

Berlin, 9. November 2017

ENERGIEEFFIZIENT UND BEZAHLBAR: VERBÄNDE FORDERN IMPULSE FÜR DEN GEBÄUDESEKTOR

Politische Forderungen für die Koalitionsverhandlungen

Auf den Gebäudesektor entfallen rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen. Um die Ziele der Energiewende zu erreichen, insbesondere die Umsetzung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050, müssen in der kommenden Legislaturperiode entscheidende Weichen gestellt werden. Insbesondere die Definition des Niedrigstenergiegebäudestandards für Neubauten und eine erfolgreiche Anhebung der Sanierungsrate werden entscheidenden Einfluss auf den genannten Zielkorridor haben.

Energieeffizienz ist dabei kein Widerspruch zu bezahlbarem Wohnraum sondern kann mit den richtigen Rahmenbedingungen einen wichtigen Beitrag zu einer sozial ausgewogenen Energiewende leisten.

Verbraucherzentrale Bundesverband, Deutscher Mieterbund, Deutsche Umwelthilfe, Bund der Energieverbraucher, Naturschutzbund Deutschland und co2online fordern:

1.) Neubaustandard erhöhen

Die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind nicht verantwortlich für hohe Immobilien- und Mietpreise. Sie sind auch keine maßgeblichen Kostentreiber beim Neubau. Sie haben nur einen kleinen Anteil an den gesamten Kosten und tragen nur zu einem geringen Teil zu Steigerungen bei den Baukosten bei, senken dafür aber den Energieverbrauch. Die seit Jahren zu beobachtende Verteuerung des Bauens hat vielfältige andere Ursachen, insbesondere die Entwicklung der Baulandpreise, die sehr viel stärker ins Gewicht fallen. Eine Absenkung der energetischen Anforderungen würde demnach auch nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen. Im Gegenteil: Steigende Heizkosten und damit höhere Nebenkostenrechnungen der Bewohner könnten langfristig die Konsequenz sein und den Werterhalt der Immobilien gefährden.

Vor dem Hintergrund der energiepolitischen Ziele und den Anforderungen der europäischen Gebäuderichtlinie ist eine Erhöhung des Neubaustandards notwendig. Dass diese dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen muss, kann nur im Sinne des Verbrauchers sein. Laut eines vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) in Auftrag gegebenen Gutachtens ist eine Anhebung der Anforderungen für Neubauten ab 2021 auf das Niveau Effizienzhaus 55 wirtschaftlich. Die Verbände teilen diese Einschätzung und sprechen sich daher für eine Erhöhung der

Mindestanforderungen im Neubau aus. Im Sinne der notwendigen Planungssicherheit für Bauherren hätte eine Entscheidung längst getroffen werden sollen.

Entschieden lehnen die genannten Verbände dagegen ab, Gebäude ausschließlich über die Menge an CO₂-Emissionen zu definieren. Vielmehr müssen wie bisher zwei Kriterien für die Bewertung herangezogen werden: die „Hauptanforderung an den maximalen Primärenergiebedarf“, also die Effizienzanforderungen an das Heizungssystem und den Energieverbrauch, sowie die „Nebenanforderung an den Wärmeschutz“ der Gebäudehülle, einschließlich Dach, Wände und Fenster.

Mit diesem ganzheitlichen Ansatz wird verhindert, dass Emissionen lediglich aus dem Gebäudesektor in die Energieerzeugung verlagert werden und daraus resultierende hohe Stromkosten einseitig Mieter und Stromkunden belasten.

2.) Steuerliche Förderung als Anreiz für Sanierungen von selbstgenutzten Bestandsgebäuden

Zur Erfüllung der Klima- und Energieziele der Bundesregierung und zur Anhebung der seit Jahren stagnierenden Sanierungsrate sind zusätzliche Anreize für Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand notwendig. Die Verbände fordern daher eine Absetzbarkeit der energetischen Sanierungskosten von der Steuerschuld als Unterstützung der Eigenheimbesitzer. Dieser sollte die KfW-Förderung ergänzen (ggf. auch additiv) in der Art, dass Hausbesitzer für ambitionierte Sanierungsmaßnahmen gewonnen werden. Im Gegenzug für eine höhere Förderung ist dabei auf eine sinnvolle Qualitätssicherung durch Baubegleitung und – besonders bei Einzelmaßnahmen – die Verknüpfung mit einem individuellen Sanierungsfahrplan zu achten.

3.) Mehr Transparenz für Verbraucher durch Verbesserung des Energieausweises, Liberalisierung des Fernwärmemarktes und Qualitätssicherung

Aus Verbraucher- und Mietersicht sind die Existenz und Zulässigkeit von verschiedenen Energieausweisen (Verbrauchs- und Bedarfsausweis, alte und neue Energieausweise) unverständlich und führen zu unnötiger Intransparenz. Die Ergebnisse der verschiedenen Ausweise sind nicht vergleichbar und besitzen zum Teil nur eine geringe Aussagekraft. Eine Vereinheitlichung der Ausweise ist daher dringend geboten. In Zukunft sollten ausschließlich aussagekräftige, am tatsächlichen Energiebedarf orientierte Energieausweise für alle Gebäude verpflichtend ausgestellt werden. Des Weiteren sollten die bestehenden Defizite des Energieausweises, insbesondere im Rahmen des Rechenverfahrens für Bestandsgebäude, gelöst und die Durchsetzung der Energieausweispflicht gestärkt werden.

Aus Verbrauchersicht ist die gesetzliche Ermächtigung der Kommunen zur Schaffung eines Anschluss- und Benutzungszwangs zur Fernwärmeabnahme in bestimmten Gebieten ein unzeitgemäßer Eingriff in die Privatautonomie. Die dadurch entstehende Monopolstellung der Fernwärmeversorger beeinträchtigt die betroffenen Besitzer von Wohneigentum in der Wahl ihrer Haustechnik und führt zu intransparenten und hohen Energiepreisen für Mieter und Hauseigentümer. Daher wird die ersatzlose Streichung des

§ 16 EEWärmeG zum „Anschluss- und Benutzungszwang“ im Rahmen der Zusammenführung zum Gebäudeenergiegesetz gefordert.

Die Umsetzung der energetischen Standards und der durchgeführten Sanierungs- und Baumaßnahmen wird bisher nur unzureichend überprüft. Diese Lücke zwischen Anspruch und Wirklichkeit kann zu wirtschaftlichen Einbußen für die Verbraucher führen, wenn z.B. die Energiekosten trotz umfangreicher Investitionen nicht merklich sinken oder Leistungen unzureichend ausgeführt werden. Die Verbände fordern daher Maßnahmen, die die Transparenz für Verbraucher und Ergebnisorientierung erhöhen, wie z.B. durch konkretere Angaben in den Fachunternehmererklärungen der ausführenden Unternehmen, der Installation von Wärmemengenzählern in neuen Heizanlagen durch den Hersteller oder deren Nachrüstung in größeren Wohngebäuden.

4.) Mieter bei Modernisierungen stärker entlasten

Bisher kann der Vermieter nach einer energetischen Modernisierung (Dämmung, Heizung, Fenster) 11 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten ohne zeitliche Befristung auf die Jahresmiete umlegen. Es gelten weder die Kappungsgrenzen noch ist die Erhöhung durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt, sodass die Modernisierungsumlage vielfach zu drastischen Mieterhöhungen führt. Eine grundlegende Neujustierung des § 559 BGB ist im Sinne einer sozialverträglichen Wohnungspolitik erforderlich. Daher fordern die Verbände, die Umlage auf maximal 6 Prozent zu senken. Zugleich sollte für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eine auf 8 Jahre befristete Höchstgrenze für Mieterhöhungen umgesetzt werden, welche bei maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat liegt, um Mieter vor unverhältnismäßigen Mietpreissteigerungen zu schützen.

Gleichzeitig müssen energetische Modernisierungen für Vermieter attraktiv bleiben. Das gelingt nur, wenn der Vermieter direkt von öffentlicher Förderung profitieren kann und die Antragstellung weniger bürokratisch erfolgt. Deshalb dürfen öffentliche Fördermittel nicht länger auf die Modernisierungskosten angerechnet werden, sondern müssen dem Eigentümer direkt zugutekommen. Hierdurch würde der Vermieter einen Ausgleich zu der dann ggf. noch stärker reduzierten Modernisierungsumlage erhalten.