

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Stellungnahme

zum

Grünbuch Energieeffizienz

31.10.2016

Stellungnahme zum Grönbuch Energieeffizienz

1 Zusammenfassung

Energieeffizienz ist kein Selbstzweck.

Sie dient **zum einen** der Versorgungssicherheit und der Kosteneinsparung. Steuerungsinstrument ist hier der Markt-Energiepreis. Dieser ist bereits heute übermäÙig mit Steuern und Abgaben belastet, bei Strom zu über 50 % und bei Erdgas zu etwa 30 %. Die Wohnungswirtschaft im GdW hat von 1990 bis 2015 über zwei Drittel ihrer gesamten Bestände in einer sozialverträglichen und wirtschaftlichen Weise energetisch vollständig oder teilweise modernisiert. Auch die weitere Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich setzt voraus, dass sie nicht zu Lasten von Mietern oder Eigentümern erfolgt.

Zum anderen dient Energieeffizienz der Umsetzung der Klimaschutzpolitik. Die Wohnungswirtschaft hat ihre Strategie hierzu in einer ausführlichen Stellungnahme zum Entwurf des Klimaschutzplans 2050 erläutert und eine Doppelstrategie aus nationalen und internationalen Maßnahmen vorgeschlagen.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft führt nicht das Prinzip "Efficiency First", sondern nur ein integrierter Handlungsansatz zu Kostenoptimierungen und zu einem Optimum aus Effizienz, Klimaschutz und Nutzung erneuerbarer Energien, verbunden mit der Sicherstellung wohnungswirtschaftlicher Qualitäten und des bezahlbaren Wohnens. Dabei darf der Nutzer nicht vergessen werden. Leitprinzip muss die integrierte Optimierung sein.

Mit ihrer Energiestrategie zur Energiewende, ihrer Energieprognose bis 2050 und dem laufenden Monitoring zur energetischen Sanierung sowie den tatsächlich erreichten Verbräuchen hat die Wohnungswirtschaft Wege und Ziele sowie die notwendigen Leitplanken für die Wohnungswirtschaft transparent dargestellt. Die entsprechenden Unterlagen stellt der GdW gern zur Verfügung.

2 Einleitung

Die Wohnungswirtschaft begrüßt den Konsultationsprozess eines Grünbuchs zur Entwicklung einer mittel- und langfristig ausgerichteten Strategie zur Senkung des Energieverbrauchs durch effiziente Nutzung von Energie in Deutschland. Wir weisen aber darauf hin, dass es eine möglichst enge Vernetzung der Strategien zur Energieeffizienz, zu erneuerbaren Energien, zum Bauen und Modernisieren und zum Klimaschutz geben muss. Für die Wohnungswirtschaft relevant sind neben dem Grünbuch Energieeffizienz:

- der Nationale Aktionsplan Energieeffizienz NAPE des BMWi,
- die Energieeffizienzstrategie Gebäude des BMWi,
- das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 des BMUB mit dem dazugehörigen Aktionsbündnis,
- der Klimaschutzplan 2050 des BMUB,
- der Bericht zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbauoffensive des BMUB mit einem 10-Punkte-Programm.

Die in den Plänen und Berichten vorgeschlagenen Entwicklungen und Maßnahmen zielen jeweils vorrangig auf eines der Ziele Energieeffizienz, erneuerbare Energien, kostengünstiges und sozialverträgliches Bauen und Modernisieren und Klimaschutz.

Es ist dringend erforderlich, diese Strategien für die Wohnungswirtschaft zusammenzuführen und gemeinsam zu denken. Die Herausforderung im Gebäudesektor allgemein und in der Wohnungswirtschaft speziell besteht darin, mehr Energieeffizienz, mehr Nutzung erneuerbarer Energien und mehr Klimaschutz gleichzeitig zu erreichen und dabei qualitätvolles Wohnen für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen sicherzustellen. Die Auswirkungen der einzelnen Konzepte auf die Mieter müssen gründlich geprüft werden, bevor zusätzliche Belastungen den sozialen Frieden und die gesellschaftliche Stabilität gefährden.

Eine der größten Herausforderungen in Deutschland in den nächsten Jahren ist es, ausreichend bezahlbares Wohnen sicherzustellen. Dafür ist es erforderlich, dass der Neubau massiv gesteigert wird. In den nächsten Jahren werden mindestens 400.000 Wohnungen jährlich benötigt, das sind fast 140.000 mehr, als in den letzten Jahren fertiggestellt wurden. Diese 140.000 Wohnungen werden im Mietwohnungsbau gebraucht, davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 im bezahlbaren Segment.

Das Grünbuch Energieeffizienz ist auf Effizienz im Strommarkt ausgerichtet und für die Belange der Wohnungswirtschaft noch nicht zielführend: Es differenziert noch nicht ausreichend und es vernetzt noch nicht genug. Das Grünbuch Energieeffizienz sollte für die Gebäude die Maßnahmen der Energieeffizienzstrategie Gebäude und des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen stärker in Bezug nehmen.

Im Folgenden gibt die Wohnungswirtschaft Hinweise zum Grünbuch.

3

"Efficiency First" in der Wohnungswirtschaft

"Efficiency First" heißt für die Wohnungswirtschaft, dass wo immer Maßnahmen des Neubaus und der Sanierung geplant werden, der fossile Energieverbrauch soweit gesenkt wird, wie es wirtschaftlich und sozialverträglich machbar ist. Die eigentliche Herausforderung in der Wohnungswirtschaft liegt in der zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien.

Das Grünbuch stellt die zentrale Frage, wie wir den Energiebedarf senken können und wie Energie zukünftig effizienter gewandelt und verwendet werden kann. Effizienz und Nutzung erneuerbarer Energien sind ein Tandem oder Zwillingsspaar, das nicht getrennt voneinander betrachtet werden darf. Öffentlichen Statements haben wir entnommen, dass auch das BMWi dies so sieht. Dies muss dann aber auch im Grünbuch so niedergelegt werden.

Die Wohnungswirtschaft im GdW hat von 1990 bis 2015 über zwei Drittel ihrer gesamten Bestände energetisch vollständig oder teilweise modernisiert. Im Ergebnis betrug der durchschnittliche Energieverbrauch aller Wohnungen der Wohnungsunternehmen im GdW im Jahr 2013 knapp 134 kWh/m²a (siehe Abbildung 1).

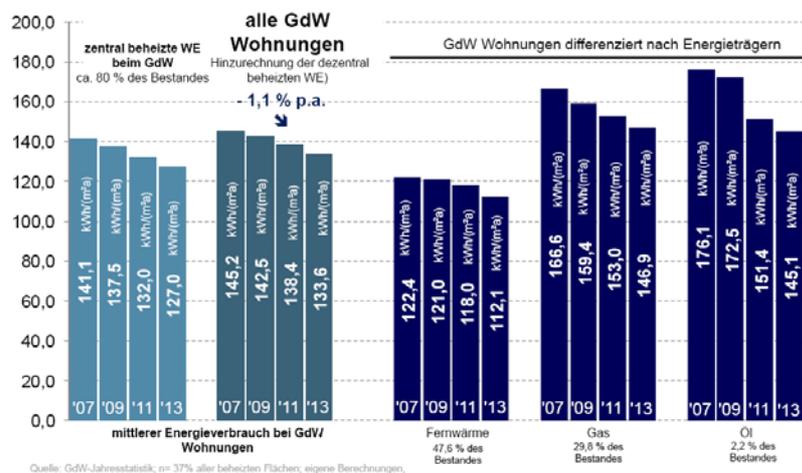


Abbildung 1: Energieverbräuche der bewirtschafteten Wohnungen von GdW-Unternehmen, Kennwerte, mittlerer witterungsbereinigter Energieverbrauch pro beheiztem m²/Jahr in den Jahren 2007 bis 2013

Gegenüber 1990 wurde der Energieverbrauch um 31 % vermindert.¹ Von 2005 bis 2050 geht die Wohnungswirtschaft von einer weiteren Verminderung des Endenergieverbrauchs um 42 % aus.

