

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Wortprotokoll
99. Sitzung

Öffentliche Anhörung

Berlin, den 17. April 2013, 11.00 Uhr
Sitzungsort: Paul-Löbe-Haus
Berlin
Sitzungssaal: Raum E 600

Vorsitz: Dr. Anton Hofreiter, MdB

TAGESORDNUNG:

Einzigiger Tagesordnungspunkt

S. 4

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Energie-
einsparungsgesetzes

BT-Drucksache 17/12619

Inhaltsverzeichnis der Stellungnahmen

S. 25

Anwesenheitsliste*

Mitglieder des Ausschusses

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses

CDU/CSU

Bilger, Steffen
Fischer, Dirk
Götz, Peter
Holmeier, Karl
Jarzombek, Thomas
Kammer, Hans-Werner
Lange, Ulrich
Lietz, Matthias
Ludwig, Daniela
Schnieder, Patrick
Sendker, Reinhold
Storjohann, Gero
Vogel, Volkmar
Wichtel, Peter

SPD

Bartol, Sören
Beckmeyer, Uwe
Burkert, Martin
Gottschalck, Ulrike
Groß, Michael
Hacker, Hans-Joachim
Herzog, Gustav
Kumpf, Ute
Lühmann, Kirsten

FDP

Döring, Patrick
Körber, Sebastian
Luksic, Oliver
Müller, Petra
Simmling, Werner
Staffeldt, Torsten

DIE LINKE.

Behrens, Herbert
Bluhm, Heidrun
Leidig, Sabine
Lutze, Thomas

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Herlitzius, Bettina
Hofreiter, Anton, Dr.
Kühn, Stephan
Wagner, Daniela

Stellv. Mitglieder des Ausschusses

Aumer, Peter
Bellmann, Veronika
Börnsen, Wolfgang
Dörflinger, Thomas
Granold, Ute
Heiderich, Helmut
Hübinger, Anette
Kaufmann, Stefan, Dr.
Koeppen, Jens
Lach, Günter
Mayer, Stephan
Stracke, Stephan
Vaatz, Arnold
Wegner, Kai

Brase, Willi
Groschek, Michael
Hinz, Petra
Kahrs, Johannes
Ortel, Holger
Paula, Heinz
Pronold, Florian
Rossmann, Ernst Dieter, Dr.
Schwarzelühr-Sutter, Rita

Goldmann, Hans-Michael
Günther, Joachim
Höferlin, Manuel
Kamp, Heiner
Ratjen-Damerau, Christiane, Dr.
Sänger, Björn

Enkelmann, Dagmar, Dr.
Menzner, Dorothee
Remmers, Ingrid
Seifert, Ilja, Dr.

Ebner, Harald
Paus, Lisa
Tressel, Markus
Wilms, Valerie, Dr.

*) Der Urschrift des Protokolls ist die Liste der Unterschriften beigelegt.

Öffentliche Anhörung am 17. April 2013 zum

- **Gesetzentwurf der Bundesregierung**
Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung
des Energieeinsparungsgesetzes
BT-Drucksache 17/12619

Liste der eingeladenen Sachverständigen / Verbände

- **Werner Genter**
KfW Bankengruppe

- **Hilmar von Lojewski**
Deutscher Städtetag

- **Harald Rapp**
Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V. (AGFW)

- **Walter Rasch**
Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID)

- **Dr. Norbert Verweyen**
RWE Effizienz GmbH

- **Carsten Wachholz**
Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU)

- **Dietmar Walberg**
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

- **Dr. Kai H. Warnecke**
Haus & Grund Deutschland

Einzigiger Tagesordnungspunkt

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes

BT-Drucksache 17/12619

Der Vorsitzende: Ich möchte Sie recht herzlich begrüßen zur 99. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung - die nächste Sitzung ist unsere hundertste! Es geht bei der heutigen Anhörung um den Entwurf des Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes. Als Sachverständige darf ich dazu ganz herzlich begrüßen: Herrn Werner Genter von der KfW, Herrn Hilmar von Lojewski vom Deutschen Städtetag, Herrn Harald Rapp von der AGFW - Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V. -, Herrn Walter Rasch von der BID - Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland -, Herrn Dr. Norbert Verweyen von der RWE Effizienz GmbH, Herrn Carsten Wachholz vom NABU, Herrn Dietmar Walberg von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., und Herrn Dr. Kai Warnecke von der Haus & Grund Deutschland. Seien Sie uns herzlich willkommen! Soweit ich sehe, haben fast alle von Ihnen schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Die Anhörung läuft nach dem Verfahren, wie wir es in den letzten Anhörungen immer gemacht haben: Die Abgeordneten stellen direkt ihre Fragen und Sie antworten dann, möglichst kurz und knapp. Damit beginnen wir auch gleich mit der Fragerunde. Vorher stelle ich wie immer die Frage: Ich hoffe es sind alle einverstanden, dass wir ein Wortprotokoll der Öffentlichen Anhörung erstellen, wie wir es immer machen. Sehr schön. Damit hat sofort der Abg. Volkmar Vogel das Wort.

Abg. Volkmar Vogel (CDU/CSU): Die Bitte, dass man sich kurz fasst, gilt natürlich auch für die Kollegen hier im Kreise, denn es wird eine ganze Reihe von Fragen geben zu dieser Anhörung. Deswegen möchte ich mich nicht lange mit der Vorrede aufhalten. Ich habe eine Frage an Herrn Dr. Warnecke von Haus & Grund und an Herrn Rasch für die Immobilienwirtschaft. Der vorliegende Entwurf zielt darauf ab, dass der Gebäudebestand keine Verpflichtung zur Sanierung erhält, obgleich dazu auch eine Diskussion geführt wird - zum einen über die Verpflichtung zur Sanierung, aber auch in Teilbereichen, wie zum Beispiel zum Austausch von Heizkesseln oder zu Veränderungen im Dämmungsbereich. Meine Frage an die beiden

Herrn ist diesbezüglich: Welche Auswirkungen sehen Sie, wenn so etwas käme, auf die Sanierungsaktivitäten sowohl in der Immobilienwirtschaft als auch im privaten Bereich? Sehen Sie Auswirkungen auf die Entwicklung der Mieten und auf die Entwicklung des Mietmarktes insgesamt? Soweit in aller Kürze, damit viele Kollegen die Möglichkeit haben, Fragen zu stellen.

Walter Rasch (BID): Wir treten ganz entschieden dafür ein, dass wir bei dem Prinzip der Freiwilligkeit bleiben. Und zwar aus dem einfachen Grunde, weil es darum geht, die optimale Lösung für die einzelnen Gebäude zu finden und es nicht einem riesigen Konvolut von Verordnungen und Ausführungsvorschriften zu überlassen, was im speziellen Gebäude an energetischen Maßnahmen zu treffen ist. Das Ideale ist eigentlich eine Formulierung einer Zielvorstellung, wie wir sie haben, grundsätzlich auch im Bestand die energetischen Anforderungen zu steigern und insbesondere den Verbrauch an Endenergie zu senken. Und dadurch, dass man ein Optimum von Maßnahmen ergreift, Kosteneffizienz zu erreichen, also mit einem möglichst geringen Aufwand einen möglichst großen Erfolg zu erwirtschaften. Das ist von Gebäude zu Gebäude, von Quartier zu Quartier unterschiedlich. Wenn ich da die Förderungspolitik so gestalte, dass ich auch in der Wahl meiner Instrumente frei bin, also technologieoffen und möglichst flexibel bin, weil ich auch je nach Lage, nach Region in Deutschland und nach Standard des Gebäudes ganz bestimmte Maßnahmen ergreifen kann, dann erreiche ich eine optimale Lösung. Wenn ich aber anfangs alles vorzuschreiben, dann muss ich für den Gebäudekomplex den Standard fest definieren und muss sagen, hier ist das und das notwendig, um eine maximale Reduzierung des Energieverbrauches zu erreichen. Mit dem Ergebnis, dass wir einen riesigen Aufwand produzieren. Es ist viel einfacher - und das zeigt auch der Erfolg, den wir mittlerweile erreicht haben -, dass im Bestand das einzelne Gebäude zugrunde gelegt wird und der einzelne Eigentümer entscheidet, was er am besten macht, und dass die Instrumente möglichst offen sind. Das führt auch dazu, dass der Aufwand effizient ist. Das bedeutet auch, dass der Druck auf die Mieten, also auf Mietsteigerung kalkulierbarer ist, geringer ist, als wenn ich Maßnahmen machen muss, die für mein Gebäude unsinnig sind. Oder dass ich mich nach Förderung orientiere, die für mich zwar wirtschaftlich nützlich ist, aber ökologisch gesehen vom Energieverbrauch gar nicht sinnvoll ist. Also, wie gesagt, die optimale

Lösung liegt in der Freiwilligkeit, um auch den Druck auf die Mieten deutlich geringer zu halten. Da gibt es noch andere Komponenten, die hinzukommen und die dazu führen, dass wir in den Ballungszentren und auch in anderen Regionen Mietsteigerungen haben, die wir nicht haben wollen. Wir als Immobilienwirtschaft wollen die Bevölkerung mit vernünftigem Wohnraum bei gutem Standard und zu sozial verträglichen Mieten versorgen. Das ist unsere Aufgabe. Dazu stehen wir auch. Das kann man mit dem, was ich kurz beschrieben habe, nach meiner Überzeugung erreichen – mit anderen Methoden, staatlich verordnet und organisiert, nicht.

Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Rasch! Herr Warnecke, bitte!

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Herr Vogel, die Nichteinbeziehung des Gebäudebestandes in die Verschärfung der EnEV ist wesentlich und ausdrücklich zu begrüßen. Die Verschärfung der Anforderungen der EnEV an den Neubau wird zu einer erheblichen Kostensteigerung führen. Das ist sowohl den Gutachten zu entnehmen, als auch eigentlich eine natürliche Angelegenheit. Das führt logischerweise unmittelbar dazu, dass die Mieten steigen werden. Das ist schon daran sichtbar, dass aufgrund der vielen Anforderungen – und dazu gehören eben auch die energetischen Komponenten – im Neubau heutzutage eine Kostenmiete in wirtschaftlicher Hinsicht bei 8,50 Euro bis 9 Euro liegen muss, und damit weit über den Durchschnittsmieten zum Beispiel von Städten wie Hamburg oder Berlin. Die aktuell ausgewerteten Mietspiegel ergeben für beide Städte Durchschnittsmieten von 7,60 bis 7,70 Euro. Das heißt, der Neubau ist heute schon sehr teuer, sodass aufgrund der Standards natürlich unmittelbar eine Mietsteigerung eintreten muss. Dass der Bestand nicht einbezogen ist, ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten dringend erforderlich. Denn das Ende dessen, was wirtschaftlich zumutbar ist, ist im Bestand erreicht. Wir schließen uns auch ausdrücklich den verfassungsrechtlichen Bedenken an, die der Bundesrat geltend gemacht hat. Die Bundesratsstellungnahme besagt auch, dass weitere Verschärfungen im Gebäudebestand verfassungsrechtlich dahingehend bedenklich wären, dass das Ordnungsrecht und die damit einhergehende Verschärfung dem Eigentümer einer Immobilie nicht mehr zumutbar wäre, weil es aufgrund der Belastung mit den Kosten, dann zu einer Enteignung auf kaltem Wege käme. Insofern denken wir, dass hier das absolute Maximum erreicht ist. Wir sehen natürlich, dass es europäische Vorgaben gibt, auch das Ziel

Niedrigstenergiegebäude-Standard, das umzusetzen ist. Auf der anderen Seite muss man dringend beachten, dass die Energiewende bezahlbar und für den Bürger verständlich bleibt. Das Wohnen wird teurer aufgrund der Preissteigerung beim Heizen oder auch beim Strom. Wir müssen also aufpassen, dass die Miete insgesamt nicht auch noch weiter teurer wird, und auch für den selbstnutzenden Eigentümer das Wohnen weiterhin finanzierbar bleibt. Bei diesen ganzen Vorgaben müssen wir auch beachten, dass wir in vielen Teilen des Landes mit Leerstand zu kämpfen haben und dass viele Immobilien von älteren Eigentümern nicht zur weiteren Nutzung an die Kinder vererbt werden können, weil diese sich in anderen Teilen des Landes zur Arbeit aufhalten. Die Migration trifft ja auch Familien und Einfamilienhäuser. Wenn man hier ältere Eigentümer zwingt, noch Sanierungsmaßnahmen und energetische Modernisierungen vorzunehmen bei Immobilien, die absehbar in 5 oder 10 Jahren nicht mehr bewohnt werden oder die abgerissen werden müssen, weil sie dann als Schrottimmobilien gelten, dann wäre das eine verfehlte Politik. Insofern keine Verschärfung im Bestand und nur eine maßvolle Verschärfung beim Neubau – das sind die Schritte, die gegangen werden müssen.

Vorsitzender: Vielen Dank! Kollege Groß.

Abg. Michael Groß (SPD): Ich habe zwei Fragen an Herrn Walberg. Die erste Frage bezieht sich auf den Neubaubestand, auf die höheren Anforderungen. Tragen diese erhöhten Anforderungen zu einem wirtschaftlicheren und sozialeren Einsatz der Energie bei? Gibt es also eine höhere Energieeffizienz? Und gelingt es dadurch auch, technische Innovationen zu entwickeln?

Die zweite Frage bezieht sich auf den Energieausweis, der ja eine exponiertere Rolle bekommen soll. Ist er geeignet, also ist er verbraucherfreundlich? Und was stellt er eigentlich Ihrer Meinung nach dar?

Dietmar Walberg (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen): Herr Vorsitzender, Herr Groß. Zum ersten Bereich, der Definition: Wir begrüßen es, dass der Niedrigstenergiehausstandard im EnEG – das ist ja nun der eigentliche Anlass für unser Zusammenkommen heute – sozusagen ergebnisoffen definiert wird. Die EnEV und dann die Umsetzung tun in der Folge jetzt schon einiges, die Definition von fortschreitenden Anforderungen in eine gewisse Richtung zu leiten, die wir als nicht unproblematisch ansehen. Die 12,5 prozentige Verschärfung des Primärenergiefaktors mag zu Anfang 2014 noch

relativ kostenneutral abzubilden sein. Auch vor dem Hintergrund des großen Förderanteils der KfW mag das noch verkräftbar sein. Wir sehen eher Probleme damit, wie im Nachgang dann auch Anforderungen an Gebäude definiert werden, die zum Gros unserer Aufmerksamkeit gehören, nämlich zum Geschosswohnungsbau. Es gibt in der EnEV jetzt zwei fortschreitende Anforderungsverstärkungen bzgl. der Dämmwirkung, also der Dämmung von künftigen Gebäuden. Und die wird nicht linear über alle Gebäudetypen vollzogen, sondern gerade in dem Bereich kleine bis mittlere Geschosswohnungen, wo das energieeffiziente Wohnen eigentlich schon stattfindet, findet eine Verstärkung der Dämmforderungen bis 2016 von teilweise über 20 Prozent statt. Darin sehen wir ein Problem, denn diese Dämmwirkung findet keine lineare Fortsetzung in Sachen Energieverbrauchssenkung. Es wird sich dabei wirklich nur um marginale Energieverbrauchssenkungen handeln. Aber tatsächlich handelt es sich erst mal um eine Kostensteigerung. Wir glauben, dass das nicht folgerichtig ist. Wir glauben, dass wir gerade in dem Bereich, den wir künftig tatsächlich brauchen – nämlich den bezahlbaren Wohnraum –, dass wir genau in solchen Gebäuden vorsichtig sein sollten, diese künftig mit Kosten zu belasten, die eben aus einer einseitigen – und das ist auch unsere Hauptkritik – Sichtweise der EnEV auf das Gebäude bezogen entstehen. Der zweite Teil der Frage: Lässt die EnEV Innovationen zu? Das tut sie nicht. Die EnEV ist Ordnungsrecht. Die EnEV definiert das, was wir künftig brauchen, nämlich Innovation in der Betrachtung des Gebäudes, in der Betrachtung eines Gebäudes im komplexen Zusammenhang mit dem Quartier, Wechselwirkungen von Wärmespeicherung, von Wärmeabgabe aus Gebäuden, die eine hohe Wärmelast haben, in zu versorgende Quartiere. Dinge wie Eisspeicher, kalte Netze, all diese Dinge kommen in der EnEV nicht vor. Ganz im Gegenteil, die werden eher ausgebremst oder aber sind nur über die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen nach §25 EnEV möglich. Wir glauben, dass die Komplexität dessen, was wir brauchen – Energieeffizienz, die nicht nur im Gebäude, sondern eben tatsächlich über das Gebäude hinausgeht –, so kaum abgebildet wird. Das sehen wir als Problem an.

Zum Energieausweis: Darüber könnte man stundenlang philosophieren. Festzustellen ist, dass der Energieausweis jetzt faktisch keine Akzeptanz hat. Er hat nicht zu dem geführt, was sich alle davon versprochen haben, nämlich eine Markttransparenz herzustellen, eine leichte und verbraucherfreundliche Aussage zum energieeffizienten Portfolio des Gebäudes, der

Wohnung, für die ich mich interessiere. Das hat eine Reihe von Gründen, und die werden nicht entschärft, sondern sie werden im Grunde noch mehr verkompliziert. Wir haben es mit zwei gleichrangigen Energieausweisen zu tun, dem Bedarfsausweis und dem Verbrauchsausweis. Sie sind in ihren Aussagen völlig unterschiedlich. Der Verbrauchsausweis im Bestand liefert eine völlig andere Aussage als der Bedarfsausweis für das gleiche Gebäude. Für den Bestand ist in der Regel davon auszugehen, dass der Bedarfsausweis deutlich höher liegt, als der Verbrauchsausweis. Beim Neubau ist es genau umgekehrt. Das trägt einmal zur Verwirrung teil. Der Bedarfsausweis kann auf zwei verschiedene Arten entstehen: Nach dem klassischen Rechenverfahren bezogen auf Gebäude- und Anlagentechnik, DIN 4108 und 4701 Teil 10, oder nach DIN 18599. Das liefert übrigens unterschiedliche Ergebnisse. Das trägt zur Verwirrung bei. Dann kommt dazu, dass es auf Flächen bezogen ist, mit denen der Verbraucher und der Nichtkundige erst mal nichts anfangen kann. Wir rechnen physikalisch richtig auf eine theoretische Gebäudenutzfläche bezogen. Tatsächlich interessiert mich als Mieter, Verkäufer, Wohnungsunternehmen aber nur die Fläche, die ich tatsächlich habe, nämlich die Wohnfläche – wie auch immer sie ermittelt wird, nach Wohnflächenverordnung, darüber kann man stundenlang philosophieren. Wir haben es also mit völlig unterschiedlichen Flächenzuordnungen zu tun.

Und künftig kommt noch eine dritte Fläche dazu. Die EnEV sieht nämlich vor, dass wir künftig eine Wohnfläche, wenn sie nicht bekannt ist, aus einer künstlichen Fläche nochmal als Faktor erzeugen können. Das heißt, wir haben es mit drei unterschiedlichen Flächen zu tun. Wenn derjenige, der den Energieausweis ausstellt, nicht genau weiß, was die Wohnfläche ist, die eigentlich vorhanden und bekannt sein müsste, trägt das noch zur Verwirrung bei. Wir glauben nicht, dass das tatsächlich zu einer Markttransparenz führt. Wir glauben, dass es nicht verbraucherfreundlich ist. Wir warnen aber davor, dass man meinen könnte: Na gut, dann machen wir es einfacher. Dann machen wir es in diesem Klassensystem A, B, C, D, E, F, G. Das ist natürlich auf den ersten Blick viel transparenter. Ich habe es mit einem schlechten, mit einem guten – wie auch immer – Gebäude zu tun. Aber wir müssen auch eines zur Kenntnis nehmen: Gebäude sind Unikate. Ein Gebäude ist ein Unikat. Und auch wenn ich Gebäude typisieren kann, dann ist jedes Gebäude unter immer wieder verschiedenen Bedingungen, unter immer wieder verschiedenem Einsatz von Menschen, Materialien, Standort usw. zustande gekommen. Ich kann es nicht klassifizieren wie ein Industrieprodukt, wie weiße Ware oder

andere Dinge, die unter gleichen seriellen Bedingungen hergestellt werden. Deswegen wird das immer zu einer verzerrten Aussage führen, bildet die Komplexität der energetischen Anforderung eines Gebäudes überhaupt nicht ab. Dazu kommt noch, dass man dann innerhalb dieser Klassen, die ja dann zwangsweise eine Kappungsgrenze darstellen, tatsächlich die kleinen, wirklich effektiven Maßnahmen eher verhindert als befördert.

Vorsitzender: Vielen Dank. Kollegin Müller!

Abg. Petra Müller (FDP): Erst mal Respekt, ich kann auch schon schnell sprechen, aber Sie toppen mich wirklich. Ich fand das hochinteressant, was Sie da alles gerade gesagt haben. Und das, was wir hier diskutieren, ist ja der Punkt: Bringen die neuen Gesetze, die neuen Regelungen Vorteile oder Nachteile? Ich versuche das mal ganz einfach zu gestalten. Am Ende des Tages gibt es auch verschiedene Stellungnahmen, die von Mietpreiserhöhungen sprechen. Wir sind hier im politischen Bereich. Am Ende des Tages diskutieren wir auch demnächst in einem Wahlkampf öffentlich Mietpreisdeckelungen, oder nicht? Wie setze ich das jetzt bei Ihnen in Ihren Kontext? Das würde mich mal interessieren. Eine gemeine Frage, ich weiß...

Vorsitzender: Vielen Dank! Herr Walberg nochmal.

Dietmar Walberg (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen): Das ist keine gemeine Frage. Energieeffizienz ist eine wichtige, eine der zentralen Herausforderungen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aber dazu gehören eben noch andere Aspekte. Wir werden es zu tun haben mit einer Vielzahl von anderen Anforderungen an die Gebäude, auch an den Gebäudebestand. Wir haben zu tun mit verschiedenen absehbaren Lebensstrategien und Nutzerstrukturen, die wir künftig in unseren Gebäuden vorfinden werden. Wir haben es zu tun mit Anforderungen wie Barrierefreiheit, wie Altersgerechtigkeit, Generationengerechtigkeit. All diese Dinge, die in Kosten münden und die irgendwann tatsächlich damit zu tun haben, dass das auf die Miete dann auch umschlägt. Was Sie jetzt möglicherweise anführen ist die Frage: Was das mit der Warmmiete zu tun hat?

Vorsitzender: Es ist nicht gedacht, dass Sie einen Dialog führen!

Dietmar Walberg (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen): Dann habe ich die Frage vielleicht nicht ganz verstanden...

Vorsitzender: Wenn die Frage wirklich nicht ... nein, Frau Müller, kein neuer Versuch? Ok, gut. Dann ist als nächstes die Kollegin Bluhm dran.

Abg. Heidrun Bluhm (DIE LINKE.): Zunächst mal meinen herzlichen Dank an alle Sachverständigen für ihre ausführlichen, vorausschauenden Worte zu dem Thema EnEV. Es ist doch sehr umfangreich und vieles von dem, was Sie uns zugearbeitet haben, ist ja auch in der politischen Debatte zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde habe ich zunächst in der ersten Runde zwei Fragen. Die erste Frage geht an Herrn Rapp von der Arbeitsgemeinschaft Fernwärme, die zweite Frage an Herrn von Lojewski vom kommunalen Spitzenverband. Wir werden, wenn es in die Umsetzung der EnEV geht, nicht nur von der Bundesebene gefordert, was die Gesetzgebung betrifft, sondern wenn die EnEV umgesetzt werden soll, sind auch die Länder und natürlich auch die Kommunen an diesem Prozess beteiligt. Deshalb, Herr Rapp, meine Frage an Sie: Welche Instrumentarien auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene müssten ineinander greifen, um die Energiesparpotenziale effektiv heben zu können? Ist die Finanzausstattung, die wir heute als Bund anbieten, für solche Instrumente ausreichend? Oder müssten dort bei der Finanzausstattung des Bundes gegebenenfalls auch Änderungen vorgenommen werden?

Die zweite Frage an Herrn von Lojewski. Wir haben in der EnEV vorgesehen, dass auch in der Zukunft insbesondere öffentliche Gebäude eine gewisse Vorbildwirkung einnehmen müssen, indem sie tatsächlich Energieeinsparpotenziale heben sollen in einem Zeitraum, in dem das für die Wohngebäude noch nicht so vorgesehen ist. Deshalb meine Frage an Sie: Haben die Kommunen schon mal errechnet, wie hoch der Finanzbedarf wäre, um die eigenen kommunalen Landes- und auch Bundesgebäude an dieser Stelle energetisch zu ertüchtigen? Und wenn ja, welchen finanziellen Aufwand müssten die Kommunen hier zusätzlich betreiben? Wie gedenken die Kommunen diese Aufgabe für sich umzusetzen?

Harald Rapp (AGFW): Guten Tag auch von meiner Seite aus! Ich versuche es sehr kurz zu machen. Die Kommunen haben meiner Meinung nach ein Ziel – das ist die CO₂-Einsparung, das heißt den Ausstoß pro Einwohner über einen Zeitraum auf ca. 1,5 t CO₂-Äquivalent pro Jahr zu bringen. Dazu haben sie verschiedene Instrumentarien. Da müssen wir sehen, dass wir das in den Gleichklang bringen. Eine Rahmengesetzgebung kann – nach meiner Auffassung – nur das Spielfeld dafür bieten, dass eine Harmonisierung aller Vorgaben vorhanden

ist. Das heißt, wir haben nicht nur die gebäudespezifischen Konzepte, wir haben natürlich auch abwasserspezifische Konzepte. Wir haben planerische Konzepte für die Städte, für die verschiedenen Lagen sicherzustellen, die auch gegenseitig in Konkurrenz stehen. Die Zielgröße sollte also sein: Wie können wir unser CO₂-Äquivalent erreichen? Dafür gibt es eben drei Maßnahmen, die wir in der Energiewende in den letzten Jahren auch schon umsetzen. Da ist natürlich der Energieverbrauch zu senken. Da ist zum Zweiten natürlich auch die Primärenergieeffizienz zu heben, langfristig zu heben. Und zu guter Letzt – und das sollte man nicht unterschlagen – sind es natürlich auch die erneuerbaren Energien, die wir einpassen müssen in dieses Gesamtsystem. Ist das mit einem Bundesgesetz zu leisten oder mit mehreren zusammen? Ich halte es für kompliziert und sehr schwierig, dem allen gerecht zu werden. Das heißt, wie sollte die Betrachtungsebene, wie sollten die Prozesse sein? Die Instrumentarien haben wir ja zum Teil. Wir haben so genannte integrierte Stadtentwicklungskonzepte.

