörung am Montag relativ ungewöhnlich ist. Nicht dass wir um diese Zeit noch nicht aufgestanden sind, aber viele der Kolleginnen und Kollegen aus den etwas weiter entfernten Bundesländern sind jetzt noch in der Anreise begriffen. Deswegen entschuldigen Sie, dass hier die eine oder andere Fraktion noch gewisse Lücken hat. Das trifft auch auf meine Fraktion zu, die beiden Kollegen müssen aus Bayern bzw. Baden-Württemberg anreisen. Normalerweise machen wir das immer montags um 14.00 Uhr. Aber es war aus terminlichen Gründen nicht anders möglich, heute so früh hier anzufangen. Ich freue mich aber, dass die Gutachter schon den Weg zu uns gefunden haben und möchte ganz herzlich begrüßen, Herrn Dr.-Ing. Bernd Eikmeier vom Bremer Energieinstitut. Jetzt sehe ich auch gerade, dass Lutz Freitag, guten Morgen, der Präsident des Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienverbände GdW, eingetroffen ist. Damit sind wir jetzt auch vollständig. Dann möchte ich Herrn Michael Geißler, den Geschäftsführer der Berliner Energieagentur, herzlich begrüßen, Herrn Martin Hack, vom Verband für Wärmelieferung, Herrn Dipl.-Ing. Penningh, vom Verband Privater Bauherren,

Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes. Und Prof. Joachim Weimann von der Otto-von-Guericke-Universität in Magdeburg. Herzlich willkommen, vielen Dank für Ihr kommen. Ich möchte mich zunächst noch herzlich bedanken für die schriftlichen Stellungnahmen, die wir bereits bekommen haben. Ich würde vorschlagen, dass wir zunächst in eine Expertenrunde, von jeweils 5 Minuten eintreten, in der Sie dann Ihre Eingangstatements mitteilen können. Danach treten wir einfach in die übliche Diskussion. Ich bitte dann die Kollegen der einzelnen Fraktionen, sich zu melden, in welcher Reihenfolge wir dann die Fragen der Berichterstatter machen. Wir haben uns Zeit genommen bis max. 14.00 Uhr. Was nicht bedeutet, dass wir das tatsächlich auch ausreizen müssen. Aber wie gesagt, es ist ja auch die Möglichkeit, im Rahmen dieser Novellierung des Energieeinsparungsgesetzes durchaus auch ein paar Fragen zu machen, die in benachbarten Bereichen durchaus eine Rolle spielen. Ich denke an die Energieeinsparverordnung. Wir müssen noch einmal deutlich sagen, dass diese Anhörung nur dadurch möglich war für den Ausschuss, weil es eine Novellierung oder eine Änderung des Energieeinsparungsgesetzes gibt. Denn nur dazu können wir auch eine entsprechende Anhörung machen. Insofern denke ich mir, dass es auch durchaus zulässig ist, wenn hier und da vielleicht noch einmal Fragen kommen, die durchaus in den benachbarten Bereich der Energieeinsparverordnung gehen. Ich würde einfach sagen, der Reihenfolge nach, Dr. Eikmeier, Sie haben das Wort, bitte sehr.

Dr.-Ing. Bernd Eikmeier: Ich muss gleich mit einer Frage beginnen, weil ich zum Thema „Contracting“ eingeladen wurde und mich mit meinen Ausführungen auch darauf beschränken möchte. Von daher könnte ich dazu ein Statement machen, kann es aber auch gerne später machen, wenn es dann zu dem Thema kommt.

Stellv. Vorsitzender: Machen Sie es ruhig jetzt.

Dr.-Ing. Bernd Eikmeier: Ich mache es auch sehr kurz. Grundsätzlich muss man feststellen, dass der Sektor der privaten Haushalte für jedwede Art von Klimaschutzstrategien von sehr zentraler Bedeutung ist. Wir haben in der Größenordnung 3,5 Mio. Öl- und Gasheizungen in Deutschland, die nach der Statistik 8, 10 Jahre und älter sind. Das heißt, sie bergen ein ganz erhebliches Potenzial für Energie- und CO₂-Einsparungen. So dass es natürlich das Ziel der Politik sein muss, hier möglichst schnell einen Austausch von alten Anlagen zu

erzielen. Entweder über Verpflichtung, über Förderung, über Beseitigung von Hemmnissen. Und Contracting ist dazu ein grundsätzlich gut geeignetes Umsetzungsinstrument. Die Betonung liegt dabei auf Umsetzungsinstrument. Das heißt, Einsparung gibt es nicht durch Contracting an sich, sondern Contracting ist in dem Moment ein Vehikel, mit dem diese Einsparung, die sich durch den Austausch der Heizungen ergeben, umgesetzt werden können. Es herrscht, glaube ich, behaupte ich einfach mal, einigermaßen Einigkeit, dass speziell im Bereich des Mietwohnungsbaus die rechtlichen Hemmnisse, das entscheidende Hemmnis darstellt. Also, die Technik ist vorhanden, die Anbieter sind aufgestellt und aus diesem Grunde ist es wünschenswert, dass es eine Neuregelung gibt, die diese Hemmnisse beseitigt. Und wenn es eine Neuregelung gibt, dann sind – aus meiner Sicht – drei zentrale Forderungen damit zu erfüllen. Zum einen muss sie die Rechtssicherheit schaffen, die derzeit so noch nicht vorliegt. Das heißt, sie muss – aus meiner Sicht – möglichst alle unklaren Regelungen vermeiden, so dass man also nicht die Rechtsunsicherheit praktisch nur in andere Worte kleidet, oder in andere Paragraphen und durch vielleicht unklare Regelungen dann in der Zukunft jahrelange Rechtsstreitigkeiten wieder vor Augen hat. Das zweite, sie muss, wenn man Contracting fördern möchte, so geeignet und so geschaffen sein, dass auch eine Erweiterung und eine Ausweitung des Contracting-Marktes und der entsprechenden Produkte möglich sind. Um es ganz bildlich zu sagen: Man darf an der Stelle keine Regelungen einziehen, die dann Contracting wiederum abwürgen. Und die dritte, genauso wichtige Forderung ist, dass die Belange der Mieter, hinsichtlich möglicher Mietpreiserhöhungen natürlich ausreichend berücksichtigt werden müssen. Das heißt, ein Mieter muss auch geschützt werden, dass es da nicht zu unsachgemäßen Lösungen führt. Das wäre mein kurzes Eingangsstatement und dann gebe ich gerne weiter an Herrn Freitag.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Dr. Eikmeier! Ich sage dann immer die Namen, das ist immer wichtig, denn wir schreiben ein Protokoll und deswegen weil es über Tonband geht, müssen wir das dann immer wieder etwas deutlich machen. Herr Freitag, Sie haben das Wort, bitte sehr.

Lutz Freitag: Danke schön Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Ich bedanke mich sehr herzlich für die Einladung zu dieser Anhörung. Ich spreche heute nicht nur für den GdW, sondern für die BSI, die Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft. Vor einigen Jahren ist es uns erfreulicherweise gelungen, die Vielzahl der Stimmen zu verein-

heitlichen und mit dieser Bundesvereinigung praktisch die gesamte Anbieterseite auf den Wohnungsmärkten zusammenzuführen und eine Reihe von Dienstleistern und Finanzierern, die für uns ganz wichtig sind. Der GdW, aber dann auch in Folge viele Mitglieder der BSI haben der Bundesregierung und auch dem deutschen Mieterbund sehr früh eine Partnerschaft für Klimaschutz angeboten, als die strategischen Überlegungen der Bundesregierung bekannt wurden. Wir wollten damit deutlich machen, uns geht es überhaupt nicht um irgendeine Blockade, um eine Verweigerung, sondern ganz im Gegenteil. Dieses große Ziel wird von uns nachhaltig unterstützt und wir sehen unsere Aufgabe natürlich dann im Rahmen der Politikberatung einmal darauf hinzuweisen wie man dieses Ziel möglichst effizient und, aus unserer Sicht vorrangig eben auch mit marktlichen Regelungen und weniger mit Ordnungsrecht zu erreichen. Aber das hängt natürlich mit unserer Interessenlage zusammen. Es kann da durchaus andere Positionen geben. Aber wir meinen, gerade auch vor dem Hintergrund, was unsere Unternehmen in der Vergangenheit schon ohne Zwang erreicht haben, deutlich zu machen, dass man das auch machen kann. Beispielsweise wäre aus unserer Sicht ein Zwang zur Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen bis 2020 gar nicht erforderlich, weil sich bis dahin das Thema wahrscheinlich auch marktlich von selbst erledigt hätte. Aber man kann natürlich aus anderer Sicht zu einer anderen Überlegung kommen. Deswegen würden wir uns darauf natürlich nicht konzentrieren können. Sondern nur einfach als Überlegung. Was die konkreten Themen heute angeht, geht es einmal um die Änderung des Energieeinsparungsgesetzes und dann um die beiden Themenbereiche, die ja noch eine Rolle spielen werden, Contracting und möglicherweise auch ein Kürzungsrecht für Mieter im Bereich der warmen Betriebskosten. Was die Änderung des Energieeinsparungsgesetzes angeht, haben wir in einer schriftlichen Stellungnahme die detailliert zu den einzelnen Punkten, die aus unserer Sicht nachgebessert werden könnten und sollten, Stellung genommen. Das sind keine – sagen wir mal – großen paradigmatischen Änderungen, sondern sie bewegen sich im Wesentlichen in der Konkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe. Zum Beispiel wird wiederholt der Begriff „wesentliche Energieeinsparung“ verwendet. Hier mit konkreteren Vorgaben und Definitionen zu arbeiten, erscheint uns sehr zweckmäßig, weil wesentliche Energieeinsparung ein völlig neuer Rechtsbegriff ist und von da natürlich auch zu Unsicherheit und Streitpotenzial führen kann. Deswegen haben wir an Hand von Beispielen deutlich gemacht, wie man das konkretisieren könnte, mindestens in der Gesetzesbegründung, damit solche

Dinge ausgeschlossen werden. Ich würde mich dann gerne gleich auf das Thema „Contracting“ in diesem Eingangsstatement beziehen, weil wir hier doch eine sehr wichtige Weichenstellung sehen. Ich darf sagen, wir haben im Rahmen dieser Partnerschaft für Klimaschutz zu den anderen sechs Regelungen, die es im nächsten Jahr neu geben wird, eine ausgesprochene kooperative Form der Zusammenarbeit mit den zuständigen Ministerien und auch den Abgeordneten dieses Hauses erlebt. Von daher ist unser Angebot zu einer solchen Partnerschaft sehr gut angenommen. Das gilt ausdrücklich auch für das Thema „Contracting“. Hier ist intensiv daran gearbeitet worden. Der Präsident des Deutschen Mieterbundes und ich, haben wiederholt uns gemeinsam bemüht eine Regelung zu finden. Wir haben wiederholt mit dem zuständigen Ministerium BMVBS, aber natürlich auch mit dem Umweltministerium und dem Justizministerium gesprochen. Die Lösung, die jetzt angedacht wird, hat eine Reihe von Vorteilsschwächen – so will ich es mal formulieren. Und zwar deswegen, weil sie sich auch auf Regelungen bezieht, die heute schon möglich sind. Diese Regelungen, die eine sehr vernünftige bürokratiearme und regulierungsarme Einsatzmöglichkeit von Contracting ermöglichen, jetzt doch eine stärker regulierte Phase und Regelung mit einbezieht. Anders formuliert: Seid der höchstgerichtlichen Rechtsprechung aus dem Jahre 2007 kann man für Verträge, die nach dem 01.03.1989 abgeschlossen worden sind und eine entsprechende Formulierung in dem jeweiligen Mietvertrag enthalten, also ein Verweis auf die zweite BV, kann man ohne Einschränkung, natürlich in vernünftiger Weise, heute Contracting öffentlich machen. Unser Ansatz war natürlich von Anfang an: Wenn die Bundesregierung und die Sie tragenden Parteien, eine rechtsichere Lösung möglich machen will, dann muss sich das nicht auf diesen Zeitraum beziehen, denn da ist es möglich. Also wenn, dann für die so genannten Altverträge. Das ist der entscheidende Punkt. Da scheiden sich natürlich auch die Geister, auch zwischen dem Mieterbund natürlich und dem GdW, das muss man so sehen. Aber das ist eine andere Frage. Wenn man bestmögliche Energieeffizienz über Contracting haben will, ist die jetzt gefundene Lösung erheblich suboptimal. Wenn man sehr stark auf Einschränkungen und andere Aspekte ein Augenmerk richten will, dann wird sie solchen Vorstellungen gerecht. Also, dem maximalen Energieeffizienzziel widerspricht diese Contractinglösung. Wir können nachher dann im Einzelfall das noch begründen. Mein Kürzungsrecht für Mieter, ist es eine sehr grundsätzliche Frage. Wir sehen in solchen Überlegungen eine völlig kontraproduktive Entwicklung. Erstens: Es würde zu erheblichen Belastungen des Miet-

klimas kommen. Also auch bei hoher Priorität für den Klimaschutz, auch das Wohnklima hat eine gewisse Priorität. Und wenn man hier zu einer Auseinandersetzung führt zwischen Mietern und Vermietern, hat das Probleme. Es ist auch verfassungsrechtlich erheblich bedenklich, weil mindestens aus drei Gründen ein renommierter Verfassungsrechtler zu der Auffassung gelangt ist, diese Regelung ist nicht verfassungskonform. Als letzten Punkt: Es ist auch ein völlig falsches politisches Signal. Weil damit das Signal ausgegeben wird: Wenn der Vermieter nicht handelt, kannst du ihn bestrafen. Eigentlich müsste das Signal sein: Wenn der Vermieter etwas tut, musst du dich daran beteiligen. Das heißt, hier wird ein völlig falsches Signal abgegeben und die Mieter neigen sowieso dazu, zu 45 Prozent sagen: Das ist Aufgabe des Vermieters. Zu 50 Prozent zu sagen: Es ist Aufgabe des Staates. Und nur zu 5 Prozent ist es meine Aufgabe daran mitzuwirken. Deswegen wäre ein solches Signal politisch fatal.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Freitag! Herr Geißler, Sie haben das Wort. Ich habe vergessen zu sagen, dass Sie auch noch Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Energie- und Klimaschutzagentur in Deutschland e.V. sind. Das war so lang, da habe ich mir gedacht, das spare ich mir jetzt, aber ich wollte es doch noch einmal sagen. Bitte sehr.

Michael Geißler: Vielen Dank, Herr Hettlich! Schön, dass Sie das noch gesagt haben, das spart mir jetzt ein bisschen Redezeit, sonst hätte ich das noch gesagt. Meine Damen und Herren, ich bedanke mich ganz herzlich, dass ich hier sprechen kann und ich will tatsächlich all die Erfahrungen, die wir als eine regionale Energieagentur hier in Berlin machen auch kurz in den Kontext von anderen Klima- und Energieagenturen in Deutschland stellen. Ich bin gebeten worden, zu dem vorliegenden Energieeinsparungsgesetzesentwurf etwas zu sagen und ich werde auch ganz kurz in diesem Kontext zu dem Thema der „Wärmedienstleistung“ oder des „Contractings“ sagen. Grundsätzlich möchte ich einmal vorweg stellen, dass der eaD – so heißt unser Bundesverband – zunächst einmal das, was die Bundesregierung hier vorgelegt hat, begrüßt. Wir halten es ausdrücklich beispielsweise auch für sinnvoll, dass eine Verpflichtung zur Außerbetriebnahme von Nachtspeicheröfen, hier durchaus festgeschrieben wird. Ich kann das, was Herr Freitag gerade gesagt hat, nachvollziehen, dennoch bin ich für eine derartige Verpflichtung. Im Weiteren begrüßen wir auch grundsätzlich, dass hier im Rahmen des Vollzugs des EnEG eine verpflichtende Einführung von privaten Nachweisen durch Fachbetriebe eingeführt werden soll. Und auch die Ausweitung

der Tätigkeiten der Bezirksschornsteinfegermeister halten wir für äußerst sinnvoll. Dabei gehen wir natürlich davon aus, dass die Ausweitung der Tätigkeiten für diese Berufsgruppe nur an ihrem know how orientiert ist und nicht darüber hinaus. Es ist aber nicht nur so, dass wir alles begrüßen, was wir grundsätzlich hier gerade gesagt haben, sondern ich sehe auch einen deutlichen Überarbeitungsbedarf und möchte dazu einige Anregungen geben. Ich will kurz dazu sagen, dass ich eine Stellungnahme gemacht habe, aber sie leider Gottes nicht so frühzeitig abgeben konnte, dass Sie sie verteilen konnten. Stichwort: Wirtschaftlichkeit definieren, Potenziale ausschöpfen. Es ist selbstredend, dass die Wirtschaftlichkeit gerade von energiesparenden Maßnahmen langfristig zu sehen ist und unter dem Einfluss des vorhandenen Förderrahmens, den wir sehr begrüßen und den wir auch zwingend für notwendig halten. Es ist deshalb beispielsweise aber nicht einzusehen, dass es innerhalb des EnEG durch Vergabe strengerer Wirtschaftlichkeitsanforderungen bei der Umsetzung der unbedingten Pflichten, beispielsweise im § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2, im Vergleich zu den in § 5 Abs. 1 allgemein vorgegebenen, dann zu einer Wirksamkeit der unbedingten Pflichten in deren Minderung kommt. Hier muss eine entsprechende Anpassung, unserer Meinung nach, stattfinden. Es ist auch darauf zu achten, dass im Hinblick auf die Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit diese zum Teil unklar sind. Also die Bezugsgrößen müssten klarer definiert werden. Lassen Sie mich an der Stelle den Punkt so zusammenfassen: Der eaD schlägt vor, dass im § 4 EnEG die gleichen Vorgaben an die Wirtschaftlichkeit gelten, wie in § 5 Abs. 1. Der eaD empfiehlt des Weiteren, dass das EnEG und die darauf beruhende EnEV eine Harmonisierung mit den Regelungen des Erneuerbaren Energien Wärmegesetzes aufgreift. Hier sehen wir sehr deutlich, dass es einfach schlicht und ergreifend Schwächen gibt. Und das gerade auch im EEWärmegesetz entsprechende Langfristigkeit, die ja eben im Bereich der Energieeinsparung notwendig ist, angesetzt ist, im EnEG nicht. Zweiter Punkt: Vollzugsstärken. Es ist selbstredend, dass die schönsten Gesetze nichts bewirken, wenn der Vollzug ausgesetzt ist oder überhaupt nicht stattfindet. Die Umsetzung der Anforderung des EnEG und der darauf beruhenden EnEV hängt also ganz wesentlich von einem wirksamen Vollzug ab. Der eaD begrüßt deshalb ausdrücklich die beabsichtigte Einbeziehung geeigneter Stellen. Dazu zählen im Übrigen auch – das sei hier einmal kurz erwähnt – Energieagenturen und Klimaschutzagenturen, von Fachvereinigungen, Sachverständigen und in der geänderten Fassung des EnEV hinzu gekommenen privaten Fachbetrieben. Was wir allerdings kritisch beurteilen ist, dass auch die

Erklärungsmöglichkeit durch den fachlich nicht vorgebildeten Eigentümer gesetzlich eingeräumt werden soll. Dies halten wir für äußerst kritisch. Wir möchten an der Stelle noch etwas betonen, was wir auch in verschiedenen Bundesländern mittlerweile feststellen, nämlich das in diesem Zusammenhang eine Übertragung von Kontrollpflichten auf Dritte nicht dazu führen darf, dass die zuständigen Behörden sich aus diesem Prozess komplett zurückziehen. Ich könnte also hierzu auch, gerade aus Berlin, einige Beispiele bringen, will das aber nicht vertiefen. Wir halten eine stichprobenartige Prüfung durch die zuständigen Behörden, schon auf Grund der strategischen Bedeutung dieser Gesetzgebung, für zwingend notwendig. Ich will auf das noch ganz kurz eingehen, was Herr Freitag eben auch angesprochen hat. Natürlich ist es so und könnte man sich vorstellen, dass der Vollzug gestärkt werden könnte, in dem man Mietern von Gebäuden das Recht zur Kürzung von Betriebskosten geben könnte, wenn mehr Kosten aus der Nichterfüllung von Anforderungen des EnEG oder der EnEV nachweislich sich ergeben und für sie nachhaltig sind. Aus Sicht von Energieagenturen möchte ich hier aber allerdings anmerken, dass diese Behinderung, die sich tatsächlich auch in den letzten Jahren für energiesparendes Bauen aus diesem Konflikt, diesem Interessenskonflikt, diesem scheinbaren zwischen Investor und Nutzer ergeben können, nicht überbewertet werden sollte und schon gar nicht durch entsprechende Gesetzgebung verschärft werden sollte. Angesichts weiter steigender Energiepreise einerseits und erheblich verbesserter Förderrahmenbedingungen empfehlen wir, keine Überbetonung dieser Interessensunterschiede. Vielmehr würden wir vorschlagen, stärker noch als bisher auf Transparenz zu setzen und auch auf Energiedienstleistung. Jetzt kommen wir also zu dem Punkt des Contractings. Der eaD regt hier grundsätzlich an, die Transparenz im Hinblick auf die energetische Beschaffenheit des Gebäudes und insbesondere der Güte der Heizungstechnik zu erhöhen. Es ist nicht einzusehen, warum man beispielsweise nur von Wirkungsgraden von Heizungsanlagen ausgeht, wobei man doch weiß, dass Jahresnutzungsgrade die eigentliche Messgröße sein sollten. Wir würden beispielsweise empfehlen, Vermietern wie Mietern genau diesen Wert, der relevant ist, zu dokumentieren und zwar transparent. Zur Energiedienstleistung Contracting ganz kurz. Wir halten es für ein sehr wesentliches entscheidendes Element, um Energie-sparpotenziale professionell und dauerhaft gesichert zu heben. Sowohl Vermieter als auch Mieter profitieren von der Sanierung entsprechender Heizungstechnologie. Wir sehen eine dringende Notwendigkeit dieses gesetzlich zu verankern. Wir halten es durchaus für sinnvoll

und machbar, dies mit der Vorgabe der Sicherung von Bestandskosten. Diese zunächst einmal meine Anmerkung, herzlichen Dank.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Geißler! Als nächstes Herr Hack vom Verband für Wärmelieferung. Bitte schön.

Martin Hack: Sehr geehrter Herr Hettlich, sehr geehrte Damen und Herren. Vielen Dank für die Einladung, die wir erhalten haben, hier heute zum Energieeinsparungsgesetz Stellung zu nehmen. Wir haben im Vorwege eine schriftliche Stellungnahme eingereicht, die wir ganz absichtsvoll nicht nur als Verband für Wärmelieferung, sondern auch in Kooperation mit dem SQ-Forum im ZVWI dem zweiten Verband der im Bereich der Wärmelieferungsunternehmen erstellt haben. Weil es uns ein Anliegen ist, dass alle, die in der Praxis am Markt tätig sind, mit einer Stimme möglichst sprechen, um Ihnen eine Grundlage für Ihre eventuelle gesetzgeberische Tätigkeit zu geben. Ich möchte ansetzen bei dem, was Ihr Hauptregelungsgegenstand in der heutigen Anhörung ist. Es ist erkannt worden, dass die Anlagen Technik im Bereich der Wärmeversorgung von Gebäuden nicht das Potenzial an Energieeinsparung erschließbar heute erschließt, was möglich ist. Deswegen ist vorgesehen, im Wege des Ordnungsrechts über das Energieeinsparungsgesetz die Ermächtigungsgrundlagen zu schaffen, um für Gebäudeeigentümer Vorgaben festzuschreiben, die einen effizienten Anlagenbetrieb verbessern sollen. Das ist – sozusagen – ordnungsrechtliches Instrumentarium und die Wärmelieferanten für die ich spreche, die beschäftigen sich nicht seit dem Klimapakt der Bundesregierung, sondern bereits seit Anfang der 90-iger Jahre sehr intensiv mit der Erschließung von Effizienzpotenzialen im Bereich der Gebäude-Wärme-Versorgung und setzen dabei nicht auf Ordnungsrecht sondern auf ein freiwilliges Instrument, das heutzutage oftmals Wärmecontracting genannt wird. Rechtlich gesehen ist es ja eigenständig, nämlich die gewerbliche Lieferung von Wärme. Dieses Instrument zeichnet sich dadurch aus, dass man die Aufgabe der Wärmeerzeugung nicht mehr als Gebäudeeigentümer in der Hand hat, sondern einem Fachunternehmen überträgt. Und dieses Fachunternehmen hat ein ureigenes unternehmerisches Interesse daran, die Energieversorgung so effizient wie möglich darzustellen. Das ist genau der Wesensunterschied. Ich sage es noch einmal, an diesem Nutzer-Investordilemma beschrieben, der Vermieter der ein Gebäude modernisiert energetisch, der muss die dafür notwendigen Kosten aus der Kaltmiete bestreiten, eventuell kann er sie erhöhen, ein kompliziertes Verfahren, mühevoll. Wie viel Energie in der Anlage verbraucht

wird, ist für ihn ein durchlaufender Posten. Wenn dagegen die Energieversorgung auf ein Contractor übertragen wird, dann wird Nutzenergie verkauft. Und diese Nutzenergie ist mit einem Preis versehen, der von dem Nutzer des Gebäudes letztendlich zu tragen ist. Dieser Preis ist fest, egal wie wirtschaftlich oder unwirtschaftlich die Wärme erzeugt wird. Dieses Risiko liegt beim Contractor, der kann das Risiko auch tragen, will es auch tragen und optimiert aus eigenem Interesse die Energieerzeugung in der Anlage. Das führt dazu, dass die Anlage nicht nur optimal errichtet wird, wenn man eine neue baut, sondern führt auch dazu, dass ein Contractor laufend die Anlagen viel intensiver beobachtet, als das heutzutage üblich ist. Mit dem einzigen Ziel, möglichst wenig Energie zu verbrauchen zur Erzeugung der im Gebäude abgefragten Wärme. Meine Vorredner haben schon zum Ausdruck gebracht, dass Sie das auch als sehr effektives Mittel ansehen, ergänzend zum Ordnungsrecht Energieeinsparpotenziale zu heben. Das Problem ist ebenfalls bereits benannt worden. Wir haben ein mietrechtliches Problem mit den Altverträgen. Das wird für die Anbieter als ein sehr deutliches Hemmnis wahrgenommen. Ich möchte das noch ein bisschen vertiefen, worin die Problematik liegt. Verträge die entweder aus der Zeit von vor 1989 stammen, oder aber Verträge jüngerer Datums, wo der Verweis auf den Betriebskostenkatalog der Betriebskostenverordnung nicht in zureichender Form enthalten ist, die stellen sich als Sperre für die Umstellung auf Contracting dar. Nun mag man sagen: Na ja, das mag vereinzelte Verträge geben, wo das so ist. Aber bitte beachten Sie Folgendes. Jedes Gebäude für das ein Vermieter überlegt, auf Contracting umzusteigen, hat eine Vielzahl von Mietverträgen. Und wenn von 40 Mietverhältnissen zwei oder drei „schlecht“ sind, dann sagt er schon: Da droht Streit, ich lass das ganze Projekt sein. Insofern kann man nicht sagen: Na ja, ist ein Problem von 1989 und der Zeit davor. Oder von nicht so gut formulierten Mietverträgen. Das wird sich schon zu Recht laufen. Unsere Auffassung ist die und ich habe meinen Vorrednern entnommen, dass das ähnlich gesehen wird, dass man da etwas tun muss. Also, sozusagen eine gesetzliche Regelung schaffen sollte, die unabhängig von der konkreten Formulierung im Mietvertrag einen Übergang auf die Umlage von Wärmelieferungskosten ermöglicht. Natürlich, auch da schließe ich mich meinen Vorrednern an, darf das nicht irgendwie im Blindflug geschehen, sondern in den vorangegangenen intensiven Diskussionen zu dem Thema. Es sind ja bereits Lösungsmodelle erarbeitet worden. Der erste Schritt wäre der, dass man – nach unserer Auffassung – eine Regelung schafft, die unabhängig davon was im Mietvertrag drin steht, es erlaubt auf Contracting

ting überzugehen, wenn es nicht teurer wird für die Mieter. Das ist auch sehr gut nachvollziehbar für den Laien. Rechtlich ist es heutzutage nicht möglich. Es gibt viele Wohnraummietverhältnisse, wo man auf Contracting nicht übergehen darf, obwohl es nicht teurer wird. Weil die Rechtsprechung bei entsprechend ungünstigen Mietverträgen die Umlage verbietet. Das reicht aber unserer Auffassung nach nicht aus, dass man nur dieses Potenzial vollhebbar macht, wo eine Kostenneutralität ist. Es gibt gerade in kleineren Gebäuden immer das Problem, dass sehr umfangreiche Investitionen, gerade auch wenn man regenerative Energiequellen nutzen möchte in Wärmeerzeugungsanlagen, nicht zu Kostenneutralität zu haben sind. Auch wenn der Vermieter es selber machen würde, würde es mit einer Modernisierungsmieterhöhung, trotz vielleicht Einsparung bei den Verbrauchskosten, teurer werden. Von daher sollte eine Regelung nicht nur auf eine Umstellung auf Kostenneutralität erlauben, sondern auch dann, wenn es zwar teurer wird, die Mieter darüber transparent informiert werden und nicht eine Mehrheit der Mieter binnen einer zu regelnden Frist, beispielsweise zwei Monate, dem widersprochen haben. Dann hätte man ein Regelungspaket, dass es nach unseren groben Abschätzungen, wir haben keinen massiven wissenschaftlichen Apparat, der nun den Markt sehr intensiv untersuchen konnte, aber nach unseren Abschätzungen würde man dann irgendetwas in der Größenordnung von 70 Prozent des Potenzials erschließen können, mit einem solchen Regelungspaket und damit weit besser als nach der heutigen rechtlichen Lagen Contracting realisieren können und die entsprechenden Effizienzgewinne erschließen.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Hack! Als nächstes Herr Dipl.-Ing. Penningh von Verband Privater Bauherren.

Dipl.-Ing. Thomas Penningh: Sehr geehrte Damen und Herren. Vielen Dank, dass wir hier sprechen können. Wir vertreten in diesem Fall den privaten Bauherrn. Privater Bauherr heißt eben hier an dieser Stelle, der Bauherr, der ein selbst genutztes Eigenheim, ein Ein- und Zweifamilienhaus besitzt oder erwirbt. In diesem Fall also ist der Bereich des Contracting von uns deutlich weniger stark fokussiert worden. Wir haben an dieser Stelle generell den Änderungsentwurf begrüßt. Haben allerdings zwei Punkte, an denen wir Empfehlungen zu einer Präzisierung oder vielleicht einer Änderung haben. Der erste Punkt ist die Erklärungspflicht von Eigentümerbauherren. Das betrifft natürlich insbesondere den Bauherren eines Ein- und Zweifamilienhauses, der es selbst nutzt, oder selbst nutzen will. In diesem Rahmen würden wir es nicht für sinnvoll halten, wenn

die Erklärungspflicht des Eigentümers insoweit geht, dass er für gegebenenfalls Dritte und über Dinge, die in der Vergangenheit geschehen sind, Erklärung abgeben kann, abgeben soll, die er eigentlich aufgrund seiner Kenntnis, nicht kann. Das ist ganz kurz gefasst der Inhalt auch unserer schriftlichen Stellungnahme dazu. Das möchte ich auch in diesem Rahmen jetzt nicht weiter ausführen. Es ist dort ein Punkt, der sicherlich noch einmal überlegt werden und anders dargestellt werden sollte. Der zweite Punkt ist auch ein Punkt, den wir aus unserer Erfahrung mit erhalten haben. Wir sind in unserem Verband eben Bauherrn und Eigentümer und Sachverständige, die dort selber vor Ort sehen, was passiert auf der Baustelle beim Eigentum, bei einer Modernisierung. Insofern sehen wir ganz einfach, was es heißt, wenn Empfehlungen zur Steigerung von Energieeffizienz getroffen werden, wenn man dort ein Gebäude nicht ganzheitlich bewertet, wenn nur Teilaspekte betrachtet werden. Und wir sehen, dass es dort in dem Rahmen eher durchaus Schäden gibt oder teilweise eine nicht erwünschte Effizienz zustande kommt, in dem nämlich es nur für einen bestimmten Zeitraum vielleicht eine Verbesserung bringt. Wenn aber jemand etwas sanieren möchte und das Gleiche schrittweise machen möchte, können einzelne Empfehlung für bestimmte Bauteile oder bestimmte Anlagentechniken durchaus nicht sinnvoll sein. Insofern halten wir die Anforderungen, die an den Schornsteinfeger gestellt werden, doch für etwas zu hoch gegriffen. Wir würden dafür plädieren, dass es sich in diesem Rahmen auf eher allgemeine Empfehlungen bezieht. Doch der Sinn dieser Empfehlungen sollte sein, sich wirklich insgesamt mit dem Gebäude zu beschäftigen, mit der Hülle und mit der Anlagentechnik. Das wäre in Kürze unsere Stellungnahme. Vielen Dank.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Penningh! Als nächstes Herr Dr. Franz-Georg Rips, den Präsidenten des Deutschen Mieterbundes.

