

Deutscher Bundestag

Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung

Ausschussdrucksache

17(15)536-H



Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft
Deutschland

16.04.2013

Geschäftsführender Verband:

**BFW Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen e.V.**
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin

www.bid.info

Ansprechpartnerin:

Ingrid Vogler
Telefon: 030-82403-176
Telefax: 030-82403-189
vogler@gdw.de

Stellungnahme
der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID)

zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages zum Ent-
wurf eines vierten Gesetzes zur Änderung der Energieeinspar-
ungsgesetzes unter Berücksichtigung des Entwurfes einer Ver-
ordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung
am 17.04.2013

Einleitung

Am 06.02.2013 hat die Bundesregierung den Entwurf eines Gesetzes zur Ände-
rung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG-Novelle) sowie den Entwurf einer
Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV-Novelle) be-
schlossen (Kabinettsbeschluss).

Zur grundsätzlichen Bewertung der Entwürfe von EnEG und EnEV aus woh-
nungs- und immobilienwirtschaftlicher Sicht verweisen wir auf die BID-
Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 12.11.2012, die dieser Stellung-
nahme beiliegt.

Die nachfolgenden Punkte möchten wir noch einmal im Lichte der aktuellen Dis-
kussion der Entwürfe herausheben.

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

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

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

ZIA Zentraler Immobilien Aus-
schuss e.V.

1. Allgemein

1.1 Wirtschaftlichkeitsgebot / Forderungen der BID

Die BID stellt klar, dass die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots gemäß § 5
Absatz 1 EnEG maßgebliches Kriterium für Investitionen in energetische Maß-
nahmen sein muss. Hierbei ist wesentlich, dass der Wirtschaftlichkeitsbegriff des
EnEG eine Refinanzierung der Aufwendungen durch die eingesparte Energie
vorsieht.

In Deutschland besteht in wachsenden Regionen ein zunehmender Bedarf an
bezahlbarem Wohnraum, der nur über den Neubau gedeckt werden kann. Die

Seite 2 von 11

Verschärfung der EnEV fördert hingegen den Neubau im hochpreisigen Segment, so dass sich die Wohnungssituation für Menschen mit mittleren oder kleinen Einkommen sowie für Rentner, Studenten und junge Familien zuspitzt.

Die BID fordert daher im Zusammenhang mit der EnEV:

1. Keine Verschärfung der energetischen Anforderungen

Eine Verschärfung der Mindestanforderungen an zu errichtende Gebäude ist in Würdigung der Gesamtsituation unangemessen und muss daher unterbleiben. Maßstab für die EnEV 2012 sind die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie 2010.

2. Keine nachteiligen Regelungen in die EnEV aufnehmen

Die Umsetzung der Anforderungen an Energieausweise entsprechend EU-Richtlinie sollte 1:1 erfolgen. Ein zusätzlicher, auf die Wohnfläche bezogener Kennwert widerspricht der Systematik der EnEV und führt zu zusätzlicher Verunsicherung der Verbraucher, er sollte deshalb entfallen.

In Umsetzung der Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie werden dem Verbraucher mehrfach Energiekennwerte präsentiert werden, die rein informativ sind und auch nur sein können. Es wird für Verbraucher nicht nachvollziehbar sein, dass diese Kennwerte nichts über eine konkrete Wohnung und nichts über die tatsächlichen Kosten für Beheizung und Warmwasserbereitung aussagen können. Die EU-Vorgaben tragen zur Irreführung von Verbrauchern bei.

Das vorgesehene Kontrollsystem für Energieausweise ist aus Sicht der BID selbst angesichts der EU-Vorgaben übermäßig komplex und sollte vereinfacht werden.

Im Verbrauchsausweis sollte die Höhe des anzusetzenden Energieverbrauchs für Warmwasser korrigiert werden.

Für Wärme aus KWK muss mittelfristig eine "gerechte" und transparente Methode zur Aufteilung des Primärenergieeinsatzes und der CO₂-Emissionen auf die Koppelprodukte Strom und Wärme gefunden werden, die auch den weiter zu erwartenden Änderungen im Energiemarkt Rechnung trägt. Die in der EnEV-Novelle vorgesehene Veränderung des "Verdrängungsstrommixes" für die Berechnung des Primärenergiefaktors von KWK-Anlagen wird dem sachlich nicht gerecht. Sie führt lediglich zu unbegründeten Sprüngen bei den Primärenergiefaktoren, besonders bei effizienten KWK-Anlagen. Die BID empfiehlt, den Verdrängungsstrommix bis zu einer grundlegenden methodischen Klärung bei 2,8 zu belassen.

Für den sommerlichen Wärmeschutz sollte der in Vorbereitung befindliche korrigierte DIN-Entwurf Verwendung finden.

3. Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots

Investitionen können nur getätigt werden, wenn sie sich refinanzieren lassen. Technische und energetische Anforderungen müssen den Rahmen der Wirtschaftlichkeit einhalten.

4. Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit investiver Entscheidungen ist nicht nur auf den monetären Aspekt für energetische Maßnahmen beschränkt, sondern viel weiter gefasst. Es wird darauf abgestellt, welche weiteren gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen bei der investiven Entscheidung zu berücksichtigen sind. Hauptkriterien sind der demographische Wandel und die Veränderung sozialer Strukturen, welche neben dem höheren Bedarf an barrierearmen Gebäuden auch veränderte Wohnungszuschnitte und damit erhebliche zusätzliche Investitionsbedarfe generieren. Auch weitere Umweltgesichtspunkte, die Ökobilanzierung und Lebenskostenanalysen sind zu berücksichtigen.

5. Technikoffene Ansätze

Durch technikoffene Ansätze wird gewährleistet, dass alle Baumaterialien und Techniken, die zur Verfügung stehen, je nach regionalen Unterschieden und Baualtersklassen verwendet werden können. Spezielle Festlegungen zu Technologien, wie im EEWärmeG, lehnt die BID ab. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist in der EnEV über die Zielerreichung geregelt. Das EEWärmeG sollte in die EnEV integriert werden.

Wegen der schnellen Änderung des Strommixes und der aktuellen Diskussion zur Stromspeicherung empfiehlt die BID, den § 10a zu streichen oder zumindest elektrische Speicherheizungen auszunehmen, die in Konzepte zur Nutzung erneuerbarer Energien eingebunden werden. Eine Außerbetriebnahme aller Speicherheizungen kann sich im Nachhinein als nachteilig erweisen.

6. Normenkonformität

Es ist ein gesetzlicher Vorbehalt oder eine Ausnahmeregelung für den Fall der Kollision mit anderen Normen zu schaffen. Danach sollten Maßnahmen gemäß EnEV 2012 nur dann durchgeführt werden, wenn eine Konformität mit anderen Normen und technischen Vorschriften besteht. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen für Schallschutz, Brandschutz und Statik. Die Normenkonformität könnte zum Beispiel als Ausnahmeregelung gem. § 24 EnEV (a.F.) oder als Härtefallregelung in § 25 EnEV (a.F.) eingefügt werden.

7. Förderung von Investitionsbereitschaft auf breiter Basis

Energetische Maßnahmen auf breiter Basis mit den entsprechenden Wahlfreiheiten schaffen Wettbewerbsdruck und entsprechende Spielräume für Innovationen. Dies wird dazu führen, dass zukünftig ressourcensparend gebaut wird. Weitere Baukostensteigerungen werden zukünftig gebremst und die gesetzlichen Vorgaben ohne Gesetzeszwang deutlich übererfüllt. Die Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens muss kontinuierlich und verlässlich erfolgen.

8. Kosteneffizienz

Ein wesentliches Kriterium für die Durchführung energetischer Maßnahmen ist die Kosteneffizienz, nämlich die Beantwortung der Frage, mit welchem Kosteneinsatz für welche Maßnahmen das Optimum an energetischen Einsparungen erreicht werden kann. Das Ergebnis einer solchen Wirtschaftlichkeitsberechnung ist ein auf die Immobilie individuell abgestimmter Maßnahmenmix, der die Besonderheiten des konkreten Einzelfalles adäquat berücksichtigt.

9. Übergreifende Sichtweise

Der Gedanke, mehr Klimaschutz und eine höhere Energieeffizienz durch immer höhere energetische Anforderungen für Neubauten und Bestandsimmobilien zu erreichen, stößt an seine wirtschaftlichen und sozialen Grenzen. Das ist vor allem deshalb der Fall, weil nicht nur Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes berücksichtigt werden müssen, sondern eine ganzheitliche Entwicklung lebenswerter und ressourcenschonender Quartiere erforderlich ist und die wirtschaftliche Tragbarkeit für die Bauherren und die Sozialverträglichkeit für die Mieter entscheidende Parameter sind, in deren Rahmen sich jedweder Erneuerungsprozess bewegen muss.

Die bisherigen Handlungsfelder waren vorrangig auf das einzelne Gebäude bezogen und auf den Wärmeverbrauch fokussiert. Diese eingeschränkte Sichtweise kann den Fragen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes zukünftig nicht mehr gerecht werden und wird die politischen Klimaschutzziele vor allem wegen fehlender Sozialverträglichkeit nicht erfüllen können. Die Handlungsfelder müssen deshalb in eine ganzheitliche Betrachtung eingebettet und erweitert werden:

- für die Energieeffizienz
 - über das Gebäude hinaus auf das Quartier und
 - über den Wärmeverbrauch hinaus auf den Stromverbrauch
- für den Klimaschutz
 - über Deutschland hinaus in ein globales Denken und
 - über Klimaschutz hinaus auf die Klimaanpassung

Ziel ist die Bereitstellung bezahlbarer, ressourcenschonender und qualitätsvoller Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung.

Die Umsetzung der o.g. Forderungen hätte folgende Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele der Energiewende:

- Förderung der Investitionsbereitschaft auf breiter Basis
- Nachhaltige investive Entscheidungen
- Innovationen/Dämpfung der Baukostenentwicklung
- Vermeidung von unnötigen Mieterhöhungen
- Reduzierung von sozialen Belastungen
- Planungssicherheit für Investoren
- Erhaltung von Eigentum/Kapital

1.2 Reform des Energieeinsparrechts

Mittelfristig muss die EnEV durch ein intelligenteres System ersetzt werden. Es dürfen zukünftig auch keine Parallelanforderungen mehr bestehen, wie derzeit mit EnEV und EEWärmeG der Fall. Das EEWärmeG muss in die EnEV integriert werden. Die ordnungsrechtlichen Anforderungen müssen wesentlich vereinfacht und damit allgemeiner verständlich gemacht werden. Der Bezug auf die Primärenergie sollte überdacht werden. Er wird weder der Praxis noch den Umweltauforderungen gerecht. Die Praxis arbeitet mit der Endenergie, weil diese ein Maß für die Kosten des Energiebezugs ist. Aus umweltpolitischer Sicht sind die CO₂-Emissionen zu begrenzen. Diese sind gleichzeitig ein Maß für den Verbrauch fossiler, d.h. kohlenstoffhaltiger Brennstoffe.

Zusammengefasst: Es sollte mittelfristig eine grundlegende Reform des Energieeinsparrechts ins Auge gefasst werden. Dabei darf es nicht zu Aktionismus kommen.

1.3 Verlässliche Unterstützung von Energieeffizienzmaßnahmen

Die BID unterstützt die vom Bundesrat im Beschluss 112/13 (B) aufgestellte Forderungen,

- die unsichere Finanzierung von Energie- und Klimaschutzmaßnahmen aus dem Energie- und Klimafonds zu beenden,
- das Sondervermögen aufzulösen,
- die Programme mit ausreichend bereit gestellten Mitteln in den Haushalt zu integrieren,
- KfW-Förderprogramme langfristig sicherzustellen und
- einen ausreichend ausgestatteten Energieeffizienz- oder Energiesparfonds aufzulegen.

2. EnEG

2.1 Definitionszeitpunkt des Niedrigstenergiegebäudes

Der BID begrüßt, dass die entsprechend EU-Recht notwendige Verankerung der Verpflichtung, neu errichtete Gebäude nach dem 31. Dezember 2020 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, nicht über die EU-Angaben hinaus spezifiziert wird. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist überhaupt nicht abzusehen, welcher Neubaustandard im Jahr 2020 wirtschaftlich umsetzbar ist bzw. in welcher genauen Ausprägung ein Niedrigstenergiegebäude für Deutschland definiert werden kann. Die BID geht davon aus, dass für verschiedene Gebäudeklassen unterschiedliche Definitionen notwendig sein werden.

Die vom Bundesrat im Beschluss 112/13 (B) geforderte Definition zum 01.01.2017 ist allenfalls für die Gebäude der öffentlichen Hand geboten, die diesen Standard ab 01.01.2019 umsetzen müssen. Für alle anderen Gebäude sollte der 01.01.2019 als spätestes Datum der Definition des Standards im EnEG stehen bleiben, denn die Umsetzung erfolgt ab 01.01.2021.

