



GdW Stellungnahme

Green Deal – Renovation Wave: Revision der Europäischen Gebäuderichtlinie

Richtlinie 2010/31/EU über die
Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom
19.05.2010 mit Änderungen vom 30.05.2018

13.07.2021

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Stellungnahme zur Revision der Europäischen Gebäuderichtlinie

Green Deal – Renovation Wave:
Revision der Europäischen Gebäuderichtlinie
(Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von
Gebäuden vom 19.05.2010 mit Änderungen vom 30.05.2018)

Vorwort

Die europäischen und nationalen Ziele zum Klimaschutz haben sich weg von einem Reduktionsziel hin zum Ziel der Klimaneutralität verändert. Klimaneutralität bedeutet: Null Treibhausgasemissionen bei der Beheizung und Warmwasserbereitung von Wohnungen ab 2050 bzw. ab 2045. Das macht einen Paradigmenwechsel notwendig, weil die Zeitschiene bereits jetzt mitgedacht werden muss. Der bisherige punktuelle Ansatz, die einzelnen Gebäude mit sehr hohem Aufwand auf ein energetisches Spitzenniveau zu sanieren, funktioniert mit Blick auf 2045 nicht mehr. Für diesen Weg werden die Kapazitäten nicht ausreichen – nicht die Zeit, nicht die Planungs- und Baukapazitäten und weder das private noch das öffentliche Geld. Eine Studie¹ hatte im Jahr 2020 gezeigt, dass die sozialverträgliche Erreichung der Klimaziele über den Weg der Gebäudeeffizienz in Deutschland jährlich 25 Milliarden EUR Zuschüsse erfordern wird.

Die Konsultation zur EPBD-Novelle (bis 22.06.2021) zielte weitgehend auf ein "weiter so mit Verschärfung von energetischen Anforderungen" ab. Ganz so, als ginge es weiter nur um eine Verminderung von Treibhausgasen. Die Möglichkeit für Anmerkungen war – wenn überhaupt vorhanden² – auf 500 bis 1.000 Zeichen beschränkt.

Deshalb legt der GdW ergänzend diese Stellungnahme zur Novelle der Gebäuderichtlinie vor, welche die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht entscheidenden Punkte für die Erreichung der Klimaneutralität in den Beständen der sozialen Wohnungswirtschaft in Deutschland erläutert. Die Wohnungswirtschaft hat mit ihren erheblichen Investitionen in die Bestände bereits viel erreicht. Die politischen Ziele sind aber so anspruchsvoll geworden, dass

- Klimapolitik und Förderung neu ausgerichtet werden müssen und
- für die Mieter mit kleinen sowie mittleren Einkommen erhebliche Hilfen gewährt werden müssen.

Wir möchten dazu ins Gespräch kommen.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist Dachverband der 14 wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände, in denen rund 3.000 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften organisiert sind. Sie bewirtschaften insgesamt rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen, darunter rund 65 % der deutschen Sozialwohnungen. Sie bieten gutes und sicheres Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung.

Unsere Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern ca. 65.000 Arbeitsplätze vor Ort. Mit einem Anteil von rund 11 % an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes.

¹ Bienert, Sven; Groh, Alexander M.: Wissenschaftliche Plausibilitätsprüfung bzgl. der errechneten öffentlichen Förderungslücke zu Erreichung der Klimaziele durch energetische Gebäudesanierung im Mietwohnungsbau, Regensburg 2020.

² Bei vielen Fragen konnte eine Antwort mit "nein" nicht spezifiziert werden, nur ein "ja".

Summary

Zentrale Punkte der Wohnungswirtschaft für den Weg zur Klimaneutralität

Ein notwendiger Paradigmenwechsel:

- Das Ziel der Treibhausgasneutralität wird mit immer stärkerem Druck auf die Sanierungstiefe der Gebäude nicht erreicht werden, sondern die Defossilisierung der Energieträger der Wärmeversorgung muss viel stärker in den Blick genommen werden. Hierbei gilt es, konsequent alle möglichen Quellen zu erschließen.
- Förderungen zur Energieeffizienz und Defossilisierung der Energieträger müssen langfristig und verlässlich so aufgestellt werden, dass diese annähernd warmmietenneutral finanzierbar sind.
- Lokale Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien durch Prosumer (Vermieter und Mieter) muss regulatorisch so einfach gestaltet werden wie heute die Erzeugung von Wärme durch eine Zentralheizung.
-

Bezahlbarer Klimaschutz:

- Die Verringerung von Energiekosten durch teure energetische Sanierungen geht in Deutschland immer mit einer massiven Erhöhung der Wohnkosten einher. Vermiedene Energiekosten decken den Aufwand bei den Mietern bei Weitem nicht und führen am Ende zu Belastung statt Entlastung. Geschieht energetische Modernisierung ohne Förderung, wird bezahlbarer Wohnraum dem Markt entnommen.

Nullemissionsgebäude:

- Wir unterstützen die Einführung des Konzepts der Nullemissionsgebäude gegenüber einer Verschärfung der Definition der "Niedrigstenergiegebäude". Letzteres würde nicht zu einer Steigerung der Sanierungsrate führen.

Verbindliche Mindeststandards:

- Mit Strafen versehene Mindeststandards wären für die Wohnungswirtschaft allenfalls dann langfristig für die schlechtesten Gebäudeklassen denkbar, wenn vorher für mindestens 10 Jahre eine verlässliche und ausreichende Förderung eine warmmietenneutrale Modernisierung sicherstellt.

Kosteneffizienz:

- Wohnungsunternehmen können Investitionen nur durchführen, wenn diese wirtschaftlich darstellbar sind. Eine Ausweitung der Investitionstätigkeit stößt dabei mehrfach an Grenzen. Ein wesentlicher Teil des Problems besteht im abnehmenden Grenznutzen bei zunehmenden energetischen Standards und der daraus folgenden Unmöglichkeit der bezahlbaren Refinanzierbarkeit durch die überforderten Mieter.

Quartieransätze:

- Die Gebäuderichtlinie sollte so weiterentwickelt werden, dass insbesondere Quartiere und auch "Flotten" von Liegenschaften z. B. eines Unternehmens die Möglichkeit zu weitgehender Eigenversorgung erhalten.

Klimastrategien bei Wohnungsunternehmen:

- Zur Minimierung des bürokratischen Aufwands plädieren wir dafür, dass Gebäuderenovierungsfahrpläne nicht auf Wohnungsunternehmen ausgeweitet werden. Die Wohngebäude der Wohnungsunternehmen lassen sich besser als gesamtes Portfolio denn als Einzelgebäude betrachten (Flottenansatz).

Gebäude der öffentlichen Hand:

- Öffentliche Wohnungsunternehmen und öffentlich geförderte Wohnungen, die keine staatlichen Ausgleichszahlungen erhalten, dürfen nicht unter die Definition der öffentlichen Gebäude subsummiert werden. Sie sind Einrichtungen, die im Wettbewerb unter marktüblichen Bedingungen arbeiten, die mit der Ausübung ihrer Tätigkeit einhergehenden Verluste tragen und insolvenzfähig sind

Lebenszyklusanalyse:

- Die Betrachtung der CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude sollte für Neubauten und auf Ebene von Gebäudetypologien erfolgen, nicht jedoch strikt für einzelne Gebäude.
- Die digitalen Lösungen, insbesondere Schnittstellen, sind konsequent weiterzuentwickeln, um größtmögliche Interoperabilität sicherzustellen.

Zugängliche Datenbanken:

- Verpflichtungen für den Aufbau neuer Datenbanken sollten zuerst einer Kosten-Nutzen-Analyse unterzogen werden. Bei 20 Millionen Wohngebäuden in Deutschland ist der Aufwand für Aufbau und Pflege solch einer Datenbank enorm.

Energieausweise:

- Die Energieausweise sind in ihrer aktuellen Form ausreichend. Vielmehr muss die Qualität der Energieberatung verbessert werden, damit Energieausweise als Ergebnis von Planungsprozessen aussagekräftiger und verlässlicher werden.

Elektromobilität:

- Es werden keine Verschärfungen von Bestimmungen zur Elektromobilität benötigt. Das größte Hemmnis im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist ein ausreichender Netzanschluss für eine Vielzahl an Ladeplätzen, d. h. die Bereitstellung des verstärkten oder eines zweiten Gebäudeanschlusses.

Stellungnahme im Detail

	Seite
1 Ein notwendiger Paradigmenwechsel	8
2 Bezahlbarer Klimaschutz	11
3 Nullemissionsgebäude	12
4 Verbindliche Mindeststandards	12
5 Kosteneffizienz	13
6 Quartiersansätze	14
7 Klimastrategien bei Wohnungsunternehmen	15
8 Gebäude der öffentlichen Hand	15
9 Lebenszyklus	16
10 Zugängliche Datenbanken	16
11 Energieausweise	17
12 Elektromobilität	18
13 Fazit	18

1

Ein notwendiger Paradigmenwechsel

Die Gesellschaft ist im Umdenken: von einer Verminderung von Treibhausgasemissionen hin zur Klimaneutralität. Auch für die Beheizung und Warmwasserbereitung in Wohnungen sollen spätestens 2050 bzw. 2045 keine Treibhausgasemissionen mehr freigesetzt werden.

Klimaschutz ist eine sehr wichtige Dimension bei der Bewirtschaftung von vermieteten Mehrfamilienhäusern. Es geht aber immer auch um bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Und es geht auch um eine hohe Wohnqualität, eine moderne und barrierearme Ausstattung der Wohnungen, ein lebenswertes Wohnumfeld, den sozialen Frieden in kulturell vielfältigen Wohnquartieren und das alles im Rahmen wirtschaftlicher Rentabilität.

Klimaschutzmaßnahmen bzw. das Leben und Wohnen nicht gegen, sondern im Einklang mit der globalen und lokalen Umwelt gewinnen in der Gesellschaft aber immer weiter an Bedeutung. Treibhausgasemissionen sind das Produkt aus Endenergieverbrauch und Emissionsfaktor des Energieträgers. Wenn das Produkt null sein soll, muss mindestens einer der Faktoren null sein. Der Energieverbrauch kann nicht null werden. Daher ist die erste Voraussetzung für einen klimaneutralen Gebäudebestand eine Energieversorgung mit regenerativen Energieträgern.

Daraus leiten sich aus technischer Sicht zwei Fragen ab:

- Welche regenerativen Energieträger können an einem konkreten Standort oder Quartier zum Einsatz kommen?
- Wie niedrig sollte der Energieverbrauch sein, sodass dieser an diesem Standort/in diesem Quartier regenerativ gedeckt werden kann?

Entscheidender ist aber darüber hinaus eine nachhaltige Sichtweise:

- Welche Maßnahmen mindern Treibhausgase schneller und stärker im Vergleich zu heute unter Berücksichtigung der Realitäten vermieteter MFH und unter Berücksichtigung begrenzter Ressourcen (Planung, Handwerk, Refinanzierbarkeit, Material)?
- Mit welcher Lösung werden die vorhandenen Kapazitäten an Zeit und Geld – auch die begrenzten öffentlichen und privaten Mittel – am besten eingesetzt?

Und es gilt verstörende Realitäten anzuerkennen:

Der Energieverbrauch kann durch eine Vielzahl an Maßnahmen, wie zum Beispiel Wärmedämmung, Anlagenoptimierung und Gebäudeautomation gesenkt und niedrig gehalten werden. Nach 1990 wurden dabei erhebliche Fortschritte gemacht.

Jedoch sinken die spezifischen, temperaturbereinigten Energieverbräuche trotz erheblicher Investitionen in die energetische Modernisierung seit etwa 10 Jahren nicht mehr, zumindest in Deutschland – siehe folgende Abbildung. In den 10 Jahren der Stagnation wurden

in Deutschland 400 Milliarden EUR in die energetische Modernisierung von Wohnungen investiert. Es wurden fast 2,5 Millionen Wohnungen mit niedrigem Energieverbrauch neu errichtet und 0,26 Millionen Wohnungen mit überdurchschnittlichem Energieverbrauch abgerissen. Jeder einzelne Punkt hätte in der Theorie eine erkennbare Reduktion des Energieverbrauchs erbringen müssen. Der tatsächliche Erfolg ist aber nahezu gleich null.

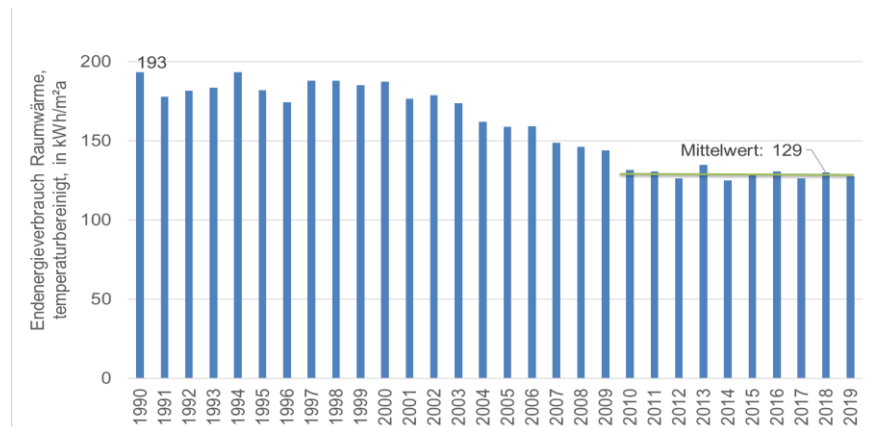


Abbildung 1: Entwicklung des temperaturbereinigten und auf die Wohnfläche bezogenen Raumwärmeverbrauchs.
Quelle: BMWi-Energiedaten. Eigene Darstellung.

Eine wesentliche Ursache liegt im Verbrauchsverhalten der Nutzer. Gleichwohl muss dringend eine Ursachenforschung erfolgen.

Die erste Erkenntnis daraus ist, dass wir in der Wirklichkeit mehr Energie brauchen als theoretisch berechnet. Deshalb wird klar, dass das Ziel der Treibhausgasneutralität nicht allein auf Effizienz abzielen kann, sondern die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung viel stärker im Fokus stehen muss. Hierbei gilt es, konsequent alle möglichen Quellen zu erschließen, insbesondere für die Fernwärmeerzeugung und Strombereitstellung.

Um dem Ziel der Klimaneutralität gerecht zu werden, setzen wir auf einen Paradigmenwechsel, kombiniert mit dem festen Ziel der Treibhausgasneutralität 2045:

- Fokus Treibhausgasminderung, Nebenanforderung Effizienz.
- Gebäudeeffizienz als "Ermöglicher erneuerbarer Energien" (zero carbon ready) kann und sollte so positiv besetzt werden. Höhere Mindeststandards würden speziell die Modernisierungsrate zurückgehen oder sogar einbrechen lassen.
- Quartiers- und Flottenansätze ermöglichen.
- Lokale Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien durch Prosumer (Vermieter und Mieter). Es muss regulatorisch so einfach gestaltet werden wie heute die Erzeugung von Wärme durch eine Zentralheizung.
- Langfristig verlässliche Förderung, um im vermieteten Bereich die Klimaziele annähernd warmmietenneutral erreichen zu können. Eine Zuschussförderung mit Rechtsanspruch kompensiert für Wohnungsunternehmen die (nicht durchgeführte) Mieterhöhung.

Eine konzertierte Aktion zur Gebäudeautomation/Anlagenoptimierung sollte die Sicherstellung der Effizienz in die Breite tragen. In Deutschland gehört dazu z. B.

- eine befristete höhere Förderung,
- die Aufnahme des Betriebs digitaler Infrastruktur in die Betriebskostenverordnung,
- die Zulässigkeit, wohnungs- und raumbezogene Daten für die Gebäudesteuerung nutzen zu dürfen und
- eine durchgängige Interoperabilität von Steuerungen von Wärmeerzeugern mit Gebäudeleittechnik und Wohnungssystemen.

Der Betrieb lokaler PV-Anlagen muss erheblich vereinfacht werden, z. B. indem sie als Gebäudebestandteil eingeordnet werden statt als Kraftwerk. Beispielsweise könnte der erzeugte Strom zu den Gesteungskosten³ als Betriebskosten angesetzt (Allgemeinstrom, Wärmepumpe) oder als Mieterstrom abgegeben werden oder als Pauschale (z. B. einschließlich Strom für E-Mobilität).

Tabelle 1: Das Ziel der Klimaneutralität erfordert Umdenken ...

Alt – Minderung THG	Neu – Null THG 2045
<p>Wärmedämmung reduziert den Energieverbrauch so weit wie möglich: ständige Verschärfung des zulässigen Transmissionswärmeverlustes</p>	<p>Erneuerbare Energien sorgen für Klimaneutralität: konsequente Erschließung aller Quellen, PV auf Dächern vereinfachen, Quartierslösungen, konsequente Sektorenkopplung, Nutzung von Fernwärme und Strom: klimaneutral 2045</p>
<p>Erneuerbare Energien decken den Restenergiebedarf: ständige Verschärfung Primärenergiebedarf</p>	<p>Energieeffizienz ermöglicht den nachhaltigen Einsatz erneuerbarer Energien: zero carbon ready-Standard für die Energienachfrage und deren Temperaturniveau, abhängig von der Art der Energieversorgung</p>
<p>Anlagenoptimierung hatte kein hohes Gewicht</p>	<p>Gebäudeautomation und Smart Home stellen Energieeffizienz sicher: konsequente Unterstützung über BetriebskostenV, Datennutzung und Interoperabilität</p>

Die Novelle der Gebäuderichtlinie (EPBD – Energy Performance of Buildings Directive) muss auf die neue Zielstellung mit angepassten Mitteln reagieren.

³ Dabei müsste es für Wohnungsunternehmen zulässig sein, Gesteungskosten aus Investition und Rendite sowie Wartung und Betrieb berechnen zu dürfen. Gleiches gilt im Übrigen für die Versorgung mit Wärme aus Solarthermie-Anlagen.

Die Gebäude Richtlinie sollte daher

- bezahlbaren Klimaschutz unterstützen und die Kosteneffizienz wahren,
- Mindeststandards an Treibhausgasemissionen festmachen und Energieeffizienz als Ermöglicher von Klimaneutralität sehen,
- die speziellen Bedingungen von Wohnungsunternehmen berücksichtigen, die nicht einzelne Gebäude, sondern ganze Portfolios bewirtschaften,
- berücksichtigen, dass das bezahlbare Wohnen in den verschiedenen Mitgliedsstaaten unterschiedlich finanziert und unterstützt wird.

2

Bezahlbarer Klimaschutz

Wie lässt sich Klimaneutralität für alle umsetzen?

Die starke Konzentration auf Effizienzmaximierung in der aktuellen Gebäude Richtlinie EPBD verkennt die Auswirkung unwirtschaftlicher energetischer Sanierung im Bereich mittlerer und kleiner Einkommen. Soweit die Kommission auf Energiearmut von Mietern abstellt, muss ergänzt werden, dass die Verringerung von Energiekosten durch energetische Sanierung in Deutschland immer mit einer Erhöhung der Wohnkosten einhergeht.

Es besteht nicht nur die Gefahr, sondern die ernsthafte Wahrscheinlichkeit, dass wir uns mit dem geplanten Weg systematisch die heute bezahlbaren Wohnungen in Europa "wegsanieren". Bislang ist hier keine sachliche Refinanzierung in der notwendigen Größenordnung erkennbar. Es gibt guten Willen, aber nicht auch den staatlichen finanziellen Kraftakt der notwendig ist, um eine Aushöhlung des sozialen Friedens zu verhindern. In Deutschland hat der GdW in Abstimmung mit vielen Partnern daher die Idee einer Klima-Plus-Förderung ausgearbeitet. Hier wird deutlich, dass für eine annähernd warmmietenneutrale Sanierung pro Jahr über die bisherigen Fördersummen hinaus etwa 4 Milliarden EUR soziale Kompensationsleistungen notwendig wären. Diese Mittel stehen aber bislang nicht zur Verfügung.

Fazit:

Eine Verschärfung der Mindeststandards wird dazu führen, dass bezahlbare Wohnungen verdrängt werden. Um dem entgegenzuwirken, ist für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen eine öffentliche Förderung sicherzustellen, die eine annähernde Warmmietenneutralität garantiert. Für diese Förderung muss aus Gründen der Planungssicherheit ein Rechtsanspruch bestehen. Es sollte weiterhin klar formuliert werden, dass eine Förderung auch bestehender gesetzlicher Anforderung nicht gegen europäisches Recht verstößt.

Ein Anheben der Mindeststandards kann also nur unter der Bedingung erfolgen, dass für die derzeitigen Mieter sozial verträgliche Lösungen gefunden werden. Die Mietzahlungsfähigkeit sollte bei allen Überlegungen oberste Priorität genießen.

Klimaschutz kann nur mit, aber nicht gegen erkennbare Interessen der Menschen gelingen.