Wir haben integrierte Energie- und Klimaschutzkonzepte, die die Kommunen vor Ort umsetzen, je nach unterschiedlichen Lagen. In Cottbus – um es als Beispiel zu nennen – gibt es Rückbauszenarien. Das sind zum Teil Schwundregionen, im Erzgebirge aber auch in Westdeutschland gibt es die. Wir haben Stagnationsregionen in der Demographie und wir haben natürlich Metropolregionen. Auch da gibt es sogar noch Unterschiede in dieser Versorgung, um dieses CO₂-Ziel zu erreichen. Ich selbst komme aus Frankfurt. Da werden andere Systeme angewandt, wie in meiner Heimatstadt Darmstadt zum Beispiel. Auch dem muss man Rechnung tragen und muss es in die Umsetzung bringen. Zumal dann noch soziodemographische Fragen zum Tragen kommen. Wir haben es vorhin schon vom Kollegen von Haus und Grund gesehen, was soll denn ein 70-jähriger noch dämmen im Bestand – wenn wir auch über den Bestand reden – wenn seine Lebenslage ihm sagt, in 15 Jahren habe ich keinen Nachfolger mehr für mein Haus. Wir haben in Dresden festgestellt bei einem Klimaschutzkonzept, dass ein Großteil von über 85 Prozent des Gebäudebestands bereits saniert oder teilsaniert ist. Das heißt, dort können eigentlich aufgrund der Mietsituation die Häuser in den nächsten 15 bis 20 Jahren nicht mehr angefasst werden. Wir haben unterschiedliche Mietniveaus. In Frankfurt haben wir Gebäude, 48er bis 52er Baujahr, Mietniveau 8,50 Euro, dann nach der energetischen Sanierung 13,50 Euro pro Quadratmeter. Innerhalb einer Woche waren 60 Wohneinheiten weg. Im Leipziger Osten liegen wir bei 3 Euro, da ist selbst 3,50

Euro kaum noch umzusetzen. Also das muss natürlich geleistet werden, auch von den Rahmenbedingungen. Das kann – nach meiner Auffassung – nur vor Ort durch die Konzepte, durch die integrierten Stadtkonzepte geleistet werden. Und wir haben ein Beispiel, wo das auch funktioniert hat.

Und jetzt kommen wir auch zu den Instrumentarien, in dem zweiten Teil der Frage. Das ist natürlich die Städtebauförderung. In der Städtebauförderung mit den Stadtbau Ost-Szenarien, jetzt mittlerweile auch Stadtbau West-Szenarien, auch mit der Sozialen Stadt, haben wir Möglichkeiten geschaffen, Bund- und Länderinteressen zusammenzupacken und in den Kommunen umzusetzen. Damit konnten wir auch – jedenfalls in großen Teilbereichen – die Kommunen in eine Handlungsfähigkeit hineinbekommen. Natürlich unter Kontrolle auch der Länder, der länderspezifischen Planungsvorgaben. Die Aussage ist ganz klar, jawohl, wir haben die Instrumentarien, auch im BauGB, auch im EEWärmeG. Hier gilt es natürlich zu harmonisieren. Da dürfen keine gegenteiligen Maßnahmen vorgegeben sein. Wir dürfen nicht in der EnEV Biomethan ausschließen, während es im EEWärmeG möglich ist. Das sind natürlich Harmonisierungsfragen. Von der geldlichen Ausstattung haben wir Möglichkeiten, Städtebauförderung mit Fachförderung auch zu verschneiden und zu positiven Ergebnissen zu kommen. Soweit zu meinen Ausführungen.

Vorsitzender: Vielen Dank! Als nächstes Herr von Lojewski. Vielleicht zur Erläuterung für die Experten: Wenn von einem Abgeordneten nur ein Experte gefragt wird, dann kann er natürlich etwas großzügiger reden, als wenn von einem Abgeordneten zwei Experten befragt werden. Einfach zur Einschätzung, damit sich niemand ungerecht behandelt fühlt. Die Richtschnur ist so drei bis vier Minuten, wenn man zu zweit gefragt wird, und sechs bis sieben, wenn man allein gefragt wird.

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Verehrte Abg. Bluhm, zu der Frage nach den öffentlichen Gebäuden, den Vorbildwirkungen, dem Finanzierungsbedarf und wie die Kommunen auf die Umsetzung reagieren: Sie beziehen sich ja in Ihrer Frage auf den § 2a des Entwurfs des Energieeinsparungsgesetzes. In der Tat sehen wir es natürlich kritisch, wenn über dieses Gesetz die Vorbildwirkung auch der Kommunen nochmal nach vorne geschoben wird. In der Tat haben es die Kommunen dann auch zu tragen mit einem Anteil von gut 75 Prozent des gesamten öffentlichen Neubauvolumens, diese Vorbildwirkung dann auch zu exemplifizieren. Das bedeutet für die

Kommunen – Sie fragten ja nach konkreten Zahlen und da darf ich mich die Zahlen beziehen, die in der Begründung zum Verordnungsentwurf auch dargelegt sind, denn 75 bis 80 Prozent des Gebäudebestandes entfällt auf die Kommunen: Das sind dann übersetzt zwischen 40 und 55 Millionen Euro pro Jahr, die aufgrund der Standarderhöhung dann auf die Kommunen entfielen. Ich nenne diese Zahl mit Bedacht und aller Vorsicht. Ich denke, das wird man nur ex-post auswerten können anhand konkreter Empirie, wieviel es dann wirklich war. Wir haben ja auch einige Erfahrung sammeln dürfen – dank des Konjunkturpaketes II der Bundesregierung –, wie wir das vor Ort umsetzen. Wir schauen natürlich auf so etwas wie ein Konjunkturpaket III. Denn aus eigener Kraft werden die Kommunen das nicht stemmen können, diese erhöhten Standards auch einzuhalten. Die Folgewirkungen wären dort, wo konkreter Bedarf ist, den Bedarf nicht zu erfüllen oder den Bedarf zu unterschreiten mit Neubauvorhaben, und damit natürlich auch Defizite fortzuschreiben, die es im Bereich des öffentlichen Bauens ohnehin schon gibt. Insoweit sind die Kommunen auf Bund und Länder angewiesen, wenn sie diese ja in der EU immer weiter auch getriebenen Forderungen der Vorbildwirkungen der öffentlichen Hände so durchgesetzt sehen wollen, wie das im Gesetzentwurf der Fall ist. Bezogen auf den Bestand ist es so, dass doch viele Kommunen ohnehin schon diese Vorbildwirkungen einzuhalten versuchen. Da sieht es auch ein bisschen anders aus, weil die Sowieso-Kosten auch einzustellen sind und die erhöhten Anforderungen im Verhältnis zu den Sowieso-Kosten einen relativ geringeren Anteil ausmachen. Viele Kommunen sind Selbstverpflichtungen eingegangen und versuchen zu liefern. Aber es würde natürlich maßgeblich erleichtert, wenn das eine konzertierte Aktion von Bund, Ländern und Kommunen wäre und es zu einer Kostenteilung zumindest der erhöhten Anforderungen käme. Ich glaube, damit halbwegs erschöpfend Ihre Frage beantwortet zu haben. Vielen Dank!

Vorsitzender: Vielen Dank! Als nächstes die Kollegin Wagner.

Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Lassen Sie mich eine Vorbemerkung machen. Ich glaube wir sind uns alle einig darüber, dass der Neubau es nicht reißen wird. Allein aufgrund der zu erwartenden Neubausvolumina, die in den nächsten Jahren und Jahrzehnten noch zu errichten sein werden, wird es im Wesentlichen auf den Bestand ankommen. Auch wenn ich durchaus eine Anhängerin des Wirtschaftlichkeitsprinzips bin, glaube ich kaum, dass wir auch nur einen

Millimeter weiter kommen im Bestand, wenn wir generell einfach nur sagen: Ja, wenn jemand halt 70 ist und das Haus fällt sowieso bald zusammen, dann lässt man das Sanieren sein. Wir werden Wege finden müssen, das ausdifferenzieren. Wann eine Sanierung noch einen Sinn macht und wann es klüger ist, tatsächlich zu jemand zu sagen: Dann muss die Erbgeneration sehen, wie sie damit zurecht kommt. Also jedenfalls können diese Argumente nicht generell gegen eine Bestandssanierung sprechen. Ich habe zunächst zwei Fragen an den NABU. Herr Walberg hat ja völlig richtig die Intransparenz kritisiert, die für den Verbraucher aus der Existenz verschiedenster Energieausweise entsteht, deren Zustandekommen auch noch mal kritisch hinterfragt werden kann, wieviel Sachverstand da im Einzelnen dahinter steckt. Dann die Frage: Will ich eigentlich das Nutzerverhalten des Vormieters bewerten? Oder will ich die Substanz des Gebäudes bewerten? In dieser Kritik steckt ja durchaus auch eine berechtigte Sorge. Meine Frage ist nun: Welche Antworten würden Sie denn darauf geben? Was halten Sie zum Beispiel von einem einheitlichen Bedarfsausweis für alle, der auch in einer entsprechenden Preislage erstellt und abgegeben wird, dass er tatsächlich auch angenommen wird. Damit das Argument mal verschwindet, der kommt ja am Markt nicht an. Der kommt am Markt nämlich nur dann nicht an, wenn der Wohnungsmarkt entsprechend angespannt ist. Das ist die eine Frage. Was sagen Sie zu diesem Thema „Transparenz eines einheitlichen Energieausweises“?

Das zweite ist, was ich den NABU fragen wollte: Es ist natürlich richtig, wenn keine Endenergieeinsparung erzielt wird durch eine Sanierung, dann steigt die Netto-Kaltmiete, ohne dass die Nebenkosten fallen. Damit ist natürlich ein riesiges Akzeptanzproblem erzeugt. Meine Frage an den NABU ist: Welche Standards, Transparenzkontrolle, Beratung, Förderung müssen ergriffen werden, um die Ziele des Energiekonzepts, die Klimaziele der Bundesregierung unter diesen Vorzeichen überhaupt zu erreichen? Was ist aus Ihrer Sicht sinnvollerweise zu tun, wenn man weiß, dass dieses Phänomen sich am Mietwohnungsmarkt abbilden wird, nämlich dass es auf die Akzeptanz der Mieter ankommen wird?

Vorsitzender: Vielen Dank, Kollegin Wagner. Herr Wachholz!

Carsten Wachholz (NABU): Vielen Dank für die Frage, Frau Wagner. Einen schönen guten Tag an Sie alle. Ich starte erstmal mit den Energieausweisen. Wir haben uns in der Tat –

ganz unabhängig von der aktuellen EnEV-Novellierung – im vergangenen Jahr mit einem weiten Kreis an Experten zusammengesetzt, um die Frage zu ventilieren: Wie bekommen wir mehr Transparenz für Hauseigentümer bei der Bewertung von Gebäuden hin? Als Ausgangslage hilft das Durcheinander von Bedarfs- und Verbrauchsausweis, die sich dann ja auch noch auf unterschiedliche EnEV-Werte beziehen, eigentlich nicht weiter. Deshalb sind wir relativ nah bei Ihrem Vorschlag, in einem ersten Schritt Bedarfs- und Verbrauchsausweis zusammenzuführen. Denn natürlich erfüllt so ein Bedarfsausweis, wenn er tatsächlich angenommen wird, verschiedene Funktionen. Natürlich ist im Mietwohnungsbereich vor allen Dingen der Verbrauchswert entscheidend. Deshalb kann man aber auch einfach die verbrauchs-, die nutzungsabhängige Komponente mit einer soliden Berechnung als Angabe in den Bedarfsausweis übernehmen. Aber wir können nicht Verbrauch gegen Bedarf ausspielen. Das Entscheidende für uns ist ja, ein besseres Gefühl dafür zu bekommen, wie wir die Bausubstanz bewerten. Und dort sehen wir im Moment das Problem, dass wir auch mit den Vorgaben, die wir jetzt in dem aktuellen EnEV-Entwurf haben, eine viel zu große Diskrepanz haben zwischen dem, was wir uns im Moment als Mindeststandard vorzuschreiben trauen, und der Entwicklung, wo wir bis 2020 beim Wärmebedarf 20 Prozent Endenergie einsparen wollen und 80 Prozent Primärenergiebedarf bis 2050. Ich glaube, wir müssen an die Systematik des Bedarfsausweises ran. Es gibt ja auch viele Fragezeichen hinter der Berechnung. Und wir werden auch an dem Thema, das eben Herr Walberg angesprochen hat, an der Vereinfachung nicht vorbeikommen. Dann wird es sicherlich auch Ungerechtigkeiten geben. Aber wir sind überzeugt, dass ein Klassensystem die deutlich bessere Variante ist. Ich muss irgendwo eine Abgrenzung machen, um deutlich zu machen, wie groß der Schritt denn ist. Selbst wenn ich mich jetzt nur für kleine Effizienzverbesserungen einsetze, wenn ich weiß, ich habe bei meinem Gebäudetyp noch zwei weitere Klassen. Ich muss ja gar nicht unbedingt in jedem Gebäudetyp auf Passivhausstandard kommen, aber ich muss endlich eine Bewertung reinkriegen: Mein Gebäudetyp, wo steht der eigentlich, wo muss ich hin? Wir plädieren sehr stark dafür, dass man nicht jetzt in der laufenden Novelle, sondern die Zeit der nächsten Legislatur nutzt, um dieses Klassensystem, das tatsächlich von den Verbrauchern angenommen wird, in eine absolute Einstufung zu überführen. So dass man dann aber auch endlich die leidige Debatte

rausbekommt, dass jedes Gebäude hinterher ein Niedrigstenergie-Gebäude sein muss. Es wird Unterschiede geben im Gebäudebestand, und darüber müssen wir uns verständigen. Deshalb plädieren wir stark dafür, dieses Transparenzthema anzugehen. Der erste Schritt kann die Abschaffung der Vielfalt der Ausweise sein und eine Vereinfachung in dem Sinne, dass Verbrauchsangaben in den Bedarfsausweis integriert werden.

Wie eben angesprochen wurde, haben wir jede Menge andere Themen im Bereich der Stadtentwicklung und Quartiersentwicklung. Die zweite entscheidende Frage, die wir mit Ihnen über die EnEV hinaus diskutieren wollen, ist: Wie bekommen wir gebäudeindividuelle Strategien besser in qualitativ hochwertige Konzepte für Quartiere oder auch den ökologischen Umbau der Städte insgesamt hin? Auch hier möchte ich davor warnen, dass das immer gegeneinander ausgespielt wird. Wenn Sie ein Quartier betrachten, egal in welcher Region, müssen Sie sich doch trotzdem um das einzelne Gebäude kümmern. Sie werden sich bei der Gebäudehülle immer das einzelne Gebäude ansehen müssen. Quartiersmäßig können Sie sich doch nur auf der Versorgungsseite überlegen, ob es effizientere Lösungen gibt, als eine einzelne Heizung irgendwie zu erneuern. Zu glauben, wir könnten auf gebäudeindividuelle Standards komplett verzichten, es nur über Städtebauförderung machen oder es den Kommunen überlassen – da fehlt doch jede Handhabe! Wohin sollen sich denn auch Quartiere entwickeln? Deshalb ist es so wichtig, dass die EnEV zumindest einem gewissen Rahmen vorgibt. Der kann vielleicht mehr Flexibilität enthalten, als er heute hat. Aber ich bin sehr überrascht, von Ihnen zu hören: Bestimmte Innovationen schaffen wir schon mit den Vorgaben für dieses Niedrigstenergie-Gebäude bis 2020 nicht umzusetzen. Dann muss man darüber reden. Wir finden bloß, dass die EnEV ein Signal setzen muss, zum Beispiel eben indem man mit einem Vorlauf von jetzt nur noch 7 Jahren mal genauer definiert, was denn ein Niedrigstenergie-Gebäude ausmachen kann, wieviel Flexibilität wir da zulassen. Wir haben das Gefühl, die Schritte, die da jetzt für 2014 und 2016 festgelegt worden sind, geben nicht das richtige Signal. Denn wir haben ja heute schon vorhandene Lösungen für Niedrigstenergie-Gebäude im Markt. Die müssen wir bloß weiterentwickeln. Und wir müssen ja auch erhebliche Kostensenkungen bis 2020 realisieren. Wenn wir das erst 2017 oder 2018 festlegen, dann werden zumindest die Kommunen, die dann vorbildliche Lösungen schon 2019 umsetzen können, auf diesen Skaleneffekt noch nicht hoffen dürfen.

Vorsitzender: Vielen Dank, damit kommen wir zum Kollegen Vogel in der zweiten Runde. Bitte sehr!

Abg. Volkmar Vogel (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe eine Frage an Herrn Genter und an Herrn Dr. Warnecke und möchte dazu den Fokus auf das Wirtschaftlichkeitsgebot lenken und hier besonders auf den Bestand eingehen, weil es natürlich auch in unserem Sinne ist, das riesige Potenzial der Bestandsgebäude, was die Energieeffizienz anbetrifft, mit zu heben. Aber nicht durch ordnungspolitische Maßnahmen, sondern durch entsprechende Förderungsmöglichkeiten, um die Wirtschaftlichkeitslücke, die dabei entsteht, zu schließen. Eine Frage an Herrn Genter von der KfW. Sie haben ja das Programm Energieeffizienzhaus in den verschiedenen Abstufungen, wobei nach meiner Kenntnis vor allen Dingen das Energieeffizienzhaus 70 sehr gut angenommen wird. Mit dem vorliegenden Entwurf wird es ja so sein, dass wir ab 2016 dann quasi als Standard das Energieeffizienzhaus 75 haben werden. Meine Frage an Sie: Es ist ja dann auch für den Bestand das Neubauniveau maßgebend, das man für den Bestand zur Anwendung bringt. Sehen Sie da Probleme, dass dann die notwendigen Zuschüsse und Zinsverbilligungen ausreichend sind, um die Wirtschaftlichkeitslücke zu schließen? Gibt es da von Ihrer Seite Planungen ab dem Jahre 2015 bzw. 2016? Und meine Frage an Herrn Dr. Warnecke: Neben den Förderprogrammen, die die KfW ja diesbezüglich auflegt, stellt sich natürlich immer auch die Frage der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau, die gerade im Bestand von großer Bedeutung ist. Wie sehen Sie das im Lichte der derzeitigen Lage, dass eine steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nicht zustande gekommen ist? Sollte man das erneut aufgreifen? Danke!

Vorsitzender: Vielen Dank! Herr Genter, bitte sehr!

Werner Genter (KfW): Vielen Dank für die Frage! Wir haben das Energieeffizienz 70 im Neubau, das ist 30 Prozent anspruchsvoller, verbraucht also 30 Prozent weniger Energie als das Referenzgebäude nach Ordnungsrecht. Hier fördern wir ja bereits jede zweite neue Wohneinheit. Jede zweite neue Wohneinheit liegt in einem von der KfW geförderten Effizienzhaus, ist also 30 Prozent besser als Ordnungsrecht. Das ist bezogen auf die Zahl der Bauanträge, die letztes Jahr etwa bei 230.000 oder 240.000 lag. Wenn ich es beziehe auf die fertiggestellten Häuser, dann liegen wir sogar

noch darüber: Wir haben letztes Jahr 120.000 Wohnungen gefördert, fertiggestellt wurden etwa 185.000. Wir sind überzeugt, dass in aller Regel diese Energieeffizienzmaßnahmen wirtschaftlich sind, und Sie sprechen ja besonders den Bestand an. Da muss man natürlich immer auch auf das Objekt schauen und wann energieeffizient saniert wird. Es rechnet sich im Grunde immer dann, wenn ein Haus ohnehin angefasst wird, wenn ohnehin modernisiert wird. Dann bietet es sich wirklich an, in dem Zuge das Haus energieeffizient zu sanieren oder sogar Barrieren abzubauen, altersgerecht umzubauen. Leider passiert das noch nicht immer, es passiert noch zu wenig, und das ist auch eine verpasste Chance. Häuser werden saniert, komplett umgebaut, aber es wird noch nicht die Energieeffizienz ausreichend gewürdigt und berücksichtigt. Das ist eine verpasste Chance, weil man so ein Haus nur alle 30 Jahre anpackt. Wenn man es heute anpackt, sollte man wirklich in Energieeffizienz investieren. Wir fördern das, immer dann mehr zu tun als nach Ordnungsrecht vorgeschrieben. Wir haben auch die Leute gefragt: Würdet ihr das ohne Förderung tun? Im Bestand sagen 75 Prozent, dass sie durch die Förderung motiviert werden, eine Stufe mehr zu tun. Wir fördern aber nicht nur 30 Prozent Verbesserung beim Neubau, sondern wir haben ja auch ambitioniertere Standards, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Im Neubau gehen 30 Prozent der Bauherren nochmal weiter. Die bauen schon heute ein Niedrigstenergiehaus – ein KfW-Effizienzhaus 40 oder 55, das ist nach meiner Einschätzung das, was irgendwann als Niedrigstenergiehaus definiert werden wird. Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden realisieren 40 Prozent der Bauherren ein KfW-Effizienzhaus 85 oder besser. Auch da tun viele schon nicht nur die eine Stufe mehr, sondern schon weitere Stufen mehr. Und natürlich sind unsere Förderprogramme so kalibriert, dass die Förderung umso höher ist, je energieeffizienter jemand baut. Ich habe mir das auch mal durch eine Rechnung vorführen lassen von Experten. Da sieht man, dass die Rendite eines Wohnungsunternehmens fast vergleichbar ist. Dann sage ich immer: Wenn die Rendite vergleichbar ist, müsste ich eigentlich das ambitionierteste Effizienzhaus bauen, weil das das zukunftsweisende ist. Das wird die Zukunft sein.

Sie fragen: Wie viel Geld brauchen wir für die Förderung? Also ich denke, wir haben auch einen technischen Fortschritt, eine Verbesserung. Insofern haben wir in der Stellungnahme ja gesagt: Im Neubau ist eine moderate Anhebung der Anforderung in Ordnung. Im Bestand würden wir es nicht empfehlen, insofern sind wir auch hier auf der Linie der Gesetzesvorlage. Wenn wir es im

Bestand tun würden, hätte ich die Sorge, dass das zu einer Verlangsamung der Sanierungsdynamik führen würde. Wir können ja im Bestand niemanden zwingen zu investieren, und dann würden manche Investitionen eben nicht getätigt werden. Über die Mittel entscheidet das Parlament, die Bundesregierung. Wichtig ist bei den Mitteln vor allem, dass es Verlässlichkeit und Kontinuität gibt, dass die Mittel auch längerfristig verlässlich zur Verfügung stehen, das ist ein ganz entscheidender Punkt. Wir haben jetzt 1,5 Mrd. Euro. Ich würde mir vielleicht 2 Mrd. Euro wünschen, aber ganz wichtig ist, dass die Mittel verlässlich zur Verfügung gestellt werden, dass sich die Bauherren, aber auch die Industrie, das Handwerk darauf einstellen können, dass diese Förderung weiterläuft. Dann bin ich auch optimistisch, dass wir im Hinblick auf 2020 und weiter auf sehr gutem Weg sind.

Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Genter. Herr Dr. Warnecke!

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund): Vielen Dank Herr Vorsitzender, vielen Dank Herr Abg. Vogel für die Frage! Es gibt verschiedene Studien, die Sie alle kennen, die bereits zeigen, dass eine Verschärfung der Anforderung im Bestand nicht mehr wirtschaftlich wäre. Das bedeutet letztlich, dass die Kosten für eine energetische Modernisierung sich in den meisten Fällen eben nicht durch eine Ersparnis bei den Energiekosten wieder reinholen lassen – das ist nicht wirtschaftlich. Hinzu kommen – da sind wir uns, denke ich, mit dem Deutschen Städtetag ganz einig, die gucken in dem Punkt ja auch als Immobilieneigentümer – die Sowieso-Kosten. Das heißt, wir haben hier Kosten, die sich nicht mehr durch den Betrieb des Gebäudes refinanzieren lassen, die auch den selbstnutzenden Eigentümer überfordern können. An der Stelle muss man schlicht und ergreifend sagen, dass es die Bürger in diesem Land – ob nun selbstnutzende Eigentümer, Vermieter oder Mieter – schlicht nicht mehr alleine tragen können, die Anforderungen, die die Politik setzt, umzusetzen. Wir sagen: Wenn die energetische Modernisierung weiterlaufen soll, insbesondere im Bestand, brauchen wir eine Förderung. Und da ist eben eine Komponente die KfW-Förderung, wo es extrem wichtig ist, dass die verschärften Anforderungen, die wir jetzt an den Neubau haben, nicht mittelbar wieder auf den Bestand durchschlagen, nämlich dergestalt, dass die KfW – was sie bisher immer getan hat, ist ja auch nicht zu kritisieren – die Förderkomponenten an den Neubaustandards orientiert hat. Das sind Standards, die man im Bestand in Zukunft nicht mehr erreichen können nach der Verschärfung entsprechend den jetzt zu diskutierenden Vorgaben. Das ist

nicht mehr darstellbar im Bestand. Das würde bedeuten, dass die Fördermittel der KfW für den Bestand nicht mehr in Anspruch genommen werden könnten, denn die Ziele, die energetisch zu erreichen sind, sind im Bestand nicht erreichbar. Das heißt, der Eigentümer könnte faktisch von den Fördermitteln keinen Gebrauch mehr machen. Heraus kommt dann ein ganz klares Ergebnis zu der Frage, die Sie gestellt haben: Ja, wir brauchen unbedingt eine steuerliche Förderung der energetischen Modernisierung, das ist unumgänglich. Und nach dem Attentismus, der herrschte aufgrund der Entscheidung des Bundesrates – wo auf der Kippe stand, stimmen die Länder noch zu, ja oder nein? – sind wir jetzt im Prinzip in ein Tal gefallen, weil die Eigentümer ohne steuerliche Förderung an einem Punkt angelangt sind, wo energetische Modernisierungen nicht mehr durchführbar sind. Und das ist damit letztlich genau der Punkt, den wir bei den Kommunen auch erreicht haben: Die können sagen, wir haben nicht mehr genug Steuereinnahmen. Wir können schlicht und ergreifend als Bürger sagen: Wir haben kein Geld mehr, wir brauchen die steuerliche Förderung in diesem Bereich unbedingt. Vielen Dank!

Werner Genter (KfW): Herr Vorsitzender, darf ich eine Klarstellung machen? Ich glaube es ist ein Missverständnis entstanden. Wenn Sie gestatten?

