

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW kompakt

**Was genau wird gebraucht, damit es beim Klimaschutz im Gebäudesektor vorangeht?**

23 schnell umsetzbare Maßnahmen-  
vorschläge und einige mittelfristige Ideen



23.05.2019





## 1 Warum wir diese Vorschläge machen

Wir wissen nicht, ob wir es schaffen bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu haben. Wir wissen aber eines: Mit den derzeitigen Rahmenbedingungen oder einem Fortschreiben der bisherigen Politik ist es unmöglich.

Seit 2011 stagniert in Deutschland der temperaturbereinigte spezifische Endenergieverbrauch für Raumwärme bei ca. 130 kWh/m<sup>2</sup>a, obwohl jährlich viele Mrd. EUR in die energetische Verbesserung des Gebäudebestandes fließen und die Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich viel energetisch modernisieren. Inzwischen ist die Wohnungswirtschaft zwischen Klimaschutz und Mietrecht geraten wie zwischen Mühlsteine. Der GdW hat daher im Februar 2019 ein Positionspapier für eine neue Klimapolitik mit klarer sozialer Komponente vorgelegt<sup>1</sup>. Ein gerecht umgesetzter CO<sub>2</sub>-Preis kann diese neue Politik möglicherweise ergänzen, aber nicht ersetzen.

In der o.g. GdW-Position sind eine Reihe von Klimaschutzmaßnahmen genauer begründet und erläutert, z. B. die Evaluation von Strategie und Praxis bei Energieeinsparung und Klimaschutz der letzten zehn Jahre, mehr Klimaschutztransparenz und -effizienz, eine in sich konsistente Energie-, Klima-, Bau-, Mieten- und Sozialpolitik, keine negativen Verteileffekte für Haushalte mit niedrigen Einkommen und die Anerkennung von freiwilligen Kompensationsmaßnahmen als Klimaschutzmaßnahmen.

Mit dem hier vorgelegten "GdW-Kompakt" schlägt der GdW ganz konkrete Änderungen vor, die Klimaschutzinvestitionen ermöglichen und sich kurzfristig umsetzen lassen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind Teil einer Klimapolitik, die sich an folgenden Punkten orientiert:

- Treibhausgasvermeidung als Steuerungsindikator für Förderung und Anforderung: Transparenz über Treibhausgasemissionen<sup>2</sup> (THG-Emissionen) und Vermeidungskosten,
- Mobilisierung, Akzeptanz und Ermöglichung: Förderung, Zuschüsse und steuerliche Absetzbarkeit bzw. Investitionszulage, Effizienzmaßnahmen anregen,
- Aktivierungsstrategien für Quartierslösungen / Hemmnisse beseitigen.

Weitere wichtige Maßnahmen halten wir mittelfristig für umsetzbar. Dazu gehört vor allem ein völlig neuer Zugang zur Finanzierung des Klimaschutzes im Gebäudesektor.



## 2

### Kurzfristig / operativ – Maßnahmen ohne Kostenwirkung für den Bund

#### 2.1 Aktivierungsstrategien für Quartierslösungen

Quartierslösungen brauchen Lösungen für die dezentrale Stromerzeugung, sonst werden weder PV-Anlagen noch BHKW entstehen. Alle im Weiteren genannten Punkte sind auch Hindernisse für die Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Mobile. Die Beseitigung der Hemmnisse hilft darüber hinaus dabei, dass der Strom von PV-Anlagen und BHKW nach Auslaufen der Förderung als Mieterstrom oder für Elektromobilität verwendet werden kann. Es droht sonst die Abschaltung der Anlagen. Denn nach 10 Jahren (BHKW) bzw. 20 Jahren (PV) läuft die KWKG- bzw. EEG-Förderung aus. Eine reine Einspeisung ins Netz ist für viele Anlagen aber keine wirtschaftliche Lösung.