2.2. Keine zeitlich unbefristete Speicherung von Daten von Energieausweisen und Inspektionsberichten

Die BID lehnt den Bundesratsvorschlag zur zeitlich unbefristeten Speicherung der Energieausweisdaten ab. Damit wird bezweckt, die Daten neben der nach EU-Recht notwendigen Stichprobenkontrolle der Ausweise für weitere noch nicht spezifizierte Auswertungen bereitzuhalten. Daten lassen sich gewöhnlich nur für die Zwecke auswerten, für die sie erfasst wurden. Bei Auswertung für weitere Zwecke besteht die Gefahr eines nicht gerechtfertigten Rückgriffs auf die Gebäudeeigentümer zum Erhalt weiterer Informationen.

Analysen zum energetischen Zustand des Gebäudebestandes müssen auf Basis des gemessenen Energieverbrauchs erfolgen. Bei den Messdiensten stehen entsprechende Daten zur Verfügung, die bereits Gegenstand regelmäßiger Auswertungen sind. Im Bereich des Neubaus kann zu wissenschaftlichen Zwecken auf die Unterlagen in den Bauämtern zurückgegriffen werden.

2.3. Keine Rechtsverbindlichkeit von Energieausweisen

Die Einfügung der Klarstellung: "Energieausweise und Angaben in Vermietungsanzeigen dienen lediglich der Information" wird grundsätzlich begrüßt. Sie ist sehr wichtig. Trotzdem verbleibt ein wesentlicher Nachteil in der Wahrnehmung der Information beim Verbraucher.

Die Neufassung sieht eine rechtliche Unverbindlichkeit bei den inserierten Werten vor. Die Pflichtangaben in der Immobilienanzeige und die zwingende Präsentation des Energieausweises verleiten aber zu der Annahme, dass die dargestellten Kennwerte eine energetische Qualität des Miet- oder Kaufobjektes verheißen. Dem Verbraucher wird also eine energetische Qualität gezeigt, die er am Ende doch nicht durchsetzen kann. Dass die Energiekennwerte keine zivilrechtliche Wirkung haben dürfen, ist richtig, da die Kennzahlen der Energieausweise zu ungenau sind. Für den Verbraucher ist es aber letzten Endes nicht nachzuvollziehen, dass bei Immobilien keine zivilrechtliche Qualität aus den präsentierten energetischen Kennwerten gezogen werden kann. Schließlich legt die mehrfache Präsentation der Verbrauchswerte eine vereinbarte Beschaffenheit gemäß § 434 I BGB nahe.

3. EnEV

3.1 Zum Anforderungsniveau der EnEV: Neubaustufe 2016 wegen Unwirtschaftlichkeit streichen

Die BID ist der Auffassung, dass Verschärfungen der Anforderungen im Neubau insgesamt nicht geboten sind. Die ausführliche Begründung dazu findet sich in der Stellungnahme vom 12.11.2012.

Ende Dezember 2012 wurde vom BMVBS ein neues Wirtschaftlichkeitsgutachten für die energetischen Anforderungen an Neubauten veröffentlicht, das die Anforderungen der EnEV 2014 und 2016 untersucht. Das alte Wirtschaftlichkeitsgutachten, das mit dem Referentenentwurf zur EnEV im Oktober 2012 vorgelegt wurde, hatte – weil schon lange vorher beauftragt - nur eine Verschärfung um 30% untersucht. Die Politik hatte sich dann für zwei mal 12,5% entschieden, und dafür lag noch keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vor.

In dem Gutachten vom Dezember 2012 fällt das Niveau EnEV 2016 durch – es ist nicht wirtschaftlich darstellbar. Das war mit Kenntnis der Ergebnisse der früheren Gutachten bereits zu erwarten. Wirtschaftlich nicht darstellbare Anforderungen dürfen nicht gesetzt werden. Die BID erwartet daher vom Bundesrat, die Stufe 2016 zu streichen.

Uneingeschränkt positiv wird bewertet, dass für die Mindestanforderung an die Energieeffizienz bei Änderungen im Gebäudebestand keine Verschärfungen vorgenommen werden. Damit wird nicht nur den wirtschaftlichen, sondern auch den bautechnischen und ästhetischen Fragen, die die Bestandssanierung mit sich bringt, Rechnung getragen.

3.2. Klassifizierung von Energiekennwerten

Die BID fordert, die bestehenden Energiekennwerte besser bekannt zu machen. Die Kennwerte müssen auf den ersten Blick einfach und verbraucherfreundlich sein. Inwieweit die Klassifizierung von Energiekennwerten tatsächlich hierzu beiträgt, erscheint fraglich und sollte vom Gesetzgeber vorab evaluiert werden. Nicht auszuschließen ist, dass die damit angedachte Vereinfachung von Energieausweisen auf Grund der ganzheitlichen Betrachtung der jeweiligen Immobilie und dem individuellen Verbrauchsverhalten der konkreten Nutzer zu einer Verfälschung der Realitäten führt und hierdurch die gesetzliche Intention in ihr Gegenteil verkehrt wird.

Eine auch nur einigermaßen geeignete Klassifizierung müsste getrennt nach Neubau und Bestandsgebäuden, nach kompakten Hochhäusern und Einfamilienhäusern erfolgen. Völlig ungeklärt ist, ob eine Klassifizierung relativ (im Vergleich zum EnEV-Neubauniveau) oder absolut (nach kWh/(m²a) erfolgen soll. Beide Varianten haben – wenn auch verschiedene – Nachteile. Eine entsprechende ausführliche Analyse des GdW ist dieser Stellungnahme beigelegt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die abschließende fachliche Bewertung, wie eine sinnvolle Klassifizierung aussehen soll, Zeit erfordert. Damit wären EnEV und EnEG vor der Bundestagswahl nicht mehr zu verabschieden.

3.3 Anforderungen bei elektrischer Warmwasserbereitung korrigieren

Es darf bei der Wirtschaftlichkeit und Baubarkeit elektrischer Warmwasserbereitung keine Verschiebungen gegenüber dem Status Quo geben. Die elektrische Warmwasserbereitung muss auch im Angesicht der hygienischen Anforderungen an eine zentrale Warmwasserbereitung betrachtet werden, die zu hohen Energieverbräuchen für das warme Wasser führt. Sie muss weiter betrachtet werden im Hinblick auf den gegenwärtigen Umbruch bei der Stromerzeugung, einschließlich einer Verwendung im Wärmebereich im Kontext temporärer regenerativer Überproduktion und wünschenswerter Speicherung.

Die BID schließt sich den Schlussfolgerungen der gemeinsamen Stellungnahme von HEA, ZVEH und ZVEI vom 27.03.2013 an. Beide alternative Vorschläge stellen sicher, dass es bezüglich dezentraler elektrischer Warmwasserbereitung zu keiner zusätzlichen Verschärfung kommt.

3.4 Außerbetriebnahmepflicht für elektrische Speicherheizungen nach § 10a EnEV abschaffen

Für die Zukunft geht es vor allem auch darum, die volatile Erzeugung großer regenerativer Stromerzeuger zu managen und dezentral erzeugten Strom entweder lokal zu verbrauchen oder die dezentralen Erzeuger zu vernetzen und in größere Lösungen einzubinden. Dabei wird auch die Nutzung oder Zwischenspeiche-

Seite 9 von 11

Die Nutzung temporär überschüssiger Elektroenergie ist wichtig, sei es über zukünftige Stromspeicher oder über das Medium "Wärme". Eine Außerbetriebnahme sämtlicher Speicherheizungen kann sich daher im Nachhinein als nachteilig erweisen.

Die BID empfiehlt deshalb § 10a zu streichen bzw. mindestens Speicherheizungen, die in Konzepte zur Nutzung regenerativer Energie eingebunden werden, von den Pflichten zur Außerbetriebnahme nach § 10a auszunehmen.

3.5 Korrekturen bei Angaben im Energieausweis

Die Einführung eines zusätzlichen Energiekennwertes im Energieausweis mit Bezug auf die Wohnfläche wirkt auf Verbraucher verwirrend. Die BID lehnt den zusätzlichen Bezug auf die Wohnfläche ab, da diese Fläche völlig aus der Systematik der Energieeinsparverordnung herausfällt.

Energiekennwerte sollten für Energieausweise und Vermietungsanzeigen auf volle fünf Kilowattstunden gerundet werden.

Der sachlich richtig vorgesehene Kennwert für dezentrale Warmwasserbereitung im Verbrauchsausweis ist mit 20 kWh/(m²a) (Bezug Nutzfläche) zu hoch angesetzt. Er liegt aus praktischer Erfahrung heraus bei 15-16 kWh/(m²a).

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland ist ein Zusammenschluss aus den Verbänden BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA. Mit der BID sind die wichtigsten Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter ein Dach getreten, um mit gebündelten Kräften gemeinsame inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite.

Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info.

Der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) gehören derzeit an:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):

Dem BFW, als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Der BFW bündelt die Interessen von Wohnungsbestandshaltern mit eigenen und fremden Beständen, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Immobiliendienstleistern. Damit repräsentiert der BFW als einziger deutscher Spitzenverband die vollumfängliche Leistungskette der Immobilienbranche. Die Mitgliedsunternehmen bewirtschaften einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen und Gewerbeflächen mit einer Nutzfläche von ca. 38 Millionen Quadratmetern.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter:

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. vertritt als Fachverband Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungs- und Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in zehn Landesverbände. Die Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 600.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 50 Milliarden Euro.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):

Der DDIV ist mit derzeit über 1.600 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,9 Millionen Wohnungen mit 120 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

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 rund 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiterer Immobilienberater.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von etwa 60 Prozent in der gewerblichen und 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 40 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

Verband Geschlossene Fonds (VGF):

Der Verband Geschlossene Fonds e.V. ist die Interessenvertretung der Anbieter geschlossener Fonds in Deutschland. Derzeit vertritt der VGF insgesamt 54 Mitglieder, darunter 39 Anbieter geschlossener Fonds und 15 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 155 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland mit einem verwalteten Fondsvolumen von 198 Mrd. Euro repräsentiert der VGF damit rund 80 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2010 Fonds mit einem Volumen von rund 7,5 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 10,8 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von rund 70 Prozent.

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA):

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband mit rund 160 Mitgliedern, darunter 20 Mitgliedsverbände, verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).

Stellungnahme
der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID)
zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Energie-
einsparungsgesetzes sowie zum Entwurf einer
Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung
vom 15.10.2012

12.11.2012

Geschäftsführender Verband:

**BFW Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen e.V.**
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin

www.bid.info

Einleitung

Am 16. Oktober 2012 haben BMWi und BMVBS den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG-Novelle) sowie den Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV-Novelle) jeweils mit Begründung vorgelegt. Die Entwürfe erfordern eine differenzierte Bewertung, weil es sich um ein komplexes Verordnungswerk handelt. So ist die EnEV inzwischen auf 117 Seiten angewachsen, die erste Wärmeschutzverordnung 1977 kam noch mit 7 Seiten aus. Aus dieser Komplexität der Anforderungen resultieren auch Schwierigkeiten in der Anwendung und Bewertung. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Querbezüge zu den Anforderungen des EEWärmeG und zur Förderung von Energieeffizienz bestehen. Wegen einer späteren Novelle des EEWärmeG und eventuellen Anpassungen der Förderung, von denen dringend abgeraten wird, sind aber noch nicht alle Auswirkungen endgültig abschätzbar.

Hohe Energieeffizienz ist aus Sicht der BID eine wichtige und erstrebenswerte Gebäudeeigenschaft. In den letzten 20 Jahren wurden dazu großartige Erfolge erzielt. Der Blick allein auf die Energieeffizienz stößt jedoch bei immer höheren Anforderungen an Grenzen.

Nachhaltigkeit ist mehr als Energieeinsparung. Investitionen müssen auch getätigt werden in die Anpassung der Gebäude an eine älter werdende Bevölkerung, in das Wohnumfeld und zum Erhalt stabiler Nachbarschaften, in die Gewährleistung immer höherer Sicherheitsniveaus, nicht zuletzt in immer mehr und bessere Messtechnik, in Qualitätssicherung und laufende technische Überwachung, wie Energiemanagement. Eine Maximierung eines der Ziele gefährdet die gleichberechtigte Umsetzung anderer. Dies muss insbesondere auch im Hinblick auf die EU-Ziele zur Einführung eines Niedrigstenergie-Gebäudestandards ab 2019/2021 berücksichtigt werden.

Uneingeschränkt positiv ist zu bewerten, dass für die Mindestanforderung an die Energieeffizienz bei Änderungen im Gebäudebestand keine Verschärfungen vor-

Ansprechpartnerin:

Ingrid Vogler
Telefon: 030-82403-176
Telefax: 030-82403-189
vogler@gdw.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

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

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

ZIA Zentraler Immobilien Aus-
schuss e.V.

Seite 2 von 27

genommen werden. Damit wird nicht nur den wirtschaftlichen, sondern auch den bautechnischen und ästhetischen Fragen, die Bestandssanierung mit sich bringt, Rechnung getragen. Mit dem Entwurf der EnEV 2012 werden Technologieoffenheit und die Wahlfreiheit der Investoren bzw. Eigentümer im Bestand wie im Neubau gewahrt.

Des Weiteren lässt der Entwurf erkennen, dass bis mindestens 2018 keine weiteren Novellen der Energieeinsparverordnung geplant sind. Dies gibt dem Markt die dringend benötigte Planungssicherheit über mehrere Jahre und wird sich positiv auf das Modernisierungsgeschehen auswirken.

Die BID begrüßt weiter, dass der Grundsatz der wirtschaftlichen Vertretbarkeit zur Klarstellung in einer Präambel zur Energieeinsparverordnung aufgenommen werden soll.

Ein Großteil der mit der EnEV-Novelle umgesetzten Änderungen basiert auf Anforderungen europäischer Richtlinien. Der Umsetzungsstand in den anderen Ländern ist nur lückenhaft bekannt. Studien setzen sich zwar mit den energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand¹, den Neubau² oder mit der Umsetzung der Energieausweise³ auseinander. Die Ergebnisse sind aber nicht transparent, vergleichbar und aktuell. Die BID regt an, in einer europaweiten Untersuchung den Stand der Energieeffizienzanforderungen in Neubauten und bei Bestandsmodernisierungen untersuchen zu lassen.

Im europäischen Gesamtkontext ist zukünftig insbesondere entscheidend, wie die einzelnen Mitgliedstaaten den Begriff Niedrigstenergiehaus definieren – und wie sich die bisherige Umsetzung der EnEV im Niveau zu den anderen Ländern verhält. In diesem Kontext fordert die BID eine europaweite Evaluation zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des tatsächlichen Energieverbrauchs und der tatsächlichen CO₂-Emissionen der Gebäude nach Gebäudetyp und Art der Nutzung.

Die Entwürfe betreffen im Wesentlichen nachfolgende Eckpunkte:

1. EnEG-Änderung zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie 2010

- Verordnungsermächtigung, um die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie in der EnEV umzusetzen.

¹ Energetische Anforderungen und flankierende Maßnahmen für den Gebäudebestand in den mitteleuropäischen Nachbarländern, BMVBS-Online-Publikation 23/2010

² Energiesparrecht im mitteleuropäischen Vergleich – energetische Anforderungen an Neubauten, BBSR-Online-Publikation 11/2009

³ Länderberichte der Mitgliedstaaten an die Kommission

- Schaffung einer Grundpflicht zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Bezug auf Niedrigstenergiegebäude im Neubaubereich (ab 2019 öffentliche Gebäude; ab 2021 sonstige Gebäude im Neubaubereich).

2. Eckpunkte des EnEV-Entwurfs

- Der Effizienzstandard für Neubauten wird durch die Erhöhung der Anforderungen in zwei Stufen (2014 und 2016) um jeweils 12,5 % (Jahres-Primärenergiebedarf) bzw. 10 % (Wärmedämmung der Gebäudehülle) im Mittel angehoben.
- Im Gebäudebestand gibt es keine Anhebung der Anforderungen bei der Modernisierung der Außenbauteile bestehender Gebäude und keine neuen Nachrüstpflichten.
- Ausnahme im Gebäudebestand: Anforderungen an den Austausch von Schaufenstern und Außentüren werden an das Neubau-Niveau der EnEV 2009 herangeführt.
- Einführung der Pflicht zur Angabe energetischer Kennwerte in Immobilienanzeigen bei Verkauf und Vermietung; dabei sind die Energiekennwerte bei Wohngebäuden auf die Wohnfläche des Gebäudes zu beziehen (bisher auf die Gebäudenutzfläche).
- Vorlagepflicht von Energieausweisen bei der Besichtigung des Kauf- bzw. Mietobjekts.
- Pflicht zur Übergabe des Energieausweises an den Käufer bzw. Mieter mit Abschluss des Vertrages.
- Die Modernisierungshinweise werden integraler Teil des Energieausweises.
- Aushangpflicht von Energieausweisen (Behörden mit Nutzfläche über 500 m² – nach dem 08.07.2015 über 250 m²; andere Gebäude mit Publikumsverkehr mit Nutzfläche über 500 m² – Hotels, Kinos, Kaufhäuser).
- Einführung eines Stichprobenkontrollsystems für Energieausweise und Berichte über die Inspektion von Klimaanlageanlagen und Einführung von Stichprobenkontrollen zur Einhaltung der EnEV-Neubauanforderungen.
- Einführung "EnEV easy" (tabellenbezogenes Anforderungsprofil für Wohngebäude-Modellgebäudeverfahren); Eckpunkte: Gebäudegröße, Einbausituation und Anlagentechnik => Wärmeschutzvariante mit maximalen Bauteil-U-Werten gemäß Tabelle.

Seite 4 von 27

Zu den einzelnen geplanten Änderungen werden im Folgenden unsere Forderungen und kritischen Hinweise zusammenfassend dargestellt, die anschließend im Detail erläutert werden.

Zusammenfassung

Die BID stellt klar, dass die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots gemäß § 5 Absatz 1 EnEG maßgebliches Kriterium für Investitionen in energetische Maßnahmen sein muss. Hierbei ist wesentlich, dass der Wirtschaftlichkeitsbegriff des EnEG eine Refinanzierung der Aufwendungen durch die eingesparte Energie vorsieht.

In Deutschland besteht in wachsenden Regionen ein zunehmender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der nur über den Neubau gedeckt werden kann. Die Verschärfung der EnEV fördert hingegen den Neubau im hochpreisigen Segment, so dass sich die Wohnungssituation für Menschen mit mittleren oder kleinen Einkommen sowie für Rentner, Studenten und junge Familien zuspitzt.

Die BID fordert daher im Zusammenhang mit der EnEV:

1. Keine Verschärfung der energetischen Anforderungen

Eine Verschärfung der Mindestanforderungen an zu errichtende Gebäude ist in Würdigung der Gesamtsituation unangemessen und muss daher unterbleiben. Maßstab für die EnEV 2012 sind die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie 2010.

2. Keine nachteiligen Regelungen in die EnEV aufnehmen

Die Umsetzung der Anforderungen an Energieausweise entsprechend EU-Richtlinie sollte 1:1 erfolgen. Ein zusätzlicher, auf die Wohnfläche bezogener Kennwert widerspricht der Systematik der EnEV und führt zu zusätzlicher Verunsicherung der Verbraucher, er sollte deshalb entfallen.

In Umsetzung der Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie werden dem Verbraucher mehrfach Energiekennwerte präsentiert werden, die rein informativ sind und auch nur sein können. Es wird für Verbraucher nicht nachvollziehbar sein, dass diese Kennwerte nichts über eine konkrete Wohnung und nichts über die tatsächlichen Kosten für Beheizung und Warmwasserbereitung aussagen können. Die EU-Vorgaben tragen zur Irreführung von Verbrauchern bei.

Seite 5 von 27

Das vorgesehene Kontrollsystem für Energieausweise ist aus Sicht der BID selbst angesichts der EU-Vorgaben übermäßig komplex und sollte vereinfacht werden.

Im Verbrauchsausweis sollte die Höhe des anzusetzenden Energieverbrauchs für Warmwasser korrigiert werden.

Für Wärme aus KWK muss mittelfristig eine "gerechte" und transparente Methode zur Aufteilung des Primärenergieeinsatzes und der CO₂-Emissionen auf die Koppelprodukte Strom und Wärme gefunden werden, die auch den weiter zu erwartenden Änderungen im Energiemarkt Rechnung trägt. Die in der EnEV-Novelle vorgesehene Veränderung des "Verdrängungsstrommixes" für die Berechnung des Primärenergiefaktors von KWK-Anlagen wird dem sachlich nicht gerecht. Sie führt lediglich zu unbegründeten Sprüngen bei den Primärenergiefaktoren, besonders bei effizienten KWK-Anlagen. Die BID empfiehlt, den Verdrängungsstrommix bis zu einer grundlegenden methodischen Klärung bei 2,8 zu belassen.

Das Modellgebäudeverfahren sollte gestrichen werden.

Für den sommerlichen Wärmeschutz sollte der in Vorbereitung befindliche korrigierte DIN-Entwurf Verwendung finden.

3. Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots

Investitionen können nur getätigt werden, wenn sie sich refinanzieren lassen. Technische und energetische Anforderungen müssen den Rahmen der Wirtschaftlichkeit einhalten.

4. Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit investiver Entscheidungen ist nicht nur auf den monetären Aspekt für energetische Maßnahmen beschränkt, sondern viel weiter gefasst. Es wird darauf abgestellt, welche weiteren gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen bei der investiven Entscheidung zu berücksichtigen sind. Hauptkriterien sind der demographische Wandel und die Veränderung sozialer Strukturen, welche neben dem höheren Bedarf an barrierearmen Gebäuden auch veränderte Wohnungszuschnitte und damit erhebliche zusätzliche Investitionsbedarfe generieren. Auch weitere Umweltgesichtspunkte, die Ökobilanzierung und Lebenskostenanalysen sind zu berücksichtigen.

5. Technikoffene Ansätze

Durch technikoffene Ansätze wird gewährleistet, dass alle Baumaterialien und Techniken, die zur Verfügung stehen, je nach regionalen Unterschieden und Baualterklassen verwendet werden können. Spezielle Festlegungen zu Technologien, wie im EEWärmeG, lehnt die BID ab. Die Nutzung erneuerbarer Energien

Seite 6 von 27

ist in der EnEV über die Zielerreichung geregelt. Das EEWärmeG sollte in die EnEV integriert werden.

Wegen der schnellen Änderung des Strommixes und der aktuellen Diskussion zur Stromspeicherung empfiehlt die BID, den § 10a zu streichen oder zumindest elektrische Speicherheizungen auszunehmen, die in Konzepte zur Nutzung erneuerbarer Energien eingebunden werden. Eine Außerbetriebnahme aller Speicherheizungen kann sich im Nachhinein als nachteilig erweisen.

6. Normenkonformität

Es ist ein gesetzlicher Vorbehalt oder eine Ausnahmeregelung für den Fall der Kollision mit anderen Normen zu schaffen. Danach sollten Maßnahmen gemäß EnEV 2012 nur dann durchgeführt werden, wenn eine Konformität mit anderen Normen und technischen Vorschriften besteht. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen für Schallschutz, Brandschutz und Statik. Die Normenkonformität könnte zum Beispiel als Ausnahmeregelung gem. § 24 EnEV (a.F.) oder als Härtefallregelung in § 25 EnEV (a.F.) eingefügt werden.

7. Förderung von Investitionsbereitschaft auf breiter Basis

Energetische Maßnahmen auf breiter Basis mit den entsprechenden Wahlfreiheiten schaffen Wettbewerbsdruck und entsprechende Spielräume für Innovationen. Dies wird dazu führen, dass zukünftig ressourcensparend gebaut wird. Weitere Baukostensteigerungen werden zukünftig gebremst und die gesetzlichen Vorgaben ohne Gesetzeszwang deutlich übererfüllt. Die Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens muss kontinuierlich und verlässlich erfolgen.

8. Kosteneffizienz

Ein wesentliches Kriterium für die Durchführung energetischer Maßnahmen ist die Kosteneffizienz, nämlich die Beantwortung der Frage, mit welchem Kosteneinsatz für welche Maßnahmen das Optimum an energetischen Einsparungen erreicht werden kann. Das Ergebnis einer solchen Wirtschaftlichkeitsberechnung ist ein auf die Immobilie individuell abgestimmter Maßnahmenmix, der die Besonderheiten des konkreten Einzelfalles adäquat berücksichtigt.

9. Übergreifende Sichtweise

Der Gedanke, mehr Klimaschutz und eine höhere Energieeffizienz durch immer höhere energetische Anforderungen für Neubauten und Bestandsimmobilien zu erreichen, stößt an seine wirtschaftlichen und sozialen Grenzen. Das ist vor allem deshalb der Fall, weil nicht nur Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes berücksichtigt werden müssen, sondern eine ganzheitliche Entwicklung lebenswerter und ressourcenschonender Quartiere erforderlich ist und die wirtschaftliche Tragbarkeit für die Bauherren und die Sozialverträglichkeit für die

Seite 7 von 27

Mieter entscheidende Parameter sind, in deren Rahmen sich jedweder Erneuerungsprozess bewegen muss.

Die bisherigen Handlungsfelder waren vorrangig auf das einzelne Gebäude bezogen und auf den Wärmeverbrauch fokussiert. Diese eingeschränkte Sichtweise kann den Fragen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes zukünftig nicht mehr gerecht werden und wird die politischen Klimaschutzziele vor allem wegen fehlender Sozialverträglichkeit nicht erfüllen können. Die Handlungsfelder müssen deshalb in eine ganzheitliche Betrachtung eingebettet und erweitert werden:

- für die Energieeffizienz
 - über das Gebäude hinaus auf das Quartier und
 - über den Wärmeverbrauch hinaus auf den Stromverbrauch
- für den Klimaschutz
 - über Deutschland hinaus in ein globales Denken und
 - über Klimaschutz hinaus auf die Klimaanpassung

Ziel ist die Bereitstellung bezahlbarer, ressourcenschonender und qualitätsvoller Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung.