3 Nullemissionsgebäude

Wir unterstützen die Einführung eines Konzeptes der Nullemissionsgebäude, um langfristig Klimaneutralität zu erreichen.

Die aktuelle Definition der "Niedrigstenergiegebäude" betrachten wir dabei als ehrgeizig genug zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands. Durch höhere gesetzliche Standards wird keine Steigerung der Sanierungsrate erreicht werden. Die Anstrengungen sollten vielmehr in Richtung von "Nullemissionsgebäuden" gehen.

Da heute die Netze noch keine klimaneutrale Energie liefern (Fernwärmenetz, Stromnetz), können die darüber versorgten Gebäude noch nicht klimaneutral sein. Deshalb sollte ein zero-carbon-ready-Standard definiert werden. Hauptkriterium von zero-carbon-ready ist die Fähigkeit des Gebäudes, mit einem Niedertemperatursystem, z. B. 55 °C Vorlauftemperatur, beheizt zu werden. Der Standard muss es erlauben, sich heute an eine Fernwärme oder ein Stromnetz anzuschließen, die erst nach und nach schrittweise klimaneutral werden. Gleiches gilt für energetische Modernisierung: Es sollten die Bedingungen definiert werden, unter denen die energetische Sanierung eines Gebäudes, das an Fernwärme angeschlossen ist, als zero-carbon-ready gilt. Zum Beispiel müsste das Gebäude mit der (niedrigen) Vorlauftemperatur beheizt werden können, die das Fernwärmenetz mit erneuerbaren Energien zur Verfügung stellen kann. Für erhaltenswerte Bausubstanz und Denkmale müssen Ausnahmen gelten und andere Regelungen gefunden werden. Es ist wichtiger, alle Gebäude an einem Fernwärmenetz so weit energetisch zu verbessern, dass sie mit einer niedrigen Vorlauftemperatur beheizt werden können, als einige Gebäude an dem Netz auf höchste Effizienzstandards zu bringen.

4 Verbindliche Mindeststandards

Können verbindliche Mindeststandards die sozialverträgliche Erreichung der Klimaneutralität garantieren?

Für die Wohnungswirtschaft sind zusätzliche Minimumstandards kontraproduktiv. Ordnungsrecht kann die schwierige Marktsituation nicht lösen, die wegen der Unwirtschaftlichkeit der Effizienzmaßnahmen besteht. Die Unwirtschaftlichkeit wiederum entsteht aus den hohen Modernisierungskosten und der mangelnden Mietzahlungsfähigkeit von Haushalten mit mittleren und kleinen Einkommen und ist im Grunde ein soziales Dilemma. Insbesondere kann Regulierung keine wirtschaftlichen Lösungen herstellen, wenn diese der Markt nicht anbietet.

In Deutschland bestehen bereits Minimumstandards für Einzelmaßnahmen. Diese nennen sich "Nachrüstpflichten" oder "bedingte Anforderungen". Sie wurden unter Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes festgelegt. Nachrüstpflichten betreffen die Dämmung von Dächern bzw. obersten Geschossdecken, die Dämmung von Rohrleitungen, die Regelung der Wärmeabgabe und den Austausch von

Standardheizkesseln, die älter als 30 Jahre sind. "Bedingte Anforderungen" heißt, dass an Maßnahmen an der Gebäudehülle energetische Anforderungen gestellt werden, wie Ersatz von Fenstern, Anbringen von Dämmschichten und in bestimmten Fällen das Verputzen von Außenwänden.

Verbindliche Mindeststandards im Sinne einer Bestrafung für die Vermietung würden dazu führen, dass bezahlbare Wohnungen aus dem Markt verschwinden. Insbesondere wären in Deutschland davon Wohnungen mit Haushalten betroffen, denen die Kosten der Unterkunft erstattet werden. Diese Erstattung richtet sich üblicherweise allein nach der Kaltmiete.

Besonders zu beachten ist der Unterschied zwischen Einzeleigentümern und Wohnungsunternehmen, die größere Bestände bewirtschaften, sowie zwischen Verkauf und Vermietung, speziell bei Mehrfamilienhäusern. Während sich ein Verkauf auf ein ganzes Gebäude richtet, betrifft Vermietung nur die einzelne Wohnung. Und während der Eigentümer eines einzelnen Gebäudes entscheiden muss, *wann* er energetisch saniert, stehen Bewirtschafter von Portfolios vor der Frage, *wie viel* sie jedes Jahr sanieren können und welche Gebäude wann an der Reihe sind.

Mit Strafen versehene Mindeststandards wären für die Wohnungswirtschaft allenfalls dann langfristig für die schlechtesten Gebäudeklassen denkbar, wenn vorher für mindestens 10 Jahre eine verlässliche und ausreichende Förderung eine warmmietenneutrale Modernisierung sicherstellt.

Für die Mindestvorgaben der Energieeffizienz gilt, dass diese besser auf nationalstaatlicher Ebene gesetzt werden, um den klimatischen, baulichen und sozialen Bedingungen vor Ort gerecht zu werden.

