

Rechtsanwalt, M. A.
Alexander Rychter
Verbandsdirektor

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/336

A02, A18



VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Düsseldorf, 15. Februar 2018
VD/re

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

**Antrag 17/1112 der Fraktionen CDU und FDP
NRW muss auf Bundesebene Impulsgeber für eine Neuausrichtung der
Energieeinsparverordnung werden**

**Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
am 23. Februar 2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Anlage erhalten Sie die für oben genannte Anhörung erbetene Stellungnahme des
VdW Rheinland Westfalen.

Mit freundlichen Grüßen,

Alexander Rychter

**Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen
zum Antrag**

NRW muss auf Bundesebene Impulsgeber für eine Neuausrichtung der Energieeinsparverordnung werden

Antrag der Fraktionen der CDU und FDP, Drucksache 17/1112

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am
23. Februar 2018**

Der Antrag thematisiert die Auswirkungen der Energieeinsparverordnung 2016 auf die Entwicklung von Baukosten und Mietpreise auf den nordrheinwestfälischen Wohnungsmärkten.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Einwohner in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften.

Eine der größten Herausforderungen in Deutschland und damit auch in NRW 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 bundesweit 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. Wenn angesichts dieser – auch sozial- und gesellschaftspolitischen – Herausforderung die Anforderungen der EnEV weiter erhöht werden, dann kann diese Herausforderung nicht gelingen. Das hat bereits die im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen eingesetzte Baukostensenkungskommission dargelegt. Zurzeit gilt es alle Investoren, auch diejeni-

gen die sich in der Vergangenheit zurückgezogen haben, für Neubau, vor allem in den Ballungsräumen, zu gewinnen. Dafür ist es erforderlich, die Investitionskosten zu senken und nicht zu erhöhen, die steuerlichen Rahmenbedingungen zu verbessern und die öffentlichen Fördermittel zu erhöhen.

Unsere Mitglieder leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Ein Großteil davon im Bereich des geförderten Wohnraums. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2016 im Durchschnitt 5,33 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 7,50 Euro/qm und auch unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,78 Euro/qm¹.

Durch die Maßgabe zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs um weitere 25 Prozent durch die Änderung der EnEV im Jahr 2016 haben sich die Baukosten erneut um 7 bis 9 Prozent erhöht. Damit sind die Spielräume einer Wirtschaftlichkeit aus der Perspektive der verbandszugehörigen Unternehmen ausgeschöpft.

Insofern sind unsere Unternehmen und ihre Mieter in einem besonderen Maße von Preissteigerungen im Bereich des Wohnungsbaus betroffen.

Insofern ist es für den Verband nicht nachvollziehbar, nicht zur Anhörung geladen worden zu sein!

Dennoch sehen wir uns aufgefordert, zu diesem aus unserer Perspektive wichtigen Thema im Rahmen einer Stellungnahme zu verhalten.

Der oben genannte Antrag von CDU und FDP mit dem Ziel der Überarbeitung der Energieeinsparverordnung wird vom Grundsatz her begrüßt, scheint aber aufgrund der im neuen Koalitionsvertrag auf Bundesebene getroffenen Aussagen in Teilen bereits obsolet. In Folge formulieren wir dazu Bewertungen und Empfehlungen.

¹ NRW.BANK (2017): Wohnungsmarkt Info 2017

1. Eine weitere Reduzierung der CO₂-Emissionen für Neubauten ist perspektivisch geboten, um die internationalen Zusagen in Bezug auf die Klimaziele erfüllen zu können. In der Vergangenheit hat man im Gebäudebereich diesbezüglich vor allem auf das Energieeffizienzziel gesetzt. Allein über Effizienzstandards sind die klimapolitischen Ziele aber nicht mehr erreichbar, da die Effizienzstandards ihre wirtschaftlichen Grenzen erreicht haben. Deshalb muss nun umgesteuert werden. Ohne die Effizienzziele zu negieren, muss nun stärker auf das CO₂-Senkungsziel gesetzt werden. Darüber hinaus sollte auch die Endenergie eine stärkere Rolle spielen. Für einen solchen Paradigmenwechsel schlagen wir vor, die derzeitigen Effizianzorderungen einzufrieren und die Rolle der erneuerbaren Energieträger zu stärken. Dies erhöht auch die Nachfrage nach CO₂-armen Energieträgern. Nur ein konsequentes Umsteuern, das aber auch eine Übergangszeit benötigt, wird technologieoffene, sozial verträgliche und wirtschaftlich trag-fähige Lösungen ermöglichen.
2. Eine Aussetzung der aktuellen EnEV 2016 wäre ohne Evaluierung allerdings genauso Attentismus, wie es eine Verschärfung wäre: Vor Veränderung steht die Evaluierung.
Es muss endlich ein Bericht über Energieeinsparung und Treibhausgasminde-
rung sowie das Kosten/Nutzen-Verhältnis im Gebäudesektor vorgelegt werden, der die empirischen Ergebnisse der Bau- und Modernisierungstätigkeit der letzten 10 Jahre aufzeigt. Schwerpunkt sollten die energetischen Niveaus entsprechend EnEV sein, sowohl im Neubau als auch im Bestand:
 - im Neubau, d.h. EnEV vor 2009, EnEV ab 2009 = KfW 100, KfW 70, KfW 55, KfW 40. EnEV 2016 liegt nah an KfW 70, ist aber nicht identisch, es dürfte jedoch dazu praktisch noch keine gemessenen Energieverbräuche geben.
 - im Bestand - KfW 140, KfW 100, KfW 70 und KfW 55.
3. Unser Bundesverband GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen empfiehlt, die Anforderungssystematik der EnEV mittelfristig auf CO₂ und Endenergie umzustellen, dazu verweisen wir auf das Gutachten „Konzeptionelle Ansätze zur Umsetzung der Energiewende im Gebäu-

desektor“². Das erfordert eine gesellschaftliche Diskussion, ein behutsames Vorgehen³ und damit verbunden die Abkehr von der derzeitigen Hektik der Gesetzgebung. Es sollten zuerst in die Tabelle mit den Primärenergiefaktoren die CO₂-Faktoren zur freiwilligen Anwendung mit aufgenommen werden, um dazu Erfahrungen zu sammeln. Gleichzeitig sollte eine Experimentierklausel in die EnEV / das GEG aufgenommen werden, die alternativ zum GEG eine versuchsweise Anwendung entsprechender Kennwerte für Quartiere erlaubt. Damit könnten Optimierungen nach Treibhausgasen und Energieverbrauch in Quartieren probiert werden. Ziel ist die sozialverträgliche Reduzierung der Treibhausgasemissionen und die Freisetzung planerischer Kreativität jenseits der Anforderungen der EnEV.

4. Derzeit darf CO₂-armer Energiebezug aus dem Gas- und dem Stromnetz in der EnEV nicht angerechnet werden. Eine Öffnung würde die Nachfrage nach erneuerbaren Energien erhöhen und ein positives Marktsignal setzen. Der Entwurf des GEG enthielt 2017 einige erste Vorschläge in diese Richtung, konkret zur Anrechenbarkeit von Biogas in BHKW, zur Anrechenbarkeit eines BHKW, das ein Nachbargebäude mit versorgt und zur Anrechenbarkeit von PV-Anlagen. Diese wurden „Flexibilisierungen“ genannt. Diese sollten gestärkt werden.

Maßnahmen im Gebäudesektor zur Erreichung des Klimaziels

Eine nachhaltige Verminderung der Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand kann nach derzeitiger Erfahrung der Wohnungswirtschaft am ehesten durch den Be-

² Nikolas D. Müller und Andreas Pfnür (2017): Konzeptionelle Ansätze zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor – Systematisierung und Diskussion alternativer Steuerungsindikatoren für die Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 34.

³ Es würde bei schneller Umstellung zu Verwerfungen im Bereich der Fernwärme kommen. Fernwärmenetze mit Kohle-KWK weisen ggf. sehr gute Primärenergiefaktoren, aber auch hohe CO₂-Emissionen auf. Insbesondere in Fällen von Anschluss- und Benutzungszwang ist das zwingend zu beachten!

zug oder die lokale Erzeugung CO₂- armer oder -freier Energie in Kombination mit einer „normalen“ energetischen Modernisierung der Gebäude erreicht werden. Eine herausragende Rolle wird die gemeinsame Versorgung im Quartierszusammenhang spielen. Das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt durch eine dezentrale Stromerzeugung in den Quartieren und über eine Sektorkopplung wird dabei neue Justierungen im Energiewirtschaftsrecht erforderlich machen.

1. Verschiedene Untersuchungen zeigen - nicht nur in der Energieprognose der Wohnungswirtschaft -, dass mehr energetische Modernisierung in solidem durchschnittlichem Standard insgesamt mehr Energieeinsparung bringt als wenig Modernisierung in großer Tiefe.⁴
2. Für den Klimaschutz ist eine eingesparte Tonne CO₂ umso mehr wert, je eher sie eingespart wird. Deshalb brauchen wir jetzt mehr Klimaschutz pro Euro. Fördermittel für Klimaschutzmaßnahmen und energetische Modernisierung im Gebäudesektor sind und bleiben notwendig, um die finanziellen Folgen für Mieter und selbstnutzende Eigentümer abzufedern. Die Förderung sollte aber nach Effizienz Gesichtspunkten überarbeitet werden. Aus Effizienz Gesichtspunkten ist z.B. das Geld in den Kohleausstieg volkswirtschaftlich gut angelegt. Entschädigungen für stillgelegte Kohlekraftwerke und die nötigen Ersatzinvestitionen in Erneuerbare-Energien-Kraftwerke summieren sich auf eine Investition von ca. 1.500 EUR pro jährlich eingesparte Tonne an Treibhausgasen. Im Gebäudesektor müssen dagegen rund 10.000 EUR (Bestandsmodernisierung) bis 20.000 EUR (Neubau) investiert werden, um jährlich eine Tonne Treibhausgase einzusparen. Verschärfungen von energetischen Anforderungen an Gebäude sind aus Klimaschutzsicht daher hoch ineffizient. Sie erhöhen die spezifischen Kosten der Einsparung immer weiter. Eine Umstellung des Ord-

⁴ Henger, Ralph; Hude, Marcel; Runst, Petrick (2016). Erst breit, dann tief sanieren. Die Rolle von Sanierungsfahrplänen in der Energieberatung. Gutachten im Rahmen des Forschungsprogramms „Handwerk und Energiewende im Gebäudesektor“. IW Köln

nungsrechts auf die Treibhausgasemissionen würde hingegen die Effektivität des Ordnungsrechtes für den Klimaschutz verbessern.

3. Es ist an der Zeit, lokal erzeugten und genutzten Strom pur – d.h. ganz ohne Abgaben und Umlagen - in die Quartiersnutzung zu geben. Nur eine sehr unbürokratische Form der Stromnutzung wird hier die Energiewende voranbringen. Im Gegenzug könnten Förderungen für die Stromerzeugung im Quartier wegfallen. Voraussetzung wäre eine Umgestaltung der Netzentgelte, die sowohl den dezentralen Weg fair begleitet, als auch die Netzfinanzierung sichert. In diesem Zusammenhang möchten wir auf das Engagement des Verbandes in bei der Initiative „Mieterstrom jetzt!“ gemeinsam mit der Verbraucherzentrale NRW und dem Landesumweltministerium im Jahr 2016 hinweisen.
4. Ganz ohne finanzielle Verschiebungen wäre kurzfristig eine Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse für die dezentrale Stromerzeugung durch Wohnungsunternehmen möglich: dann gäbe es keine Verluste der erweiterten Gewerbesteuerkürzung mehr und keine 10%-Grenze für Vermietungsgenossenschaften wegen lokaler Stromerzeugung mittels KWK und auf Basis erneuerbarer Energien. Dadurch entstünden keine Steuerausfälle, aber ein großer Schub für die Energiewende.
5. Das Gebäudeenergiegesetz sollte mittelfristig auf Anforderungen an Treibhausgasemissionen und Endenergie umgestellt werden. In Vorbereitung darauf sollte in dieser Legislaturperiode eine Experimentierklausel eingeführt werden, die alternativ zum GEG eine versuchsweise Anwendung dieser Kennwerte in Gebäudeclustern (Quartiere und ganze Bestände von Wohnungsunternehmen) erlaubt. Ziel ist die sozialverträgliche Reduzierung der Treibhausgasemissionen.

Maßnahmen ohne Kostenwirkung für den Bund

- Beseitigung Hemmnis GewStG, KstG für Strom aus KWK und Erneuerbaren für Wohnungsunternehmen
- Anrechnung von Biogas in Brennwertnutzung anteilig für Neubauten und umfassende Modernisierungen im Ordnungsrecht zulassen (Biogasregister)
- Anrechnung von Ökostrom für den Hausbedarfsstrom bei Neubauten zulassen (Grünstromzertifikate)
- Erweiterung Mieterstromgesetz für Quartiere (räumlicher Zusammenhang) und auf Windstrom
- Experimentierklausel im GEG für Treibhausgasemissionen und Endenergie
- Energiemanagement in BetriebskostenV aufnehmen

Kostenwirksame Maßnahmen für den Bund

- Steuerliche Förderung / I-Zulage (ca. 1 Mrd. EUR p.a. nötig)
- Einzelmaßnahmen nach EnEV-Standard fördern (wie Innovation-City)
- Ausweitung Innovation City bundesweit: kostenfreie aufsuchende Beratung und bürgerorientierte Portale, analog Webseite der Stadt Bottrop zur direkten Information über die Möglichkeiten der Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Unterstützung des Umstiegs auf Erneuerbare Energien für Ölheizungen plus Einzelmaßnahmen (sind i.A.: in Regionen ohne Gas- oder FW-Netz, Unterstützung nötig)
- Reduzierte MwSt. auf Arbeitsleistungen für umfassende energiesparende Maßnahmen - entsprechend EnEV
- Kostenlose Sanierungsfahrpläne für Kleinvermieter und Selbstnutzer, kostenlose energetische Portfolioanalyse für kleine Wohnungsunternehmen
- Zuschuss für Immobilienverwalter für Weiterbildungen zum Thema energetischen Sanierung und Energieeffizienzmaßnahmen in Eigentümergemeinschaften

- Investitionsförderung für Smart-Home in Anlehnung an die Förderung zur Anlagenoptimierung, bzw. Aufnahme in das BAFA-Programm
- Unterstützung der Umstellung von Fernwärme aus Kohle-KWK auf 60% EE
- Investitionsförderung für gasgestützte Wärmepumpen und Brennstoffzellen in Höhe der Differenz zum Brennwertkessel
- Optimierung des Förderprogramms zur energetischen Stadtsanierung

Wie bereits oben ausgeführt, enthält der neue Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD bereits wesentliche Verabredungen beispielsweise für den Bereich der Energiebilanzierung auf Quartiersebene, die Nutzung von lokal erzeugter Energie oder der Zusammenführung von EnEV, Energieeinspargesetz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zu einem Gebäudeenergiegesetz für alle Gebäude bis 01.01.2021. Insofern ist eine Bundesratsinitiative zu begrüßen, wenn Sie zur Beschleunigung des Verfahrens im genannten Sinne beitragen kann.