Die Reduktion des Endenergieverbrauchs um 42 % bis 2050 liegt innerhalb des Zielkorridors der Energieeffizienzstrategie Gebäude (ESG), der von -36 % bis -54 % reicht. Die ESG hat Energieeinsparung und Einsatz erneuerbarer Energien in einen integrierten Handlungsansatz eingebunden, was die Wohnungswirtschaft sehr begrüßt. Wesentlicher Punkt ist, dass der Zielkorridor zwischen 57 % und 69 % Anteil erneuerbarer Energien an der Energiebereitstellung im Wärmesektor vorsieht. Die derzeitige Energiestrategie der Wohnungswirtschaft führt nur zu knapp 40 % Anteil erneuerbarer Ener-

¹ Siehe GdW Energieprognose 2050 vom März 2013

gien. Hier sehen wir eine besondere Herausforderung, nämlich mehr erneuerbare Energien in die Versorgung der Wohngebäude mit Wärme und Warmwasser zu bringen. Dabei spielt sowohl die lokale Gewinnung durch Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Umweltwärme eine Rolle, als auch die Nutzung netzgebundener erneuerbarer Energien, wie Ökostrom und Biogas, und die Anlieferung von Biomasse für z. B. Holzhackschnitzel-Anlagen in Quartieren (z. B. aus Kurzumtriebsplantagen) sowie die lokale Nutzung von KWK.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft führt also nicht das Prinzip "Efficiency First", sondern der integrierte Handlungsansatz zu Kostenoptimierungen und zu einem Optimum aus Effizienz und Nutzung erneuerbarer Energien, verbunden mit der Sicherstellung wohnungswirtschaftlicher Qualitäten und dem bezahlbaren Wohnen. Dabei darf der Mieter nicht vergessen werden. Leitprinzip muss die integrierte Optimierung sein.

4 Weitere Punkte

Effizienzgesetz

Effizienz ist für den Gebäudesektor mit der EnEV bzw. dem geplanten Gebäudeenergiegesetz geregelt. Ein Effizienzgesetz bietet für den Gebäudesektor keinen Vorteil, sondern erhöht lediglich die Menge an gesetzlichen Regelungen, was in der Praxis zu zusätzlichen Umsetzungsschwierigkeiten führt. Das geplante Gebäudeenergiegesetz muss besser als die EnEV bisher mit dem Klimaschutz und dem bezahlbaren Wohnen vernetzt werden.

Preissteuernde Elemente

Preissteuernde Instrumente wie Indexierungen von Steuersätzen, also Steuersätze, die steigen, wenn der Energiepreis fällt, sind kein Marktinstrument, weil sie den Energiepreis künstlich hoch halten. Da die Steuermittel aller Voraussicht nach im Haushalt eingeplant werden, stellt sich darüber hinaus die Frage, was bei steigenden Energiepreisen passiert. "Preissteuerung" im vorgeschlagenen Sinne soll Energie vor allem verteuern.

Adressat des Instrumentes sind vermutlich Einfamilienhäuser. Im Bereich der Wohnungswirtschaft würden aber in jedem Fall einer künstlichen Verteuerung von Energie die Haushalte mit den kleinen und mittleren Einkommen überproportional belastet werden, sowie das Wohnen für Transfereinkommensbezieher. Dies würde die Wohnkosten künstlich weiter erhöhen.

Preissteuernde Elemente müssten für eine Steuerungswirkung eine erhebliche Größenordnung annehmen (in Höhe der derzeitigen Energiekosten und mehr), z. B. wenn warmmietenneutrale Modernisierungen erreicht werden sollen.

Des Weiteren können Wohnungsunternehmen ihr Portfolio nur nach und nach in die Modernisierung nehmen. Preissteuernde Elemente erhöhen also in vermieteten Wohnungen die Wohnkosten, gehen ansonsten aber ins Leere, weil Mieter auf Preissteigerungen ausschließlich durch Nutzerverhalten reagieren können. Damit steigt die Gefahr, dass Mieter zu wenig heizen, was sowohl für die menschliche Gesundheit als auch für die Erhaltung der Bausubstanz Gefahren mit sich bringt.

Energiedienstleistungsmarkt

Ein Energiedienstleistungsmarkt kann nicht wachsen ohne Markttransparenz, ehrliche Energiekennwerte und Vertrauen in versprochene Einsparungen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft bestehen durch das Fehlen dieser Punkte wesentliche Hemmnisse, die beseitigt werden sollten.

Sektorkopplung

Nutzen statt abregeln: Sektorkopplung muss auch die Verwendung des Stromes, der sonst abgeregelt würde, einschließen. Dafür müssen die ordnungsrechtlichen Instrumente geschaffen werden, z. B. für die (teilweise) Befreiung des Stromes von Steuern und Abgaben. Würde der Strom nicht genutzt, wäre er abgeregelt worden und es wären auch keine Steuern und Abgaben dafür angefallen, wohl aber die Offshore-Haftungsumlage.

Dekarbonisierung und Sektoren

Es bedarf einer Strategie für die dezentrale Nutzung dezentral erzeugten Stromes im Energiewirtschaftsrecht, dem EEG und dem KWKG und der Schaffung eines einheitlichen Rahmens für die Gleichbehandlung von Mieterstrom und Eigenstrom. Das Gewerbesteuerproblem muss gelöst werden. Nur so kann die Wohnungswirtschaft zur Dekarbonisierung des Stromsektors beitragen.

Die im Grünbuch angesprochene Minderung der Gesamtkosten von Stromerzeugung und Transport durch Energieeffizienzziele kann aus wohnungswirtschaftlicher Sicht in Teilen auch durch dezentrale Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ggf. bei Einsatz von Batterien erreicht werden.

Digitalisierung

Digitalisierung muss über Förderinstrumente unterstützt werden. Es geht nicht nur um die Schaffung von Möglichkeiten, sondern um eine grundlegende Basis für die Prozesse der Zukunft. Diese sind über Kopplungen durchweg übergreifender Natur, wie z. B. Gateways in der Wohnungswirtschaft.

Dabei hat die Digitalisierung inzwischen den Rechtsrahmen (BetriebskostenV), die Förderungstatbestände (KfW und weitere) und die vorhandenen Berechnungsalgorithmen (DIN und Software) überholt.

Anpassungen sind nötig, um die Chancen der Digitalisierung im Zusammenhang mit der Energiewende praktisch zu nutzen.

Digitalisierung darf jedoch in keinem Fall dazu führen, dass sich die Wohnkosten erhöhen. Sonst führt sie zu Problemen, wie sie unter dem Punkt "preissteuernde Elemente" beschrieben wurden.

5 Fazit

Energieeffizienz ist kein Selbstzweck.

Sie dient zum einen der Versorgungssicherheit und der Kosteneinsparung. Steuerungsinstrument ist hier der Markt-Energiepreis. Dieser ist bereits jetzt übermäßig mit Steuern und Abgaben belastet, bei Strom zu über 50 % und bei Erdgas zu etwa 30 %. Die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich setzt voraus, dass sie nicht zu Lasten von Mietern oder Eigentümern erfolgt.

Zum anderen dient Energieeffizienz der Umsetzung der Klimaschutzpolitik. Die Wohnungswirtschaft hat ihre Strategie hierzu in einer ausführlichen Stellungnahme zum Entwurf des Klimaschutzplan 2050 erläutert und eine Doppelstrategie aus nationalen und internationalen Maßnahmen vorgeschlagen.

Mit ihrer Energiestrategie zur Energiewende, ihrer Energieprognose bis 2050 und dem laufenden Monitoring zur energetischen Sanierung sowie den tatsächlich erreichten Verbräuchen hat die Wohnungswirtschaft Wege und Ziele sowie die notwendigen Leitplanken für die Wohnungswirtschaft transparent dargestellt. Die entsprechenden Unterlagen stellt der GdW gern zur Verfügung.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 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>