Vorsitzender: Bitte sehr!

Werner Genter (KfW): Unsere Förderung ändert sich und verschärft sich nicht durch die Anhebung der Anforderung im Neubau. Es ist ja so, dass das Referenzgebäude von 100 Prozent geändert wird auf 87,5 und dann auf 75 Prozent. Unsere Förderung der Effizienzhäuser bleibt unverändert: Keine höheren Anforderungen in der Förderung, das gilt auch für den Neubau zum 01.01.2014. Anfang 2016 wird man sicher überlegen, ob dann noch ein Effizienzhaus 70 Sinn macht. Aber erst dann und nur für den Neubau, nicht für den Bestand. Danke!

Vorsitzender: Vielen Dank Herr Genter! Kollege Groß!

Abg. Michael Groß (SPD): Für die Klarstellung bin ich dankbar, weil das auch eine Frage gewesen wäre. Ich frage jetzt nochmal den Vorsitzenden, ob es üblich ist, dass wir die Antworten der Experten – Expertin ist ja heute keine da – bewerten? Ich schätze die Kollegin Wagner sehr, aber ich könnte ja auch sagen, dass ich manche Anmerkungen des NABU für sehr kritisch halte.

Vorsitzender: Wir haben immer gesagt, eine kleine Vorbemerkung ist gestattet, auch den Abgeordneten.

Abg. Michael Groß (SPD): Gut, dann stelle ich fest, dass aus meiner Sicht beim NABU manchmal das Thema Nachhaltigkeit einseitig besetzt ist durch die Frage der Ökologie, und nicht auch zum Beispiel die sozialen Aspekte eine Rolle spielen. Ich habe aber eine Frage an Herrn Rapp. Sie haben beschrieben, dass es um mehr geht, als jetzt auf das einzelne Gebäude zu achten. Dass es sehr komplex ist, CO₂-Einsparung und Klimaschutzziele zu erreichen. Ich beziehe mich jetzt nochmal auf das Erneuerbare-Energien-Gesetz und auf die EnEV. Was müsste Ihrer Meinung nach, was kann sich überhaupt dort wiederfinden, um einen Ansatz zu finden, der umfassend und quartiersbezogen ist und einen ganzheitlichen Stadtentwicklungsansatz umsetzt, um Energieeinsparung, Energieeffizienz und den Einsatz von erneuerbaren Energien sicherzustellen?

Vorsitzender: Vielen Dank! Wer mag beginnen? Herr Walberg!

Dietmar Walberg (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen): Ich habe meine Zweifel, ob die Energieeinsparverordnung das überhaupt leisten kann. Also die Vielfältigkeit, die wir brauchen, um im Quartier Maßnahmen abzubilden. Da haben Sie auch völlig recht, Herr Wachholz. Natürlich müssen wir an das einzelne Gebäude denken, wir müssen aber auch davon ausgehen, dass wir im Quartier die unterschiedlichsten Gebäudestandards und energetischen Standards vorfinden werden, auch zukünftig. Es wird Gebäude geben, die werden auch 2050 in einem mäßig modernisierten Zustand sein, und wir müssen trotzdem eine Lösung für das Quartier finden. In diesem Quartier finden jetzt Prozesse statt, die so unterschiedlich sind, wie wir die Vielfalt der Baustruktur und der Städte und der örtlichen Gegebenheiten nur vorfinden können. Wir werden die Möglichkeit haben, vorhandene Wärme aus Nichtwohngebäuden, die wir jetzt bauen – zum Beispiel ein Laborgebäude in Hamburg voller Wärmelasten – irgendwo einzuspeisen, damit ich nicht eine Kältebelastung produzieren muss, um das Ganze dann abzuführen. Die muss ich heute dämmen nach EnEV, um einen Mindeststandard herzustellen, was eigentlich wirtschaftlich und technisch widersinnig ist. Das kann ich in der EnEV nicht abbilden. Wir brauchen statt Ordnungsrecht eine intelligente Förderlandschaft. Und ich glaube, dass wir über Bundesrecht kaum Standards definieren können, die tatsächlich für jede

Situation angemessen sind. Nun fragen Sie mich nicht, wie man das machen soll. Ich kann nur sagen, wie es nicht funktioniert. Und ich glaube, so funktioniert es im Moment eben nicht. Wir haben in Hamburg ein großes Quartier, das über einen Eisspeicher versorgt wird, was tatsächlich dazu führt, dass man eine gigantische CO₂-Einsparung erzielt – und darum geht es ja letztlich, um CO₂-Einsparung. Es geht um das langfristige Klimaschutzziel, wenn man mit einem Eisspeicher eine Siedlung versorgt, ohne dass hohe investive Maßnahmen notwendig sind, um eben die Gebäude zusätzlich zu dämmen, was aus verschiedenen Gründen auch schwierig möglich ist. Wir haben es mit baukulturellen Anforderungen zu tun. Wir müssen zur Kenntnis nehmen, dass durch Deutschland eine Linie läuft: Nördlich der A44 ist zweiseitiges Deutschland, da haben wir es mit Verblendung zu tun. Das heißt, da haben wir es mit Außenwänden zu tun, die per se gar keine Instandhaltungsmaßnahme erforderlich machen, wie man sie beim Putzbau zum Beispiel kennt. Ich habe natürlich gelegentlich die Notwendigkeit, einen Putzbau einzurüsten und nachzustreichen, den Putz auszubessern. Dann wird dadurch – da haben Sie völlig recht, Herr Genter – die „Sowieso-Maßnahme“ der Dämmung einfach günstiger. Beim Verblender habe ich das nicht. Also in der Regel halten die 80, 100, 200 Jahre – hier und da muss man mal eine Fuge auskratzen, aber das war es dann auch schon. Also ergibt sich die „Sowieso-Maßnahme“ da nicht. Das heißt, ich kann auch einen mittleren U-Wert über sowas nicht abbilden. Ich glaube, und das ist vielleicht auch eine Kapitulation, Herr Groß, dass wir das über Ordnungsrecht schlecht abbilden können. Der Ansatz über die energetische Stadtsanierung der KfW ist das Intelligenteste und Beste, was an Förderlogistik im Moment geleistet wird. Wir schaffen vor Ort eine Lösung über individuelle Konzepte mit einem Sanierungsmanager, der mit den Menschen vor Ort gemeinsame Lösungen erarbeitet – wunderbar, das müssen wir ausbauen! Wir in Schleswig-Holstein setzen nochmal eine Landesförderung obendrauf, mit einer Beratung von unabhängiger Seite. Das sind Dinge, die wir leisten müssen. Das kann die EnEV nicht leisten.

Vorsitzender: Vielen Dank! Herr Rapp!

Harald Rapp (AGFW): Hundertprozentige Zustimmung! Ich ergänze es jetzt nur. Ja, das KfW-Quartiersprogramm 432, oder 200 und folgende, leistet da enorm viel Arbeit. Allerdings gilt es auch da, die Langfristigkeit zu sehen. Aus meiner kommunalen Arbeit heraus ist ein zweijähriges Quartiersmanagement einfach zu kurz, da springt eine Kommune nicht drauf, wenn

man die Prozesse in der Kommune kennt. Nach meinem Kenntnisstand hat man sich mit den Rahmenbedingungen arrangiert – d.h. mit der EnEV und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. Wir haben natürlich noch mehrere Maßnahmen, wir haben auch ein Baugesetzbuch. Wenn wir das nutzen würden in der Umsetzung vor Ort in den Bebauungsplänen, würden wir auch einen sehr großen Schritt weiterkommen, das muss man auch sehen. Vor Ort hat der einzelne Bürger keinen Durchblick mehr. Wir werden als Fachleute vor Ort gefragt: Wie können wir es denn überhaupt umsetzen? Was soll ich machen? Und nur eine Schlussbemerkung dazu. Ich halte die Städte für intelligent genug, auf Quartiersebene Lösungen – entweder versorgungstechnisch oder im Einzelfall – auch zu finden. Das ist meine Position aufgrund der Klimaschutzkonzepte oder der integrierten Stadtentwicklungskonzepte. Und Sie nehmen die Ziele, die Sie hier gesetzt haben, sehr ernst und verfolgen sie sehr nachhaltig über alle Bereiche hinweg.

Vorsitzender: Vielen Dank! Kollege Körber!

Abg. Sebastian Körber (FDP): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich finde es schon bemerkenswert, was die Kollegin von den Grünen gerade für Überlegungen zum Eigentum vorgetragen hat. Ich glaube, es ist klar geworden, dass wir hier zum Eigentum keine ordnungsrechtlichen Vorschriften einfügen wollen. Deshalb möchte ich noch einmal nachfragen, was das Thema des Neubaus angeht, einmal an Herrn Warnecke und einmal an Herrn Rasch. Vielleicht trägt das dann auch zur Klarheit bei. Wir haben auch gerade schon gehört, dass es zum Einen auch Konsequenzen haben könnte oder wird, dass sich die Mieten entsprechend nach oben anpassen in angespannten Teilmärkten. Wie wirkt sich das Ganze denn aus, Herr Rasch, Herr Warnecke, gerade im Bereich des Neubaus und damit auch indirekt auf die Eigentumbildung? Da sind ja wahrscheinlich auch Kosten zu sehen. Wie wirkt sich das Ganze aus? Vielleicht können Sie dazu bitte nochmal kurz etwas ausführen, dann wird es vielleicht auch noch ein bisschen klarer. Welche zusätzlichen konkreten Maßnahmen erwarten Sie da auch? Was sind dann bei einer Verschärfung von 25 Prozent für zusätzliche technische Maßnahmen zu machen, was die Dämmung angeht und anderes? Wie wirkt sich das ganz konkret aus? Und vielleicht können Sie auch schon abschätzen, welche Mehrkosten das dann sein werden.

Vorsitzender: Vielen Dank! Herr Dr. Warnecke!

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund): Vielen Dank, Herr Vorsitzender, vielen Dank, Herr Körber! Schon die vorliegende Studie zur EnEV geht davon aus, dass die Kosten im Neubau durch die Anforderungen um 2,2 Prozent steigen werden. Wir halten diesen Ansatz für zu gering. Die 2,2 Prozent beziehen sich auf den Mehrfamilienhausbereich. Das wird mit Sicherheit darüber liegen. Wir rechnen eher mit 5 Prozent beim Mehrfamilienhaus. Gleiches gilt auch für Ein- und Zweifamilienhäuser. Wenn die Baukosten steigen, ist es denklogisch notwendig, dass in der Folge auch die Mieten für diese Objekte steigen werden, das ist keine Frage. Wenn beim Neubau heute aufgrund der hohen energetischen Anforderungen, aber auch vieler kommunaler und Länderanforderungen, die Mieten – und wir reden hier von ganz einfachem Neubaustandard, einfachsten Wohnungen – rund um die 9 Euro liegen, dann weiß man, dass Bauen in Deutschland einfach sehr teuer geworden ist. Wenn man Wohnen tatsächlich günstig halten will, muss hier gegengesteuert werden. Der letzte Wohn- und Mietenbericht hat gezeigt, dass die Durchschnittsbelastung ohne Nebenkosten bei 22,5 Prozent liegt, das heißt wir sind noch in einem Bereich, der gerade noch tragbar ist. Die Mieten sind in Deutschland in den vergangenen 10 Jahren teils auch gesunken. Aber wir müssen jetzt damit rechnen, dass es zu steigenden Mieten durch diese Maßnahmen kommen wird. Ein weiteres ganz erhebliches Problem, das wir durch die weitere Verschärfung sehen, ist die technische Umsetzung. Sie haben es angesprochen in Ihrer Frage. Es ist in der Tat so, dass es ohne Frage technisch machbar ist, diese Anforderungen technisch umzusetzen, wenn man den neusten, den geschultesten, den besten Experten auf dem Gebiet hat – obwohl es unter den Architekten und Ingenieuren auch schon Stimmen gibt, die hier Probleme sehen. Aber unterstellen wir einfach mal, dass die Besten der Besten in diesem Land das Ganze umsetzen können. Was wir jetzt schon feststellen können ist, dass in der breiten Masse viele nicht mehr mitkommen aufgrund der Vielzahl der technischen Neuerungen, der hohen Innovation und der stetig wachsenden Anforderungen an die Gebäude. Viele Handwerker sind auch ein Stück weit überfordert. Die müssen ja erst mal arbeiten gehen, bevor sie sich wieder die nächste Schulung leisten können. Das ist ja auch kein Vorwurf, sondern einfach schlichte Realität. Wir haben es im Bereich der energetischen Modernisierung, aber auch bei den technischen Dingen rund um Heizung, Dämmung und sonstige Gebäudeeffizienzmaßnahmen mit einer extremen Zunahme von Baumängeln zu tun. Das sind Kosten, die nirgendwo berücksichtigt

werden. Das sind vor allen Dingen auch Situationen, die zu einer Belastung für jeden Eigentümer, aber selbstverständlich auch für jeden Mieter einer Wohnung führen, der in einem Gebäude eingezogen ist, wo es in der Folge über Monate, über Jahre zu Schwierigkeiten kommt – ich will jetzt Überhitzung und Kälte gar nicht nennen, aber wir haben mittlerweile wieder eine drastische Zunahme der Schimmelbildung in den stark sanierten Gebäuden. Das sind Sachen, die als Kostenfaktoren und auch als Belastung der Menschen bisher überhaupt nicht Berücksichtigung gefunden haben. Und das ist etwas, was wir ganz kritisch sehen bei dieser Verschärfung im Neubau. Vielen Dank!

Vorsitzender: Vielen Dank! Herr Rasch!

Walter Rasch (BID): Ich würde das gerne noch ein bisschen ergänzen und möglichst Wiederholungen vermeiden, weil wir ziemlich auf der gleichen Linie liegen. Meine Damen und Herren, man muss einfach sehen, dass in den Jahren seit der ersten Wärmeschutzverordnung die Baukosten im Neubau um 40 Prozent gestiegen sind – die Einkünfte der Bürger um 16 Prozent. Das heißt, hier geht die Schere auseinander, und das drückt sich in gestiegenen Mietpreisen und in gestiegenen Kaufpreisen aus. Was wir heute an Neubau machen, sind ja im Wesentlichen Eigentumsmaßnahmen, weil sich Bürger eben für Eigentum entscheiden und es sich auch leisten wollen und leisten können, auf einem hohen Niveau zu investieren und zu finanzieren. Im jetzigen Mietwohnungsneubau bekommen wir keine Mieten, das ist schon gesagt worden, die sich da anschließen, wo wir an sich Wohnraum anbieten müssten – zunehmend auch in Ballungsgebieten, um weniger einkommensstarke Schichten und Gruppen mit sozialverträglichen Mieten zu versorgen. Wenn wir in Berlin eine Durchschnittsmiete von 5,50 Euro haben, liegen wir im Neubau bei 8,50 bis 9,00 Euro und darüber, je nachdem, in welchem Quartier man sich befindet. Das heißt: Für die Mieterstruktur, die wir in Ballungszentren versorgen wollen, können wir momentan gar nicht mehr kostengünstig bauen, das ist das Problem. Technisch bauen wir das, was möglich ist an Anforderungen und an energetischen Bedingungen. Das sind Höchststandards, die man technisch machen kann. Sie führen aber zu erheblichen Mehrkosten. Sie können in dem Segment, in dem jetzt gekauft und gemietet wird, letztendlich in den Ballungszentren fast jeden Preis loswerden. Aber das ist nicht unser Ziel. Unser Ziel ist ja gerade, die breite Bevölkerung vernünftig zu versorgen, wo Notwendigkeit vorhanden ist. Und das ist nicht nur ein Thema der energetischen Anforderung, sondern

natürlich auch ein Thema der Kommunen und der Städte und der Länder, wie sie mit sonstigen Kosten, die sich eben in der Miethöhe niederschlagen, umgehen: Grunderwerbssteuer, Vermögenssteuer, Erbschaftssteuer, und die ganzen Nebenkosten, die entstehen. Auch die Grundstückspreise, wenn Kommunen zu Höchstpreisen verkaufen, statt Förderkonzepte zu machen, um unter bestimmten Bedingungen Grundstücke günstig abzugeben und damit auch zu einer Mietpreisdämpfung zu kommen. Das ist das Problem, vor dem wir stehen. Deswegen warnen wir davor, eine erneute Verschärfung vorzunehmen, weil sie Kosten erneut nach oben treibt und wir nebenbei auch noch andere Dinge erfüllen sollen, etwa barrierefrei bauen wollen. Jedes Haus braucht, wenn es barrierefrei sein soll, einen Fahrstuhl, das sind auch wieder erhebliche Mehrkosten. Die drücken sich alle im Mietpreis aus und treiben die Mieten und Kaufpreise nach oben. Insofern warnen wir davor und versuchen Modelle zu unterstützen, wie sie in verschiedenen Ländern jetzt gemacht werden. In Hamburg gibt es ein sehr interessantes Modell: Da hat der Erste Bürgermeister völlig recht, wenn er sagt, wir kriegen die Mieten nur runter, wenn wir mehr bauen und mehr Angebot produzieren. Da hat er völlig recht, wir müssen mehr bauen und zu kostengünstigen Bedingungen bauen und sehen, dass wir damit auch den überhitzten Markt in manchen Ballungszentren dämpfen. Wir haben ja die schizophrene Situation, dass wir auf flachem Land in den Neuen Bundesländern Abbruchgebäude haben, Schrumpfungsprozesse haben, Anpassungsprozesse haben nach unten und keine Anpassungsprozesse nach oben. Alles in allem warnen wir dringend davor, die Anforderungen zu verschärfen. Das führt zu einer Fehlentwicklung, die nicht im Sinne derer sein kann, die hier sozialverträgliche Mieten oder vernünftige Einkaufspreise produzieren wollen.

Vorsitzender: Vielen Dank! Kollegin Bluhm!

Abg. Heidrun Bluhm (DIE LINKE.): Danke, Herr Vorsitzender! Ich habe nochmal eine Frage an zwei Sachverständige. Und zwar geht es mir hauptsächlich darum, dass, wenn wir die ehrgeizigen energetischen und klimapolitischen Ziele im Gebäudebestand umsetzen wollen, wir natürlich alle Akteure in diesem Prozess brauchen. Ich merke in Gesprächen zu diesem Thema, dass nicht die professionellen Wohnungsbewirtschafter, sondern insbesondere die Einzeleigentümer in der Regel überfordert sind mit dem, was wir ihnen energetisch abfordern. Das will ich nicht verallgemeinern, aber in der Regel – glaube ich – trifft das zu. Deshalb meine Frage an Herrn Walberg und

Herrn Rasch: Was muss die Politik tun, um die Akzeptanz für diesen Klimaschutz weiter zu erhöhen? Was empfehlen Sie der Politik auch an Marketing, das entsprechend umzusetzen?

Vorsitzender: Vielen Dank! Herr Walberg!

Dietmar Walberg (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen): Vielen Dank, Frau Bluhm, Herr Vorsitzender! Sie haben gesagt, das kann man nicht verallgemeinern mit der Verunsicherung. Das kann man schon: Man kann durchaus feststellen, dass es eine Verunsicherung gibt in der Bevölkerung in der Frage der Wirksamkeit von Maßnahmen. Die gibt es auch bei den Fachleuten, bei allem Respekt, und es gibt sie erst recht bei den privaten Wohnungseigentümern, Hauseigentümern, bei den Mietern. Was muss ich tun, was rechnet sich? Das erfordert schlichtweg ein differenziertes Herangehen. Zum Beispiel vor Kurzem eine Notiz in den Kieler Nachrichten über die Aussage irgendeines Energieberaters. Jemand wollte an seinem Haus etwas dämmen und bekommt dann die Aussage: „Nein, du musst dein ganzes Haus dämmen, das steht in der EnEV drin“. So etwas ist keine Einzelmeinung. Das führte dazu, dass bei uns die Telefone heiß klingelten. Die Leute sagen dann: „Ich mache jetzt gar nichts mehr“. Es gibt die Verunsicherung, die ist festzustellen, das kann man durchaus verallgemeinern. Wir haben in einer umfangreichen Auswertung über die Aktivitäten der Modernisierung im Gebäudebestand festgestellt – das deckt sich auch weitgehend mit den Untersuchungen des BBSR zu dem Thema –, dass es sich bei allen energetisch relevanten Modernisierungen zu ca. 95 Prozent um Teilmodernisierung handelt und zu etwa 5 Prozent um Vollmodernisierung. Die Vollmodernisierung ist das, was die gewerbliche Wohnungswirtschaft – der GDW, der BFW – durchführt und dann einen zweistelligen Energieeinspareffekt realisiert. Die Privaten, also die 95 Prozent, machen Teilmaßnahmen. Was den Privaten in der Regel interessiert ist die Liquidität: Er hat etwas in der Kasse, aber scheut die Aufnahme von nicht unkompliziert zu erhaltenden Fördermitteln. Nicht nur Darlehen, sondern auch Zuschüsse sind ja nicht so ohne weiteres zu bekommen. Auch wenn die Zugänglichkeit erleichtert wurde, sind sie immer noch nicht unkompliziert zu erreichen. Wir glauben nicht daran, dass wir es schaffen, diese 95 Prozent in großer Masse davon zu überzeugen, dass sie aus ihren Teilmodernisierungen – das kann etwas ganz Kleines sein, sechs Fenster am Gebäude, die Dämmung einer Außenfassade, die Dämmung eines Daches, aber jedenfalls nicht die umfängliche Herangehensweise an ein Gebäude

– dass sie aus ihren Teilmodernisierungen Vollmodernisierungen machen. Das schaffen wir weder über Ordnungsrecht noch über sonstige Vorgaben. Da scheitern wir schlichtweg an der Wirtschaftlichkeit und an sonstigen, lokal unterschiedlichsten Gegebenheiten. Wir werden es also schaffen müssen, die Effizienz dieser Maßnahmen zu erhöhen. Und das schaffen wir durch Beratung. Wir brauchen noch mehr, noch bessere und viel mehr qualifizierte Kolleginnen und Kollegen, die vor Ort sind und auch über Wirtschaftlichkeit und Möglichkeiten berichten. Wir brauchen begleitende Förderinstrumente, und da gehört natürlich auch eine steuerliche Erleichterung und andere Dinge dazu. Wir brauchen eine niedrigschwellige Zugänglichkeit zu Fördermitteln. Wir brauchen ganz deutlich etwas, was noch unterhalb der KfW liegt. Wir versuchen das in Schleswig-Holstein mit Zuschüssen, wo wir sagen: 20 Prozent CO₂ müsst ihr einsparen über ein einfaches Punktesystem, das läuft gerade ganz langsam an. Und da schmecken wir euch mit an, aber es muss niedrigschwellig sein. Und wenn wir es schaffen, die Effizienz in diesem 95-prozentigen Bereich nur um wenige Prozentpunkte anzuziehen, dann schaffen wir locker die geforderte 2-prozentige Sanierungsrate bezogen auf alles, weil das eine erheblich höhere Schwungmasse ist, als an anderer Stelle die hocheffizienten Lösungen zu realisieren.

Vorsitzender: Vielen Dank! Herr Rasch!

Walter Rasch (BID): Ich kann da direkt dran anschließen. Das ist genau auch unsere Auffassung. Wenn ich hohe Fördermaßstäbe produziere und derjenige, der investieren will, sieht, dieses Ziel erreiche ich nicht oder das ist mir zu teuer – dann macht er gar nichts, weil er darunter dann keine Förderung mehr bekommt. Und das ist genau das, was Herr Walberg sagte. Eine niedrigschwelligere Förderung, die die Leute mitnimmt in der Breite, und hier geht es vor allen Dingen um die Privathaushalte, und weniger um unsere Unternehmen, die systematisch ihre Bestände sanieren und in Ordnung bringen. Das ist eine andere Motiv- und Gefechtslage. Aber die etwas niedrigere Schwelle eben auch bei Einzelmaßnahmen im stärkeren Maße zu fördern, das ist nicht ohne Reiz, indem man sagt: Je mehr du erreichst, auf einem bestimmten unterem Niveau, desto mehr Förderung kriegst du. Und wenn du das oberste Ziel erreichst, das die EnEV jetzt ausweist, dann bekommst du eben den höchsten Anteil der Förderung, sodass man sich auf eine niedrigere Förderung einstellen kann für sein Haus, aber auf alle Fälle den Prozentsatz mitmacht, der unter Energie- und Kosteneffizienzgesichtspunkten günstig ist. Im

Optimalfall sagt man: Mit einem gewissen Einsatz, mit einer leichten Förderung mache ich das und erreiche eine ganze Menge – jedenfalls mehr, als wenn ich gar nichts machen würde. Die Akzeptanzfrage ist eine Frage, die auch bei uns im Unternehmertum eine Rolle spielt, weil die Sorge einfach darin besteht, dass die Rahmenbedingungen sich ständig ändern. Wenn ich ständig steuerliche Veränderungen habe in der Energieversorgungsfrage – wenn ich zum Beispiel reinlaufe in die Falle „wenn ich Stromspeisung mache, dann bin ich gewerbesteuerpflichtig“ - diese ganzen Rahmenbedingungen, die unklar sind und die sich ständig verändern, die schaffen Verunsicherung. Die Leute sagen dann: Ich warte mal ab, was kommt. Mal sehen, wie die nächste EnEV aussieht. Sonst ist ja mein Bestand schon wieder entwertet, wenn ich eine Stufe niedriger bin. Das ist eine große Sorge, die auch viele haben, auch im professionellen Bereich, dass über Energieausweise und ein bestimmtes Anspruchsdenken der Bestand, weil er einen bestimmten Standard erreicht hat, aber nicht weiter entwickelt wird, dann auf einmal weniger wert ist. Das heißt, dass durch den energetischen Zustand eine Vermögens-, eine Wertfrage entsteht, die bis hin zu Finanzierungsfragen bei den Banken eine Rolle spielt. Hier ist auch eine erhebliche Verunsicherung vorhanden, die muss man einfach sehen. Die kann man nur dadurch ausschalten, dass man klare Rahmenbedingungen schafft, die für Investitionen mittel- und langfristig tragend und prägend sind.

Vorsitzender: Vielen Dank! Als nächstes die Kollegin Wagner.

Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich habe nochmal eine Frage an zwei Sachverständige, nämlich an Herrn Warnecke von Haus & Grund und an Herrn Rasch von der BID. Sie wissen ja, dass eine Studie des Instituts Wohnen und Umwelt im Auftrag des BMVBS ergeben hat, dass jetzt schon bei unsanierten Gebäuden eine Modernisierung auf ein 7-Liter-Haus wirtschaftlich ist oder sei - angesichts der vielen Studien sagt man vielleicht besser „sei“. Ich wollte jetzt mal fragen, da ich davon ausgehe, dass Sie diese Einschätzung des Instituts Wohnen und Umwelt vermutlich nicht teilen werden: Was glauben Sie, welches Niveau denn wirtschaftlich ist? Und dann wollte ich von Ihnen noch wissen: Was ist eigentlich wirtschaftlich für Sie? Ist es wirtschaftlich, wenn es alle nichts kostet, alles der Staat zahlt? Mir ist noch nicht so richtig klar, über welchen Wirtschaftlichkeitsbegriff wir hier eigentlich reden. Deswegen die beiden Fragen: Wann ist

es wirtschaftlich? Und zu welchen Konditionen, bzw. wie sieht Wirtschaftlichkeit für Sie aus?

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund): Zu der genannten Studie. Die Studie ist in der Tat bekannt, betrifft aber einen verschwindend geringen Gebäudeanteil. Die Studie bezieht sich auf Gebäude, die vollständig unsaniert sind. Wenn man an vollständig unsanierte Gebäude anknüpft, kann man relativ schnell Wirtschaftlichkeit erreichen. Was allerdings die Realität ist – und das ist ja heute schon mehrfach angeklungen – gerade bei den privaten Eigentümern: Private Eigentümer investieren in dem Moment, wo sie Liquidität haben, und machen dann Teilmaßnahmen, Stückchen für Stückchen. Das mag man kritisieren, aber es ist ein sehr wirtschaftliches und eigentlich auch ein sehr gesundes Verhalten, weil die Menschen nur so viel Geld ausgeben, wie sie haben. Und sie sind dann auch bereit zu investieren. Es sind Milliarden, die jedes Jahr von den privaten Eigentümern investiert werden, aber eben nur Stückchen für Stückchen. Vor diesem Hintergrund ist der Gebäudezustand eben nicht so, wie bei diesen knapp 4 Prozent - die Studie repräsentiert knapp 4 Prozent der Gebäude in Deutschland. Mit anderen Worten, über 96 Prozent der Gebäude in Deutschland sind in einem nicht nur etwas, sondern viel, viel besseren energetischen Zustand, weil sie eben in jedem Jahr Stück für Stück bearbeitet wurden. Deswegen ist diese Studie, auch wenn das konkrete Ergebnis auf diese paar Häuser zutrifft, überhaupt nicht repräsentativ, was die Wirtschaftlichkeit angeht für den Gebäudebestand in Deutschland. Das vorweg gesagt, muss ich Ihnen auch sagen, dass ich die zweite Frage, was denn jetzt bitteschön wirtschaftlich ist, nur ganz schwer beantworten kann. Es ist eine Frage, die man bei jedem einzelnen Gebäude individuell beantworten muss. Denn wir haben lauter unterschiedliche Gebäude in Deutschland. Selbst wenn es zwei identische Gebäude gibt, können die eine unterschiedliche Lage haben, und es entstehen eben bei energetischen Maßnahmen ganz unterschiedliche Kosten. Bei jedem einzelnen Gebäude ist deshalb die Wirtschaftlichkeit ganz unterschiedlich zu berechnen, und da fließen dann verschiedene Faktoren rein. Da fließt – damit geht es eigentlich schon los – bei einem Einzeleigentümer natürlich auch die Frage ein, wieviel Geld er gerade auf seinem Konto liegen hat. Da fließt natürlich auch die Frage ein, welchen Basiszustand das Haus in dem Moment hat. Da fließt die Frage ein, ob er dieses Haus in 10, 20 oder 30 Jahren verkaufen möchte. Da fließt die Frage ein, ob das Haus in Bad Homburg steht oder aber ob es in Gelsenkirchen steht. Da gehört die Frage dazu, wieviel Energie

verbraucht wird in dem Haus. Das unterscheidet den Standort Freiburg im Breisgau mit vielen Sonnenstunden vom etwas kälteren Nord-West-Mecklenburg-Vorpommern. Diese Frage kann man letztlich nur im Einzelfall beantworten. Das ist eigentlich auch das, was wir für richtig und notwendig halten. Es bedarf im Einzelfall einer Entscheidung für die jeweilige Immobilie – und im Übrigen auch im Interesse der Mieter eines solchen Gebäudes –, ob die Maßnahme tatsächlich wirtschaftlich ist in jeglicher Hinsicht.

Walter Rasch (BID): Der Unternehmer denkt natürlich im Grundsatz gleich, aber der Unternehmer denkt natürlich auch in langfristigen Strategien für sein Unternehmen. Hier kommt es darauf an, dass der Bestand werthaltig bleibt, damit er auch weiterhin zu den Konditionen vermietet werden kann, zu denen er vermietet wird. Das heißt, die Gesamtinvestition muss sich aus den Mieteinnahmen refinanzieren. Wir gehen davon aus, dass die energetischen Maßnahmen sich aus der Energieeinsparung refinanzieren – das ist das Volumen, das zur Verfügung steht. Und wir haben hier die Gratwanderung und die Schwierigkeit, dass der Eigentümer, das Unternehmen nicht den direkten Zugriff auf die Einsparung hat, sondern er kann nur über die Umlage sich teilweise wieder erholen und die Investitionen refinanzieren, weil er sich nicht unmittelbar die eingesparten Energiekosten zunutze machen kann. Das ist ein schwieriges Verfahren. In Regionen, wo Sie keine Mietsteigerungen unterbringen können, auch wenn Sie energetische Maßnahmen durchführen, belasten Sie dann Ihre Rendite. Und Sie wissen ja alle, dass die Rendite bei normalen Wohnungsbeständen nicht besonders groß ist, weswegen man auch die Belastung eben nicht hinnehmen kann, auf Dauer jedenfalls kann man das nicht tun. Insofern muss man eben sehen, dass man diese Gratwanderung schafft. Das ist nicht einfach. Dennoch kann ich für die Bestände von GdW und BfW sagen: Wir sind über dem Durchschnitt in der Sanierungsquote angekommen und haben schon immer vor den Anforderungen aus dem Kyoto-Protokoll gelegen. Die Unternehmen tun ja automatisch das, was ich eingangs gesagt habe, nämlich alles, was nützt, um den Bestand auf einem bestimmten Niveau von Qualität zu halten, und pflegen auch ihre Bestände. Sie können es, wenn sie ihre Investitionskosten einmal nicht unterbringen können, vielleicht verkraften, aber auf Dauer geht das eben nicht. Das ist der Punkt, weswegen wir dringend eine Förderung brauchen. Das ist ja keine Vollkostenförderung, sondern eine Anreizförderung. Deswegen macht es auch Sinn, dass wir wie eine tibetanische

Gebetsmühle wiederholen: Neben den zinsverbilligten Krediten, neben den Zuschüssen brauchen wir dringend die dritte Komponente, den steuerlichen Anreiz, der ja nicht dazu führt, dass mehr Geld verbraucht wird aus dem Haushalt, sondern dazu führt, dass Liquidität zur Verfügung steht, im Rahmen des Abschreibungszyklus insgesamt – vor allen Dingen bei einer degressiven Abschreibung zu Beginn. Was die Dinge erleichtern würde, was auch den Neubau erleichtern würde, und was insgesamt auch die Sanierung erheblich erleichtern würde. Ich sage nochmal, das ist keine Vollkostenfinanzierung. Das ist eine Unterstützung, die Motivation bringt und auch eine Entlastung bedeutet, die dahin führt, dass mehr Leute mehr tun, als sie normalerweise tun würden. Insgesamt ein schwieriges Feld, aber die Refinanzierungsfrage ist bisher eben nicht endgültig vernünftig geklärt. Es ist eine Gratwanderung – wie ich gesagt habe – und der Unternehmer muss eben sehen, wie er sich da mit einer moderaten Mieterhöhung erholen kann. Wenn Sie dann zu diesem Deckelungsmodell kommen und solchen Dingen, erschweren Sie natürlich das Investment erheblich, weil der Eigentümer sich nicht mehr erholen kann und nicht refinanzieren kann. Deswegen droht dann natürlich auch die Folge, dass sie sagen: Dann unterlasse ich es eben im Bestand, weil ich das nicht mehr refinanzieren kann, und mache eben gar nichts. Das ist das, was wir gerade nicht wollen. Wir wollen gerade an den Klimazielen mitarbeiten und unsere Mitglieder motivieren, auch weiterhin zu investieren und die Gebäude auf dem energetischen Stand zu halten, der momentan wünschenswert und gefordert ist.

Vorsitzender: Vielen Dank! Als nächstes der Kollege Bareiß!

Abg. Thomas Bareiß (CDU/CSU, AfWT): Ich habe eine Frage bzgl. des § 10a der EnEV, und diese hätte ich gern an Herrn Dr. Verweyen gestellt. Sie haben in Ihrer schriftlichen Stellungnahme geschrieben, dass die jetzige Regelung der Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizungen Ihrer Auffassung nach überholt ist. Vielleicht können Sie mal beschreiben, welches Volumen denn derzeit besteht im Bereich der elektrischen Speicher – der Nachtstromspeicher, wie wir sie bisher nennen –, und wie zukünftig dieses Potenzial, das wir da haben, in das Lastmanagement integriert werden kann. Und wie wir das zukünftig steuern und damit auch die Energiewende noch besser ausgestalten können.

Vorsitzender: Herr Dr. Verweyen, bitte!

Dr. Dietmar Verweyen (RWE Effizienz GmbH): Das ist jetzt ein Spezialthema, das die üblichen Fragen nicht beleuchtet. Deshalb würde ich ganz gern eine kurze Einführung machen, worum es eigentlich geht bei der Streichung des § 10a, wo es um das schrittweise Verbot der Speicherheizung geht. Was haben wir für eine Situation? Wir reden hier ja auch im Gebäudebestand über CO₂-Reduzierung. Das ist in der Stromerzeugung durch den massiven Ausbau der Erneuerbaren heute schon der Fall. Wir haben heute teilweise Situationen, wo mehr Strom erzeugt wird, als überhaupt verbraucht wird. Dafür brauchen wir Speicher, mit denen dann der Strom gespeichert werden kann für Zeiten, wo eben Kraftwerke knapp sind und die Erzeugung aus den erneuerbaren Energien nicht zu Verfügung steht. Für Speicher gibt es eine ganze Reihe von verschiedenen Ansätzen. Das, was wir heute vorstellen und diskutieren wollen, ist eine von vielen Optionen, hat aber den riesigen Vorteil, dass diese Speicher heute schon vorhanden sind und kein zusätzliches Geld kosten. Erste ganz wichtige Aussage also: Es reduziert die Kosten der Energiewende, wenn man die vorhandenen Speicher nicht abschaltet, sondern durch intelligentes Lastmanagement mit einbezieht. Über was für eine Größenordnung reden wir hier? Wir reden hier über rund 1,4 Millionen Nachtspeicherheizungen, die heute noch in Betrieb sind. Wenn man mal so eine mittlere elektrische Leistung von 10 kW annimmt, dann sind das 14.000 MW. Um das mal in eine Größenordnung zu packen: Ein großes Pumpspeicherkraftwerk, wie es häufig diskutiert wird, hat ungefähr 1.000 MW. Das sind also 14 Pumpspeicherkraftwerke, die heute schon vorhanden sind und nur genutzt werden müssten. Dass diese Thematik der virtuell verteilten, dezentralen Speicher nicht nur die Nachtspeicherheizungen betrifft, sondern auch die Wärmepumpen, möchte ich an der Stelle auch ansprechen. Auch Wärmepumpen sind in diesem Sinne einsetzbar, haben aber deutlich kleinere Leistungen von in der Regel ungefähr 3 kW. Die Summe ergibt derzeit 1.500 MW, also rund 10 Prozent. Nachtspeicherheizungen nehmen derzeit weiter ab, das ist ein natürlicher Abbauprozess, auch ohne Verbot. Wärmepumpen nehmen zu, also wir rechnen durchaus mit 3.000, 5.000 MW in den nächsten 10 Jahren an der Stelle. Damit ist das Potenzial – glaube ich – beschrieben. Worum geht es bei der ganzen Sache? Es geht darum, die erneuerbaren Energien besser in die Energiewirtschaft insgesamt integrieren zu können. Wir plädieren dafür, dazu auch alle Optionen zu nutzen. Dazu gehören die Nachtspeicherheizungen, und deshalb plädieren wir für die Streichung des schrittweisen Verbotes des §10a.

Vorsitzender: Vielen Dank! Als nächstes der Kollege Groß.

Abg. Michael Groß (SPD): Vielen Dank für die Ausführungen. Ich selber komme aus einem Wahlkreis, wo es noch sehr viele Nachtspeicher gibt. Ein sehr interessantes Thema. Da sind wir auch gleich bei dem Punkt, der mich nochmal interessiert, und zwar dezentrale Energiegewinnung, -speicherung und -versorgung. Ich würde aber gerne, da Sie jetzt – sonst hätte ich Sie gefragt – dazu Ausführungen gemacht haben, eine Frage an Herrn von Lojewski und eine an Herrn Rapp richten zum Thema: „Dezentrale Energiegewinnung, Speicherung und Versorgung“. Welche Potenziale sehen Sie da? Welchen Beitrag können die Kommunen und kommunale Stadtwerke leisten vor dem Hintergrund ihrer finanziellen Situation? Damit in Verbindung nochmal die Frage: Zurzeit liegt der Anteil der erneuerbaren Energien bei ca. 10 Prozent der Wärmeerzeugung – welche Steigerungsmöglichkeiten sehen Sie? Wie teuer kann es werden, wenn wir das nur verdoppeln wollen?

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Die Frage übersteigt ein bisschen den Rahmen des Energieeinsparungsgesetzes im Entwurf. Aber ich will versuchen, trotzdem darauf zu antworten. Es gibt – und da würde ich gerne natürlich Herrn Wachholz widersprechen – in der Tat auf kommunaler Ebene hinreichend qualifizierte Konzepte, wie die energetischen Ziele zu erreichen sind. Insofern braucht es in der Regel weniger die Norm als den politischen Willen und die erforderlichen Mittel dafür, um das umzusetzen. Im kommunalen Hochbau verhält es sich so, dass heute natürlich schon Hochbauprojekte aufgegleist werden, die den Normen von 2019 entsprechen. Und natürlich schauen die Kommunen auch auf die Verhandlungsergebnisse der Energieeffizienzrichtlinie und richten sich darauf ein. Das heißt, die Kommunen arbeiten schon heute am oberen Rand dessen, was energetisch möglich ist. Und stellen sich mitunter – das muss ich auch selbstkritisch sagen – manchmal nicht unbedingt die Frage, ob das alles energetisch sinnvoll ist. Die Grenznutzentheorie, die mir eigentlich sehr wichtig wäre – also mit wieviel eingesetzten Mitteln erreichen wir welchen Effekt, und wann wollen wir wieder Mittel einsetzen, wenn wir in 10, 20 oder 30 Jahreszyklen denken? –, die tritt nicht immer ein. Und gerade diese Grenznutzen-Diskussion ist eigentlich essenziell, wenn wir in die Breite gehen wollen und nicht nur Leuchtturmprojekte produzieren wollen. Trotzdem möchte ich Ihnen

kurz mit einem Leuchtturm antworten. Die IBA in Hamburg-Wilhelmsburg zeigt, wie in einem relativ kurzen Zeitraum ein Stadtquartier mit über 50.000 Einwohnern zwar nicht energieautark – denn es ist nach wie vor vernetzt –, aber so umgestaltet werden kann, dass es in der Lage ist, den Energiebedarf selbst zu erzeugen und dabei auf die Regenerativen zu setzen. Insofern ist es eine wunderbare Exemplifizierung, dass es nicht nur technisch möglich ist – daran haben wir, glaube ich, alle keinen Zweifel –, sondern dass es bei entsprechender politischer Zielsetzung, fachlicher Umsetzung und den entsprechenden Mitteln, die eingesetzt werden, für die Städte kein unüberwindbares Problem darstellt, den Zielvorstellungen und Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Das bedarf aber in der Tat eines konzertierten Einsatzes, ob das jetzt die Technologien sind oder die Fördermittel oder auch politische Willensbildung und Partizipation der Betroffenen und der Akteure. Dann ist das ein guter Weg. Ich habe jetzt keine Kosten – Sie fragten ja auch nach den Kosten, Herr Groß – parat, was es dann ausmacht. Aber der Umstand, dass so etwas heute in der Regel nur in Sonderprogrammen gelingt – in Hamburg war es nun prominent besetzt durch eine internationale Bauausstellung, in anderen Stadtteilen ist es ähnlich, Heidelberg geht den gleichen Weg – zeigt, dass es immer noch eine Besonderheit und womöglich nicht der Mainstream ist. Um es zum Mainstream werden zu lassen, braucht es das, was ich in der Beantwortung der ersten Fragerunde schon gesagt habe, braucht es eine faire Aufgabenteilung. Wenn Bund und Länder die Standards setzen, dann müssen sie sich auch daran beteiligen, dass die Kommunen in die Lage versetzt werden, diese Standards einzuhalten.

Harald Rapp (AGFW): Kurze Antwort aus zwei Beispielen. In Dresden haben wir es geschafft, mit Städtebauförderungsmitteln und Fachförderung mit einer Förderquote von rund 17 Prozent beide Maßnahmen, nämlich Stadtentwicklungsmaßnahme ohne zusätzliche Gebäudedämmung im Gründerzeitbau und Verbesserung des Primärenergiefaktors mit Absicherung der Strom- und der Wärmeleistung für ein Gebiet – das ist das Gebiet Klotzsche – sicherzustellen. Die Wertschöpfung errechnen wir gerade zusammen mit dem IÖW, die liegt ungefähr bei 88 Millionen Euro. Man muss sehen, dass die städtischen Versorger in Teilbereichen mittlerweile fast 20 Prozent des städtischen Haushaltes an die Kämmerer abführen. Das heißt, wir diskutieren nicht über die Potenziale, die aus Versorgungssicht zu heben sind, sondern über das, was die Städte zu leisten vermögen. Das heißt, wenn hier Mittel

freigestellt werden, können wir dann auch Maßnahmen entsprechend dem Primärenergiefaktor, aber auch im Gebäudestandard umsetzen. Wir müssen – nach meiner Ansicht – Handlungsfähigkeit in den Städten und die Ziele für die Städte vorformulieren.

Vorsitzender: Vielen Dank! Herr Breil, bitte!

Abg. Klaus Breil (FDP, AfWT): Meine Frage richtet sich auch auf diesen Themenkomplex, wie im Energiekonzept für einen Übergangszeitraum über 2020 hinaus ein nützlicher Beitrag zum Strommarktdesign durch die Nachtstromspeicherheizungen geleistet und gesichert werden kann. Hier geht meine Frage an Herrn von Lojewski und Herrn Walberg. Was gibt es für Möglichkeiten, die traditionellen – das sind ja alte Technologien – Nachtstromspeicherheizungseinrichtungen intelligenter zu machen, auch im Zusammenwirken mit dem entstehenden Smart Grid, um das Potenzial hier auszuweiten? Das vor dem Hintergrund, dass wir ja oftmals eine Situation von Überschussenergie haben, was zu negativen Strompreisen führt. Da könnte man sich ja vorstellen, dass die eine sehr nützliche Rolle spielen können. Was können Sie dazu sagen?

Vorsitzender: Herr Walberg, Sie haben das Wort!

Dietmar Walberg (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen): Vielen Dank für das Wort, ich werde sorgsam damit umgehen. Ich bin kein Experte für das Thema, das Sie beschreiben. Nur vielleicht ein Hinweis: Ich tue mich sehr schwer, eine Beurteilung vorzunehmen, ob das, was das RWE jetzt an dieser Stelle vorschlägt, sinnvoll oder nicht sinnvoll ist. Ich finde es viel wichtiger, dass wir das diskutieren und zur Kenntnis nehmen. Das ist ja eigentlich der Gegenstand unserer heutigen Betrachtung: Wir setzen Ordnungsrecht in Gang, das Dinge technisch in jeder Hinsicht präjudiziert, das auch das definiert, was für die nächsten Jahre und Jahrzehnte in Teilen unumkehrbar ist. Das bedeutet auch Modernisierung von Bestandsgebäuden – ein anderes Thema, aber das gehört auch dazu – die ich möglicherweise energetisch ertüchtigte, aber nutzungstechnisch überhaupt nicht mehr brauche, sondern eher in 20 Jahren abreiße. Wie gehe ich damit um? Ist es möglicherweise der Fall, dass wir uns einen gigantischen Speicher, den wir jetzt haben, den wir vielleicht nur reparieren müssen, möglicherweise brauchen, um den Überschuss an Windstrom abzupuffern und dann sinnvoll zu nutzen? Ist das möglicherweise etwas, wo wir jetzt vorausgaloppieren mit technischen

Vorgaben, deren Konsequenzen wir nicht überschauen? Das stelle ich nur in Frage. Und die Frage ist, ob wir so weit sind, das beurteilen zu können? Da gehören noch andere Sachen dazu. Speicher sind eines der zentralen Themen der Zukunft. Ich sagte vorhin: Eisspeicher – eine Technik, die im Moment erst am Beginn ist, aber da, wo sie umgesetzt wurde, hervorragende Ergebnisse zeigt. Die übrigens auch wunderbar nutzbar ist für das Zwischenspeichern von Strom. Was ich nutzen kann über kalte Netze, über Wärmepumpenbetriebe, über das Abpuffern von Lastspitzen und über die Eigenschaften eben von thermodynamischen Prozessen, die so im Ordnungsrecht nicht abgebildet werden können. Da habe ich einfach die Befürchtung, dass wir jetzt Dinge tatsächlich vorweg nehmen, die wir hinterher bitter bereuen, wenn wir sie möglicherweise eigentlich noch hätten nutzen können, wenn wir sie brauchen.

Vorsitzender: Vielen Dank! Herr von Lojewski.

Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag): Herr Vorsitzender, Herr Breil, ich finde, Sachverständige sollten nur über das reden, worüber sie Bescheid wissen. Ich bin wirklich nicht in der Lage, profunde Auskunft zu den Wärmespeichern in ihrer Pufferfunktion zu geben, schließe mich deshalb auch gerne Herrn Walberg an, der selbst sozusagen aus technologischer Sicht sagt: Moment mal, das müssen wir uns genauer ansehen. Da würde ich natürlich auch erst mal fragen: Haben wir eine Untersuchung dazu? Wenn wir nicht mehr weiter wissen, dann retten wir uns in Arbeitskreise. Wahrscheinlich braucht es dazu eine vertiefte Betrachtung. Was ich in Erinnerung habe – und das haben Sie alle miteinander auch, mit unserem durchschnittlichen technischem Fachwissen – ist, dass diese Wärmespeicher nun mal eine der ineffizientesten Form der Energieverwertung sind. Wenn Sie denn aber eine Speicherfunktion haben und die wirksam eingesetzt werden kann, dann ist es ein Speicher. Und damit sollte man sie auch nutzen. Also das Abwägen zwischen Ineffizienz und Speicherfunktion ist das Kernthema. Wir wollen uns – glaube ich – in diesem Kreis jetzt nicht in eine technologische Diskussion begeben. Dazu sollten nochmal Fachgutachter auf den Plan rücken. Soweit meine dann doch etwas ausführlichere Antwort aus Nichtkenntnis heraus.

Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich habe nur noch zwei Nachfragen – keine neuen Fragen – an die beiden Sachverständigen, die ich vorhin angesprochen habe, weil ein Teil meiner Frage von Ihnen vielleicht versehentlich nicht beantwortet wurde.

Ich hatte mich ja bezogen auf das Gutachten vom IBU im Auftrag des BMVBS und hatte Sie gefragt, was Sie uns als Politik empfehlen würden, wenn Sie der Auffassung sind, dass das 7-Liter-Niveau nicht wirtschaftlich erreichbar ist. Auf welches Niveau sollte man dann sinnvollerweise hinarbeiten? Was sollte die Zielsetzung der Politik da sein? 8 Liter, 9 Liter, 10 Liter, wie auch immer.

Vorsitzender: Machen wir es diesmal umgekehrt. Herr Rasch!

Walter Rasch (BID): Ich kann Ihnen da eine genaue Literzahl nicht angeben, weil es natürlich abhängig ist von dem, was im einzelnen Gebäude zu vertretbaren Kosten zu leisten ist. Das ist eben genau das Problem der ordnungsrechtlichen Vorschrift, wenn man sagt: Das muss erreicht werden, egal wie das Gebäude aussieht. Insofern ist es immer eine Frage: Was kann ich optimal machen im Gebäude, nicht maximal? Das misst sich daran: Was kann ich finanziell auch wieder erwirtschaften? Das heißt: führt mein Investment insgesamt zu einer Refinanzierung, zu einer normalen Wirtschaftlichkeitsberechnung, die man in jedem anderen Bereich auch machen muss? Das gilt auch für Wohnen und für Häuser. Oder ist eben die Maßnahme, die mir vorgeschrieben wird, so aufwendig, dass ich das nicht erreichen kann? Dann werde ich enteignet. Das ist doch genauso, wenn Sie jetzt Leuten sagen müssen, die VW-Autos werden zu einem bestimmten Preis abgegeben, der wird ordnungsrechtlich festgesetzt, und das unter dem Herstellungspreis. Dann guckt Sie VW ganz erstaunt an. Das kann doch nicht funktionieren. Das ist eben die Krux, deswegen werben wir für Flexibilität, für optimale Lösungen. Da spielt übrigens eine Rolle, was hier auch schon ein Punkt war, dass man wirklich gute Berater hat. Er sollte wirklich so ein Haus anständig beurteilen können und auch vernünftige Maßnahmen vorschlagen, die dann zu einer optimalen Wirtschaftlichkeit führen, nicht eben nur zu festgesetzten Kosten, die ich nicht mehr erwirtschaften kann. Das ist ganz einfach der Punkt.

Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund): Frau Wagner, es tut mir leid, wenn ich da nicht präzise war bei der Antwort. Dafür möchte ich mich entschuldigen. Ich würde mich meinem Vorredner auch ganz klar dahin anschließen: Sie können es in Liter-Angaben schlicht und ergreifend nicht regeln. Das entzieht sich völlig der praktischen Regelungsmöglichkeit. Sie können das natürlich als Gesetzgeber so festlegen, das Recht will ich Ihnen nicht absprechen. Aber es ist selbstverständlich nicht

praxisgerecht, das zu tun, denn es ist bei jedem Haus anders. Wenn Sie eine Grenze ziehen, dann kann es sein, dass es ein Gebäude ist, wo nur die Hälfte wirtschaftlich ist und sinnvoll gewesen wäre und Sie die Grenze genau doppelt so hoch gelegt haben, wie es eigentlich sinnvoll gewesen wäre. Deswegen – und das ist das Entscheidende – würde ich Ihnen empfehlen, fokussieren Sie die Kraft auf Information, auf technologische Sicherheit, auf Aufklärung der Bevölkerung, auf Rechtssicherheit. Legen Sie die verschiedenen Gesetze zusammen, EnEG, EEWärmeG, EnEV. Machen Sie einheitliche Maßstäbe. Geben Sie Rechtssicherheit. Die KfW ist mit gutem Beispiel vorangegangen, hat die Mittel verstetigt, die Programme sind überschaubarer und leichter abrufbar geworden. Es ist sehr gut, dass die EnEV in einem Schritt zwei Verschärfungsschritte hat, wenn man denn schon zwei Verschärfungsschritte braucht, dass das jetzt in einem Schritt festgezurr werden soll. Auf diese Art und Weise erhält der Bürger Planungssicherheit. Wenn Sie dann noch steuerliche Abschreibungen obendrauf packen, Technologiesicherheit gewähren, dann werden Sie Ihre Ziele erreichen. Es ist ja nicht so, dass nichts geschieht. Die Immobilieneigentümer sind ja schon dabei, den Bestand zu modernisieren. Wir sind auf gutem Wege, und das kann man nicht mit Liter-Vorgaben weiter befördern, sondern mit Unterstützung. Denn die Verunsicherung der Bevölkerung in diesem Bereich ist ganz erheblich. In jedem unserer Vereine gibt es täglich Nachfragen zu dem Thema. Und was Herr Walberg schon nannte: Es reicht manchmal ein Zeitungsartikel aus. Manchmal reicht eine Fernsehsendung zur Wärmedämmung aus. Zurzeit hat jeder, der sein Haus gedämmt hat, Angst, dass er nachts von einem Feuer überrascht wird, weil die Wärmedämmung runterbrennt. Ob das nun real ist oder nicht, das sind menschliche Ängste. Es ist ganz wichtig, dass die Bevölkerung bei der Energiewende mitgenommen wird. Dass es klare und verlässliche Vorgaben gibt, dass das Ganze bezahlbar bleibt. Und das ist – ich kann es nur wiederholen – im Interesse der gesamten Bevölkerung. Mieter, Selbstnutzer, Vermieter – alle brauchen da Hilfe, Unterstützung und Aufklärung.

Vorsitzender: Als nächstes der Kollege Vogel!

Abg. Volkmar Vogel (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich möchte die Frage vom Kollegen Breil nochmal aufgreifen, sie ergänzen und möchte sie an Herrn Dr. Verweyen stellen. Der Grund, warum 2009 die Nachtspeicherheizungen in dem § 10a sozialverträglich auslaufend vom Markt

genommen werden sollten, war ja letztendlich vor allen Dingen – das haben wir ja schon in der Schule gelernt – der schlechte Wirkungsgrad von elektrischen Heizungen, wenn es um Wärmeerzeugung geht, egal ob Wasser oder Luft. Und ich muss sagen, als technischer Leiter in einem anderen Staat unseres Landes wurde ich dafür bestraft, dass ich elektrische Direktheizung unangemeldet betrieben habe. Aber jetzt in dem Lichte der Energiewende, im Lichte auch der Verwendung der erneuerbaren Energien - wie sehen Sie das, wenn man jetzt auch nicht von Nachtspeicherheizung, sondern eher vielleicht von Elektro-speicherheizungen spricht, was weitere Innovationen in diesem Bereich betrifft für dieses Speichermedium, auch mit Blick darauf, dass ja nicht nur über Nacht die Grundlast dafür verwendet wird, sondern dass man auch intelligent über den Tag, je nachdem, wann sie anfällt, das Speichermedium sich zunutze machen könnte? Können Sie uns dazu noch etwas sagen? Wie gesagt, mit dem Blick darauf, dass es ja eigentlich vom Wirkungsgrad her eher ungünstig ist.

Vorsitzender: Vielen Dank, Kollege Vogel! Herr Verweyen!

Dr. Dietmar Verweyen (RWE Effizienz GmbH): Herzlichen Dank, Herr Vorsitzender, herzlichen Dank Herr Vogel! Ich glaube, die Effizienz der Stromheizung ist unschlagbar, die ist nämlich nahe 100 Prozent, um das mal ganz klar zu sagen. Was das Thema ist, ist die Stromerzeugung, also wie der Strom erzeugt wird. Da ist das Thema Nachtspeicherheizung und das beschreibt ja den Fakt, dass damals die Heizungen aufgebaut worden sind, um auch nachts die Kraftwerke auszulasten. Und das hat zu dem geführt, was auch in der Diskussion 2009 zur Einführung des § 10a geführt hat, dass man gesagt hat, die Kraftwerke arbeiten nur mit 30 oder 33 Prozent Wirkungsgrad, und da brauche ich 3 Kilowattstunden Primärenergie, um eine Kilowattstunde Heizenergie direkt vor Ort zu schaffen. Das ist Wissen aus dem letzten Jahrtausend, um das mal ganz klar zu sagen. Wir haben heute eine ganz andere Welt, wir haben heute volatile Erzeugung in der Stromerzeugung. So etwas wie Grundlastkraftwerke und Spitzenlastkraftwerke gibt es in dem Sinne überhaupt nicht mehr, sondern es geht nur noch um Flexibilität. Und diese Flexibilität erzeugen wir zusätzlich und stellen sie bereit über Speicher. Wenn wir mal einfach gucken, wie heute die Primärenergiefaktoren bei der Stromheizung liegen, dann ist es nicht mehr das Verhältnis 1:3, sondern 1:2. Wenn man sich anguckt, in welche Richtung sich das bei den Ausbauzielen der Erneuerbaren in den nächsten Jahrzehnten

entwickeln wird, dann kommen wir in die Größenordnung der heutigen Brennwertheiztechnik beim Gas. Also durchaus vergleichbar mit heute akzeptierter Technik. Wenn wir zusätzlich sehen, dass wir durch intelligentes Lastmanagement den Strom überwiegend dann beziehen, wenn ein Überschuss im Netz da ist, dann kommen wir da nahe an Primärenergiefaktoren, die hervorragend aussehen und den Vergleich mit jeder anderen erneuerbaren Technik nicht zu scheuen haben. Wichtig dabei ist einfach, dass man wegkommt von diesen Lademustern „Ich lade nachts“ – sondern dann, wenn eben der Stromüberschuss im Netz da ist. Was braucht man dafür? Intelligente Steuerungstechnik. Natürlich kann ich auch Speicherheizungen austauschen in Richtung schickeres Design, bessere Regelbarkeit etc. Alle diese Dinge laufen heute schon. Aber am Wirkungsgrad, was uns aus CO₂-Gesichtspunkten interessiert, ändert sich dabei relativ wenig. Die Speicherheizung, die elektrische Direktheizung ist heute schon im Wirkungsgrad unschlagbar im Vergleich zu jeder anderen konventionellen Technik.

Vorsitzender: Vielen Dank! Damit sehe ich keine weiteren Wortmeldungen. Herr Groß? Wir haben noch eine Viertelstunde. Kollege Groß!

Abg. Michael Groß (SPD): Eine ganz schnelle Frage an die Bundesregierung und an Herrn Walberg. Was war der Grund, in zwei Schritten für den Neubau vorzugehen? Wäre es nicht für alle planungssicherer gewesen, 2015 lieber dann in einem Schritt vorzugehen? Hätte das nicht zur Sicherheit beigetragen? Was hat Sie bewogen, das nicht zu tun? Welche Nachteile befürchten sie?

Vorsitzender: Vielen Dank! Fangen wir an mit Herrn Walberg und die Bundesregierung zum Abschluss.

Dietmar Walberg (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen): Das finde ich eine nette Reihenfolge, Herr Vorsitzender, danke für das Wort! Danke für die Frage! Wir haben immer ein Problem mit absehbaren Veränderungen in Förderungen oder technischen Anforderungen. Ich habe immer damit ein Problem, wenn man stufig vorgeht und für denjenigen, der investiert und plant und Berechnungen aufstellt, zu einem Zeitpunkt X etwas eintritt, was ihn möglicherweise dazu veranlasst, eine Investition oder eine Planung vorzuziehen, um zu vermeiden, dass man hinterher eine höhere technische Anforderung hat. Das wird dazu führen, dass wir zwar vermeintlich Planungssicherheit haben. Tatsächlich wird es

effektiv zu einer Planungsunsicherheit und zu einem Effekt führen, den wir ja auch schon in anderen Bereichen erlebt haben. Ich sage nur Konjunkturpaket II – absolut notwendig, absolut großartig. Viele Schulen in diesem Lande wurden überhaupt nur deswegen saniert, weil wir das Geld hatten. Und zu was hat es geführt? Zu einem dramatischen Anstieg von Baupreisen, der schlichtweg über diese Welle der Nachfrage im Baugewerbe erzeugt wird. Und genau zu so etwas wird es auch führen. Wenn etwas zu einem Zeitpunkt X bauordnungsrechtlich gefragt ist, wird das zwangsläufig zu einem Ansteigen von Preisen führen. Das ist nicht das, was wir brauchen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum herzustellen. Deshalb habe ich immer ein Problem damit, wenn so etwas vorhersehbar zweistufig geschieht. Insgesamt würde ich mir wünschen, dass wir solche Diskussionen, wie sie hier stattfinden – Sie führen die vielleicht an anderer Stelle auch – viel früher führen und uns auch ein bisschen Zeit nehmen, die Konsequenzen unseres Tuns zu überschauen. Wir sollten das, was wir da auch technisch vorgeben, eher nochmal in Ruhe überdenken. Und zwar mit allen Konsequenzen, die das für das Bauen und für die langfristige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum tatsächlich nach sich zieht.

Vorsitzender: Vielen Dank! Kollege Mücke!

PSts Jan Mücke (FDP, BMVBS): Herr Vorsitzender, liebe Kolleginnen und Kollegen. Die Motivation für die Bundesregierung ist eine sehr einfache gewesen. Wenn Sie mehrere Stufen nehmen können, die jeweils 10 cm hoch sind, dann tun Sie sich in der Regel leichter damit, als wenn Sie eine Stufe von 50 cm nehmen müssen. Es ging hier darum, einen Pfad zu beschreiben, der Stück für Stück eine Anpassung vornimmt und Stück für Stück die Anforderungen anhebt. Das sollte am Ende dazu führen, dass der Eine oder Andere sich leichter damit tut, einen Neubau oder eine Sanierung mit diesen Werten vorzunehmen. Es war für uns gedacht als eine Erleichterung, um dann 2020, 2021 beim Niveau des nahezu-Null-Energiehauses zu landen, denn dieses Ziel müssen wir im Neubaubereich so oder so erreichen. Insofern haben wir uns durchaus etwas dabei gedacht, wenn wir die zwei Stufen beschreiben. Es sollte eine Erleichterung sein. Und es sollte natürlich auch für den Einen oder Anderen ein Anreiz sein, möglichst schnell zu investieren, weil natürlich eine Technologie, die man jetzt relativ einfach erreichen kann – 12,5 Prozent Anpassung – dann schneller Investitionen ausgelöst hätte, als wenn wir sofort auf 25 Prozent hochgegangen wären. Das ist die Motivation dahinter gewesen.

Wir werden sehen, wie das Ganze sich in der Praxis gestaltet. Ich will in diesem Zusammenhang auch nochmal auf das verweisen, was vorhin angesprochen wurde von Herrn von Lojewski: Dass wir ein Niedrigenergiehaus bauen müssen, gerade die öffentliche Hand, ist ja keine Erfindung von uns, sondern das ist europäische Rechtssetzung. Und die setzen wir um. Und wir haben auch gar keine andere Alternative, als das jetzt zu regeln, weil wir ansonsten in ein Vertragsverletzungsverfahren hineinlaufen würden. Und deshalb ist das, glaube ich, auch sinnvoll, denn die öffentliche Hand kann von den Bürgerinnen und Bürgern logischerweise nur dasselbe erwarten, wenn sie selbst bereit ist, ihrer Vorbildfunktion gerecht zu werden. Sie kann nicht von ihren Bürgerinnen und Bürgern die Dinge verlangen, die sie selbst nicht bereit ist

zu leisten. Und deshalb halte ich es für geboten, dass wir diese anspruchsvollen Ziele für den öffentlichen Bereich eher in Kraft setzen.

Vorsitzender: Vielen Dank. Vielen Dank an die Experten. Damit sind wir fertig mit der Anhörung.

Schluss der Sitzung: 12.52 Uhr

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anton Hofreiter'.

Dr. Anton Hofreiter, MdB
Vorsitzender

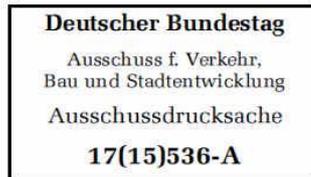
Öffentliche Anhörung am 17. April 2013 zum

- **Gesetzentwurf der Bundesregierung**
Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung
des Energieeinsparungsgesetzes
BT-Drucksache 17/12619

Inhaltsverzeichnis

Stellungnahmen der Sachverständigen

- **A-Drs. 17(15)536-A** **S. 26**
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.
- **A-Drs. 17(15)536-B** **S. 34**
Deutscher Städtetag
- **A-Drs. 17(15)536-C** **S. 39**
Haus & Grund Deutschland
- **A-Drs. 17(15)536-D** **S. 45**
Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU)
- **A-Drs. 17(15)536-E** **S. 53**
Der Energieeffizienzverband für Wärme,
Kälte und KWK e. V. (AGFW)
- **A-Drs. 17(15)536-F** **S. 57**
KfW Bankengruppe
- **A-Drs. 17(15)536-G** **S. 58**
RWE Effizienz GmbH
- **A-Drs. 17(15)536-H** **S. 61**
Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft
Deutschland (BID)



Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (4. EnEG-ÄndG) sowie

Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV)

4. EnEG-ÄndG, Drucksache 17/12619, Stand 04.03.2013

EnEV, Drucksache 113/13, Stand 08.02.2013

Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

anlässlich der Öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 17.04.2013 im Deutschen Bundestag zum Gesetzentwurf der Bundesregierung.

Als unabhängige Gesprächsplattform aller Beteiligten des Bauwesens, neutrale Bauforschungseinrichtung und für die bauwirtschaftliche und bautechnische Begleitung des Wohnungsbaus beauftragtes Förderberatungsinstitut in und für das Land Schleswig-Holstein begleiten wir die Aufstellung von Gesetzesvorhaben und die Normenerstellung. Dazu gehört ebenfalls die Feststellung der Entwicklung der allgemein anerkannten Regeln der Technik im Abgleich zum jeweiligen Stand der Technik und der Wissenschaft. Bei der Bewertung der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes und der Novellierung der Energieeinsparverordnung sind für uns die Auswirkungen auf das Baugeschehen, die Kostenauswirkungen für den Wohnungsbau und die Konsequenzen für die Überwachung und Beratung durch die öffentlichen Stellen, wie die Bauaufsicht wichtig.

Eine Novellierung der Energieeinsparverordnung und eine Änderung des Energieeinsparungsgesetzes sind aus unserer Sicht nicht nur aus Gründen der Anpassung an Europäisches Recht notwendig, sondern insbesondere, um Unklarheiten in den Anforderungen der Energieeinsparverordnung zu beseitigen. Viele der bestehenden Unklarheiten, die sich im Rahmen der Anwendung der Energieeinsparverordnung ergeben haben, wurden durch Präzisierung der Vorgaben im Entwurf zur Änderung der Energieeinsparverordnung bereinigt.

Zu einzelnen Aspekten zum Entwurf zur Änderungen des Energieeinsparungsgesetzes und zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Anhebung des Neubaustandards

§2 EnEG-Entwurf: Zu errichtende Niedrigstenergiegebäude

§3 EnEV-Entwurf: Anforderungen an Wohngebäude

Durch die geplante Änderung der Anforderungssystematik und des Anforderungsniveaus für den Bereich des spezifischen Transmissionswärmeverlusts (von tabellarischen Pauschalwerten [EnEV 2009] hin zu einer zusätzlichen Abhängigkeit vom Ergebnis des Referenzgebäudeverfahrens [EnEV-Entwurf]) wird sich eine Verschärfung der Wärmedämmstandards ergeben, die sich allerdings nicht linear über alle Gebäudetypen vollzieht (siehe Tabelle/Diagramm).

Während sich bei freistehenden Gebäuden für die Einfamilienhäuser eine Verschärfung der Anforderungen in Höhe von durchschnittlich 11 % ergibt, fällt der Anforderungsunterschied im gleichen Zeitraum bei den Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlich 17 % deutlich höher aus. Insbesondere bei den sehr kleinen [$A_N \geq 350 \text{ m}^2$] bis mittleren Mehrfamilienhäusern [$A_N \leq 3.000 \text{ m}^2$] fällt die Anforderungsver Schärfung mit bis zu 25 % überdurchschnittlich aus.

Es ist fraglich, ob eine solch ungleichmäßige Festlegung von Anforderungen, welche zu Ungunsten des Gebäudetyps der Mehrfamilienhäuser ausfällt, zielführend ist. In diesem Zusammenhang sollte bedacht werden, dass Mehrfamilienhäuser sowohl im Bau als auch in der Nutzung grundsätzlich energie- und ressourcenschonender ausgeführt bzw. betrieben werden können.

Im Hinblick auf eine verstärkte Ausrichtung des EnEG und der EnEV auf das Thema „Energie- und Ressourcensparendes Bauen“ ist nach unserem Erachten eine überproportionale Anforderungverschärfung von vornehmlich effizienten Gebäudetypen (MFH) widersprüchlich und kontraproduktiv.

	EnEV 2009 $H'_{T, zul.}^1$	EnEV- Entwurf bis 12/2015 $H'_{T, zul.}^1$	proz. Verän- derung	EnEV- Entwurf ab 01/2016 $H'_{T, zul.}^1$	proz. Verän- derung
EFH	0,40 W/(m ² K)	0,37-0,40 W/(m ² K)	0-7,5% Ø ca. 4%	0,34-0,37 W/(m ² K)	7,5-15% Ø ca. 11%
sehr kleine MFH	0,50 W/(m ² K)	0,41-0,42 W/(m ² K)	16-18% Ø ca. 17%	0,37-0,38 W/(m ² K)	24-26% Ø ca. 25%
kleine MFH	0,50 W/(m ² K)	0,43-0,44 W/(m ² K)	12-14% Ø ca. 13%	0,39-0,40 W/(m ² K)	20-22% Ø ca. 21%
mittlere MFH	0,50 W/(m ² K)	0,45-0,46 W/(m ² K)	8-10% Ø ca. 9%	0,41-0,42 W/(m ² K)	16-18% Ø ca. 17%
große MFH	0,50 W/(m ² K)	0,47-0,50 W/(m ² K)	0-6% Ø ca. 3%	0,43-0,46 W/(m ² K)	8-14% Ø ca. 11%

Tabelle: Ergebnisse bei bilanzierten Beispielgebäuden in Bezug auf den spez. Transmissionswärmeverlust (Höchstwerte EnEV 2009 / EnEV-Entwurf bis 12/2015 / EnEV-Entwurf ab 01/2016)

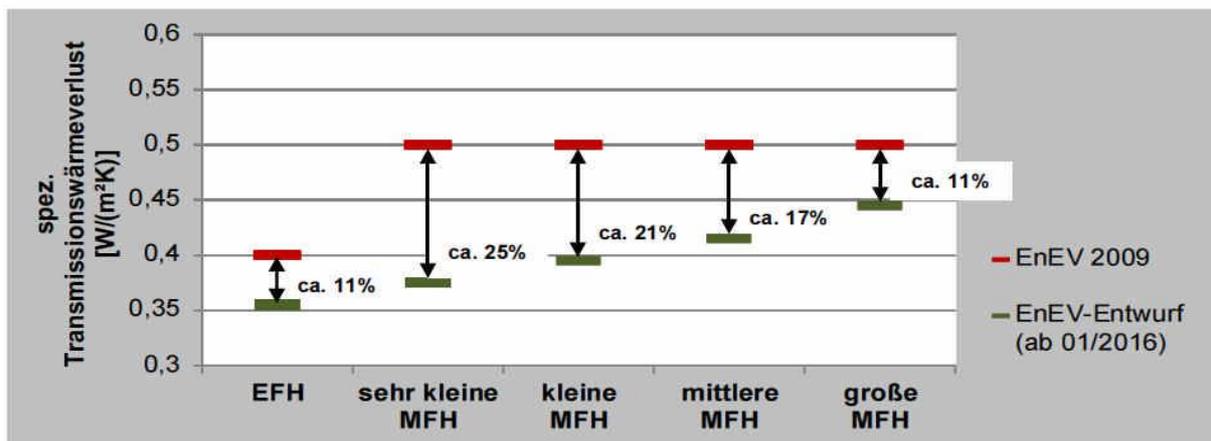


Diagramm: Ergebnisse bei bilanzierten Beispielgebäuden in Bezug auf den spez. Transmissionswärmeverlust (Höchstwerte EnEV 2009 / EnEV-Entwurf ab 01/2016)

In Verbindung mit der geplanten Anhebung des Anforderungsniveaus in Bezug auf den Jahres-Primärenergiebedarf um insgesamt 25 % würde sich ein gesetzlicher Mindeststandard für Wohnungsneubauten ergeben, der in Abhängigkeit zum Gebäudetyp und der jeweiligen Einbausituation mit einem deutlichen Mehraufwand an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik verbunden ist.

¹ Höchstwert des spez. Transmissionswärmeverlusts für freistehende Wohngebäude

Der in der Begründung zum EnEV-Entwurf aufgeführte Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger scheint hierbei als zu gering geschätzt worden zu sein. Zum einen können nicht alle Neubauten mit einem einheitlichen Mehraufwand pro Haus berechnet werden, der sich in seiner Größenordnung ausschließlich auf Ein- und Zweifamilienhäuser bezieht, zum anderen wurden die bereits beschriebenen deutlichen Anforderungsverschärfungen bei sehr kleinen bis mittleren Mehrfamilienhäusern (siehe Tabelle/Diagramm) bisher bei der Kostenbetrachtung scheinbar vollständig vernachlässigt. Die auf gutachterlichen Zahlen für EFH/ZFH basierende Schätzung des Erfüllungsaufwandes für Bürgerinnen und Bürger sollte für die einzelnen Gebäudetypen differenziert vorgenommen und entsprechend in ihrer Höhe angepasst werden.

Hingegen dürfte die Verschärfung der gesetzlichen Mindestanforderungen in der Baupraxis aufgrund der enorm hohen Neubauförderquote bei der KfW (derzeitiger Mindeststandard: KfW-Effizienzhaus 70) keine gravierende Auswirkung haben. Eine deutliche kostenmäßige Auswirkung würde sich erst dann ergeben, wenn die Förderstandards der KfW entsprechend angepasst würden. Bei einer 1:1-Übertragung der im EnEV-Entwurf vorgesehenen Anhebung des Neubaustandards auf die KfW-Förderbedingungen würden sich durchschnittliche Mehrkosten in Abhängigkeit des zu betrachtenden KfW-Effizienzhausstandards ergeben, die im Durchschnitt oberhalb der 5 %-Marke liegen. Demnach hätte ein Anziehen der Förderbestimmungen bei der KfW um einen entsprechenden prozentualen Abstand zu den dann geltenden Mindestanforderungen der EnEV eine deutlich höhere Auswirkung, da die Kosten mit dem Anstieg der energetischen Standards und den damit verbundenen immer ambitionierter werdenden Anforderungen überproportional ansteigen. Gerade Neubauten in Wohnungsmärkten mit niedrigem Mietniveau und sozial-gebundener Wohnungsbau würden hierbei in der Finanzierung an wirtschaftliche Grenzen geraten.

Auf dem Weg zu dem im EnEG-Entwurf avisierten Niedrigstenergiegebäudestandard sollte u. a. bedacht werden, dass 2050 bei Ansatz derzeitiger Entwicklungstendenzen immer noch mehr als drei Viertel des dann vorhandenen Gebäudebestands aus Gebäuden besteht, die bereits heute vorhanden sind. Der Einfluss von hohen energetischen Anforderungen im Bereich des Neubaus und des Bestandsersatzes auf die Gesamtbilanz im Gebäudebereich ist somit begrenzt. Außerdem sollte beachtet werden, dass bei hohen energetischen Gebäudestandards (z. B. Effizienzhäuser 55/40) die Grenzen praxisnaher Ausführungen oftmals bereits erreicht sind.

1.1 EnEV und notwendige technische Innovationen

Die Definition des Niedrigstenergiegebäudestandards und/oder der innovativen baulichen und technischen Lösungen, die künftig notwendig sein werden, um den Klimaschutzziele sowohl durch eine angemessene Modernisierung des Wohngebäudebestandes als auch durch eine zweckmäßige Definition der Anforderung an Neubauten gerecht zu werden, sind in den vorliegenden Entwürfen des EnEG und der EnEV nach unserer Einschätzung nicht abschließend dargestellt.

So sind z. B. die positiven Ergebnisse von „Plusenergiegebäuden“ auch mit den geänderten Rahmenbedingungen der EnEV in der dann erfolgenden Zertifizierung (Energieausweise) nicht sinnfällig übertragbar. Andere komplexe energetische Zusammenhänge, die den tatsächlich physikalisch notwendigen Bewertungen (Energie=Exergie+Anergie!) gerecht werden würden, sind mit den Rahmenbedingungen der Energieeinsparverordnung nicht immer kompatibel; Eisspeicher, kalte Netze und teilregenerative Wärmenetze sind in den Rechenverfahren nicht immer abbildbar. Andere sind nicht ohne den Umweg einer Ausnahme (Befreiung nach § 25 EnEV) zu erreichen. Künftig werden aber die notwendigen

Techniken zur Realisierung von Niedrigstenergiegebäuden nicht immer mehr unmittelbar in oder am Gebäude stattfinden, sondern in dem komplexen Zusammenhang in dem sich dieses Gebäude befindet. Dies gilt in hohem Maße auch für den Altbaubestand, wo anstatt gebäudebezogener Einzelbetrachtungen zukünftig energetische quartiers- und stadtteilbezogene Gesamtlösungen zweckmäßig sein werden. Hierdurch können in Verbindung mit innovativen Versorgungsmöglichkeiten (z.B. hocheffiziente und regenerative Wärme-/Kältenetze) Lösungen entstehen, die zu einer deutlich höheren Gesamteffizienz führen, als es die Konzentration auf Einzelgebäude zugelassen hätte. In diesem Zusammenhang sollten auch im Neubau besondere Konzepte berücksichtigt bzw. ermöglicht werden, die über ihre individuellen Dämmstandards und Primärenergiekennwerte hinaus einen positiven Beitrag zur Energiewende leisten können.

