



Stellungnahme

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

zum

Referentenentwurf des Gebäudeenergiegesetzes vom 23.01.2017

Berlin, 01.02.2017

Die BID bedankt sich für die Übersendung des Entwurfs des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), weist aber gleichzeitig darauf hin, dass mit sieben Werktagen erneut eine viel zu kurze Frist für die Stellungnahme eingeräumt wird. Die Kürze der Begründung erschwert die Bewertung zusätzlich. Dies ist insbesondere der Fall, da es sich beim Entwurf des GEG um eine besonders komplexe Gesetzgebung mit Zusammenführung dreier einzelner Rechtsvorschriften handelt. Es kann nicht sein, dass die langwierige ressortliche Abstimmung zu Lasten der Beteiligung der interessierten Kreise geht.

Die BID bedauert, dass mit dem GEG weder eine Neukonzeptionierung, noch eine Auseinandersetzung mit der Passgenauigkeit der Anforderungen zum Ziel der Energiewende gelungen ist. Auch eine Vereinfachung ist aus Sicht der BID mit dem Gesetzentwurf, der alle Details der drei zugrundeliegenden Rechtsvorschriften übernimmt, nicht verbunden. Gleichwohl begrüßt die BID die Zusammenführung der drei Gesetze und Verordnungen EnEG, EEWärmeG und EnEV in einen gemeinsamen Rechtsrahmen.

Die BID mahnt an, dass mit dem Gesetzesentwurf auch die zu Grunde liegenden Studien zur Verfügung gestellt werden müssen, um den Entwurf bewerten zu können.

Für die Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand sieht die BID die geplante Festlegung des Niedrigstenergiegebäudestandards auf das Effizienzhaus 55 kritisch, da die wirtschaftliche Tragfähigkeit bislang nicht nachgewiesen worden ist. Bei weiterer Verschärfung der EnEV 2016 (z.B. Effizienzhaus 55) ist die Wärmeversorgung nicht mehr mit allen Energieträgern möglich bzw. stellt unverhältnismäßig hohe Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle. Das Prinzip der Technologieoffenheit wird hierdurch verletzt. Der Gesetzgeber sollte vielmehr darauf setzen, die EnEV 2016 als Niedrigstenergiegebäudestandard zu definieren, um Verstöße gegen das Prinzip der Technologieoffenheit zu unterbinden.

Die Festlegung des Niedrigstenergiegebäudestandards auf den Effizienzhausstandard 55 bringt zudem keinen nennenswerten Fortschritt bei der Verringerung der CO₂-Emissionen oder der Effizienzsteigerung.

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o BFW e.V.
Französische Straße 55
10117 Berlin

www.bid.info

Leiter BID-Büro
Florian Geyder
Tel.: 030 / 32781-250
Mobil 0173 / 59 67 086
Fax: 030 / 32781 299
E-Mail: florian.heyder@bid.info

Ansprechpartner/in zur Vorlage
Dr. Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW
Tel.: 030/82403-176
Fax: 030/82403-189
E-Mail: vogler@gdw.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Die hierfür aufgewendeten finanziellen Mittel könnten an anderer Stelle, z.B. im niedriginvestiven Bereich, sinnvoller allokiert werden. Das Niedrigstenergiegebäude der öffentlichen Hand hätte auf dem Level der EnEV 2016 definiert werden müssen.

Für die privaten Gebäude ist der Verzicht auf die Festlegung des Niedrigstenergiegebäudestandards folgerichtig als Ergebnis der gesellschaftlichen Diskussion der letzten Monate und wird von der BID begrüßt. Die zur Verfügung stehenden Daten und Analysen hätten es erlaubt, das Niedrigstenergiegebäude auf dem Standard der EnEV 2016 zu definieren. Das bestätigt auch eine Studie der TU Darmstadt im Auftrag der BID¹.

Die BID begrüßt die vorgesehenen Flexibilisierungen und die Aufnahme von Quartierslösungen. Dies stellt einen ersten Schritt hin zu einer besseren Verlinkung der sektorübergreifenden Maßnahmen in Bezug auf dezentrale Stromerzeugung und energetische Quartiersentwicklung dar und muss in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden.

Die BID empfiehlt mit Arbeiten zur Weiterentwicklung des GEG an die Ziele der Energiewende unter Einbeziehung der Eigentümer- und Nutzerperspektiven kurzfristig zu beginnen und fordert, die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände von Beginn an dazu einzuladen.