Die Umsetzung der o.g. Forderungen hätte folgende Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele der Energiewende:

- Förderung der Investitionsbereitschaft auf breiter Basis
- Nachhaltige investive Entscheidungen
- Innovationen/Dämpfung der Baukostenentwicklung
- Vermeidung von unnötigen Mieterhöhungen
- Reduzierung von sozialen Belastungen
- Planungssicherheit für Investoren
- Erhaltung von Eigentum/Kapital

Stellungnahme im Detail

1. Keine Verschärfung der energetischen Anforderungen

Die BID spricht sich aus prinzipiellen Erwägungen gegen die geplante Verschärfung im Neubau aus.

Dies begründen wir wie folgt:

1.1 Branche und Markt

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine für Deutschland wesentliche wirtschaftliche Komponente. Die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft betrug im Jahr 2008 425 Mrd. EUR, das sind über 19 % der Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft. Allein die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als Immobilienwirtschaft im engen Sinne trägt mit 276 Mrd. EUR 12 % der gesamten Bruttowertschöpfung. Im umfassenden Sinn – einschließlich Bauwirtschaft – befinden sich 3,8 Mio. Arbeitsplätze in der Immobilienwirtschaft, das sind fast 10 % aller Arbeitsplätze in Deutschland.

Im Unterschied zur Industrie kann diese Branche aber weder Arbeitsplätze noch das Geschäftsfeld ins Ausland verlagern. Während in der Industrie Ausnahmeregelungen und Erleichterungen eingeführt werden wie zuletzt für stromintensive Unternehmen, werden für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Anforderungen erhöht.

Die EnEV gibt eine "Mindestanforderung" vor, die in allen Märkten gilt. Eine Verschärfung von Mindestanforderungen wirkt sich sehr unterschiedlich im Einzelfall aus. Die Baukosten steigen in Märkten mit geringeren Kosten, d. h. in strukturschwachen und schrumpfenden Regionen, überproportional. Gerade in diesen Regionen ist für den notwendigen Neubau oder Ersatzneubau die Höhe der zur Refinanzierung notwendigen Miete entscheidend für eine Baumaßnahme. Neubau und Ersatzneubau werden zusätzlich erschwert.

Eine wesentliche Rolle spielt der Auftrag der Wohnungswirtschaft, breite Schichten der Bevölkerung mit gutem Wohnraum zu versorgen. Wohnungsbauförderung erfolgt nur noch durch wenige Bundesländer. Jenseits des geförderten Segmentes ist praktisch nur noch hochpreisiger Neubau möglich. Zum Vergleich: Die Miete im Gebäudebestand bei den GdW-Unternehmen beträgt durchschnittlich 4,96 EUR. Eine Stichprobe von Mieten im freifinanzierten Neubau ergab einen Durchschnitt von 8,40 EUR. Wohnungsunternehmen weisen darauf hin, dass aktuell aufgrund weiter gestiegener Baukosten eine Kaltmiete von mindestens

Seite 9 von 27

10 EUR/m² erzielt werden muss, um eine wirtschaftliche Baumaßnahme umsetzen zu können.

Bei den laut Bundesregierung benannten zusätzlichen Belastungen für die Wirtschaft im Bereich des Neubaus von Wohn- und Nichtwohngebäuden von rund 900 Mio. EUR in 2014 und 2015 sowie sogar der doppelten Summe (1,8 Mrd. EUR) ab 2016 sind Verschärfungen der energetischen Anforderungen nur angebracht, wenn gleichzeitig ausreichend Anreize für die Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden geschaffen werden. Bleiben diese Anreize aus, besteht die Gefahr, dass sich das Gesamtvolumen der Sanierungen verringert, da die Gesamtkapitalmenge im Markt begrenzt ist.

Mit den Anforderungen der EnEV 2009 ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden erreicht. Bereits die EnEV 2009 ist ein Investitionshemmnis, daher sollte von einer weiteren Verschärfung der EnEV 2012 bei Neubauten sowohl für Wohn- als auch Nichtwohngebäude abgesehen und verstärkt auf Anreize gesetzt werden, auch mit Blick auf die Ballungsräume und den dort notwendigen Wohnungsneubau. Schon die heute geltenden gesetzlichen Anforderungen haben die Fertigungskosten erheblich erhöht. Im Sinne von § 5 Absatz 1 EnEG muss der Grundsatz gelten, das Einsparpotenzial beim Neubau wie im Gebäudebestand für eine effizientere Nutzung von Energie und einen verstärkten Einsatz regenerativer Energien wirtschaftlich vertretbar zu heben.

Es besteht nach wie vor Nachholbedarf bei der Qualifikation der Baubeteiligten hinsichtlich energetisch anspruchsvoller Gebäude. Auch die Flächennutzungspläne berücksichtigen oft nicht die Notwendigkeiten für Solarenergienutzung im Neubau.

Der EnEV-Entwurf benachteiligt Mehrfamilienhäuser. Zwar ergibt sich im Mittel der im Entwurf definierten Gebäudetypen eine Verschärfung des Wärmedämmstandards um ca. 20 %. Allerdings gilt das nicht linear über alle Gebäudetypen. So beträgt der Unterschied bei freistehenden Gebäuden ca. 6 % zu Ungunsten der Baulückenschließungen. Auf diese Änderungen muss entwurflich besonders reagiert werden (Verkleinerung von Fenstern, dafür prozentuale Vergrößerung des geschlossenen Wandanteils). Das wiederum hat dann negative Auswirkungen auf die Belichtung der Räume und eingeschränkten Handlungsrahmen bei der Außenwandgestaltung.

1.2 Herstellungskosten, Betriebskosten, Wohnkosten

Die in Studien ermittelten und summarisch ausgewiesenen Mehrkosten treten nicht gleich verteilt auf, sondern treffen einige Bauweisen wenig bis gar nicht, währenddessen andere in erheblichem Umfang mit Mehrkosten belastet werden. Dies wirkt marktverzerrend und wirkt sich besonders auf notwendige Neubauten, die mit moderner Gas-Brennwerttechnik versorgt werden sollen, aus. Der zwin-

gende Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung⁴ bzw. erheblich verbesserter Wärmeschutz, bis hin zur Unmöglichkeit, monolithisch zu bauen, sind die Folge. Es ist zu erwarten, dass wirtschaftliche Lösungen mit Gas-Brennwerttechnik und thermischer Solaranlage zukünftig nicht mehr möglich sind. Alternative Lösungen wie BHKW erfordern höhere Kosten durch z. B. größeren Platzbedarf, höhere Wartungskosten, höhere Wärmepreise im Contracting (siehe Anlage).

Zusätzliche Mehrkosten entstehen in der Gesamtkalkulation neben den rein baubedingten Kosten auch für erhöhten Planungsaufwand und Qualitätskontrolle. Die Anforderungen daran steigen nicht linear, sondern überproportional bei Umsetzung energetisch anspruchsvoller Konzepte. Bei vorgegebenen Baufeldern verkleinert sich außerdem die Wohnfläche mit steigender Dicke der Außenwand. Die interne Studie eines Wohnungsunternehmens aus dem Jahr 2008 zeigte für Neubauten nach EnEV 2009 gegenüber EnEV 2007 Gesamtmehrkosten KGR 300 und 400 von 5-6 %, einschließlich der Wertminderung aus 1 % Flächenverlust. Eine weitere Absenkung auf einen Primärenergiebedarf von 50 kWh/(m² a) bei Versorgung mit Gas-Brennwerttechnik führte zu Mehrkosten von 17-22 %, einschließlich einer Wertminderung aus 2 % Flächenverlust.

Der Betriebskosteneinsparung im Neubau sind Grenzen gesetzt. Zum einen liegen erfahrungsgemäß die tatsächlichen Verbräuche über den berechneten Bedarfswerten, wozu u. a. der Reboundeffekt beiträgt. Eine Studie dazu⁵ kommt zu dem Ergebnis, dass der Mehrverbrauchskorridor bei 30 % bis 50 % liegt. Zum anderen entstehen zusätzliche Kosten im Bereich der Wartung und des Betriebsstromes für technische Anlagen, die die zusätzlichen Einsparungen beim Heizenergieverbrauch fast oder ganz ausgleichen. Eine Studie⁶ der norddeutschen immobilienwirtschaftlichen Verbände hat ergeben, dass die warmen Betriebskosten bei den untersuchten Effizienzhäusern KfW 70 im Mittel bei 0,51 EUR/m² im Monat lagen. Bei den Passivhäusern lagen sie bei 0,35 EUR/m² im Monat, zuzüglich 0,13 EUR/m² im Monat für Strom- und Wartungskosten der Lüftungsanlage, in Summe also 0,48 EUR/m² im Monat.

Die Frage, zu wie viel höherer Miete die höheren Herstellungskosten durch die Novellierung der EnEV führen, ist irrelevant vor dem Hintergrund, dass die erzielbare Miete bereits jetzt nicht zur Refinanzierung des Bauvorhabens reicht.

⁴ Lüftungsanlagen mit WRG weisen im Geschosswohnungsbau regelmäßig geringere Energieeinsparungen auf als gerechnet, weil Mieter trotzdem über Fenster lüften. Kostenseitig wiegen Strom- und Wartungskosten die eingesparten Energiekosten auf. Lüftungsanlagen mit WRG werden daher vorrangig unter Komfortgesichtspunkten eingesetzt.

⁵ Unsere neuen Häuser verbrauchen mehr als sie sollten. Mitteilungsblatt der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., März 2010

⁶ Passivhaus, Effizienzhaus, Energiesparhaus & Co., Aufwand, Nutzen und Wirtschaftlichkeit, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Oktober 2010

1.3 Förderung

Wo höhere energetische Standards umsetzbar sind, werden sie im Markt bereits gebaut. Bereits jede zweite Wohnung wird besser als nach EnEV gebaut. Dies ist jedoch nur durch die Unterstützung durch KfW-Mittel möglich.

Erhebliche Auswirkungen auf das Baugeschehen hätten Änderungen bei der Förderintensität der KfW-Förderung in Reaktion auf die verschärften Anforderungen. Es werden derzeit ca. die Hälfte der Neubauten besser als nach EnEV 2009 errichtet, regional bis zu 70%. Dies ist jedoch nur möglich mit Hilfe der KfW-Förderung in der gegenwärtigen Förderintensität und mit ggf. weiterer kommunaler oder regionaler Förderung. Eine neuerliche Anhebung der KfW-Anforderungen zur Wahrung des Abstandswertes zur EnEV würde die Nachfrage nach Fördermitteln drastisch reduzieren, weil die Lücke zur Wirtschaftlichkeit nicht mehr geschlossen werden könnte.

Was bisher ohne Förderung nicht umsetzbar war, wird durch höhere Vorgaben nicht wirtschaftlich. Im Gegensatz etwa zur Photovoltaik-Investoren profitieren Wohnungs- und Immobilienunternehmen nicht vom globalen Anbieterwettbewerb und sinkenden Kosten. Seit 2006 sind die Preise für Photovoltaik um 60 % gesunken. Im selben Zeitraum verteuerte sich der Wohnungsbau um rund 20 % (Baupreisindex Mehrfamilienhäuser, stat. Bundesamt).

1.4 Gleichzeitigkeit verschiedener Anforderungen

In Zusammenhang mit dem EEWärmeG führen die Verschärfungen im Neubau dazu, dass die Ersatzmaßnahme "Unterschreitung der EnEV" praktisch nicht mehr umsetzbar ist. Damit nimmt der Druck auf den Einsatz erneuerbarer Energie weiter zu, der mit überproportionalen Kosten verbunden ist. Insbesondere die Kosten für das Monitoring und die Wartung technisch anspruchsvoller Anlagen wirken sich erhöhend auf die Gesamtmieten aus und übersteigen teilweise den Effekt der Kostenreduzierung durch die Energieeinsparung.

Auch die nicht energetisch motivierten Grundanforderungen an eine Gebäudehülle begrenzen deren wärmeschutztechnische Leistungsfähigkeit. Dies gilt insbesondere im innerstädtischen Geschosswohnungsbau mit Wohnflächen > 2.000 m² und vergleichsweise geringen Außenwandflächen, die erhebliche Lasten aufnehmen müssen. Zur Einhaltung geringer U-Werte sind daher häufig große Wanddicken erforderlich, die die Gesamtwirtschaftlichkeit derartiger Konstruktionen und damit deren Marktchancen schwächen. Die Grenzen hochwärmedämmender monolithischer Ziegelwände im Geschosswohnungsbau liegen bei Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,23 W/(m²K) entsprechend einer Wanddicke von 36,5 cm mit der Wärmeleitfähigkeit von 0,09 W/(mK). Vor diesem Hintergrund ist die Festlegung der maximal zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle H'T gegenüber den Festlegungen der 1. EnEV-Stufe gültig bis 31.12.2015 nicht weiter zu reduzieren.

1.5 Mögliche Änderungen von Bewertungen aus einer geänderten oder übergreifenden Sichtweise heraus

Im Zusammenhang mit der Energiewende verschieben sich Bewertungen. Derzeit sind Energieversorgungskonzepte in der Entwicklung, für die der heute übliche Dämmstandard vollauf ausreichend ist, wie z. B. eine Kombination aus Solarluftkollektor, Wärmepumpe und Eisspeicher. Auch bei Stromverwendung erfolgt mit zunehmenden regenerativen Anteilen im Strom eine Neubewertung. Schon jetzt und verstärkt in den nächsten Jahren werden Batteriespeicher den Eigenverbrauch von Solarstrom steigern. Auch die ersten Kleinstwindkraftanlagen für Hausdachmontagen werden zur CO₂-freien Eigenstromerzeugung beitragen. Eine CO₂-freie Wärmebereitstellung mit Wärmepumpe wird die Folge sein.

Der größte Teil der Neubauten wird, zumindest im Geschosswohnungsbau, mit einer Außendämmung ausgeführt. Dämmstoffe und Dämmsysteme haben wichtige bauphysikalische Aufgaben. Gleichwohl entstehen mit der Verwendung von Dämmstoffen, insbesondere auf Außenwänden, auch neue Probleme, die es zu lösen gilt. Dies betrifft z. B. den Einsatz von Bioziden zum Schutz vor Veralgung, den Einsatz von Flammschutzmitteln und die Ausführungsrichtlinien für Dämmsysteme zum Brandschutz, einen späteren Rückbau und das Recycling von gemischt mineralisch/organischen Fassaden usw. Ein vom BMVBS gefördertes Forschungsvorhaben "Metastudie Wärmedämmstoffe" soll derzeit den Wissensstand dazu und den Forschungsbedarf ermitteln.

Auch deshalb darf eine einschalige monolithische Bauweise nicht vom Markt verdrängt werden.

Untersuchungen zu Lebenszykluskosten zeigen, dass in konkreten Fällen Lebenszykluskosten bei zunehmendem energetischen Standard steigen können.⁷

Höhere energetische Standards scheinen aus Sicht der Ökobilanzierung nicht eindeutig zu sein. Während z. B. das Treibhauspotenzial sinkt, kann durchaus das Versauerungspotenzial steigen.

2. Weitere geplante Änderungen im Neubau

2.1 Bewertung von KWK-Wärme

Die BID ist der Auffassung, dass die "gerechte" Aufteilung von Primärenergieeinsatz und CO₂-Emission auf Strom und Wärme bei gekoppelter Erzeugung noch nicht abschließend diskutiert wurde, insbesondere noch nicht darauf hin, ob eine gewählte Methode auch langfristig den zu erwartenden Änderungen im Ener-

⁷ Entwicklung von Bewertungsmaßstäben für das Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau. Endbericht. Ascona GbR Gesellschaft für ökologische Projekte. April 2011

giemarkt Rechnung tragen kann. Da es keine physikalisch eindeutige Methode gibt, ist zumindest für die politische Bewertung in der EnEV und im CO₂-Monitoring ein gesellschaftlicher Konsens wünschenswert. Die derzeitige Methode der EnEV kann langfristig nicht bestehen bleiben. Auch müssen Primärenergie- und CO₂-Berechnungen dieselbe methodische Basis haben.

Wärme aus KWK spielt bei der Beheizung und Warmwasserbereitung im Geschosswohnungsbau eine große Rolle. Durch die 2002 eingeführte positive Bewertung der Wärme aus KWK konnte die EnEV in weiten Bereichen überhaupt erst wirtschaftlich umgesetzt werden bzw. entstand die Möglichkeit, höhere Energiestandards unter Einbeziehung der KfW-Förderung sozialverträglich umzusetzen. Allerdings werden die niedrigen Primärenergiefaktoren einiger Fernwärmenetze von Kommunen dazu "missbraucht", um unter Berufung auf § 16 EEWärmeG einen Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärme durchzusetzen. Dies kann mit der Systematik der EnEV nicht gewollt sein. Ohnehin sind der kommunalrechtliche Anschluss- und Benutzungszwang oder eine vergleichbar wirkende privatrechtliche Verpflichtung zur Fernwärmeabnahme, wie etwa durch langfristige Verträge von mehreren Jahrzehnten, in Frage zu stellen, da sie einen Systemwettbewerb durch Monopolstellung verhindern und teilweise zu nachweislich höheren Tarifen führen. Der niedrige Primärenergiefaktor darf aber auch nicht in den übrigen Fällen zu einer Verdrängung anderer Systeme führen. Eine rechtlich abgesicherte Monopolstellung der Fernwärmebranche gilt es zu vermeiden⁸.

Die geplante Veränderung der Verdrängungsstromfaktoren wird jedenfalls nicht begründet und ist u.E. sachlich nicht nachvollziehbar, weil KWK-Strom nach wie vor Kohlestrom verdrängt. Der Faktor 2,8 für den Verdrängungsstrommix ist allgemein anerkannt. Eine nicht nachvollziehbare Absenkung auf 2,5 oder 2,3 führt zu Erhöhungen von Primärenergiefaktoren – je nach spezieller Anlage oder speziellem Netz – um bis 0,4, z. B. von 0,36 auf 0,7. Besonders betroffen sind effiziente Anlagen mit hohem KWK-Deckungsanteil und hoher Stromkennzahl. Derartige Veränderungen bedürfen einer guten Begründung und einer Vorbereitungszeit für den Immobilieneigentümer bzw. einer Anpassung der Fördermittel.

Die BID empfiehlt dringend, den derzeitigen Faktor 2,8 für den Verdrängungsstrommix vorerst beizubehalten und schlägt vor, die methodischen Fragen in einer Arbeitsgruppe unter Leitung eines Ministeriums (BMVBS/BMWi) zu klären. Zumindest sollte die Umstellung später erfolgen, damit sich die Immobilienwirtschaft auf die neuen Faktoren einstellen kann.

2.2 Elektrische Warmwasserbereitung

Die geplanten Änderungen hinsichtlich der elektrischen Warmwasserbereitung müssen überarbeitet werden. Es darf bei der Wirtschaftlichkeit und Baubarkeit

⁸ Abschlussbericht Sektoruntersuchung Fernwärme, Bundeskartellamt, S. 2

elektrischer Warmwasserbereitung keine Verschiebungen gegenüber dem Status Quo geben. Die elektrische Warmwasserbereitung muss auch betrachtet werden im Angesicht der hygienischen Anforderungen an eine zentrale Warmwasserbereitung, die zu hohen Energieverbräuchen für das warme Wasser führt und im Hinblick auf den gegenwärtigen Umbruch bei der Stromerzeugung, einschließlich einer Verwendung im Wärmebereich im Kontext temporärer regenerativer Überproduktion und wünschenswerter Speicherung.

2.3 Anrechnung von dezentral erzeugtem Strom

Die Anrechnung von in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude regenerativ erzeugtem und selbst genutztem Strom für die Endenergie wird ausgedehnt auf vorübergehend gespeicherten Strom. Dies ist zu begrüßen, da es zukünftige Konzepte im Rahmen der Energiewende ermöglicht und befördert.

2.4 Referenzklima

Die Umstellung des Referenzklimas für Berechnungen nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 ist zwar hinsichtlich der Anforderung unproblematisch, weil immer nur mit dem Referenzgebäude verglichen wird. Sie ist jedoch zumindest unverständlich, weil das Referenzklima etwas wärmer wird als bisher. Damit dürften die Ergebnisse nach den zwei Rechenverfahren noch etwas weiter auseinander rücken, denn die Berechnung nach DIN V 4106-8 und DIN V 4701-10 liefert bereits geringere Ergebnisse für den Primärenergiebedarf als die Berechnung nach DIN V 18599.

2.5 Sommerlicher Wärmeschutz

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz mit dem neuen Entwurf der DIN 4108 Teil 2 müssen noch auf ihre praktische Ausführbarkeit überprüft werden. Der in Bezug genommene Entwurf von 2011 ist ungeeignet. DIN bereitet einen überarbeiteten Entwurf vor.

2.6 Modellgebäudeverfahren

Das Modellgebäudeverfahren sollte gestrichen werden. Es regelt ein vereinfachtes Nachweisverfahren. Es gilt für Wohnbauten, die bestimmte Bedingungen erfüllen, sowohl was ihre Größe und Gebäudegeometrie angeht, als auch die anlagentechnische Ausstattung, den Anteil ihrer Fensterfläche im Vergleich zu den Fassadenflächen, die Ausführung der Wärmebrücken und die Dichtheit der Gebäudehülle.

Mit dem Modellgebäudeverfahren müssen keine Energienachweise berechnet werden. Stattdessen ist es möglich, die Energiekennwerte aus entsprechenden Tabellen zu übernehmen. Das Modellgebäudeverfahren stellt jedoch keine wesentliche Vereinfachung dar, da auch weiterhin Volumen- und Flächenberech-

nungen erforderlich sind, um z. B. über das beheizte Gebäudevolumen (VE) die Gebäudenutzfläche (AN) bestimmen zu können. Die pauschalen Aufschläge im Modellgebäudeverfahren führen zu weiteren Kostensteigerungen, die Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz energetischer Maßnahmen verringern. Weiterhin müssen die Fenster-, die Wand- und die Dachflächen bestimmt werden, um in das geforderte Verhältnis setzen zu können.

Der maximal zulässige Anteil an Fenstern je Fassadenseite liegt hier z. B. bei 30 %. Dieser Wert bildet die in der Praxis üblichen Gebäudeentwürfe nicht ab. Etwa 75 % der üblichen EFH und MFH können mit dem Verfahren somit nicht erfasst werden, da üblicherweise höhere fassadenbezogene Fensterflächenanteile vorliegen. So sollte besser eine Gesamtbetrachtung der Gebäudehülle vorgenommen und eine Festlegung auf einen mittleren Fensterflächenanteil angestrebt werden – oder aber auf das Modellgebäudeverfahren gänzlich verzichtet werden.

2.7 Biomethan

Nach EnEV muss Biogas (gasförmige Biomasse) mit dem gleichen Primärenergiefaktor wie Erdgas aus fossilen Quellen angesetzt werden. Nur wenn das Biogas im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den Gebäuden erzeugt wird, die damit versorgt werden, darf ein geringerer Primärenergiefaktor angesetzt werden. Eingespeistes Biomethan aus dem Gasnetz wird damit genauso wie Erdgas behandelt und erhält keinen ökologischen Bonus.

Das EEWärmeG lässt gasförmige Biomasse zur Anrechnung als erneuerbarer Energieträger für Wohngebäude nur zu, wenn die Nutzung in Kraft-Wärme-Kopplung erfolgt. Eine direkte Verbrennung im Kessel kann für Wohngebäude nicht als Erfüllung der Anforderungen des EEWärmeG angesetzt werden. Sie wird jedoch für öffentliche Gebäude zugelassen, die einer Nutzungspflicht für erneuerbare Energien bei umfassenden Renovierungen unterliegen, wenn der Kessel der besten verfügbaren Technik entspricht. Hintergrund ist die Interpretation, dass eine reine Verfeuerung hochwertiger Biomasse Verschwendung sei. Bei Verwendung von Bioöl kann die Nutzungspflicht im EEWärmeG für alle Gebäude erfüllt werden durch Einsatz der besten verfügbaren Technik, was bei reiner Wärmeerzeugung ein Öl-Brennwertkessel ist.

Bereits heute bieten eine Reihe Gasversorger Biomethananteile an, die teilweise 5 %, meist 10 % und in einigen Fällen bis zu 100 % betragen. Aus Sicht der BID sollte die Nutzung von Biomethan und sogenanntes Windgas, also Windenergie die nach chemischer Umwandlung in das Gasnetz eingespeist wird, zumindest anteilig (z. B. bis zu 20 % Biomethananteil) nach EEWärmeG zulässig sein und nach EnEV im Primärenergiefaktor angerechnet werden können. Damit entstünde ein Marktinstrument zur Verwendung von Biomethan. Entsprechend verschiedener Studien wird das technische Potenzial von Biomasse als Brennstoff derzeit nur zu ca. 50 % genutzt.

3. Zu den geänderten Anforderungen an Energieausweise

Der BID ist bewusst, dass aufgrund der Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden von 2010 eine Reihe von Anpassungen in Bezug auf Energieausweise notwendig sind. Gleichwohl stehen Aufwand und Nutzen dieser Änderungen bei Energieausweisen in keinem angemessenen Verhältnis. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass nach wie vor die Nachfrage nach Energieausweisen marginal und die Akzeptanz eingeschränkt ist. Wohnungsunternehmen berichten übereinstimmend, dass 0-3 % der Mieter das Angebot wahrnehmen.

Die Primärenergiekennwerte im Energieausweis sind im Übrigen wenig zur Verbraucherinformation geeignet. Sie sagen z. B. nichts über den Aufwand aus, mit dem ein geringer Primärenergiekennwert erzielt wird, wie beispielsweise die höheren Investitionskosten von Pelletkesseln. Auch können trotz geringstem Primärenergiekennwert die Heizkosten vergleichsweise hoch liegen, z. B. bei Fernwärme.

3.1 Zusätzliche Energiekennwerte

Die Einführung von zusätzlichen Energiekennwerten im Energieausweis kann auf Verbraucher nur verwirrend wirken. Die BID lehnt insbesondere den zusätzlichen Bezug auf die Wohnfläche ab, da diese Fläche völlig aus der Systematik der Energieeinsparverordnung herausfällt.

Energiekennwerte sollten auf volle Kilowattstunden gerundet werden. Die Angabe von zwei Stellen nach dem Komma spiegelt eine nicht vorhandene Genauigkeit wieder.

3.2 Warmwasserverbrauch in Energieausweisen

Die Einbeziehung eines Warmwasserverbrauches bei dezentraler Warmwasserbereitung in den Verbrauchsausweis ist sachlich richtig, damit immer der gleiche Bilanzraum im Energiekennwert dargestellt wird. Der vorgesehene Warmwasserkennwert von 20 kWh/(m²a) ist jedoch zu hoch angesetzt. Allenfalls bei Bezug auf die Wohnfläche liegt der Verbrauch für dezentrale Warmwasserbereitung bei 18-20 kWh/(m²a), bei Bezug auf die Nutzfläche dementsprechend bei 15-16 kWh/(m²a).

3.3 Angabe von Energiekennwerten in Vermietungsanzeigen

Der zusätzliche Aufwand für die Angabe von Energiekennwerten in Immobilienanzeigen wird weit unterschätzt. Er wird nur für Wohngebäude zwischen 200.000 EUR bis 1 Mio. EUR angegeben, ausgehend von Mehrkosten zwischen 50 Cent bis zu 2,50 EUR pro Immobilienanzeige. Da nicht nur der Energiekennwert anzugeben ist, sondern auch die Art des Energieträgers und ob es ein Be-

darfs- oder Verbrauchsausweis ist, kann damit gerechnet werden, dass mindestens durch den Umbruch die Anzeige um 1 mm länger wird. Die Kosten für 1 mm betragen gewöhnlich um ca. 5 EUR. Die gegenwärtige Fluktuationsrate im Geschosswohnungsbau liegt bei ca. 10 %, d. h. allein für die 20 Mio. Mietwohnungen in Deutschland treten 2 Mio. Vermietungsvorgänge jährlich auf. Unter der Annahme, dass 2/3 davon annonciert werden, ergeben sich mindestens ca. 7 Mio. EUR Mehraufwand allein für die Vermietungen im Geschosswohnungsbau. Selbst wenn 50 % der Anzeigen zu geringen Kosten im Internet annonciert werden, verbleiben ca. 3,5 Mio. EUR Mehraufwand. Es wird daher dringend empfohlen, die Angaben soweit wie möglich abzukürzen, z. B. V 118 FW (Verbrauchsausweis 118 kWh/(m² a) fernwärmeversorgt). Allerdings sind die Abkürzungen dem Verbraucher nicht bekannt und erfordern eine entsprechende Aufklärung.

3.4 Übergabe der Modernisierungshinweise mit dem Energieausweis an den Mieter

Die Abgabe von Modernisierungsempfehlungen an Mieter wird zu einem großen praktischen Problem. Die Vermieter erwarten zahlreiche Nachfragen zum Zeitpunkt und zur Art der beschriebenen Maßnahmen. Das führt zum einen zu hohem bürokratischem Aufwand auf Seiten der Vermieter und zum anderen zu unzufriedenen Mietern, weil das technische Know-how dazu nicht vorhanden bzw. vermittelbar ist, um eine Bewertung vornehmen zu können. Weiterhin wird eine Anspruchshaltung bei den Kunden verursacht, die nicht gerechtfertigt ist, da sich die Modernisierungsempfehlungen nur auf die energetische Modernisierung beziehen, die jedoch oft technisch nicht notwendig und seitens der Vermieter und der Mieter nicht finanzierbar ist.

3.5 Kontrollsysteme

Die BID hält die EU-Vorgaben, insbesondere hinsichtlich des geplanten Kontrollsystems für Energieausweise, für ungeeignet. Gesetzlich verordnete Energieausweise aus Anlass eines Verkaufs oder einer Vermietung können nicht die Qualität einer Energieberatung erreichen, die im Vorfeld einer geplanten Investition in Anspruch genommen wird. Deshalb können Energieausweise folgerichtig nur eine erste Grobanalyse darstellen und damit nur einen groben Überblick über den energetischen Zustand eines Gebäudes geben. Aus dem Energieausweis können keine Informationen über die zu kalkulierenden Kosten gewonnen werden, insbesondere nicht für eine konkrete Wohnung. Am aussagefähigsten ist hier noch der Energieverbrauchsausweis.

Aus Sicht der BID wird für Energieausweise angemerkt, dass angesichts der europarechtlichen Vorgaben ein übermäßig komplexes Kontrollsystem aufgebaut wird, dass deutlich über die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie hinausgeht:

Seite 18 von 27

- Jeder Energieausweis muss zunächst registriert werden (vorläufig beim Deutschen Institut für Bautechnik, später bei einer Behörde oder einem Beliehenen des jeweiligen Bundeslandes; § 26 c EnEV-E).
- Zuständig für die Registrierung ist der Ausweisersteller (§ 26c EnEV-E).
- Die Länder nehmen eine Stichprobe.
- Als signifikanter Prozentsatz werden 0,5 % der Energieausweise angesehen. Es wird lt. Begründung zum Entwurf geschätzt, dass ca. 440.000 Energieausweise im Jahr aufgestellt werden. Mithin wären 2.200 Ausweise im Jahr zu prüfen.
- Der Energieausweisersteller unterliegt einer zweijährigen Aufbewahrungspflicht der Unterlagen (§ 26 d Absatz 5 EnEV-E).
- Die vorgenannten Überprüfungsoptionen werden gemäß § 26d Absatz 4 EnEV-E (wenn auch nicht ausdrücklich so erläutert) offensichtlich als aufeinander aufbauende Intensitätsabstufungen verstanden.

Letztlich sollen den Ländern über die Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung die Möglichkeiten eröffnet werden, Einzelheiten der Überprüfungsoptionen zu konkretisieren. An dieser Stelle wird das Problem auf die Länder verlagert.

Die BID kritisiert insbesondere die Komplexität des Verfahrens. Der Aufbau von Bürokratie für die Kontrolle von lediglich ca. 2.200 Energieausweisen ist insofern unverhältnismäßig.

Ein Gutachten des BMVBS⁹ kam zu dem Ergebnis, dass für die fünf Ausweisgruppen (Wohngebäude-Verbrauch, Wohngebäude-Bedarf, Nichtwohngebäude-Verbrauch, Nichtwohngebäude-Bedarf vereinfachtes Verfahren, Nichtwohngebäude-Bedarf Mehrzonenverfahren) eine statistisch signifikante Größenordnung bereits dann besteht, wenn jährlich ca. 160 Ausweise je Ausweisgruppe, mithin jährlich 800 Ausweise geprüft würden.

Des Weiteren sind auch die Verpflichtungen für die Erstellung von Energieausweisen für die Registrierung, die Aufbewahrung und die Datenübermittlung völlig unverhältnismäßig. Dies gilt umso mehr, weil für Verstöße gegen diese formalen Pflichten umfangreiche Ordnungswidrigkeitstatbestände mit Bußgeldern bis zu 15.000 EUR geschaffen worden sind.

⁹ Untersuchungen zur Novellierung der Gebäuderichtlinie: Studie zur Einrichtung eines Qualitätskontrollsystems für Energieausweise, Online Publikation Nr. 10/212

Seite 19 von 27

Es ist sehr wahrscheinlich, dass sowohl die landesrechtlichen Vorschriften als auch deren Umsetzung in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich sein werden und somit keine einheitliche Rechtsanwendung gewährleistet ist. Bei der Schaffung von Kontrollinstitutionen in den einzelnen Bundesländern besteht im Übrigen die hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass sich die Bürokratie in diesen Institutionen verselbständigt und zu weiterer Bürokratie führt.

In diesem Zusammenhang ist zu hinterfragen, ob es sich bei den Prüfoptionen der EU-Gebäuderichtlinie 2010 um aufeinander aufbauende Prüfindensitäten handelt oder ob die Nationen entscheiden können, es bei einer Prüfoption, z. B. der Validitätsprüfung, zu belassen.

Die Kosten für das System werden viel zu gering geschätzt:

- 3 Minuten für die Registrierung
- 3 Minuten für die Aufbewahrung
- 30 Minuten Prüfaufwand für einen Energieausweis.

Insofern wird seitens der BID empfohlen, die bisherige Kostenschätzung einer nochmaligen Prüfung auf Validität zu unterziehen. Denn in der Begründung zur EnEV wird ausgeführt, dass die Kosten für das Registrierungs- und Prüfverfahren von den Ländern durch Gebühren wieder vereinnahmt werden könnten. Damit deutet sich bereits jetzt an, dass die Energieausweisersteller mit diesen Kosten belastet werden sollen. Dies ist abzulehnen. Vielmehr sollte derjenige, der ein Prüfsystem haben will, auch dessen Finanzierung übernehmen.

Nach alledem schlägt die BID vor, ein sehr viel einfacheres Stichprobensystem einzuführen. So könnten

- Energieausweise für Neubauten, soweit sie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Behörde bekannt werden,
- Energieausweise aus Verkaufsfällen im Rahmen der notariellen Beurkundung und
- Energieausweise aus Vermietungen, soweit sie aus den Immobilienanzeigen durch die Behörde ermittelt werden

für Stichproben herangezogen werden.

Damit würden zwar verschiedene Energieausweise nie in die Stichprobe kommen (z. B. Privatvermietungen ohne entsprechende Immobilienanzeigen, Energieausweise bei genehmigungsfreien Wohngebäuden). Im Vergleich zu dem erheblichen Bürokratieaufwand des beabsichtigten Systems könnten solche Schwächen aber durchaus in Kauf genommen werden.

Bei Neubauten sollen die Länderbehörden durch Stichproben die Einhaltung der Bestimmungen kontrollieren (§ 26f EnEV-E). Laut Begründung sollen 0,5 % der

Seite 20 von 27

Neubauten, d. h. ca. 525 Kontrollen durchgeführt werden. Als Aufwand hierzu werden 60 Minuten pro Neubaukontrolle angegeben.

Es stellt sich die Frage, was zu welchem Zeitpunkt innerhalb einer Stunde an einem Gebäude wirklich geprüft werden könnte. Eine Vor-Ort-Kontrolle der energetischen Qualität ist sehr viel komplexer. Auch ist die rückläufige Personalentwicklung in den Behörden zu berücksichtigen. In NRW prüfen im Übrigen bereits staatlich anerkannte Sachverständige für Schall und Wärmeschutz stichprobenhaft.

Da die Vor-Ort-Stichprobe von Neubauten in dieser Form nicht zu leisten ist und sie auch nicht von der EU-Gebäuderichtlinie 2010 vorgegeben wird, sollte sie entfallen.

4. Energieeinsparungsgesetz

Der BID begrüßt, dass die entsprechend EU-Recht notwendige Verankerung der Verpflichtung neu errichteter Gebäude nach dem 31. Dezember 2020 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen nicht über die EU-Angaben hinaus spezifiziert wird. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist überhaupt nicht abzusehen, welcher Neubaustandard im Jahr 2020 wirtschaftlich umsetzbar ist bzw. in welcher genauen Ausprägung ein Niedrigstenergiegebäude für Deutschland definiert werden kann.

Die Einfügung der Klarstellung: "Energieausweise und Angaben in Vermietungsanzeigen dienen lediglich der Information" wird begrüßt. Sie ist sehr wichtig. Trotzdem verbleibt eine Schwäche in der Wahrnehmung der Information beim Verbraucher. Die Neufassung sieht eine rechtliche Unverbindlichkeit bei den inserierten Werten vor. Die Pflichtangaben in der Immobilienanzeige und die zwingende Präsentation des Energieausweises verleiten aber zu der Annahme, dass die dargestellten Kennwerte eine energetische Qualität des Miet- oder Kaufobjektes verheißen. Dem Verbraucher wird also eine energetische Qualität gezeigt, die er am Ende doch nicht zivilrechtlich durchsetzen kann. Dass die Energiekennwerte keine zivilrechtliche Wirkung haben, ist richtig, da die Kennzahlen der Energieausweise zu ungenau sind. Für den Verbraucher ist es aber letzten Endes nicht nachzuvollziehen, dass bei Immobilien keine zivilrechtliche Qualität aus den präsentierten energetischen Kennwerten gezogen werden kann. Schließlich legt die mehrfache Präsentation der Verbrauchswerte eine vereinbarte Beschaffenheit gemäß § 434 I BGB nahe.

Die Erweiterung der Bußgeldtatbestände auf Verstöße gegen die Information in Vermietungsanzeigen und gegen die Aushändigung von Energieausweisen ist mit der vorgesehenen Höhe von 15.000 EUR jeweils unverhältnismäßig und sollte auf 5.000 EUR begrenzt werden.

5. Weiteres

5.1 Außerbetriebnahmepflicht für elektrische Speicherheizungen nach § 10a EnEV

Für die Zukunft geht es vor allem auch darum, die volatile Erzeugung großer regenerativer Stromerzeuger zu managen und dezentral erzeugten Strom entweder lokal zu verbrauchen oder die dezentralen Erzeuger zu vernetzen und in größere Lösungen einzubinden. Dabei wird auch die Nutzung oder Zwischenspeicherung temporär überschüssiger Elektroenergie wichtig, sei es über zukünftige Stromspeicher oder über das Medium "Wärme". Eine Außerbetriebnahme sämtlicher Speicherheizungen kann sich daher im Nachhinein als nachteilig erweisen.

Die BID empfiehlt deshalb § 10a zu streichen bzw. mindestens Speicherheizungen, die in Konzepte zur Nutzung regenerativer Energie eingebunden werden, die insbesondere dazu beitragen, die Abschaltung regenerativer Stromerzeugung zu vermeiden, von den Pflichten zur Außerbetriebnahme nach § 10a auszunehmen.

5.2 Innendämmung

Es wird begrüßt, dass Anforderungen an Innendämmung gestrichen werden. Die Begründung dafür ist sehr richtig und könnte auch für andere Anforderungen herangezogen werden: "Bei der Innendämmung kann mit einer freiwilligen Lösung möglicherweise mehr Energieeinsparung erzielt werden als durch eine Vorschrift, die von eigentlich sinnvollen Maßnahmen abhält."

5.3 Instrumentenmix

Für eine energetische Modernisierung des gesamten Immobilienbestands (Wohn- und Nichtwohngebäude) ist ein breiter Instrumentenmix unabdingbar, der Förderung gegenüber ordnungsrechtlichen Verschärfungen oder gar Zwang betont: Neben den bisherigen ordnungsrechtlichen Bausteinen (Gesetze und Verordnungen) bedarf es daher einer Verstärkung der staatlichen Förderprogramme auf einem ausreichend hohen finanziellen Niveau (KfW-Programme, MAP) sowie der Schaffung zusätzlicher Anreize (z. B. steuerliche Maßnahmen), wobei Gewerbeimmobilien stärker als bislang im Förder- und Anreizinstrumentarium Berücksichtigung finden müssen.

Um bei den Klimaschutzzielen einen wirklichen Schritt vorwärts zu kommen, ist es nicht nur notwendig, dass Bund und Länder die gegenseitige Blockade bezüglich der steuerlichen Absetzbarkeit energetischer Sanierungen bei Wohngebäuden im Bundesrat endlich überwinden, ebenso muss zukünftig über eine Einbeziehung von Nichtwohngebäuden nachgedacht werden.

Anlage

Der Effizienzstandard für Neubauten bedeutet jeweils eine 12,5 prozentige Verschärfung des zulässigen Jahresprimärenergiebedarf Q_p in Verbindung mit einer jeweils 10 prozentigen Verschärfung der maximal zulässigen Transmissionswärmeverluste der Gebäudehülle $H'T$.

In Abhängigkeit der Geometrie unterschiedlicher Gebäudetypen und ausgewählter typischer Anlagentechnik sind folgende U-Wert-Bereiche rechnerisch ermittelt worden:

U-Wert-Anforderungen an Wohngebäude bis 2020 [W/(m ² K)]			
Bauteil	Erste Verschärfungsstufe	Zweite Verschärfungsstufe	Niedrigstenergiehaus
	Einführung EnEV 2013 -31.12.2015	Ab 01.01. 2016	2021
Außenwand	0,24 - 0,32	0,20 - 0,28	< 0,15
Fenster	0,90 - 1,30	0,90 - 1,30	< 0,80
Erdberührte Bauteile	0,30 - 0,35	0,30 - 0,35	0,12
Dach/oberste G-Decke	0,17 - 0,22	0,17 - 0,22	0,10 / 0,12

Der pauschale Wärmebrückenzuschlag ΔU_{wb} liegt diesen Berechnungen weiterhin mit 0,05 W/(m²K) zugrunde. Somit ist bei genauerer Ermittlung eine Kompensation der Anforderungsbedingungen über die Wärmebrücken möglich.

Bei einer ungünstigen Gebäudegeometrie wird für den Referenzfall "Verbesserter Brennwertkessel mit solarer Trinkwassererwärmung" bei einer **Verschärfung von $Q_p = 12,5\%$ ein U-Wert von 0,26 W/(m²K)** erforderlich sein. Um diesen U-Wert zu erbringen, benötigt man eine Wärmeleitfähigkeit des Mauerwerks von 0,10 W/(mK) bei einer Wanddicke von 36,5 cm. Bei günstiger Gebäudegeometrie ist ein U-Wert von 0,28 W/(m²K) auch weiterhin als Anforderungswert für die Außenwand maßgeblich (erf. $\lambda = 0,11$ W/(mK)).

Bei einer Anforderungsverschärfung **Q_p von 25 %**, nach dem derzeitigen Entwurf vorgesehen ab 1. Januar 2016, ergeben sich **Anforderungswerte $U_{aw} < 0,20$ W/(m²K) und der Einsatz 3-fach verglaster Fenster**. Für diesen Fall muss in der Regel eine zusätzliche Wohnungs Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen werden. Unter Einbeziehung optimaler Anlagentechnik sind U-Werte von 0,26 - 0,28 W/(m²K) weiterhin möglich.

Seite 23 von 27

Bei Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken (Heizenergie aus Kraft-Wärme-Kopplung) ist ein deutliches Signal von Seiten des Ordnungsgebers gesetzt worden. Die Senkung des Primärenergiefaktors des nicht erneuerbaren Anteils des Stroms ist als deutliches politisches Signal mit Präferenz zu strombeheizten Gebäuden zu verstehen. Hinzu kommt, dass man den Ausbau von Nahwärmenetzen mit dieser Technik forcieren möchte. Mit Einführung der neuen Einsparverordnung 2013 liegen die Anforderungen an die Gebäudehülle im Bereich der Referenzausführung, d. h. $U_{AW} = 0,28 \text{ W/(m}^2\text{K)}$. Im zweiten Schritt liegen die erforderlichen **U-Werte** an die **Wand im Bereich von 0,24 - 0,28 W/(m²K)** je nach Anlagentyp und Gebäudegeometrie.

Der Bund ist nicht gehalten, zum jetzigen Zeitpunkt Verschärfungen zu regeln. Die gesetzlichen Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie 2010 sind bereits mit der EnEV 2009 erfüllt.

Die Grenzen der Wirtschaftlichkeit im Gebäudebereich sind bereits mit der EnEV 2009 erreicht. Die Energiewende muss für Eigentümer, Bauherren und Nutzer bezahlbar bleiben. Schon jetzt ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle an der Grenze des wirtschaftlich Vertretbaren. Der Wert zul. H_T' in Anlage 1 Tabelle 2 wird auf 90 %, für die im Mietwohnungsbau relevanten größeren zweiseitig angebauten Wohngebäude sogar für 2014 um 70 % und für 2016 um 58 % des zulässigen Werts nach EnEV 2009 reduziert. Technisch und wirtschaftlich sind die Anforderungen z.T. nicht mehr umzusetzen. Es wird daher gefordert, es bei den bisherigen Höchstwerten zu belassen.

Wirtschaftliche Erwägungen werden aber auch durch das scheinbare Festhalten an üblicher Referenzgebäudeausführung in nicht ausreichender Form gewürdigt. Vergleichsrechnungen haben ergeben, dass die Verluste über die Gebäudehüllfläche ($H'T$) je nach Gebäudetyp und Anlagentechnik im Mittel deutlich höher sind, als die zukünftigen maximal zulässigen Anforderungswerte gemäß Referententwurf.

Die Ursache liegt in den Verschärfungen des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs (Q_p) unter Beibehaltung der bisherigen Referenz-Anlagentechnik (Brennwertheizung). Diese bewährte Technik muss über eine stark verbesserte Qualität der Gebäudehülle oder aber zusätzliche Anlagentechnik, wie z. B. mechanische Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, investitions- und betriebskostensteigernd kompensiert werden.

Ein kostenoptimales Verhältnis aus Investitions- und Energiekosten zur Verbesserung der Energieeffizienz, wie von der EPBD gefordert, ist in der Festlegung der neuen Anforderungen nicht erkennbar.

Die stufenweise Erhöhung der energetischen Anforderungen innerhalb von 2 Jahren sorgt für Diskontinuität in der Planungssicherheit. Im Übrigen sind auch Marktverzerrungen durch sogenannte Vorzieheffekte nicht auszuschließen.

Die scheinbare Umsetzbarkeit der EnEV 2013 ergibt sich unter anderem dadurch, dass das Referenzgebäudeniveau fiktiv unverändert bleibt, aber die Resultate mit einem Faktor 0,875 multipliziert werden. Dies ist in der praktischen Umsetzung mit erheblichen Problemen verbunden. So müssen im Nachweisverfahren des realen Gebäudes Kompensationen erfolgen, die bei bestimmten Konstellationen aus Wärmedämmung und Anlagentechnik ausschließlich zu Lasten einer Disziplin gehen.

Beispiel Brennwertheizung: Diese Technik kann eine Verbesserung um 12,5 % ohne Kompensation nicht ermöglichen. Gebäude mit Erdgas-BW-Heizung können zukünftig allein über die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes oder einer Investition in die mechanische Wohnungslüftung realisiert werden. Dies bedeutet, ein Gebäude mit Referenzausführung hält weder die EnEV noch das EEWärmeG ein. Dies ist ein gravierender Systemfehler in der Festlegung der EnEV-Anforderungen.

Vor allem die nicht energetisch motivierten Grundanforderungen an eine Gebäudehülle begrenzen deren wärmeschutztechnische Leistungsfähigkeit. Dies gilt insbesondere im innerstädtischen Geschosswohnungsbau mit Wohnflächen $> 2.000 \text{ m}^2$ und vergleichsweise geringen Außenwandflächen, die erhebliche Lasten aufnehmen müssen. Zur Einhaltung geringer U-Werte sind daher häufig große Wanddicken erforderlich, die die Gesamtwirtschaftlichkeit derartiger Konstruktionen und damit deren Marktchancen schwächen. Die Grenzen hochwärmedämmender monolithischer Ziegelwände im Geschosswohnungsbau liegen bei Wärmedurchgangskoeffizienten von $0,23 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ entsprechend einer Wanddicke von 36,5 cm mit der Wärmeleitfähigkeit $0,09 \text{ W}/(\text{mK})$. Vor diesem Hintergrund ist die Festlegung der maximal zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle $H'T$ gegenüber den Festlegungen der 1. EnEV-Stufe, gültig bis 31.12.2015, nicht weiter zu reduzieren. Weitergehende Energieeinsparungen können gleichwohl über effizientere Anlagentechnik realisiert werden.

Die Präferenz des Verordnungsgebers für strombasierte Anlagentechnik (Wärmepumpen), die mit Veröffentlichung der neuen EnEV den Standard darstellt, wird rechnerisch optimiert durch einen sinkenden Primärenergiefaktor f_p für den nicht erneuerbaren Anteil am Strom. Dadurch wird eine Einsparung an Primärenergie suggeriert, die im Widerspruch zur Endenergieeinsparung und vor allem im krassen Widerspruch zu den steigenden Kosten des elektrischen Stroms steht.

Die Beibehaltung der U-Werte des Referenzgebäudes täuscht über die erforderlichen Wärmedämm-Maßnahmen hinweg.

Die zur Definition des Referenzgebäudestandards angegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile spiegeln den Gebäudestandard der EnEV von 2009 wider. Dies steht unter gleichzeitigem Festhalten der Referenz-Anlagentechnik auf dem Stand der EnEV 2009 in erheblichem Widerspruch zu den tat-

sächlich zu tätigen Investitionen in den baulichen Wärmeschutz. Die bisherigen Bauteilqualitäten lassen sich zukünftig nur unter erheblichen Veränderungen in der Anlagentechnik beibehalten. Der Referenzgebäudestandard sollte derart festgelegt werden, dass damit im Regelfall die Anforderungen an die EnEV und das EEWärmeG auch eingehalten sind.

Für den Neubaubereich sind insbesondere bei Baulückenschließungen ("Zweiseitig angebaute Wohngebäude") durch die stufenweise Verschärfung des Transmissionswärmeverlusts von $0,65 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ auf $0,45$ (bis 31.12.2015) und dann $0,38$ (ab 01.01.2016) die Anforderungen an die EnEV 2012 und insbesondere an Effizienzhaus-Standards voraussichtlich nur zu erfüllen, wenn entwurflich besonders darauf reagiert wird (Verkleinerung von Fenstern, dafür prozentuale Vergrößerung des geschlossenen Wandanteils).

Das wiederum hat dann negative Auswirkungen auf die Belichtung der Räume und eingeschränkten Handlungsrahmen bei der Außenwandgestaltung. Die Dämmstärken der wärmeübertragenen Umfassungsflächen können bei oberirdischen Außenwandflächen teilw. nur geringfügig erhöht werden (zulassungsbedingte Begrenzung bei Klinkerriemchen). Parallel steigt die Anforderungen an die thermische Hülle bei Neubauten mit Kellergeschoss/Tiefgarage (Stichwort Kellerdecken-/Tiefgaragendeckendämmung / Keller-/Tiefgaragengeschosshöhe oder Keller-/Tiefgaragenaußenwanddämmung).

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland ist ein Zusammenschluss aus den Verbänden BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA. Mit der BID sind die wichtigsten Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter ein Dach getreten, um mit gebündelten Kräften gemeinsame inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite.

Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info.

Der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) gehören derzeit an:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):

Dem BFW, als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Der BFW bündelt die Interessen von Wohnungsbestandshaltern mit eigenen und fremden Beständen, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Immobiliendienstleistern. Damit repräsentiert der BFW als einziger deutscher Spitzenverband die vollumfängliche Leistungskette der Immobilienbranche. Die Mitgliedsunternehmen bewirtschaften einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen und Gewerbeflächen mit einer Nutzfläche von ca. 38 Millionen Quadratmetern.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter:

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. vertritt als Fachverband Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungs- und Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in zehn Landesverbände. Die Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 600.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 50 Milliarden Euro.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):

Der DDIV ist mit derzeit über 1.600 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,9 Millionen Wohnungen mit 120 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

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 rund 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiterer Immobilienberater.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von etwa 60 Prozent in der gewerblichen und 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 40 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

Verband Geschlossene Fonds (VGF):

Der Verband Geschlossene Fonds e.V. ist die Interessenvertretung der Anbieter geschlossener Fonds in Deutschland. Derzeit vertritt der VGF insgesamt 54 Mitglieder, darunter 39 Anbieter geschlossener Fonds und 15 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 155 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland mit einem verwalteten Fondsvolumen von 198 Mrd. Euro repräsentiert der VGF damit rund 80 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2010 Fonds mit einem Volumen von rund 7,5 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 10,8 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von rund 70 Prozent.

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA):

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband mit rund 160 Mitgliedern, darunter 20 Mitgliedsverbände, verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).

Energetische Klassifizierung von Gebäuden: Was auf den ersten Blick einfach und verbraucherfreundlich scheint, ist bei näherem Hinschauen energiepolitisch, sozial und technisch ungeeignet

Derzeit wird überlegt, ob im Energieausweis nach EnEV statt des seit 2007 eingeführten kontinuierlichen Bandtachs mit Angabe des spezifischen Energiebedarfs bzw. Energieverbrauchs eine Klassifizierung wie bei weißer Ware eingeführt werden soll. Diese vordergründig verbraucherfreundliche weil vermeintlich einfache Lösung wird von der Wohnungswirtschaft strikt abgelehnt. Dagegen sprechen nicht nur technische, sondern auch gesellschaftspolitische und soziale Argumente. Diese werden im Folgenden dargelegt.

1

Energetische Klassifizierung wird dem Wohnwert nicht gerecht und stigmatisiert Haushalte mit geringem Einkommen zusätzlich

Energieeffizienz ist nur eines der Kriterien, an denen sich Wohnungssuchende orientieren. Weitere wichtige Kriterien sind z. B. Preis, Lage, Ausstattung, Balkon, Umfeld, Barrierefreiheit und Größe. Eine Klassifizierung ausschließlich der Energieeffizienz eines Gebäudes wird dieser Komplexität nicht gerecht und führt bei Gebäuden mit höherem Energieverbrauch, die jedoch entscheidende andere Wohnvorteile aufweisen, zu einer absolut ungerechtfertigten Abwertung des Gebäudes.

Menschen, die Hartz IV oder Sozialhilfe beziehen, sind bereits jetzt oft gezwungen, in energetisch unmodernisierten Gebäuden zu wohnen, weil die Bruttowarmmiete geringer ist als in energetisch modernisierten Gebäuden. Auch Haushalte mit geringem Einkommen wohnen tendenziell in schlechter energetisch modernisierten Gebäuden. Eine energetische Klassifizierung der Gebäude würde diese gegenwärtigen Segregationsprozesse mit einer zusätzlichen Stigmatisierung versehen.

2

Bessere Bewusstseinsbildung und Verbrauchertransparenz sind durch Klassifizierung nicht erreichbar, Marke KfW-Effizienzhaus würde entwertet

Bewusstseinsbildung zur Energieeinsparung ist durch die Energieausweise, die seit 2007 mit großem finanziellen Aufwand erstellt wurden, bislang nicht gelungen. Energieausweise werden im Vermietungsprozess nicht nachgefragt. Daran wird auch ein neues Label prinzipiell nichts ändern. Es sollte gefragt werden, warum trotz vieler Bemühungen bei der Mehrzahl der Verbraucher kein Interesse an Energieeffizienz besteht.

Im Gebäudebereich ist die Marke "KfW-Effizienzhaus" mit einer Klassifizierung "Effizienzhaus 115", "Effizienzhaus 100" bis zum "Effizienzhaus 40" eingeführt. Eine zusätzliche A bis G-Klassifizierung würde die Verbraucher und den Markt nicht besser informieren, aber die eingeführte KfW-Marke entwerten.

Der Energieverbrauch oder Bedarf ist ein technischer Kennwert, der sich ohne äußeren Eingriff nicht (Bedarf) bzw. kaum (Verbrauch) ändert. Eine Klassifizierung dagegen ist ein politischer Kennwert, der typischerweise ständigen Änderungen unterliegt. Wenn die Klassifizierungsregeln geändert werden, kann z. B. ein Gebäude der Klasse C zur Klasse D oder E werden. Das ist für Verbraucher nicht verständlich.

Es gibt bereits eine nahezu flächendeckende Anzahl existierender Energieausweise, die mindestens bis 2017 gültig sind. Ein Wechsel in der Darstellung ist kontraproduktiv, dient eher der Verunsicherung des Verbrauchers. Außerdem kann es nicht sein, dass sich der Gesetzgeber innerhalb von 6 Jahren hinsichtlich einer gut begründeten Darstellung zur Energieeffizienz von Gebäuden plötzlich neu orientiert. Zusammen mit den unter Punkt 4 benannten Gründen wird durch eine Klassifizierung im Vergleich zum Energiekennwert weder mehr Information noch mehr Interesse erzeugt.

3 Investitionszyklus kann durch Klassifizierung nicht verkürzt werden, Anreize für kleinere Verbesserungen der Energieeffizienz gehen bei Klassifizierung verloren

Gebäude funktionieren nicht wie andere energieverbrauchende Produkte – weiße Ware, Fernseher, Autos. Bei weißer Ware, Fernsehern und Autos, handelt es sich um die Klassifizierung neuer Produkte einer Massenfertigung vom Fließband. Der Lebenszyklus wie der Erneuerungszyklus der Produkte ist vergleichsweise kurz, Stigmatisierungen durch schlechte Klassifizierung lassen sich innerhalb weniger Jahre durch Produktionsumstellungen beheben (Top-Runner-Prinzip).

Im Gebäudebestand ist der Investitionszyklus sehr viel länger als bei den o. g. Produkten. Auch bei größter Anstrengung kann der Bestand nicht in wenigen Jahren, wahrscheinlich nicht einmal in Jahrzehnten, komplett erneuert oder ersetzt werden. Eine Klassifizierung ist aber eine politische Bewertung, die den Druck auf die energetische Modernisierung erhöhen soll. Wegen des Jahrzehnte dauernden Prozesses der Erneuerung des Gebäudebestandes ist politische Stigmatisierung jedoch im Sinne einer schnelleren Umsetzung energetischer Modernisierung sinnlos. Klassifizierung als Anreiz zur Verbesserung der Energieeffizienz eignet sich deshalb nur für kurzlebige und neue Wirtschaftsgüter, nicht für langlebige und bereits bestehende. Dem wird z. B. auch § 1 Abs. 2 Energieverbrauchskennzeichnungsverordnung gerecht, der sagt: "Diese Verordnung gilt nicht für gebrauchte Produkte".

Eine Klassifizierung belohnt nur Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Klasse führen. Für die so wichtigen geringinvestiven Maßnahmen und Anpassungen des Nutzerverhaltens, die bei einer Darstellung auf dem sog. Bandtacho und bei Angabe des spezifischen Energieverbrauchs sichtbar sind, bleibt kein Raum zur Darstellung; der Anreiz, sich damit auseinanderzusetzen, geht wieder verloren. Es besteht die Gefahr, dass energetische Verbesserungen als "Klassenhopping" betrieben werden.

4 Mangelnde Transparenz einer Klassifizierung

Klassifizierungen eignen sich im Gebäudebereich weder absolut (nach spezifischem Bedarf/Verbrauch) noch relativ (im Vergleich zu einem Referenzwert):

Eine absolute Klassifizierung würde den natürlichen Unterschieden der Gebäude nicht gerecht werden:

- das Wohngebäude mit gleichem Energieverbrauch wie ein Nichtwohngebäude hätte die gleiche Klasse, wäre aber effizienztechnisch um Klassen schlechter,
- ein freistehende Einfamilienhaus, das die EnEV erfüllt, wäre in der Klasse schlechter als z. B. ein Mehrfamilienhaus.
- Oder anders gesagt: Bei gleichem Energieverbrauch weisen Gebäude mit hoher Kompaktheit einen deutlich geringeren Wärmeschutz auf als ein gleich klassifiziertes Gebäude mit geringerer Kompaktheit

Darüber hinaus liefern verschiedene Berechnungsverfahren des Energiebedarfs, im Gebäudebestand zusammen mit unterschiedlichen Interpretationen der Eingangsdaten für die Berechnung, Ergebnisse, die für dasselbe Gebäude um 100 % auseinander liegen können. Der Energieverbrauch weicht ebenfalls von Berechnungsergebnissen ab. Ergebnis wären sehr unterschiedliche mögliche Klasseneinordnungen.

Eine relative Klassifizierung wiederum würde nichts über den spezifischen Energiebedarf aussagen:

- ein Reihenmittelhaus mit 50 kWh/(m²a) entspricht hinsichtlich der EnEV z. B. etwa einem Bungalow mit 100 kWh/(m²a).
- Oder anders gesagt: Bei gleichem Wärmeschutz bzw. gleicher Referenzausführung weisen Gebäude mit geringer Kompaktheit einen deutlich höheren Energieverbrauch auf als ein gleich klassifiziertes Gebäude mit höherer Kompaktheit.

Darüber hinaus würde eine relative Klassifizierung zu einem Referenzwert, z. B. dem Referenzgebäude der EnEV, für alle Gebäude die Berechnung nach EnEV voraussetzen. Eine zwingende Berechnung des Energiebedarfs wurde für Nichtwohngebäude und Mehrfamilienhäuser bei der Einführung der Energieausweise aus guten Gründen abgelehnt, und es wurden Bedarfsausweis wie Verbrauchsausweis gleichberechtigt zugelassen.

Bei Fernsehern und Autos werden relative Klassifizierungen angewandt, um die Vergleichbarkeit zu erhalten, mit dem Ergebnis, dass der Verbraucher nichts über den absoluten Energieverbrauch erfährt:

- bei Autos hängt der Referenzwert für den Kohlendioxidausstoß pro km vom Gewicht des Fahrzeugs ab. Große schwere Fahrzeuge mit hohem absoluten Spritverbrauch können besser klassifiziert sein als kleine Fahrzeuge mit geringem absoluten Spritverbrauch.
- bei Fernsehern wird nach Bildschirmfläche differenziert: So weist ein kleiner Fernseher der Klasse B typischerweise eine geringere Leistung und damit einen geringeren Energieverbrauch auf als ein großer Fernseher der Klasse A+.

Und: Was soll eigentlich klassifiziert werden?

Der Primärenergiebedarf/-verbrauch? Erhält dann ein Gebäude mit hohem Endenergiebedarf/-verbrauch, aber Holzheizung oder Fernwärme aus KWK, die gleiche Klasse wie ein Niedrigstenergiegebäude mit sehr kleinem Endenergiebedarf/ -verbrauch, aber Gasversorgung? Oder soll der Endenergiebedarf/-verbrauch klassifiziert werden? Bewerten wir dann elektrisch beheizte Gebäude besser als gasbeheizte?

Der gegenwärtige Energieausweis liefert alle nötigen Informationen. Eine vereinfachende Klassifizierung müsste auf einen Aspekt fokussieren und damit Kompromisse eingehen. Dem Verbraucher wird dann durch die vermeintlich deutliche Klassifizierung eine Gebäudegüte gezeigt. Ob diese aus Umweltsicht oder aus Sicht der Energiekosten ist, bleibt unklar.

Fazit

Klassifizierungen des Energiebedarfs/-verbrauchs von Gebäuden tragen nicht zur besseren Information von Verbrauchern bei, da sie ohne zusätzliche Information keinen Rückschluss auf den Energieverbrauch oder Wärmeschutz des Gebäudes zulassen. Eine neue Klassifizierung würde die am Markt gut eingeführte KfW-Systematik zerstören. Sie wäre einseitig hinsichtlich der komplexen Anforderungen an das Wohnen und würde in gesellschaftlich schwierigen Situationen zusätzliche Stigmatisierungen einkommensschwacher Haushalte befördern. Eine Klassifizierung kann umfassende Investitionen in Energieeffizienz in der Breite nicht anreizen und behindert kleinere und geringinvestive Maßnahmen, da damit keine Verbesserung der Klasse verbunden ist.

Es ist illusorisch, durch eine Klassifizierung eine bessere Information der Verbraucher erreichen zu wollen, als mit dem eingeführten Kennwert und dem Bandtacho. Der Energieverbrauchs-kennwert sollte in der Bevölkerung besser bekannt gemacht werden, anstatt neue Pseudoinformationen einzuführen.