2. Neubaukontrollen

§ 7 EnEG-Entwurf: Überwachung

§ 26f EnEV-Entwurf: Stichprobenkontrollen bei der Errichtung von Gebäuden

Im Rahmen der Novellierungen der Landesbauordnungen und der Musterbauordnungen wurden in den letzten 15 Jahren erhebliche Ansätze zu einer Deregulierung und Vereinfachung für die Durchführung von Neubauvorhaben erreicht. Prüfung und Überwachungspflichten der öffentlichen Stellen wurden auf das notwendige Maß bereinigt oder durch gutachterliche und Sachverständigenleistungen ersetzt. Mit einer Wiedereinführung von Neubaukontrollen hinsichtlich der energetischen Qualität von Gebäuden würde jetzt wieder die Umkehr vom bereits eingeschlagenen Weg erfolgen. Die Planung und Bewertung energetischer Gebäudequalitäten ist ein ausgesprochen komplexes Thema. Es ist eine Ingenieur- und Planertätigkeit, die mittlerweile nicht mehr von einzelnen Fachgruppen geleistet werden kann, sondern in der Regel auch bei mittleren Bauvorhaben bereits vernetzte Zusammenarbeit verschiedener Fachleute voraussetzt. Eine Kontrolle der Ergebnisse der Tätigkeit setzt entsprechend geschultes und qualifiziertes Fachpersonal voraus. In den öffentlichen Aufsichtsstellen ist dieses Personal nach unserer Einschätzung momentan nicht im ausreichenden Maß vorhanden, um eine derartige Aufgabe zu leisten. Eine Übertragung dieser Aufgabe im Wege einer Beleihung z.B. an Bezirksschornsteinfeger oder den TÜV ist als problematisch zu bezeichnen.

Die unterschiedliche Art der Einführung und der öffentlich rechtlichen Überwachung der Energieeinsparverordnung in den einzelnen Ländern verkomplizieren die Sachverhalte noch dazu. In Schleswig-Holstein z.B. ist nur noch die Überprüfung des Dämmstandards auf die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes nach DIN 4108-2 Bestandteil des bauordnungsrechtlichen Verfahrens, jedoch nicht die Kontrolle der einzelnen einzuhaltenden Eckwerte der Energieeinsparverordnung.

Für eventuelle Vor-Ort-Kontrollen muss mit einem hohen Zeit- und Personalaufwand gerechnet werden. In der Sichtung energetischer Nachweisunterlagen, Terminfindung mit einer sinnvollen Baustellenbegehung, entsprechender An- und Abfahrt zur bzw. von der Baustelle, Protokollierung, Dateneingabe und Dokumentation liegt ebenfalls ein erheblicher Zeitaufwand. Aus unserer Praxis als förderbegleitendes Institut, das diese Aufgaben seit mehr als 5 Jahrzehnten durchführt, sind der hohe Aufwand und die Schwierigkeiten solcher Kontrollen bekannt. Die Feststellung von z.B. durchgeführten Dämmmaßnahmen mit entsprechender Überprüfung der tatsächlich durchgeführten Konstruktion (zerstörungsfrei) kann in der Regel nicht durchgeführt werden, wenn ein gewisser Ausbauzustand erreicht wurde. Eine sinnvolle Überprüfung könnte dann entweder nur über entsprechende Belege oder aber – wenn sie korrekt durchgeführt werden sollte – baubegleitend, also in mehreren Terminen stattfinden.

Sollten die Kosten, die der öffentlichen Hand durch derartige Überwachungen entstehen, weitergereicht werden, würde es zu einer Verteuerung bei den zu überprüfenden Bauvorhaben kommen. Bei der alternativen Variante der Kostenverteilung auf alle Neubauvorhaben, würde über diese zu erhebenden Gebühren das Bauen im Allgemeinen weiter verteuert werden.

Die Überwachung von Bauvorhaben ist so in der EU-Gebäuderichtlinie nach unserer Einschätzung nicht vorgegeben und könnte demnach auch im deutschen Recht aus europarechtlicher Sicht entfallen.

3. Aufwertung des Energieausweises

§ 7b EnEG-Entwurf: Kontrolle von Energieausweisen und Inspektionsberichten

§ 26c, d EnEV-Entwurf: Registriernummern, Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlagen

Das Instrument des Energieausweises hat seit seiner Einführung wenig Akzeptanz sowohl bei den Nutzern (Mieter, Käufern) als auch in der Wohnungswirtschaft und in der Fachöffentlichkeit erlangt. Bereits im Rahmen des Feldversuches zur Vorbereitung des Energieausweises haben sich nach den Befragungen von Verbrauchern, Käufern, Mietern, Ausstellern und der Wohnungswirtschaft Probleme hinsichtlich der Verständlichkeit der tatsächlich im Ausweis zertifizierten Eigenschaften des Gebäudes aufgezeigt. Beispielsweise wurde von wohnungssuchenden Verbrauchern oftmals die fehlende Übertragbarkeit der gebäudebezogenen Informationen auf die betreffende Wohnung und das Fehlen von einfachen Interpretationshilfen bemängelt. An dieser Tatsache hat sich bis zum heutigen Tage grundlegend nichts geändert. Insofern begrüßen wir es, dass der Energieausweis insgesamt novelliert wird.

Bei den vorliegenden Überlegungen im Rahmen der Änderungen des Energieeinsparungsgesetzes und Änderungen der Energieeinsparverordnung sehen wir allerdings keine tatsächlichen Verbesserungen. Weiterhin bleiben die verschiedenen Arten des Energieausweises (Energieverbrauchsausweis, Energiebedarfsausweis) gleichrangig nebeneinander stehen und tragen aufgrund ihrer unterschiedlichen Aussagen (z.B. theoretischer Energiebedarf vs. tatsächlicher Energieverbrauch) zur Verwirrung bei. Die erhoffte Markttransparenz ist durch den Energieausweis bisher nicht geschaffen worden; die Berechnungsverfahren sind zu unterschiedlich, die Ergebnisse sind für Eigentümer und Mieter nur schwer zu interpretieren. Dies gilt zusätzlich wenn beispielsweise in den künftigen Verkaufsanzeigen die Energieverbrauchs-/Energiebedarfsdaten bezogen auf eine Wohnfläche angegeben werden, die ggf. nach einem zusätzlichen – neuen pauschalierten Verfahren (§ 16a EnEV-Entwurf) – aus der theoretischen Gebäudenutzfläche ermittelt wird.

Das gewählte Verfahren einer zentralen Vergabe von Registrierungsnummern vorläufig beim Deutschen Institut für Bautechnik erscheint uns schwerfällig und der Sache nicht angemessen. Die vorgesehene angemessene Berücksichtigung aller in der EU-Gebäuderichtlinie aufgeführten Kontrolloptionen von Energieausweisen wird in ihrer Auswirkung und ihrem notwendigen Aufwand nach unserer Einschätzung unterschätzt. Die EU-Gebäuderichtlinie bezeichnet die aufgeführten drei Möglichkeiten als Optionen, die somit frei bzw. alternativ wählbar sind, d.h. demnach wäre auch eine reine Validitätsprüfung der Energieausweise ausreichend.

Wie bei den Vor-Ort-Überprüfungen von Bauvorhaben im Abschnitt 2 beschrieben, befürchten wir das gleiche sinngemäß bei der vorgesehenen Kontrolle von Energieausweisen. Die ingenieurtechnische Bewertung ist aufwendig, allein die unterschiedlichen Ergebnisse der Softwareprogramme oder der unterschiedlichen Rechenansätze (DIN 4108-

6/DIN 4701-10 und DIN 18599) in ihrer Komplexität nachzuvollziehen, ist mit erheblichem Aufwand verbunden. Das gleiche gilt für die sinnvollerweise dann notwendige Überprüfung der tatsächlich bewerteten Bausubstanz. Sowohl im Altbaubestand (vorhandene Baumaterialien, Bewertung dieser Baumaterialien, zerstörungsfreie Überprüfung etc.) als auch bei Neubauten im Sinne einer Verwendung von korrekt angesetzten, energetisch relevanten Baustoffen ist die Überprüfung mit erheblichem Aufwand verbunden. Insgesamt erscheinen uns die geplanten Neuregelungen, die ein sehr aufwändiges und kostenintensives Instrument darstellen, angesichts des zu erreichenden Ergebnisses als bürokratisch und unangemessen. Kontrollen sollten daher auf das notwendige Mindestmaß im Sinne einer Validitätsprüfung begrenzt werden.

Anmerkung: Die derzeit in einigen Bundesländern diskutierte Lösung die grafische Darstellung des Energieausweises vom bisherigen Bandtacho auf eine Klassifizierung ähnlich derjenigen, die von der weißen Ware bekannt ist, einzuführen, halten wir für problematisch. Energieeffizienz ist bei einem Gebäude aufgrund ihrer komplexen Struktur und im Zusammenspiel verschiedenster Komponenten nicht wie bei reinen Stromverbrauchern im Rahmen einer Klasse abzubilden. Eine Klassifizierung mit genauen oberen und unteren Begrenzungen führt zwangsläufig zu Ungerechtigkeiten und zu einer Mittelmaßbildung, die gerade den notwendigen kleinen energetischen Verbesserungen wie Teilmodernisierungen, die möglicherweise keinen „Klassensprung“ zulassen, entgegen stehen würden. So gehen die Anreize kleinere Verbesserungen der Energieeffizienz vorzunehmen bei einer Klassifizierung eindeutig verloren.

Hinweis: Über unsere allgemeine Empfehlung, das Instrumentarium „Energieausweis“ zielgruppenspezifischer auszugestalten und nicht mit unverhältnismäßigen Kontrollen zu versehen, möchten wir ergänzend noch folgende Grundsatzhinweise geben. Wir sind der Meinung, dass eine zweckmäßige Trennung von Energieverbrauchs- und Energiebedarfsausweisen sinnvoll wäre. Im Gebäudebestand ist beispielsweise bei Vermietung in erster Linie der Energieverbrauch für den Interessenten von Bedeutung. Außerdem sollten die Informationen zum Energiekennwert ausschließlich auf die Wohnfläche bezogen werden, da kein Käufer oder Mieter Energiewerte ad hoc bewerten kann, wenn sich diese auf eine fiktive Bezugsgröße (Gebäudenutzfläche A_N) beziehen. Im Gegensatz dazu, haben im Neubaubereich, wo noch keine Energieverbräuche vorliegen können, Energiebedarfsausweise ihre Berechtigung, ebenso dort, wo es einer qualifizierteren Beratung und Bewertung bedarf. Allerdings sollte, um vergleichbarere Berechnungsergebnisse zu erhalten, die Bilanzierungsmöglichkeiten (DIN 4108-6/DIN 4701-10 oder DIN 18599) auf einen einheitlichen Rechenansatz beschränkt werden und der Energiebedarfswert optisch und inhaltlich deutlich vom Energieverbrauchswert unterscheidbar gekennzeichnet werden.

4. Wirtschaftliche Vertretbarkeit und Anforderungsniveau im Gebäudebestand

Wir finden es folgerichtig, dass der gesetzliche Grundsatz der wirtschaftlichen Vertretbarkeit über die Beschreibungen, die in § 5 EnEG und § 25 EnEV aufgeführt sind, zur Klarstellung auch in den § 1 EnEV aufgenommen wird. Dieses für Investitionen maßgebliche Kriterium gilt somit zweifelsfrei auch zukünftig bei Anwendung der gesetzlichen Regelungen für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen.

In diesem Sinne ist es begrüßenswert, dass im EnEV-Entwurf auf eine grundsätzliche Anhebung der Mindestanforderung an die Energieeffizienz bei Änderungen im Gebäudebestand verzichtet wird. Der Begründung zum EnEV-Entwurf kann in diesem Zusammenhang entnommen werden, dass nach den Ergebnissen der beauftragten zwei

Gutachten zwar noch ein begrenztes Verschärfungspotenzial bei bestimmten Bauteilen vorhanden ist, dieses aber im Verhältnis keinen signifikanten Beitrag zur Senkung des Jahres-Primärenergiebedarfs (und Endenergieverbrauchs) leisten kann. Zu den gleichen Ergebnissen kommen die umfangreichen Untersuchungen der ARGE eV zu den Modernisierungseffekten im Gebäudebestand². Darüber hinaus sind bei der energetischen Bestandsmodernisierung immer auch ggf. vorhandene bautechnische Zwänge sowie gestalterische, baukulturelle und bauordnungsrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Die aufgeführten Sachverhalte zeigen auf, dass die Beibehaltung des derzeitigen Anforderungsniveaus im Gebäudebestand, unter den momentanen Voraussetzungen in Ergänzung mit zusätzlichen Anreizen durch eine zielgerichtete Förderpolitik, sinnvoll ist.

Allerdings sollte es, wie bereits im Abschnitt „Anhebung des Neubaustandards“ beschrieben, tunlichst vermieden werden, über den Weg der Förderpolitik indirekt eine Anhebung des Anforderungsniveaus zu erreichen. Bereits bei der Verschärfung von der EnEV 2007 auf die EnEV 2009 und den Anpassungen der KfW-Förderbedingungen hat sich gezeigt, dass die Wirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungen teilweise deutlich mehr in Frage gestellt werden musste. Vorherige Standardlösungen im Effizienzhaus 85-Niveau wurden ab 2009 im Effizienzhaus 100 und vorherigen Effizienzhaus 100-Lösungen im Effizienzhaus 115-Niveau durchgeführt. Viele Objekte wurden nachweislich gar nicht mehr als Effizienzhäuser realisiert, sondern lediglich mit geförderten Einzelmaßnahmen modernisiert. Eine erneute Anpassung der KfW-Förderbedingungen würde demnach zu einer weiteren Reduzierung der in Bezug auf die im Energiekonzept der Bundesregierung formulierten Zielvorgaben für den Gebäudebereich ohnehin schon sehr niedrigen Modernisierungsrate führen. Da diese Entwicklung der im §1 EnEV-Entwurf genannten „Modernisierungsoffensive“ entgegenstehen würde, raten wir dazu, das derzeitige Anforderungsniveau auch in Bezug auf Förderprojekte zu verstetigen und somit für die dringend benötigte Planungssicherheit zu sorgen. Nur so kann gewährleistet werden, dass energetische Modernisierungen mit ihren durchaus positiven Auswirkungen auf den Energieverbrauch auch Entlastungen für Mieter und Nutzer ergeben.

Mehr als 90 % der energetischen Modernisierungen im Gebäudebestand sind Einzelmaßnahmen und Teilmodernisierungen. Eine notwendige, signifikante Steigerung der Effizienz dieser Maßnahmen ist, wie die Erfahrungen und Auswertungen zeigen, nicht durch ordnungsrechtliche Vorgaben zu erreichen, im Gegenteil wirken steigende Anforderungen eher ver hindernd. Zu einer effektiven Steigerung der Sanierungsrate können nur Verbesserungen der Wirtschaftlichkeit und der langfristigen Finanzierungsmöglichkeit von kleineren bis mittleren Modernisierungsmaßnahmen beitragen.

5. Konsolidierung und Zusammenführen von vorhandenen Regelungen

Die Vielzahl und die Komplexität von vorhandenen Regelungen im Bereich der Energieeffizienz und der CO₂-Einsparung bei Gebäuden, die in unterschiedlichen Gesetzen, Verordnungen und ergänzenden Richtlinien formuliert sind, tragen nicht zur Veranschaulichung und Präzisierung dieses wichtigen Themas bei. Eine praxisgerechte Umsetzung wird des Weiteren durch die sich in immer kürzeren Zeitabständen ändernden Regelungen weiter erschwert. Die Akzeptanz bei Vertretern der öffentlichen Verwaltung, bei Vertretern der privaten und gewerblichen Wohnungswirtschaft sowie bei Planern, Bauherren, Eigentümern und Mietern ist unter anderem aufgrund der schier Masse an Regelungen und eines daraus resultierenden prinzipiellen Unverständnisses überaus gering.

² Siehe auch: ARGE eV Bauforschungsbericht BFB 59 "Wohnungsbau in Deutschland 2011 - Modernisierung oder Bestandsersatz" Studie zum Zustand und der Zukunftsfähigkeit des deutschen "Kleinen Wohnungsbaus"; Holz/Walberg/Gniechwitz/Schulze (2011)

Bereits in der Stellungnahme des Bundesrates³ zum Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbarer Energien (EAG EE) vom 26.11.10 wird dazu aufgefordert eine Konsolidierung und Zusammenführung von der mittlerweile nicht mehr überschaubaren Fülle an technischen und fachlichen energetischen Anforderungen an Gebäude herbeizuführen. Insbesondere eine Zusammenführung der Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) wird hierbei als geeignetes Beispiel aufgeführt.

Nach unserem Erachten ist dieses vom Bundesrat damals beschriebene Vorgehen dringend geboten. Hierbei sollten die vorhandenen Regelungen inkl. der darin enthaltenen Kontroll- und Nachweisverfahren zusammengeführt, deutlich verschlankt und vereinfacht werden. Grundsätzliches Ziel einer übergeordneten Neuregelung sollte es sein nachvollziehbare, vergleichbare und konsistente Vorgaben bzw. Ergebnisse zu erhalten, die nicht nur von Fachleuten sondern auch von Verbrauchern verstanden werden können.

gez. Dietmar Walberg

Aufgestellt Kiel, 11.04.2013
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Walkerdamm 17
24103 Kiel

www.arge-sh.de

³ Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien - EAG EE) vom 26.11.10, Drucksache 647/10 (Beschluss)

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin

12.04.2013/pu

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung
Herrn Dr. Hofreiter
Sekretariatplatz der Republik 1
11011 Berlin

Bearbeitet von
Barbara Meißner, DST
Dr. Markus Brohm, DLT
Sarah Richter, DSTGB

E-Mail: verkehrsausschuss@bundestag.de

Deutscher Bundestag

Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung

Ausschussdrucksache

17(15)536-B

Telefon +49 221 3771-276
Telefax +49 221 3771 609

E-Mail:
barbara.meissner@staedtetag.de

Aktenzeichen
75.06.70 D

Einladung zur einer Öffentlichen Anhörung am 17. April 2013 zum Entwurf der Bundesregierung eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (BT-Drs. 17/12609)

Sehr geehrter Herr Dr. Hofreiter,

wir danken Ihnen für die Einladung zu der öffentlichen Anhörung, in welcher wir durch Herrn von Lojewski vertreten werden.

Gerne machen wir von der Gelegenheit Gebrauch, Ihnen unsere Einschätzung zum Entwurf für die Änderung des EnEG sowie zum Entwurf für die Änderung der EnEV schon vorab schriftlich zukommen zu lassen.

1. Allgemeines

Die kommunalen Spitzenverbände begrüßen die mit der geplanten Änderung des EnEG und der EnEV verfolgten Ziele. Im Interesse des Klimaschutzes und der Energieeinsparung ist eine Verbesserung der Energieeffizienz notwendig. Es sollte sichergestellt werden, dass alle über den Lebenszyklus eines Gebäudes wirtschaftlichen Maßnahmen zur Energieeinsparung in Gebäuden transparent gemacht werden und bei der Modernisierung auch technologieoffen umgesetzt werden können.

2. Änderung des Energieeinsparungsgesetzes

Problematisch sehen wir § 2a EnEG-E, der der Umsetzung der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie dient und die öffentliche Hand zur vorzeitigen Anwendung des Niedrigstenergiestandards verpflichtet. Derlei verbindliche Vorgaben zulasten der öffentlichen Hand, die mit deren Vorbildfunktion begründet werden und inzwischen auch außerhalb der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie allgemein zu einem Leitmotiv der europäischen Ge-

setzung avanciert sind, wirken sich regelmäßig einseitig zulasten der Kommunen aus, die zumeist die Hauptlast der Umsetzung auf nationaler Ebene tragen. Dies gilt insbesondere auch für den Gebäudebereich, da weit über 80 % des öffentlichen Gebäudebestands auf die Kommunen entfällt. So beziffert die Begründung zur EnEV-Änderungsverordnung die finanziellen Belastungen für die öffentliche Hand allein aufgrund der geplanten Anhebung der Energieeffizienzstandards für Neubauten in den Jahren 2014 und 2016 auf jeweils 54 bis 72 Mio. Euro, von denen drei Viertel auf die Kommunen entfallen.

Nachdem Bund und Länder die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand auf europäischer Ebene politisch mitgetragen haben, sehen wir Bund und Länder insofern auch in der Pflicht, die kommunale Ebene bei der Umsetzung dieser europäischen Vorgabe finanziell zu unterstützen. Dabei sollte im Neubaubereich schon heute der ab 2019 verbindliche Niedrigstenergiestandard gefördert werden.

3. Änderung der Energieeinsparverordnung

3.1 Allgemeines

Unstrittig ist, dass der Energiebedarf im Bereich der Heizenergie deutlich zu verringern ist und dass es eines verstärkten Einsatzes erneuerbarer Energien zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfs bedarf, um einen weitgehend klimaneutralen Gebäudebestand als langfristiges Ziel zu erreichen. Bei dem Bestreben, die energetische Sanierung des Gebäudebestandes voranzutreiben, muss jedoch bezogen auf die kommunalen Gebäude die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der kommunalen Haushalte bedacht werden. Darüber hinaus ist es uns hinsichtlich des Wohngebäudebestandes ein Anliegen, dass sich die finanziellen Belastungen für die betroffenen Selbstnutzer und Mieter in einem vertretbaren Rahmen halten und Verdrängungseffekte vermieden werden. Aus den genannten Gründen begrüßen die kommunalen Spitzenverbände, dass im vorliegenden Entwurf auf verschärfte Anforderungen an die Bestandssanierung verzichtet wurde.

Wir möchten auch bei dieser Gelegenheit ausdrücklich darauf hinweisen, dass eine ausreichende finanzielle Förderung und die Offenheit zur Anwendung unterschiedlicher Technologien bei der energetischen Sanierung im Bestand zwingend erforderlich sind, um die nötigen Investitionsanreize für die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zu setzen, bestehende Wirtschaftlichkeitslücken zu schließen und die finanziellen Folgen für die betroffenen Mieterhaushalte sozial verträglich zu gestalten.

Ohne ausreichende finanzielle Förderung blieben die nötigen energetischen Verbesserungen an den Wohnungsbeständen in entspannten Wohnungsmärkten aus, da sie für die Investoren unwirtschaftlich sind. In angespannten Märkten mit ohnehin schon hohem Mietniveau wäre zwar eine Umlage der Kosten auf die Mieter im Grundsatz möglich, führte aber in vielen Fällen zu einer finanziellen Überforderung der Mieter, die auf diesen Märkten ohnehin schon eine sehr hohe Wohnkostenbelastung verkraften müssen.

Um die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude schneller voranzubringen, sollten Förderprogramme für die energetische Sanierung kommunaler Gebäude so ausgestaltet werden, dass insbesondere auch finanzschwache Kommunen hiervon profitieren können, wie dies beispielsweise beim kommunalen Investitionsprogramm im Rahmen des Konjunkturpaketes II erfolgt ist. Die Zuschussförderung ist hier der Kreditverbilligung vorzuziehen.

Viele Praxisbeispiele belegen überdies, dass eine wirtschaftliche und sachgerechte energeti-

sche Gebäudesanierung außerhalb des öffentlichen Liegenschaftsbestands einer nutzergerechten, aufsuchenden Energieberatung bedarf. Die Energieberatung von privaten Gebäudebesitzern bzw. Käufern von Eigentum ist in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet worden und wird von den Kommunen und ihren Energieagenturen und/oder Stadtwerken in Kooperationen mit Verbraucherzentralen, Energieberatern und anderen Organisationen als wichtige Energiedienstleistung vorangetrieben. In diesem Zusammenhang plädieren die drei kommunalen Spitzenverbände in Übereinstimmung mit dem Verband kommunaler Unternehmen (VKU) neben einer Verstärkung der Förderprogramme auch für zusätzliche modulare Förderprogramme, z. B. zum Austausch der Heizungspumpen mit hohem Stromverbrauch. Zudem sollte eine deutlich bessere finanzielle Unterstützung der zielgruppenspezifischen Energieberatung durch Bund und Länder erfolgen.

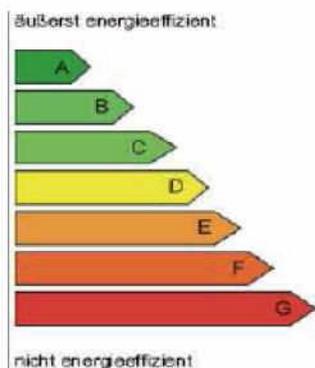
3.2 Zu einzelnen Vorschriften

3.2.1 Zu § 5 Abs. 2 EnEV-E

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Anwendung der DIN V 18599 sehr aufwändig ist und dass die tatsächlichen Verbrauchswerte in der Praxis erheblich von den berechneten Werten abweichen. Wir empfehlen, künftig ein vereinfachtes Berechnungsverfahren auf der Basis der europäischen Norm DIN EN 832 zu verwenden. Alternative Nachweisverfahren sollten – vergleichbar zu der Vorgehensweise bei Wohngebäuden - auch für Nichtwohngebäude zugelassen werden. Ziel der jetzt vorgesehenen Weiterentwicklung sollte eine allgemein verständliche Ausgestaltung der EnEV sein, die Investitionen wirtschaftlich ermöglicht und zu energiesparenden Investitionen anreizt und ein größtmögliches Maß an Transparenz bietet.

3.2.2 zu § 16 EnEV-E - Energieausweise

Es wird begrüßt, dass dem Energieausweis eine deutlich gestärkte Rolle hinsichtlich der Bedeutung und Transparenz der energetischen Qualität von Gebäuden zugewiesen werden soll.