Dr. Franz-Georg Rips: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Das ist ja heute eine etwas ungewöhnliche Anhörung, wenn ich das mal so sagen darf. Seit 15 Jahren werde ich als Sachverständiger zu Anhörungen geladen, in Bundestagsgremien. Aber wir unterhalten uns heute vorwiegend über Themen, die eigentlich gar nicht Gegenstand der Einladung zu der heutigen Anhörung waren. Ich habe mir das nochmals alles sehr gründlich angesehen. Ich habe auch am letzten Freitag noch einmal eine Anfrage an den Vorsitzenden des Ausschusses gerichtet, die allerdings wahrscheinlich aus Zeitgründen, nicht mehr beantwortet werden konnte. Ich unterstelle also, dass wir

uns über Contracting auch unterhalten, obwohl zu Contracting nicht eingeladen worden ist und das Energieeinsparungsgesetz auch keineswegs eine Ermächtigung für eine Contractingregelung enthält, sondern die soll zivilrechtlich im BGB geregelt werden. Jedenfalls nach unserer Vorstellung und der vieler anderer. Aber das ist ja kein Problem, wir sind flexibel genug, um uns auch darauf einzustellen. Erste Aussage zum Energieeinsparungsgesetz: Es gibt keine wesentliche Kritik an diesem Gesetz. Wir haben das, was wir zu sagen haben, schriftlich zu Papier gebracht. Ich glaube, dass man über eines nachdenken sollte. Ob das System der Eigentümererklärungen und der entsprechenden Fachstellen nach einer gewissen Zeit überprüft wird, daraufhin, ob das wirklich eine Vollzugskontrolle für die gesetzlichen Vorschriften darstellt. Aber grundsätzlich keine Kritik, auch in Sachen Schornsteinfeger nicht. So dass das, was als Anhörungsgesetz vorliegt, zunächst einmal im Wesentlichen unkritisiert von uns entgegengenommen wird. Wir halten das für einen möglichen Weg. Dann komme ich aber auch gleich zu dem, was nicht im Gesetz steht. Teilweise ins Energieeinsparungsgesetz integriert werden könnte, teilweise nicht. Das sind im Prinzip zunächst einmal zwei Themen. Wir haben noch einmal das Thema des Energieausweises aufgegriffen. Wobei ich hier, keine Angst, nicht die Diskussion führe um Bedarfs- oder Verbrauchsausweis. Die ist ja zunächst einmal abgeschlossen und wird dann vielleicht irgendwann einmal europarechtlich korrigiert und weitergeführt. Aber das ist nicht das Thema der heutigen Anhörung. Was uns aber nachdenklich gestimmt hat, ist ein Praxistest, den wir mit dem Berliner Mieterverein, also hier in der Bundeshauptstadt, durchgeführt haben und zwar bezogen nur auf Wohnungen, bei denen schon ab 01.07. ein Energieausweis hätte vorgelegt werden müssen. Ich trage das Ergebnis kurz noch einmal vor. In 38 Prozent der Fälle war der Energieausweis überhaupt nicht bekannt und natürlich auch nicht vorhanden. Bei 34 Prozent wurde er erst Nachfrage vorgelegt. 11 Prozent der Anbieter wollten ihn erst bei einer Besichtigung der Wohnung präsentieren, also bestimmen gewissermaßen selbst über den Zeitpunkt. Und 9 Prozent der Bewerbungen sind zurückgewiesen worden. Nach dem Motto, wer ein Energieausweis kennt, ist wahrscheinlich auch ein lästiger Mieter und den wollen wir nicht haben. Zumindest sollte man einmal diesen Praxistest als Ergebnis zur Kenntnis nehmen. Ich glaube, dass es einen erheblichen Verbesserungsbedarf bei Energieausweisen gibt. Und unser Vorschlag ist, auch durch gesetzliche Regelung eine Vorlagepflicht für den Energieausweis einzuführen. Das würde diesen Misstand beseitigen. Das zweite Thema ist zumindest von Herrn Freitag schon

angesprochen worden. Das ist das Thema der Kürzung von Heizkosten bei Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Energievorschriften. Um das mal aus unserer Sicht ganz genau einzuordnen, worum es hier geht. Es ist keine Mietminderung, wie man mitunter aus dem Bundesumweltministerium hören konnte. Das hat mit Mietminderung nichts zu tun, sondern es geht um die Frage, dass Verbraucher keinen Einfluss darauf haben, ob Modernisierungen durchgeführt werden oder nicht. Das ist die ganz entscheidende Frage – diese Entscheidung obliegt allein dem Eigentümer und Vermieter – ob Verbraucher ein Druckmittel in der Hand haben, um ihre Bestandswohnungen neuen energetischen Anforderungen anpassen zu lassen. Da glauben wir, dass die Möglichkeit zur Kürzung der Heizkosten in dem Sinne, was würde an Heizkosten entstanden sein, wenn die verpflichtenden Modernisierungen durchgeführt worden wären, dass das ein geeignetes Druckmittel ist. Ich will damit bei den Mieterhaushalten kein Geld sparen, das ist nicht das Thema, sondern ich will Druck ausüben und zwar im zivilrechtlichen Bereich. Wir haben uns auch einverstanden erklärt damit, dass bei Bußgeldern der Strafvorwurf auf die Leichtfertigkeit reduziert wird. Das halte ich durchaus für vertretbar. Ich halte auch nicht furchtbar viel von Bußgeldern in diesem Bereich. Aber ich glaube, dass wirtschaftliche Sanktionen sehr viel hilfreicher wären. Und dass sie auch ein Pendant dazu bilden, das der Mieter überhaupt keinen Einfluss hat, ob modernisierende energetische Verbesserungen durchgeführt werden oder nicht. Dazu noch einen kurzen Gesichtspunkt. Ich habe überhaupt keine Sorgen, dass die professionelle Wohnungswirtschaft die energetischen Verbesserungen vornimmt. Die haben die Sachkunde, die haben die man- und womenpower dafür. Die kennen die Zugänge zu den Fördermitteln. Die wissen alles, was man wissen muss. Problematischer sind die Amateurvermieter, die privaten Kleinvermieter. Es ist überhaupt nicht abwertend gesagt, was ich sage. Die brauchen wir dringend für den Wohnungsmarkt und die haben immerhin 14 Mio. Wohnungen in Deutschland. Da habe ich große Sorgen, ob die die energierechtlichen Vorgaben aufgreifen und umsetzen. Und da wäre vielleicht ein solches Druckmittel, bei dem man eine sehr lange Vorlaufzeit geben kann, um eben die entsprechenden Vorgaben einzuhalten, meines Erachtens sinnvoll. Letztes Thema im Eingangsstatement ist „Contracting“. Also erstens muss ich einmal feststellen, das ist nicht ein klassisches mietrechtliches Thema, sondern es ist ein vertragsrechtliches Thema und berührt die Grundlagen unserer Rechtsordnung. Wenn ich mit einem Vermieter einen Vertrag abgeschlossen habe, dann kann ich eigentlich darauf setzen, dass der Vertrag

auch eingehalten wird und nicht einseitig verändert wird. Insoweit ist die Rechtsgrundlage viel umfassender, viel grundsätzlicher, als es zu einem kleinen „mietrechtlichen“ Problem herunterzureden. Erste Aussage: Wir brauchen Rechtssicherheit. Das habe ich – glaube ich – bei allen Vorrednern auch so vernommen. Rechtssicherheit besteht solange nicht, wie zum Beispiel in gleichen Häusern Alt- und Neuverträge – Altverträge heißt immer vor 01.03.1989 und Neuverträge heißt danach, aber auch nicht alle Neuverträgen haben diese Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung und Berechnungsverordnung – solange diese Ungleichheit besteht. Deshalb klar Aussage des Deutschen Mieterbundes. Wir wollen eine einheitliche Contractingregelung, die für alle Mietverhältnisse gilt, unabhängig davon, wann die Mietverträge abgeschlossen worden sind. Das halte ich für eine ganz wichtige Voraussetzung. Das ist übrigens der wesentliche Punkt, bei dem es Dissens mit dem GdW gibt. Die anderen Punkte – glaube ich – sind alle auszuräumen. Zweitens, es muss immer eine Erhöhung der Energieeffizienz eintreten, mit Contracting. Ein reines Betreibercontracting, also dass eine vorhandene Anlage jetzt in gleicher Weise von einem Contractor betrieben wird und die dadurch ausgehenden Verteuerungen für den Mieter ohne eine Verbesserung eintreten, das darf es nicht geben. Das muss auch gesetzlich ausgeschlossen sein – nach unserer Meinung. Dritte Aussage: Wir brauchen einen gerechten Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern. Das hört sich sehr allgemein an, aber ich glaube, wenn man das konkret durchdekliniert, weiß man, was es bedeutet. Wir brauchen eine Transparenz der Regelung und wir brauchen eine Regelung, die verfassungsrechtlich nicht angreifbar ist. Ich fasse das zusammen, ohne jetzt im Detail darauf einzugehen. Wir glauben, dass die – von wem auch immer – vorgeschlagene Regelung, also das Lohnpapier über das wir uns im Augenblick heute hier in diesem Ausschuss unterhalten, ich vermute, dass es die Fassung ist, die vom BMVBS an bestimmte Richtungen, oder BMJ und BMU – ich weiß es nicht, dazu kann man ja vielleicht mal die Bundesregierung hören – also das Papier, das wir offensichtlich alle jedenfalls kennen. Wir halten dieses Papier für sehr brauchbar, für sehr richtig. Wir glauben, dass es diesen Anforderungen entspricht und würden uns wünschen, wenn es auch kurzfristig noch Gesetz würde. Das ist die letzte Aussage: Im Contracting stecken unglaubliche Potenziale. Da sind wir uns auch – glaube ich – alle einig hier, auch was Arbeitsplätze anbelangt. Das muss man auch sagen. Das halte ich also wirklich für eine Situation, in der man eigentlich nur Gewinne produzieren kann. Deshalb wäre es gut, wenn

es noch zu einer Regelung käme. Danke schön.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Dr. Rips! Prof. Dr. Weimann von der Otto-von-Guericke-Universität in Magdeburg.

Prof. Dr. Joachim Weimann: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Ich habe mir diesen Gesetzentwurf natürlich unter völlig anderen Gesichtspunkten angesehen als meine Vorredner, da ich nicht Vertreter irgendeines Verbandes bin. Sondern ich habe mir ganz grundsätzlich die Frage gestellt: Wie ist dieses Gesetz unter dem Aspekt der Klimapolitik zu bewerten? Handelt es sich dabei um ein Stück rationale Klimapolitik oder ist es nicht der Fall? Um eine solche Bewertung vornehmen zu müssen, muss man sich zunächst einmal klar machen, das ist ja mehrfach schon angesprochen worden, es handelt sich hier um ein Stück Ordnungsrecht das eingeführt werden soll. Dieses Stück Ordnungsrecht kann man aber nicht isoliert als solches bewerten, sondern man muss es natürlich in dem institutionellen Rahmen der Klimapolitik insgesamt, und das ist ein internationaler Rahmen, beurteilen. Der entscheidende institutionelle oder die entscheidende Institution, die es dabei zu beachten gilt, ist natürlich der CO₂-Emissionshandel. Der spielt hier insofern eine Rolle, als zunächst einmal der Emissionshandelssektor von diesem Gesetz betroffen wird, das ist die Strom erzeugende Wirtschaft. Aber gleichzeitig auch ein Sektor betroffen ist, der eben nicht dem Emissionshandel unterliegt, das sind die privaten Haushalte. Das führt zu einer – auf den ersten Blick – sehr merkwürdigen Wirkungsfolge dieses Gesetzes. Nun, was passiert, wenn wir die Nachtspeicheröfen im Bestand tatsächlich abschalten? Ich gehe einfach mal davon aus, dass dann tatsächlich die erhoffte Wirkung eintritt. Das heißt, dass dann die Braunkohlekraftwerke die in der Grundlast fahren, nachts, ein wenig gedrosselt werden können. In welchem Umfang das der Fall sein wird, entzieht sich meiner Kenntnis. Also gehen wir einfach mal davon aus, dass das passiert. Der direkte Effekt davon ist natürlich dass die CO₂-Emissionen der entsprechenden Stromproduzenten sinken. Diese Stromproduzenten sind aber mit Emissionsrechten ausgestattet. Das bedeutet, dass Sie diese Emissionsrechte aufgrund dieser Maßnahme nicht mehr in vollem Umfang wahrnehmen können oder wahrnehmen werden, wahrnehmen müssen. Das bedeutet, dass Sie ab jetzt Zertifikate frei haben. Was werden Sie mit denen machen? Die werden Sie veräußern. Diese Veräußerung erfolgt über die CO₂-Handelsplätze, über die Börsen. Die Käufer werden jetzt diese freige gewordenen Emissionsrechte wahrnehmen. Das bedeutet, dass zunächst einmal die primäre

Wirkung dieser Maßnahme nicht die ist, dass die CO₂-Emission insgesamt sinkt. Sie wird lediglich verlagert. Nämlich von den bisherigen Emittenten über den Handel mit dem Emissionszertifikat zu dem Käufer dieses Zertifikates, der überall in Europa ansässig sein kann. In jeder dem Emissionshandelssektor untergeordneten Branche. Das heißt, primär führt die Maßnahme, die dieses Gesetz vorsieht nicht dazu, dass der CO₂-Ausstoß insgesamt sinkt. Allerdings jetzt ist ja noch ein zweiter Sektor betroffen, die privaten Haushalte. Und wie gesagt, die privaten Haushalte unterliegen nicht dem Emissionshandel. Das bedeutet, wenn ein Haushalt der zuvor eine Nachtspeicherheizung hatte, jetzt eine andere Heizung einbaut – die wird in aller Regel natürlich mit fossilen Brennstoffen betrieben werden – dann steigt die CO₂-Emissionen. Denn dieser private Haushalt ist natürlich nicht verpflichtet, vorher also vor Einbau seiner Öl- oder Gasheizung, Emissionszertifikate zu erwerben. Denn er unterliegt ja nicht dem Emissionshandel. Insgesamt hat das zur Folge, dass dieses Gesetz dazu führt, dass die Gesamtmenge, die an CO₂ emittiert wird, steigt anstatt zu fallen. Das heißt, das Gesetz erzielt das genaue Gegenteil von dem, was es eigentlich immer politisch beabsichtigt. Nun kann man natürlich argumentieren, dass es weiter Folgen dieses Gesetzes gibt, die dann letztendlich doch zu einer Verbesserung der Situation führen. Das am nächsten liegende Argument wäre natürlich, dass man sagt ok., aber durch diese Maßnahmen müssen wir weniger Strom produzieren. Wir brauchen also auch weniger Energie und damit weniger fossile Brennstoffe. Das eröffnet uns doch die Möglichkeit, dann den Cap, der ja letztendlich allein die Emissionsmengen im Emissionshandelssektor begrenzt, abzusenken. Leider ist dieses Argument ebenfalls 1. nicht tragfähig und 2. sogar gefährlich. Erstens ist es nicht tragfähig, weil man sehen muss, dass natürlich durch diese Veräußerung der Emissionsrechte, es eben nicht zu einer Minderemission von CO₂ kommt. Das heißt, der Spielraum wird dadurch auch nicht größer für ein Absenken dieses Caps. Der Preis der Zertifikate wird vielleicht ein klein wenig fallen. Das kann sein. Aber das Volumen über das wir hier reden, wird so klein sein, dass diese Effekte ganz sicherlich nicht dazu führen, dass diese Preissenkung sich positiv auf die Spielräume bei der Cap-Senkung auswirkt. Man muss vielmehr sehen, dass die Absenkung des Caps eine letztendlich politisch auszuhandelnde Entscheidung auf europäischer Ebene ist. Die legt ja nicht die Bundesregierung fest, sondern das ist ein schwieriger Verhandlungsprozess. Man muss sich darüber klar sein, dass die Möglichkeiten den Cap abzusenken, der politische Spielraum, der sich dabei stellt, natürlich davon abhängt, welche

Lasten den europäischen Volkswirtschaften und den Wählern in Europa durch die Klimapolitik aufgebürdet werden. Ich kann mir ehrlich gesagt nicht vorstellen, dass die Realisierung eines solchen Gesetzes, das immerhin 1,4 Millionen Haushalte – so viele heizen mit Nachtspeicheröfen, wenn ich richtig informiert bin – mit erheblichen Lasten versieht, ohne dass dadurch eine CO₂-Einsparung tatsächlich erfolgt. Ja, mit der Wirkung, dass es sogar zu einem Anstieg der CO₂-Emissionen kommt. Dass ein solches Gesetz die Bereitschaft zu weiteren Opfern zugunsten der Klimapolitik erhöht. Ich glaube, dass ein solches Gesetz das Erfordernis kosteneffizienter Klimapolitik, wirklich mit Füßen tritt und die politischen Spielräume sogar stark verkleinern wird. Es wird letztlich dem Klimaschutz ein Bärendienst erwiesen. Insgesamt muss ich sagen, kann ich dieses Gesetz aus diesen Gründen in keiner Form begrüßen. Danke.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Prof. Weimann! Ich habe jetzt erste Wortmeldung vom Kollegen Vogel. Ich gucke gleich einmal zu meinen sozialdemokratischen Kollegen, Rainer Fornahl, Dirk Manzewski, und bei der FDP Joachim Günther. Dann würde ich einfach sagen, wir machen erst einmal diese Runde. Ich setzte mich auch noch selbst mit drauf, mangels Kollegen aus der eigenen Fraktion. Erst einmal Volkmar Vogel.

Abg. Volkmar Vogel, vielen Dank Herr Vorsitzender! Es gibt eine ganze Reihe von Themenkomplexen über die wir uns heute informieren wollen. Augenscheinlich bzw. nach Gehör ist es so, dass die Vielzahl der Sachverständigen auf Themenkomplexe eingegangen sind, die mit der jetzigen Regelung direkt nichts zu tun haben, nämlich vorrangig Contracting und vorrangig auch Fragen von Heizkostenkürzungsrecht. Deswegen würde ich gerne mit diesen beiden Themenkomplexen anfangen, vielleicht ist dann später noch mal Gelegenheit zu einer weiteren Runde. Zum Thema „Contracting“. Mich würde von Herrn Lutz Freitag, vom GdW, zum einen nochmals interessieren: Es gibt ja jetzt schon die Möglichkeit von gewerblichen Wärmelieferungen. Es ist ja auch so, dass die Bundesregierung ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben hat, zu den Vorteilen, zu den Möglichkeiten, zu den Energieeinsparpotenzialen bei Energiecontracting. Das wohl – so viel ich weiß – im Frühjahr vorliegen soll. Vielleicht können wir dazu auch heute mit zur Erhellung beitragen. Meine Frage an Sie Herr Freitag: Mit den Erfahrungen, die Sie bereits mit gewerblichen Wärmelieferungen gemacht haben. Kann man dort Energieeinsparpotenziale nachweisen? Hat sich das bei Ihnen im praktischen Umfeld bewährt? Wie sehen Sie das,

welche Änderungen im Gesetz sind notwendig, um das noch weiter zu beschleunigen und auch rechtssicher zu machen? Die gleiche Frage hätte ich gerne auch an Herrn Hack gestellt, der in Bezug auf die Durchführung dieser Leistungen große Erfahrungen hat. Und meine dritte Frage, wenn mir das erlaubt ist, Herr Vorsitzender. In dem Zusammenhang noch einmal an Herrn Rips, weil natürlich auch bei uns im Kollegenkreis die Diskussion zu dem Heizkostenkürzungsrecht geführt wird. Und ein Problem, das dabei – aus meiner Sicht – noch nicht geklärt ist, ist die tatsächliche Fachkunde und die tatsächliche Objektivität auch der Mieter, wenn sie von dem Heizkostenkürzungsrecht Gebrauch machen wollen. Wie sehen Sie, auch im Bezug auf – ich sage jetzt mal Wohnfrieden innerhalb aller Mietparteien – diese Problematik zwischen Mieter und Vermieter, besonders auch Vermieter, die über wenige Wohnungen verfügen und nicht über die notwendige Infrastruktur, wo man dort auch die entsprechenden Nachweise zu angemessenen Heizkosten führen kann? Danke, das sind jetzt meine drei Fragen dazu.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank Kollege Vogel! Als nächstes der Kollege Rainer Fornahl.

Abg. Rainer Fornahl: Ich würde, Herr Vorsitzender, wenn Sie erlauben, für meinem Kollegen Dirk Manzewski den Vortritt lassen. Denn er ist leider in Zeitnöten. Er wird seine zwei speziellen Fragen zuerst stellen. Ich würde dann etwa weiter ausholen. Dirk Manzewski bitte sehr.

Dirk Manzewski: Das ist sehr nett. Ich habe nämlich noch Ausschusssitzung und deswegen muss ich gleich los. Meine erste Frage – ich habe zwei Fragen – geht an Herrn Rips und schließt eigentlich an die vom Kollegen Vogel an. Ich kann ja, Herr Rips, verstehen, dass Sie Befürchtungen haben wegen des Urteils des Bundesgerichtshofes. Aber beim deutschen Mietgerichtstag ist unter anderem auch der Hinweis erfolgt, dass die Wärmelieferung im Zusammenhang mit dem Contracting nach den Erfahrungen von Energie- und Rechtsberatern für den Nutzer häufig erheblich teurer wird, als wenn die Wohnraumnachmodernisierung im Selbstbetrieb beheizt wird. Deswegen genießt eben das Wärmecontracting in der Verbraucherszene keinen sehr guten Ruf. Was muss – und das ist die Frage jetzt an Sie – gemacht werden, damit diese Befürchtungen in der Zukunft sich nicht bewahrheiten? Und die zweite Frage richtet sich an Sie und an Herrn Freitag. Ich bin ja nun Jurist und in der AG Rech, also Rechtspolitiker hier im Bundestag. Ich habe auch den Vorschlag überflogen. Die Frage an Sie beide:

Wäre es eigentlich nicht sinnvoller, wenn wir das Contracting machen, dass wir im Grunde genommen nur eine Grundlage schaffen im BGB, aber wegen der umfangreichen Möglichkeiten und der Problematik im Contracting den Rest durch Rechtsverordnungen regeln würden?

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank! Darf ich mal kurz fragen, wie viel Zeit hast Du? Dann machen wir die Fragerunde noch, dann nehme ich mich in der ersten Runde raus und dann machen wir die Antworten.

Abg. Rainer Fornahl: Ich habe natürlich auch mit großem Interesse den Verlauf und den Inhalt der Statements zur Kenntnis genommen. Wir sprechen heute über den Entwurf des Energieeinsparungsgesetzes als einer ganz wesentlichen Voraussetzung dafür, dass die Energieeinsparverordnung, und zwar die, die ab 01. Januar 2009 schon gelten sollte, erarbeitet und am Ende auch verabschiedet werden kann, als ganz wichtige Voraussetzung, als wesentliche Säule dafür, dass wir mit unseren Anstrengungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz weiter voranschreiten. Das ist ja das eigentliche Ziel des Energieeinsparungsgesetzes. Natürlich gibt es neben der EnEV eine ganze Reihe von weiteren Instrumenten, um effizienter mit Energie umzugehen, die Lieferung von Wärme insbesondere so professionell und effizient zu gestalten, dass am Ende der Nutzer der Energie, das ist im ganz Wesentlichen der Mieter, Kosten spart, dass die Gebäude energetisch effizient versorgt werden und, dass damit natürlich auch der Vermieter mit einem solchen Angebot eine Chance hat, mit seinen Objekten am Markt zu bleiben. Er steht in einem Wettbewerb mit anderen Partnern und mit Vermietern, die Angebote machen. Das Contracting, wie es Dr. Rips angesprochen hat, das zwar nicht auf der Tagesordnung steht, aber hier natürlich auch als wichtiges Instrument angesehen wird, das zeigt nicht nur, dass Sie sich damit beschäftigt haben, sondern wir haben durchaus auch für eine solche Anhörung ein interessantes Publikum oben auf den Rängen. Dass wir uns damit beschäftigen, auch auf der Basis eines Papiers, was noch als Arbeitspapier gilt, das halte ich also auch für richtig und für notwendig. Aber das kann nur ein allererster Einstieg sein. Denn ich denke, zur Ausgestaltung dessen, was wir hier für das Contracting vorzuliegen haben, bedarf es noch weiterer intensiver Beratungen und Überlegungen. Das dürfte wohl keine Frage sein. Auch über das, was mein Kollege Manzewski hier angesprochen hat, ob man nur einen allgemeinen Rahmen schafft oder ob man darüber hinaus die konkrete Ausgestaltung über Rechtsverordnungen regelt, darüber wird sicherlich noch intensiv zu

sprechen sein, insbesondere auch von Fachleuten, und das müssen dann im Wesentlichen Juristen und Mietrechtsexperten sein. Ich will aber zum EnEG noch mal ganz grundsätzlich zwei Anmerkungen machen und zwar vor folgendem Hintergrund: Wir haben Informationen - inwieweit Sie nun wirklich ernsthaft belastbar sind, darüber kann ich mir im Moment kein Urteil erlauben -, die uns von der dena in verschiedenen Veranstaltungen immer wieder vorgetragen worden sind, dass die Qualität der Arbeiten im Sinne von Verbesserung der Energieeffizienz, also energetische Gebäudemodernisierung, bei weitem nicht den Vorgaben und den Ansprüchen entspricht, die der Bauherr hat und die der Gesetzgeber vorgibt. Es gibt eine Analyse des Verbandes der privaten Immobilienwirtschaft, die in eine ähnliche Richtung geht. Die dena spricht von einer - ich sage es einmal etwas flapsig - 40-Prozent-Nichterfüllungsquote. Der Verband der privaten Bauherren hat ähnliche Größenordnungen ermittelt. Das halte ich durchaus für bedenklich, denn wir wollen ja mit dem, was wir im Bereich der Verbesserung der Energieeffizienz bei Wohngebäuden erreichen wollen, auch zum Klimaschutz einen wesentlichen Beitrag leisten. Wir wollen Mieter, Vermieter entlasten. Und wir wollen natürlich auch, dass die erheblichen öffentlichen Fördermittel, die wir dafür ausgeben, einen Einstieg oder einen Rahmen bilden, den auch private Bauherren nutzen, mit eigenen Mitteln und auch über Kredite und was auch immer, und sie damit verantwortungsvoll umgehen. Denn wir gehen bei diesem Bereich auch von einer Größenordnung von Einsparungen der CO₂-Emissionen aus, die im Gesamtkontext unseres Zieles, des Caps, von dem Prof. Weimann gesprochen hat, einen wichtigen Beitrag liefern sollen. Da ist natürlich die Erfüllung der Vorgaben und damit auch die Qualität der Arbeiten ein ganz entscheidender Aspekt. Da stellt sich mir die Frage, ob in dem Energieeinsparungsgesetz, in der Dritten Novelle, nun die Vorgaben, was die ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen angeht, nämlich Kontrollpflichten, Delegation von Kontrollmöglichkeiten, Eigentümererklärungen und andere mehr, wirklich genau dieses scharfe Schwert oder diesen Hebel bedeuten, mit dem wir das Ziel auch ernsthaft realisieren können. Die Anmerkungen, die gekommen sind, Schornsteinfeger ja, aber der Schornsteinfeger sollte doch eher bei seinen Leisten bleiben. Und man darf die Frage der Energieeffizienz nicht nur auf die Energielieferung beschränken, sondern eben auf die Gesamteffizienz, das bedeutet, eine energetische Gebäudesanierung, Wärmedämmung und vieles andere mehr. Das ist ein wesentlich komplexeres Thema. Deswegen sage ich auch immer für mich, und das gilt auch, glaube ich, für meine Fraktion, dass wir das in dem Zusammenhang

auch sehen müssen, dass wir dafür auch den Rahmen setzen müssen. Und das wird dann sicherlich auch in der EnEV seinen Niederschlag finden müssen. Da frage ich einfach mal in die Runde, ob die Kritik, die ja aus der Branche kommt und die auch an Sie als Fachvertreter herangetragen wird, ob die wirklich ernst zu nehmen ist und ob man deswegen gleich auch bei dem EnEG das eine oder andere schärfere Instrument vielleicht vorsehen sollte, etwas mehr Druck auf die, welche die energetische Sanierung betreiben oder die, welche eben auch Energieversorgungsanlagen betreiben. Zum Contracting will ich mich nicht äußern. Also, ich frage in die Runde. Und wer meint, er kann dazu etwas sagen, der sollte sich dann nach Möglichkeit dazu erklären. Ich glaube, dass, zumindest vom Grundsatz her, wir uns auch als Gesetzgeber mit einer Vorgabe, was das Contracting angeht, beschäftigen müssen. Wir müssen sie machen, aber über die Ausgestaltung, denke ich mir mal, ist über den ersten Schritt, den wir hier vorliegen haben, noch weiteres zu tun. Da ist eine intensive Debatte dann doch zwingend notwendig. Einen sehr interessanten Ansatz hat Prof. Weimann hier vorgestellt, indem er richtigerweise das Ganze in den großen Rahmen von Klimaschutz- und Energieeinsparungspolitik gestellt hat. Mir ist ein Punkt nicht ganz klar geworden: Sie sagen, der CO₂-Ausstoß wird grundsätzlich nicht reduziert, weil es nur ein Austausch von fossilen Energieträgern gibt, aber ich denke, dass beispielsweise die Substitution von Nachtspeicheröfen durch hocheffiziente andere Wärmeversorgungsanlagen doch schon einen substanziellen Beitrag leisten könnte. Wenn Sie das belastbar widerlegen können, wäre ich Ihnen dann noch einmal dankbar. Zum andern, dass hier auch vielleicht die Stromwirtschaft in diesem Sektor eher einen Schnitt macht, weil sie durch eine verringerte Nachfrage, insbesondere in den Nachtlastzeiten, Zertifikate faktisch spart, die sie ja bekommt oder die sie ja in der dritten Periode auf alle Fälle auch über eine Vollauktionierung erwerben soll. Wie sich das am Ende so rechnet, wie Sie das darlegen, dafür würde ich ganz gerne noch einmal eine Antwort von Ihnen haben. Ansonsten erst einmal vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Kollege Fornahl! Jetzt als letzten dann in der Runde, Kollege Günther. Und dann machen wir eine Antwortrunde.

Abg. Joachim Günther: Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich glaube, Herr Rips hat es eigentlich gut gesagt: Eine ungewöhnliche Anhörung. Wir reden hier über eine doch relativ große Spreizung der Inhalte. Ich bedanke mich bei den Sachverständigen, die uns aus

ihrem Gebiet heraus sicher gute Hinweise gegeben haben, die das aber breit auffächern. Der große Rahmen Klimaschutz, das hat der Kollege Fornahl gerade gesagt, das ist ja eigentlich das, worüber wir sprechen. Wir alle wollen das. Jetzt ist die Frage, wie wir es machen, ob wir es in diesem Ansatz richtig machen oder wo wir Nachfragen haben. Ich habe hier doch einige Nachfragen. Ich finde schon, wenn man das ganze Thema CO₂-Ausstoß als ein Ganzes darüber stellt, dann hat Prof. Weimann uns hier einige Dinge zum Nachdenken gebracht. Die sollten wir ernsthaft betreiben. Und ich bitte auch die Bundesregierung, dass sie hierzu komplett Stellung nimmt. Haben wir wirklich weniger CO₂-Ausstoß? Das ist eine der Grundfragen. Wir haben die Frage: Wenn wir dies nicht haben, was bringt das Gesetz insgesamt? Bringt es nur für einzelne Sektoren etwas? Ich stelle dann noch zwei, drei konkrete Fragen in dieser Richtung. Wir haben auch die Grundfrage zu klären: „Nachtspeicheröfen abschalten“ umsetzen? Ist denn das richtig? Sicher für den Nachtspeicherofen, der irgendwann in den siebziger oder achtziger Jahren entstanden ist. Es gibt aber moderne Betonkernheizungen mit Nachtstrom, die effizienter sind als fast alle anderen Strom- oder Heizungsarten, die es gegenwärtig gibt. Hierfür gibt es ganz klar gemessene Beispiele. Und jetzt könnte ich noch etwas hinzufügen: Wenn der Strom aus Atomkraftwerken kommt, dann haben wir überhaupt kein CO₂-Ausstoß. Auch das ist eine Situation, die man in diesem Zusammenhang darstellen muss. Es wurde hier von Herrn Freitag in seiner charmanten Art dargelegt, dass das alles schön ist. Er hat aber zu den zwei Kernsätzen, um die es hier geht, gesagt, Contracting und Kürzung für Mieter ist – ich sage es mal verkürzt, auf eine Formel gebracht – so wie es da steht, nicht hinnehmbar. Das ist doch der Fakt, so lese ich das zumindest aus Ihrer Darstellung heraus. Wenn zu diesen Grundbegriffen schon praktisch gesagt wird, das können wir so nicht machen, dann müssen wir ja entschieden einiges weiter verändern. Ich habe noch mal zwei konkrete Fragen zusätzlich. Herr Hack, Sie haben gesagt, der Contractor ist einer, der besser prüft und der zusätzliche Arbeitsplätze in dem Sinne anbietet. Wenn er das in dieser Art tut, ist es ja auch ein zusätzlicher Kostenfaktor, um das mal deutlich zu sagen. Das kostet Geld. Wer bezahlt das im Endeffekt wieder? Da müssen wir Herrn Rips fragen: Im Endeffekt der Mieter. Wollen Sie das wirklich? Man kann nicht sagen, der Mieter soll nichts bezahlen, wie das hier gesagt wurde, aber es muss alles geändert werden. Das kann man aus meiner Sicht so nicht umsetzen. Es gibt eine zweite Frage: Herr Penningh, Sie haben gesagt, die Stellung der Schornsteinfeger ist zu hoch gegriffen. Diese Diskussion haben wir ja auch schon

öfter geführt. Wie wollen Sie es denn konkret verändert haben, damit es effektiv ist und damit es nicht auch wieder zusätzliche Kosten insgesamt produziert? Denn das ist doch der Punkt. Wir treten hier an vielen Stellen an, wollen etwas positiv verändern, aber dahinter hängen Kosten. Und Herr Rips, eine Frage: Sie haben in Ihrer schriftlichen Darstellung ausgeführt, Bußgeldvorschriften würden nicht abschrecken, wir müssten wirtschaftliche Sanktionen haben. Wir waren bei den wirtschaftlichen Sanktionen. Die wurden hier abgelehnt, im weitesten Sinne von BSI, von der Sache her. Wie könnte denn das theoretisch oder rechnerisch überhaupt aussehen? Wo soll man da ansetzen? Was ist praktisch der Ansatzpunkt? Ja, Kürzen von Heizkosten. Aber man kann nicht pauschal mal so locker sagen: „Hallo, kürzen Sie mal die Heizkosten, denn ich habe inzwischen eine bessere Technologie, vielleicht im Internet, entdeckt.“ Und die zweite Frage, die Sie in Ihrem Anschreiben hier bringen: Sie sind für die uneingeschränkte Unterstützung der Abschaffung von Elektro-speicherheizsystemen. Das ist auch pauschal. Es gibt Elektrospeicherheizsysteme, die sind nachweislich effektiver, als jede Öl- und Gasheizung. Wo ziehen Sie da die Grenze? Soweit erst einmal. Es gibt sicher noch viele Fragen in dieser Runde. Aber ich bitte auch die Bundesregierung, zu dem, was Prof. Weimann gesagt hat, Stellung zu beziehen.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Kollege Günther! Wir gehen jetzt in die Antwortrunde. Ich weiß, das ist zum Teil „mission impossible“, innerhalb von fünf Minuten. Aber wenn wir die Zeit zu sehr überziehen....Also, eine zweite Runde sollten wir auf jeden Fall noch machen. Und die Bundesregierung würde ich dann am Ende bitten, zu der Frage vom Kollegen Günther noch einmal Stellung zu nehmen. Dr. Eikmeier, Sie haben das Wort!

Dr.-Ing. Bernd Eikmeier: Ein Kommentar zu den Nachtspeicherheizungen. Ganz kurz: Ich teile grundsätzlich die Einschätzung von Prof. Weimann. Das Problem ist, es liegt natürlich an der Konstruktion des Systems, dass man damit ein Signal sendet. Dasselbe haben wir bei Energieeinsparlampen gerade aktuell auch in der Diskussion. Du kannst machen was du willst, ein anderer gibt praktisch die Einsparquote vor. Das regelt dann der Markt über diese Zertifikate. Darüber muss man nachdenken, ob das das Signal ist, was man senden will. Die Frage stelle ich einfach mal kritisch in den Raum. Ich gebe Ihnen Recht. Man darf Nachtspeicherheizungen nicht über einen Kamm scheren. In sehr gut gedämmten Gebäuden können sie wirklich eine Alternative zu andern Heizsystemen sein, möglicherweise die bessere. Zum Contracting kann ich vielleicht ein

bisschen etwas beitragen. Dieses Gutachten wurde irgendwie angesprochen. Ich bearbeite das federführend und würde vielleicht von daher einfach ein paar Zahlen, ohne Sie überfordern zu wollen, in den Raum werfen, nur um auch so ein bisschen die Verhältnismäßigkeit zu zeigen. Die Mietwohneinheiten: Von der Größenordnung her sind es 60 Prozent der Wohneinheiten in Deutschland und repräsentieren nach meinen Berechnungen 43 Prozent der Nutzwärmenachfrage. Also, es ist ein erhebliches Segment. Die Nachfrage ist etwas geringer, weil natürlich Mietwohneinheiten kleiner sind, von daher spezifisch weniger brauchen. Die sehr spannende Frage ist: Wie teilt sich das auf einzelne Gebäudegrößen auf. Denn da geht es um die Frage: Kann diese Kostenneutralität, die angesprochen wurde, erzielt werden? Nach meinen Berechnungen, die auf dem Mikrozensus und sehr detaillierten Daten aufbauen, sind 10 Prozent dieser Wärmenachfrage in Gebäuden von 13 oder mehr Wohneinheiten, das ist die Auflösung aus der Statistik. Das ist unserer Meinung nach die Grenze, wo eine Kostenneutralität relativ gut erreichbar ist, also 10 Prozent dieses Marktes. Die Gebäudegröße, muss man klar dazu sagen, ist nicht die alleinige Größe, sondern es kommt immer darauf an, wie ist die Qualität der Heizungsanlage, die installiert ist. Das hat natürlich einen ganz erheblichen Einfluss. Dann gibt es ein zweites Segment, das sind die Gebäude mit 3 bis 12 Wohneinheiten. Die haben einen Anteil von 57 Prozent, stellen also das Gros dieser Nachfrage. Das sind aus unserer Sicht die Fälle, wo die Kostenneutralität derzeit schwierig zu erreichen ist. Vielleicht in einzelnen Fällen. Sicherlich zukünftig besser, wenn der Markt wächst, wenn die Energiekosten steigen, aber wo man tendenziell über vielleicht auch sehr geringe Mehrkosten nachdenkt. Dann gibt es einen dritten Bereich, das ist die Restmenge, das sind die Ein- und Zweifamilienhäuser, die von der Kostenstruktur natürlich am ungeeignetsten sind, logischerweise. Die repräsentieren ein Drittel dieser Nachfrage. Das heißt zusammengefasst: Wir haben ein vergleichsweise kleines, in der Summe aber wirklich lohnenswertes Segment. Die Einsparung, die ich in dem Bereich kalkuliert habe, sind 0,9 Mio. Tonnen CO₂ im Jahr, wenn man komplett austauschen würde. Der ungefähr 8-fach größere Bereich ist aber der, wo es um die Frage geht: Wie viel Mehrkosten sind unter welchen Bedingungen denn vielleicht Mietern auch zu Lasten zu legen? Wenn man also große Mengeneffekte erzielen will, dann muss man sich darüber insbesondere Gedanken machen. Ein letzten Satz noch dazu: Das wurde richtig angesprochen, dass Jahresnutzungsgrad oder Anlagenaufwandzahl, wie auch immer, also die Gesamtbetrachtung über das Jahr, die entscheidende sachliche Größe

ist, über die man reden muss, die man auch dokumentieren muss. Hier gibt es, was den Bestand angeht, schon noch auf jeden Fall Handlungsbedarf. Im Mittel weiß man etwa, wie groß diese Einsparung ist. Und die ist erheblich. Allerdings ist immer das Problem, wie ist es in der konkreten Anlage? Wie ist es in dem eigentlichen Fall, der dann auch umgesetzt wird? Da ist sicherlich die Kenntnis über solche Werte, über die Frage, ist denn vielleicht ein Contractor auf Dauer besser, weil er höheres Eigeninteresse hat, weil er besser überwacht, vergleichsweise dünn. Da ist eigentlich noch Handlungsbedarf, da auch mit harten Daten mal nachzulegen. Danke!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Dr. Eikmeier, Herr Freitag, bitte sehr!

Lutz Freitag: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Herr Vogel hatte gefragt, wie unsere Erfahrungen mit Contracting sind. Man muss sagen: Durchaus geteilt. In der sehr langen Vergangenheit gab es bei unseren großen Wohnungsunternehmen, und auch bei den kleineren, durchaus eine kritische Haltung. Auch heute gibt es noch diese kritische Bewertung, weil wir natürlich auch nicht nur an den reinen Wärmelieferungsmodellen interessiert sind, sondern weit darüber hinausgehend eine Stärkung der Energieeffizienz erwarten. Da muss man allerdings sagen, dass in den letzten Jahren ausgesprochen interessante Modelle entwickelt worden sind, die sozusagen stufenweise den Grad und die umfassende Energieeffizienzsteigerung doch sehr deutlich machen. Das heißt, Contractingmodelle sind erheblich fortentwickelt worden und können heute tatsächlich ganz wesentlich zur Steigerung der Energieeffizienz beitragen. In unserem Bereich, also der Wohnungsunternehmen, vor allen Dingen dadurch, dass Investitionen.... Also irgendwann würde man auch aus eigenen Mitteln und Ansatz, die Heizung erneuern und optimieren. Aber durch Contracting können diese Erneuerungen mit hochleistungsfähigem Heizaggregat und Kessel wesentlich früher erfolgen. Dieser Vorzieheffekt, das ist der aus unserer Sicht vor allen Dingen entscheidende energetische Effekt. Das heißt, viel früher würde moderne Technik eingesetzt und dadurch ein erheblicher Beitrag zur CO₂-Minderung geleistet werden. Dieser Aspekt ist vor allen Dingen deswegen so wichtig, weil wir im Augenblick auch Finanzierungsprobleme sehen. Auch, wenn wir von der Finanzkrise weitestgehend verschont bleiben, wegen unseres werthaltigen und bestandsorientierten Geschäftsmodells, muss man aber sagen, jede energetische Investition erhöht erst einmal nur den Gebrauchswert einer Immobilie, nicht den Verkehrswert. Den Verkehrswert erhöht eine solche Investition erst dann, wenn man über eine

Steigerung der Kaltmiete einen Teil refinanzieren und damit wirtschaftlich machen kann. Deswegen sind natürlich Banken im Augenblick für die reine Finanzierung von Maßnahmen, die nur den Gebrauchswert steigern, nicht sehr zu haben. Und es gibt also hier im Augenblick durchaus ein zusätzliches Argument für Contracting, wegen der Finanzierungsmöglichkeiten, die sich ergeben. Also das erste war technisch, der zweite Vorteil ist eben der Finanzierungsvorteil und der dritte Vorteil ist das ausgesprochen fachliche Handling der Anlagen. Wir stellen heute fest, dass man mit einer besseren Steuerung, auch von überkommenen Kesseln, mit relativ geringem Aufwand eigentlich den größten Nutzen erreichen kann. Aber uns fehlen eigentlich die Techniker, die dazu in der Lage sind, während die Contracting-Unternehmen eben mit ihr Personal haben. Das sind so die drei Argumente, die im Augenblick für uns sehr dafür sprechen. Deswegen finde ich auch den Ansatz, dass prinzipiell Warmmietenneutralität als Ergebnis dabei rauskommen muss, auch einen vernünftigen Ansatz. Aber es ist eben von Herrn Dr. Eikmeier schon darauf hingewiesen, das gilt nur für Wohngebäude, die eine gewisse Anzahl von Wohneinheiten haben. Für die darunter liegenden gibt es dann eben das neue Merkmal der Energieeffizienzsteigerung; in den Überlegungen ist da die Rede von einer „wesentlichen“, das müsste man natürlich konkretisieren. Also ich kann mir vorstellen, 10 Prozent Energieeinsparung ist schon in dem Bereich wesentlich, wenn man das schafft und wenn man das dann gleichzeitig auf die Einsparung an Primärenergie abstellt, weil allein das sozusagen unter CO₂-Gesichtspunkten entscheidend ist. Denn nur die Verlagerung und das Einsparen bringt nichts, wenn es nicht endgültig zu einer Reduktion von CO₂, also von Primärenergie führt. So könnte ich mir ein Modell vorstellen. Und dann eben für den Bereich, für den es heute nicht bereits durch Vertrag möglich ist. Warum will der Gesetzgeber in den Bereichen, wo dies durch Vertrag heute schon möglich ist, eine Regelung treffen? Denn das Argument war immer: Wir wollen rechtssicher Contracting ermöglichen. Also sollte man sich mit Ordnungsrecht oder mit Änderungen im Mietrecht auch nur darauf beschränken, wo es heute nicht rechtlich möglich ist. Das ist eigentlich der entscheidende Kritikpunkt daran. Und dann noch in einer zweiten Stufe natürlich, die Frage des Mietervotums. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass bei vielen Beteiligungen, gerade in diesem Bereich, die schweigende Mehrheit dann natürlich Modelle verhindert. Und deswegen haben wir gesagt, es muss eine Konstruktion gewählt werden, die Contracting tatsächlich möglich macht. Und das kann eigentlich nur ein Ablehnungsmodell sein. Und dann kann man dem

Mieter ja für den Fall, dass er sich durch diese Ablehnung betroffen fühlt, ein Sonderkündigungsrecht einräumen, das heißt, sich sozusagen ohne Frist davon zu befreien, wenn er das nicht mittragen will. Also eine solche Konstruktion wäre aus unserer Sicht einerseits rechtlich möglich, aber auch effizient.

Stellv. Vorsitzender: Herr Freitag, wir müssen ein bisschen auf die Zeit achten!

Lutz Freitag: Ich würde jetzt auch nur noch einen Punkt erwähnen. Die Überlegung, dass man nur eine Ermächtigungsgrundlage im BGB schafft und das Übrige in einer Rechtsverordnung regelt, hätte natürlich den Vorteil, dass man sozusagen sich auf der Ebene des Mietrechts dann erst einmal nur mit den sehr grundsätzlichen Dingen befasst, die natürlich dann materiell mit einer höheren Reichweite ausgestattet sind. Aber die Konflikte werden natürlich dann nicht geringer. Denn auch auf der Ebene der Rechtsverordnung werden die Interessen gegeneinander prallen. Man hätte vielleicht nur in diesem zweistufigen Verfahren den Vorteil, dass man das ein bisschen entspannt und man möglicherweise auf der Rechtsverordnungsebene eher noch einmal zu Kompromissen bereit ist, weil so etwas oft, empirisch belegt, schneller verändert werden kann und nicht so bindet. Das könnte man prüfen. Aber, wie gesagt, eine Rechtsgrundlage muss ja in jedem Fall geschaffen werden.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Freitag! Als nächsten Herr Geißler! Bitte sehr!

Michael Geißler: Ich möchte ganz kurz auch auf Herrn Vogel eingehen. Schlicht und ergreifend bei der Frage: Wie gut kann Contracting überhaupt sein oder wie ist es denn tatsächlich in der Realität? Lassen Sie mich dazu, auch wenn Sie mich nicht direkt angesprochen haben, mal einen Satz sagen. Ich betreue, fast schon persönlich, für das Land Berlin mit der Berliner Energieagentur seit 1995 Energiespar-Contracting-Vorhaben. Dort sind mittlerweile 1300 Gebäude in solche privaten Dienstleistungsverträge eingegangen. Ohne jetzt in die Details dieser Verträge zu gehen, kann ich Ihnen hier, weil wir auch das jährliche Monitoring dieser Verträge machen und damit auch der Garantien, die abgegeben sind, zum Erfüllungsgrad sagen, dass wir ungefähr bei 99 Prozent dessen liegen, was tatsächlich versprochen ist. Es kommt dabei selbstverständlich klar darauf an, wie die Grundlagen für derartige Verträge geschaffen sind und was die Bezugsgröße ist, ohne Frage. Deshalb ist es nicht immer und 1:1 auch auf Mietwohngebäude so zu übertragen, aber grundsätzlich, wenn es gut gemacht ist, schon. Ich habe ja in meiner Darstellung auch gesagt, die Aus-

gangsbasis – Herr Eikmeier hat es gerade auch noch einmal wiederholt – muss ein Wert sein, der tatsächlich dann auch das erbringt, was wir hier wollen, dass es nämlich zu tatsächlichen CO₂-Einsparungen, respektive natürlich auch zu Kostenhaltigkeit kommt, ohne dass jetzt solche Fälle entstehen. Ich bin sicher, das wird mit derartigen Vorschlägen machbar sein, wie sie hier auf dem Tisch liegen. Ich will dann noch einmal kurz zu Herrn Fornahl etwas sagen, denn er hat ja nun deutlich auch den Verzug angesprochen. Es ist tatsächlich so, dass man sich dieser Frage klar stellen muss: Was wird denn am Ende des Tages dabei hinten rauskommen? Das können wir, glaube ich, alle noch nicht bewerten. Aber Fakt ist es wohl, dass die hier vorgeschlagenen Dinge in der EnEG für uns zunächst einmal eine gute Basis sind. Ich würde aber nicht davon ausgehen, dass das immer und ewig so bleiben kann. Fakt ist es wohl, dass wir bei den entsprechend privat nachgehaltenen Nachweisen, glaube ich, schon mal ein Momentum haben, das nur dann funktioniert, wenn entsprechende Stichproben auch tatsächlich durchgeführt werden. Ich glaube auch, das ist im Übrigen administrativ leistbar. Ich möchte noch einmal auf einen Punkt, den ich auch schon angesprochen habe, aber nur ganz kurz, hinkommen. Nicht alles wird, und das haben mehrere Kollegen schon gesagt, über Contracting machbar sein. Vollkommen klar! Ich gebe Ihnen mal ein Beispiel. Ein Zehn-Familien-Wohnhaus, hier in Berlin, konkreter Fall – und ich habe Ihnen ja eingangs gesagt, es kommt nicht nur auf das Prospektierte an, was man mal in der Sanierung reingebaut hat –, da ist eine Brennwertanlage eingebaut worden, als Beheizungsanlage, dort steht also ein Wirkungsgrad von 98 Prozent. Wenn sie nach einem Jahr in die Anlage gehen, das haben wir gemacht, stellen sie fest, dass die tatsächliche Effizienz der Anlage, gemessen über den Jahresnutzungsgrad, in der Größenordnung von 75 Prozent liegt. Durch eine sachgemäße Überprüfung, Einstellung, das heißt, nicht zusätzliche Investitionen in der Anlage, können Sie 18,5 Prozent in diesem Fall ersparen. Da mag jetzt vielleicht für den einen Fall besonders klingen, ist aber ein Durchschnittswert. Das auch noch mal. Natürlich würde ein Contracting in diesem Fall nicht unbedingt die beste Lösung sein. Aber, deshalb habe ich es ja vorgeschlagen, sollte man darüber nachdenken, ob man eine derartige Information.... Ich will ja hier überhaupt nicht sagen, dass der Mensch, dem dieses Mehrfamilienhaus gehört, nichts tun will, das ist ja vollkommen klar. Er weiß es nur einfach nicht, um mal im besten Fall zu bleiben, das heißt, sollte er auch für sich und für seine Mieter,also ein Jahresnutzungsgrad, der ein gewissen kleinen Investitionsbedarf hat, weil man eine entsprechende

Meßmimik, sage ich mal so salopp, einbauen muss, wenn er die hat, dann kann er entsprechend einwirken, auch „ohne Contracting“. In größeren Fällen, wo die Transaktionskosten selbstverständlich größer werden, da macht Contracting einen elementaren Sinn. Ich glaube, da geht es auch gut. Dazu ist schon genug gesagt worden. Letzter Satz zu der Systembetrachtung, von Herrn Weimann. Man kann, Herr Günther, da in vielerlei Richtungen extrem diskutieren, da haben Sie vollkommen Recht. Es gibt sicherlich auch sehr gute Geräte, die auf Strombasis funktionieren, es gibt aber auch ganz viele schlechte. Wir haben für eine Wohnanlage hier in Berlin-Spandau mit rund 300 Wohnungen eine Untersuchung gemacht. Weil Sie auf den Kostenaspekt kamen, Herr Weimann: An der Stelle war es möglich, die gesamte Sanierung zu den Bestandskosten durchzuführen, die gesamte Sanierung. Also alte, vorhandene Geräte raus, neue Heizanlage rein. Ich glaube, man kann es hier nicht nur mit Systembetrachtungen nach vorne bringen, man muss hier schon zwischen beiden Extremen auch eine Mitte finden. Und ich glaube, die führt dann nicht zwingend dazu, dass wir nur sagen können, wir werden alles über den Zertifikatehandel und nur über dieses Instrument lösen. Weil mich auch noch einmal dann interessieren würde, wie hoch Sie tatsächlich, denn die Erhöhung von Zertifikatpreisen oder die Erniedrigung kalkuliert haben. Da bin ich auch nicht ganz ohne quantitative Unterlegung Ihrer Auffassung. Danke!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Geißler! Herr Hack, bitte sehr!

Martin Hack: Ich möchte auch anfangen mit den Fragen, die Herr Vogel ganz konkret an mich gerichtet hat. Meine Vorredner haben schon viel von der Antwort gegeben. Ich fasse noch einmal zusammen: Es gibt Erfahrungswerte, die sagen, dass heutzutage Heizungsanlagen mit einem Jahresnutzungsgrad von rund 75 Prozent betrieben werden. Wenn Contractoren da rangehen, dann kommen wir auf 90 bis 95 Prozent. Da gibt es keine bundesweite Untersuchung, aber auch einmal eine Betrachtung, die hier für Berlin angestellt worden ist. Herr Geißler hat gerade eben noch mal herausgestellt ...(Zwischenruf).... Ich komme gleich dazu! Die 75 Prozent sind über den gesamten öl- und gasbeheizten Wohnungsbestand verteilt, ob da alte oder neue Anlagen drin sind. Und insofern ist es ein Mittelwert. Herr Geißler hat gerade einen Fall, von dem ich auch in der Praxis schon oftmals berichtet bekommen habe, geschildert. Da steht eine fast neue Anlage, die schlecht eingestellt ist. Keiner kümmert sich darum. Einmal im Jahr wird daran eingestellt, so dass die Schornsteinfegerzahlen eingehalten werden. Das ist

das einzige Interesse. Das hat aber nichts mit einem guten Jahresnutzungsgrad zu tun. Dann kommt es zu solchen Schlechtleistungen, dass eben eine gute Anlage nur 75, 80 Prozent Jahresnutzungsgrad erzielt. Herr Geißler hat auch schon sozusagen die Kur geschildert. Man muss sich um die Anlage kümmern. Und das war ja auch die Anfrage von Herrn Günther gewesen. Contracting heißt Arbeit. Das ist unverzichtbar, wenn man Anlagen optimal betreiben will. Man muss menschliche Arbeitskraft da rein investieren, die kostet Geld. Aber dafür bekommt man eine Belohnung und die Belohnung heißt eben Einsparung von Brennstoff. Und die kann - deswegen stellt sich die Branche ja auch dem Kostenneutralitätskriterium, was hier in der Diskussion ist - diese Einsparung kann eben, gerade bei den Energiepreisen, wie sie heute sind, realisiert werden, auch schon in relativ kleinen Gebäuden. Insofern ist es eine Verlagerung, sozusagen des Geldes. Herr Günthers Frage: Woher kommt das Geld? Das Geld geht nicht mehr in den Import von fossilen Brennstoffen aus dem Ausland, sondern geht in Arbeitskraft im Inland. Es bleibt kostenneutral. Die Technik, die oftmals da steht, die kann man dadurch überhaupt erst in ihren Chancen nutzen, wie sie eigentlich technisch sich darbietet, indem man sich ständig darum kümmert. Und es reicht auch nicht, einmal einzustellen, sondern man muss immer wieder hingehen, man muss gucken. Selbst der informierte Gebäudeeigentümer, das ist eine gute Vorstellung, der mag wollen, dass die Anlage dann besser funktioniert, alleine er kann es nicht. Er braucht jemanden, Herr Freitag hat das zum Ausdruck gebracht, der mit der Technik umgehen kann, die ja auch immer komplizierter und anspruchsvoller wird. ... (Zwischenruf) ... Nein, also ich bin jetzt leider kein Techniker, ich habe es auch nur berichtet bekommen. Die Anlagen müssen erst einmal überhaupt richtig eingestellt werden. Wir haben, das war hier auch eine Zahl, die gefallen ist, 40 Prozent Schlechtleistungsrate bei Gebäudesanierungsmaßnahmen. Das kommt einfach daher, dass man am Ende als Gebäudenutzer sozusagen die Heizung aufdreht und es wird warm und man ist erstmal zu frieden und macht dann eine Abnahme. Und erst wenn der Fachingenieur kommt und sich die Zahlen ansieht und zum Beispiel so etwas wie einen hydraulischen Abgleich eines Netzes macht... Das ist etwas, was ein normaler Klempner nicht regelmäßig so hinbekommt, da muss man auch relativ kompliziert rechnen. Da gibt es eine Routine, wo die Sensibilität bei den Beteiligten - Klempner, Gebäudeeigentümer - nicht da ist, weil man es auch nicht so richtig überblickt. Da ist es gerade sinnvoll jemanden dazwischen zu klemmen, der das alles durchblickt, der auch den Leistungserbringern auf die Finger klopft, wenn irgendetwas nicht σ-

dentlich läuft. Wenn der - um das völlig berechtigten Kriterium der Mieterschonung im Auge zu behalten - erst einmal grundsätzlich eine Kostenneutralität erreicht oder, wenn denn eine Kostensteigerung, nur eine vorher kommunizierte verursachen darf, dann ist das auch ein dem vom Herrn Dr. Rips geforderten gerechten Ausgleich von Mieter- und Vermieterinteressen genügendes Modell. Danke!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Hack! Herr Penningh, eine ganze Menge Ansatzpunkte für Sie!

Dipl.-Ing. Thomas Penningh: Ich könnte gleich sagen, vielen Dank Herr Hack, da war gleich eine kleine Vorlage drin. Ich würde gern auch erst einmal auf Herrn Fornahl antworten und anschließend dann Herrn Günther, da es thematisch gleich ist. Bei Herrn Fornahl ist es in dem Rahmen etwas einfacher. Denn, ja, bestimmt, wir zum Beispiel haben eine Untersuchung durchgeführt in dieser Größenordnung. Wir haben 65 Büros bundesweit. Dort sind jeweils Bauherren gefragt worden, wie es in dem Bereich mit der Richtigkeit des Energieausweises selbst und mit der Umsetzung auf der Baustelle denn so steht. Bei dem, was wir in dem Bereich durch Sachverständige feststellen konnten, war das Ergebnis eindeutig so, dass es in einer Größenordnung von 70 Prozent nicht in Ordnung war. Das sind Punkte, die halt kleine Bereiche betreffen. Das kann einfach in der Ausbildung vor Ort gesehen sein. Ich kann in einem Energieausweis mein Kreuzchen machen, kann dort nach der 4108 bei Blatt 2 ein Kreuz machen. Ich muss es aber nicht so ausführen. Das kann sein, dass ich ein Material dort in meinem Wandaufbau drin habe, aber das finde ich auf der Baustelle nicht wieder. Das fängt aber auch schon an in der Ausstellung der Energieausweise. Dort haben wir auch Anlagentechniken gefunden, die dann leider auch vor Ort nicht eingebaut worden sind. Das ist dann der Teil, wo es schon etwas brisanter wird. Da bekomme ich dann natürlich ein KfW-60 oder KfW-40 Haus, manchmal eben unter diesem Namen verkauft, obwohl es keines ist. An der Stelle muss man auch sagen, es ist auch so, dass Bauherren durchaus auch nach Bezug feststellen, mein Heizverbrauch pro Jahr ist eigentlich erstaunlich hoch, für das, was ich hier haben soll. Wenn wir dann nachprüfen, stellen wir fest: Aha! Da ist das und das und das nicht der Fall. Dafür gibt es viele Gründe. Es gibt auch Punkte, die in dem Rahmen mal gesagt werden müssen: Es ist eben im Ein- und Zweifamilienhausbau so, dass das Architektenhaus eben nicht das Gängige ist, sondern wir haben natürlich zum großen Teil Generalübernehmer, Totalunternehmer, wir haben Bauträger. Dort werden Häuser angeboten. Wenn zum Beispiel

jemand, wie es jetzt ja halt auch gefordert ist, der Statiker, Tragwerksplaner einen Energieausweis mit macht und selber nachher bescheinigt, dass er in Ordnung ist, ist das natürlich ein klein wenig problematisch. An der Stelle ist von uns ganz klar die Forderung: Bitte, wenn man so etwas überprüft: Ein Unabhängiger, jemand der nicht firmengebunden ist. Der andere Punkt ist, KfW-Darlehen 60/40. Es gibt von der KfW eine Überprüfung von Energieausweisen stichpunktartig zentral. Das ist bei der Vergabe der Mittel und der Anträge natürlich sehr begrenzt möglich. Was wir jetzt vor kurzem gerade vom BfB, von Herrn Horschler, auch noch einmal mitbekommen haben, der eine Untersuchung angestellt hat, dass allein auch die Software, mit der ich einen Energieausweis erstelle.... Wenn ich sie denn dann prüfen will, müsste ich doch genau die gleiche Software benutzen und müsste auch, wie es sich dargestellt hat, auch noch die Software mit genau dem gleichen Update / Upgrade haben. Bei Proben ergaben sich bei Nachprüfungen mit einer Software unterschiedlichen Alters, wenn man es so will, oder unterschiedlichen Updates, Unterschiede bis zu 20 Prozent. Insofern ist natürlich eine Überprüfung als solche auch schwierig, ganz allein, weil ich ja das mal homogenisieren müsste, um tatsächlich vernünftige Werte zu haben. Oder ich muss mir einzelne Teile herausnehmen, Wandaufbauten, die ich tatsächlich händisch nachrechne. Das wäre eine Prüfung, da könnte ich ja ein Ergebnis haben und sagen, es ist in Ordnung oder es ist nicht in Ordnung. Was wir also in dem Bereich für sinnvoll erachten würden, es gibt zwei Sachen: Einmal eine Prüfung des Energieausweises durch einen unabhängigen Sachverständigen. Und der zweite Punkt: Einmal eine Prüfung zumindest vor Ort, und zwar zu einem Zeitpunkt, wo das Haus nicht vollkommen fertig gestellt ist. Was von Herrn Hack kam, hydraulischer Nachweis, ist natürlich auch klar. Ist auch, wenn jemand einen KfW-Kredit haben will, gefordert. Einen hydraulischen Abgleich muss der Installateur machen, das muss er können, das muss derjenige können, der in einem Einfamilienhaus eine Heizung verlegt. Natürlich ist es in dem Fall meistens eine Fußbodenheizung, weil es eine Wärmepumpe ist, weil dementsprechend eine niedrige Vorlauftemperatur da ist. Das muss eingehalten werden. Ein ganz beliebtes Spiel ist: Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Heizvorlauftemperatur 35 Grad, das heißt so und soviel Meter Schlauch in einem Raum und wenn ich weniger Schlauch habe, spare ich Geld. Aber es wird natürlich nicht so warm. Natürlich muss ich das rechnerisch nachweisen und muss es auch umsetzen. Das heißt, es ist natürlich in dem Rahmen eigentlich nur baubegleitend feststellbar. Minimum wäre wirklich eine Kontrolle vor Ort, damit in dem Rah-

men zu einem Zeitpunkt vor Fertigstellung geprüft werden kann, was da eigentlich geschehen ist. Dann hätte man, denke ich, zumindest einen relativ hohen Prozentsatz erfüllt, dass man feststellen kann, ob dann a) der Energieausweis so stimmt und b) ob es so auch gebaut worden ist. Dann würde es auch zu den gewünschten Energieeinsparungen kommen, die ja deutlich weniger zu sein scheinen, wie diverse Untersuchungen auch ergeben haben.

Abg. Rainer Fornahl: Könnten Sie sich also vorstellen, dass man unter Umständen bei dem EnEG und dann auch bei der EnEV die Regelung für die Kontrolle und Überwachung noch etwas präziser formuliert, etwas schärfer?

Dipl.-Ing. Thomas Penningh: Ja, durchaus! Generell hätte ich noch eines, wenn es nicht schon teilweise mit beantwortet worden ist, auch zu Herrn Günther. Natürlich ist es so, es werden Kosten hervorgerufen, das ist klar. Aber wenn ich dieses Ziel erreichen will und dieses Ziel hat ja etwas, was einen Nutzen für den Bauherrn hat, denn es ist ein langfristiges Einsparpotenzial. Wenn ich es an dieser Stelle nicht erziele, habe ich es auf Jahre nicht mehr und ich kann es nachher nicht mehr ändern. Oder nur mit einem Kostenaufwand, der in diesem Rahmen nicht zu diskutieren ist. Also heißt es, wenn ich etwas an der Stelle tun will, dann muss ich es da tun, einmal bei der Planung und einmal im Rahmen der Ausführung. Das wäre von unserer Seite auch sehr sinnvoll. Diese beiden Zeitpunkte, in denen man so etwas tun sollte, waren eben von mir genannt. Einmal nach Erstellung des Ausweises und einmal in der Ausführungsphase.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Penningh! Als nächstes Herr Dr. Rips! Bitte sehr!

Dr. Franz-Georg Rips: Gestatten Sie mir eine kurze allgemeine Vorbemerkung, weil sie vorgeflich für die nachfolgenden Einzelantworten ist. Das Thema „Energie und Wohnen“ ist natürlich im Augenblick ein sehr grundlegendes Thema. Die Position eines Präsidenten des Deutschen Mieterbundes ist in dieser Angelegenheit nicht einfach. Sie ist deshalb nicht einfach, weil wir natürlich keine „Vogel-Strauss-Politik“ betreiben wollen und betreiben können, nach dem Motto, die Vermieter sollen investieren und die Mieter sollen den Nutzen davon haben. So platt ist das nicht lösbar und das ist auch nicht unsere Position. Es gibt im Prinzip drei Strategien in diesem Zusammenhang. Die Strategie der Energieeinsparung. Eingesparte Energie ist die preiswerteste Energie. Hier können wir durch Aufklärung, Information und ähnlichem zu positiven Ergeb-

nissen beitragen. Übrigens auch, von Lutz Freitag eben schon angesprochen, durch intelligentere Messsysteme. Also, es ist ja eine Katastrophe: Im Augenblick bekommt der Mieter einmal im Jahr eine Betriebskostenabrechnung und bekommt dann mitgeteilt, was er verbraucht hat. Aber er kann an keiner Stelle kontrollieren, dass sein Verhalten einen positiven oder negativen Einfluss auf den Energieverbrauch hat. Wir werden also, das darf man hier auch sagen, weil es jetzt bekannt ist, gefördert durch ein Projekt des Umweltministeriums, unter anderem eine Prüfung vornehmen, ob es solche Systeme gibt, bei denen man tages-, wochen-, oder monatsgenau gewissermaßen sein Verhalten prüfen kann, im Hinblick auf Energieverbräuche. Zweites Instrument ist die Erhöhung der Energieeffizienz. Drittes Instrument sind erneuerbare Energien. Diese beiden Instrumente kosten Geld für den Mieter. Und für den Vermieter erst Recht. Hier müssen wir also verschiedene Instrumente einsetzen. Ein Instrument – und jetzt komme ich auf die Fragen von Herrn Manzewski und Herrn Günther – ist natürlich, die Verbesserung der vorhandenen Heiztechnik. Das führt aber in aller Regel auch dazu, um das deutlich zu sagen, dass die Investitionskosten, die Modernisierungskosten mit einer elfprozentigen Umlage versehen sind. Ein anderes Instrument in diesem Instrumentenmix ist das Contracting. Und hier haben wir uns eindeutig positioniert. Ich sage auch ganz ehrlich, nicht zuletzt aufgrund der Rechtsprechung des BGH. Die Rechtsprechung des BGH erlaubt – das muss ich Herrn Freitag vorhalten – auch ein Betreiber-Contracting. Das heißt, ein Contracting mit dem überhaupt keine Verbesserung verbunden ist. Das mag zwar wirtschaftlich unvernünftig sein und wird mit Sicherheit nicht von Wohnungsunternehmen eingesetzt. Aber rechtlich möglich ist es. Deshalb ist für uns ein unverzichtbares Kriterium, dass mit dem Contracting immer auch eine Energieverbesserung eintritt. Jetzt ganz konkret zu den Fragen von Herrn Günther und Herrn Manzewski. Wir glauben, dass durch einen höheren Nutzungsgrad, das durch bessere Einstellung, bessere Wartung, bessere Steuerung und auch durch Mengeneffekte beim Einkauf von Energie im Contracting Einsparpotenziale sind, die auch beim Endverbraucher, beim Mieter in diesem Falle, ankommen. Das setzt übrigens voraus, dass wir es mit seriösen Contractoren zu tun haben. Das muss man natürlich auch sehr deutlich zum Ausdruck bringen. Deshalb ist eine gesetzliche Regelung erforderlich, die einen Missbrauch solcher Contracting-Möglichkeiten verhindert oder zumindest deutlich erschwert. Die Frage ist: Was passiert denn, wenn wir nichts tun? Wenn wir nichts tun, wird die Energie immer teurer und irgendwann sind die Energiekosten des Wohnens nicht mehr zu be-

zahlen. Deshalb müssen Mieterinnen und Mieter auch in Kauf nehmen, dass sie vorübergehend, möglicherweise, wenn sie leistungsfähige Haushalte sind, höhere Kosten in Kauf nehmen, um auf Dauer bei teuer werdenden fossilen Energien doch den Nutzen von den Energieverbesserungen zu haben. Das ist eine sehr grundsätzliche, aber aus meiner Sicht wichtige Position. Die zweite Frage. Abg. Vogel hatte die Frage angesprochen: Wie kann man eine Kürzung der Heizkosten realisieren? Ich will ganz offen sagen, dass es nicht einfach ist, hierzu ein rechtstaatlich sicheres Modell zu entwickeln. Wir haben aber immerhin ein Vorbild im § 12 der Heizkostenverordnung. Wenn nämlich Heizkosten nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, gibt es auch jetzt – etwas vereinfacht gesagt – das Recht zur pauschalen Kürzung von 15 Prozent. Man könnte Tatbestände und Sachverhalte bilden, denen pauschale Kürzungen gegenübergestellt werden. Ich glaube nicht, dass wir hier mit Einzelberechnungen oder ähnliches weiterkommen. Das würde in der Tat den Wohnfrieden beeinträchtigen und würde auch viel zu viel Verwaltungsaufwand, viel zu viel Ärger produzieren. Das muss man sich im Detail ansehen. Aber man kann sagen, wenn die energierechtliche Vorgabe X nicht innerhalb bestimmter Fristen – die ich übrigens sehr lang setzen würde, um den Eigentümern auch die Möglichkeit der Umsetzung zu geben –, wenn die nicht eingehalten werden, stehen dem pauschalierte Kürzungsmöglichkeiten der Heizkosten gegenüber. Zum Contracting hat Herr Abg. Manzewski – er ist jetzt nicht mehr da – gefragt: Kann man sie auch verordnungsrechtlich büssen? Rechtstechnisch natürlich, das ist gar keine Frage. Ob man den Verordnungsweg oder den Gesetzesweg geht, da gibt es keine zwingende Vorgabe. Ich weise aber darauf hin, dass sich der Gesetzgeber entschieden hat, das Mietrecht ab 1. September 2001 ins Bürgerliche Gesetzbuch zu implementieren und, dass natürlich dann auch vieles dafür spricht, die materiell-rechtlichen Regelungen und die, die auch eine wirkliche Auswirkung auf den Markt haben, und das gilt mit Sicherheit auch für ein Contracting, in der gleichen Rechtsebene zu regeln und nicht gewissermaßen in der unteren Ebene der Verordnung. Und im Übrigen enthält auch die Regelung, die in dem – ich greife jetzt ein Wort von Herrn Fornahl auf – in dem Arbeitspapier enthalten ist – jetzt weiß ich es ja –, die enthält natürlich auch einen Eingriff in die Vertragsfreiheit, das muss man deutlich sagen, weil zum Beispiel durch Mehrheitsentscheidung eine Änderung bewerkstelligt werden kann. Und ein solcher Eingriff in die Vertragsfreiheit ist mit Sicherheit gesetzesrechtlich besser geregelt als verordnungsrechtlich. Insoweit plädieren wir jedenfalls für die Grundlage des Gesetzesrechtes.

Vielleicht auch noch zum Abg. Fornahl. Sie haben gesagt, Herr Fornahl, wir müssen das alles gründlich prüfen. Selbstverständlich muss ein Gesetzgeber..... Aber ich möchte zumindest darauf hinweisen, dass auf der Fachebene, also Verbände und beteiligte wissenschaftlichen Kreise, wir doch schon in der Frage Contracting einen sehr fortgeschrittenen Diskussionsstand erreicht haben und, dass meine Sorge ist – ich wiederhole das hier –, dass wir keine Regelung bekommen und da würde man Möglichkeiten nicht nutzen. Wir wissen ja alle, die wir hier sitzen, dass nicht mehr viel in dieser Legislaturperiode geregelt werden kann, was jetzt nicht läuft. Und wir plädieren nachdrücklich dafür, den Versuch zu unternehmen, die Contracting-Regelung in dieser Legislaturperiode herbeizuführen und meinen, dass es dafür auch eine gute Vorlage gibt, die sich auf jeden Fall als Diskussionsgrundlage eignet. Ich gucke gerade, ob noch Fragen offen geblieben sind. Ich glaube, das sind die wesentlichen Fragen, die an mich gestellt waren. Dankeschön!

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Dr. Rips! Dann als nächstes Prof. Weimann! Wir haben ja noch einmal eine zweite Fragerunde. Ich habe also Wortmeldungen von Kollegen und dann können ja die Restanten noch einmal beantwortet werden. Bitte sehr, Prof. Weimann!

Prof. Dr. Joachim Weimann: Ich möchte zunächst etwas zu Herrn Fornahl sagen. Ganz grundsätzlich, Herr Fornahl, ist es so, dass man durch ordnungsrechtliche Maßnahmen, die sich innerhalb des Emissionshandels abspielen, nicht erreichen kann, dass der Cap eingehalten wird. Ordnungsrechtliche Maßnahmen sind innerhalb dieses Sektors in jedem Fall vollständig redundant. Der Cap wird in jedem Fall eingehalten. Das ist der Sinn des Emissionshandels: Eine strikte restriktive Mengenbegrenzung der Emission. Und unterhalb dieses Caps können Sie nun durch ordnungsrechtliche Maßnahmen lediglich erreichen, dass sie Emissionen hin- und herschieben, aber Sie können sie nicht insgesamt reduzieren. Dieses Hin- und Herschieben von Emissionen durch ordnungsrechtliche Maßnahmen ist in aller Regel kontraproduktiv, weil es den wesentlichen Vorteil, den eigentlich zentralen Vorteil, den das Emissionshandelsystem hat, aushebelt. Nämlich den, kosteneffizient zu sein. Der Punkt ist folgender. Es gibt unendlich viele Möglichkeiten Energieeffizienz zu steigern oder Energie zu sparen. Die Frage ist: Welche Möglichkeiten sollen wir ergreifen, wenn wir Klimaschutz betreiben wollen? Die rationale Antwort ist natürlich die, wenn solche Maßnahmen Ressourcen verschlingen, Ressourcen kosten – und da sind sich hier, glaube

ich, alle am Tisch einig, dass das der Fall ist – dann sollte die Auswahl so erfolgen, dass pro eingesetzter Ressourceneinheit die Menge an CO₂, die ich damit einspare, maximal wird oder anders ausgedrückt, die Grenzkosten für die nächste eingesparte Einheit CO₂ minimal sind. Das ist sicherlich eine plausible Forderung. Genau das erreicht der Emissionshandel und genau das verfehlt in aller Regel das Ordnungsrecht. Wenn ich die Zahlen von Herrn Eikmeier ernst nehme, ich habe keine Ahnung ob das stimmt, aber er hat gesagt: Wir erreichen am Ende 900.000 Tonnen, wenn wir alle Nachtspeicheröfen austauschen. Ist das so? ... (Zwischenruf) Nicht Contracting? Okay! Aber nehmen wir mal diese Summen, allein durch Contracting. Das ist bezogen auf die Emissionsmengen in Deutschland für den Emissionshandelssektor 0,01 Prozent. Die Preiswirkungen davon werden absolut minimal sein, die werden Sie nicht spüren am Markt. Wenn sie aber die Kosten demgegenüber rechnen, dann kommen sie schnell auf ein paar Tausend Euro pro Tonne CO₂, die sie da an Kosten haben. Das kann nicht vernünftig sein, wenn ich sehe, dass gleichzeitig der Emissionshandel Grenzkosten um die 20 Euro hervorholt. Das ist nicht vernünftig, das dann zu tun. In diesem Zusammenhang verstehe ich auch den Einwand von Herrn Geißler nicht. Ich habe überhaupt nicht auf die Kosten abgestellt, die es verursacht, eine Nachtspeicherheizung zu ersetzen. Mein Argument gilt vollständig unabhängig von den Kosten, dass de facto unter den Bedingungen des Emissionshandels eine ordnungsrechtliche Vorschrift zum Austausch der Nachtspeicheröfen dazu führt, dass wir mehr CO₂ emittieren als vorher. Das ist unabhängig von den Kosten, die dabei entstehen. Selbst wenn man es kostenneutral machen könnte, wäre das so. Habe ich noch etwas vergessen? Einen Punkt würde ich gerne noch hervorheben. Herr Fornahl, Sie haben auf die Versteigerung abgehoben, die dann 2013 erfolgen soll. Das ändert an der Situation überhaupt nichts. Man muss folgendes unterscheiden. Die Frage, wie hoch ist der Cap, das wird in dem so genannten Makroplan festgelegt, in den Allokationsplänen der EU. Das ist eine politische Entscheidung und die wird auf einer Ebene getroffen, unabhängig von den einzelnen Emittenten. Das Runterbrechen auf die Emittenten, das ist der Mikroplan. Das erfolgt dann nach verschiedenen Regeln, Versteigerungen bei den Stromerzeugern, anteilige Versteigerung bei anderen und so weiter. Für die Frage, welche Emissionen haben wir in Europa, ist ausschließlich der Makroplan entscheidend. Was darunter passiert, ist für diese Entscheidung völlig unabhängig. Das heißt, wir müssen uns anschauen, ist eine politische Maßnahme geeignet, die Bedingungen dafür zu verbessern, dass bei den Verhandlungen

über den Makroplan ein niedrigerer Cap rauskommt. Mein Argument ist, wenn wir CO₂-Vermeidung zu teuer einkaufen, verschlechtern wir die Bedingungen für eine weitere Cap-Senkung, die politischen Bedingungen. Das ist mein Argument. Und im gleichen Zusammenhang möchte ich noch auf das eingehen, was Herr Eikmeier gesagt hat. Ich finde dieses Signal, dass Sie angesprochen haben, komplett richtig. Denn wenn wir dieses Signal nicht aussenden, dann würden wir den Menschen vormachen, dass sie dadurch, dass Sie CO₂-Vermeidung viel zu teuer erkaufen, etwas Gutes für den Klimaschutz tun. Und das tun sie nicht. Sie tun etwas Schlechtes für den Klimaschutz, weil sie die Ressourcen, die wir dafür einsetzen, nicht so einsetzen, dass wir eine maximale CO₂-Einsparung erreichen. Das ist nicht positiv. Deswegen muss man die richtigen Signale setzen und das tut genau der Emissionshandel. Ich möchte da wirklich an die Vernunft appellieren, das stärker ins Kalkül zu beziehen, wenn man über solche Dinge, wie dieses Gesetz hier, redet.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Prof. Weimann! Ich habe als nächstes den Kollegen Fornahl, dann noch einmal den Kollegen Günther, den Kollegen Vogel und dann habe ich mich noch einmal auf die Rednerliste gesetzt. Das dürfte dann wohl, wenn ich das richtig sehe, die letzte Fragerunde sein und dann auch die letzte Antwortrunde. Gut! Rainer, bitte sehr! Entschuldigung, jetzt habe ich Karin Roth vergessen. Wollen wir es so machen, es waren ja ein paar Fragen direkt an Bundesregierung. Dann würde ich vorschlagen, dass Staatssekretärin Roth jetzt dazu noch einmal Stellung bezieht und dann machen wir dann die Schlussrunde.

PS'ts'in Karin Roth: Meine sehr verehrten Damen und Herren! Es gibt einige Punkte, die ich jetzt hier erläutern möchte. Das eine ist erst mal die Frage zum Thema Contracting, weil das hier im Raum ist. Obwohl es im Rahmen der Gesetzgebung bisher keine Rolle spielte. Das ist in der Tat so, dass es auf der Arbeitsebene zwischen den Ministerien eine Diskussion darüber gab, ob und in welcher Weise wir Contracting noch einführen können und welche Maßnahmen möglich sind. Dadurch kam ein Arbeitspapier zu Stande, das Sie kennen, das aber jetzt nicht Gegenstand der bisherigen Gesetzgebungsverfahren war, aber natürlich, weil wir heute diese Anhörung haben, wir der Auffassung waren, dass es auch gut ist, diesen Fragekreis zu dem Thema „Contracting“ zu erweitern. Es gab auch sehr interessante Hinweise, die sowohl für das Parlament als auch für die Regierung von großem Interesse sind. Nämlich auch und gerade, neben den Potenzialen, auch das Thema der Akzeptanz der ver-

schiedenen Beteiligten. Das ist mir an der Stelle sehr wichtig. Das zweite Thema, was angeklungen ist, ist die Frage des Energieausweises und der Praktikabilität und überhaupt die Effizienz dieses Ausweises. Herr Penningh, Sie haben darauf hingewiesen. Sie haben auch darauf hingewiesen, dass es eine Software gibt die nicht wirklich gut ist. ... (Zwischenruf) Na ja, 20 Prozent ist wirklich nicht gut, so habe ich Sie verstanden. Ich will darauf hinweisen, dass diese Software sich auf die Nicht-Wohngebäude bezieht. Trotzdem ist die Argumentation von Ihnen richtig, dass wir der Sache nachgehen müssen. Wir haben auch einen entsprechenden Auftrag gegeben, diese Software für den Nicht-Wohngebäudebereich nachzubessern. Für den Wohngebäudebereich, glücklicherweise, so meine Mitarbeiter, ist die Software offensichtlich besser. Aber auch da werden wir noch mal Ihrem Hinweis nachgehen, weil das Thema natürlich wichtig ist. Wenn man eine Software gebraucht, dann muss man auch davon ausgehen, dass sie vernünftig und richtig ist. Auf was ich aber hinweise (Zwischenfrage)

.... Ich hätte nur ganz kurz dazu etwas zu sagen. 2009 haben wir natürlich die Anwendung der Berechnung für Nicht-Wohngebäude für Wohngebäude und dann auch ...

PS'ts'in Karin Roth: Ja, ich habe Ihnen doch gesagt, was wir machen. Aber der entscheidende Punkt ist, dass das Thema der Energieausweise für den Nicht-Wohngebäudebereich besonders schwierig ist. Was das Thema „Kontrolle“ angeht, das ist ein wichtiges Thema und wir hatte es auch in der Diskussion hier im Ausschuss im Übrigen. Es war ein großes Thema, aber da gibt es dann immer unterschiedliche Beteiligte, darunter nebenbei auch die Länder. Ich muss Ihnen an der Stelle sagen, das Gesetz wurde nicht besser im Bundesrat. An der Stelle also mal ganz klar, auch an die Sachverständigen, deren Votum ich sehr schätze. An dem Punkt war der Bundesrat nicht hilfreich. Warum war er weniger hilfreich? Weil er dafür zuständig ist. Die Länder sind für die Kontrolle zuständig. Und wenn wir den Ländern sagen, sie müssen mehr machen, dann sagen sie ihnen, das geht euch nichts an. Das gilt zum Beispiel für ganz wichtige Themen wie beispielsweise auch die Frage: Wie oft und in welcher Weise und mit wem wir das Ganze machen? Wir hatten, Kollege Vogel Sie erinnern sich, darüber eine wirklich gute Diskussion auch innerhalb der Koalitionsfraktionen. Da gab es eigentlich auf der Ebene des Bundestags keine großen Differenzen. Die Differenzen kamen im Bundesrat. Ich kann Ihnen sagen, so bleibt es wahrscheinlich auch. Was wir machen müssen ist, unbedingt die Diskussion auf der Länderebene. Das hört sich

jetzt wie ein Verschieben an, aber es ist die Zuständigkeit der Länder. Was das Thema „Bauabnahme“ angeht. Kollege Hettlich, in jeder zweiten Runde, wo es um das Thema „Bau“ geht, erzählt er das. Ich habe ihm das jedes Mal zu erzählen. Was das Thema angeht ist, sind die Länder dafür zuständig. Es ist wirklich schade. Dort liegen wirklich große Potenziale. Ich will Ihnen aber sagen, was das KfW-Thema angeht, wir werden das noch einmal nachsteuern. Wir haben schon die so genannte Stichprobenrate erhöht, aber wir werden sie nochmals prüfen und nochmals versuchen zu erhöhen. Wobei es bei der KfW weniger ist, als im anderen Bereich, weil wir nicht alles im Rahmen von KfW fördern. Deshalb ist die Länderebene wirklich sehr entscheidend. Es ist schade, dass wir an der Stelle im Rahmen des Energieausweises und des Controlling des Energieausweises leider nicht die entsprechenden Möglichkeiten nutzen konnten. Der dritte Punkt ist das, was Prof. Weimann hier noch vorträgt. Es geht in der Tat darum, dass wir im Rahmen unseres Klimaschutzprogramms bis 2020 CO₂ reduzieren wollen. Alles was sozusagen instrumentell dagegenspricht ist nicht im Ziel geeignet, verpflichtet, das sehe ich so. Insofern sind Ihre Hinweise sehr wichtig und vor allen Dingen, weil wir diese so genannten Caps, diese makroökonomische Steuerung in 2014 – wenn ich es richtig sehe – zum nächsten Mal – ja, ist es richtig? 2013 und dann wird es 2014 wahrscheinlich kommen, werden wir es verhandeln. Insofern ist Ihr Hinweis wichtig, im Übrigen nicht nur für den Bereich der Elektroheizungen, sondern sicher auch für den Bereich der Frage der Reduzierung zum Beispiel durch Energiesparlampen, oder zum Beispiel des Themas „Stand by“. Und auch da sollen solche Elemente eingeführt werden. bis hin zu der Frage auch der erneuerbaren Energien. Die haben Sie nicht erwähnt, aber ich möchte sie erwähnen. Wenn erneuerbare Energie zur Reduzierung von Strom beiträgt, auch das ist dann „das Luftschaffen für die Unternehmen im Emissionshandel“ auf Zertifikate zurückzugreifen, die unter Umständen dann zu anderen Preisen verkauft werden können, aber nicht zur CO₂-Reduzierung direkt beitragen, nur indirekt. Bei erneuerbarer Energie ist es natürlich so, dass hier CO₂-neutral eine andere Effizienz da ist. Aber wichtig ist Ihr Hinweis und deshalb werden wir diesen Hinweis auch aufnehmen und 2013, 2014 wenn es dann diese makroökonomische Steuerung gibt, dann werden wir auf jeden Fall diese Summen, die hier eine Rolle spielen, auch mit aufbringen und einbringen müssen. Dann könnten Sie sagen: Na, das ist marginal. Aber es gibt ja sicher bis dahin auch andere Einsparpotenziale, zum Beispiel auch im Rahmen von Contracting und

anderem. Dann werden wir das auf jeden Fall prüfen. Vielen Dank für Ihren Hinweis.

Stellv. Vorsitzender: Eine kurze Nachfrage, Prof. Weimann.

Prof. Dr. Joachim Weimann: Ich glaube, das ist ein Missverständnis. Mein Argument ist nicht, dass die Bundesregierung durch ordnungspolitische Maßnahmen helfen soll den Cap einzuhalten. Nochmals auch nicht durch erneuerbare Energien. Auch das ist in diesem Sinne kontraproduktiv.

PSts'in Karin Roth: Herr Prof. Weimann, ich habe Sie verstanden. Deshalb möchte ich gerne das Cap, was politisch gesetzt ist, was Sie auch gesagt haben, reduzieren. Das habe ich gerade gesagt, vielen Dank für den Hinweis.

Prof. Dr. Joachim Weimann: Dann habe ich Sie missverstanden.

Stellv. Vorsitzender: Dann kommen wir in die Fragerunde. Kollege Fornahl, dann Kollege Günther!

Abg. Rainer Fornahl: Vielen Dank, dass, ich komme noch mal zurück auf das was Professor Weimann gesagt hat, weil das wirklich ein hoch spannendes Thema ist, da ist natürlich die Frage mal eher akademisch gestellt. Gibt es denn in der Wissenschaft Überlegungen, sich marktorientierte Systeme auszudenken, die zu dem besseren Ergebnis führen, als über die ordnungsrechtliche Vorgabe, wie wir sie hier eben im Rahmen dieser Anhörung auch über EnEG und EnEV beraten und über die allgemeinen Klimaschutzdebatte hinausgehen? Das wäre natürlich eine hochinteressante Anregung, die man ja künftig vielleicht nutzen könnte. Ich frage einfach mal, wie weit solche Überlegungen schon gediehen sind und wie man sie vielleicht für künftige Diskussionen zu dem Thema auch nutzen kann auch für den Gesetzgeber. Eine zweite Frage noch mal an Herrn Freitag, insbesondere weil er ja nun die großen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in allererster Linie vertritt, aber auch andere. Wir haben heute gehört oder sind uns ja relativ einig, dass wir unsere Zielerreichung über die wir ja schon gesprochen haben, die ich nicht noch mal einzeln erläutern will, nur vernünftig hinbekommen, wenn wir die Wärmelieferung nicht separat betrachten und sagen, das ist ein wichtiger Aspekt, sondern die Wärmenutzung, die effiziente Wärmenutzung insgesamt und da steht für mich einfach die Frage, vielleicht auch an den Vertreter der Wärmelieferungsunternehmen, gibt es denn überhaupt auf dem Markt schon Anbieter, die komplexe Lösungen präsentieren? Nämlich, dass

sie dem Eigentümer eines Gebäudes, eines Einzelgebäudes oder insbesondere größerer Wohneinheiten ein Angebot machen, wir sind bereit, dir mit einem Einsparpotential von X Prozent nach entsprechender Analyse der Objekte einen Vertrag anzubieten. Zu einem Preis X bieten wir dir an die Wärmelieferung einschließlich der dafür notwendigen Modernisierungen oder Verbesserungen der Gebäudeeffizienz, nämlich der Wärmedämmung im weitesten Sinne. Gibt es solche Angebote und inwieweit lassen die sich in dem gegenwärtigen Rechtsrahmen auch mit dem Blick auf den Mieter und die Kosten die ja sicherlich durch die Verbesserung der Gebäude Substanz zukommen, Modernisierungsumlage und, und, und, wie lässt sich das vernünftig miteinander verknüpfen, weil ich nämlich auch der Überzeugung bin, nur auf dem Wege kann man die Potentiale, die wir alle erreichen wollen, auch wirklich effizient nutzen. Vielen Dank.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank Kollege Fornahl, Kollege Günther!

Abg. Joachim Günther: Liebe Kollegen, ich habe zwei Dinge zur Kenntnis genommen. Das freut mich eigentlich, dass Herr Rips gesagt hat, wenn wir hier etwas erreichen wollen, müssen wir auch vorübergehende Kostenerhöhungen bei den Mietern akzeptieren. Das ist erst einmal von der Grundeinstellung her ein wichtiges Unterfangen, wenn man an diese Sache herangeht und Herr Freitag hat dargelegt, dass Unternehmen auch bereit sind, von sich aus ja schon Umstellungen vorzunehmen, aber hier möchte ich noch mal den deutlichen Unterschied herausstellen, dass ist bei großen Unternehmen anders, entschieden anders als bei kleinen Vermietern. Und das muss man in der Realität ganz einfach mal akzeptieren. Zwei Fragen aus der Runde haben mich ein bisschen gereizt. Herr Geißler als erstes, Sie haben gesagt, eine Anlage, wenn sie nicht kontrolliert wird, geht sie in einem Jahr von 98 auf 75 Prozent zurück. Also wer so etwas im Haus hat, hat Schrott im Haus. Das mag es im Einzelfall geben, aber ich möchte daraus auf keinen Fall ableiten können, wir brauchen hinter jeder Anlage einen, der sie ständig kontrolliert. Ich möchte, dass es weiterhin so bleibt, dass ein, maximal zwei Mal durch den Schornsteinfeger, durch den Heizungsbauer, der das als solches weiß, eigentlich ein Qualitätserzeugnis im Haus steht, was ich nicht ständig zusätzlich durch andere kontrollieren muss. Das sehe ich als eine wichtige Voraussetzung darin. Herr Penningh, Sie haben gesagt zweimal sollte geprüft werden bei der Erstellung und in der Ausführungsphase, wenn ich es mit Stichworten mal so sagen darf, ich bitte bloß, dass daraus nicht wieder abgeleitet wird von vornherein, wir schaffen noch einen zusätzli-

chen Energiepass oder sonstiges, dann haben wir noch ein Prüfungsinstrument was zusätzlich Geld kostet. Das müssen wir geschickter integrieren, da muss auch der Architekt eine gewisse Verantwortung tragen der Bauausführende, der das Ganze durchführt. Frau Staatssekretärin, Sie haben gesagt, die Hinweise von Prof. Weimann werden Sie überprüfen und werden die notwendigen Schlussfolgerungen ziehen. Ich hoffe, dass eine daraus ist, nicht vorzeitig Nachtspeicheröfen zwangszuverbieten. Wir haben sie ja schon verlängert das ganze Datum. Wir lassen das Ganze noch mal richtig prüfen und das ist das Ergebnis aus der Anhörung was ich für mich ziehe. Das Energieeinspeisungsgesetz weist viele Ecken und Kanten auf, ich hoffe, es wird nicht vorzeitig, vorschnell und mit Fehlern auf den Weg gebracht, wir sollten das in Ruhe diskutieren und dann entscheiden, was das Günstigste für alle Beteiligten ist.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Kollege Günther! Ich lasse ganz kurz Kollegin Roth, denn ich nehme an, sie muss auch los, oder? Dann ganz kurz.

PSts'in Karin Roth: Kollege Günther, ich will an der Stelle nur sagen, es gilt das Gesetz. Und im Gesetz ist 2020 vorgesehen, davor nicht. Und bis dahin haben wir in 2013 die Möglichkeit, entsprechende Regelungen zu treffen. Das habe ich hier gerade angedeutet.

Stellv. Vorsitzender: Kollege Vogel!

Abg. Volkmar Vogel: Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich will mich kurz fassen, damit noch genügend Zeit ist, ausführlich die Antworten zu hören. Eines hat, wenn ich es richtig verstanden habe, meine Kollege Rainer Fornahl schon angesprochen. Wir hatten vorhin sehr ausführlich auch über die technische Umsetzung dessen, was ein Contractor macht, gesprochen und Herr Dr. Eikmeier, Sie hatten in Ihrem Eingangsstatement auch sehr deutlich gesagt, wir sollen nichts tun, was auch die Ausweitung der jetzigen Vorschläge verhindert. Bei dem Gespräch vorhin ging es sehr um die technischen Details, wie man eine Anlage optimiert fährt, wie man die Besttechnik zum Einsatz bringt, das auch mit dem entsprechenden Fachwissen. Meine Frage vorwiegend an Herrn Hack und auch an Herrn Geißler geht dahin, welche Einsparungspotentiale jetzt ganz konkret können durch Energiecontracting gelöst werden und welche nicht bzw. welche kann man noch in Zukunft dort mit einführen. Stichwort war auch glaube ich deines, Rainer, gibt es auch Möglichkeiten bestimmte Veränderungen an der Bauhöhe zu machen, um die Energieeffizienz zu erhöhen durch den Contractor, nicht durch den Eigentümer. Gibt

es Möglichkeiten Isolierungen, Rohrleitungen und dergleichen zu verbessern. Blindwiderstände im Elektrobereich und dergleichen? Also das ist eine Frage für die Zukunft, ob es da noch Potentiale gibt. Das ist die eine Frage die ich gerne beantwortet hätte. Dann eine weitere, die schon in der Diskussion angeklungen ist aber noch nicht so, dass man sich daraus auch eine Meinung bilden kann. Die Frage noch mal an Herrn Rips und an Herrn Freitag. Wenn wir heute bei der Diskussion und bei den Fragen zu Contracting festgestellt haben, dass es doch insgesamt ein geeignetes Mittel ist, um die CO₂-Einsparungen weiter voranzutreiben. Was spricht dann dagegen und Einsparungspotentiale erheben, kostet immer in gewisser Weise Geld. Was spricht dann dagegen, wenn es darum geht, die Zustimmung der Mieter zu erreichen für Contracting-Verträge, dass man sagt, wir machen es nicht von einer Zustimmungsverpflichtung abhängig mit einer bestimmten Prozentzahl, sondern wir gehen in die Ablehnungsoption, dass die Mieter, die es nicht wollen tatsächlich sagen, nein, wir wollen das nicht und das auch innerhalb einer angemessenen Frist äußern. Letzte Frage an Herrn Penningh, Sie haben ja ausführlich und das war auch gut, über die Problematik im Vollzug gesprochen und die Probleme die es dabei noch gibt. Trotzdem auch an Sie noch mal die Frage, wo würden Sie dann auch die Grenze dessen einziehen, wo sehen Sie die Grenze für den Vollzug, wo es zum einen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist und zum anderen, ich sage mal, auch aus ordnungsrechtlichen Gegebenheiten gegenüber dem Wohnungsnutzer oder dem Wohnungseigentümer nicht mehr vertretbar ist, denn jede notwendige Kontrolle, jeder notwendige Vollzug hat ja auch seine Grenze. Das würde ich von Ihnen gerne noch mal hören. Danke.

Stellv. Vorsitzender: Vielen Dank, Kollege Vogel! Jetzt darf ich auch noch mal ganz kurz zwei, drei Fragen loswerden und zwar, ich wollte noch mal Herrn Geißler fragen, weil Sie ganz am Anfang mit einem kleinen Augenzwinkern auf die Situation in Berlin auch zur Frage des Vollzugsdefizites hingewiesen haben. Ich nehme an, dass die Berliner Energieagentur sicher auch vom Land Berlin entsprechend auch finanziert wird und dass die Frage, wie gehen beispielsweise die Länder mit dem Vollzug um, da habe ich nie einen Dissens gehabt, das ist mir schon bewusst. An der Stelle gibt es ein definitives Vollzugsdefizit und da ist die Frage, Sie könnten aus dem Land Berlin auch was berichten, es ist exemplarisch für die anderen Bundesländer. Das würde mich mal interessieren wo Sie das sehen? Insofern frage ich mich aber auch, Sie haben eben gesagt, dass Sie die fachliche Erklärung, die Bestätigung durch Private dadurch ausdrück-

lich begrüßen. Das ist aber die Frage, wir haben das ja eben auch hier in der Runde auch schon von anderen gehört, wie unabhängig sind denn diese Privaten? Da hat Herr Penningh ja noch mal deutlich darauf hingewiesen, wie kann man das beispielsweise aus Ihrer Sicht eben in den Griff kriegen, dass hier nur das Zwei-Augen-Prinzip herrscht und nicht das Vier-Augen-Prinzip. Die Frage in dem Zusammenhang auch noch mal zum Schornsteinfeger. Sie haben das ja auch begrüßt, was ich nicht verstehen kann, weil hier der Schornsteinfeger Aufgaben ja bekommt im Rahmen der Feuerstättenschau, die eigentlich nicht in seiner Kompetenz liegt. Wir haben ja eben, Herr Hack hat ja noch mal darauf hingewiesen, dass ist die ganz Frage hydraulischer Abgleich und so etwas, da kann ein Schornsteinfeger gar nicht, weil er gar nicht die Instrumente und die Maschinen hat und er hat auch gar nicht die Zeit dafür. Ich hatte jetzt ein Gespräch neulich mit dem Geschäftsführer des Zentralverbandes Heizung-Sanitär-Klima, wo die noch mal darauf hingewiesen haben, dass bei ihren Stichproben, die sie jetzt mit diesem Heizungsscheck in Hessen gemacht haben, dass sie darauf gekommen sind, dass allein im Bereich dieser innerbetrieblichen Abläufe 10 – 15 Prozent im Einfamilienhaus drin stecken. Also insofern ist es doch wichtig, deswegen die Frage noch mal, die Schornsteinfeger auf das zu beschränken, was sie eigentlich können sollen, erste Bimsch-Verordnung und bei den anderen Sachen raus zu lassen. Das ist für mich schleierhaft, warum man das eigentlich gut findet? Die Frage an Herrn Penningh, wäre in diesem Zusammenhang gerade noch mal die Frage Schornsteinfeger und diese Problematik, innerbetriebliche Abläufe, Heizung, etc pp. Und zum Schluss noch mal an Prof. Weimann eine Frage. Wäre es dann in letzter Konsequenz sinnvoll auch eben die privaten Haushalte mit in den Emissionshandel reinzuziehen? Eigentlich alles was wir hier machen dann wirklich im Emissionshandel zu machen. Ganz konkret, wie ist das aus Ihrer Sicht handelbar? Wie kann das beispielsweise konkret sein, ohne dass die Bürokratie dann so dermaßen komplex wird, wie wir sie ja heute schon erleben, also das würde mich noch mal interessieren. Vielen Dank. Dr. Eikmeier Sie haben das Wort.

Dr.-Ing. Bernd Eikmeier: Ich versuche mal ein paar Antwortmöglichkeiten den Kollegen die nach mir kommen auch noch zu lassen. Die Reihenfolge ist ja nun mal so. Also Energiesparcontracting wurde gefragt, gibt es Angebote am Markt, wo eben mehr gemacht wird als nur eine Heizung auszutauschen. Die gibt es natürlich. Zahlreiche Anbieter mit professionellen Produkten. Ich sage mal zwei Beispiele. Vielleicht kann Herr Geißler noch mehr dazu

ausführen. In Berlin ist einiges gemacht worden. Dann gibt es ein Programm Energiesparcontracting in den Bundesliegenschaften, was ich evaluiert habe. Da erreicht man natürlich höhere Einsparraten, Größenordnung 25 bis 30 Prozent, das klar beantwortet. Im Bereich der Contracting im Mietwohnungsbau spielen sie nahezu keine Rolle. Also man muss sehen, ein Produkt was es gibt, ist nicht zwangsläufig für jeden Kunden, für jedes Segment geeignet. Ich möchte das nicht im Detail ausführen, nur mal so ein bisschen die Schwierigkeit andeuten. Sie haben immer ein Bündel an Maßnahmen, von denen manche sehr effizient sind wie der Heizungs austausch. Bestimmte Maßnahmen was die Gebäudehülle angeht, rechnen sich deutlich schlechter und nur wenn in der Summe des Maßnahmbündels es eine Mindestrendite ergibt, dann macht das Sinn und dann wird man praktisch diese Maßnahme mit rein nehmen. Zweite Schwierigkeit ist, eine Heizung, wenn es zu Streitigkeiten kommt, wie auch immer, können Sie aus einem Gebäude relativ leicht rausnehmen. Sobald Sie Fenster eingebaut haben, die Gebäudehülle saniert ist, was wollen Sie da mitnehmen? Das ist ein sehr großes Problem. Zweiter Punkt, das war die Frage Dauerkontrolle für Anlagen. Natürlich kann das überhaupt nicht das Ziel sein. Die Produkte die am Markt sind, sind heutzutage ausgereift, kann man absolut sagen. Wir haben eine hohe Bedeutung für die Inbetriebnahme, da muss einmalig das Richtige gemacht werden und dann kann man auch bei einer Neuanlage von einem durchgehend hohen Nutzungsgrad ausgehen. Dass es Ausreißer gibt wie Herr Geißler berichtet hat, ist vollkommen klar. Ein Contractor wird an der Stelle immer ein höheres Eigeninteresse haben weil er wirtschaftlich unmittelbar profitiert. Man kann daraus folgen, dass er dann etwas besser sein wird. Was vielleicht auch daran liegt, dass er auch im höheren Maße Fernüberwachungen einsetzt, also Fehler einfach schneller findet. Ein Stichwort Ablehnungsquorum wurde angefragt. Ich habe das in meinem Eingangsstatement schon gesagt. Man kann natürlich die verschiedenen Bausteine, die jetzt in dem Entwurf drin sind überlegen, sind sie ein Hemmnis oder wie groß ist das Hemmnis oder nicht. Sicherlich ist aus Sicht der Contractoren ein Zustimmungsquorum ein größeres Hemmnis. Die Frage ist gar nicht nur, trifft das in der Realität zu, sondern, wie bewerte ich das im Vorfeld. Wenn ich im Vorfeld schon das Gefühl habe der Aufwand ist zu hoch, die Chance, dass ich die Bezuschussung bekomme ist relativ klein, dann werde ich das Projekt gar nicht erst angehen. Letzten Endes sollen das Juristen, ich denke, die sind ja eher gefragt, entscheiden, was da angemessen ist und der letzte Punkt noch, die Frage private Haushalte in den Emissionshandel. Sind natürlich grund-

sätzlich wünschenswert diese Effekte die wir diskutiert haben. Die würden dann nicht mehr entstehen, wenn wir alles bilanzieren würden. Es gibt Feldversuche dazu. Der Aufwand wird dann schnell so groß, dass er jeden Nutzen sprengt. Und da muss man sich schon überlegen, wie kann das passieren und wie kann das funktionieren? Aus meiner Sicht muss auf EU-Ebene die Frage beantwortet werden, wie passt ein makro-ökonomisches Cap zusammen mit entsprechenden Initiativen, dass man Energiesparlampen vorschreibt, dass man Stand-by-Verbräuche runter bekommen will, wenn letzten Endes makro-ökonomisches der Cap die Gesamteinsparung vorgibt, dass heißt, diese Einzelmaßnahmen nur zu Verschiebung unterhalb dieses makro-ökonomischen Planes geben und ich bleibe durchaus auch noch mal, ich möchte jetzt keinen Streit mit Ihnen anfangen, aber bei meinem Argument, Sie haben eine ökonomische Sicht des Marktes, die auch zutreffend ist und die Marktkräfte würden es dann auch regeln. Ich habe aber auch, das ist in vielen Diskussionen wenn es um Endkunden, um Energie sparen geht, auch wirklich Max Mustermann und Lisa Musterfrau im Auge. Die interessiert sich vielleicht für den CO₂-Handel, sie wird ihn im Zweifelsfall nicht verstehen, sie wird das Cap nicht verstehen, muss sie auch gar nicht. Von daher versteht sie diese ökonomischen Marktkräfte auch nicht. Sie versteht aber sehr wohl das Signal, du musst Energiesparlampen einbauen, du sparst Strom oder umgekehrt, wenn jemand sagt, das brauchst du gar nicht, das bringt überhaupt nichts. Dann wird es sicherlich schwierig sein an anderer Stelle zu sagen, Mieter oder andere Bürger müssen auch ihren Beitrag zu Energieeinsparmaßnahmen, zur Effizienzsteigerung leisten. Ich glaube, die Kombination ist aus meiner Sicht, für fachliche nicht so geschlagene Endkunden und Verbraucher, schwer vermittelbar. Und an der Stelle würde ich sagen ist die Makroökonomie sicherlich insgesamt richtig, aber nicht die einzige Antwort auf die komplizierten Fragen. Danke schön.

Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Eikmeier! Ich darf noch mal kurz meine Verspätung entschuldigen, wenn Flieger aus Moskau kommen, dann ist das manchmal mit Komplikationen verbunden, wie Sie an mir sehen. Ich werde dem Rest der Veranstaltung aber mit umso größerem Interesse lauschen. Das ist was anderes, das hat damit nichts zu tun. So, Herr Freitag bitte!

Lutz Freitag, ja, Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Herr Fornahl hatte gefragt und Herr Dr. Eikmeier ist auf diese Frage zum Teil schon eingegangen. Ich kann das nur bestätigen. Es gibt sozusagen ein ganzes Set,

eine Vielzahl von Contractingmodellen, die jeweils nach dem erreichten und erreichbaren und auch geplanten Energieeffizienzsteigerungsgrad eben ausgewählt werden können. Das beginnt bei, was wir alle gar nicht mehr wollen, reiner Wärmelieferung bis hin einschließlich Facilitymanagement und je nach dem muss man auch sagen, je stärker die ordnungsrechtlichen Konditionierungen sind, je geringer ist im allgemeinen der Effizienzgrad des Contractingmodells. Natürlich müssen solche Dinge geschaffen werden, aber man muss sich darüber im Klaren sein, wir hatten anfangs ein Modell diskutiert. Es darf nicht mehr an Kosten entstehen, als wenn es der Vermieter selbst macht. Das ist ja jetzt nicht mehr das Modell, sondern jetzt geht es um Warmmietenneutralität und da wurde in entsprechenden Berechnungsmodellen nachgewiesen, dass man mit einem solchen rechtlich konditionierten Contractingmodell eben nur 50 Prozent der Energieeffizienz erreicht, während mit anderen jetzt zur Debatte stehenden weit aus höhere Grade erreicht werden können. Also das ist insoweit schon ein Fortschritt. Und wie gesagt, man kann das auswählen und je nach Zweck. Wir brauchen eine Regelung, denn es hat in der Vergangenheit durchaus Entscheidungen, auch der Gerichte gegeben, die einzelnen Wohnungsunternehmen, ich kann das jetzt mal nur aus unserem Bericht sagen, in erhebliche finanzielle Probleme gebracht haben, weil im Nachhinein bestimmte Contractinglösungen als nicht rechtlich einwandfrei qualifiziert wurden mit erheblichen Nachforderungen, die in zweistellige Millionen Größen gingen und wenn Herr Dr. Rips, der Mieterpräsident und auch der GdW und andere sich nicht vermittelnd eingeschaltet hätten, das muss man sagen, wir haben ja bei aller Interessengegensätzlichkeit doch auch eine sehr, große gemeinsame Verantwortung, dann wäre das verheerend gewesen. Also es muss Rechtsicherheit kommen, weil ein einzelner Altvertrag heute das gesamte Modell in Frage stellt. Ein einziger im Bestand. Also wir brauchen eine Regelung und ich meine, wir brauchen auch eine Regelung, die wirklich die bestmögliche Energieeffizienz gewährleistet, aber natürlich die sozialen Interessen der Mieter nicht vernachlässigt. Dafür würden wir auch einstehen, aber Worte und Versprechungen gelten ja manchmal nicht. Aber wir jedenfalls würden für uns diese Position nie ausnutzen, denn das ist nicht in unserem Bestreben, gerade in diesem Bereich etwas zu Lasten der Mieter zu machen. Und ich teile auch die Einschätzung, wir bekommen selbst dann, wenn nicht weniger gezahlt wird, ein erheblichen volkswirtschaftlichen Effekt, weil Wertschöpfung nach Deutschland gebracht wird. Das heißt, die Wertschöpfung findet in Deutschland statt, selbst wenn wir die gleichen Kosten ha-

ben, aber eben es wird nicht für Primärenergieexporte ausgegeben, sondern für intelligente Nutzung in Deutschland und das ist schon ein wichtiger Aspekt unter dem Gesichtspunkt der Versorgungssicherheit unter anderem. Also es gibt geeignete Möglichkeiten und ich würde dann, wenn man das durchdekliniert auch noch mal eindeutig appellieren das Ablehnungsmodell zu wählen, weil man dann tatsächlich mehr Contractingmodelle möglich macht und das ist ein entscheidender Punkt ohne damit eigentlich die Rechtsposition der Mieter zu vernachlässigen. Was Herr Professor Dr. Weimann hier dargelegt hat und von vielen ja auch noch einmal durch Nachfrage als sehr bedenkenswerten und interessanten Denkansatz deutlich gemacht worden ist, also ich kann diese Bedeutung dieses grundsätzlichen Ansatzes nur unterstreichen. Es ist heute so, wenn Sie in der Wohnungswirtschaft eine Tonne CO₂ durch Investitionen vermeiden wollen, müssen Sie dafür rund gerechnet an Finanzierungskosten, Abschreibungen 150 Euro im Jahr rechnen. Wenn Sie am Zertifizierungshandel teilnehmen könnten, würden Sie mit 25 Euro rund gerechnet pro Zertifikat dabei rauskommen und andere würden dann dieses vermeiden, zu ganz anderen Bedingungen natürlich als wir es können. Also vor diesem Hintergrund ist das ein interessanter Ansatz. Allerdings müsste man natürlich auch zusammenfassen die Implementierungskosten, die Transaktionskosten, die bei einer Größenordnung von 39,6 Millionen Wohnungen in Deutschland, von denen lediglich knappe 10 Millionen gewerblich-professionell genutzt werden, 14,5 Millionen durch kleinere Vermieter angeboten werden und eben 15,6 Millionen selbstgenutztes Wohneigentum ist. Da muss man natürlich tatsächlich Kosten/Nutzen abwägen. Für unsere großen Unternehmen wäre es hoch interessant, aber vielleicht, Professor Weimann, können wir das mal bilateral ansprechen, ob es da auch Strategien gibt, dass man es für einen Teil des Marktes in vernünftiger Weise implementiert, das wären natürlich interessante Ansätze.

Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Freitag, Herr Geißler!

Michael Geißler: Ich versuche zunächst einmal auf die Vorteilhaftigkeit von Contracting oder der Leistungstiefe von Contracting nur noch ganz wenig einzugehen, da ist vieles schon gesagt worden. Grundsätzlich glaube ich, muss man sich vergegenwärtigen, das ist ein Instrument, das im Wesentlichen auch von den vertraglichen Gegebenheiten abhängt. Sie können und das haben wir 1997 schon in einem ersten Fall getestet, beispielsweise auch in der Wohnungswirtschaft, ein sogenanntes Performancecontracting aufbauen, indem Sie

beispielsweise nicht nur eine Sanierung der Heizungsanlage vereinbaren, die da im Keller vor sich hinmümmelt, sondern also auch ergänzt um beispielsweise eine Fenstersanierung, was natürlich wesentlich höhere Einspareffekte hat, aber in Anbetracht entsprechender Amortisationszeiten zu anderen vertraglichen Laufzeiten kommt; dadurch ist eine höhere vertragliche Tiefe notwendig. Ich kann das empfehlen, mal so salopp gesagt, weil wir als Berater daran natürlich verdienen, aber es wäre nicht redlich, jetzt heute zu sagen, alles und jeder Fall ist geeignet für Performancecontracting. Nein im Gegenteil, es gibt eine ganze Menge Fälle, die zunächst mal auf diesen eben schon angesprochenen grundsätzlichen Dingen, rundum das Thema Energieeffizienz bei einer Wärmebereitstellung und deren Verteilung oder Strombereitstellungsverteilung, fußen. Deshalb wäre mein Petition, eben durch die Forderung hier eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, wo ich ja nun an vielen Stellen Zustimmung hier gehört habe, zumindest mal den Großteil der Fälle jetzt möglich zu machen. Und da will ich die Ergänzung machen, das ist, glaube ich, hier ein Missverständnis gewesen zwischen Herrn Weimann und Herrn Eikmeier. Ich habe zumindest missverständlich verstanden, Herr Weimann. Wir können selbstverständlich nicht die 900.000 Tonnen, die ein Contracting und Contracting ist zunächst mal ein Dienstleistungsinstrument in Vergleich setzen mit Dingen, die sich rund um den CO₂-Zertifikate-Handel drehen. Also sprich, wir können bei Kostenneutralität selbstverständlich eine Dienstleistung, die ja als Technik zunächst mal unspezifisch ist, wie Contracting doch wohl umsetzen, ohne dass Sie Sorgen haben in Hinblick auf das CO₂-Handelssystem. Das glaube ich sollte man sich auch vergegenwärtigen, das sage ich auch noch mal, das Machbare sollte doch hier machbar gemacht werden. Ich will einen Hinweis mal geben zu diesem in Rede stehenden Zustimmungs- oder Ablehnungsquorum. Ich glaube wir alle, wer es noch nicht war, dem empfehle ich das mal zu tun, sollten uns mal in eine Sitzung einer Wohnungseigentümergeinschaft begeben oder in eine Sitzung in der noch eine ganze Menge Mieterinnen und Mieter dabei sind und dann mal versuchen, mit einem durchaus objektivierten Hintergrund ein Zustimmungs- oder Ablehnungsquorum zu bekommen. Sie werden erleben, wie viel Irrationalitäten, die aus ganz anderen Zusammenhängen kommen, sich plötzlich Ihnen auftun. Deshalb auch unsere Meinung nach als Berater, wir würden deutlich sagen, hier, dem was die Branche sich vorstellt, ein Ablehnungsquorum vorzugsweise zu haben, würden wir zustimmen. Ich bin ja ein Stückchen vielleicht missverstanden worden, Herr Günther, zum Thema Dauerkontrollen. Überhaupt nicht, ü-

berhaupt nicht das Ziel. Würde ich auch bei mir zu Hause überhaupt nicht wollen. Vollkommen klar. Was ich gesagt habe ist, wenn beispielsweise ein Jahresnutzungsgrad, nehmen wir mal an, Sie hätten den in Ihrer Heizkostenabrechnung dokumentiert, dann könnten Sie doch wunderbar selbst entscheiden, ob Sie jetzt nun als Vermieter oder im Zweifelsfalle dann auf der Mieterseite, das macht einen Unterschied, aber Sie könnten im Zweifelsfalle natürlich selbst entscheiden, ob Sie eine wie auch immer geartete Kontrolle oder Wartungsarbeit anschieben. Und das war mein Petition an dieser Stelle, um hier objektiviert letzten Endes nach vorne zu gehen. Jetzt waren noch mehrere Fragen von Herrn Hettlich direkt an mich gerichtet, da möchte ich erst einmal mit einem Missverständnis aufräumen. Ich bin kein Vertreter einer Energieagentur, insbesondere der Berliner Energieagentur, die vom Land Berlin finanziert wird, wir sind ein privatwirtschaftliches Unternehmen an dem dieses Land Berlin zu 25 Prozent beteiligt ist. Nur das mal so als Hintergrund. Deshalb kann ich auch relativ deutlich sagen, worauf ich mich bezogen habe, wenn ich sage, dass das Land Berlin beispielsweise wie andere Bundesländer, es sich bei der Durchführung oder bei den Vollzugskontrollen leicht macht. Ich hatte mich bezogen auf die Verordnung zur Durchführung der EnEV in Berlin, die der Berliner Senat am 17.07.2008, also dieses Jahr erlassen hat, woraus wir erkennen können und wir haben selbstverständlich anders beraten an der Stelle, leider, in dem Falle nicht mit hohem Glück, dass hier nicht durch die Einschaltung von Sachverständigen sozusagen die Verwaltungstätigkeit der Kontrolle zu Seite gelegt wird. Das ist hier im Moment der Fall. Muss man aber so zur Kenntnis nehmen, Frau Roth, wir beraten natürlich auch Bundesländer. Und ich weiß das auch von meinen Kollegen aus den anderen Ländern. Natürlich haben die Länder andere Interessen an vielen Stellen, das kann ich wohl nachvollziehen. Nichts desto trotz, sei eine kleine Anmerkung erlaubt, auch an den Bund vielleicht noch mal gerichtet. Wir haben an anderen Stellen und das passt in diesen Kontext, zum Beispiel darauf hingewiesen, dass bei Ihrer Novelle der Heizkostenverordnung, die ja jetzt vor kurzem zur Debatte stand, beispielsweise das Thema kleine Kraft-Wärme-Kopplung komplett ausgeblendet wurde. Da kam aus den Ländern im Übrigen der Hinweis, die Bundesregierung möge dort entsprechend nacharbeiten. Ich hoffe und wünsche, dass das vielleicht auch noch demnächst stattfindet. Es wäre sehr schön. Die Frage von Herrn Hettlich zum Schluss an mich. In der Frage, warum ich denn so gläubig bin in Hinblick auf die Schornsteinfeger, das habe ich so nicht gesagt, aber ich will das gerne noch mal kommentieren. Ich hatte nämlich sehr deutlich gesagt, dass ich

eine know-how-konforme Einbindung der Schornsteinfeger für richtig halte. Wenn das über das ursprüngliche Know-how der Schornsteinfeger hinausgeht, dann muss man sie entweder weiterbilden, in dubio pro reo kann ich da nur sagen oder man muss es tatsächlich begrenzen und so war auch meine Stellungnahme gemeint. Ich glaube wohl und das ist auch die Position der Energieagenturen, dass es die Schornsteinfeger, wenn sie sich rund um die Feuerstätte und um die Heizungstechnik, wo sie hohes Know-how haben, kümmern, dass sie dort gut eingesetzt sind, wenn es um die Frage Energieeinsparstechnologie rund um das Gebäude geht, glaube ich, würde man sie schlicht und ergreifend vor erhebliche Probleme in der Beratung stellen, das macht keinen Sinn. Die Durchführung dann gemeinsam mit Nachweisen durch private Fachunternehmen. Hier auch noch mal den Hinweis, dort habe ich auch sehr deutlich gesagt, ich will es aber noch mal betonen, dass ich denke, dass wir hier marktbasierend agieren sollten, wir sollten jetzt hier im ersten Ansatz wohl nicht davon ausgehen, dass alle Fachbetriebe, die hier Nachweise liefern, dieses sozusagen einfach nur so tun, sondern wahrscheinlich und das wäre unser Ansatz zunächst mal auch vor dem Hintergrund von Fach Know-how. Wenn dem nicht so ist, kann man ja über Stichproben, die wir ja gefordert haben, entsprechendes dann in einer notwendigen Novelle nachfahren.

Lutz Freitag: Aber all das ist immer noch besser, als wenn die Mieter dieses Kontrollrecht wahrnehmen müssen, was ja auch zur Debatte steht, nicht?

Vorsitzender: Wollen Sie es für das Protokoll noch mal mit Mikrofon sagen?

Lutz Freitag: Ich bin nicht Vertreter eines Fanclubs für Schornsteinfeger und andere Dienstleister, aber ich muss sagen, wir haben uns deswegen dazu nicht kritisch geäußert, weil wir sogar Überlegungen aus den Reihen der Bundesregierung kennen, nun hier die Mieter mit einem Kontrollrecht auszustatten und vor diesem Hintergrund sind wir dann mit solchen Regelungen aber noch eher einverstanden.

Vorsitzender: Das war ein Beitrag von Herrn Freitag. Und jetzt bitte ich Herrn Hack!

Martin Hack: Vielen Dank, Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Ich möchte in meinem Abschlussstatement noch einmal kurz zusammenfassen und die noch an mich gerichteten Fragen beantworten. Ich denke es ist deutlich geworden in den Gesprächen die wir heute geführt haben, dass Contracting eine Methode ist, um Energieeffizienztechnologien,

die vorhanden sind, die aber, weil nicht investiert wird oder weil Chancen nicht genutzt werden, die in der vorhandenen Technik vorhanden sind, heute noch nicht in dem Umfang, indem es wünschenswert wäre, eingesetzt werden. Deshalb ist es sinnvoll, Contracting einen verlässlichen rechtlichen Rahmen zu geben, der Contracting immer da wo, es kostenneutral für die Mieter möglich ist oder wenn eben nicht die Mehrheit dagegen sich ausspricht, ermöglicht. Contracting ist meines Erachtens und da möchte ich Herrn Rips noch mal widersprechen, auch unter Berufung auf andere Redebeiträge, auch dort sinnvoll, wo Contracting sich schon mit vorhandenen Anlagen befasst. Das ist heute mehrfach beispielhaft hervorgehoben worden, dass man eben auch durch die vernünftige und kluge Betriebsführung vorhandener Anlagen nennenswerte Einsparpotentiale erschließen kann. Das ist nicht das Standardmodell, das ist aber ein durchaus sinnvolles Modell und es gibt keinen Grund, die darin liegenden Energieeffizienzpotentiale einfach liegen zu lassen, sondern die sollten auch bei einer gesetzlichen Regelung berücksichtigt werden und nicht durch eine restriktive rechtliche Regelung verboten werden. Dafür gibt es meines Erachtens keine Berechtigung. Zu der Frage von Herrn Fornahl ist ja schon von meinen Vorrednern vieles gesagt worden. Wo liegen denn die weiteren Potentiale des Contractings? Der Schwerpunkt des Contractings ist die Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser. Das sind auch Maßnahmen, die auch Investitionsvolumina betreffen, die man in den üblichen Zeiten, 10 oder 15 Jahre Vertragslaufzeit refinanziert bekommt. Meine Vorredner haben schon darauf hingewiesen, dass dann, wenn man an umfangreiche Gebäudehöhenanierung herangeht, es einfach schwierig wird, mit solchen Vertragslaufzeiten zurecht zu kommen, weil die Amortisation eines Wärmedämmverbundsystems an einem Gebäude eben deutlich über 10 oder 15 Jahre liegt. So lange jedenfalls die Energiepreise so sind, wie sie heute sind. Wenn sie sich verdoppeln, dann sind die Zeiten da natürlich auch kürzer und dann wird man sicherlich auch auf Contractorenmehrheit über ganz andere Angebote nachdenken. Aber das ist ja auch der Vorteil eines solchen nicht reglementierten Marktes, der sich den Rahmenbedingungen anpassen kann und die Angebote den Rahmenbedingungen anpasst. Und vor diesem Hintergrund denke ich ist es uns heute hoffentlich gelungen, Ihnen einen gewissen Einblick zu geben dahinein, dass es ein politisch wertvolles Anliegen ist, Contracting einen rechtlichen Rahmen zu geben, der verlässlich ist, das ist wichtig. Wir reden über 10 oder 15 Jahre Laufzeit. Man kann nicht hinterher nachsteuern. Es muss im Vorwege ein Mechanismus etabliert werden, der zur

sicheren Einführung führt. Die Details haben wir in unserer Stellungnahme dargelegt. Da will ich jetzt hier im Detail nicht weiter darauf eingehen. Was die Regelungstechnik betrifft, das ist ja auch gesagt worden, dass es dann noch Diskussionen gibt. Vielleicht damit ein Missverständnis nicht aufkommt. Die Einwände aus dem Bereich des Emissionshandels, die Herr Prof. Weimann hier vorgebracht hat, die betreffen natürlich allein die Frage der Nachtspeicherheizung. Die haben überhaupt nichts damit zu tun. Was eigentlich unser Fokus ist, nämlich die Optimierung anders betriebener Anlagen und natürlich auch die Erschließung von regenerativen Energieträgern durch Contracting anstelle von fossilen, was ein weiteres Wirkungsfeld von Contractoren ist, auch das hat mit der ganzen Emissionshandelsproblematik nichts zu tun, so dass hier also ein großer Handlungsspielraum bleibt, der in jedem Falle sinnvoll ist im Interesse einer CO₂-Reduktion. Danke.

Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Hack, Herr Penningh!

Dipl.-Ing. Thomas Penningh: Ich würde gerne mal auf die Fragen von Herrn Vogel und Herrn Günther zusammen eingehen. Es gibt da auch eindeutig zwei Bereiche. Der eine Bereich ist relativ einfach zu beantworten. Kontrollen sind sinnvoll, sind notwendig. Der eine Bereich wäre sicherlich der Punkt Kontrolle zu dem Zeitpunkt, zu dem ein Energieausweis vorliegt, bevor zum Beispiel ein Bau beginnt und der andere Punkt wäre Kontrolle zu einem Zeitpunkt, an dem ich dort noch sehen kann, was dort für Materialien eingebaut worden sind. Dazu muss man sagen, natürlich wissen wir auch und vertreten auch die privaten Bauherren. Wir wissen auch, was an Kosten auf ihn zukommt. Was der private Bauherr auch zu tragen hat für die EnEV 2009 eventuell für die EnEV 2012 für das EEWärmegegesetz und in dem Rahmen ist es natürlich klar, dass das in einem Rahmen sein sollte, in dem nicht Extrakosten entstehen. Sinnvoll wäre aus unserer Sicht, wenn im Prinzip der Bereich Beratung und Prüfung in einer Weise gekoppelt werden könnte. Ich könnte mir vorstellen, dass in dem Rahmen eine Förderung mit einer Beratung und einer Prüfung zum Beispiel konform gehen würde. Denn an der Stelle der Prüfung des Ausweises könnte es sehr wohl eine Beratung dazu geben und es könnte festgestellt werden, ob der Ausweis in Ordnung ist oder ob dort Nachbesserungsmöglichkeiten wären. Das könnte eventuell vom Staat sein, das könnte auch generell von Gremien sein, meinetwegen auch der KfW von Leuten, die im Prinzip Geld für die Förderung bereitstellen oder in diesem Fall zum Beispiel im Zusammenhang mit einer Kreditvergabe, weil ja diese

Punkte auch Kriterien für eine Kreditvergabe sind. Wäre durchaus koppelbar. Dazu und das muss ich sagen, wäre der Punkt dieser Prüfung vor Ort, da würde natürlich mehr der Prüfungs- oder Kontrollcharakter der wichtige sein. Da könnte sicherlich auch noch, insbesondere wenn dort etwas nicht stimmen würde, auch ein Beratungsanteil drin sein. Es würde auf jeden Fall beide Punkte zwei positive Effekte haben. Zum einen für den privaten Bauherren ganz vorneweg. Er hat den Nutzen davon. Und der andere Punkt ist, natürlich ist auch der gesellschaftliche Nutzen da, weil die Ziele die erreicht werden sollen so tatsächlich auch umgesetzt werden könnten. Das wären unsere Wünsche und Vorstellungen, wie man da herangehen könnte, wo man es im Einzelnen zuordnen kann, das wäre dann noch zu prüfen. Hatten Sie noch speziellere Fragen? Danke schön.

Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Penningh, Herr Rips!

Dr. Franz-Georg Rips: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Das sind eigentlich zwei Fragen auf die ich noch relativ kurz eingehen, weil es doch schon längere Statements eingangs gegeben hat. Die erste Frage nach dem Ablehnungs- oder Zustimmungsquorum, Herr Abgeordneter Vogel! Ich glaube man muss wirklich sehr genau hinsehen. Ich hatte als unerlässlich ja genannt für Contracting unter anderem gerechter Interessenausgleich und Rechtssicherheit. Bezogen auf diese allgemeinen Voraussetzungen ist das Ablehnungsquorum ein sehr zweifelhaftes Instrument. Es ist nicht überprüfbar zum Beispiel. Es ist nicht zu kontrollieren, es ist schwierig in ein Verfahren zu stellen. Es widerspricht auch Grundsätzen unserer Rechtsordnung. Schweigen ist nun mal keine Zustimmung, sondern Schweigen ist ein rechtliches Nullum. Es gibt nur eine einzige Ausnahme, das ist das Handeln unter Vollkaufleuten auf beiden Seiten, da gilt Schweigen als Zustimmung. Dann hätten wir eine zweite rechtstaatliche Ausnahme von diesem Grundsatz, nämlich im Mietrecht bei der Umstellung auf Contracting. Vernünftige Gründe, diese Ausnahme zuzulassen, sind für mich jedenfalls nicht ersichtlich. Nur weil die Umstellung deshalb leichter werden soll, darf man, meine erster Einwand nicht von solchen fundamentalen Rechtsgrundsätzen abweichen. Das zweite Argument halte ich aber für viel wichtiger. Wenn Zustimmung erforderlich ist, sind die Vermieter und Contractoren auch gezwungen, auch vernünftig zu argumentieren. Das ist die ganz entscheidende Frage. Sie müssen für Zustimmung werben. Sie müssen gewissermaßen ihre Umstellung, die eine Änderung des vorhandenen Vertrages darstellt, so begründen, dass sie nachvollziehbar und

akzeptabel für die Mieter ist. Und das halte ich eigentlich für eine unverzichtbare Voraussetzung. Wir unterhalten uns ja nicht, Herr Vogel ich hoffe, dass wir uns da einig sind, über die Situation, dass im Zeitpunkt der Umstellung Warmmietenneutralität besteht. Dann soll es einen Anspruch des Vermieters geben, auf Kostentragung der Contractingkosten durch den Mieter. Wir unterhalten uns nur über den Fall, dass es im Zeitpunkt der Umstellung teurer ist als warmmietenneutral. Also gewissermaßen auf den Mieter zusätzliche Belastungen zukommen. Und ein drittes und letztes Argument, auch nicht zu verachten. Ich glaube, dass es bedenkliche, dass es erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken gegen ein Ablehnungsquorum gibt. Ich bitte dazu auch mal die Stellungnahme des Bundesjustizministeriums einzuholen. Die Diskussionen sind ja auch schon mal ansatzweise mit verschiedenen Rechtspolitikern auch aus dem Parlament geführt worden. Es bestehen jedenfalls erhebliche auch verfassungsrechtliche Bedenken, durch Ablehnung, die nicht mal rechtssicher zu überprüfen ist, die Änderung eines Individualvertrages zu bewirken. Also insoweit würden wir uns da auf dünnes Eis begeben. Zweite kurze Anmerkungen auf Herrn Hettlich und andere, wir bedauern natürlich auch, dass mag in der schriftlichen Stellungnahmen nicht so zum Ausdruck kommen, dass die Vollzugskontrolle nicht funktioniert, jedenfalls im Augenblick nicht funktioniert, dass wir hier deutlich nachbessern müssen, ob mit den Wegen, die Herr Penningh vorgetragen hat oder mit anderen. Eigentlich wäre es Aufgabe der Länder, aber wir wissen auch aus vielen Diskussionen, dass wir nicht mit viel Mitwirkung auf Seiten der Länder hier rechnen können. Deshalb ist unsere positive Stellungnahme zu dem Gesetz hier eher darauf gerichtet, ein geringeres Übel zu akzeptieren, als das Maximalziel zu erreichen, eine vernünftige öffentliche Vollzugskontrolle herbeizuführen. Da lege ich doch Wert darauf, das noch mal feststellen zu können. Danke schön.

Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Rips, Herr Weimann!

Prof. Dr. Joachim Weimann: Ich möchte die Gelegenheit nutzen an dieser Stelle ein bisschen mein Bedauern zum Ausdruck zu bringen darüber, dass wir in dieser Anhörung überwiegend über Contracting gesprochen haben, worum es bei diesem Gesetzentwurf ja nun überhaupt nicht geht und das hat viele Missverständnisse erzeugt. Ich habe gar nichts gegen Contracting gesagt, ich finde das ist ein durchaus sinnvolles Instrument. Aber wir reden eigentlich hier über was völlig anderes. Hier geht es um dieses Gesetz, mit dem die Bundesregierung ermächtigt werden soll, per

Rechtsverordnung Nachtspeicheröfen abzuschaffen. Darum geht es. Und um dessen Sinnhaftigkeit geht es. Und darüber ist leider sehr wenig gesprochen worden, deswegen möchte ich, ich nehme an es ist meine letzte Gelegenheit das zu tun, noch mal betonen, dass wirklich beachtet werden sollte, dass dieses Gesetz als Wirkung hat, dass die CO₂-Emissionen insgesamt zunehmen und nicht, dass sie zurückgeführt werden. Insofern ist das, was der Abgeordnete Vogel gesagt hat, auch nicht richtig. Es ist nicht so, dass das eine begrüßenswerte Maßnahme im Hinblick auf die Klimapolitik ist. Und Frau Roth, ich habe einfach nicht verstanden, Ihr Argument nicht verstanden. Die Verhandlungen über den Cap der ab 2013 dann wirksam wird, die sind ja bereits im Gange. Es gibt in der EU dazu unterschiedliche Auffassungen, wann da die Entscheidungen getroffen werden sollen. Es gibt Kräfte die sagen, es sollte möglich schon 2009 geschehen um eine langfristige Planungssicherheit zu haben, andere wollen das gerne noch ein bisschen hinauszögern. Das ist schon im Gange und ich habe nicht verstanden, den Zusammenhang mit diesem Gesetz hier. Den Cap zu verhandeln und beim Cap zu versuchen, möglichst weit den zu drücken. Wenn Sie das tun, haben Sie mich vollständig auf Ihrer Seite, da bin ich bei Ihnen, nur frage ich mich, wofür wir dieses Gesetz dafür brauchen. Das ist vollständig redundant und kontraproduktiv, das hat damit überhaupt nichts zu tun. Also, da verstehe ich den Kontext den Sie herstellen nicht, wie gesagt, wir steigern die CO₂-Emissionen und geben dafür noch jede Menge Geld aus. Ich will eine Frage natürlich beantworten, die Herr Hettlich gestellt hat. Die Frage, kann man das Ganze dadurch nicht elegant lösen, dass man einfach den Haushaltssektor mit in den Emissionshandel einbezieht? Ökonomen fordern das seit langem und wir begrüßen das. Wenn ich sage wir, dann meine ich damit die wissenschaftlichen Ökonomen, begrüßen deshalb auch die Initiativen, die es auf EU Ebene in dieser Richtung gibt, nämlich mehr Sektoren in den Emissionshandel einzubeziehen. Im Haushaltssektor ist das durchaus auch mit sehr geringem Aufwand und relativ geringen bürokratischen Kosten und Transaktionskosten machbar. Aus einem ganz einfachen Grund. Wir haben bei der CO₂-Problematik den großen Vorteil sage ich jetzt mal, dass es ein festes Kopplungsverhältnis zwischen Input und Emission gibt. Pro eingesetzte Einheit Brennstoffmittel emittieren Sie eine bestimmte Menge an CO₂. Das heißt, Sie müssen den Einkauf von Zertifikaten überhaupt nicht an den Emissionen festmachen, Sie können das an den Inputs, an die fossilen Brennstoffe knüpfen. Und das macht das Handling relativ leicht. Sie können den Brennstoffhandel dazu verpflichten, mit dem Brenn-

stoff auch gleichzeitig Zertifikate zu veräußern. So dass die als eigenständiges Kuppelprodukt gewissermaßen, das ich kaufen muss, wenn ich ein Kubikmeter Gas oder hundert Liter Öl kaufen will. Dann muss ich dieses Zertifikat mitkaufen, das mich berechtigt, dann auch die entsprechende Menge CO₂ zu emittieren. Wenn wir so etwas machen würden, dann würde zumindest dieses Gesetz, was wir jetzt verabschieden nicht mehr dazu führen, dass wir auch noch mehr CO₂ verbrauchen oder emittieren, weil dann müssten diejenigen, die sich jetzt eine neue Heizung bauen das Recht zu emittieren erst einmal aus den anderen Sektoren erwerben und entsprechend dort die Rechte reduzieren. Dann würde das Ganze emissionsneutral laufen, das wäre ja schon mal was. Das wäre immer noch hochgradig ineffizient, weil natürlich die Grenzkosten der Vermeidung nicht berücksichtigt würden. Gestatten Sie mir, Herr Eickmeier, dass ich das auch noch mal interveniere. Es geht nicht darum, den Leuten klar zu machen, dass sie selbst einen Beitrag leisten müssen in der Form, dass sie Vermeidungsmaßnahmen ergreifen sollen, die CO₂ um ein Vielfaches teurer bezahlen als es hätte bezahlt werden müssen. Das dient nicht dem Klimaschutz, im Gegenteil, es schadet dem Klimaschutz. Sie können dadurch auch nicht erreichen, dass die Emissionsvermeidung wächst. Im Kontext eines Emissionshandels geht das schlicht nicht. Also, ich denke, da sollten wir zu einer rationaleren Diskussionsweise zurückkehren und uns die Dinge, die Wirkungszusammenhänge systemübergreifend anschauen und dazu gehört auch, dass sie die physikalischen Systeme mit dem ökonomischen koppeln. Und das passiert leider viel zu selten. Dazu wäre es allerdings notwendig, eine Forderung zu unterstützen die Herr Rips aufgestellt hat und die ich nun nachhaltig unterstützen kann. Das ist die Forderung nach entsprechenden Zählern, die es dem einzelnen erlauben, die Wirkung von Preisen dann auch wirklich nachzuvollziehen und sich den Preisen anpassen zu können. Denn nur dann kann ein Markt funktionieren. Also der Zustand wie er jetzt herrscht, der ist auf jeden Fall völlig indiskutabel, da gebe ich Ihnen völlig Recht. Das müssen wir unbedingt ändern. Das wäre eine Maßnahme, die der Effizienz sicher zugute käme. Zum Schluss noch, Herr Fornahl, Sie haben gefragt, ob es da wissenschaftliche Expertisen gibt? Die gibt es zu Hauf, aber die gibt es inzwischen auch in einer, wie soll ich sagen, gut aufbereiteten, leicht lesbaren Form. Ich will Ihnen ein Buch dazu empfehlen. Es ist nicht das Buch von Herrn Sinn, das er letzte Woche oder vorletzte vorgeschlagen hat, es ist ein Buch, das gegenüber dem von Herrn Sinn mehrere Vorteile

hat. Es ist erstens deutlich schlanker, anstatt 500 hat es nur 190 Seiten. Es ist billiger, es kostet anstatt 25,00 € nur 14,90 €. Es ist genauso kompetent und es ist besser geschrieben und schließlich ist es von mir. ... (Zwischenruf ohne Mikro)... Ich sage Ihnen, wo Sie es beziehen können. Es ist im Buchhandel frei erhältlich, zum Preis von 14,80 €

Vorsitzender: Dieser Hinweis erspart mir die Frage, ob Sie für den Ausschuss ein Belegexemplar haben?

Prof. Dr. Joachim Weimann: Die sind schon alle verteilt und ungelesen irgendwo hingestellt worden.

Vorsitzender: Besten Dank! Ich darf mich noch mal für Ihre Expertise ganz ausgesprochen bedanken. Ich habe mir auch vom Kollegen Hettlich sagen lassen, dass es eine im ersten Teil hoch interessante Veranstaltung war, insofern hat sich der Vormittag für die Kolleginnen und Kollegen gelohnt. Wir werden jetzt in den Arbeitsgruppen, wir werden dann noch im Ausschuss darüber noch mal nachhaltig beraten, und dann hoffe ich, zu guten Ergebnissen kommen. Ganz herzlichen Dank, schöne Heimreise und ich schließe die Sitzung.

Schluss der Sitzung: 13.50 Uhr

Dr. Klaus W. Lippold, MdB

Vorsitzender

**Öffentliche Anhörung
des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
am Montag, dem 10. November 2008 ab 11.00 Uhr**

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
- Drucksachen 16/10290, 16/10331 -
Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes**

Stellungnahmen

Dr.-Ing. Bernd Eikmeier Bremer Energie Institut	Seite 38
Lutz Freitag Präsident, Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienverbände e. V.)	Seite 44
Martin Hack Verband für Wärmelieferung e. V.	Seite 55
Dipl.-Ing. Thomas Penningh Vorsitzender des Verbandes Privater Bauherren e. V.	Seite 70
Dr. Franz-Georg Rips Präsident des Deutschen Mieterbundes e. V.	Seite 73
Prof. Dr. Joachim Weimann Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg	Seite 78

Unser Zeichen BE
Bearbeiter/in Dr. Eikmeier
Durchwahl -4885
Email eikmeier@bremer-energie-institut.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom 22.10.2008, OAR Faßbender

Datum 12.11.2008

Bremer Energie Institut 

Campus Ring 1 – 28759 Bremen

Tel 0421-200-4888 – Fax 0421-200-4877 – www.bremer-energie-institut.de

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Sekretariat
Platz der Republik 1
10111 Berlin

Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung am 10. November 2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie meine schriftliche Stellungnahme zu der o.g. Anhörung.

Ich schicke Ihnen diese Stellungnahme erst jetzt zu, da diese sich lediglich auf das Thema Contracting beschränkt, welches jedoch nicht als Gegenstand der Anhörung benannt war.

Zudem beziehen sich meine Ausführungen auf den Antrag / Arbeitsentwurf, der jedoch nur den Status eines Non-Papers hatte; erst im Verlauf der Anhörung hat sich herausgestellt, dass dieses Dokument allgemein bekannt war und deshalb aus meiner Sicht auch Gegenstand einer schriftlichen Stellungnahme sein sollte.

Ich möchte Sie bitten, mir für Institutszwecke die Drucksache zu benennen, in der diese Stellungnahme aufgenommen wird.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Eikmeier

Anlage

Stellungnahme

zu Thema *Contracting im Mietwohnungsbau*, behandelt im Rahmen der Öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 10.11.2008 in Berlin

von Dr.-Ing. Bernd Eikmeier, Bremer Energie Institut

12.11.2008

Bedeutung von Contracting

Der Sektor der privaten Haushalte ist für eine Klimaschutzstrategie der Bundesregierung von zentraler Bedeutung, da er rund 28 % des Endenergiebedarfs in Deutschland repräsentiert. Davon entfallen rund 85 % auf die Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser. Der Nutzwärmebedarf dieses Sektors liegt in der Größenordnung von 500 TWh/a.

Die Bereitstellung dieser Nutzwärme erfolgt vielfach noch mit alten Heizungsanlagen. Nach den Erhebungen des Schornsteinfegerhandwerkes waren im Jahr 2006 rund 3,5 Mio. Heizungen älter als 18 Jahre. Daraus resultiert ein erhebliches, ungenutztes Einsparpotenzial, welches sich durch den Ersatz dieser Bestandsanlagen durch neue Heizungen erschließen ließe. Neuanlagen übertreffen Altanlagen deutlich beim Jahresnutzungsgrad; im Mittel ist von einer Effizienzsteigerung in der Größenordnung von 20 % auszugehen. Es muss daher ein Ziel der politischen Klimaschutzbemühungen sein, durch Verpflichtungen, Förderprogramme, die Beseitigung von Hemmnissen oder andere geeignete Maßnahmen einen zügigen Austausch der alten, wenig effizient arbeitenden Heizkessel voranzutreiben.

Contracting ist dafür ein grundsätzlich gut geeignetes *Umsetzungsinstrument*. Es ist zu beachten, dass Contracting an sich keine Energieeinsparung bewirkt (diese findet allein auf „technischer Ebene“ durch die Verbesserung der Wandlungseffizienz statt), aber einen wichtigen Beitrag zur zügigen Anlagenerneuerung leisten kann. Der Contractor hat ein hohes wirtschaftliches Eigeninteresse, seine Anlagen möglichst effizient zu betreiben.

Aus weitgehend einvernehmlicher Sicht aller Akteure stellt im Bereich des Mietwohnungsbaus die derzeitige rechtliche Situation das wichtigste Hemmnis gegen eine stärkere Verbreitung von Contracting in diesem Segment dar. Die aktuelle Initiative der Bundesregierung, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu überarbeiten, ist daher unbedingt zu begrüßen. Es lassen sich vor allem drei zentrale Forderungen für dieses Vorhaben anführen. Eine neu zu schaffende gesetzliche Regelung sollte:

- eine möglichst hohe Rechtssicherheit schaffen, d. h. Rechtsbegriffe, die einer späteren Auslegung mit unklarem Ausgang bedürfen, sind zugunsten konkreter, quantitativer Angaben und Bemessungsgrundlagen zu vermeiden,

- geeignet sein, eine Ausweitung des Marktes für gute Contracting-Angebote zu ermöglichen; d. h. die Anforderungen sollten angemessen und praxisnah sein, um die Marktentwicklung nicht durch zu hohe Hürden zu blockieren,
- die Belange der Mieter, insbesondere in Hinsicht auf mögliche Erhöhungen der Betriebskosten in einer ausreichenden und geeigneten Weise berücksichtigen und schützen.

Einsparpotenziale

In einem vom BMVBS über das BBR in Auftrag gegebenen Gutachten untersucht ein Projektteam unter der Federführung von Dr. Bernd Eikmeier vom Bremer Energie Institut aktuell die vielfältigen Aspekte von Contracting im Mietwohnungsbau, insbesondere in Hinsicht auf die möglichen Energie- und CO₂-Einsparpotenziale. Die Fertigstellung des Gutachtens ist für Ende April 2009 vorgesehen; wichtige vorläufige Zwischenergebnisse liegen aber bereits vor und werden in der Folge angeführt.

Auf der Basis einer Auswertung der *Bauen und Wohnen - Mikrozensus-Zusatzerhebung - Bestand und Struktur der Wohneinheiten - Situation der Haushalte von 2006* wurde ein feingliedriges Mengengerüst der Wärmenachfrage der Mietwohnungen erarbeitet. Die Mietwohneinheiten repräsentieren gut 59 % aller bewohnten Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden in Deutschland sowie rund 210 TWh/a der Nutzwärmenachfrage, was einem Anteil von 43 % am o. g. Gesamtbedarf entspricht (der Anteil ist auf Wärmemengen bezogen kleiner, weil vor allem die mittlere Wohnfläche in Mietwohneinheiten deutlich niedriger liegt als in Eigentümerhaushalten).

Die bisherigen Überlegungen gehen in guter Übereinstimmung mit Brancheneinschätzungen anderer Marktakteure (und der Gebäudeeinteilung in der Statistik folgend) davon aus, dass in der Gruppe der Gebäude mit 13 WE oder mehr (10 % der Nutzwärmenachfrage) eine Warmmietneutralität von Contracting-Projekten erreichbar scheint. Die mittelgroßen Gebäude mit 3 - 12 WE (57 % der Nutzwärmenachfrage) wird als ein eingeschränkt geeignetes Contracting-Potenzial angesehen, da sich hier in der überwiegenden Zahl der Fälle derzeit wohl noch keine Warmmietneutralität realisieren lässt. Die Grenze, aber der ein Projekt wirtschaftlich wird, hängt dabei nicht nur von der Objektgröße, sondern auch erheblich von der Güte der alten Heizungsanlage und damit den erzielbaren Einsparmengen ab. Mit steigenden Energiepreisen wird sich diese Grenze in den nächsten Jahren nach unten bewegen. Der restliche Gebäudebestand, also die Ein- und Zweifamilienhäuser (33 % der Nutzwärmenachfrage), sind aktuell für Contracting-Anbieter kaum attraktiv.

Weiterhin ist bei Potenzialbetrachtung der derzeit genutzte Energieträger zu berücksichtigen. So werden Fernwärmeanschlüsse oder neu errichtete Anlagen, die erneuerbare Energien nutzen, nicht durch dezentrale Contracting-Anlagen substituiert. Die Ablösung von Einzelöfen, die mit Kohle o. ä. Brennstoffen befeuert werden, erfordert einen erhöhten Aufwand, was eine zusätzliche Umsetzungshürde bedeutet.

Durch die Zusammenführung dieser Betrachtungen ergeben sich Teilpotenziale, die in unterschiedlichem Maße für Contracting-Projekte geeignet sind:

- als bevorzugt geeignetes Contracting-Potenzial (die Warmmietneutralität dürfte zu- meist erreichbar sein) lassen sich rund 12 TWh/a des Nutzwärmebedarfs (knapp 6 %) identifizieren,
- als eingeschränkt geeignetes Contracting-Potenzial (die Warmmietneutralität dürfte derzeit nur in Einzelfällen erreichbar sein) errechnen sich rund 102 TWh/a des Nutzwärmebedarfs (rund 47 %),
- als kaum für Contracting-Projekte geeignet wird aufgrund der im Vergleich zu den beiden anderen Teilmengen schlechtesten Wirtschaftlichkeit gegenüber einer Eigenregie- lösung die Restmenge des Nutzwärmebedarfs in Höhe von rund 104 TWh/a angesehen (rund 48 %).

Das bedeutet, dass der dominierende Anteil des Contracting-Potenzials wohl nur zu aktivieren ist, wenn eine Erhöhung der Warmmiete in Kauf genommen wird! Die Ausführung einer gesetzlichen Neuregelung zu dieser Teilmenge ist somit von erheblicher Bedeutung für die Größe eines möglichen Contracting-Marktvolumens im Mietwohnungsbau in den kommenden Jahren (siehe dazu die später im Text folgenden Anmerkungen).

Die angeführten Teilmengen führen bei geeigneten Annahmen von Jahresnutzungsgrad-Steigerungen durch Kesseltausch zu Endenergie- und CO₂-Einsparpotenzialen in Höhe von rund 4 TWh/a bzw. 0,9 Mio. t CO₂/a (bevorzugt geeignetes Potenzial) und rund 22 TWh/a bzw. 4,8 Mio. t CO₂/a (eingeschränkt geeignetes Potenzial mit Heizöl- und Erdgasbestands- anlagen); wenn alle Altanlagen durch Neuanlagen ersetzt würden.

Entwurf einer gesetzlichen Neuregelung

Der als Non-Paper vorliegende Arbeitsentwurf einer BGB-Änderung greift die in Workshops zum Thema Contracting im Mietwohnungsbau intensiv diskutierten Vorschläge und Aspekte weitgehend auf. Grundsätzlich zu begrüßen ist die zweistufige Vorgehensweise, welche zwischen den Fällen Warmmietneutralität und höhere Wärmelieferkosten für Mieter differenziert. Die neue gesetzliche Regelung sollte für den Fall der Warmmietenneutralität bei gleichzeitiger Steigerung der Energieeffizienz durch Installation einer Neuanlage (Verbesserung des Jahresnutzungsgrades) eine Umstellbarkeit auf die gewerbliche Fernwärmelieferung für alle Mietverhältnisse ermöglichen.

Im Fall höherer Wärmelieferkosten sieht das Papier richtigerweise vor, die Umstellung auf die gewerbliche Fernwärmelieferung nicht grundsätzlich zu verbauen, sondern diese an die Erfüllung weiterer Zusatzbedingungen zu knüpfen. Im Entwurf ist die Umstellbarkeit zunächst in sinnvoller Weise an die Errichtung einer Neuanlage gekoppelt, wodurch sichergestellt ist, dass eine in aller Regel deutlich ineffizientere Altanlage außer Betrieb genommen wird. Die Forderung, dass diese Umstellung „...eine nachhaltige und wesentliche Einsparung von Energie bewirkt...“, ist jedoch unpräzise und birgt (zumindest aus der Praxis orientierten Sichtweise eines Nicht-Juristen) die Gefahr jahrelanger Rechtsstreitigkeiten mit ggfs. unter-

schiedlichen Auslegungen, ab welcher Einsparhöhe diese als wesentlich zu bezeichnen ist; wodurch die gewünschte und notwendige Rechtssicherheit letztlich doch nicht zeitnah hergestellt würde. Hier ist eine Konkretisierung dringend angeraten. Eine zu erreichende Einsparquote sollte sich im Bereich von 10 - 20 % bewegen. Eine Mindesteinsparung von 10 % ist zu fordern, denn aus dieser leitet sich die Rechtfertigung einer Vertragsumstellung und Mietkostenerhöhung ab.

Das vorgeschlagene Zustimmungsquorum stellt gegenüber der Alternative eines Ablehnungsquorums eine deutlich höhere Hürde für die Umsetzung von Contracting-Projekten dar. Dies gilt nicht nur in Bezug auf eine konkrete Mieterbefragung, sondern kommt schon im Vorfeld einer Projektplanung hinsichtlich der Erwartung, die erforderliche Mehrheit bekommen zu können, zum Tragen. Ein Verzicht auf Projektentwicklungen durch Contractoren wäre die wahrscheinliche Folge. Mit Blick auf die gewünschte Ausweitung des Contracting-Marktes wäre ein Abstimmungsquorum deshalb hilfreicher. Allerdings bedeuten beide Varianten einen erheblichen Eingriff in die Rechte der Mieter, die ggfs. entgegen der für sie geltenden, vertraglichen Regelungen und gegen ihren eigenen Willen zu erhöhten Betriebskosten gezwungen werden können. Es muss den Juristen vorbehalten bleiben, sorgfältig abzuwägen und zu entscheiden, ob die Contractor freundliche Variante des Abstimmungsquorums mit Blick auf den Schutz der Mieter rechtlich angemessen ist.

Dem Autor erscheint sinnvoll, diese Entscheidung an die Höhe der geforderten Mindesteinsparung zu koppeln. Beim Zustimmungsquorum sollte sich der Wert eher am unteren Ende der vorgeschlagenen Bandbreite bewegen, beim Ablehnungsquorum eher am oberen.

Angeregt sei an dieser Stelle auch eine Auflage, nach der die Information der Mieter gemäß Absatz 2 um die Höhe der durch die Maßnahme erzielten Energie- und CO₂-Einsparung zu ergänzen ist, denn nur so kann ein Mieter das (Mehr-)Kosten-Nutzen-Verhältnis angemessen beurteilen.

Bei der Frage nach einer Härtefallklausel ergeben sich analoge Überlegungen; auch hier ist durch die Juristen ein angemessener Kompromiss zwischen einem zusätzlichen Risiko für den Contractor durch Mindereinnahmen (bedeutet ein Markthemmnis) und dem (Mindest-)Schutz bestimmter Mietergruppen zu finden. Entsprechend der vorangegangenen Überlegungen wäre eine Härtefallregelung in der Kombination mit einem Ablehnungsquorum eher erforderlich; im Falle eines Zustimmungsquorums wäre sie eher verzichtbar. Das wirtschaftliche Risiko für den Contractor kann durch geeignete Detailregelungen zu der Anwendung der Härtefallklausel (zeitlich befristete Anwendbarkeit etc.) weiter vermindert werden.

Fazit

Das Vorhaben der Bundesregierung, die rechtlichen Hemmnisse von Contracting im Mietwohnungsbau zu beseitigen bzw. entscheidend zu verringern, ist sehr zu begrüßen.

Die Einsparpotenziale in diesem Segment sind erheblich; diese dürften jedoch in der großen Mehrzahl der Fälle derzeit nicht Warmmieten neutral zu realisieren sein.

Der vorliegende Arbeitsentwurf zur BGB-Änderung weist nicht zuletzt durch seinen zweistufigen Aufbau eindeutig in die richtige Richtung. Durch einen gesicherten Rechtsrahmen sollte er den Contractoren die Gelegenheit bieten, die von ihnen beworbene Qualität ihrer Produkte und Dienstleistungen am Markt auch zu beweisen – und das in einer großen Zahl von Projekten mit dem Nutzen der dadurch erzielbaren Energie- und CO₂-Einsparungen.

Der Arbeitsentwurf bietet jedoch aus Sicht des Autors noch Potenzial für eine Präzisierung und damit verbesserte Praxistauglichkeit. Eine abgestimmte Kombination von Detailregelungen kann bei der Suche nach dem angemessenen Kompromiss zwischen der gewünschten Marktöffnung und dem notwendigen Schutz der Mieter hilfreich sein.



Bundesvereinigung
Spitzenverbände der
Immobilienwirtschaft

05.11.2008

Geschäftsführender Verband:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Ansprechpartner:
Christian Bruch (BFW)
Telefon: 030/32781 -115

Ingrid Vogler (GdW)
Telefon: 030-82403-176

Wolf-Bodo Friers (H&G)
Telefon: 030-20216-304

www.bsi-web.de

Stellungnahme

der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft
(BSI)

zur öffentlichen Anhörung zum Entwurf eines Dritten Gesetzes
zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes
im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
des Deutschen Bundestages
am 10. November 2008

Vorstellung der BSI

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilie in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern.

Der **Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft** gehören derzeit an:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW): Dem BFW gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, die einen Bestand von ca. 3,2 Millionen Wohnungen verwalten.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,2 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

Haus & Grund Deutschland: Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund vertritt die Interessen von rund 850.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern. Die privaten Eigentümer besitzen mit rund 31 Millionen Wohneinheiten etwa 80 Prozent des gesamten Bestandes. Davon werden rund 14 Millionen Wohnungen vermietet.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds



Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen: Der IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rd. 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weitere Immobilienberater.

Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW): "Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW): Dem BFW gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 47 Mrd. Euro."

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV): Der DDIV ist mit derzeit über 1.200 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,4 Millionen Wohnungen mit 84 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp): Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 50 % in der gewerblichen und von knapp 25 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 34 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

Verband Geschlossene Fonds (VGF): Der VGF repräsentiert die Branche der geschlossenen Fonds, die ein jährliches Investitionsvolumen von rd. 23,1 Mrd. Euro kumuliert. Die 46 Mitglieder repräsentieren ein Marktvolumen von annähernd 16 Mrd. Euro. Damit vertritt der VGF mehr als 2/3 des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.



A **Einleitung**

Das Energieeinsparungsgesetz bildet die Grundlage des deutschen Energieeinsparungsrechtes und damit die Ermächtigungsgrundlage für die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz und die Anlagentechnik von Gebäuden. Die Anforderungen selbst werden in der auf dem EnEG beruhenden Energieeinsparverordnung geregelt.

Mit der EnEV 2009 sollen neue Tatbestände eingeführt werden, die eine Überarbeitung der Ermächtigungsgrundlage erfordern. Dies betrifft insbesondere die geplante zukünftige Pflicht zur Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen sowie einen verbesserten Vollzug unter Verwendung von privaten Nachweisen.

Im politischen Bemühen um mehr Einsparung von Energie und damit auch um mehr Klimaschutz wurden in den letzten Monaten ebenfalls sehr intensiv die Notwendigkeiten und die Möglichkeiten einer gesetzlichen Regelung für eine rechtssichere Umstellung der Energieversorgung in vermieteten Bestandsgebäuden auf Wärmelieferung (Contracting) sowie einer Einführung von Kürzungsrechten von Mietern bei Betriebskosten diskutiert. Beide politischen Ideen sind in der laufenden Legislaturperiode praktisch nur zusammen mit dem Energieeinsparungsgesetz im Rahmen eines Artikelgesetzes umsetzbar.

Deshalb wird die BSI-Stellungnahme auf diese beiden für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wichtigen Punkte ausgedehnt.

B **Zusammenfassung**

1 **Energieeinsparungsgesetz**

§ 4 Abs. 3

Die BSI bittet dringend darum, den Begriff "wesentlich" in einer Begründung zum Energieeinsparungsgesetz zu erläutern (siehe auch zum Begriff „wesentlich“ beim Thema Contracting).

§ 7

Die BSI schlägt vor, im § 7 Abs. 3 Satz 1 einen neuen Halbsatz einzufügen:

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, ... die Überwachung ... zu übertragen, **sofern die Rechtsverordnung in den Fällen der Durchführung von Arbeiten durch Fachbetriebe Fachunternehmerbescheinigungen und in**



den Fällen der Eigenleistung bzw. in Fällen der Durchführung von Arbeiten durch Fachbetriebe vor dem [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes] Eigentümererklärungen zulässt.

§ 7a Bestätigung durch Private

Die BSI empfiehlt, im § 7a die Erklärungspflicht durch ein Erklärungsrecht des Eigentümers zu ersetzen.

Ergänzung des § 3a

Die BSI schlägt die Einfügung eines neuen Absatzes 1 in den § 3a (Verteilung der Kosten) vor:

(1) Wird der Energiebedarf für Heizung oder Warmwasserbereitung durch Solaranlagen gedeckt, so kann die erzielte Einsparung an fossiler Energie bis zur Höhe der Kosten der eingesparten Energieträger im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Wird von der Umlage Gebrauch gemacht, ist eine Mieterhöhung nach § 559 BGB für die Maßnahme gemäß Satz 1 ausgeschlossen.

Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 2.

2 Contracting

Die BSI lehnt einen Entwurf zur Regelung von Contracting ab, der das unkomplizierte Wärmecontracting ausschließt, wie es durch die Rechtsprechung des BGH für nach dem 01.03.1989 geschlossene Mietverträge ermöglicht wird. Der Arbeitsentwurf des BMVBS zur Einfügung eines § 556 c im Bürgerlichen Gesetzbuch ist aus Sicht der BSI in wesentlichen Punkten zu ändern.

3 Kürzungsrechte für Mieter

Ein Kürzungsrecht für Mieter bei Heizkosten ist für den Vollzug der Energieeinsparverordnung völlig ungeeignet und wird von der BSI strikt abgelehnt. Solche Kürzungsrechte sind systemwidrig und würden einen erheblichen Streit und Unfrieden zwischen Mietern und Vermietern provozieren. Sie sind nach dem Rechtsgutachten eines renommierten Verfassungsrechtlers nicht verfassungskonform.



C **Begründungen im Einzelnen**

1 **Energieeinsparungsgesetz**

§ 4 Abs. 3

Die BSI bittet dringend darum, den Begriff “wesentlich“ in einer Begründung zum Energieeinsparungsgesetz zu erläutern (siehe auch zum Begriff „wesentlich“ beim Thema Contracting).

Begründung:

Mit dem Begriff der “wesentlichen“ Energieeinsparung wird ein neuer Rechtsbegriff eingeführt. Ohne entsprechende Erläuterung ist zu befürchten, dass dadurch erhebliche Rechtsunsicherheit ausgelöst wird. Die dadurch entstehende Rechtsunsicherheit würde auch die Verwaltungsgerichte der Länder belasten. Aus Sicht der BSI muss der Begriff „wesentlich“ in der Begründung zum Gesetz erläutert werden.

Aus Sicht der BSI ist “wesentlich“ wie folgt zu interpretieren:

Die Außerbetriebnahmepflicht für Heizkessel, die bei bestimmungsgemäßer Nutzung wesentlich mehr Energie verbrauchen als andere Anlagen gleicher Funktion, ist bereits mit der Energieeinsparverordnung 2002 geregelt worden. In der Konsequenz wird dort der Austausch von Konstanttemperatur-Heizkesseln, die vor dem 01.10.1978 eingebaut wurden, gegen moderne Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik verlangt. Dies ist üblicherweise mit einem Wirkungsgradgewinn von ca. 30 % verbunden. „Wesentlich“ bedeutet in diesem Fall also eine Energieeinsparung durch Verminderung der Energieverluste um ca. 30 %.

Im Falle der elektrischen Speicherheizungen kann davon ausgegangen werden, dass die elektrische Speicherheizung mit einem Primärenergiefaktor von 2,7 ausgetauscht wird, und zwar im Standardfall gegen einen Gas- oder Ölkessel mit einem Jahresnutzungsgrad zwischen ca. 90 und 99 % und einem Primärenergiefaktor von 1,1. Die damit verbundene Primärenergieeinsparung beträgt typischerweise 55 bis 60%, wenn man von gleichbleibendem Endenergieverbrauch ausgeht. “Wesentlich“ wäre für elektrische Speicherheizungen also mehr als 50 %.



§ 7

Klarstellung der Verwendungsmöglichkeit von Eigentümererklärungen

Die BSI schlägt vor, im § 7 Abs. 3 Satz 1 einen neuen Halbsatz einzufügen:

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, ... die Überwachung ... zu übertragen, ***sofern die Rechtsverordnung in den Fällen der Durchführung von Arbeiten durch Fachbetriebe Fachunternehmerbescheinigungen und in den Fällen der Eigenleistung bzw. in Fällen der Durchführung von Arbeiten durch Fachbetriebe vor dem [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes] Eigentümererklärungen zulässt.***

Begründung:

Wenn die Bundesregierung sich für eine stärkere Kontrolle der EnEV einsetzt, muss das Verfahren so geregelt werden, dass es nicht mit zusätzlichen Kosten belastet wird. Insofern spielen die neu vorgesehenen privaten Nachweise von Eigentümern eine wichtige Rolle. Würden diese nicht vorgesehen, müsste bei Eigenleistung durch den Eigentümer ein Dritter beauftragt werden, eine Erklärung zur Einhaltung des EnEV zu geben. Dies kann teurer sein, als die eigentliche Maßnahme, z.B. bei der Dämmung von Rohrleitungen. Eigentümererklärungen stärken darüber hinaus die Selbstkontrolle. Insbesondere Wohnungsunternehmen verfügen über den notwendigen technischen Sachverstand, um diese Erklärungen abzugeben. Im Falle einer ordnungsbehördlichen Maßnahme oder eines Bußgeldverfahrens würde die Eigentümererklärung ohnehin einer Kontrolle unterzogen.

§ 7a Bestätigung durch Private

Die BSI empfiehlt, im § 7a die Erklärungspflicht durch ein Erklärungsrecht des Eigentümers zu ersetzen.

Begründung:

Aus Sicht der BSI ist es wichtig, im Gesetzestext statt einer Erklärungspflicht ein Erklärungsrecht vorzusehen. Durch das Erklärungsrecht erhalten die Bundesländer die Hoheit, selbst zu entscheiden, wie sie diese Form privater Nachweise umsetzen wollen. Auch § 26b des Entwurfs der Energieeinsparverordnung in der am 18. Juni 2008 von der Bundesregierung beschlossenen Fassung sieht in Abs. 4 vor, dass die Erfüllung der Pflichten durch Eigentümererklärung nachgewiesen werden *kann*.

**Ergänzung des § 3a**

Die BSI schlägt die Einfügung eines neuen Absatzes 1 in den § 3a (Verteilung der Kosten) vor:

(1) Wird der Energiebedarf für Heizung oder Warmwasserbereitung durch Solaranlagen gedeckt, so kann die erzielte Einsparung an fossiler Energie bis zur Höhe der Kosten der eingesparten Energieträger im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Wird von der Umlage Gebrauch gemacht, ist eine Mieterhöhung nach § 559 BGB für die Maßnahme gemäß Satz 1 ausgeschlossen.

Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 2.

Begründung:

Der Änderungsvorschlag ist erforderlich, um die Installation von thermischen Solaranlagen bei Mehrfamilienhäusern im Gebäudebestand zu forcieren. Derzeit ist für Investoren kein Nutzen in einer solchen Anschaffung zu erkennen. Abgesehen von einer möglichen staatlichen Förderung besteht keine weitere Finanzierungsgrundlage. Die Möglichkeit nach § 559 BGB die Miete um 11 % der Kosten zu erhöhen, greift meist nicht, da der Aufwand für das formelle Verfahren zur Durchführung der Mieterhöhung in keiner Relation zur tatsächlichen Mietanpassung steht.

Die Wärmeerzeugung durch Nutzung erneuerbarer Energien ist derzeit noch teurer als mit fossilen Energieträgern. Es gilt deshalb auch zu vermeiden, dass die Nutzer von erneuerbarer Heizwärme- und Warmwasserversorgung übermäßig durch die damit verbundenen Kosten in Anspruch genommen werden. Daher wird eine Obergrenze der zu berücksichtigenden Kosten im Rahmen der Einsparung für erforderlich gehalten. Gleichzeitig ist eine Doppelbelastung der Mieter auszuschließen, so dass nur entweder eine Mieterhöhung nach BGB oder eine Umlage nach Heizkostenverordnung erfolgt.

Die Möglichkeit der Umlage soll ohne zusätzliche Änderung der Heizkostenverordnung möglich werden. Deshalb ist ein neuer Absatz notwendig, der systematisch vor dem Absatz zur Verteilung der Kosten anzusiedeln ist.

2**Contracting**

Die BSI lehnt einen Entwurf zur Regelung von Contracting ab, der das unkomplizierte Wärmecontracting ausschließt, wie es durch die Rechtsprechung des BGH für nach dem 01.03.1989 geschlossene Mietverträge ermöglicht wird. Der Arbeitsentwurf des BMVBS zur Einfügung eines § 556 c im Bürgerlichen Gesetzbuch ist aus Sicht der BSI in wesentlichen Punkten zu ändern.

**Begründung:**

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 27.06.2007) ist bei Vertragsabschlüssen ab März 1989 ein rechtssicheres und unkompliziertes Contracting bereits heute möglich, wenn die Mietverträge einen Verweis auf die zweite Berechnungsverordnung - wie vom BGH in o.a. Urteil gefordert - enthalten. Aus Sicht der BSI besteht nur für ältere Verträge oder solche ohne entsprechenden Verweis auf die zweite Berechnungsverordnung Handlungsbedarf des Gesetzgebers.

Ansonsten würden ohne Not gegenüber der geschilderten Rechtslage erhebliche praktische und rechtliche Hürden aufgebaut, die das Contracting für die entsprechenden Verträge komplizierter macht und damit seine Akzeptanz und seine Einsatzmöglichkeiten stark einschränkt. Die vorgesehene Rechtsänderung greift darüber hinaus durch den Ausschluss der bisher bestehenden vertraglichen Regelungen zum Contracting in bestehende Vertragsverhältnisse ein. Dies ist verfassungsrechtlich bedenklich.

Die Bedenken der BSI gegen diesen Vorschlag werden noch dadurch verstärkt, dass er, wenn bei der Einführung des Contracting Warmmietenneutralität nicht erreicht werden kann, die Zustimmung von mindestens der Hälfte der versorgten Mieter vorsieht. Eine derartige Zustimmungsquote von Mietern ist nach unserer Erfahrung praktisch nicht erreichbar. Im Protokoll zum „Workshop Contracting im Mietwohnungsbau“ vom 22.09.08 ist vermerkt, dass die Mehrheit der Beteiligten (Contractoren + GdW) für ein Ablehnungsquorum plädiert.

Der vorliegende Arbeitsentwurf führt zusätzlich den bisher nicht definierten Begriff der „wesentlichen Energieeinsparung“ ein. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Absatzes 3 auf die Umstellung auf Fernwärmeversorgung ist die Forderung einer nachhaltigen und wesentlichen Energieeinsparung von Energie regelrecht kontraproduktiv, wenn nicht - wie im BGH-Urteil vom 24.09.2008 - auf Einsparung von Primärenergie abgezielt wird.

Beim o.g. Workshop herrschte Einigkeit, dass eine Mindest-Einsparquote von 20% zu hoch bemessen ist und diese eher bei 10% liegen könnte. Somit würde „wesentlich“ hier mit ca. 10% interpretiert werden müssen. Im Zusammenhang mit dem zum Begriff „wesentlich“ im EnEG weiter vorn gesagten führt dieser Begriff zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit. Auch der Begriff „nachhaltig“ muss hier entfallen, da er zu neuem unnötigem Prüfaufwand führt, denn die nachhaltige Energieeinsparung ergibt sich bereits aus den Voraussetzungen „Errichtung neuer Anlage“ oder „Fernwärme“.

Der im Entwurf vorgesehene Passus zur „unbilligen Härte“ führt in der vorliegenden Form dazu, dass ein einzelner Mieter die Umstellung verhindern kann. Wenn er die Unbilligkeit erst später erkennt, kann er die Umstellung sogar



rückgängig machen. Dies bedeutet eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Die Härtefallregelung ist darüber hinaus nicht notwendig, da eine Abstimmungsregel greifen soll. Unbenommen sollte ein Sonderkündigungsrecht des Mieters bleiben.

Eine Mitteilung einer Preisanpassung mindestens einen Monat im Voraus führt dazu, dass die Entwicklung der Wärmekosten nicht der Entwicklung der Energiekosten entspreche, sie muss daher gestrichen werden.

Zusammenfassend sind aus unserer Sicht folgende Veränderungen am Arbeitsentwurf notwendig:

„§ 556c Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung

- (1) ***Ist zwischen den Vertragsparteien nicht vereinbart, dass der Mieter die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser im Sinne der Betriebskostenverordnung (...) trägt und*** stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn der Dritte die Wärme aus einer von ihm errichteten neuen Anlage zur Wärmeerzeugung oder als Fernwärme liefert. Die Wärmelieferungskosten dürfen die preisbereinigten Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bei Umstellung nicht übersteigen. Die bisherigen Betriebskosten sind auf Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume, die Wärmelieferungskosten auf Grundlage der sich aus diesem Energieverbrauch ergebenden Wärmemenge zu ermitteln.
- (2) Der Vermieter hat dem Mieter die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten nach Absatz 1 und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.
- (3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn die von dem Dritten errichtete neue Anlage oder die Umstellung auf Fernwärmeversorgung eine ~~nachhaltige und wesentliche~~ Einsparung von Energie bewirkt, in der Mitteilung nach Absatz 2 auf die höheren Kosten hingewiesen wird, innerhalb von zwei Monaten nach dem Zugang ***nicht mindestens die Hälfte der von der Anlage versorgten Mieter ablehnt*** ~~mindestens die Hälfte der von der Anlage versorgten Mieter zustimmt~~ und der Vermieter den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitteilt. ~~Satz 1 gilt nicht, wenn die mit der Umstellung verbundenen höheren Wärmelieferungskosten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden~~ ***Im Falle der Ablehnung steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht entsprechend §561 BGB zu.***



(4) Die Preise dürfen nur zum Ausgleich nachweisbarer Änderungen der Energie-, Lohn- und Materialkosten entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen angepasst werden. ~~Dem Mieter sind Preisanpassungen mindestens einen Monat im Voraus mitzuteilen.~~

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

Gleichzeitig muss im **EGBGB in den Artikel 229** eine neue Überleitungsvorschrift eingefügt werden, damit die weitere Anwendung der BGH-Rechtsprechung rechtssicher möglich bleibt.

“Vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 556 c Absatz 1, Satz 1 BGB sind auch in allgemeinen Geschäftsbedingungen getroffene Vereinbarungen.“

Diese Klarstellung erscheint notwendig, weil der Begriff Vereinbarung seit Änderung des § 573c BGB nicht mehr als eindeutig gelten kann. Angesichts der BGH-Rechtsprechung zu § 573c BGB hat sich der Gesetzgeber veranlasst gesehen, die Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB zu schaffen und damit klarzustellen, was er mit Vereinbarung im § 573c BGB gemeint hat. Nur mit dieser Klarstellung ist zweifelsfrei, dass die neue Vorschrift des Abs.1a unabhängig von der Art der Vereinbarung nicht auf die Fälle angewendet werden kann, bei denen nach dem BGH-Urteil vom 27.06.2007 die Wärmelieferung vereinbart ist.

3 Kürzungsrechte für Mieter bei Betriebskosten

Ein Kürzungsrecht für Mieter bei Heizkosten ist für den Vollzug der Energieeinsparverordnung völlig ungeeignet und wird von der BSI strikt abgelehnt. Solche Kürzungsrechte sind systemwidrig und würden einen erheblichen Streit und Unfrieden zwischen Mietern und Vermietern provozieren. Sie sind nach dem Rechtsgutachten eines renommierten Verfassungsrechtlers nicht verfassungskonform.

Die Sanktionierung der Nichteinhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften würde durch einen zivilrechtlichen Anspruch umgesetzt und somit würde der Gesetzgeber das zivilvertragliche Instrument der Minderung zweckentfremden. Das Minderungsrecht des Mieters würde als privatrechtliche Sanktion neben die hoheitliche bußgeldbewehrte Durchsetzung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung des Eigentümers treten. Damit würde die Durchsetzung des öffentlichen Rechts privatisiert.

Darüber hinaus verstößt ein Minderungsrechts des Mieters zur Sanktionierung der Nichterfüllung der gesetzlichen Nachrüstplichten des Vermieters gegen Artikel 33 Abs. 4, Art. 14 und Art. 2 GG und ist damit nicht verfassungskonform.



Insbesondere, da der Gesetzgeber mit der neuen EnEV 2009 den Vollzug der Energieeinsparverordnung erheblich verbessern wird und indem er die dafür notwendigen Grundlagen mit dem Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes legen will, ist ein privates Kontrollrecht vollkommen überflüssig.

Nach § 26 b des Entwurfs der Energieeinsparverordnung sollen die Bezirksschornsteinfegermeister im Rahmen ihrer Feuerstättenschau die Außerbetriebnahmepflichten und Dämmpflichten an Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen prüfen, den Eigentümer bei Nichterfüllung schriftlich darauf hinweisen und bei Nichteinhaltung einer Frist zur Nacherfüllung die nach landesrecht zuständige Behörde unterrichten. Dies ist ein vollständiger Vollzug, der eine Einschaltung von Mietern vollkommen überflüssig macht.

Nicht zuletzt ergibt sich die Gefahr, dass ein zivilrechtlicher Kürzungsanspruch dazu führt, dass einzelne Mieter ungeprüft oder wegen Marginalien die Kürzungsmöglichkeit beanspruchen oder in anderen Fällen auf die Kürzungsmöglichkeit vertrauen und ihr Verbrauchsverhalten dementsprechend nicht mehr verantwortungsvoll gestalten. Ein solches Kürzungsrecht würde also den Streitigkeiten in Mietverhältnissen Tür und Tor öffnen und damit das Vermieter-Mieter-Verhältnis erheblich belasten.



An den
Deutschen Bundestag
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Platz der Republik 1

11011 Berlin

per Telefax: 030-227 30017
per Email: verkehrsausschuss@bundestag.de

05.11.2008 BA/NK

**72. Sitzung des Ausschusses am 10.11.2008
Energieeinsparungsgesetz**

Sehr geehrter Herr Dr. Lippold,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf der für den kommenden Montag anberaumten Sitzung des Ausschusses wird Herr Martin Hack als Sachverständiger für den Verband für Wärmelieferung angehört. Zur Vorbereitung der Anhörung haben wir eine Stellungnahme vorbereitet, die wir in der Anlage beifügen.

Da es uns ein Anliegen ist, dass die Sichtweise der Branche gebündelt präsentiert wird, haben wir uns in der Vorbereitung mit anderen Branchenvertretern abgestimmt und eine gemeinsame Stellungnahme erarbeitet.

Sollten sich für den Ausschuss im Rahmen der Vorbereitung noch Fragen ergeben, die vor der Erörterung am Montag geklärt werden sollten, so bitten wir Sie, dazu direkt mit Herrn Hack unter der Tel.-Nr. 0511-365900 oder per Email hack@vfw.de Kontakt aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Verband für Wärmelieferung e.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Norbert Krug', is positioned to the left of the typed name.

Dipl.-Ing. Norbert Krug
Vorsitzender des Vorstandes

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Birgit Arnold', is positioned to the right of the typed name.

Dipl.-Ing. Birgit Arnold
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Anlagen

Stellungnahme des Verbandes für Wärmelieferung e.V. und des ESCO Forum im ZVEI
vom 05.11.2008



Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages zum 3. Änderungsgesetz zum Energieeinsparungsgesetz am 10.11.2008

Gemeinsame Stellungnahme des Verbandes für Wärmelieferung e.V. und des ESCO Forum im ZVEI

0. Vorgaben

Mit dem „Integrierten Energie- und Klimaprogramm“ (IEKP) hat die Bundesregierung das verbindliche Ziel einer Senkung des CO₂-Ausstoß gegenüber 1990 bis 2020 um bis zu 40 Prozent definiert. Zur Zielerreichung ist die Nutzung aller Effizienzpotenziale im Gebäudebereich dringend erforderlich.

Wärmecontracting insbesondere in der Wohnungswirtschaft kann wesentlich zur Zielerreichung beitragen. Die Gründe sind:

- mit 29 % haben die privaten Haushalte einen hohen Anteil am gesamten Endenergieverbrauch in Deutschland (lt. BMWi-Statistik 2006) und
- eine Steigerung des Jahres-Nutzungsgrades von Heizkesseln von heute durchschnittlich 75 % auf 95 % reduziert den CO₂-Ausstoß um 20 Prozentpunkte.

Das Einsparpotenzial des Contracting in der Wohnungswirtschaft bis zum Jahr 2015 ist lt. einer Studie des Instituts für Energiewirtschaftsrecht der Universität Jena zur „Prognose der Marktdurchdringung des Contracting in der deutschen Wohnungswirtschaft“ (Februar 2008) erheblich:

- 27 Mio. t CO₂-Emissionen
- 120 TWh Energie
- 10 Mrd. Euro Energiekosten

Pro Jahr bedeutet dies, dass rund 0,4 % der energiebedingt ausgestoßenen Menge CO₂ (bezogen auf 2004) in Deutschland eingespart werden können, die Reduzierung der eingesetzten Energiemenge entspricht etwa einer Jahresleistung von rund vier Kohlekraftwerken.

Die in der Diskussion befindlichen gesetzlichen Regelungen zum § 556 c BGB sind nach Überzeugung der Contracting-Verbände in ihrer jetzigen Form nicht dazu geeignet, die o.g. Potenziale durch Contracting zu heben. Vielmehr sehen wir eine effektive Verschlechterung gegenüber der aktuellen BGH-Rechtsprechung.

Die beabsichtigte Neuregelung des § 556c BGB muss das Ziel der breiten Marktdurchdringung des Wärmecontracting zur Hebung der Effizienzpotenziale verfolgen.

Hierzu unterbreiten die Contractingverbände folgende Vorschläge.

1. Ausgangslage

Im Gebäudebereich, der mit etwa 40% am Gesamtenergieverbrauch und den damit verbundenen CO₂-Emissionen beteiligt ist, gibt es bei der Wärme- und Warmwasserversorgung noch immer erhebliche Energieeinspar- und damit CO₂-Minderungspotentiale. Um diese verstärkt zu nutzen, hat die Bundesregierung im Rahmen ihres Integrierten Energie- und Klimaprogramms (IEKP) bislang Maßnahmen eingeleitet:

- im Ordnungsrecht, u.a. durch
 - das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz im Neubaubereich
 - die Novellierung der Heizkostenverordnung
 - neue Regelungen zur Überwachung des Vollzugs in der EnEV, die aufgrund neuer Regelungen im 3. Änderungsgesetz zum Energieeinsparungsgesetz (EnEG) getroffen werden sollen
- im Bereich der Förderung durch die finanzielle Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms.

Es steht jedoch noch aus die Beseitigung rechtlicher Hemmnisse für Contracting im Mietwohnungsbereich, die im IEKP ebenfalls angesprochen worden ist. Im Hinblick auf die kurze Zeit, die noch bis zu den Bundestagswahlen verbleibt, dürfte ein eigenständiges Gesetzgebungsverfahren kaum noch Aussichten auf Erfolg haben. Deshalb sehen wir in der Aufnahme einer Änderung des geltenden Rechts in die Novellierung des EnEG (in Form eines Artikelgesetzes) die auf lange Zeit hinaus letzte Chance, die auf dem Gebiet des Contractings bestehenden Hemmnisse wirkungsvoll und zügig zu beseitigen.

2. Definition gewerbliche Wärmelieferung

Die gewerbliche Wärmelieferung beschreibt die Bereitstellung der Wärme zur Raumheizung und Warmwasserbereitung durch Dritte in Form von Fernwärme oder Wärme-Contracting.

„Wärme-Contracting“ hat sich als Bezeichnung für Konzepte zur eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser aus anderen Anlagen als großflächigen Fernwärmenetzen eingebürgert. Contracting bedeutet, dass die Wärme nicht vom Gebäudeeigentümer selbst erzeugt, sondern von einem auf Errichtung und Betrieb von Wärmeversorgungsanlagen spezialisierten Unternehmen geliefert wird.

Besteht im versorgten Gebäude anlagentechnischer Erneuerungsbedarf, übernimmt der Contractor die Investition in die Neuanlage und betreibt diese für regelmäßig 10 oder 15 Jahre. Ist die vorhandene Anlage noch nicht erneuerungsbedürftig, übernimmt der Contractor Instandhaltung und Betrieb. Seine Vergütung setzt sich zusammen aus einem Grundpreis für die Bereithaltung der Wärmeversorgungsanlagen und einem Arbeitspreis für jede abgenommene Wärmeeinheit.

3. Energieeffizienz der Wärmelieferung

Weil ein Contractor „fertige Nutzwärme“ verkauft, die am Ausgang der Erzeugungsanlage gemessen wird, hat der Contractor ein massives Interesse daran, die Wärme so effizient wie möglich zu erzeugen. Läuft die Anlage weniger effizient, als er es bei der Kalkulation seines Arbeitspreises angenommen hat oder werden die Anlagenerrichtungskosten höher, als er es bei der Kalkulation des Grundpreises angenommen hat, so trägt allein der Contractor die wirtschaftlichen Folgen: Er erzielt nicht den Ertrag, den er angenommen hat. Dies ist ein massiver Anreiz, ständig die Effizienz der Anlage zu kontrollieren und zu optimieren.

4. Energiemanagement und Wärmelieferung

Breit angelegte Auswertungen des Heizenergieverbrauchs in Deutschland zeigen, dass Anlagen, die in der Verantwortung des Gebäudeeigentümers betrieben werden, im Schnitt einen Jahresnutzungsgrad von rund 75% haben, also nur $\frac{3}{4}$ der Energie, die im Brennstoff enthalten ist, in Form von Nutzwärme an die Gebäudenutzer weitergeben. Professionell betriebene Anlage von Contractoren, die fortlaufend überwacht und optimal eingestellt werden, erreichen dagegen Jahresnutzungsgrade von 90 bis 95%. Dies zeigt, dass durch den Übergang ins Contracting, also durch die Einführung professionellen Energiemanagements, erhebliche Effizienzgewinne zu erzielen sind.

Je nachdem, ob eine Neuanlage errichtet oder der Betrieb einer Altanlage übernommen wird, variieren die möglichen Einsparpotentiale. Die Praxis hat gezeigt, dass auch bei professionellem Management vorhandener Anlagen stets mindestens 5 %, im Durchschnitt um 10 % Energie eingespart werden können. Alle diese Effizienzsteigerungen werden allein durch die Einschaltung eines spezialisierten Unternehmens ohne öffentliche Mittel erzielt. Contracting ist deshalb gerade in Zeiten knapper werdender Haushaltsmittel ein Instrument, um ohne weitere Subventionen schnell beträchtliche Energieeinsparpotentiale zu erschließen.

5. CO₂-Reduzierung

Die Bundesregierung versucht derzeit mit umfangreicher finanzieller Unterstützung regenerative Energieträger und die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) in den Wohnungsbereich zu bringen. Nicht nur die hohen Kosten schrecken die Gebäudeeigentümer ab, auf zukunftssträchtige Energieträger zu setzen, sondern auch die oft komplizierte Planung und Regelung sowie das aufwändige Zusammenspiel verschiedener zum Einsatz kommender Techniken sowie ein höherer Verwaltungsaufwand bei KWK.

Contractoren dagegen sind auf die Bewältigung dieser Aufgaben eingerichtet und setzen regenerative Energieträger sowie KWK-Technologien vielfach ein.

6. Aktuelle Gesetzeslage

Gesetzlich werden alle Arten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme heute gleich behandelt. § 2 Nr. 4 c) und 5 b) Betriebskostenverordnung unterscheiden bei der Definition, welche Kosten bei der auf einen Dritten ausgelagerten Wärmeversorgung von vermieteten Gebäuden umlagefähige Heizkosten sind, nicht zwischen Fernwärme und Nahwärme.

Ebenso entspricht es der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass alle Arten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme seit 1989 bzw. 1990 als „Fernwärme“ im Sinne der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme angesehen und gleich behandelt werden.

Voraussetzung für die Nutzung des Contracting als Effizienzstrategie im Wohnungsbau ist, dass beim Übergang vom heute meist noch üblichen Eigenbetrieb der Heizungsanlage auf das Contracting auch zukünftig alle dem Gebäudeeigentümer entstehenden Heizkosten umgelegt werden können. Haben Vermieter und Mieter einen der heute üblicherweise verwendeten Verträge abgeschlossen, der eine Netto-Kaltmiete zuzüglich der Umlage der Betriebskosten vorsieht (§ 556 Abs. 1 BGB), so kann der Vermieter im laufenden Mietverhältnis regelmäßig vom bisherigen Eigenbetrieb der Heizungsanlage auf das Contracting übergehen und die an den Contractor zu zahlenden Wärmelieferungsentgelte auf die Mieter umlegen.

7. Problembeschreibung

Gilt zwischen den Mietvertragsparteien dagegen ein Mietvertrag, der nicht auf die Fassung des Betriebskostenkataloges aus der Zeit nach 1990 verweist oder der nicht die Option der eigenständigen gewerblichen Wärmelieferung offen hält, so ist eine Umstellung auf Contracting nur möglich, wenn jeder einzelne Mieter ausdrücklich zugestimmt hat. Den damit verbundenen Aufwand sehen die Wohnungswirtschaft und die Contractoren regelmäßig als viel zu hoch an. In solchen Objekten unterbleibt deshalb der Übergang auf eine Wärmelieferung. Weil es in sehr vielen Gebäuden noch Mieter gibt, deren Verträge aus der Zeit vor 1989 stammen oder deren Formulierung eine Umstellung auf Wärmelieferung nicht zulassen, scheitert die Umstellung auf Contracting ganzer Häuser häufig an u.U. nur wenigen Alt- oder vom Gesetzeswortlaut abweichenden Verträgen. In der Folge unterbleiben Modernisierungen der Heiztechnik oder werden jedenfalls bis zum letztmöglichen Zeitpunkt (d.h. Ausfall der Anlage) hinausgeschoben.

In den Fällen, in denen der Vermieter schon aufgrund der geltenden Mietverträge oder künftigen Mietrechts zur Umstellung ohne erneute Zustimmung des Mieters berechtigt ist, muss er bei der Auswahl des Contractors das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten.

8. Zusammenfassung

Um das klimapolitische Ziel der Bundesregierung zu befördern und sowohl schnell, als auch deutlich umfangreicher als heute mögliche, weitere Einsparpotentiale zu erschließen, sollten die gesetzlichen Rahmenbedingungen so geändert werden, dass eine Umstellung auf Contracting auch in den Fällen ohne aufwändiges Zustimmungsverfahren möglich ist, in denen aufgrund des Zustimmungserfordernisses heute noch davon abgesehen wird.

Nach Ansicht der beteiligten Contractingverbände hätte es keinen Sinn, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die die Umstellung auf Contracting in den Fällen, in denen es heute unkompliziert möglich ist, erschwert, dafür aber in anderen Fällen etwas erleichtert. Um das politisch geforderte zusätzliche Effizienzpotenzial zu erschließen, muss zusätzlich zu dem heute verfügbaren Potential weiteres Potential erschlossen werden.

Den beteiligten Contractingverbänden ist im Rahmen der Diskussion über mögliche gesetzliche Regelungen ein Vorschlag zugänglich gemacht worden, der nachfolgend wiedergegeben

wird. Ihm gegenübergestellt wird in der Tabelle eine Fassung, die die Änderungsvorschläge enthält, welche nach Ansicht der beteiligten Contractingverbände erforderlich sind, damit das Potential, das heute vorhanden ist, gehoben werden kann. Das hätte neben den klimapolitischen Vorteilen den volkswirtschaftlichen Vorteil, dass umfangreiche entsprechende finanzielle Ressourcen von der Bezahlung importierter fossiler Energieträger umgeleitet werden auf die Bezahlung von im Inland produzierter Energieeffizienztechnologie und inländischer Arbeitsleistung – im wesentlichen im Handwerksbereich –, Contracting somit einen eigenen Beitrag zur Sicherung der Energieversorgung leistet.

Entwurf 13.10.	Änderungsvorschläge
<p>§ 556c</p> <p>Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung</p> <p>(1) Stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn der Dritte die Wärme aus einer von ihm errichteten neuen Anlage zur Wärmeerzeugung oder als Fernwärme liefert.</p> <p>Die Wärmelieferungskosten dürfen die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bezogen auf den Zeitpunkt der Umstellung nicht übersteigen.</p> <p>Hierzu sind die bisherigen Betriebskosten auf Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume preisbereinigt zu bestimmen.</p> <p>Die Wärmelieferungskosten sind auf Grundlage der diesem Energieverbrauch entsprechenden Wärmemenge zu ermitteln und den bisherigen Betriebskosten gegenüberzustellen.</p>	<p>§ 556c</p> <p>Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung</p> <p>(1) Stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn die Umstellung nachhaltig Einsparungen von Energie bewirkt.</p> <p>Die Wärmelieferungskosten dürfen die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bezogen auf den Zeitpunkt der Umstellung nicht übersteigen.</p> <p>Hierzu sind die bisherigen Betriebskosten auf Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume preisbereinigt zu bestimmen.</p> <p>Die Wärmelieferungskosten sind auf Grundlage der diesem Energieverbrauch entsprechenden Wärmemenge zu ermitteln und den bereinigten bisherigen Betriebskosten gegenüberzustellen.</p>
<p>(2) Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor der Umstellung die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten nach Absatz 1 und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.</p>	<p>(2) Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor der Umstellung die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten nach Absatz 1 und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.</p>
<p>(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn die von dem Dritten errichtete neue Anlage oder die Umstellung auf Fernwärmeversorgung eine nachhaltige und wesentliche Einsparung von Energie bewirkt, in</p>	<p>(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn in der Mitteilung nach Absatz 2 auf die höheren Kosten und die mit der Umstellung verbundene Einsparung an Kohlendioxidemissionen hingewiesen wird,</p>

<p>der Mitteilung nach Absatz 2 auf die höheren Kosten hingewiesen wird, nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem Zugang mindestens die Hälfte der von der Anlage versorgten Mieter zustimmt und der Vermieter den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitteilt.</p> <p>Satz 1 gilt nicht, die mit der Umstellung verbundenen höheren Wärmelieferungskosten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden.</p>	<p>innerhalb von zwei Monaten nach dem Zugang die Mehrheit der von der Anlage versorgten Mieter der Umlegung der Kosten widerspricht.</p> <p>Der Vermieter hat den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitzuteilen.</p> <p>Satz 1 gilt nicht, wenn die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasseranlage im Zeitpunkt der Umstellung um mehr als 10 v. H. überschritten werden. Die Berechnung ist entsprechend Abs. 1 Satz 3 und 4 durchzuführen.</p> <p>Hat der Mieter der Umstellung widersprochen, gilt § 554 Abs. 3 Satz 2 entsprechend.</p>
<p>(4) Preise dürfen nur zum Ausgleich nachweisbarer Änderungen der Energie-, Lohn- und Materialkosten entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen angepasst werden.</p> <p>Dem Mieter sind Preisanpassungen mindestens einen Monat im Voraus mitzuteilen.</p>	<p>(4) Anpassungen der Wärmelieferungspreise müssen den Vorgaben des § 24 Abs. 2 und 3 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 742), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) entsprechen.</p>
<p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	
	<p>Art. 232 § 2 a EGBGB</p> <p>Die Regelung des § 556 c BGB finden nur auf solche Sachverhalte Anwendung, in denen die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung nach dem 1.1.2009 erfolgt.</p>

Aufgrund der Änderungsvorschläge erforderliche Streichungen im Ausgangsvorschlag sind blau und durchgestrichen, Einfügungen sind blau dargestellt.

Entwurf 13.10.	Änderungsvorschläge	Begründung
<p>§ 556c Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung</p> <p>(1) Stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn der Dritte die Wärme aus einer von ihm errichteten neuen Anlage zur Wärmeerzeugung oder als Fernwärme liefert. Die Wärmelieferungskosten dürfen die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bezogen auf den Zeitpunkt der Umstellung nicht übersteigen. Hierzu sind die bisherigen Betriebskosten auf Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume preisbereinigt zu bestimmen. Die Wärmelieferungskosten sind auf Grundlage der diesem Energieverbrauch entsprechenden Wärmemenge zu ermitteln und den bisherigen Betriebs-</p>	<p>§ 556c Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung</p> <p>(1) Stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn der Dritte die Wärme aus einer von ihm errichteten neuen Anlage zur Wärmeerzeugung oder als Fernwärme liefert <u>die Umstellung nachhaltig Einsparungen von Energie bewirkt</u>. Die Wärmelieferungskosten dürfen die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bezogen auf den Zeitpunkt der Umstellung nicht übersteigen. Hierzu sind die bisherigen Betriebskosten auf Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume preisbereinigt zu bestimmen. Die Wärmelieferungskosten sind auf Grundlage der diesem Energieverbrauch entsprechenden Wärme-</p>	<p>Die Änderung führt dazu, dass auch Contracting unter Nutzung von Bestandsanlagen erfasst wird, wenn es für die Mieter nicht teurer wird und nachweisbare dauerhafte Einsparungen erreicht werden.</p> <p>Damit sind die Mieter vor Missbrauch geschützt und die Chance, erhebliche Einsparpotentiale durch optimierten Betrieb zu erreichen, kann genutzt werden. Es lassen sich schnell erhebliche Effizienzpotentiale erschließen, weil die Contractoren mit solchen geringinvestiven Maßnahmen schnell Erfolge erzielen können. Der überschaubare Investitionsaufwand gewährleistet im Regelfall, dass die Kosten für die Mieter nicht steigen.</p> <p>Die Forderung von „nachhaltigen“ Einsparungen ist strenger als die bei der Eigenmodernisierung gemäß § 554 Abs. 1 BGB lediglich geforderte „Einsparung von Energie“.</p> <p>In den Diskussionen mit den Fachministerien ist zum Ausdruck gebracht worden, dass für eine schnelle Umsetzung ein präzise festgelegtes Verfahren für die Vergleichsrechnung geboten ist. Dieses wäre dann ge-</p>

<p>kosten gegenüberzustellen.</p>	<p>menge zu ermitteln und den bereinigten bisherigen Betriebskosten gegenüberzustellen.</p>	<p>währleistet, wenn die Regelung eine Berechnungsregel enthielte, in der der in der Einleitung festgehaltene Erfahrungswert betreffend den Jahresnutzungsgrad bestehender Anlagen zugrunde gelegt wird. Sieht man davon ab, so entsteht bereits eine Unsicherheit, die dann jedenfalls dadurch reduziert werden muss, dass ausdrücklich auch ein auf Erfahrungswerte abstellendes Berechnungsverfahren für zulässig erklärt wird. In den Gesetzgebungsmaterialien muss deshalb klargestellt werden, dass eine Berechnung unter Nutzung der in der Einleitung angesprochenen Erfahrungswerte über die Jahresnutzungsgrade von Bestandsanlagen zulässig ist, wenn es, wie meistens, keine gemessenen Jahresnutzungsgrade gibt.</p>
<p>(2) Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor der Umstellung die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten nach Absatz 1 und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.</p>	<p>(2) Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor der Umstellung die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten nach Absatz 1 und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.</p>	
<p>(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn die von dem Dritten errichtete neue Anlage oder die Umstellung auf Fernwärmeversorgung</p>	<p>(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn die von dem Dritten errichtete neue Anlage oder die Umstellung auf <u>Fernwärmeversorgung</u></p>	<p>Höhere Kosten müssen die Mieter nur hinnehmen, wenn nicht ihre Mehrheit deren Umlegung ablehnt. Die Mitteilung höherer Kosten löst mit großer Sicherheit Skepsis bei den Mietern aus, die der Vermieter nur dadurch</p>

<p>eine nachhaltige und wesentliche Einsparung von Energie bewirkt, in der Mitteilung nach Absatz 2 auf die höheren Kosten hingewiesen wird, nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem Zugang mindestens die Hälfte der von der Anlage versorgten Mieter zustimmt und der Vermieter den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitteilt. Satz 1 gilt nicht, die mit der Umstellung verbundenen höheren Wärmelieferungskosten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden.</p>	<p>eine nachhaltige und wesentliche Einsparung von Energie bewirkt, in der Mitteilung nach Absatz 2 auf die höheren Kosten und die mit der Umstellung verbundene Einsparung an Kohlendioxidemissionen hingewiesen wird, und nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem Zugang <u>mindestens die Hälfte Mehrheit</u> der von der Anlage versorgten Mieter <u>der Umlegung der Kosten zustimmt widerspricht</u>. <u>Der Vermieter hat</u> den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitzuteilen. <u>Satz 1 gilt nicht, die mit der Umstellung verbundenen höheren Wärmelieferungskosten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden wenn die bisherigen Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasseranlage im Zeitpunkt der Umstellung um mehr als 10 v. H. überschritten werden. Die Berechnung ist entsprechend Abs. 1 Satz 3 und 4 durchzuführen. Hat der Mieter der Umstellung widersprochen, gilt § 554 Abs. 3 Satz 2 entsprechend.</u></p>	<p>überwinden kann, dass er gemeinsam mit dem Wärmelieferanten die Mieter von der Sinnhaftigkeit des Projekts überzeugt. Dadurch sind die Mieter geschützt.</p> <p>Ziel der Gesetzesänderung ist die Erschließung von CO₂-Einsparpotentialen. Diese sind zu benennen.</p> <p>Wie bereits in der Einleitung zum Ausdruck gebracht, zeigt die Erfahrung, dass ein Zustimmungserfordernis als zu große Hürde aufgefasst wird und damit schon im Ansatz ein Tätigwerden in Richtung auf eine Umstellung unterbindet. Die gewünschten Effekte werden deshalb nur dann erreicht, wenn es ein relativ einfach zu verwaltendes standardisiertes Ablehnungsverfahren gibt.</p> <p>Wenn das Beteiligungsverfahren abgeschlossen ist, muss Entscheidungssicherheit bestehen, denn dann geht der Vermieter die langfristige Bindung ein. Die fehlt, wenn die Mieter <u>danach</u> noch die Möglichkeit haben, aus Härtegründen die Umlage abzulehnen. Mit einer solchen Regelung würde die angestrebte und erforderliche Sicherheit wieder entfallen und damit die ganze Regelung ihren Sinn verlieren. Die würde nämlich gerade keine Rechtssicherheit bringen, die für die Entscheidung über eine langfristige rechtliche Bindung</p>
---	---	--

		<p>unverzichtbar ist.</p> <p>Die Notwendigkeit, dass es eine nachhaltige Einsparung sein muss, ist bereits durch die Verschiebung dieser Passage in Abs. 1 geregelt. Damit ist gegenüber der Eigenmodernisierung eine Verschärfung vorgesehen.</p> <p>Die weitere Koppelung an eine „Wesentlichkeitskriterium“ ist nicht handhabbar, weil nicht klar ist, was damit gemeint ist. Wesentlich kann fehlinterpretiert werden, dass man allein durch eine neue Anlagentechnik 40 oder 50 % einsparen können muss¹. Das ist technisch nicht möglich. Es muss der Nachweis einer mehr als unerheblichen Einsparung reichen. Eine Rechtfertigung dafür, bei der Wärmelieferung schärfere Kriterien einzuführen als bei der Eigenmodernisierung gibt es nicht.</p>
--	--	---

<p>(4) Preise dürfen nur zum Ausgleich nachweisbarer Änderungen der Energie-, Lohn- und Materialkosten entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen angepasst werden. Dem Mieter sind Preisanpassungen mindestens einen Monat im Voraus mitzuteilen.</p>	<p>(4) Preise dürfen nur zum Ausgleich nachweisbarer Änderungen der Energie-, Lohn- und Materialkosten entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen angepasst werden. Dem Mieter sind Preisanpassungen mindestens einen Monat im Voraus mitzuteilen. <u>Anpassungen der Wärmelieferungspreise müssen den Vorgaben des § 24 Abs. 2 und 3 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 742), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) entsprechen.</u></p>	<p>Es widerspricht dem Grundsatz der Einheit der Rechtsordnung, für die Regelung der Frage, wie Preisänderungsklauseln in Wärmelieferungsverträgen auszusehen haben, zwei gesetzliche Regelungen vorzusehen, die sich zudem in Details widersprechen. Hier wird eine reine Kostenelementklausel vorgeschrieben, während § 24 Abs. 3 AVBFernwärmeV zwingend eine Kombination aus Kostenelement- und Spannungsklausel vorschreibt.</p> <p>Zwar würde für den Wärmelieferungsvertrag dogmatisch gesehen nur die AVBFernwärmeV gelten. Fak-</p>
---	---	---

¹ Der Begriff „wesentlich“ führt zu Anforderungen, die nicht erfüllbar sind: Wenn man sich § 5 Abs. 1 Nr. 6 KStG, § 36 WaStrG, § 131a StPO, § 317 Abs. 1 HGB und weitere Normen aus verschiedenen Rechtsgebieten anschaut, so wird unter „wesentlich“ immer etwas verstanden, das im Vergleich zur bisherigen Situation eine umfangreich Veränderung darstellt. Anschaulich ist die Rechtsprechung zu § 255 Abs. 2 HGB, wo es um die Definition der Herstellungskosten geht. Danach liegt eine Herstellung auch dann vor, wenn eine schon einmal hergestellte Sache über den bisherigen Zustand hinaus eine wesentliche Verbesserung erfährt. Hierzu hat der BFH mit Urteil vom 20.8.2002 (IX R 10/02) mit folgendem Leitsatz entschieden:

„Reparaturarbeiten führen auch dann nicht zu einer Erhöhung des Nutzungswerts und damit zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohngebäudes gemäß § 255 Abs. 2 HGB, wenn sie alle Kernbereiche einer Wohnungsausstattung wie Heizungsinstallation, Elektroinstallation, Sanitärinstallation sowie die Fenster betreffen.“

Mit anderen Worten: Der Einbau eines neuen statt eines alten Heizkessels ist im steuerlichen und handelsrechtlichen Zusammenhang keine wesentliche Verbesserung. Vor diesem Hintergrund ist es unwahrscheinlich, dass ein Mietrichter eine Energieeinsparung von 10 oder 15% als wesentlich einstufen würde.

Rechtsprechung zu den Normen des BGB, in denen das Tatbestandsmerkmal „wesentlich“ verwendet wird, so z.B. im Mietrecht die §§ 574 c und 575, definiert soweit ersichtlich die Wesentlichkeit nicht mit Prozentsätzen. Wenn man sich den Normtext und Zusammenhang aber anschaut, gelangt man zu dem Ergebnis, dass die angesprochenen Veränderungen deutlich über 10 oder 20 % zum Ausgangszustand liegen müssen.

		<p>tisch kann ein Wärmelieferant aber nur das anbieten, was der Vermieter umlegen kann, womit er den unauflösbaren Widerspruch zu bewältigen hätte. Als Adressat der Regelungen (Wärmelieferant) kann man nur eine einhalten.</p> <p>Es ist auch nicht erkennbar, dass die jahrzehntlang bewährte Verbraucherschutznorm des § 24 Abs. 3 AVB-FernwärmeV, die durch die durch Rechtsprechung konkretisiert ist, irgendwelche Nachteile für die Mieter bewirkt.</p> <p>Eine Pflicht, jede Änderung der Preise voranzukündigen, stellt wiederum eine nicht nachvollziehbare bürokratische Hürde dar, die es beim Eigenbetrieb auch nicht gibt. Die sich vierteljährlich ändernden Gasversorgungskosten oder auch die Kosten der einzelnen Öllieferungen werden in der Jahresbetriebskostenabrechnung nachgewiesen. Kein Vermieter muss vor dem Öleinkauf die Mieter über die Preise der Lieferung informieren oder vierteljährliche Preisänderungsmitteilungen des Gaslieferanten weitergeben.</p>
(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.	(Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.)	Wie in der Einleitung ausgeführt, hat es keinen Sinn, eine aufwändige gesetzliche Neuregelung zu schaffen, die das Potential beseitigt, das heute aufgrund geltender vertraglicher Regelungen schon genutzt werden kann. Wie aufgezeigt, sind

		<p>die Mieter bei Anwendung geltender Vertragsregelungen keinesfalls ungeschützt. Es erscheint deshalb geboten, nach bisherigem Recht zulässige Vereinbarungen über die Umlage der Wärmelieferungskosten auch zukünftig zuzulassen.</p> <p>Außerdem muss es möglich bleiben, andere Regelungen zum Umgang mit Wärmelieferungsprojekten, z.B. im Zusammenhang mit einer gleichzeitig durchgeführten Modernisierung der Wohnung, zu vereinbaren.</p>
	<p>Art. 232 § 2 a EGBGB Die Regelung des § 556 c BGB finden nur auf solche Sachverhalte Anwendung, in denen die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung nach dem 1.1.2009 erfolgt.</p>	<p>Es ist nicht möglich, nachträglich bereits aufgrund der bisherigen Rechtslage vollzogene Umstellung auf Wärmelieferung unter Beachtung der Vorgaben der neuen Regelung durchzuführen, weil die Informationspflichten gar nicht mehr vor Vollzug der Umstellung erfüllt werden können. Deshalb müssen die vollzogenen Umstellungen von der Regelung unberührt bleiben.</p>

Kontakt

Verband für Wärmelieferung e.V.
 Ständehausstr. 3
 30159 Hannover

Tel.: 0511/36590-0
 Fax: 0511/36590-19
 E-Mail: hannover@vfw.de
 Internet: www.energiecontracting.de

ESCO Forum im ZVEI
 Lyoner Straße 9
 60528 Frankfurt am Main

Tel: 069 6302-304
 Fax: 069 6302-413
 E-Mail: esco@zvei.org
 Internet: www.esco-forum.org

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030 / 278901-0
Fax 030 / 278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de



V.P.B. e.V. Chausseestraße 8 10115 Berlin

Stellungnahme des Verbandes privater Bauherren e. V. (VPB) zum Entwurf des dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinspargesetzes

Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf das EnEG als Ermächtigungsgrundlagen der in der Praxis eigentlich relevanten Rechtsverordnungen. Insofern und aufgrund der Kürze der zur Verfügung stehenden Bearbeitungszeit muss unsere Stellungnahme auf zwei Aspekte beschränkt bleiben.

1. Erklärungspflichten von Eigentümern/Bauherren

Zu Artikel 1 Nummer 4 - Einfügung eines § 7a EnEG - Bestätigung durch Private

Seite 1/3

Der VPB teilt die Sicht des Bundesrates insoweit, als eine Einführung von Erklärungspflichten für Eigentümer oder private Bauherren nach § 7a vorgesehen ist. Die Erklärungen würden jedoch auch Sachverhalte umfassen, zu deren Kontrolle ein Laie nicht imstande ist.

Am deutlichsten wird das in § 7a Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz 1. Variante des Entwurfes der Bundesregierung: danach soll der Eigentümer sogar Erklärungen über Leistungen abgeben, die nicht er selbst, sondern Dritte erbracht haben und das auch noch für in der Vergangenheit liegende Maßnahmen.

Stimmt die Eigentümererklärung nicht mit den Anforderungen der einschlägigen Rechtsverordnung überein, droht ein Bußgeld (Art. 1 Nr. 5 Buchstabe c dehnt die Ordnungswidrigkeiten auch auf § 7a aus). Die Beschränkung auf Leichtfertigkeit ist für diese Konstellation zu begrüßen, aber kein ausreichendes Korrektiv.

Verband Privater Bauherren e. V. Vereinsreg. AG Berlin-Charlottenburg 2450/ N2

Vorstand: Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsitzender);

Dipl.-Ing. Klaus Kellhammer, Löhningen; Dipl.-Ing. Rüdiger Malts, Leipzig;

Dipl.-Ing. Rensel Hepper, Bonn; Dipl.-Ing. Reimund Stewen, Köln

Bankverbindung

Postbank Hamburg

BI / 200 100 20

Konto Nr. 400 602 205

Denn die Verordnungen dürfen gemäß § 5 Abs. 3 EnEG nach wie vor u. a. auf die DIN verweisen. Da diese private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter sind, hat der normale Eigentümer mangels rechtsnormengleicher Veröffentlichung meist gar keinen Zugriff auf sie, jedenfalls bei weitem keinen entgeltfreien. Erklärungs Pflichten von Eigentümern für Dritte sind daher aus dem § 7a zu streichen.

2. Empfehlungsbefugnisse für Bezirksschornsteinfegermeister

Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe b - Anfügung eines Satz 4 an § 7 Abs. 3 EnEG - weitergehende Empfehlungen

Die Ermächtigungsgrundlage verfolgt das an sich begrüßenswerte Ziel, Hauseigentümer über weitergehende Möglichkeiten energieeffizienten Wohnens zu informieren. Wie aus der Begründung der Bundesregierung ersichtlich, zielt sie aber letztlich nur darauf ab, den Bezirksschornsteinfegermeistern diese Empfehlungsbefugnisse zu verleihen.

Seite 2/3

Doch auch wenn in Ansehung der Dienstleistungsfreiheit des EU-Rechts andere Schornsteinfeger zur Vornahme solcher Tätigkeiten ermächtigt werden sollten, reicht deren Qualifizierung nicht aus. Die unkoordinierte Vornahme von Einzelmaßnahmen kann nicht nur Effizienzpotentiale verschenken und unwirtschaftlich sein, sie kann sogar schweren wirtschaftlichen Schaden hervorrufen.

Energieeffizienz im Immobilienbereich ist eine komplexe Aufgabenstellung. Auch und gerade beim Bauen im Bestand muss daher für Empfehlungsbefugnisse der nötige Sachverstand für einen ganzheitlichen Ansatz vorhanden sein. Es sei denn die Empfehlungen

sollen so allgemein gehalten sein, dass der Hauseigentümer einen Anreiz erhält sich weitergehend sachkundig zu machen. Hierbei wäre auch die Haftungssituation bei einem aus einer Beratung durch einen Schornsteinfeger folgenden Schaden zu klären.

Die Ermächtigungsgrundlage ist daher als solche zu begrüßen, von ihr sollte aber nicht einzelmaßnahmenorientiert Gebrauch gemacht werden dürfen. Der komplexen bautechnischen, baurechtlichen und bauphysikalischen Hintergründe wegen sollte dem Verordnungsgeber gegenüber klargestellt werden, daß es in der Ausführung einer hohen baufachlichen Gesamtqualifikation bedarf, die jedenfalls ein Bauleiter oder Schornsteinfeger keinesfalls alleine erbringen kann.

Berlin, den 4.11.2008

Verband Privater Bauherren e.V.

Stellungnahme

des Deutschen Mieterbundes (DMB) e. V. zum Gesetzentwurf der Bundesregierung Drucksache 16/10290 – Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes und zur Unterrichtung der Bundesregierung Drucksache 16/10331 sowie zur Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates

aus Anlass der Verbändeanhörung am Montag, 10. November 2008

1. Der Deutsche Mieterbund bedankt sich für die Möglichkeit, zu den o. g. Gesetzgebungsvorhaben Stellung zu nehmen.

Grundsätzlich steht der Deutsche Mieterbund der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes positiv gegenüber. Er hält aber weitere Änderungen für erforderlich.

2. Beurteilung der Änderungsvorschläge im Einzelnen

a) § 4 Absätze 1 und 2

Die Änderungen sind eher unbedeutender oder rein redaktioneller Art. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Ergänzung in § 4 Abs. 1 am Ende, dass der Halbsatz 1 entsprechend für besonders erhaltenswerte Gebäude gelten soll, eine starke Öffnung enthält. Allerdings ist es möglich, in der auf dieser Grundlage zu erlassenden Rechtsverordnung die damit verfolgten Ziele, Inhalte und Zwecke zu konkretisieren.

b) § 4 Abs. 3

Das hier primär verfolgte Anliegen, die Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen und Heizkesseln durchzusetzen, findet die uneingeschränkte Unterstützung des DMB. Die Klarstellung der Ermächtigungsgrundlage hierzu ist hilfreich. Die Anbindung der vorhabenunabhängigen unbedingten Nachrüst- bzw. Außerbetriebnahmepflichten ist zur Zweckerreichung förderlich. Die Nachweise zu den erhöhten Anforderungen der Wirtschaftlichkeit dürften sich in der Praxis nicht immer als einfach darstellen. Hier ist deshalb eine Konkretisierung auch unter dem Gesichtspunkt der konkreten Handhabung in der Rechtsverordnung unverzichtbar.

c) § 6

Der Änderungsvorschlag findet die Zustimmung des DMB.

d) § 7, Absätze 2 und 3

Hierzu unterbreitet der DMB keine Änderungsvorschläge

e) § 7 Abs. 3

Das unterschiedliche Kontrollverfahren, das zwischen Bund und Ländern aufgeteilt wird, das weiterhin unterschiedlichen Akteuren zugewiesen wird, birgt die Gefahr, dass eine wirksame und bundeseinheitliche Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften nicht gewährleistet ist.

f) § 7 a neu

Die Vorgaben über Unternehmenserklärungen und Eigentümererklärungen verstärken die vorgenannten Bedenken. Die inhaltliche Richtigkeit und Zuverlässigkeit derartiger Erklärungen sind anders zu beurteilen als die Verwaltungskontrolle durch öffentliche Instanzen. Die Umsetzung dieses Vorschlages muss deshalb auf jeden Fall in der Praxis sehr genau beobachtet und aus Sicht des DMB auch förmlich evaluiert werden.

Dabei ist sicherlich hilfreich, dass die nach § 7 a möglichen und zugelassenen Erklärungen der Bußgeldbewehrung unterliegen. Dadurch wird dem willkürlichen Umgang mit solchen Erklärungen eine Grenze gesetzt.

Im angedachten System hilfreich ist sicherlich, dass sich die zuständige Behörde oder ein von ihr Beliehener die Erklärungen vorlegen lassen kann.

g) § 8 Abs. 1

Der Deutsche Mieterbund hält es für vertretbar, den Schuldvorwurf im Rahmen der Bußgeldvorschriften auf Vorsatz und Leichtfertigkeit zu begrenzen. Aus Sicht des DMB sind ohnehin derartige Bußgeldvorschriften nur begrenzt abschreckend. Besser wäre es, wenn bei Verstößen gegen energierechtliche Vorschriften wirtschaftliche Sanktionen greifen würden. Hierzu wird u. a. auf die nachfolgenden Ergänzungsvorschläge des DMB verwiesen.

h) Änderung des Schornsteinfegergesetzes

Im System der vorgesehenen Kontrolle ist diese Erweiterung folgerichtig. Sie ist deshalb nach Maßgabe der allgemeinen Anmerkungen zum Kontrollsystem nicht zu beanstanden.

3. Bundesrat und Gegenäußerung der Bundesregierung

Der DMB lehnt die Vorschläge des Bundesrates zur weiteren Aufweichung der Vollzugskontrolle ab. Der DMB schließt sich insoweit den Argumenten in der Gegenäußerung der Bundesregierung an.

4. Weitere Vorschläge

a) Änderung des § 5 a (Energieausweise)

Der DMB greift in dieser Stellungnahme nicht die grundsätzlichen Überlegungen zu verbrauchs- und bedarfsorientierten Energieausweisen auf. Er nimmt diese Stellungnahme aber zum Anlass, um auf einen Praxistest hinzuweisen, der vom Berliner Mieterverein durchgeführt worden ist. In 38 % der Fälle war der Energieausweis gänzlich unbekannt oder nicht vorhanden. In 34 % wurde er erst auf Nachfrage als „vorhanden“ bezeichnet. 11 % der Anbieter wollten ihn erst bei einer Besichtigung präsentieren oder an einem anderen Ort als der angebotenen Wohnung. In immerhin 9 % der Bewerbungen führte die Nachfrage zu einem Ausschluss des Bewerbers, weil man offenkundig den rechtskundigen Mieter nicht wünscht.

Der DMB hält es auch wegen des Ergebnisses dieser Umfrage für unbedingt erforderlich, die derzeitige Rechtslage, wonach der Energieausweis nur „zugänglich“ gemacht werden muss, zu ändern und hierzu auch eine gesetzliche Regelung herbeizuführen. Mit der jetzigen Praxis droht eine Situation, dass die Transparenz von Energieverbrauch bzw. Energiebedarf offensiv als wichtiges Kriterium am Wohnungsmarkt nicht genutzt wird. Der Gesetzgeber muss aus Sicht des DMB deshalb dafür sorgen, dass zukünftig jedem Mietinteressenten unaufgefordert eine Kopie des Energieausweises vorgelegt werden muss. Der Mietinteressent muss auch die Möglichkeit haben, den Inhalt dieser Kopie mit einer fachkundigen Stelle zu erörtern. Die Änderung des Energieeinsparungsgesetzes schafft die Möglichkeit, eine solche sinnvolle Regelung jetzt herbeizuführen.

b) Ermächtigung für wirtschaftliche Sanktion bei Nichteinhaltung energierechtlicher Vorschriften

In der Diskussion um das Integrierte Energie- und Klimaprogramm ist auch der Vorschlag des DMB diskutiert worden, für den Fall der Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften zum energetischen Zustand von Wohngebäuden dem Mieter die Möglichkeit der Kürzung der Heizkosten einzuräumen. Dabei geht es nicht darum, dem Mieter wirtschaftliche Vorteile zu verschaffen. Zweck einer solchen Regelung ist es vielmehr, den Druck auf die Vermieter zu erhöhen, die energierechtlichen Pflichten auch zu erfüllen. Unabhängig von der Frage, ob dieses Kürzungsrecht der Heizkosten jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt wird, wäre es sinnvoll, im Energieeinsparungsgesetz eine sichere Rechtsgrundlage für eine solche Regelung zu schaf-

fen. Letztlich geht es darum, dass nach einer langen Übergangsfrist Mieter im Rahmen des § 12 HeizKV das Recht haben sollen, sich bei der Abrechnung der Heizkosten so behandeln zu lassen, als wenn die öffentlich-rechtlichen Vorschriften vom Vermieter beachtet worden wären. Eine derartige Regelung wäre ein gerechter Ausgleich dafür, dass der Mieter von sich aus keinerlei Möglichkeit hat, die Durchsetzung energiesparender Verbesserungen seines Wohngebäudes zu realisieren.

Berlin, 6. 11. 2008

Dr. Franz-Georg Rips

Präsident



Stellungnahme zum Entwurf des Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes

Prof. Dr. Joachim Weimann

Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg

Allgemeine Einschätzung der geplanten Rechtsverordnung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass elektrische Heizungssysteme im Häuserbestand verboten werden können. Damit wird die Erwartung verbunden, dass sich durch den Ersatz der Nachtspeicheröfen durch moderne Heizungssysteme ein reduzierter Einsatz insbesondere fossiler Primärenergieträger ergibt, der dazu beiträgt, die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Gegeben dieses Ziel sind zwei Fragen zu prüfen: Erstens, ob es tatsächlich zu der erhofften CO₂-Reduktion kommt und zweitens, ob diese durch die Stilllegung von Nachtspeicheröfen kosteneffizient erreicht wird. Während die erste Frage naheliegend ist, bedarf die zweite Frage einer eigenständigen Begründung.

Rationale Klimapolitik muss zwei grundlegende Prämissen beachten. Die erste besteht in der Einsicht, dass Klimaschutzmaßnahmen nur möglich sind, wenn dafür knappe Ressourcen eingesetzt werden. So genannte „win-win Situationen“, in denen die Reduktion von CO₂ mit Kosteneinsparungen einhergehen, sind eher selten und verschwinden in aller Regel, wenn man anstatt der reinen monetären Kosten die Opportunitätskosten der Maßnahmen berücksichtigt. Die zweite Prämisse, unter der rationale Klimapolitik zu betreiben ist, ergibt sich aus der Tatsache, dass die Ressourcen, die eine Gesellschaft für den Klimaschutz einsetzen kann, endlich sind. Klimapolitik kann nur erfolgreich sein, wenn sie dazu führt, dass möglichst viel CO₂ eingespart werden kann. Verfolgt man dieses Ziel unter den genannten Prämissen, so folgt unmittelbar, dass rationale Klimapolitik notwendiger Weise bedeutet, dass der Ressourceneinsatz so erfolgt, dass die Menge eingesparter CO₂-Emissionen pro Ressourceneinheit maximiert wird – und diese Forderung ist identisch mit der Forderung nach Kosteneffizienz.

Kosteneffizienz ist der eigentliche Schlüsselbegriff für die Beurteilung klimapolitischer Maßnahmen und nicht die viel zitierte Energieeffizienz. Zwar ist jede kosteneffiziente Maßnahme mit einem Anstieg der Energieeffizienz verbunden, aber der Umkehrschluss gilt nicht, denn die Steigerung der Energieeffizienz als solche stellt nicht sicher, dass die dabei eingesetzten Ressourcen tatsächlich dort eingesetzt wurden, wo sie den größtmöglich Effekt erzielen. Nicht

kosteneffiziente Klimapolitik hat unmittelbar zur Folge, dass im Ergebnis weniger CO₂ eingespart wird als bei effizientem Mitteleinsatz möglich gewesen wäre. Sie ist deshalb im Hinblick auf das zentrale Ziel der Klimapolitik kontraproduktiv.

CO₂-Reduktion durch den Verbot von Nachtspeicheröfen?

Die Beurteilung des vorgesehenen Verbots von Nachtspeicheröfen kann nicht isoliert erfolgen, sondern muss die klimapolitischen Rahmenbedingungen mit berücksichtigen. Die wichtigste Institution ist in diesem Zusammenhang das europäische Emissionshandelssystem. Die Stromerzeuger unterliegen diesem System, d.h. CO₂ Emissionen setzen den Besitz entsprechender Zertifikate voraus. Werden Zertifikate nicht benötigt, weil Vermeidungsmaßnahmen ergriffen wurden oder die Produktionsmenge sinkt, können die freien Emissionsrechte gehandelt werden.

Gehen wir davon aus, dass die Abschaltung der Nachtspeicheröfen tatsächlich dazu führt, dass Braunkohlekraftwerke im Grundlastbereich gedrosselt werden können und so weniger CO₂ emittiert wird. Das hat zur Folge, dass die Stromproduzenten entsprechend weniger Zertifikate benötigen. Die damit freien Emissionsrechte werden sie an der Emissionsbörse veräußern, d.h. die Emissionsreduktion, die in den Deutschen Kraftwerken erfolgt, wird dazu genutzt, an anderer Stelle *mehr* CO₂ emittieren zu können. Durch den Handel mit Emissionsrechten kommt es also lediglich zu einer Verlagerung der Emissionen, nicht zu einer echten Einsparung. Die Gesamtmenge an CO₂, die unter dem Europäischen Cap emittiert wird, ist ausschließlich durch diesen Cap festgelegt und kann durch zusätzliche Vermeidungsanstrengungen im Emissionshandelssektor nicht vergrößert werden. Damit führt die Abschaltung der Nachtspeicheröfen nicht zu einer Emissionssenkung in dem Sektor, der durch den Emissionshandel abgedeckt ist und der den Strommarkt einschließt.

Die privaten Haushalte und damit der Hausbrand unterliegen nicht dem Emissionshandel. Diejenigen Haushalte, in denen die Nachtspeicheröfen abgeschaltet wurden, werden gezwungen, neue Heizungsanlagen einzubauen, die in aller Regel mit fossilen Brennstoffen betrieben werden und deshalb CO₂ emittieren. Um diese Emissionen steigt die Gesamtemission an CO₂ an, weil die Haushalte das Recht zur Emission nicht erwerben müssen (und es damit an anderer Stelle abziehen), sondern dieses Recht neu „schöpfen“. Im Ergebnis wird deshalb die CO₂ Emission in Europa steigen, wenn die Bundesregierung die geplanten Rechtsverordnungen in Kraft setzen sollte. Das Gesetz steht damit im unmittelbaren Widerspruch zu dem Ziel, das es eigentlich erreichen will.

Auswirkungen auf den Cap und Kosteneffizienz

Ein möglicher Einwand gegen die oben entwickelte Argumentation könnte sein, dass man mit dem Verbot der Nachtspeicheröfen die Hoffnung verbindet, dass es dadurch möglich wird, den Cap abzusenken. Dieses Argument ist aber erstens nicht haltbar und zweitens gefährlich. Es ist nicht haltbar, weil der erzwungenen Einsparung von CO₂ bei den Deutschen Kraftwer-

ken ja eine Ausweitung der Emissionen an anderer Stelle gegenüber steht. Die Gesamtemission verändert sich nicht und damit auch nicht der Spielraum für weitere Absenkungen des Cap. Dazu kommt, dass die Emissionsrechtepreise angesichts der vergleichsweise geringen Volumina nur wenig fallen werden. Gefährlich ist das Argument deshalb, weil es verkennt, dass der Spielraum für zukünftige Absenkungen des Cap im Wesentlichen davon abhängt, mit welchen Belastungen die Klimapolitik die Europäischen Volkswirtschaften konfrontiert. Der Cap wird in einem internationalen Verhandlungsprozess ausgehandelt und es ist offensichtlich, dass der Verhandlungsspielraum größer wird, wenn die bisher zu tragenden Lasten kleiner sind. Das bedeutet, dass eine Klimapolitik, die CO₂-Einsparungen *zu teuer einkauft*, den Spielraum für zusätzliche Emissionsreduktionen verkleinert. Die Wirkung des geplanten Gesetzes wird darin bestehen, dass bis zu 1,4 Millionen Haushalten in Deutschland erhebliche Lasten aufgebürdet werden, obwohl damit ein *Anstieg* der CO₂-Emissionen verbunden sein wird. Es dürfte schwierig sein zu begründen, warum ausgerechnet eine solche Politik dazu führen soll, dass der politische Spielraum für eine Absenkung des Cap *größer* wird.

Ein weiterer Einwand gegen die hier vorgetragene Argumentation könnte darin bestehen, dass die Abschaltung der Nachtspeicheröfen mit der Forderung kombiniert wird, den Haushaltssektor in den Emissionshandel zu integrieren. Sollte dies geschehen, so hätte dies tatsächlich zur Folge, dass durch die Abschaltung der Nachtspeicheröfen die CO₂-Emission nicht länger ansteigen. Der Einbau einer Gasheizung wäre dann nur möglich, wenn zuvor Emissionsrechte erworben werden und damit die Emissionen im Umfang der erworbenen Rechte an anderer Stelle reduziert werden. Allerdings wäre selbst in diesem Fall mit dem Gesetz keine CO₂-Einsparung verbunden, sondern lediglich eine Verlagerung der Emissionen – teilweise in den Haushaltssektor, teilweise in andere Sektoren. Wenn der Haushaltssektor in den CO₂-Handel integriert wäre, dann bedarf es einer ordnungsrechtlichen Vorschrift zur Abschaltung der Nachtspeicheröfen nicht. Nachtspeicheröfen werden in diesem Fall dann außer Betrieb genommen, wenn diese Maßnahme eine rationale, d.h. kostenminimale Antwort der Heizungsbesitzer auf den Zwang zum Besitz von Emissionsrechten ist.

Der entscheidende Vorteil des Emissionshandels besteht darin, dass er einerseits die Emissionsmengen fest limitiert – und damit das ökologische Ziel sicher erreicht – andererseits die Entscheidung darüber, wo und mit welchen Mitteln CO₂ vermieden wird, den dezentralen Akteuren überlässt. Das ist deshalb vorteilhaft, weil diese Akteure ersten ein massives Interesse daran haben, die Vermeidung zu minimalen Kosten durchzuführen und zweiten über die Informationen verfügen, die dafür notwendig sind. Ein Hausbesitzer, der eine Nachtspeicherheizung betreibt, wird abwägen, was besser ist: die durch die Zertifikatpflicht gestiegenen Strompreise bezahlen, oder durch Einbau einer neuen Heizung mit weniger Emissionsrechten auszukommen, dafür aber die Investitionskosten für die Heizung tragen zu müssen. Es steht zu erwarten, dass dann nur wenige Nachtspeicheröfen ersetzt werden, weil es sich dabei vermutlich um eine viel zu teure Maßnahme zur CO₂ Einsparung handelt. Wenn das so ist, dann *sollten* Nachtspeicheröfen aus klimapolitischen Gründen auch nicht außer Betrieb genommen werden.