Zu den Paragraphen im Einzelnen:

§ 1 Zweck und Ziel

Die Verbesserung der Energieeffizienz sowie der Klimaschutz sollen und müssen mit der Bezahlbarkeit des Wohnens und Bauens Hand in Hand gehen. Der Klimaschutzplan 2050 attestiert dem bezahlbaren Wohnen eine genauso zentrale Bedeutung wie dem Klimaschutz. Die Energieeffizienzstrategie Gebäude verweist explizit darauf, dass die Bundesregierung Wert darauf legt, dass die Umsetzung der Energieeffizienzstrategie mit den anderen Initiativen, wie dem "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" korrespondiert. Deshalb ist das bezahlbare Wohnen und Bauen auch als Grundsatz in das GEG aufzunehmen.

Lösung:

Ergänzung in Abs. 2: "Unter Beachtung des Grundsatzes **der Grundsätze** der Wirtschaftlichkeit **und der Bezahlbarkeit des Wohnens und Bauens** soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere einen nahezu klimaneutralen

¹ Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2016): Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 32.

Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 sowie die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte auf 14 % bis zum Jahr 2020 zu erreichen, und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen."

§ 3 Begriffsbestimmungen

Zu Abs. 1 Nr. 20

Die Definition der Stromheizung umfasst auch Speicherheizungen. Im Zuge der Suche nach Lösungen für die Energiewende, gerade in Verbindung mit Bestrebungen zu einer Sektorkopplung, darf dies nicht ausgeschlossen werden. Gerade Speicherheizungen ermöglichen die Anpassung einer volatilen Stromerzeugung an den Wärmebedarf des Gebäudes.

Lösung:

Streichung: „Stromdirektheizung“ ein Gerät zur direkten Erzeugung von Raumwärme durch Ausnutzung des elektrischen Widerstandes ~~auch in Verbindung mit Festkörper-Wärmespeichern.~~

Zu Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 25 und § 107

Die Einschränkung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf einen „unmittelbaren räumlichen Zusammenhang“ widerspricht den Bemühungen um Quartierslösungen für die Energiewende. Dies auch vor dem Hintergrund des richtigerweise neu eingefügten § 107, der auf Quartierslösungen im räumlichen Zusammenhang abstellt. Dazu kommt, dass durch den „Leitfaden Eigenversorgung“ der Bundesnetzagentur vom Juli 2016 der unmittelbare räumliche Zusammenhang sehr eng definiert wird.

Lösung:

Streichung der Unmittelbarkeit in § 3 Abs. 2 Nr.3: "die technisch durch im ~~unmittelbaren~~ räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Photovoltaikanlagen oder durch solarthermische Anlagen..."

und Streichung der Unmittelbarkeit in § 25 Abs.1 Nr. 1: " in ~~unmittelbaren~~ räumlichen Zusammenhang zu den Gebäuden erzeugt wird,"

§ 4 Zur Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

Die BID begrüßt die Feststellung, dass es eine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand bei der Energieeffizienz im Gebäudesektor gibt. Diese Vorbildrolle bemisst sich gerade am Wirtschaftlichkeitsgrundsatz und ist daher eine zwingende Notwendigkeit, wenn die ambitionierten Klimaziele erreicht werden sollen.

Diese Vorbildfunktion sollte zur Stärkung der Transparenz und als Anregung für alle Akteure regelmäßig durch einen Bericht über die erzielten Erfolge, Fortschritte und das Vorgehen zum Ausdruck gebracht werden. Hierbei wird sich zeigen, ob der Effizienzhausstandard 55

wirtschaftlich oder unwirtschaftlich ist. Für den Fall der Unwirtschaftlichkeit bedarf es einer anderen Definition des Niedrigstenergiegebäudestandards.

Lösung:

§ 4 Abs. 2 sollte ergänzt werden (ergänzte Wörter fett gedruckt): „In den Fällen des Absatzes 1 informiert die öffentliche Hand **jährlich** über die Erfüllung der Vorbildfunktion, **insbesondere über den realen Energieverbrauch und über die Wirtschaftlichkeit der umgesetzten Maßnahmen**, im Internet oder auf sonstige geeignete Weise; dies kann auch im Rahmen der Information der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Bundes und der Länder über den Zugang zu Umweltinformationen geschehen.“

§ 5 Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

Die BID begrüßt die Übernahme des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes aus dem EnEG in den Teil 1 des GEG. Die Erweiterung auf Anlagen und Einrichtungen ist angesichts der Reichweite des Gesetzes sinnvoll, allerdings sind die Begriffe nicht definiert.

Lösung:

Anlagen und Einrichtungen zur verbesserten Rechtssicherheit in den Begriffsbestimmungen definieren oder zumindest in der Begründung.

§§ 7, 14, 15 Regeln der Technik, Dichtigkeit, Sommerlicher Wärmeschutz

Um eine praxismgerechte Gesetzesanwendung zu gewährleisten, sind „anerkannte Regeln der Technik“ begrifflich in „allgemein anerkannte Regeln der Technik“ zu ändern.

§ 16 Gesamtenergiebedarf für Wohngebäude

Eine Gesetzesanwendung ist erst über rechnerische Zwischenschritte möglich, da die bisherigen Eckdaten zum Referenzgebäude in der Tabelle gemäß § 16 Abs. 2 i. V. m. Anlage 1 weiterhin verwendet werden. Neben dem höheren Planungsaufwand ist insbesondere offen, ob die Umrechnung der bisherigen Werte auf den Standard EnEV 2016 in der Praxis zu technisch und energetisch praktikablen Ergebnissen führt. Die Werte in Anlage 1 sollte daher noch einmal überprüft und praxisgerecht an den neuen energetischen Standard angepasst werden.

Um eine Differenzierung von § 16 zu Nichtwohngebäuden in § 19 auf den ersten Blick zu ermöglichen, sollte die Überschrift auf „Gesamtenergiebedarf für Wohngebäude“ erweitert werden.

§ 19 Gesamtenergiebedarf für Nichtwohngebäude

Eine Gesetzesanwendung ist erst über rechnerische Zwischenschritte möglich, da die bisherigen Eckdaten zum Referenzgebäude in der Tabelle gemäß § 19 Abs. 2 i. V. m. Anlagen 2 und 3 weiterhin verwendet werden. Neben dem höheren Planungsaufwand ist insbesondere offen, ob die Umrechnung der bisherigen Werte auf den Standard EnEV 2016 in der Praxis zu technisch und energetisch praktikablen Ergebnissen führt. Die Werte in den Anlagen 2 und 3 sollten daher noch einmal überprüft und praxisgerecht an den neuen energetischen Standard angepasst werden.

Um eine Differenzierung von § 19 zu Wohngebäuden in § 16 auf den ersten Blick zu ermöglichen, sollte die Überschrift auf „Gesamtenergiebedarf für Nichtwohngebäude“ erweitert werden.

§§ 11, 21 Niedrigstenergiegebäude

Das Anforderungsniveau für die Errichtung von Nichtwohngebäuden der öffentlichen Hand entspricht dem Effizienzhausstandard 55. Entgegen der Begründung ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Effizienzhaus 55-Standards jedoch nicht nachgewiesen.

Lösung:

Es muss ein Nachweis der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des KfW 55-Standards für Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand vorgelegt werden.

§§ 16, 19, 21 Gesamtenergiebedarf, Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand

Das GEG führt das Vorgehen der letzten EnEV fort, die Anforderung über eine Absenkung des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes zu definieren. Für die Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand wird dies sogar über weiter abgesenkte Faktoren verschärft. Damit enthält das GEG (wie die letzte EnEV seit 01.01.2016) die Beschreibung eines Referenzgebäudes, das zwar die Anforderung an den baulichen Wärmeschutz beschreibt, nicht aber die Anforderung an den Primärenergiebedarf. Für die Baupraxis sind daher Möglichkeiten der Erfüllung der Anforderung nicht unmittelbar ersichtlich. Bis 2016 war der Zusammenhang noch gegeben.

Lösung:

Definition von Referenzgebäuden, die alle Anforderungen beispielhaft erfüllen.

§ 22 Berechnung des Jahresprimärenergiebedarfs

Nach einer Übergangsfrist bis zum 31.12.2018 soll das Berechnungsverfahren von DIN V 4108-6 in Verbindung mit DIN V 4701-10 auf die Berechnung nach DIN V 18599 umgestellt werden. Diese Frist ist zu

kurz bemessen. Aktuell liegen weder Berechnungs-Software, noch Erfahrungen mit der Berechnung nach neuer DIN in der Praxis vor. Darüber hinaus wurden bislang keine Vergleichsrechnungen zur Berechnung nach beiden DIN-Varianten vorgelegt. Die BID erwartet, dass dies mit ausreichendem Vorlauf zum Stichtag einer Umstellung erfolgt, so dass die Auswirkungen dieser Umstellung noch diskutiert werden können. Es wird verwiesen auf die Probleme, die mit DIN 18599 vor einigen Jahren im Zusammenhang mit der Antragstellung bei der KfW entstanden waren, die bei der KfW ab Herbst 2010 zum Aussetzen des Verfahrens für die Nachweise führten.

Lösung:

Umstieg des Berechnungsverfahrens für Wohngebäude auf die neue Norm erst nach Prüfung und Validierung der Berechnungsergebnisse mit allgemein zugänglicher Software. Ersatzweise: Verlängerung der Übergangsfrist bis 31.12.2020.

§ 24 Primärenergiefaktoren und Verordnungsermächtigung

Die in Absatz 1 Nr. 4 und 5 eingefügten Flexibilisierungen werden begrüßt, können aber in ihrer konkreten Wirkung in der Kürze der Zeit nicht auf ihre praktische Wirkung bewertet werden.

Zu Abs. 1 Nr. 4

Mit der Inbezugnahme von Anforderungen des EEG an Biomethan und die Anwendung eines Massebilanzsystems (Biogasregister) wurde eine verlässliche Basis für eine nachhaltige Nutzung von Biomethan geschaffen. Es ist kein Grund ersichtlich, warum die Anrechnung einer Biomethannutzung auf Verwendung in KWK beschränkt wird, und in Brennwertnutzung nicht angerechnet werden kann (und daher auch nicht erfolgt). Ggf. kann eine Anrechenbarkeit von Biomethannutzung in Brennwerttechnik auf Anteile (z.B. max. 20 % des Bezugs) eingeschränkt werden.

Lösung:

Ergänzung von Abs. 1 Nr. 4 a): die Nutzung des Biomethans in einer hocheffizienten KWK-Anlage ... erfolgt *oder eine anteilige Nutzung des Biomethans in Brennwerttechnik erfolgt, wobei der maximal anrechenbare Anteil XX% beträgt,*

Zu Abs. 1 Nr. 5:

Der Primärenergiefaktor 0,6 darf verwendet werden, wenn aus der Wärmeerzeugungsanlage des zu errichtenden Gebäudes ein oder mehrere bestehende Gebäude mitversorgt werden. Dies unterstellt, dass der Wärmeerzeuger im neu zu errichtenden Gebäude steht. Dies sollte ergänzt werden um die Möglichkeit, den Wärmeerzeuger in das bestehende Gebäude zu bauen. Oft ist dort in einem Keller der ausreichende Platz vorhanden, während im Neubau so der zusätzliche Platz für den Wärmeerzeuger eingespart werden kann, womit das kostensparende Bauen unterstützt wird. Des Weiteren sollte der bestehende Kessel als Spitzenlastkessel Verwendung finden dürfen.

Lösung:

Änderung von Abs. 1 Nr. 5 b): ~~aus der~~ **eine** Wärmeerzeugungsanlage ~~des~~ das zu errichtenden Gebäudes **und** ein oder mehrere bestehende Gebäude, die mit dem zu errichtenden Gebäude in einem räumlichen Zusammenhang stehen, dauerhaft mit Wärme versorgt ~~werden~~

Zu Abs. 2:

Die BID begrüßt die Ermächtigung für eine Rechtsverordnung, die Primärenergiefaktoren weiterentwickelt. Dabei ist auf Transparenz zu achten. Die Primärenergiefaktoren selbst stellen physikalisch/technische Größen dar, die auf fachlicher Grundlage ermittelt bzw. berechnet werden können. Gewichtungen nach Klimawirkung und einem Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung sind in einem technischen Primärenergiefaktor abzulehnen, da diese gerade nicht sachlich begründet werden können. Gewichtungen können in einem separaten Schritt in einem modifizierten Primärenergiefaktor dargestellt werden.

Zur Stärkung der Transparenz und im Hinblick auf die Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sollte als erster Schritt im Energieeinsparrecht eine auch von der Immobilienwirtschaft akzeptierte Methodik zur Ermittlung von CO₂-Emissionen entwickelt und diese zur obligatorischen Information zusätzlich zu den Primärenergiefaktoren aufgenommen werden (siehe § 85) .

Die Weiterentwicklung bedarf in jedem Falle des gesellschaftlichen Konsenses.

Lösung:

Die BID fordert, die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände von Beginn an dazu einzubinden.

§ 25 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien

Die BID begrüßt die neuen Regelungen im Grundsatz. Mit der Vereinfachung sind jedoch die Regeln des § 5 EnEV 2014 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien nicht 1:1 übernommen worden. So kann nach der bisherigen Regelung der im Einzelnen anrechenbare Jahresprimärenergiebedarf bei Nutzung von Wärmepumpen höher sein als das neu zulässige Maximum von 20 respektive 25 % des Jahresprimärenergiebedarfs. Zusätzlich werden nun wegen der Vereinfachung Stromdirektheizungen von der Anrechenbarkeit ausgeschlossen. Es ist neben der neuen vereinfachten Regelung eine Öffnung einzuführen, die dem derzeit geltenden Recht entspricht. Wird die aktuell geltende Variante in Erweiterung einer echten Gleichzeitigkeit nicht alternativ zugelassen, so wird Photovoltaik, insbesondere bei Erreichung von höheren Effizienzleveln für die KfW-Förderung, schlechter gestellt als bisher. Dies kann nicht gewollt sein.

Lösung:

Ergänzung von § 25 Absatz 1 Nr. 3: "...beim Nachweis entsprechend Absatz 2 nicht für Stromdirektheizungen genutzt wird".

Einfügung Absatz 4 neu:

"Abweichend von Absatz 2 und 3 darf bei zu errichtenden Gebäuden der Ertrag der Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien mittels Simulation dem tatsächlichen Strombedarf gegenübergestellt werden. Der so tatsächlich unter Berücksichtigung der Gleichzeitigkeit von Erzeugung und Bedarf im Gebäude nutzbare Strom aus erneuerbaren Energien darf vom berechneten Endenergiebedarf abgezogen werden, soweit er in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt wird und vorrangig in dem Gebäude unmittelbar nach Erzeugung oder nach vorübergehender Speicherung selbst genutzt und nur die überschüssigen Energiemenge in ein öffentliches Netz eingespeist werden."

Die Anrechenbarkeit für Strom aus erneuerbaren Energien ist darüber hinaus nicht weitreichend genug. Auch nicht am Gebäude erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien senkt den fossilen Primärenergiebedarf. Eine Lösung, ähnlich wie beim Biomethan, könnte der Nachweis mittels einer Registerlösung sein, die die Qualität des Stroms gewährleistet.

Lösung:

Ersatzlose Streichung von § 25 Abs. 1 Nr. 1.

Zusätzlich kann § 25 Abs. 1 Nr. 3 ersatzlos gestrichen werden. Das Verbot einer Technologie verletzt den Grundsatz der Technologieoffenheit, ohne dass es Auswirkungen auf die Klimaschutzwirkung eines Gebäudes hätte.

§ 37 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Zu Absatz 1:

Der Verweis auf § 6 Absatz 1 Nr. 3 ist fehlerhaft. Dies muss "§ 10 Absatz 1 Nr. 3" heißen.

Zu Absatz 3:

Die Erweiterung auf die Anrechenbarkeit von Strom aus erneuerbaren Energien wird begrüßt.

§ 48 Nachrüstung bestehende Gebäude

§ 10 EnEV 2014 enthielt den Absatz (5): "Die Absätze 2 bis 4 sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können." Dies ist in § 48 weggefallen und ist entsprechend angepasst wieder einzufügen, um hier keine Verschärfung vorzunehmen.

Lösung:

Ergänzung von § 48: *"Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können."*

§ 51 Primärenergetische Bewertung bestehender Gebäude

Nach § 9 Abs. 2 der bestehenden EnEV darf auch für Berechnungen im Gebäudebestand Strom aus erneuerbaren Energien angerechnet werden. Der Entwurf des GEG sieht dies nicht vor und verschlechtert daher die Anrechenbarkeit.

Lösung:

Einfügung in Abs. 3: *"In den Fällen des Absatzes 1 sind die Berechnungsverfahren nach § 22 Absatz 1 oder Absatz 2 oder nach § 23 Absatz 1 und 2 unter Beachtung der Maßgaben nach § 22 Absatz 4 bis 6, des § 24, **des § 25**, der §§ 26 bis 32 und der §§ 34 und 35 sowie nach Maßgabe von Satz 2 entsprechend anzuwenden."*

§ 75 Durchführung und Umfang der Inspektion

Um eine praxisgerechte Gesetzesanwendung zu gewährleisten, sind „anerkannte Regeln der Technik“ begrifflich in „allgemein anerkannte Regeln der Technik“ zu ändern.

§ 80 Abs. 2 Neubau: Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen vor Fertigstellung

Valide Aussagen zur Qualität eines Gebäudes lassen sich nur für fertiggestellte Gebäude treffen. Dies gilt auch für die energetische Qualität eines Gebäudes.

Gerade in Anbetracht des sehr begrenzten Aussagewertes eines Energieausweises ist es daher nicht sachgerecht, die Ausstellungs- und Vorlagepflichten für Energieausweise auf die Zeit der Bauausführung vorzuverlegen. Damit wird der Aussagewert des Energieausweises weiter verwässert. Energieausweise für nicht fertiggestellte Gebäude sind keine Ausweise sondern nur eine Prognose. Die Transparenz wird nicht erhöht, so dass auch der damit verbundene bürokratische Aufwand für den zusätzlichen Energieausweis nicht gerechtfertigt ist.

Die zeitlich vorgelagerte Ausstellungspflicht für Energieausweise hat im Übrigen auch zur Folge, dass die gesetzlichen Pflichtangaben in Immobilienanzeigen gem. § 87 bereits vor Fertigstellung des Gebäudes zu beachten sind.

Die bei Planung und für das Baugenehmigungsverfahren erstellten Wärmebedarfsberechnungen sind vielmehr ausreichend und werden

den Interessenten bereits jetzt auf Verlangen vorgelegt. Dies sollte so beibehalten werden.

Dies gilt umso mehr, weil nach Fertigstellung des Gebäudes auch weiterhin die Verpflichtung besteht, einen Energieausweis auszustellen.

§ 80 Abs. 3 Bestand: Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen vor Fertigstellung

Valide Aussagen zur Qualität eines sanierten Gebäudes lassen sich erst nach Ende der Baumaßnahme treffen.

Gerade in Anbetracht des sehr begrenzten Aussagewertes eines Energieausweises ist es daher nicht sachgerecht, die Ausstellungs- und Vorlagepflichten für Energieausweise auf die Zeit der Bauausführung vorzuverlegen. Damit wird der Aussagewert des Energieausweises weiter verwässert. Die Transparenz wird nicht erhöht, so dass auch der damit verbundene bürokratische Aufwand für den zusätzlichen Energieausweis nicht gerechtfertigt ist.

Die zeitlich vorgelagerte Ausstellungspflicht für Energieausweise hat im Übrigen auch zur Folge, dass die gesetzlichen Pflichtangaben in Immobilienanzeigen gem. § 87 bereits vor Fertigstellung des Gebäudes zu beachten sind.

Die vorab erstellten Wärmebedarfsberechnungen sind vielmehr ausreichend und werden Interessenten während einer Leerstandssanierung auf Verlangen vorgelegt. In laufenden Mietverhältnissen sind Daten der Wärmebedarfsrechnung Gegenstand der mietrechtlichen Modernisierungsankündigung. Dies sollte so beibehalten werden.

Dies gilt umso mehr, weil nach Fertigstellung der Baumaßnahme auch weiterhin die Verpflichtung besteht, einen Energieausweis auszustellen

§ 84 Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz

Der Aussteller eines Energieausweises für bestehende Gebäude hat entsprechend des GEG-Entwurfes zukünftig das Gebäude vor Ort zu begehen oder Bildaufnahmen zu betrachten. Entsprechend Begründung soll damit die Qualität des Energieausweises verbessert werden.

Die BID hält alle Versuche, den Energieausweis aufzuwerten, für nicht sinnvoll, denn auch ein "besserer" Energieausweis ist eine schlechte Energieberatung. Der Energieausweis kann nur ein kostengünstiges Instrument zur Grobanalyse bleiben. Andererseits würde er echten Energieberatungen das Wasser abgraben. Im Ergebnis können Fehlinvestitionen entstehen und in der Nachfolge Unzufriedenheit mit der Maßnahme.

Lösung:

Änderung des Abs. 2: "Der Aussteller ~~hat~~ **soll** bestehende Gebäude, für die er einen Energieausweis erstellt, vor Ort ~~zu~~ begehen oder sich für eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften geeignete Bildaufnahmen des Gebäudes zur Verfügung stellen ~~zu~~ lassen und **hat** im

Energieausweis Empfehlungen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Energieeffizienz) in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen zu geben (Modernisierungsempfehlungen),"

§ 85 Angaben im Energieausweis

Zu Abs. (7):

Die BID begrüßt die Verordnungsermächtigung zur Festlegung von Regeln zur Berechnung von Kohlendioxid-Emissionen. Eine einheitliche Methodik zur Berechnung ist überfällig. Die BID empfiehlt mit den entsprechenden Arbeiten kurzfristig zu beginnen und erwartet, dass die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände dazu von Beginn an dazu eingeladen werden.

§ 87 Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Bisher sind nach § 16a EnEV der Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber verpflichtet, in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien bestimmte Angaben aus dem Energieausweis zu übernehmen. Nach § 87 Abs. 1 GEG-E soll auch der Immobilienmakler verpflichtet sein, entsprechende Angaben aufzunehmen. In der Praxis sind auch rund 40 Prozent der Immobilienverwaltungen im Rahmen der Mietverwaltung ohne Provisionsanspruch wohnungsvermittelnd tätig und somit unmittelbar von der Vorschrift betroffen.

Die BID schlägt daher vor, insgesamt diejenigen in den Kreis der Verpflichteten aufzunehmen, die im Auftrag oder in Vertretung des Eigentümers die Immobilie annoncieren, insbesondere den Immobilienverwalter. Die Ausweitung des Adressatenkreises würde Rechtssicherheit schaffen und so Unklarheiten hinsichtlich der Verpflichteten beseitigen.

Lösung:

Änderung des § 87 Abs. 1: „so hat der Verkäufer, der Vermieter, der Verpächter, der Leasinggeber, der Immobilienmakler oder der Immobilienverwalter sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:“

§ 107 Quartierslösungen

Der neu eingefügte Paragraf ist aus Sicht der BID ein guter Anfang, um Quartierslösungen im Gebäudeenergiegesetz explizit zu berücksichtigen. Allerdings ist der Ausschluss von Strom aus Erneuerbaren Energien eine Verletzung des Grundsatzes der Technologieoffenheit. Die Einbeziehung des Stromes aus Erneuerbaren Energien bei Quartierslösungen bedeutet einen notwendigen Schritt zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudesektor.

Der Quartiersansatz sollte bei einer Weiterentwicklung des GEG in Zukunft gestärkt werden.

§ 109 Anschluss- und Benutzungszwang

Ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme wird von der BID abgelehnt. Er muss mindestens auf Neubaugebiete beschränkt werden.

§ 109 hat seinen Ursprung in § 16 EEWärmeG. Da das EEWärmeG nur Anforderungen an neu zu errichtende Gebäude stellt (mit Ausnahme von Gebäuden der öffentlichen Hand), kann auch ein Anschluss- und Benutzungszwang aus Gründen des Klimaschutzes nur für neu zu errichtende Gebäude gelten, wenn er nicht zusätzlich verschärft werden soll.

Lösung:

Verschiebung von § 109 in den Teil 2 "Neu zu errichtende Gebäude" oder

Ergänzung: "Die Gemeinden und Gemeindeverbände können **für neu zu errichtende Gebäude** von einer Bestimmung nach Landesrecht, die sie zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernwärme- oder Fernkälteversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen."

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise.

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland** gehören derzeit an:



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.



DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit weit mehr als 2.200 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. Der Verband ist föderal in zehn Landesverbänden organisiert, deren Mitgliedsunternehmen einen Bestand von ca. 4,6 Mio. Wohnungen mit 420 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter 3 Mio. WEG-Einheiten verwalten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 536 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 8,1 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf. Der Bewirtschaftungskostenumsatz liegt jährlich bei etwa 5,8 Mrd. EUR.



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 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 23 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. 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 verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