Damit der Energieausweis in der breiten Bevölkerung eine möglichst hohe Akzeptanz und Verständlichkeit erzielen kann, bedarf es weiterer Veränderungen und zum Teil auch der Vereinfachung. Insbesondere besteht nach wie vor Kritik an der Verwendung des so genannten Bandtachs. Dieser ist in seiner Kommunikationsfähigkeit gegenüber den bei allen sonstigen Energielabels verwendeten Energieeffizienzklassen A – G deutlich im Nachteil. Zum Verständnis ist hier ein intensives Hintergrundwissen zu den aufgeführten Zahlenwerten erforderlich. Dieses kann bei Laien nicht unbedingt vorausgesetzt werden. Das wird dadurch noch verstärkt, dass es parallel unterschiedliche Typen von Ausweisen gibt – den errechneten Bedarfsausweis und den aus gemessenen Werten ermittelten Verbrauchsausweis, die zudem nicht vergleichbare Primärenergie- und Endenergiedaten darstellen. Diese für den Fachmann durchaus interpretierbaren Werte, werden für den Laien auch bei langjähriger Einführung der Energieausweise schwer verständlich und vergleichbar bleiben.

Die Einführung von Energieeffizienzklassen würde Vieles vereinfachen. Dies gilt besonders für die Pflicht zur Veröffentlichung von Angaben aus Energie-Ausweisen in Immobilienanzeigen.

Die in den Verbrauchsausweisen verwendeten Vergleichswerte wurden mit Einführung der EnEV 2009 pauschal um 30 % nach unten verändert, ohne dass dieses an der realen Verbrauchsentwicklung orientiert war. Diese sollten wieder auf eine nachvollziehbare reale aktuelle Datenbasis bezüglich der jeweiligen Gebäudetypen gestellt werden.

Qualitätssicherung der Energieausweise zu bürokratisch gestaltet

Grundsätzlich wird es begrüßt, dass in den §§ 12 und 17 EnEV-E Instrumente zur Qualitätssicherung für die Durchführung von energetischen Inspektionen von Klimaanlage als auch bei der Erstellung von Energieausweisen eingeführt werden sollen. Andererseits bestehen Zweifel hinsichtlich des bürokratischen Aufwands und der Praktikabilität der an späterer Stelle in der Verordnung vorgesehenen Stichproben und der Überprüfung der Energieausweise. Sowohl die mit § 26 c EnEV-E geplante Einführung von Registrierungsnummern für Energieausweise und Inspektionsberichte für Klimaanlage als auch die mit § 26 d EnEV-E geplanten Stichprobenkontrollen erscheinen sehr bürokratisch. Es werden erhebliche praktische Vollzugsprobleme befürchtet sowie ein erheblicher Aufwand und damit auch Kosten für den formalen Vollzug der Registrierungspflicht, der inhaltliche Aspekte ggf. in den Hintergrund treten lässt. Hier wären stattdessen erhebliche Bußgelder bei schuldhaft fehlerhafter Ausstellung sowie eine Verlagerung der Beweispflicht für die Richtigkeit von Inspektionsbericht/Ausweis auf den Ersteller hilfreich und zugleich ausreichend. Dies würde den die Ausweise nutzenden Personen hinreichende Möglichkeiten geben, bei begründeten Zweifeln die notwendigen Angaben zu verlangen und Fehler ggf. an die Aufsichtsbehörden zu melden.

Veröffentlichungspflicht von Angaben aus Energieausweisen

Die in § 16 a EnEV-E geplante Pflicht zur Veröffentlichung von Angaben zu Art und Inhalt des Energieausweises in Immobilienanzeigen wird begrüßt. Diese Pflicht entspricht zudem einer Vorgabe aus der EU-Gebäuderichtlinie. Die Umsetzung der weiter oben gemachten Anmerkungen zur Qualität der Energieausweise wäre hier allerdings sinnvoll, damit die veröffentlichten Angaben auch leicht verständlich und für Laien einschätzbar sind. Die Beschränkung der Vorlagepflicht auf das tatsächliche Vorliegen wird die Wirkung dieses Paragraphen aber weitgehend aushebeln, da eine Überprüfbarkeit so nicht gegeben ist und das Befolgen stark von dem Angebots- und Nachfrageverhältnis auf dem Immobilienmarkt abhängen wird. Schon jetzt ist in der Praxis zu erkennen, dass beim Verhältnis zwischen Anbieter und Nachfrager von Immobilien der Energieausweis dann nur eine sehr unbedeutende Rolle spielt, wenn ein Überhang auf der Nachfrageseite besteht.

Als problematisch in der Umsetzung wird die Anforderung des § 20 EnEV-E gesehen, in dem nun als Voraussetzung für die Modernisierungsempfehlungen die Kosteneffizienz als Kriterium verlangt wird. Hier wäre zu fordern, dass in den Begriffsbestimmungen eine Definition zu finden wäre, was i.S. der Verordnung als „kosteneffizient“ (z.B. Angabe einer Amortisationsdauer) anzusehen ist, damit sowohl für die Ausweisersteller als auch -empfänger ein nachvollziehbarer Maßstab gegeben ist, was darunter zu verstehen ist.

Verschärfte Vollzugskontrolle muss in den Ländern einheitlich und mit Ausgleich des Zusatzaufwandes für die kommunale Ebene geregelt werden

Nach der EU-Gebäuderichtlinie haben die Mitgliedstaaten eine Stichprobenkontrolle für Energieausweise einzurichten. Nach unserer Auffassung wird allerdings national ein komplexes Kontrollsystem aufgebaut, das nach dem Wortlaut der Richtlinie nicht erforderlich wäre.

- 5 -

Nach § 26 c EnEV-E bedarf es zunächst einer Registrierung der Energieeigenschaft durch den Ausweisersteller. Die Länder nehmen eine Stichprobe. Als signifikanter Prozentsatz werden 0,5 % der Energieausweise angesehen. Da entsprechend der Begründung zum Entwurf von ca. 440.000 ausgestellten Energieausweisen im Jahr ausgegangen wird, entspräche dieses einer Prüfpflicht von ca. 2200 Ausweisen. Das geplante System stellt für die geringe Anzahl an Stichproben einen sehr hohen Aufwand dar.

Zudem lässt die bestehende Personal- und Finanzausstattung der kommunalen Bauaufsichtsbehörden, die nach Landesrecht mit der Überwachung der in der EnEV festgesetzten Anforderungen zuständig sind, derzeit eine Durchführung entsprechender Stichprobenkontrollen nicht zu.

Insoweit weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Länder für den insoweit bedingten Mehraufwand Kostenerstattungen vorzusehen haben.

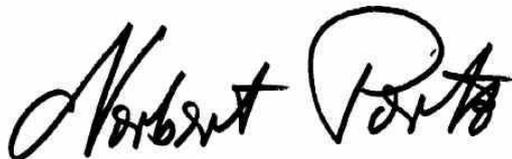
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Deutschen Städtetages



Dr. Ralf Bleicher
Beigeordneter
des Deutschen Landkreistages



Norbert Portz
Beigeordneter des
Deutschen Städte- und Gemeindebundes

POSITION

Deutscher Bundestag

Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
Ausschussdrucksache

17(15)536-C



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Berlin, 12. April 2013

Stellungnahme

zum Vierten Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes
(BT-Drs. 17/12619)

und

zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung
(BR-Drs. 113/13)

I. Zusammenfassung

Haus & Grund spricht sich für eine Energie- und Klimapolitik im Gebäudebereich mit Augenmaß aus, denn die Energiewende muss für die Bürger nachvollziehbar und vor allem bezahlbar sein. Vor diesem Hintergrund ist zu begrüßen, dass die vorgelegte Novelle des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) einen Einklang zwischen den Klimaschutzziele und den Interessen und der Leistungsfähigkeit der Gebäudeeigentümer herstellt.

Haus & Grund begrüßt, dass aufgrund der Ergebnisse der Studien von einer Verschärfung der energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand abgesehen wurde. Haus & Grund teilt die Auffassung, dass eine solche Verschärfung wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen wäre. Zudem wären diese auch verfassungsrechtlich bedenklich, da sich das Ordnungsrecht – wie zutreffend vom Bundesrat in seiner Stellungnahme zur Energieeinsparverordnung (EnEV, BR-Drs. 112/13(B)) festgestellt – schon aufgrund der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG im Wesentlichen auf den Neubau beschränken muss.

Allerdings muss beachtet werden, dass die vorgesehene Verschärfung des Neubauniveaus unmittelbare Auswirkungen auf den Gebäudebestand hat, wenn sie zu einer Anhebung der Voraussetzungen für die Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung führt. Die KfW-Förderung richtet sich bisher nach den Anforderungen an den Neubau nach der EnEV. Sollten die Verschärfungen auch bei der Förderung umgesetzt werden, wären viele energetische Bestandsmodernisierungen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Wenn die ambitionierten klimapolitischen Ziele der Bundesregierung erreicht werden sollen, muss die KfW-Förderung mit den bisherigen Konditionen mindestens in dem bisherigen Volumen verstetigt werden.

Darüber hinaus muss eine steuerliche Förderung der energetischen Modernisierung von Bestandsimmobilien eingeführt werden. Sollten für diese Förderinstrumente keine ausreichenden

Stellungnahme zum Vierten Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (BT-Drs. 17/12619) und zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (BR-Drs. 113/13)

den finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt werden, muss darüber nachgedacht werden, ob die klimapolitischen Ziele erreicht werden können. Gegebenenfalls muss auch über eine Anpassung dieser Ziele diskutiert werden.

Schließlich muss das gebäudebezogene Energierecht vereinfacht werden. Hierzu gehört, dass die Regelungen des EnEG, der EnEV und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) vereinheitlicht oder zusammengelegt werden. Außerdem dürfen die Regelungen nicht noch bürokratischer werden, als dies ohnehin der Fall ist. Die neuen europäischen Vorgaben zur Vorlage und Übergabe der Energieausweise und zur Angabe der Energiekennwerte in Immobilienanzeigen sind ein großer Schritt in die falsche Richtung. Die Vermietung von Wohnungen wird eine immer größere bürokratische Herausforderung, die gerade private Vermieter – die 62 Prozent aller Mietwohnungen anbieten – nur noch schwer bewältigen können. Damit die privaten Eigentümer nicht gezwungen werden, aus dem Wohnungsmarkt auszusteigen, spricht sich Haus & Grund für einen grundsätzlichen Bürokratieabbau für Vermieter aus.

II. II. EnEG

Die Änderungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) beruhen auf den Vorgaben der am 19. Mai 2010 neugefassten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

a) **Niedrigstenergiegebäudestandard**

Haus & Grund begrüßt die offene Umsetzung des Niedrigstenergiegebäudestandards. Aus heutiger Sicht ist noch nicht absehbar, welcher energetische Standard 2019 bzw. 2021 als wirtschaftlich vertretbarer Niedrigstenergiegebäudestandard gelten wird. Die gewählte offene Umsetzung erscheint daher die einzig vernünftige Lösung, um der geänderten EU-Gebäuderichtlinie zu entsprechen. Richtig ist insbesondere der in der Begründung aufgegriffene Ansatz, dass der sehr geringe Energiebedarf nicht absolut betrachtet werden darf, sondern auf die jeweilige Gebäudenutzung abzustellen ist. Dies gilt auch für die Auffassung, dass erneuerbare Energien nur soweit möglich eingesetzt werden müssen.

b) **Zivilrechtliche Auswirkungen des Energieausweises und der Energiekennwerte in Immobilienanzeigen**

In § 5a Satz 3 wird klargestellt, dass die Angaben aus den Energieausweisen in Immobilienanzeigen lediglich der Information dienen und keinerlei rechtliche Auswirkungen auf Kauf- und Mietverhältnisse haben. Die angegebenen Werte stellen keine Garantie bezüglich der Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der Wohnung dar. Dies ist richtig und wichtig, weil die Praxis gezeigt hat, dass die Energiebedarfs- und -verbrauchswerte die tatsächliche Beschaffenheit der Gebäude nur annähernd widerspiegeln. Aussagen zu einzelnen Wohnungen sind Energieausweisen zudem nicht zu entnehmen. Andernfalls wäre der Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet, Eigenschaften zu garantieren, von denen er weiß, dass diese falsch sein könnten. Haus & Grund begrüßt daher ausdrücklich, dass dem Energieausweis und dessen Angaben in Immobilienanzeigen nur ein informativer und kein rechtsverbindlicher Charakter zugewiesen wird.

Stellungnahme zum Vierten Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (BT-Drs. 17/12619) und zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (BR-Drs. 113/13)

III. EnEV

Die Änderungen der EnEV beruhen überwiegend auf den Vorgaben der am 19. Mai 2010 neugefassten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

a) Verschärfte energetische Anforderungen an den Neubau

Die energetischen Anforderungen an zu errichtende Gebäude sollen 2014 und 2016 jeweils verschärft werden. Der Jahres-Primärenergiebedarf wird jeweils um durchschnittlich 12,5 Prozent und die zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle um jeweils durchschnittlich 10 Prozent reduziert. Für Mehrfamilienhäuser wird von einer durchschnittlichen Verteuerung um 2,2 Prozent ausgegangen, während die Verteuerung bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei 1,7 Prozent liegen soll. Diese zusätzlichen Kosten sollen sich innerhalb eines Zeitraumes, der unterhalb der Lebensdauer des Gebäudes liegt, amortisieren. Ob die Kostensteigerungen, insbesondere hinsichtlich der zweiten Verschärfung, tatsächlich nur in der gering prognostizierten Höhe eintreten werden, erscheint fraglich.

Grundsätzlich hält Haus & Grund eine angemessene Anhebung der energetischen Anforderungen an den Neubau, insbesondere mit Blick auf die europäische Vorgabe eines Niedrigstenergie-neubaustandards ab 2021, für hinnehmbar. Diese Einschätzung beruht auch auf der Tatsache, dass Bauwillige – anders als Bestandhalter – im Zweifel aufgrund der erhöhten Kosten von ihrem Bauvorhaben Abstand nehmen können.

Gerade deshalb weisen wir darauf hin, dass sich die vorgesehene Verschärfung der energetischen Anforderungen an den Neubau aufgrund der mit ihr einhergehenden erhöhten Baukosten negativ auf den Wohnungsbau auswirken wird. Die Verschärfung steht damit im Widerspruch zu dem Ziel, eine Erhöhung der Wohneigentumsquote zu erreichen. Zudem wird sich die Situation in angespannten Wohnungsmärkten weiter verschärfen. Wenn dort trotz der hohen energetischen Anforderungen und der erhöhten Baukosten Wohnungen gebaut werden, sind die Eigentümer gezwungen, neue Wohnungen zu wirtschaftlichen Preisen zu vermieten, damit sich ihre Investitionen rechnen. Diese Mieten werden regelmäßig – auch in Berlin oder Hamburg – weit über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Um dies abzumildern und die benötigten Investitionen der Bauherren nicht weiter zu erhöhen, muss zumindest sichergestellt werden, dass die geltenden Förderungsvoraussetzungen nicht an das verschärfte Anforderungsniveau angepasst werden. Zudem steht zu befürchten, dass mit der Erhöhung des Neubaustandards ein weiterer Anstieg der Baumängel einhergehen wird. Schon nach den aktuell geltenden Standards kommt es vermehrt zu Ausführungsmängeln am Bau, da bereits dieses Bauniveau nicht allgemein sicher beherrscht wird. Vor diesem Hintergrund spricht sich Haus & Grund dafür aus, die Höhe der Verschärfungen zu überdenken.

Stellungnahme zum Vierten Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (BT-Drs. 17/12619) und zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (BR-Drs. 113/13)

b) Änderungen von Gebäuden

Haus & Grund begrüßt ausdrücklich, dass keine Verschärfung der Anforderungen an Änderungen bestehender Gebäude vorgesehen ist. Eine solche Verschärfung wäre wirtschaftlich nicht vertretbar und verstieße somit gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.

Allerdings weist Haus & Grund darauf hin, dass auch eine Verschärfung der Anforderungen an den Neubau Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Modernisierung des Gebäudebestandes haben kann. Eine energetische Modernisierung ist heute zumeist nur dann wirtschaftlich darstellbar, wenn auf Fördermittel zurückgegriffen werden kann. Die Voraussetzung für eine Förderung richtet sich aktuell nach den Anforderungen an einen Neubau gemäß der EnEV 2009. Sollten die Förderkonditionen wie in der Vergangenheit an eine Erhöhung der energetischen Neubauanforderungen angepasst werden, müssten auch im Bestand höhere energetische Standards erfüllt werden, um eine Förderung zu erhalten. Energetische Modernisierungen, die aufgrund der aktuellen Förderbedingungen gerade noch wirtschaftlich sind, wären es bei einer Verschärfung der Förderkonditionen nicht mehr. Haus & Grund fordert daher, die Förderkonditionen für den Gebäudebestand nicht an die Verschärfung der Neubauniveaus anzupassen.

Haus & Grund begrüßt ausdrücklich die Klarstellung in § 9 Absatz 1 Satz 1. Die bisherige Regulationsformulierung hat oftmals für Unsicherheit bei den Anwendern gesorgt, welche Bauteile bei einer Änderung von den Anforderungen der EnEV erfasst werden. Die neue Formulierung zeigt eindeutig, dass die Anforderungen der EnEV nur für die Bauteile gelten, die geändert werden, und nicht für alle vorhandenen Bauteile dieser Art.

c) Vorlage und Übergabe von Energieausweisen

Die Änderungsverordnung sieht vor, dass beim Verkauf, bei der Vermietung, dem Verpachten oder dem Verleasen eines Gebäudes oder Teilen hiervon dem Interessenten spätestens bei der Besichtigung der Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorgelegt werden muss. Diese Pflicht soll weiterhin erfüllt sein, wenn der Energieausweis beim Besichtigungstermin an einer gut sichtbaren Stelle ausgelegt oder aufgehängt wird. Neu ist, dass der Energieausweis oder eine Kopie hiervon nach Vertragsabschluss unverzüglich übergeben werden muss. Diese Änderung beruht auf den Vorgaben der am 19. Mai 2010 neugefassten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Auch wenn diese Änderungen aufgrund der europäischen Vorgaben zwingend erforderlich sind, hält Haus & Grund sie bei Vermietungen für überflüssig. Die Praxis hat gezeigt, dass bei Vermietungen vorhandene Energieausweise fast nie nachgefragt oder zur Kenntnis genommen werden. Es besteht im Allgemeinen kein Interesse an den Energieausweisen.

Dies beruht unter anderem darauf, dass die für Mieter entscheidenden Fakten (die tatsächliche Höhe der Vorauszahlungen für Heizkosten und die Art der Heizung) separat angegeben oder erfragt werden. Zudem kann anhand der Werte im Energieausweis in der Regel kein seriöser Rückschluss auf den tatsächlichen Energieverbrauch in der einzelnen Wohnung gezogen werden.

Stellungnahme zum Vierten Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (BT-Drs. 17/12619) und zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (BR-Drs. 113/13)

Auch die Übergabe einer Kopie des Energieausweises ändert hieran nichts. Die Änderung verursacht lediglich unnötige Kosten und bürokratischen Aufwand.

d) Erweiterung der Aushangpflicht

Die Änderungsverordnung sieht eine Erweiterung der Pflicht zum Aushang des Energieausweises vor. So soll unter anderem bereits bei einer Nutzfläche von mehr als 500 Quadratmetern mit starkem Publikumsverkehr ein Energieausweis oder eine Kopie hiervon an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehängt werden, sobald ein Energieausweis für das Gebäude vorliegt. In der Begründung wird ausgeführt, dass hiervon unter anderem Ladengeschäfte, Supermärkte, Gaststätten, Arzthäuser, Kindertagesstätten und Galerien betroffen sein sollen.

Auch diese Änderung beruht auf den Vorgaben der neugefassten EU-Gebäuderichtlinie. Haus & Grund hält die Regelung für überflüssig, auch wenn sie zwingend ist. Die bisher ausgehängten Energieausweise sind von der Öffentlichkeit fast gar nicht wahrgenommen worden. Es ist nicht zu erwarten, dass sich dies aufgrund der Erweiterung der Aushangpflicht ändern wird.

e) Stichprobenkontrolle von Energieausweisen

Aufgrund europäischer Vorgaben sieht die Änderungsverordnung die Einführung einer Stichprobenkontrolle für Energieausweise vor. Hierfür wird künftigen Energieausweisen eine Registrienummer zugewiesen. Bis die Länder eigene Registrierstellen eingerichtet haben, soll das Deutsche Institut für Bautechnik diese Funktion wahrnehmen. Die registrierten Energieausweise sollen einer Stichprobenkontrolle durch Kontrollstellen der Länder unterzogen werden. Die Tiefe der Prüfung können die Länder anhand vorgegebener Optionen selbst bestimmen.

Haus & Grund hält eine Stichprobenkontrolle der registrierten Energieausweise für interessant. Allerdings ist nicht ersichtlich, welche Konsequenzen gezogen werden, sollte bei der Stichprobenkontrolle festgestellt werden, dass ein Energieausweis fehlerhaft ist. Sollte ein fehlerhafter Energieausweis neu erstellt werden müssen, muss gewährleistet werden, dass die Kosten hierfür der Ersteller trägt, da dieser ein mangelhaftes Produkt geliefert hat. Zudem erscheint es zweifelhaft, dass ein effektiver Vollzug der Stichprobenkontrolle aufgrund des aktuellen Personalmangels und der mit der Kontrolle verbundenen Kosten gelingen wird.

f) Angabe von Energiekennwerten in Immobilienanzeigen

Aufgrund europäischer Vorgaben sieht die Änderungsverordnung vor, dass in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien die Art des Energieausweises, der im Energieausweis genannte Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert und der im Energieausweis genannte wesentliche Energieträger für die Heizung des Gebäudes aufgeführt werden müssen, soweit zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vorliegt. Hierbei kann von Mehrkosten in Höhe von 0,50 und 2,50 Euro pro Anzeige ausgegangen werden. Wie § 5a Satz 3 des geänderten EnEG entnommen werden kann, sollen die Angaben in der Anzeige keine Auswirkungen auf das Kauf- oder Mietverhältnis haben.

Stellungnahme zum Vierten Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (BT-Drs. 17/12619) und zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (BR-Drs. 113/13)

Auch wenn diese Änderungen aufgrund der europäischen Vorgaben zwingend erforderlich sind, hält Haus & Grund sie in der Sache für überflüssig. Wie dargestellt, lässt der Energiekennwert des Energieausweises in der Regel keinen seriösen Rückschluss auf den späteren Energieverbrauch in der einzelnen Wohnung zu. Insoweit kann die Angabe dem Interessenten allenfalls eine grobe Einschätzung der Energieeffizienz des Gebäudes geben. Diese Information bekommt er aber zumeist schon heute anhand der in Immobilienanzeigen angegebene Neben- bzw. Heizkosten. Zudem ist diese Regelung zu weitgreifend, da sogar Anzeigen für Zimmer in Wohnungsgemeinschaften von ihr betroffen sind.

g) Ferien- und Wochenendhäuser

Haus & Grund begrüßt die richtlinienkonforme Ausnahme von Ferien- und Wochenendhäusern aus dem Anwendungsbereich der EnEV. Die bisherige Regelung, dass lediglich Wohngebäude ausgenommen werden, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind, griff zu kurz. Denn schließlich kommt es nicht darauf an, wie lange die Wohngebäude im Jahr genutzt werden, sondern wie viel Energie in ihnen verbraucht wird. So können Ferien- und Wochenendhäuser auch über einen Zeitraum von über vier Monaten regelmäßig genutzt werden, ohne dass eine relevante Energiemenge zur Beheizung und zur Warmwasserbereitung im Gebäude erforderlich ist. Diesem Umstand trägt die neue Regelung des § 1 Nr. 8 b) angemessen Rechnung.

h) Außerbetriebnahme elektrischer Speicherheizsysteme

Im Rahmen der Energiewende im Strommarkt hat sich gezeigt, dass Stromspeicher in hoher Anzahl und Kapazität benötigt werden, um die un stetigen Energien, insbesondere aus der Wind- und Solarkraft, speichern und bei Bedarf abrufen zu können. Elektrische Speicherheizsysteme sind solche Stromspeicher. Solange keine Alternativen für eine effiziente Stromspeicherung erforscht und allgemein eingeführt sind, könnten elektrische Speicherheizsysteme einen wichtigen Beitrag zur Energiewende darstellen. Haus & Grund regt daher an, die Regelung des § 10a zu streichen, damit elektrische Speicherheizsysteme weiterhin als Stromspeicher zur Verfügung stehen können.



Deutscher Bundestag

Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
Ausschussdrucksache

17(15)536-D

STELLUNGNAHME



Stellungnahme zum Entwurf der Bundesregierung eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinspargesetzes BT-Drucksache 17/12619 und zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung BR-Drucksache 113/13

Anhörung Deutscher Bundestag - Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 17.4.2013

Bundesregierung muss Beschluss des Bundesrates folgen

Der Bundesrat hat mit Beschluss (BR-Drs. 112/13) vom 22.3.13 klargestellt, dass die Vorschläge der Bundesregierung zur Novellierung des Energieeinspargesetzes (BT-Drs. 17/12619) und der Energieeinsparverordnung (BR-Drs. 113/13) nicht zum Erreichen der nationalen und europäischen Klimaschutzziele im Gebäudesektor dienen. Darin heißt es: „Soll das nationale CO₂-Einsparziel von mindestens 80 Prozent bis 95 Prozent bis 2050 erreicht werden, so ist eine jährliche Sanierungsquote - Sanierung möglichst auf einem Passivhausstandard - von zirka 3 Prozent erforderlich, da bis dahin der Gebäudebestand nahezu vollständig klimaneutral sein muss.“

BMVBS-Studie widerspricht Gesetzesentwürfen der Regierung

Eine Studie des Instituts Wohnen und Umwelt Darmstadt (IWU) vom März im Auftrag des BMVBS¹ kommt zu dem Ergebnis, dass für Neubauten zum Erreichen eines

„klimaneutralen“ Niveaus gemäß Energiekonzept der Bundesregierung vom 28.9.2010 in etwa der heute von der KfW-Bankengruppe geförderte Effizienzhaus-40-Standard eingehalten werden muss.

Der Vorschlag der Bundesregierung, die Anforderungen für Neubauten 2014 und 2016 um jeweils 12,5 Prozent anzuheben ist weit von diesen Anforderungen entfernt. Jedes heute nach den Vorgaben der Bundesregierung gebaute Haus wird damit zum neuerlichen Sanierungsfall.

