



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
NRW

Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

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

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
17/354**

A02, A18

Haus & Grund NRW

Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60

Telefax (0211) 41 63 17-89

E-Mail: mail@haus-und-grund-nrw.de

Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl

Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Datum 16. Februar 2018

„NRW muss auf Bundesebene Impulsgeber für eine Neuausrichtung der Energieeinsparverordnung werden“

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

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

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, an der Anhörung teilzunehmen. Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden über 226.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrem Schreiben vom 14. Dezember 2018 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Haus & Grund NRW begrüßt den Antrag von CDU und FDP ausdrücklich. Bezahlbaren Wohnraum einerseits und einen Beitrag für den Klimaschutz andererseits gleichermaßen zu fordern, ist nicht realisierbar. Insofern ist der Antrag folgerichtig und findet unsere Unterstützung.

Haus & Grund NRW e.V.

Aachener Straße 172

40223 Düsseldorf

Steuernummer: 106/5746/1431

Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

Präsident:

Klaus-Dieter Stallmann

Vizepräsident:

Prof. Dr. Peter Rasche

E-Mail:

info@haus-und-grund-nrw.de

Internet:

www.haus-und-grund-nrw.de

Bankverbindung:

Postbank Dortmund

IBAN: DE43 4401 0046 0728 5124 66

BIC: PB NKD EFF XXX

II.

Wir unterstützen den Vorschlag, die EnEV 2016 für drei Jahre auszusetzen.

1.

Das Wohnobjekt muss wirtschaftlich zu vermarkten sein, sei es durch Vermietung oder Veräußerung. Daraus folgt, dass insbesondere in strukturschwachen Regionen mit hohen Leerständen eine hochaufwendige Dämmung wirtschaftlich unvernünftig wäre. Zwar würde sich ggfs. ein entsprechend gedämmtes Gebäude in Konkurrenz zu anderen Gebäuden besser vermarkten lassen. Allerdings würden Eigentümer nicht die Miete oder den Verkaufspreis erzielen können, der erforderlich wäre, um die Dämmung refinanzieren zu können.

Rein aus dem Blickwinkel der Energieeffizienz hat das Anstreben eines höheren Standards einen Vorteil, weil dadurch in der Regel überproportionale Energieeinsparungen erzielt werden. Ökonomisch ist dies jedoch kritisch, weil sich die höheren Gesamtkosten in der Regel wirtschaftlich nicht refinanzieren lassen. Die Praxis zeigt daher auch, dass nur in geringem Umfang sehr hohe Energieeffizienzmaßnahmen umgesetzt werden. Erfolgreich kann die Energiewende in der Bestandssanierung gemeistert werden, wenn eher in der Breite, aber mit weniger anspruchsvollen Energieeffizienzstandards operiert wird.

Schon die 2014 in Kraft getretene EnEV-Novelle sah verschiedene Maßnahmen vor, die sowohl im Bestand als auch im Neubau zu höheren Kosten geführt haben. Für Bestandsobjekte wurden vor allem das Instrument der Austausch- und Nachrüstverpflichtungen verwendet. Die Maßnahmen führten zu einer zeitlichen Vorverlagerung von Kosten (Austauschpflichten) bzw. zu zusätzlichen Kosten durch Nachrüstpflichten in Bezug auf installierte Öl-/Gas-Standardheizkessel. Die Dämmung von Warmwasser- und Heizungsrohren in unbeheizten Räumen gehörte dazu. Bis 2015 war die oberste Geschossdecke zu dämmen, wenn diese an unbeheizte Dachräume grenzte.

Für Neubauvorhaben werden durch die EnEV 2014 jedoch gegenüber der EnEV 2009 auch höhere Anforderungen formuliert. Die primärenergetischen Anforderungen (Gesamtenergieeffizienz) wurden bei neugebauten Objekten ab dem Jahr 2016 um 25 Prozent erhöht. Die Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle waren ab 2016 weiter zu reduzieren, wodurch die Anforderungen an die Außenbauteile wie Außenwände um rund 20 Prozent verschärft wurden.

Die Anforderungen an die Luftdichtheit von großen Wohngebäuden wurden angepasst. Die höheren primärenergetischen Anforderungen der EnEV 2014 haben ab dem Jahr 2016 zu einem Anstieg der Baukosten um rund 6 bis 8 Prozent geführt.

2.

Die EnEV schreibt vor, dass die Gebäudehülle einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig abgedichtet wird. Hierdurch soll ein Wärmeverlust durch einen unkontrollierten Luftaustausch vermieden werden. Der spezifische Transmissionswärmeverlust ist der Wärmestrom, der je Quadratmeter Gebäudehüllfläche und je Grad Temperaturunterschied abgegeben wird. Er gibt damit die durchschnittliche Dämmqualität der Gebäudehülle an. Je niedriger der Wert, desto besser ist die durchschnittliche Dämmqualität. Hier wird das Dilemma offensichtlich. Auf der anderen Seite schreibt die EnEV in § 6 Abs. 2 nämlich vor, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt werden muss. Durch die vor einer Dämmung und Abdichtung vorhandenen Undichtigkeiten in der Gebäudehülle wurde der gesundheitliche Mindestluftwechsel automatisch gewährleistet. Nunmehr muss die Lüftung manuell durch Öffnen von Fenstern und Türen oder durch installierte Lüftungsanlagen erfolgen. In der Praxis geht hiermit ein Wärmeverlust einher.