	<b>Vorgeschlagene Änderung</b>	<b>Hinweise</b>
1	Überall, wo es um Quartiere geht, muss die Unmittelbarkeit des räumlichen Zusammenhangs gestrichen werden: "im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang" <sup>3</sup> .	Gilt für EEG, GEG und Mieterstromgesetz.
2	"Räumlicher Zusammenhang" klarstellen (derzeit von Netzbetreibern als max. 100 WE ohne Straße definiert), z. B. anhand folgender Kriterien: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet einheitlich wahrnehmbar.</li> <li>- Funktionaler Zusammenhang, z. B. wenn eine gemeinsame Wärmeversorgung vorhanden ist.</li> <li>- Wahrnehmbare Begrenzung nach außen, z. B. große Straße, Bahndamm, Fluss, Wald, Autobahn.</li> <li>- Architektonischer Zusammenhang nach innen.</li> <li>- Öffentliche Straßen stellen keinen Hinderungsgrund dar, wenn sie funktional nötig sind.</li> <li>- Stromerzeugungsanlage bis 2 MW (ggf. bis 500 kW) für dezentrale Objektversorgung.</li> </ul> Gleichzeitig müsste auch klargestellt werden, dass § 3 Nr. 24 EnWG nicht dem Schutz des Wettbewerbs um Netze dient (der Wettbewerb um	EnWG § 3 Nr. 24 a Die Kriterien sind als Bestandteile einer Gesamtschau zu sehen, ohne dass alle Kriterien gleichzeitig vorliegen müssen.

	<b>Vorgeschlagene Änderung</b>	<b>Hinweise</b>
	Netze findet u.E. durch die regelmäßigen Vergabeverfahren i.S. § 46 EnWG statt).	
3	<p>Beseitigung steuerlicher Hemmnisse für erneuerbare Stromerzeugung und Betrieb von BHKW in Quartieren:</p> <p>Gewerbsteuergesetz: nach § 9 Nummer 1 Satz 2 sollte folgender Satz 3 eingefügt werden: "Satz 2 gilt entsprechend für die Erzeugung und Lieferung von Strom, wenn die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes den Betrieb von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder erneuerbaren Energien umfasst."</p>	<p>Gewerbsteuergesetz, Ergänzung.</p> <p>Beihilferechtliche Vorbehalte können durch eine aktuelle EuGH-Entscheidung entkräftet werden, siehe ein GdW-Memo.</p>
4	<p>Beseitigung steuerlicher Hemmnisse für erneuerbare Stromerzeugung und Betrieb von BHKW in Quartieren:</p> <p>Dem § 5 Absatz 1 Nummer 10 Satz 2 des Körperschaftsteuergesetzes sollte folgender Halbsatz angefügt werden: "im Fall von Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus einer Anlage, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert ist oder aus Vermietung oder Verpachtung einer entsprechenden Fläche oder Anlage, an einen dritten Letztverbraucher im räumlichen Zusammenhang (Mieterstrom) oder in das Verteilnetz /Einspeisung), ist die Steuerbefreiung ausgeschlossen, wenn die Einnahmen aus dieser Tätigkeit 20 Prozent der gesamten Einnahmen übersteigen;"</p>	<p>Körperschaftsteuergesetz, Ergänzung</p> <p>Bei Vermietungsge nossenschaften sind Stromlieferung, Dachvermietung oder Anlagenverpachtung nicht begünstigte Einnahmen wg. Nicht-Mitgliedergeschäft und auf die 10-%-Einnahmengrenze anzurechnen. Auch die Formulierung im Entwurf des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus ist denkbar, müsste aber um BHKW ergänzt werden.</p>
5	Abschaffung der Anlagenzusammenfassung nach EEG § 9 Abs. 3 und § 24 Abs. 1 für Mieterstromprojekte.	Aufgrund der Anlagenzusammenfassung werden mehrere kleine Solaranlagen mit je einem Wechselrichter auf einem Zeilenbau wie eine größere Anlage gefördert, obwohl sie den Aufwand für kleine Anlagen haben.

6	Aufhebung der Kopplung zwischen Mieterstromzuschlag und EEG-Vergütungssatz oder Differenzierung zwischen Dach- und Freiflächenanlagen.	Mit dem Energiesammelgesetz wurde kurzfristig die Mieterstromvergütung > 40 kW verringert, weil sich die Wirtschaftlichkeit von Freiflächenanlagen verbessert hatte Laut EuGH-Urteil vom März 2019 stellen Vorteile im EEG keine Beihilfen dar.
7	In § 21 Absatz 3 EEG 2017 sollte explizit kargestellt werden, dass Förder Voraussetzung für den Mieterstromzuschlag nicht eine unmittelbare Lieferbeziehung zwischen Erzeuger und Letztverbraucher ist.	Die BNetzA ist der Auffassung, dass der Förderanspruch auf Mieterstromzuschlag voraussetzt, dass der Betreiber der Solaranlage selbst den in seiner Anlage erzeugten PV-Strom an die Hausbewohner / Letztverbraucher liefert. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss es möglich sein, dass z. B. eine Genossenschaft die Solaranlage errichtet und das Management einschließlich Stromverkauf an einen Dienstleister gibt, der die Mieter beliefert.

## 2.2 Mobilisierung, Akzeptanz und Ermöglichung

	<b>Vorgeschlagene Änderung</b>	<b>Hinweise</b>
8	Ergänzung des BauGB: Private Initiativen zur Stadtentwicklung nach § 171f BauGB ergänzen um private Initiativen zur energetischen Modernisierung mit einem § 171g BauGB.	Damit könnten Modernisierungsmaßnahmen in privater Verantwortung gefördert werden, die im Wohnquartier zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie und CO <sub>2</sub> führen. <sup>4</sup>

9	Betriebskostenverordnung Ergänzung in § 2 Nr. 4a " ... die Kosten a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ..., hierzu gehören die Kosten ... der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft <i>sowie Maßnahmen zur Sicherstellung des energieeffizienten Betriebs</i> , der Reinigung ... "5	Energiemanagementmaßnahmen haben in aller Regel ein positives Kosten-Nutzen-Verhältnis, d. h. dem Mieter entstehen nicht mehr Kosten als Energiekosten eingespart werden. Die Maßnahmen sollen unter Berücksichtigung einer Preis- und Temperaturbereinigung die Betriebskosten senken und nicht zu einer Erhöhung der Betriebskosten führen.
10	Betriebskostenverordnung ergänzen: § 2 Nr. 17 neu "Wartung vernetzter digitaler Systeme"6,7 Nr. 17 alt wird Nr. 20	Die Betriebskostenverordnung, zuletzt geändert 2012, ist in den letzten Jahren von der technischen Entwicklung überholt worden.
11	Die Gründe für den seit 2011 trotz Milliardeninvestitionen stagnierenden spezifischen, temperaturbereinigten Raumwärmeverbrauch erforschen.	Siehe BMWi-Statistik: der temperaturbereinigte Raumwärmeverbrauch pro m <sup>2</sup> stagniert seit 2011 bei ca. 130 kWh/m <sup>2</sup> a.

### 2.3 System auf Treibhausgasvermeidung umstellen

	<b>Vorgeschlagene Änderung</b>	<b>Hinweise</b>
12	Analyse und Diskussion der Vermeidungskosten für verschiedene Maßnahmen aus Sicht der Betroffenen, z. B. Vermieter und Mieter, Selbstnutzer.	Die Kosten für die Vermeidung von Treibhausgasen in EUR/t sind nicht bekannt.
13	Eine für den Gebäudesektor passende Methodik für die einheitliche Ermittlung von THG-Emissionen für Neubauten und Modernisierungen schaffen.	Im GEG-Entwurf enthalten.
14	Anforderungen an Gebäude beginnend mit dem GEG schrittweise auf THG umstellen: Einführung einer Innovationsklausel im GEG, die alternativ zur üblichen Nachweisführung (Primärenergie und Transmissionswärmeverlust) einen Nachweis auf Basis von THG-Emissionen und Endenergie erlaubt.	Im GEG-Entwurf enthalten, leider nur auf Einzelgebäudeebene und nicht auf Quartiersebene.