Ganz ausgespart von der Novellierung wird von der Bundesregierung der Gebäudebestand. Dazu konstatiert das IWU: „Die Szenarienanalysen für den gesamten Wohngebäudesektor (Bestand und Neubau) ergeben, dass [für] eine Reduktion der CO₂-Emissionen für die Wärmeversorgung um 40 % bis 2020 (gegenüber 1990) [wie von der Bundesregierung geplant]...noch einige Anstrengungen erforderlich [sind], denn im Trend würde das CO₂-Ziel deutlich verfehlt. Erforderlich ist eine erhebliche Steigerung der energetischen Modernisierungsrate beim Wärmeschutz.“

Gesamtstrategie gefragt

Statt mit den vorliegenden Gesetzesentwürfen den Weg für eine sozial, wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle und gerechte Energiewende zu verbauen, bedarf es dringend einer konsistenten Strategie für die energetische Sanierung des deutschen Gebäudebestandes auf ein klimaneutrales Niveau. Dazu sind weit mehr Maßnahmen und Anstren-

¹<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2013/ON032013.html>

NABU-Stellungnahme – Novellierung von EnEG und EnEV

gungen zur Umsetzung der Ziele des Energiekonzepts notwendig, als sie die Bundesregierung vorschlägt. Der NABU hat mit weiteren Bündnispartnern den Handlungsbedarf benannt.¹ Zu den Maßnahmen gehören:

- Mehr Transparenz bei der Bewertung der energetischen Qualität von Gebäuden zu schaffen, um auf transparente, allgemein verständliche Weise den energetischen Zustand des Gebäudes darzustellen.
- Eine Beratungsoffensive für Investoren und Hauseigentümer zu initiieren mit dem Ziel, gebäudeindividuelle Sanierungskonzepte zu erstellen.
- Die Anforderungen für die energetische Modernisierung für Neubauten und den Bestand anzuhähen.
- Die finanzielle Förderung fokussierter und zielgruppenorientierter auszurichten, um vorzeitigen Handeln zu belohnen und wirtschaftliche und soziale Härten aufzufangen.

Der Bundestag ist daher eindringlich aufgefordert, der Beschlussvorlage der Bundesregierung NICHT zu zustimmen. Stattdessen bedarf es der vollständigen Überarbeitung der Vorschläge im Sinne der o.g. Beschlusslage des Bundesrats sowie im Sinne einer konsistenten Gesamtstrategie für die energetische Sanierung des deutschen Gebäudebestands auf ein klimaneutrales Niveau mit den genannten Maßnahmen. Um die Weiterentwicklung von EnEG und EnEV nicht für Jahre zu verbauen, sollte daher von einer Novellierung in dieser Legislatur abgesehen werden.

Die Beschlussvorlage des Bundeskabinetts

Die Bundesregierung hat die Novelle der Energieeinsparverordnung und des Energieeinsparungsgesetzes mit Stand vom 6.2.13 beschlossen und dem Bundesrat bzw. dem Bundestag zugeleitet. Begleitet werden die Vorlagen mit den Aussagen:

¹http://www.nabu.de/impres/impress/inklusive/energie/01/01_01_statement.pdf

1. Die primärenergetischen Anforderungen an Neubauten wurden in zwei Stufen jeweils um 12,5 Prozent bis 2016 verschärft.

2. Die Anforderungen an die Gebäudehülle (Transmissionswärmeverlust) werden in zwei Stufen jeweils um 10 Prozent bis 2016 verschärft.

3. Die Anforderungen an den Gebäudebestand bleiben aus Gründen der wirtschaftlichen Vertretbarkeit unverändert.

Alle drei Aussagen der Bundesregierung sind unrichtig

Die Beschlussvorlage der Bundesregierung führt dazu, dass

- Nutzer, insbesondere Mieter, zusätzlich belastet werden, weil die Verbesserung der primärenergetischen Anforderungen zu keinerlei Endenergieeinsparung und damit zur Kostenentlastung von Nutzern von Gebäuden beitragen wird. Dies wird nicht zur Akzeptanz der Energiewende in der Bevölkerung beitragen.
- erneuerbare Energien zukünftig durch die unverhältnismäßige Lockerung der Anforderungen an den Wärmeschutz in verschwendet werden. Dies wird unweigerlich zu sozialen Konflikten aufgrund steigender Energiepreise sowie zu Nutzungskonkurrenzen, insbesondere aus Naturschutzsicht, führen.
- der Gebäudebestand aus seiner Pflicht, den wesentlichen Teil zum Gelingen der Energiewende im Wärmesektor beizutragen, entlassen wird, da die Anforderungen hier sogar zurückgeschraubt werden.
- Gegen die Anforderungen aus der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) verstoßen wird.

Die Kritik im Einzelnen

Zu 1.)

Die vorgesehene nominelle Erhöhung der Effizienzstandards für Neubauten wird durch die Hintertür wieder kassiert.



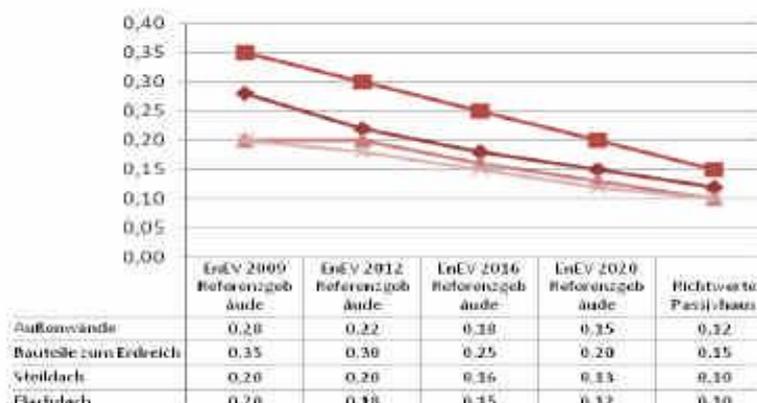






NABU-Stellungnahme – Novellierung von EnEG und EnEV

Transmissionswärmeverlust von $HT = 0,17-0,23$ W/(m²K). Diese Werte erfüllen die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 40 (nach EnEV 2009). Der spezifische Heizwärmebedarf (pro m² AN) liegt bei $Q_{h,AN} = 21-26$ kWh/m². Mit einer geeigneten Anlagentechnik lassen sich dem Gutachten folgend die europäischen Anforderungen der EPBD erfüllen.



Alle Zielwerte des NABU-Szenarios für die EnEV 2012-2020 sind bereits heute Stand der Technik und lassen sich in der Praxis realisieren. Allerdings sind einige Anforderungen (z.B. besonders große Dämmschichtdicken und Fenster mit optimierten Rahmen und Mach-Verglasung) derzeit unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten nicht immer darstellbar. Angesichts der zu erwartenden Energiepreiserhöhungen und Skaleneffekten durch die zunehmende Marktdurchdringung hocheffizienter Dämmstoffe und Fenster ist aber von einer zunehmenden wirtschaftlichen Realisierbarkeit auszugehen. So können niedrigere U-Werte in Zukunft mit weniger Dämmstoff und zu geringeren Kosten realisiert werden. Hierzu kann und muss die schrittweise Anhebung der energetischen Mindeststandards einen wichtigen Beitrag leisten.

Dem heute werden mit der EnEV 2009 Anforderungen gestellt, die längst in der Breite des Marktes Anwendung finden. Die Anforderungen in der EnEV müssen deshalb mit der technologischen Weiterentwicklung Schritt halten. Ansonsten werden die begrenzten finanziellen Fördermittel für Maßnahmen ausgegeben, die die Potenziale im Gebäudesektor nicht wirksam zu heben vermögen.

Daher definiert das NABU-Szenario zwei Zwischenschritte für die Jahre 2012 und 2016, bei denen die U-Werte jeweils etwa 20% über der vorübergehenden Stufe liegen. In der Folge wurde für die Stufe „EnEV 2012“ die Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen energetischen Mindestanforderungen ermittelt. Dem NABU-Szenario folgend werden künftig – im Gegensatz zur EnEV 2009 – die Werte für das Referenzgebäude auch als Anforderungswerte für die Erneuerung und Änderung bestehender Bauteile (Anlage 3 zur EnEV) verwendet. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Definierung entsprechend hoher energetischer Anforderungen für das Referenzgebäude. Identische, ambitionierte Anforderungswerte für Neubauten und Bestandsgebäude würden zudem den Umgang mit der EnEV in der Praxis erleichtern. Die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen an Bestandsgebäuden wurde daher im Rahmen des vom NABU beauftragten Gutachtens konsequent auf der Grundlage der beschriebenen Anforderungen für das Referenzgebäude berechnet.



STELLUNGNAHME

Kontakt NABU-Bundesverband

Ulf Sieberg, Referent für Energieeffizienz und Gebäudesanierung, Tel. 030-284984-1521, E-Mail:
UlfSieberg@NABU.de

Impressum: © 2013, Naturschutzbund Deutschland (NABU) e.V.
Charitéstraße 3, 10117 Berlin, www.NABU.de. Text: Ulf Sieberg
Fotos: Pixelfo/R. Sturm, NABU/Ludwichowski, Fotolia/L. Bartussek, 04/2013

WÄRME | KÄLTE | KWK



Deutscher Bundestag

Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung

Ausschussdrucksache

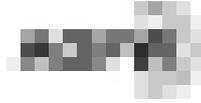
17(15)536-E

AGFW-Stellungnahme

**zum Entwurf eines vierten Gesetzes zur Änderung des
Energieeinsparungsgesetzes vom 4. März 2013**

Frankfurt am Main, 15. April 2013

luw/Hrp



Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass die im Entwurf des Gesetzes vorgesehene Regelung der Befreiung von der Umsatzsteuer für die Erhebung von Gebühren für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Einklang mit dem Grundgesetz steht.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass die im Entwurf des Gesetzes vorgesehene Regelung der Befreiung von der Umsatzsteuer für die Erhebung von Gebühren für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Einklang mit dem Grundgesetz steht.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass die im Entwurf des Gesetzes vorgesehene Regelung der Befreiung von der Umsatzsteuer für die Erhebung von Gebühren für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Einklang mit dem Grundgesetz steht.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass die im Entwurf des Gesetzes vorgesehene Regelung der Befreiung von der Umsatzsteuer für die Erhebung von Gebühren für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Einklang mit dem Grundgesetz steht.

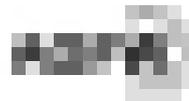
Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass die im Entwurf des Gesetzes vorgesehene Regelung der Befreiung von der Umsatzsteuer für die Erhebung von Gebühren für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Einklang mit dem Grundgesetz steht.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass die im Entwurf des Gesetzes vorgesehene Regelung der Befreiung von der Umsatzsteuer für die Erhebung von Gebühren für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Einklang mit dem Grundgesetz steht.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass die im Entwurf des Gesetzes vorgesehene Regelung der Befreiung von der Umsatzsteuer für die Erhebung von Gebühren für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Einklang mit dem Grundgesetz steht.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass die im Entwurf des Gesetzes vorgesehene Regelung der Befreiung von der Umsatzsteuer für die Erhebung von Gebühren für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Einklang mit dem Grundgesetz steht.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass die im Entwurf des Gesetzes vorgesehene Regelung der Befreiung von der Umsatzsteuer für die Erhebung von Gebühren für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Einklang mit dem Grundgesetz steht.



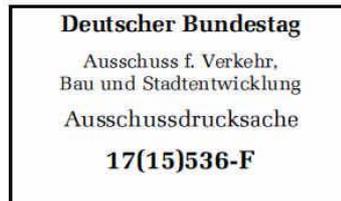
[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]



Berlin, den 15. April 2013

Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung zu dem Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (BT-Drucksache 17/12619)

KfW befürwortet zukünftige öffentlich-rechtliche Anforderungen an die Errichtung von Niedrigstenergiehäusern ab 2019/2021

Für das Erreichen eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands ab 2050 ist es notwendig, dass Neubauten als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Die KfW fördert mit den KfW-Effizienzhaus-Standards 40 und 55 schon heute „Niedrigstenergiehäuser“ und fungiert damit als Wegbereiter für das zukünftige Ordnungsrecht. Mit dem Gesetzesentwurf erhalten alle Marktteilnehmer bereits jetzt Planungssicherheit für zukünftige Neubaustandards. Vor dem Hintergrund des Wirtschaftlichkeitsgebotes und des technologischen Fortschrittes sollten die energetischen Anforderungen an das Niedrigstenergiegebäude erst in zeitlicher Nähe zum Umsetzungstermin ordnungsrechtlich verankert werden.

Die Anpassung der Energieeinsparverordnung ist nachvollziehbar

Jede zweite neue Wohnung wird bereits heute nach einem von der KfW geförderten Effizienzhaus-Standard errichtet. Die moderate und schrittweise Erhöhung der energetischen Anforderungen für Neubauten in der Novelle der Energieeinsparverordnung entspricht aus unserer Sicht daher dem technologischen Fortschritt.

Es erscheint sinnvoll, dass mit der Novelle der Energieeinsparverordnung noch keine Vorentscheidung für weitergehende energetische Anforderungen an den Gebäudebestand getroffen wird. Aufgrund des heterogenen Gebäudebestandes und der häufiger anzutreffenden Vorbehalte bei den Eigentümern würde die weitere Anhebung der Anforderungen zu einer Verlangsamung der Sanierungsdynamik führen.

Im Bestand und im Neubau bewirkt die KfW-Förderung, dass sich viele Gebäudeeigentümer freiwillig und ohne Zwang für einen energetischen Standard entscheiden, der besser ist als das Ordnungsrecht. KfW-Förderung und Ordnungsrecht setzen den Rahmen für die breite Umsetzung von wirtschaftlichen Energieeffizienzinvestitionen.

Qualitätssicherung dient dem Verbraucherschutz

Ein wichtiger Baustein für die Qualitätssicherung bei der Errichtung von Gebäuden ist die Einführung von Kontrollmaßnahmen. Dadurch wird das Bewusstsein für die Einhaltung von Qualitätsstandards bei allen Beteiligten geschärft. Die Fachplanung und Baubegleitung durch qualifizierte Sachverständige gewinnt in der Folge an Bedeutung und Bauherren erhalten die Gewissheit, dass sie die bestellte (energetische) Qualität auch geliefert bekommen.

Der Energieausweis macht Energieeffizienz für Verbraucher verständlich

Verbraucher müssen einfach und verständlich über den Energieverbrauch und die Handlungsoptionen zur Steigerung der Energieeffizienz informiert werden. Die Stärkung des Instrumentes „Energieausweis“ ist in diesem Zusammenhang ein wichtiger Baustein. So nutzt die KfW sehr erfolgreich das KfW-Effizienzhaus, um die energetische Qualität von Gebäuden für Verbraucher leicht verständlich zu differenzieren. Deshalb begrüßt die KfW die Einführung des Effizienzhaus 40 als Vergleichswert im Energieausweis für Wohngebäude. Die Einführung eines unabhängigen Kontroll- und Datenerfassungssystems für Energieausweise mit dem Ziel, einen wirksamen Verbraucherschutz zu gewährleisten, wird von der KfW befürwortet.

RWE Effizienz GmbH
Dortmund

Deutscher Bundestag

Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
Ausschussdrucksache

17(15)536-G

12.04.2013

Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung am 17.04.2013

**Entwurf des Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes und
zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung**

**Dr. Norbert Verweyen, Geschäftsführer
RWE Effizienz GmbH, Dortmund**

1. Einleitung

RWE Effizienz begrüßt die energieträgerneutrale und technologieoffene Effizienzsteigerung von Gebäuden wie sie in den Entwürfen des Energieeinsparungsgesetzes und der Energieeinsparverordnung vorgesehen sind. Damit bleiben die Grundsätze der Marktwirtschaft erhalten und der Eigentümer und Investor hat die Freiheit zu wählen, welche Maßnahmen er zur Erreichung der Anforderungen einsetzt.

2. Energieeinsparverordnung

Ein wesentliches Ziel des aktuellen Entwurfs der EnEV ist die Steigerung der energetischen Standards von Neubauten. Einem geringeren Primärenergieverbrauch/-bedarf für künftige Häuser ist daher uneingeschränkt zu zustimmen, jedoch darf dabei die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahmen nicht aus dem Auge verloren werden. Mit der jetzt vorgesehenen zweistufigen Anhebung um jeweils 12,5% ist dies weiterhin möglich. Der Neubausektor ist ein wichtiges signalgebendes Segment jedoch auf Grund der geringen Wachstumsraten energiepolitisch eher von untergeordneter Bedeutung. Das Hauptgewicht der Energieeinsparung liegt bei der energetischen Sanierung auf dem Bestand.

3. Primärenergiefaktoren

Wir begrüßen ausdrücklich die Anpassung der Primärenergiefaktoren für den nicht erneuerbaren Anteil des allgemeinen Strommixes. Dabei wird dem weiterhin steigenden Anteil erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung Rechnung getragen und der Energieträger Strom folgerichtig bei der primärenergetischen Bewertung deutlich aufgewertet. Die Berechnungen der Primärenergiefaktoren beruhen auf dem BMU-Leitszenario, dessen Prognosen in der Vergangenheit sogar jeweils von der Realität übertroffen worden sind. Wir schlagen daher vor, dass die derzeitige Festlegung des Primärenergiefaktors auf 1,8 zum 01.01.2016 nochmals anhand der dann vorliegenden Daten überprüft und ggfs. angepasst werden sollte.

4. Außerbetriebnahme elektrischer Speicherheizungen

Seit der EnEV 2009 ist der § 10a zur Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizungen enthalten. Die Regelung erscheint vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen (Energiewende) als überholt.

Bessere Ökobilanz der Speicherheizung

Begründet wurde das Verbot seinerzeit mit der ungünstigen Ökobilanz dieser Heizungsart. Durch den stetig wachsenden Anteil regenerativer Energieträger in der Stromerzeugung und der allgemeinen Steigerung der Kraftwerkswirkungsgrade verbessert sich konsequenterweise auch die Ökobilanz der Speicherheizungen zusehends. Wurden früher für eine Kilowattstunde Wärme aus Strom drei Kilo-

RWE Effizienz GmbH
Dortmund

12.04.2013

wattstunden Primärenergie benötigt, sind es jetzt nur noch zwei (ein Plus von 33%), und künftig wird sich der Primärenergiebedarf bei den von der Bundesregierung festgelegten Ausbauzielen der Regenerativen in der Größenordnung heutiger Brennwärtheizungen bewegen. Damit entfällt ein wesentlicher Kritikpunkt an dieser Heizungsart.

Virtueller Mikro-Speicher

Neben der sich verbessernden Ökobilanz von Speicherheizungen kann das Heizungssystem als virtuell verteilter Mikro-Speicher zur besseren Integration von fluktuierendem Strom aus dezentral erzeugten regenerativen Energien genutzt werden. So hat u.a. das Forschungsprojekt RWE Windheizung in seinem 2011 begonnenen Tests gezeigt, dass die Ladezeiten von Speicherheizungen – bei Erhöhung des Komforts für den Kunden – variabel an die aktuelle Stromerzeugung angepasst werden können. Damit können Speicherheizungen, die mit neuen Laderegeln ausgestattet sind, flexibel auf die aktuelle Stromerzeugung reagieren und somit einen signifikanten Beitrag zur Integration von dezentral erzeugtem regenerativem Strom liefern. So wie früher eine bessere Auslastung der Grundlastkraftwerke in der Nacht ermöglicht wurde, kann durch die neue Regelung der Überschussstrom abgenommen werden. Auch eine Überlastung der Verteilnetze durch eine gleichzeitige Stromabnahme ist nicht befürchten, da die Netze seinerzeit für den Betrieb von Speicherheizungen ausgelegt worden sind. Das Forschungsprojekt Windheizung umfasst sämtliche Arten von Speicherheizungstechniken (Öfen, Fußboden- und Blockspeicher), die sich alle für den Einsatz als verteilte Speicher eignen.

Speicherpotenziale

Aktuell werden in Deutschland noch rd. 1,4 Mio. Haushalte mit Speicherheizungen beheizt. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Anschlussleistung von 10 kW_{el} pro Haushalt ergibt sich ein theoretisches dezentral verteiltes Speicherpotenzial von 14.000 MW Power-to-Heat. Das entspricht rd. 14 großen Pumpspeicherkraftwerken á 1000 MW. Wir schätzen das technisch wirtschaftliche Potenzial mit rd. 10.000 MW ab. Dieses ist bereits vorhanden und kann umgehend nutzbar gemacht werden. Als weiteres noch zukunftsträchtigeres Potenzial zum Lastmanagement bieten sich Wärmepumpen an. Auch diese können auf Grund ihres systemimmanenten Wärmespeichers zum Lastmanagement genutzt werden. Hier lässt sich ein weiteres Potenzial von deutschlandweit derzeit rd. 500.000 Haushalten (á 3 kW_{el}) mit 1.500 MW erschließen. Während wir bei den Speicherheizungen von einem weiteren natürlichen Rückbau von 3-4%/a ausgehen, sehen wir bei den Wärmepumpen ein stetig wachsendes Potenzial.

Lastmanagement

Dezentral verteilte Mikro-Speicher wie Speicherheizungen und Wärmepumpen können einen signifikanten Beitrag zur besseren Integration von fluktuierendem regenerativem Strom beitragen, ohne dass zusätzlich in Speicher investiert werden müsste. Im §14a des EnWG ist vorgesehen, dass kleine schaltbare Lasten in Niederspannung einen künftigen Beitrag zum Lastmanagement liefern sollen. Die zugehörige Verordnung wird derzeit diskutiert. Hier kann eine Chance genutzt werden, an bereits bestehenden Speichern Know how bei der Bewirtschaftung aufzubauen und die Integration der Regenerativen zu verbessern bis künftig auch kleinere Speicher wie die Elektro-Mobilität in größeren Kapazitäten zur Verfügung steht.

Die Gefahr in wind- und sonnenarmen Zeiten des Winters, eine angespannte Versorgungssituation durch eine verstärkte Nutzung von Speicherheizungen zu verstärken, sehen wir hingegen nicht, da diese Lasten – wie bereits heute – schaltbar sind und damit in Engpasssituationen abschaltbar wären.

RWE Effizienz GmbH
Dortmund

12.04.2013

Die Beladung kann in solchen Situationen wie heutzutage weiterhin in der Nacht erfolgen. Dies ist der große Vorteil einer neuen flexiblen Laderegulierung, die sich den aktuellen Gegebenheiten anpassen kann. Die heute eingesetzten Heizungssteuerungen besitzen diese Flexibilität nicht.

Sozialpolitische Aspekte

Der §10a EnEV führt bei einer Großzahl – insbesondere von älteren Nutzern von Speicherheizungen – zu einer großen Verunsicherung. Die Kunden haben in den 70er und 80er Jahren Speicherheizungen in ihren Häusern/Wohnungen eingebaut und sind heute größtenteils im Rentenalter. Viele dieser Nutzer wollen oder können keinen Umbau ihrer Heizungsanlagen mehr durchführen, da dieser mit erheblichen finanziellen Aufwand (Frage, ob Kredite noch an diese Kunden vergeben werden) und Umbaumaßnahmen im Haus (Einbau eines Wasserverteilsystem) verbunden ist.

5. Zusammenfassung:

Vor diesem Gesamt-Hintergrund ist es aus unserer Sicht nicht zielführend, dass die Außerbetriebnahme von Speicherheizungen im Rahmen der EnEV geregelt wird.

- Eine kontinuierliche Anpassung des Primärenergiefaktors war überfällig. Der vorgesehene Wert von 2,0 gibt Strom eine Perspektive im Rahmen der EnEV-Bewertung von Gebäuden. Geprüft werden sollte, ob der vorgesehene Wert von 1,8 im Jahr 2016 nicht bereits durch den rasanten Ausbau der Regenerativen unterschritten wurde. In diesem Fall empfehlen wir eine zeitnahe Prüfung und ggfs. entsprechende Anpassung.
- Auf Grund des sich verbessernden Strommixes verbessert sich auch die Ökobilanz der Speicherheizung. Speicherheizungen, die im Rahmen eines Lastmanagements eingesetzt werden, werden eine noch bessere Ökobilanz aufweisen.
- Bestehende Speicherheizungen können mit einer neuen Regelung einen signifikanten Beitrag zur besseren Integration von fluktuierend regenerativ erzeugtem Strom beitragen. Das technisch wirtschaftlich erschließbare Potenzial ist mit 10.000 MW sehr groß und sofort verfügbar.
- Der Bestand an Speicherheizungen wird nach unserer Einschätzung auch ohne Verbot kontinuierlich abnehmen, vorhandene Anlagen werden im Rahmen von energetischen Sanierungen zurückgebaut. Jedoch würde die Aufhebung der Außerbetriebnahmeregelungen insbesondere älteren Speicherheizungsnutzern eine große Verunsicherung nehmen.
- Neben Speicherheizungen kann die zukunftsfähige Wärmepumpe ebenfalls zum Lastmanagement und der Integration von regenerativem Strom eingesetzt werden. Hier sehen wir künftig ein weiter steigendes Potenzial (heute rd. 1.500 MW; 2020 rd. 3.000-3.500 MW, Tendenz weiter steigend)
- In der Diskussion zum geplanten Verordnungsentwurf für kleine schaltbare Lasten in Niederspannung (EnWG §14a) wird die Lastmanagementfähigkeit kleiner Lasten beschrieben. Die EnEV sollte das mögliche Potenzial nicht unnötig und vorschnell durch Verbote verkleinern.

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.

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

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 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.

Seite 3 von 11

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 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

Seite 5 von 11

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 Umweltanforderungen 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.

Seite 7 von 11

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.

Uingeschränkt 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

zung 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, 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.



Seite 11 von 11

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 Energieeinsparungsgesetzes sowie zum Entwurf einer
Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung
vom 15.10.2012

12.11.2012

Geschäftsführender Verband:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen 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

Seite 3 von 27

- 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: Gebäudefläche, 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 Baualtersklassen 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 Mietern 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-

Seite 10 von 27

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

Seite 11 von 27

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 Waddicken 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 Waddicke 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.

Seite 12 von 27

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

Seite 13 von 27

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

Seite 14 von 27

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 anbelangt, 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-

Seite 15 von 27

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.

Seite 16 von 27

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-

Seite 17 von 27

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.

Seite 21 von 27

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 Klimaschutzziele 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.

Seite 22 von 27

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_{vb} 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 Anforderungsver Schärfung **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 Wohnungslüftungsanlage 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. $U_{\text{AW}} = 0,28 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. 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_1' 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_1T) je nach Gebäudetyp und Anlagentechnik im Mittel deutlich höher sind, als die zukünftigen maximal zulässigen Anforderungswerte gemäß Referentenentwurf.

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.

Seite 24 von 27

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 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 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. 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-

Seite 25 von 27

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 W/(m²K) 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 entwerflich 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).



Seite 26 von 27

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.



Seite 27 von 27

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 Bandtachsos 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 Kohlendioxid ausstoß 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 Energieverbrauchskennwert sollte in der Bevölkerung besser bekannt gemacht werden, anstatt neue Pseudoinformationen einzuführen.