5 Kosteneffizienz

Wohnungsunternehmen können Investitionen nur durchführen, wenn diese wirtschaftlich darstellbar sind. Andernfalls würden sie sich ihre finanzielle und damit wirtschaftliche Basis für eine langfristige Existenz entziehen. Die Investitionen werden über eventuell verfügbare Fördermittel und Mieten refinanziert. Die wirtschaftlich notwendigen Refinanzierungsmieten stehen meist im Spannungsfeld zu sozialverträglichen Mieten. Eine Ausweitung der Investitionstätigkeit stößt damit mehrfach an Grenzen:

- Kapazitäten (Planung, Ausführung, Beileistungskapazität),
- Strukturschwache Wohnungsmärkte mit geringem Mietsteigerungspotenzial und hohen Leerständen,
- Politische Eingriffe in das Mietrecht, die Mieteinnahmen und damit Instandhaltungs- und Modernisierungsmittel verringern,
- Steigende Preise für Bauleistungen bei wachsender Nachfrage.

Ein wesentlicher Teil des Problems besteht im abnehmenden Grenznutzen bei zunehmenden energetischen Standards. Gleichzeitig zeigt sich immer wieder, dass höhere und höchste Effizienzstandards in

vermieteten Wohnungen die Energieeinspar-Hoffnungen nicht erfüllen. Theoretisch errechnete Verbrauchswerte scheitern gerade im Mietwohnungssektor an der Realität. Eine Stimmungslage, die nur höchste Effizienzstandards als wirksamen Beitrag zum Klimaschutz anerkennt, bietet keinen positiven Hintergrund für die Herausforderungen der energetischen Modernisierung.

Gleichwohl ist energetische Sanierung mit Verminderung der Energienachfrage für den Klimaschutz und zur Ermöglichung einer nachhaltigen Versorgung mit erneuerbaren Energien unabdingbar. Die energetische Sanierungsrate in der Breite kann dabei am effektivsten über Förderung gesteigert werden – vor allem mit Blick auf wirtschaftliche Sanierungsoptionen und potenzielle Warmmietenneutralität, die für gesellschaftliche Akzeptanz wichtig sind. Zur Steigerung der Kosteneffizienz sollten beihilfefreie Zuschüsse ausgeweitet sowie über eine lange Zeit stetig zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Intensität der Förderung sollte die Treibhausgas- und Energieverbrauchsreduzierung berücksichtigt werden. Wenn Zuschüsse prozentual an die Investitionskosten geknüpft werden, werden Investitionen mit geringen Investitionskosten auch gering gefördert, anteilig aber umso mehr, je mehr Treibhausgase und Endenergie sie einsparen.

6 Quartiersansätze

Die notwendige erneuerbare Energieversorgung basiert auf einer Stärkung von Quartieren bzw. der Entwicklung von Energiequartieren auf Basis weitgehender Eigenversorgung. Dafür ist eine drastische Vereinfachung lokaler Stromerzeugung und Förderung von Kooperationen zwischen öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen, weiteren Gebäudeeigentümern sowie Energieversorgern notwendig. Das bedeutet auch die Einsicht der Politik, dass hierfür Reformen im Energiewirtschaftsrecht notwendig sind. So sollten PV-Anlagen auf Gebäuden nicht mehr als Kraftwerk, sondern als Gebäudebestandteil (analog zu Solarthermie-Anlagen) begriffen werden. Im Quartierszusammenhang ist eine Konvergenz der Systeme Wärme, Strom und Mobilität nötig.

Die Kommunen brauchen eine bessere Ausstattung durch qualifizierte Experten und Energieberater. Die Gebäuderichtlinie könnte diese Aspekte stärker zur Geltung bringen. Dabei sollten Quartiersansätze stärker eingebracht werden. Die Richtlinie könnte weiter eine notwendige Unterstützung der Kommunen ansprechen und darauf verweisen, dass die finanziellen Mittel dem Zweck entsprechend ausreichend sein müssen. Die EU sollte weiter die Beihilfefreiheit der Förderung der Klimamaßnahmen unterstützen und Flexibilität in der Auslegung der Beihilferegeln zeigen bzw. diese entsprechend anpassen.

Es braucht auch weitere angewandte Forschung, vor allem in den Bereichen Sektorenkopplung, PtX und Quartierslösungen, aber auch in die Weiterentwicklung von Technologien, die standardmäßig insbesondere im vorhandenen Wohnungsbestand eingesetzt werden können.

7

Klimastrategien bei Wohnungsunternehmen

Der deutsche individuelle Sanierungsfahrplan iSFP ist eine Form des in der Konsultation zur EPBD beschriebenen Gebäuderenovierungspasses. Er passt aber nur für Eigentümer einzelner Gebäude. Wohnungsunternehmen, die viele Gebäude bewirtschaften, brauchen keine Gebäuderenovierungspässe, sondern eine Klimastrategie. In dieser Strategie wird die Transformation des Portfolios hin zur Klimaneutralität beschrieben. Dazu gibt es bislang keine öffentliche Hilfestellung.

Um den bürokratischen Aufwand zu minimieren, sollten gebäudeindividuelle Sanierungsfahrpläne nicht auf Wohnungsunternehmen ausgeweitet werden. Diese arbeiten an Klimaschutzstrategien, die ihr gesamtes Portfolio betrachten und nicht einzelne Gebäude losgelöst voneinander.

Wohnungsunternehmen haben große Erfahrungen bei der energetischen Sanierung. Durch die Investitionen in die energetische Modernisierung und die Anlagentechnik wurde der Energieverbrauch der von Wohnungsunternehmen bewirtschafteten Gebäude erheblich gesenkt, seit 1990 um etwa ein Drittel. 75 % der bewirtschafteten Wohnungen sind vollständig oder teilweise energetisch modernisiert oder seit 2008 neu gebaut.

Bei der energetischen Sanierung zeigt sich immer wieder, dass höhere und höchste Effizienzstandards in vermieteten Wohnungen die Energieeinspar-Hoffnungen nicht erfüllen. Die gemessenen Verbräuche liegen im Neubau wie in der Modernisierung regelmäßig höher als die berechneten Bedarfswerte und unterscheiden sich oft (zu) wenig von Gebäuden mit geringerem Effizienzstandard. Lebenszyklusbetrachtungen zeigen, dass zum Beispiel Passivhäuser im Lebenszyklus nicht weniger THG als gasbeheizte EnEV-2016-Häuser emittieren⁴. Hinzu kommt, dass mehrere neue Berichte⁵ zeigen, dass Gebäude ab EnEV 2007 bzw. EH70 (2009) zur systematischen Überwärmung neigen und damit in den Hitzeperioden für die Bewohner nur mit Komforteinbußen zu bewohnen sind.

Die Wohnungswirtschaft plädiert deshalb für einen energetisch zweckmäßigen und wirtschaftlich umsetzbaren Gebäudestandard, der in der Praxis dauerhaft zu Energieeinsparungen führt und der in Kombination mit einer erneuerbaren Energieversorgung die Klimaziele erfüllt – "2050ready".

8

Gebäude der öffentlichen Hand

In einigen EU-Ländern, wie Deutschland, werden die Kosten für energieeffizientes soziales und bezahlbares Wohnen nicht vom Staat oder den Kommunen übernommen, d. h. die Miete in Bestandsgebäuden hängt bei energetischen Modernisierungen vor allem von der Höhe der Baukosten ab. Deshalb kann zwar durch energetische Sanierung

⁴ Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus. UBA-Text 132/2019.

⁵ HLH Bd. 70 (2019) Nr. 9: "Hochwärmedämmte Wohngebäude neigen zur Überwärmung" und "Hitze frei in deutschen Wohnungen", sowie Strategiepapier der AG 42 des GdW

die Energiearmut vermindert werden, aber die Brutto-, d. h. die Gesamtmiete, und damit die Wohnkosten steigen. Dabei wiegen die Energieeinsparungen die aus den Sanierungen resultierenden Mietsteigerungen bei Weitem nicht mehr auf. (Im Schnitt liegen bei einer Durchschnittswohnung die Mietsteigerungen bei ca. 100 EUR im Monat, während die Energieeinsparungen ca. 30 EUR pro Monat betragen.) Deshalb steigt sogar das Armutrisiko bzw. das Risiko die sozialen Sicherungssysteme in Anspruch nehmen zu müssen.

Öffentliche Wohnungsunternehmen und öffentlich geförderte Wohnungen, die keine staatlichen Ausgleichzahlungen erhalten, dürfen deshalb nicht unter die Definition der öffentlichen Gebäude subsumiert werden. Sie sind Einrichtungen, die unter marktüblichen Bedingungen arbeiten und die mit der Ausübung ihrer Tätigkeit einhergehenden Verluste tragen sowie insolvenzfähig sind. Die Wohnungsunternehmen sollten nicht als "Einrichtung des öffentlichen Rechts" angesehen werden, da die im Allgemeininteresse liegenden Aufgaben, zu deren Erfüllung sie geschaffen oder mit deren Erfüllung sie beauftragt worden sind, als von gewerblicher Art anzusehen sind.

Im Falle von verpflichtenden energetischen Sanierungen, wie sie für die öffentliche Hand angedacht sind, würde es zu Mietsteigerungen kommen, die nicht wieder aufgefangen werden könnten. Erhebliche negative Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsbau und die Mieter kommunaler und öffentlicher Wohnungsunternehmen könnten zwar mit einem Rechtsanspruch auf Förderung aufgefangen werden. Zu beachten sind jedoch neben den privaten und öffentlichen Finanzierungskapazitäten auch die Begrenztheit der Kapazitäten im Handwerk, in der Planung und bei der Produktbereitstellung.

9 Lebenszyklus

Die Betrachtung der CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude sollte für Neubauten und auf Ebene der Gebäudetypologien erfolgen, nicht jedoch einzelner Gebäude. Lebenszyklusanalysen für typische Gebäudeausführungen sollten auf EU-Ebene und in den Mitgliedstaaten in den Studien und Forschungsarbeiten erfolgen und Grundlage der Gestaltung der Anforderungen und der Förderung werden.

Die Daten für Herstellung und Bau sowie Ende der Lebensdauer müssen zur Verfügung stehen. In Deutschland wird die Ökobaudat verwendet. Die digitalen Lösungen sind weiterzuentwickeln. Aktuell fehlen vor allem interoperable Schnittstellen: die Massebilanzdaten vom Entwurf werden z. T. ausgedruckt und in LCA-Software oder teilweise in EXCEL-Lösungen per Hand eingetragen.

10 Zugängliche Datenbanken

Eine Datenbank mit den Daten der Energieausweise kann Vergleichswerte liefern. Dabei sollten vorrangig Verbrauchsausweise Verwendung finden. Bedarfsausweise sagen nichts über den tatsächlichen

Energieverbrauch aus. Regelmäßig weisen Gebäude mit hohem berechneten Energiebedarf einen sehr viel geringeren Energieverbrauch auf und Gebäude mit einem geringen berechneten Bedarf einen höheren Verbrauch. Bei der Treibhausgasminderung geht es aber um die Verminderung des tatsächlichen Energieverbrauchs. Energieverbrauchsausweise helfen, die Anzahl und Verteilung von Vielverbrauchern zu erkennen.

Gebäudelogbücher sind für die nächsten Jahre eine interne Aufgabe der Gebäudebewirtschaftung. Bei den bewirtschaftenden Wohnungsunternehmen bzw. im Gebäudemanagement ist die digitale Datenhaltung noch im Aufbau. Deshalb sind Gebäudelogbücher aktuell noch kein Thema für externe/öffentliche Datenbanken.

Aufgabe der EU wäre es, einen Vorschlag für den Umfang an Daten zu erarbeiten. Diese Daten könnten dann in einem Gebäudelogbuch zusammengeführt werden. Das betrifft z. B. BIM-Daten aus dem Gebäudeentwurf, die für die Bewirtschaftung bereitgestellt werden müssen.

Hinsichtlich der Entwicklung einer zugänglichen Datenbank muss aber die Frage gestellt werden, wie diese gepflegt und aktuell gehalten werden soll angesichts von 20 Millionen Gebäuden in Deutschland.

Es erscheint noch ungewiss, welche neuen nützlichen Erkenntnisse aus zugänglichen Datenbanken gezogen werden können, die den hohen Eingabe- und Pflegeaufwand rechtfertigen, zumal Kostentragung und Nutzen nicht in der gleichen Person liegen dürften. Daher plädieren wir dringend für Augenmaß und Zurückhaltung bei der Gestaltung betreffender öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen.

11 Energieausweise

Energieausweise sind in ihrer aktuellen Form ausreichend. Energieausweise dokumentieren das Ergebnis einer Analyse. Insbesondere einzuhaltende Anforderungen werden in Gesetzen definiert, nicht im Energieausweis. Verbessert werden muss deshalb die Qualität der Energieberatung, der Ausweis ist nur deren formales Ergebnis. Dazu sollte insbesondere die Ausbildung der Sachverständigen verbessert werden.

Eine Harmonisierung der Energieausweise für Neubau und Bestand würde nicht zu einer Verbesserung der Energieeffizienz führen.

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: Energieausweise im Ergebnis eines Planungsprozesses (Neubau, Energieberatung) und Energieausweise für die Vermietung. Energieausweise für die Vermietung können nicht die Qualität einer Energieberatung aufweisen, sie stellen nur eine grobe Information zur Verfügung. Zwei Praxistests⁶ der

⁶ 2006, Wiederholung 2010. Unterlagen werden gern zur Verfügung gestellt.

Wohnungswirtschaft haben gezeigt, dass sich die Ergebnisse mehrerer Energiebedarfsausweise für dasselbe Gebäude, die nicht Ergebnis einer Energieberatung waren, um bis zu 80 % unterscheiden.

Energieberatungen werden aus Anlass einer geplanten Investition beauftragt, nicht aus Anlass einer Vermietung. Sie erlauben eine sehr viel genauere Analyse des Gebäudes.

Zugang zu finanziellen Anreizen für Gebäuderenovierungen sollte mit einer planerischen Leistung verbunden werden, die die Erreichung eines bestimmten CO₂-Minderungs- oder Energiestandards in einem Energieausweis dokumentieren kann.

12 Elektromobilität

Es werden keine Verschärfungen von Bestimmungen zur Elektromobilität benötigt, sondern Ermöglichung. Das größte technische Hemmnis im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist ein ausreichender Netzanschluss für eine Vielzahl an Ladeplätzen, d. h. die Bereitstellung des verstärkten oder eines zweiten Gebäudeanschlusses. Daneben besteht das deutlich größere Refinanzierungshemmnis. Im Mehrfamilienhaus ist für die Einrichtung der Ladeinfrastruktur, anders als im Einfamilienhaus, ein vergleichsweise großer Eingriff in Gebäude und die elektrische Infrastruktur notwendig. Dieser Investition steht lediglich die Refinanzierungsquelle Stellplatzmiete gegenüber. In Abhängigkeit von der lokalen Situation verfügbarer kostenloser anderer Pkw-Stellflächen und öffentlichen Ladeinfrastrukturen ist teilweise gar keine Refinanzierung möglich.

Fragen des Brandschutzes und der Versicherung beim Parken in Gebäuden sind zu klären. Es ist derzeit auf Außenparkflächen nicht möglich, eine private Ladeinfrastruktur für Parkplatzmieter in Analogie zur Wohnungsvermietung zu schaffen, die eine Eigenabrechnung des Mieters mit seinem Energieversorger direkt zulässt.

13 Fazit

Die Wohnungswirtschaft will die Klimaziele erreichen. Und dies bis zum Jahr 2045.

Und da sie diese Ziele nicht nur in theoretischen Berechnungen auf dem Papier erreichen will, sondern in der Realität, bitten wir sie, diese Hinweise der Praktiker mit ihren langjährigen Erfahrungen in ihre endgültige Entscheidung aufzunehmen.

Dann schaffen wir die Klimaziele und die legitimen sozialen Interessen von Mietern und Nutzern miteinander zu versöhnen. Klimaschutz ist dann keine finanzielle Bedrohung, sondern auch eine Chance auf bezahlbares, zukunftsfähiges Wohnen.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>