Die Entwicklung von Feuchte und Schimmelschäden, bedingt durch die Wärmedämmung einerseits und falschem Lüftungsverhalten andererseits, ist nicht nur aus gesundheitlicher Hinsicht ein Problem. So soll ein Schimmelpilzbefall zu den typischen Auslösern sog. „wohnraumbedingter Erkrankungen“, nämlich Asthma, Bronchitis, Allergien, auch Erschöpfungszustände und Kopfschmerzen, gehören. Auch in rechtlicher Hinsicht ist es ein Problem. In den Mietstreitigkeiten um Minderung und Kündigung spielen die Vorkommnisse von Schimmelpilz mit die bedeutendste Rolle.

3.

Es gibt zahlreiche andere Maßnahmen zur Energieeinsparung - allein durch energiesparende Haushaltsgeräte. Kühlschrank, Waschmaschine und andere Haushaltsgeräte sind in heutigen Haushalten unverzichtbare Helfer. Durchschnittlich stehen vier Elektro-Großgeräte in jedem der rund 40 Mio. Haushalte in Deutschland. Zusammen sind sie für rund ein Drittel des privaten Stromverbrauchs verantwortlich. In den letzten 15 Jahren hat die Entwicklung der Haushaltsgeräte hin zu effizienteren Geräten große Fortschritte gemacht. Beim Vergleich der Verbrauchswerte basierend auf den Standardprogrammen und Messungen der besten Geräte von Bosch und Siemens aus dem Jahr 2013 und identisch ermittelten Werten von vergleichbaren Geräten der beiden Hersteller aus dem Jahr 1998 ergaben sich folgende Reduzierungen des Stromverbrauchs:

Waschmaschine -63 Prozent, Geschirrspüler -50 Prozent, Wäschetrockner -72 Prozent, Kühl-/Gefrierkombination -75 Prozent. Mit der heute vorhandenen Gerätetechnik könnten 8 Mrd. kWh Strom jährlich eingespart werden, denn 17 Prozent aller deutschen Haushaltsgeräte (30 Mio.) sind mindestens 14 Jahre alt.

III.

Eine Bilanzierung auf Quartiersebene vorzunehmen ist sinnvoll. Um die Erfolge bei der Verringerung des Energieverbrauchs im Gebäudesektor voranzutreiben, sollte die energetische Stadtsanierung verfolgt werden. Der Grundgedanke des Vorgehens ist es dabei, nicht mehr einzelne Gebäude, sondern ganze Quartiere im Hinblick auf den Energieverbrauch zu optimieren. Das Herangehen ähnelt dem im Bereich der Stadtentwicklung mit dem ExWoSt-Forschungsfeld KiQ (Kooperation im Quartier) beschrittenen Weg, möglichst alle Eigentümer eines Quartieres anzusprechen und zur Mitarbeit zum gegenseitigen Vorteil zu veranlassen. Eine Übertragung von Erkenntnissen aus dem Projekt KiQ zur energetischen Stadtsanierung erscheint daher sinnvoll.

Für die energetische Stadtsanierung hält die KfW zwei Programme bereit. Programm 432 – Quartierskonzepte und Sanierungsmanager – unterstützt Kommunen dabei, integrierte Quartierskonzepte zu entwickeln. Diese sollen die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Energieeinsparung im Quartier aufzeigen. Das mit der Förderung erstellte Konzept soll dann als zentrale strategische Entscheidungsgrundlage sowohl für die Planung energetischer Maßnahmen im Quartier als auch für die kommunale Investitionsplanung dienen. Das Programm 201 – Energieeffiziente Quartiersversorgung – unterstützt dann die Umsetzung investiver Maßnahmen u. a. auch im Rahmen der zuvor entwickelten integrierten Quartierskonzepte. Im Rahmen des Programms 432 zahlt die KfW einen Zuschuss von 65 Prozent der förderfähigen Kosten für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts. Das Konzept muss die städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen sowie sozialen Belange berücksichtigen. Ebenfalls förderfähig ist die Arbeit eines Sanierungsmanagers. Der Zuschuss beträgt hier ebenfalls 65 Prozent der förderfähigen Kosten. Der maximale Zuschussbetrag für den Sanierungsmanager beträgt 150.000 Euro je Quartier. Der Förderzeitraum für die Beschäftigung des Sanierungsmanagers ist auf drei Jahre begrenzt.

Grundsätzlich sind die KfW-Programme zu begrüßen, da sie ermöglichen, jedes Gebäude entsprechend den Möglichkeiten individuell zu modernisieren und nicht mehr darauf abgezielt wird, alle Gebäude „gleichmäßig in Polystyrol“ zu verpacken, sondern alle Einsparpotenziale des Quartiers zu realisieren. Die Möglichkeit, einen Sanierungsmanager zu bezuschussen, ist aus Sicht von Haus & Grund NRW besonders zu begrüßen,

da sich sowohl beim Forschungsprojekt ESG als auch bei KiQ gezeigt hat, dass diese Art der Ansprache und Betreuung nötig ist, um private Eigentümer zur Beteiligung zu bewegen.

IV.

§ 25 Abs. 1 EnEV sollte dahin gehend angepasst werden, dass die zuständigen Behörden eine effektive Entscheidungsgrundlage haben, Härtefälle ohne bürokratische Hürden zu regeln. Eine Härtefall-Regelung ist vor den enorm hohen Kosten sehr wichtig. Eine unbillige Härte liegt nach der Bestimmung insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Das trifft auf einen großen Teil des Gebäudebestands zu, vor allem in strukturschwachen Regionen, die unter hohen Leerständen zu leiden haben und wo schon heute sog. Eigentümerarmut herrscht.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer