

STELLUNGNAHME ZUM

Entwurf einer Energieeffizienzstrategie 2050 der Bundesregierung (EffSTRA)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gern nehmen wir die Möglichkeit wahr, zu dem von Ihnen übermittelten Entwurf einer Energieeffizienzstrategie 2050 der Bundesregierung (EffSTRA) Stellung zu nehmen.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene.

Zu dem vorliegenden Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzliches

Der ZIA unterstützt die Energie- und Wärmewende sowie die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung. Der ZIA begrüßt die klare Aussage im Entwurf der EffSTRA, dass Energiewende und Klimastrategie nur durch eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz wirksam und kosteneffizient umgesetzt werden können.

Die EffSTRA basiert laut Bundesregierung auf folgenden Elementen:

- Festlegung eines Energieeffizienzziels 2030
- Neuer Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE 2.0)
- Durchführung eines Dialogprozesses „Roadmap Energieeffizienz 2050“

Der ZIA begrüßt, dass die Bundesregierung zeitgleich zum laufenden Arbeitsprozess zur Umsetzung der nationalen Klimaziele 2030 auch die Energieeffizienzstrategie 2050 mit dem NAPE 2.0 vorlegt. Die Immobilienwirtschaft bekennt sich klar zu den Klimazielen von Paris sowie zu den europäischen und nationalen Zielen. Die Steigerung der Energieeffizienz und das Voranbringen der Energiewende im Gebäudesektor sind essentiell für das Erreichen dieser Ziele. Die Absicht der Bundesregierung, mit der Energieeffizienzstrategie 2050 die Weichen zu stellen für die Stärkung der Energieeffizienzpolitik, ist daher grundsätzlich positiv zu sehen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Einführung eines nationalen Emissionshandelssystems. Der ZIA hatte stets betont, dass mit einem CO₂-Preis alleine ein weitgehend klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 nicht zu erreichen ist. Gutachterliche Expertise der Institute ewi und FiFo der Universität zu Köln hat dies in einer wissenschaftlichen Untersuchung im Auftrag des ZIA bestätigt (online verfügbar unter: <https://zia-cloud.de/data/public/0fcb86>). Danach ist ein intelligentes Zusammenspiel von CO₂-Bepreisung und weiteren begleitenden Maßnahmen essentiell für das Erreichen der Klimaschutzziele. Jenseits des sozialen Ausgleichs muss daher ein Teil des Aufkommens aus der CO₂-Bepreisung für gezielte Maßnahmen im Gebäudesektor eingesetzt werden.

Die beabsichtigte Festlegung einer Reduzierung von mindestens 28 % des Primärenergieverbrauchs bis 2030 (gegenüber 2008) als Energieeffizienzziel für das Jahr 2030 bedeutet, dass in der kommenden Dekade nochmals deutlich stärkere Anstrengungen zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung unternommen werden müssen als bisher. Gleichzeitig sind mehrere – teilweise seit Jahren bestehende – Dilemmata und Hindernisse nach wie vor ungelöst und behindern ein schnelleres Vorankommen:

- Energieeffizienz im Gebäudesektor muss aus Sicht des ZIA stets im Zusammenhang damit betrachtet werden, ob sich Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll umsetzen lassen. Aktuell sind aber diverse energetische Sanierungsmaßnahmen für den Eigentümer unrentabel, da zwar die Investitionen vom Eigentümer getätigt werden müssen, jedoch nur der Mieter an den Einsparungen partizipiert (sog. Investor-Nutzer-Dilemma). Daher sollte auch der Vermieter von der Förderung profitieren, damit Investitionen nicht verhindert werden.
- Der Fokus muss stärker auch auf Wirtschaftsimmobilien, unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung, und den Gebäudebestand ausgeweitet werden. Dort ruhende Energieeinsparmöglichkeiten müssen genutzt werden und können signifikant zur Erreichung der Klimaziele beitragen. Dazu müssen steuerliche Hemmnisse beim Mieterstrom abgebaut, zusätzliche Investitionskostenzuschüsse freigegeben und die Sanierungs-AfA verbessert werden.
- Beim Klimaschutz im Gebäudesektor muss zwingend die Frage des bezahlbaren Wohnens und Bauens mitgedacht und die beiden Herausforderungen in Einklang gebracht werden, um erhebliche soziale Verwerfungen zu vermeiden. Nur eine konsequente Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots wird auf die Dauer die Akzeptanz ambitionierter Klimaschutzziele in der Breite der Bevölkerung sichern und erhalten.
- Ohne die Beseitigung zahlreicher Hemmnisse können riesige Potentiale bei der Erzeugung erneuerbarer Energien auf und an Gebäuden sowie in Quartieren nicht genutzt werden. Dazu gehören die Gewerbesteuerinfizierung bei Mieterstromprojekten, die Frage des räumlichen Zusammenhangs bei Quartieren sowie eine zeitgemäße Definition von Kundenanlagen.

Im Entwurf der Energieeffizienzstrategie 2050 fehlen Hinweise, wie diese Dilemmata und Zielkonflikte aufgelöst werden sollen. Bei den Maßnahmen werden weder die Finanzierung noch der Zeitraum bis zum Inkrafttreten benannt. Generell fehlt ein Konzept, wie die Effizienz sowie der langfristige Beitrag der Maßnahmen zur Emissionsminderung einem Controlling und Monitoring unterzogen werden kann. Unserer Meinung nach müssten Maßnahmen nach ihrer Wirkung bewertet werden. Auch sollten Förderungen stärker an die tatsächlich erreichten Einsparungen gekoppelt werden. Dies könnte in einem ersten Schritt auch nur einen Teil der Fördersumme betreffen.

Ausdrücklich begrüßen wir den im Entwurf festgelegten Dialogprozess „Roadmap Energieeffizienz 2050“. Im Rahmen dieses Roadmap-Prozesses sollen sektorübergreifende Pfade zur Erreichung des Reduktionsziels für 2050 diskutiert und Vorschläge für deren Umsetzung erarbeitet werden. Es ist richtig, dass zum Erreichen

des Ziels der Halbierung des Primärenergieverbrauchs bis 2050 gegenüber 2008 neue Lösungswege erforderlich sind – diese können nur im intensiven Dialog mit der Immobilienbranche und unter Mitwirkung von Praktikern erarbeitet werden. Wir möchten daher bereits jetzt unsere Mitarbeit anbieten und bitten nachdrücklich darum, die Praxis hier nicht außen vor zu lassen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der nicht fortgeführten Innovationspartnerschaft sowie der abgesagten Gebäudekommission.

Im Einzelnen

Zu II Energieeffizienzziel 2030

Wir unterstützen die Aussage im Entwurf der Energieeffizienzstrategie 2050, dass es wichtig sei, dass für Unternehmen und private Verbraucher Klarheit über die ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen besteht und sie nur auf dieser Grundlage ihre Investitionsentscheidungen, z.B. in langlebige Energieeffizienzmaßnahmen, treffen können.

Wir möchten an dieser Stelle betonen, dass jedoch für den Gebäudesektor eine Vielzahl von nebeneinander stehenden Effizienzzielen mit abweichenden Bezugspunkten charakteristisch ist. Beispielsweise enthält das Sektorziel für Gebäude zwar Wärme aus fossilen Energieträgern, jedoch berücksichtigt es weder Strom noch Emissionen, die im Bereich der Fernwärme entstehen. Daneben stehen mit der Einheit „kWh pro m² und Jahr Primärenergie“ formulierte Ziele im Klimaschutzplan 2050, in denen wiederum Strom enthalten ist. Hier ist eine Harmonisierung dringend erforderlich. Aus Sicht des ZIA sollte sich das Energieeinsparrecht mittel- bis langfristig am CO₂-Ausstoß der Gebäude orientieren.

Zu III NAPE 2.0

Zu Sektoren – Effizienz in Gebäuden

Zu III 1 a (4) Sektorkopplung als wichtiger Treiber der Energiewende

Wir begrüßen die Absicht, zur Erschließung bisher ungenutzter Effizienzpotentiale und weiteren Integration erneuerbarer Energien in die Gebäude die Sektorkopplung voranzubringen.

Aus Sicht des ZIA ist es wichtig, die bestehende Technologieoffenheit im Energieeinsparrecht hinsichtlich der Wahl der jeweiligen Maßnahmen bei Gebäudehülle, Anlagentechnik und dem Einsatz erneuerbarer Energien sowie anderer Effizienztechnologien wie Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme zu erhalten. Es sollte marktwirtschaftlichen Prinzipien überlassen bleiben, die energetisch günstigste, emissionsärmste und wirtschaftlichste Lösung für Gebäude oder Quartiere zu finden.

Es gibt jedoch im Energieeinsparrecht nach wie vor keine Gleichbehandlung von Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien. Dies betrifft insbesondere die Anrechnung nicht

gebäudenaher Erzeugung. Damit können die Potentiale, die die Energiewende mit dem weiteren Ausbau der erneuerbaren Stromerzeugungskapazitäten zunehmend auch für die Wärmewende bietet, noch nicht ausreichend genutzt werden. Hier bedarf es aus unserer Sicht beispielsweise einer besseren Anrechenbarkeit von nicht am Gebäude erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien. Dies darf natürlich nicht zu Rückschritten in den Energieeffizienz-Anforderungen für Gebäude führen.

Zu III 1 a (5) v. Energieberatung und Öffentlichkeitsarbeit

Zukünftig sollte ob der tatsächlichen Aussagekraft von realen Verbrauchsmessungen ein stärkeres Augenmerk auf den Energieverbrauchsausweis gelegt werden. Die alleinige Förderung des Bedarfsausweises wird kritisch gesehen. Die Berechnungen des Bedarfsausweises basieren auf DIN-Werten und Annahmen, die mit der Praxis oft wenig zu tun haben. Entsprechend realitätsfern fallen häufig die Ergebnisse aus. Der Bedarfsausweis ist folglich lediglich eine für den Neubau notwendige Alternative und sollte ausschließlich dort Anwendung finden. Aus Sicht von Immobilieninvestoren und -betreibern kann der Energieausweis zwar erste Hinweise auf den energetischen Zustand eines Gebäudes geben. Er ist aber letztlich nicht präzise genug, um Immobilien in der Tiefe bewerten und vergleichen zu können. Auch reichen die erhobenen Daten in der Regel nicht aus, um die energetische Optimierung einer Bestandsimmobilie damit zu planen. Ein vermittelnder Lösungsansatz könnte übergangsweise eine Kombination von Bedarfs- und Verbrauchsausweis sein.

Zu III 1 a (5) xiv.-xvii.

Die Maßnahmen werden positiv gesehen.

Mit allen Maßnahmen soll eine Vielzahl von Informationen und Daten erfasst werden, um eine Transparenz über den energetischen Zustand und den Energieverbrauch zu erhalten. Wie und wo die in den Maßnahmen benannten Daten gesammelt und unter Berücksichtigung der Neutralität der Daten abgelegt, bzw. den fachlich Beteiligten (Energieberatern, Planern, Verbrauchern, etc.) zur Verfügung gestellt werden sollen, ist nicht geklärt. Datenschutzrechtliche Mindeststandards sind zu definieren, um die Akzeptanz der beteiligten Verkehrskreise langfristig zu erhalten.

Um die Erkenntnisse aus den verschiedenen Maßnahmen aber auch im Sinne einer erfolgreichen CO₂-Minderungsstrategie nutzen zu können, ist es sinnvoll und notwendig, eine bundesweite einheitliche Datenplattform über Benchmarks von Energiekennzahlen für Gebäude und Prozesse zu etablieren.

Aus diesem Grund ist eine weitere Maßnahme im Sektor Gebäude, mit dem Aufbau einer bundesweiten Energiekennzahlen-Datei, als Grundlage für eine Wissensdatenbank und zum Abgleich der vielfältigen Informationen erforderlich.

Zu xv.: Die Integration von Building Information Modeling (BIM) in Energie- und Effizienzkonzepte ist zu begrüßen. Jedoch sind die Ausführungen zu unkonkret und bleiben

weit hinter den aktuellen Möglichkeiten zur Reduzierung von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen zurück. Mit BIM steht die Grundlage für eine nachhaltige und energieeffiziente Immobilie zur Verfügung. Durch die Kombination von BIM und qualitativ hochwertigen Daten lassen sich energieeffizientes Bauen und ein energieoptimaler Betrieb verknüpfen. Die ganzheitliche Nutzung und Betrachtung eines Gebäudes unter energetischen und ressourcenschonenden Gesichtspunkten werden unter anderem durch folgende Aspekte ermöglicht:

1. Berücksichtigung von Nutzererfordernissen bei der Planung und Vermeidung von Fehlplanungen sowie Ressourcenverschwendung.
2. Als anbindungsfähige Plattform für IoT-Geräte kann ein hoher Mehrwert für den energieeffizienten Betrieb und den Komfort der Nutzer erzielt werden.
3. Die Zielerreichung anderer genannter Effizienzmaßnahmen kann mittels dieser Schnittstelle unterstützt und maßgeblich vorangetrieben werden. Hier ist zum Beispiel die Möglichkeit des großflächigen Monitorings von Energiedaten und Zustands der Gebäudetechnik zu sehen.
4. Ganzheitliche Berücksichtigung von Baumaterialien unter Nutzung des Cradle to Cradle-Ansatzes für eine konsequente Kreislaufwirtschaft.

Aktuell treten bei der Umsetzung von BIM-Projekten allerdings noch Probleme auf. Dazu gehört eine geringe Digitalisierung, eine mangelnde Ausstattung der Bauämter sowie fehlende einheitliche Standards. Um Anreize für den Einsatz von BIM zu schaffen, empfiehlt sich ein Bonus im Energieeinsparrecht. Denkbar ist beispielsweise eine weitere Ersatzmaßnahme.

Zu xiv.: Hier sollten zumindest intelligente Messsysteme, z.B. fernauslesbare Wärmemengenzähler, an allen Ausgangssträngen der Heizungsanlage verpflichtend sein, um die Effizienz der Anlage in regelmäßigen Abständen messen zu können.

Zu xvi.: Die Interoperabilität muss technologieoffen, zum Beispiel durch standardisierte Schnittstellen, erreicht werden.

Zu xvii.: Der Heizungs-Eignungs-Check für Gebäudeeigentümer zur einfachen und verständlichen Übersicht für neue Heizungssysteme und deren wirtschaftliche und ökologische Effizienz erscheint sinnvoll, solange keine finanzielle Mehrbelastung der Immobilienwirtschaft zu erwarten ist. Dazu muss die geplante vollfinanzierte Projektförderung für eine kostenlose Energieberatung wie geplant aus öffentlichen Mitteln bereitgestellt werden. Als problematisch kann sich die Verfügbarkeit von ausreichend qualifizierten Energieberatern und somit eine personelle sowie inhaltliche Überlastung der Verbraucherzentralen herausstellen.

Zu Querschnittsthemen

Zu III 2 a) Einführung einer CO₂-Bepreisung

Aus Sicht des ZIA ist die Entscheidung für ein nationales Emissionshandelssystem eine richtige Weichenstellung. Bei der Ausgestaltung ist es essentiell, auf die spezifischen Rahmenbedingungen und komplexen Wirkungsketten im Gebäudesektor zu achten,

insbesondere das Vermieter-Mieter bzw. Investor-Nutzer-Dilemma. Hierzu bieten wir unsere enge Mitarbeit an.

Problematisch ist, dass keine Differenzierung zwischen den Sektoren Wärme und Verkehr vorgesehen ist. Angesichts der unterschiedlichen Preiselastizitäten und Vermeidungskosten besteht die Gefahr von Wechselwirkungen zwischen den Sektoren bzw. zum Nachteil des Gebäudesektors.

Zu III 2 c) Förderstrategie Energieeffizienz und Wärme aus erneuerbaren Energien

Die Förderung von Digitalisierungsmaßnahmen zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung sollte nicht „perspektivisch“, sondern unverzüglich eingeführt werden.

Zu III 2 d) Innovative Finanzierungsansätze

Aus Sicht des ZIA ist es richtig und wichtig, dass die Diskussion zur EU-Taxonomie und deren Ergebnisse im Rahmen der Energieeffizienzstrategie 2050 Berücksichtigung finden sollen.

Zu III 2 e) Produkteffizienz

Das Label für Heizungssysteme sollte an der tatsächlichen Effizienz im jeweiligen Gebäudebetrieb ausgerichtet werden und nicht an einem abstrakten Kriterienkatalog und der Altersangabe. Auch die beste Anlage kann schlecht „gefahren“ werden. Das sollte für alle mittelbaren Nutzer auch ersichtlich sein.

Zu III 2 f ii) Sanierungs- und Betriebscheck Nichtwohngebäude

Der Betriebscheck sollte möglichst auf aktuellen und echten Verbrauchsdaten beruhen, um tatsächliche und nicht nur theoretische Potentiale aufzuzeigen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die softwaregetriebenen Untersuchungen möglichst automatisch ablaufen und somit kein zusätzlicher bürokratischer Aufwand für die Verwaltung entsteht. Diese könnten zur Effizienzsteigerung und Abbau von Verwaltungsaufwand unter Nutzung der unter III 1 a (5) erwähnten Datenplattform abgeglichen und softwaregetrieben beurteilt werden. Hierfür kann die unter Punkt xvi erwähnte Interoperabilität sinnvoll Anwendung finden.

Zur Liste der Energieeffizienzmaßnahmen bis 2030

Zu V 2 a Nr. 1 Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung

Die Einführung einer attraktiven steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung ist der dringend benötigte Impuls für die geforderte Beschleunigung der Sanierungsgeschwindigkeit im Gebäudesektor.

Die bestehende Formulierung legt nahe, dass es sich um eine Maßnahme handelt, die faktisch nur für privat genutzten Wohnraum zur Anwendung kommen kann. Gewerblich oder zu fremden Wohnzwecken genutzte Wohn- und Wirtschaftsimmobilien scheinen von den

angedachten Maßnahmen nicht erfasst zu sein. Um die energetische Sanierung allerdings nicht nur punktuell attraktiv zu machen, müssen finanziell spürbare Förderungen auch in diesen Bereichen gesetzt werden. Ohne Erfassung dieser Eigentümer, würde der Gesetzgeber die Chance verpassen, im Gebäudesektor eine flächendeckende Emissionsminderung zu bewirken. Bislang herrschte bei Experten Konsens, dass die KfW-Programme ein wirksames Instrument für selbstnutzende Einzeleigentümer von Wohnraum sind und für Unternehmen eine steuerliche Lösung fehlt. Die Kumulation auf Einzeleigentümer ist daher widersinnig und nicht zielführend.

Gerade bei den rund drei Millionen Wirtschaftsimmobilien in Deutschland ist das Potential enorm: Sie stellen ungefähr ein Siebtel des Gebäudebestandes dar. Allerdings entfallen auf diesen Gebäudetypus 37 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs.

Vor diesem Hintergrund müssen zusätzlich steuerliche Anreize bei kommerziell genutzten Gebäuden geschaffen werden. Im Ergebnis müssen Kosten wichtiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich im Jahr der Entstehung steuerlich berücksichtigungsfähig ausgestaltet werden, um auch bei vermieteten Gebäuden und Nichtwohngebäuden einen deutlichen Sanierungsimpuls zu setzen.