15	Anforderungen an Gebäude beginnend mit dem GEG schrittweise auf THG umstellen: Einführung einer Innovationsklausel, die für Quartiere eine Gesamtbeurteilung auf Basis von THG-Emissionen und Endenergie erlaubt.	In sehr eingeschränkter Form im GEG enthalten: Als gemeinsamer Nachweis, aber nur auf Ebene Primärenergie und $H'_T$ .
----	--	--





### 3 Maßnahmen mit Kostenwirkung für den Bund

#### 3.1 Mobilisierung, Akzeptanz und Ermöglichung

	Vorgeschlagene Änderung	Hinweise
16	Verstetigung der Förderung: verlässliche Mittelzuweisung für finanzielle Unterstützungen über zehn Jahre.	Wenn das Klimaschutzziel über zehn Jahre erreicht werden soll, muss auch die Förderung über zehn Jahre verlässlich sein.
17	Neue Förderansätze: Breitenwirksame Investitionszulage für Maßnahmen zur energetischen Modernisierung von Gebäuden <sup>8</sup> als Pendant zur steuerlichen Förderung für Privatpersonen einführen.	Die geplante steuerliche Förderung wurde bisher immer nur mit deutlich erhöhten energetischen Anforderungen diskutiert. Darüber hinaus würde sie nur auf die Einkommenssteuer wirken.
18	Neue Förderansätze: Einführung einer einfach zu beantragenden Förderung für weniger ambitionierte Sanierungen (auch Einzelmaßnahmen) "dicht neben EnEV".	Dies würde die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Mieter und Vermieter berücksichtigen und kann in der Summe zu einer größeren THG-Minderung führen, als die Förderung ambitionierter Maßnahmen.
19	Neue Förderansätze: Investitionszulage für digital vernetzte Systeme einführen <sup>9</sup> .	Aus nicht abgerufenen Mitteln des Förderprogramms Heizungsoptimierung.
20	Neue Förderansätze: Nachhaltigkeitszertifikate direkt mit Zuschuss fördern <sup>10</sup> .	Die vorhandene Förderung ist an die Baubegleitung gekoppelt, so dass für das Nachhaltigkeitszertifikat nichts übrig bleibt. <sup>11</sup>

21	Neue Förderansätze: Energetische Sanierung im Quartier (räumliches Bezugssystem, reales Quartier) bzw. in einem Portfolio (soziales Bezugssystem, ideelles Quartier) sollte im Sinne von gleichzeitiger Sanierung mehrerer Objekte besonders gefördert werden, weil damit eine größere Breite bei verbesserter Sozialverträglichkeit erreicht wird. <sup>12</sup>	Ergänzung der KfW-Förderung.
----	--	------------------------------

### 3.2 System auf Treibhausgasvermeidung umstellen

	<b>Vorgeschlagene Änderung</b>	<b>Hinweise</b>
22	Ein KfW-Förderprogramm einführen, das auf CO <sub>2</sub> -Vermeidung und Endenergieeinsparung abstellt.	Zur konsequenten Umsetzung der Zielgröße Treibhausgas-minderung.
23	Finanzielle Unterstützung der Einbindung erneuerbarer Energie in Fern- und Nahwärmenetze und deren Umstellung auf Niedertemperatur	Fernwärme wird eine der zentralen Techniken für klimaneutrale Städte sein. Die Umstellung auf NT-Netze hängt wesentlich von den angeschlossenen Gebäuden ab.



## 4 Mittel- und langfristige Maßnahmen

### 4.1 Aktivierungsstrategien für Quartierslösungen

Vorgeschlagene Änderung	Hinweise
<p>Drastische Vereinfachung der dezentralen Nutzung dezentral erzeugten Stromes: Verringerung bzw. Konzentration der Meldepflichten für dezentrale Stromerzeugung aus EE und KWK, z. B. über Bagatellgrenzen für erzeugte Elektrizität oder installierte Leistung</p>	<p>Dazu bedarf es eines politischen Grundkonsenses über die wichtige Rolle dezentraler Stromerzeugung und einer Reform der Netzentgelte, die z. B. einen angemessenen Infrastrukturbeitrag dezentraler Projekte vorsieht.</p>
<p>Praxisgerechte Lösungen für gemeinschaftlichen Eigenverbrauch: Drastische Vereinfachung der dezentralen Nutzung dezentral erzeugten Stromes: Möglichkeit der Behandlung dezentral erzeugten Stromes für gemeinschaftlichen Eigenverbrauch als Betriebskosten.</p>	<p>In Umsetzung der europäischen Richtlinie 2018/2001<sup>13</sup>, Artikel 21 zur gemeinschaftlichen Eigenversorgung, unter Berücksichtigung der Schweizer Erfahrungen mit Stromkosten als Betriebskosten (Schweizer EnG und EnV).</p>
<p>Reform der Netzentgelte, so dass eine faire Beteiligung dezentraler Projekte, die einen Netzanschluss haben, entsteht. Die Änderung darf Mieter nicht benachteiligen und muss sich an der Wirtschaftlichkeit dezentraler Projekte und ihrem Netznutzen orientieren.</p>	<p>Werden Netzkosten nach Anschlusswert erhoben, haben dezentrale Projekte einen Anreiz, durch dezentrale Anlagen den Anschlusswert zu reduzieren.</p>
<p>Die Ungleichbehandlung von erneuerbarem Eigenstrom im EFH und von Mieterstrom aufheben: Statt Mieterstromzuschlag Entlastung von der EEG-Umlage, vollständig bis zu einer Anlagengröße von 30 kW. Diese Größe wird in der novellierten EU-Richtlinie zur Förderung erneuerbarer Energien vorgeschlagen.</p>	<p>Mieter sind ggü. Eigentümern bei der dezentralen Stromerzeugung benachteiligt.</p>
<p>Unterstützung von Techniken zur Gewinnung von synthetischem Gas und Öl sowie Wasserstoff.</p>	<p>Bis 2050 müssen synthetische Energieträger einen wesentlichen Beitrag leisten.</p>

## 4.2 Mobilisierung, Akzeptanz und Ermöglichung

<b>Vorgeschlagene Änderung</b>	<b>Hinweise</b>
<p data-bbox="193 259 719 320">Einen neuen Zugang zur Finanzierung des Klimaschutzes schaffen:</p> <p data-bbox="193 360 719 663">Angesichts der vielfältigen Herausforderungen für die vermieteten Wohnungen müssen die Bedingungen für das bezahlbare Wohnen an sich verbessert werden. Dazu ist ein gesamtgesellschaftlicher Konsens, aber vor allem politischer Wille nötig – denn für den Kohleausstieg stehen schließlich auch Milliarden EUR zur Verfügung.</p> <p data-bbox="193 703 719 1167">Bezogen auf den Klimaschutz müssen entsprechend dena-Leitstudie Integrierte Energiewende bis 2010 mindestens 180 Mrd. EUR zusätzlich für Klimaschutzmaßnahmen ausgegeben werden, ohne dass deren Refinanzierung gesichert ist (unrentierliche Maßnahmen). 2/3 davon entfallen auf die Wohngebäude, also 120 Mrd. EUR. Allein die GdW-Wohnungen benötigen bis 2030 10 Mrd. EUR an Unterstützung (der Mittelbedarf ist unterproportional, denn der GdW hat zwar ca. 15 % der WE in Deutschland, aber weniger als 10 % der Wohnfläche).</p>	<p data-bbox="746 259 1038 454">Österreich beispielsweise gibt pro Jahr und Einwohner 225 EUR für den sozialen Wohnungsbau aus, Deutschland 24 EUR.</p>

## Anmerkungen:

<sup>1</sup> Siehe entsprechendes ausführliches Papier des GdW  
<https://web.gdw.de/energie-und-technik/energieeffizienz/gdw-postionspapier-klimapolitik-4-0>

<sup>2</sup> Treibhausgasemissionen = CO<sub>2</sub>-Äquivalente, d. h. Klimawirkungen von CO<sub>2</sub>-Emissionen plus Methan, Distickstoffoxid, wasserstoffhaltige Fluorkohlenwasserstoffe, perfluorierte Kohlenwasserstoffe, Schwefelhexafluorid und Stickstofftrifluorid

<sup>3</sup> Der "unmittelbare räumliche Zusammenhang" wird über die Arbeitshilfe der Bundesnetzagentur zur Eigenversorgung sehr eng definiert, was Quartierslösungen verhindert: "Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang dürfte regelmäßig jedenfalls dann gegeben sein, wenn sich die Stromerzeugungsanlage und die Verbrauchsgereäte des potentiellen Eigenversorgers in bzw. auf demselben Gebäude befinden. Auch auf demselben Grundstück ... wird typischer Weise noch von einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang auszugehen sein".

<sup>4</sup> Vorschlag für die Ergänzung des BauGB:

§ 171 g Private Initiativen zur Modernisierung von Quartieren

- a) Der Bund fördert in privater Verantwortung durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die in mehreren in räumlichem Bezugssystem stehenden Wohngebäuden (Wohnquartier), zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie und CO<sub>2</sub> führen.
- b) Werden Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Absatz 1 durchgeführt, so kann der Fördereffekt im Vergleich zu Einzelgebäuden erhöht werden.
- c) Absatz a) kommt auch zur Anwendung für eine nachhaltige Einsparung von Endenergie und CO<sub>2</sub> für ein Portfolio als Ganzes.

<sup>5</sup> Energiemanagementmaßnahmen haben in aller Regel ein positives Kosten-Nutzen-Verhältnis, d. h. dem Mieter entstehen nicht mehr Kosten aus dem Energiemanagement als Energiekosten eingespart werden. Auf der Grundlage gültiger Normen- und Regelwerke, hier der DIN EN ISO 50001 und DIN EN ISO 16247, sind konkrete als umlagefähig anerkannte Maßnahmen unkompliziert umsetzbar. Die Kosten des Energiemanagements und insbesondere Maßnahmen zur Sicherstellung des energieeffizienten Betriebs der Anlagen als laufende Aufgabe werden bislang jedoch in den entsprechenden Rechtsvorschriften nicht eindeutig als Betriebskosten eines Gebäudes genannt und müssen u.U. vom Eigentümer eines Gebäudes zum Nutzen der Mieter selbst erbracht werden. Dieses Missverhältnis sollte zur Unterstützung der Energiewende beseitigt werden. Teile eines Energiemanagements zählen zwar seit der Novelle der Heizkostenverordnung im Jahr 2009 zu den Betriebskosten, aber nur die Kosten der Verbrauchsanalyse. Die Heizkostenverordnung regelt nur die Verteilung der Kosten, während die Frage, ob die Kosten überhaupt als Betriebskosten umlagefähig sind, nach § 556 Abs. 1 BGB und der Betriebskostenverordnung zu beantworten ist. Damit die

Heizkostenverordnung wirksam wird und die Umlage der Kosten einer Verbrauchsanalyse rechtlich unbedenklich erfolgen kann, sind also Klarstellungen in der Betriebskostenverordnung notwendig. In die Begründung zu dieser Änderung sollte aufgenommen werden, dass die Maßnahmen zur Sicherstellung des energieeffizienten Betriebs unter Berücksichtigung einer Preis- und Temperaturbereinigung die Betriebskosten senken sollen und nicht zu einer Erhöhung der Betriebskosten führen dürfen.

<sup>6</sup> Die Betriebskostenverordnung ist in den letzten Jahren von der technischen Entwicklung überholt worden und sollte daher angepasst werden. Investitionen in neue Techniken für Mehrfamilienhäuser werden erleichtert oder überhaupt erst ermöglicht, wenn die entstehenden Kosten umlagefähig auf die Mieter sind.

<sup>7</sup> Das sind z. B. Smart-Home-Lösungen, die nicht einer einzelnen Betriebskostenposition (wie Heizkostenabrechnung) zuordenbar sind, zukünftige digitale Kommunikationsinfrastruktur von Gebäuden, vergleichbar einem Backbone oder Betriebssystem, Gateways mit Software, Service und Updates, Auslesung von Messstellen und Messeinrichtungen, die dem intelligenten Betrieb des Gebäudes dienen und nicht direkt der Verteilung von Betriebskosten, Anmietung einer Internetverbindung für das Backbone oder der Heizungssteuerung, Anmietung der Backbone-Struktur (Gateways, Repeater), Digitale Türsysteme auf Mietbasis (Zugang-as-a-Service), Stromkosten für die Kommunikationstechnik.

<sup>8</sup> Beispielhafte Gestaltung: Begünstigte Investitionen: Maßnahmen an bzw. in Gebäuden, für die vor dem 01.02.2002 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde, bei

- Gebäuden, soweit die Gebäude der entgeltlichen Überlassung zu überwiegend Wohnzwecken dienen (Vermietung),
- einer Wohnung im eigenen Haus oder bei einer eigenen Eigentumswohnung (Selbstnutzung)
- Wirtschaftsimmobilien und andere Nichtwohngebäude (selbstgenutzte und vermietete), die zu einer energetischen Modernisierung gemäß § 555 b Nr. 1 oder Nr. 2 BGB führen.

Vorschlag für Ausgestaltung: 15 % der Bemessungsgrundlage (begünstigte Investitionsaufwendungen), maximal 27.500 EUR pro Wohnung in Wohngebäuden und maximal 200 EUR/m<sup>2</sup> BGF bei Wirtschaftsimmobilien und anderen Nichtwohngebäuden.

<sup>9</sup> Das derzeitige Förderprogramm "Heizungsoptimierung" fördert im Zusammenhang mit dem hydraulischen Abgleich auch separate Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik und Benutzerinterfaces. Das Programm ist hervorragend mit Mitteln ausgestattet und hat eine sehr effiziente Antragstellung etabliert. Trotzdem wird es von den Gebäudeeigentümern kaum nachgefragt. Hauptgrund dürfte sein, dass das Förderprogramm für alle Unternehmen eine Beihilfe darstellt und nur innerhalb der de-minimis-Regeln genutzt werden darf. Es empfiehlt deshalb eine Umwidmung eines Teils der nicht abgerufenen Mittel für eine Investitionszulage. Vorschlag für die Ausgestaltung: Zulage von 30 %, aber maximal 150 EUR pro Wohnung.

<sup>10</sup> Seit 01.04.2016 wurde im Programm 431 ein Zuschuss für die Baubegleitung neu eingeführt. Der Zuschuss kann für Neubauvorhaben

beantragt werden, für die ab dem 01.04.2016 im Programm Energieeffizient Bauen (153) ein Antrag gestellt wird. Zusätzlich werden die Erstellung von Zertifikaten für nachhaltiges Bauen sowie die dafür notwendigen Leistungen mit einem Baubegleitungszuschuss gefördert.

Die Förderung setzt immer die Baubegleitung voraus. Für ein Zertifikat für nachhaltiges Bauen ist ein zusätzliches Ankreuzen auf dem Antrag vorgesehen. In der Förderung bestünde aber kein Unterschied. Damit gibt die Förderung keinen Anreiz für die Anwendung von Systemen für nachhaltiges Bauen. Insbesondere wegen der Kopplung an eine Förderung im Programm Energieeffizient Bauen fällt der Anreiz weg. Deswegen sollten Zertifikate für nachhaltiges Bauen unabhängig von einer Förderung im Programm Energieeffizient Bauen und unabhängig von einer Baubegleitung mit einem Zuschuss gefördert werden.

Der geplante Zuschuss in Höhe von 50 % der Kosten, aber maximal 4.000 Euro pro Vorhaben, sollte mit Erteilung des Zertifikats (Einreichung des Zertifikats bei der KfW) gewährt werden.

<sup>11</sup> Die Förderung kann verschieden ausgestaltet werden: Als Zuschuss für das Nachhaltigkeitszertifikat, als Zuschuss für die Berechnung der Ökobilanz und der Lebenszykluskosten oder als Zuschuss für die Baumaßnahme bei Einhaltung bestimmter Qualitäten im Zertifikat, siehe Zuschuss von 10 EUR/m<sup>2</sup> durch die IFB Hamburg [https://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB\\_Download/IFB\\_Foerderrichtlinien/FoeRi\\_Neubau\\_1.Foerderung.pdf](https://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB_Download/IFB_Foerderrichtlinien/FoeRi_Neubau_1.Foerderung.pdf)

<sup>12</sup> Eine Möglichkeit wäre, die Höhe der Förderung im (realen oder ideellen) Quartierszusammenhang eine Stufe besser zu gewähren. Insgesamt wäre im Quartierszusammenhang bereits eine Förderung bei Einhaltung der EnEV (auch bei Einzelmaßnahmen) sinnvoll. Bei Einzelmaßnahmen innerhalb eines Quartierskonzeptes sollte eine Förderung bereits für eine geringere Unterschreitung der EnEV-Bauteil-Anforderung gewährt werden. Unterstützend würde eine Änderung des BauGB wirken (siehe Maßnahme 5).

<sup>13</sup> Richtlinie (EU) 2018/2001 vom 11.12.2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung).

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin

Telefon: +49 30 82403-0

Telefax: +49 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](mailto:mail@gdw.de)

Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2019