Um die bestehenden Potentiale bis 2030 im Bereich der erneuerbaren Energien weitestgehend zu nutzen (S. 9 EffSTRA-E), sollten zudem die steuerlichen Hemmnisse beim Ausbau der Erzeugung von erneuerbaren Energien auf und an Gebäuden abgebaut werden. Insbesondere der Einsatz der Photovoltaik sowie die Lieferung von Strom an Mieter, kann einen enormen Beitrag zum Gelingen der Energiewende sowie zum Erreichen der Klimaziele leisten. Jedoch wurden, wie der jüngst von der Bundesregierung vorgelegte Mieterstrombericht gezeigt hat, in den vergangenen Jahren in ganz Deutschland Photovoltaikanlagen im Rahmen des Mieterstromgesetzes installiert, die der installierten Leistung von gerade einmal vier Windrädern an Land entsprechen. Riesige Potentiale, gerade in den Städten sowie auf und an Wirtschaftsimmobilien, bei denen es zudem eine hohe Akzeptanz gibt, bleiben bisher ungenutzt.

Folgende Punkte bedürfen der Anpassung:

- Einnahmen aus Anlagen zur Erzeugung elektrischen Stroms aus regenerativen Energien müssen im Rahmen der sogenannten „erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung“ (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden, damit Mieteinnahmen systematisch korrekt weiterhin vollständig von der Gewerbesteuer befreit bleiben.
- Mieterstrommodelle dürfen nicht auf einzelne Gebäude beschränkt bleiben, sondern müssen auch für Quartiere gelten. Das aktuell vor dem Kartellsenat des BGH verhandelte Musterverfahren zur Bestimmung des Begriffs der „Kundenanlage“ (EnVR 65/18 – GEWOBA Energie GmbH ./.. Bundesnetzagentur) belegt den Handlungsbedarf und die Notwendigkeit einer gesetzlichen Anpassung. Ohne eine solche Konkretisierung lassen sich die vorhandenen Potentiale in Verbindung mit innovativen

Quartiersansätzen nicht ansatzweise realisieren. Ferner ist eine einheitliche und praktikable Definition des Gebäudebegriffs erforderlich. Es ist auch nicht sinnvoll, Mieterstromprojekte nur auf Wohngebäude zu beschränken. Das Potential von Wirtschaftsimmobilien zur Erzeugung von erneuerbaren Energien ist enorm hoch, insbesondere die hier oft gegebene Gleichzeitigkeit von Erzeugung und Verbrauch bietet großes Potential für die Verbesserung der Ökobilanz des Sektors.

Zu V 2 a Nr. 2 Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG); einschließlich einer Austauschprämie für Ölheizungen

Wir begrüßen das Vorhaben, die Förderkulisse für Contracting-Unternehmen zu verbessern. Die Nutzung des Energiedienstleistungsmarktes zur Umsetzung von Maßnahmen der Energieeffizienzstrategie erfordert die Möglichkeit der Nutzung von innovativen Geschäftsmodellen. Contracting-Modelle können dazu beitragen, die Modernisierung der Heizungsanlage für eine größere Zahl von Haushalten finanzierbar zu gestalten. Dazu könnte die Gebäudeförderung um einen Fördertatbestand ergänzt werden, welcher über einen längeren Amortisationszeitraum eine kontinuierlich geringe Kostenrate vorsieht. Dieses Ziel bedarf einer fairen Ausgestaltung des Angebotsprozesses, welches durch klare Rahmenbedingungen und Kriterien für eine sichere Förderung der teilnehmenden Energiedienstleistungsunternehmen erreicht werden kann. Auch muss die Frage der Förderberechtigung für Contracting-Unternehmen, Eigentümer und Betreiber geklärt werden.

Der bisher unbestimmte Rechtsbegriff des „Contractings“ ist zu definieren, wobei Mindeststandards hinsichtlich der Transparenz festzulegen sind. Hintergrund sind nicht zuletzt teilweise vorhandene Vorbehalte, insbesondere bei Mieterinnen und Mietern, gegenüber Contracting-Modellen. Zur Akzeptanzsteigerung müssen diese Vorbehalte klar adressiert und ausgeräumt werden.

Zu V 2 a Nr. 3 Förderung der seriellen Sanierung

Zur Steigerung der Sanierungsquote können großmaßstäbliche Lösungsansätze wie serielle und industrielle Bauweisen einen wichtigen Beitrag leisten. Über den Einsatz von Fertigteilen und die modulare Vorfertigung hinausgehend, ist es möglich, den gesamten Prozess seriell aufzusetzen, z.B. als Servicepakete, welche von der Projektabwicklung über die Bestandsaufnahme, Planung, Ausführung und Mietermanagement bis in die Betriebsaufnahme reichen können. Den Lebenszyklus umfassende Vertragsmodelle (inkl. Gebäudebetrieb, z.B. öffentlich-private Partnerschaften, Gebäudecontracting) begünstigen darüber hinaus die zusammenhängende Konzeption und optimale Ausschöpfung potenzieller Synergien.

Investitions- und Förderprogramme sind im Sinne großmaßstäblich umsetzbarer Flächenprojekte auszugestalten. Die Modellvielfalt der Vergabemöglichkeiten sollte gezielt eingesetzt werden, um Planung, Bau und Betrieb von Gebäuden auch in energetischer Hinsicht zu optimieren. Auch nicht räumlich zusammenhängende Portfolios sind hierbei einzubeziehen und förderfähig zu machen. Der Fokus muss vom Wohnungsbau auf alle Gebäudetypologien

mit unterschiedlicher Nutzung erweitert werden. Gemeinsame Anrechenbarkeit und Bewirtschaftung von Quartieren, aber auch nicht räumlich zusammenhängenden Portfolios sollte in diesem Zusammenhang durch die Gesetzgebung (Gebäudeenergiegesetz) erleichtert bzw. ermöglicht werden.

Die Sanierung von Bestandsportfolios der öffentlichen Hand sollte ebenfalls in diesem Sinne ausgestaltet werden. Die Vorbildfunktion sollte wahrgenommen werden durch die Durchführung von Pilot- und best-practice Projekten in serieller Bauweise sowie deren anschließender Etablierung.

Zu V 2 a Nr. 10 Wärmenetze zunehmend auf erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme umstellen

Die leitungsgebundene Versorgung von Immobilien unterschiedlicher Nutzung mit Wärme und Kälte wird im Zusammenhang mit Aspekten des Klimaschutzes und der Effizienzsteigerung an Bedeutung gewinnen. Während in der Vergangenheit die Belange der Preiswürdigkeit und der Versorgungssicherheit im Vordergrund standen, besteht – verstärkt durch die Zielvorgaben der EffSTRA 2050 – das Erfordernis nach Transparenz hinsichtlich Erzeugung und Verteilung (Netzverluste). Um den beabsichtigten verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien nachvollziehbar zu dokumentieren bedarf es – nicht zuletzt vor dem Hintergrund einer angestrebten CO₂-Bepreisung - eines Herkunftsnachweises bezüglich der Erzeugung der anliegenden Fernwärme/ Fernkälte (Brennstoffreport). Da die vorhandene Wärmenetzinfrastruktur meist Jahrzehnte alt ist, sind Aspekte der Netzsanierung angemessen zu berücksichtigen, um derartige Strukturen langfristig effizient betreiben zu können.

Reformbedarf der zwischenzeitlich in den wesentlichen Inhalten vierzig Jahre alten AVBFernwärmeV: Während in den anderen Bereichen der leitungsgebundenen Energieversorgung (Elektrizität und Gas) eine Liberalisierung des Marktes und grundlegende Reformen erfolgreich umgesetzt wurden, gestaltet Deutschland die Wärmewende weiterhin mit einem veralteten Rechtsrahmen, der insbesondere auch den Anforderungen der EffSTRA 2050 nicht mehr gerecht wird.

In Rahmen der neuen Effizienzstrategie sollte sichergestellt werden, dass vorhandene Heizkraftwerke optimal genutzt werden und möglichst viele Gebäudeflächen mit der bestehenden Kapazität versorgt werden. Hierzu bedarf es kurzfristig entsprechender Regelungen, die es ermöglichen, die Gebäudeanschlusswerte an den tatsächlichen Wärmebedarf der zu versorgenden Immobilien anzupassen, Überdimensionierungen abzubauen und ungenutzte Kapazitäten für weitere Liegenschaften zur Verfügung zu stellen (Frankfurter Modell).

Im Zusammenhang mit der (auch nur temporären) Stilllegung von kohlebasierten Heizkraftwerken sind Belange der Wärmeversorgung bereits angeschlossener oder im Bau befindlicher Liegenschaften angemessen zu berücksichtigen. Aufgrund bereits vorliegender praktischer Erfahrungen bedarf das gegenwärtig gültige Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) im Bereich der Systemrelevanz einer entsprechenden Ergänzung (Hanau-Fall). Zur Vermeidung

weiterer Bürokratie könnte hierbei auf die vorhandenen Strukturen und Kompetenzen der Regulierungsbehörden des Bundes und der Länder zurückgegriffen werden.

Zu V 2 c) Nr. 7 Tank- und Ladeinfrastruktur ausbauen

Die Immobilienwirtschaft unterstützt grundsätzlich die Absicht, das Angebot an Ladestationen zu verbessern und den Ausbau der Infrastruktur für klimafreundliche Mobilität zu verstärken.

Grundsätzlich zu begrüßen ist auch, dass im Klimaschutzprogramm der Bundesregierung neben dem Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur auch Hindernisse beim Ausbau privater Ladeinfrastruktur adressiert werden („Im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und im Mietrecht werden die Vorschriften für die Errichtung von Ladeinfrastruktur vereinfacht, insbesondere wird dabei das Einstimmigkeitsprinzip durch das Mehrheitsprinzip ersetzt. Vermieter werden verpflichtet, die Installation von Ladeinfrastruktur zu dulden.“, S. 79)

Dabei gilt es jedoch auf folgende Punkte zu achten:

- Die beabsichtigten Neuregelungen sollten im Rahmen der ohnehin anstehenden und angekündigten Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) intensiv, unter Einbeziehung der Immobilienwirtschaft, diskutiert werden. Insbesondere im Hinblick auf das Mietrecht ist es fraglich, ob die gesetzliche Privilegierung einer einzelnen Maßnahme mit der Gesetzessystematik des BGB vereinbar ist.
- Der Ausbau von gebäudeintegrierter Ladeinfrastruktur bringt erhebliche technische Herausforderungen mit sich (z.B. Auswirkungen auf Verteilnetze, Trafostationen, Netzanschlüsse, Hausstromleitungen). Es ist zu klären, wer die Kosten hierfür tragen würde. Daher muss in jedem Fall parallel über eine Förderkulisse auch für den Ausbau privater Ladeinfrastruktur diskutiert werden. Übermäßige finanzielle Mehrbelastungen für die Immobilienwirtschaft lehnen wir ab, zumal die Schaffung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen primär Aufgabe des Verkehrs- und Mobilitätssektors ist.
- Aktuell arbeitet das BMWi an einem Referentenentwurf zur Umsetzung der Vorgaben der EPBD bzgl. gebäudeintegrierter Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität. Der Entwurf wird zeitnah erwartet. Es sollte jetzt darum gehen, zunächst diese Vorgaben in nationales Recht zu überführen und dann entsprechend umzusetzen.
- Ein in BGB und WEG verankertes „Recht auf Laden“ für jeden einzelnen Mieter, wie es etwa die Initiative mehrerer Bundesländer im Bundesrat vorsieht, würde das Kind mit dem Bade ausschütten und wird daher seitens der Immobilienwirtschaft abgelehnt. Es ist völlig unklar, wie die technischen Voraussetzungen geschaffen werden können. In der EPBD wurde bewusst mit der Vorgabe von Leerrohren der Aspekt der Technologieoffenheit betont. Ein „Recht auf Laden“ würde hingegen den Entwicklungspfad eindeutig auf die Elektromobilität festlegen.

Berlin, 20.11.2019

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Gez.

Philipp Matzke

Senior Referent Energie- und Klimaschutzpolitik, Gebäudetechnik

Tim Röder

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik