LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/372

A02, A18

Berlin, 19.02.2018

Stellungnahme des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

zum Antrag der Fraktionen der CDU und der FDP im Landtag Nordrhein-Westfalen „NRW muss auf Bundesebene Impulsgeber für eine Neuausrichtung der Energieeinsparverordnung werden“

Grundsätzliches

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum oben genannten Antrag.

Zusammenfassend unterstützt der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. grundsätzlich die Stoßrichtung des Antrags. Der Trend zu immer strengerem, im Hinblick auf die Reduktion der CO_2-Emissionen jedoch weitgehend wirkungslosem Ordnungsrecht muss gestoppt werden. Statt einer Aussetzung der EnEV 2016 spricht sich der ZIA jedoch dafür aus, die gültigen Anforderungen als nationalen Niedrigstenergiegebäudestandard zu definieren. Die weiteren Vorschläge für eine Weiterentwicklung und Flexibilisierung des Energieeinsparrechts, etwa durch die Integration des Quartiersansatzes oder eine differenzierte Betrachtung der Objekte bzw. Quartiere, sind ausdrücklich zu begrüßen.

Der ZIA teilt die im Antrag formulierte Einschätzung, dass insbesondere in stark wachsenden Ballungsgebieten in Nordrhein-Westfalen und ganz Deutschland dringend der zunehmenden Verknappung von Wohnimmobilien entgegengewirkt werden muss. Steigende Mieten sind Folge eines zu knappen Wohnungsangebotes. Dem kann nur durch Neubau begegnet werden. Die Politik ist daher gefordert, langfristig ausgerichtete, verlässliche und sowohl sach- als auch marktgerechte Rahmenbedingungen zu schaffen. Statt strengeren Auflagen sind zusätzliche Anreize für mehr Wohnungsbau erforderlich. Es gilt, dabei auch den Bereich der Wirtschaftsimmobilien im Blick zu behalten. Die Städte und Gemeinden benötigen eine stabile Mischung aus sämtlichen Nutzungsarten der Immobilienwirtschaft, sowohl im Wohn-, als auch im Nichtwohnsegment.

Wie im vorliegenden Antrag richtig festgestellt wird, gilt es, die Baukosten und damit auch die Mietpreise weiter verteuernde Faktoren zu vermeiden. Der ZIA unterstützt ausdrücklich die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung. Die Immobilienwirtschaft steht dabei zu Ihrer Verantwortung. In keinem anderen Wirtschaftssektor wurde der Ausstoß von CO_2 seit 1990 in so hohem Maße reduziert. Die Klimaschutzpolitik darf jedoch keinesfalls zu einer Überforderung des Gebäudesektors und unnötig steigenden Kauf- oder Mietpreisen in Deutschland führen.

Der ZIA hat bereits in der Vergangenheit anerkannt, dass es im Gebäudebereich weiteres erhebliches Potential zur Einsparung von Treibhausgasemissionen gibt. Aus Sicht des ZIA kann dieses Potential nur unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit im Sinne von § 5 Abs. 1 EnEG sowie der Prinzipien der Technologieoffenheit und Freiwilligkeit zu mehr Energieeffizienz im Gebäudesektor und damit zu effizientem Klimaschutz führen.

Weitere ordnungsrechtliche Verschärfungen im Bereich der Energieeinsparverordnung (EnEV) wären vor diesem Hintergrund verfehlt. Mit der EnEV 2016 sind die Grenzen des wirtschaftlich-technisch Machbaren erreicht. Zudem wären diese nicht im Sinne des Klimaschutzes. Bei Wirtschaftsimmobilien lassen sich auf diesem Wege keine nennenswerten zusätzlichen CO_2-Einsparungen erreichen, bei Wohnimmobilien nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten. Auch stellt der Neubau lediglich ein Prozent am Gesamtaufkommen aller Immobilien dar.

Weitere ordnungsrechtliche Verschärfungen würden erhebliche Folgen haben. Wohn- und Nichtwohngebäude würden weiter verteuert. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen warnt eindringlich vor weiteren Kostenerhöhungen, die Baukostensenkungskommission hat allein durch die EnEV-Verschärfung zum 01.01.2016 Kostensteigerungen in Höhe von 6 – 7 Prozent festgestellt[1]. Ein höheres Anforderungsniveau führt in der Praxis zudem regelmäßig nicht zu den erwarteten Endenergieeinsparungen. Die hierfür aufgewendeten finanziellen Mittel könnten an anderer Stelle, etwa im niedriginvestiven Bereich, sinnvoller allokiert werden.

Statt weiterer ordnungsrechtlicher Verschärfungen spricht sich die Immobilienwirtschaft dafür aus, mit intelligenten, wirtschaftlich sinnvollen Methoden möglichst viel CO_2 einzusparen. Der ZIA hat hierzu eine Reihe von Vorschlägen erarbeitet. Insbesondere sollte zukünftig im Rahmen der Sektorenkopplung die Anrechenbarkeit von Energieträgern aus erneuerbaren Quellen weiterentwickelt und verbessert werden. Zudem sollte die Bilanzierung von Quartieren in das Energieeinsparrecht integriert werden.

Im Einzelnen

zu 1.)

Der ZIA akzeptiert unter den Prämissen der Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit die aktuell gültigen Anforderungen für den Neubau im Energieeinsparrecht (EnEV 2016) und fordert, diese als den von der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie geforderten nationalen Niedrigstenergiegebäudestandard zu definieren. Der EnEV 2016-Standard beschreibt bereits ausreichend den „Nahezu-Null-Emission-Standard“. Wie in den Gutachten von Prof. Dr. M. Norbert Fisch zu Wirtschaftsimmobilien[2] und Prof. Dr. Andreas Pfnür zu Wohnimmobilien[3] dargelegt, stellen die aktuellen energetischen Anforderungen im Neubau faktisch die Grenzen des derzeit wirtschaftlich-technisch Machbaren dar. Erst nach erfolgtem und relevantem technischen Fortschritt kann zu einem späteren Zeitpunkt auch der Niedrigstenergiegebäudestandard weiterentwickelt werden.

Der ZIA begrüßt vor diesem Hintergrund die im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD formulierte Absicht, die aktuellen energetischen Anforderungen für Bestand und Neubau beizubehalten. Dies schafft Planungs- und Investitionssicherheit. Ein Aussetzen der EnEV 2016 ist aus Sicht des ZIA bei konsequenter Umsetzung durch die Koalitionäre auf Bundesebene

[1] Bericht der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen; Endbericht November 2015
[2] Fisch, Gutachten zur Verschärfung der EnEV und Zusammenlegung EnEV, EEWärmeG für Wirtschaftsimmobilien; September 2016
[3] Pfnür, Konzeptionelle Ansätze zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor; Mai 2017

nicht erforderlich. Eine Evaluierung der bestehenden Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf mögliche im Antrag genannte negative Begleiterscheinungen, ist aus Sicht des ZIA sinnvoll.

zu 2.)

Die im Antrag formulierte Forderung nach einer grundsätzlichen Systembetrachtung sowie die Einführung der Bilanzierung auf Quartiersebene werden mit Nachdruck unterstützt. Der ZIA hatte sich bereits in den Verhandlungen zum gescheiterten Gebäudeenergiegesetz für eine Neukonzeptionierung beim Energieeinsparrecht sowie eine Auseinandersetzung mit der Passgenauigkeit der Anforderungen zum Ziel der Energiewende eingesetzt.

Der ZIA spricht sich für eine Kodifizierung der bestehenden rechtlichen Normen (EnEG, EnEV, EEWärmeG) in einem Gesetz sowie die Überarbeitung und Vereinfachung der Anforderungen im Energieeinsparrecht aus.

Es sollte künftig eine Gleichbehandlung von Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien geben, um die Potentiale, die die Energiewende mit dem weiteren Ausbau der erneuerbaren Stromerzeugungskapazitäten zunehmend auch für die Wärmwende bietet, nutzen zu können. Neben der Anrechnung von nicht am Gebäude erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien gehört dazu insbesondere die verstärkte Integration von Quartierslösungen in das Energieeinsparrecht. Die energetische Gesamtbilanzierung mehrerer Gebäude im Quartier erfolgt durch eine energetische Gesamtsicht auf Bestandsgebäude, Neubauten und Energieerzeugung.

Perspektivisch sollten Umwelt- und Klimaschutzanforderungen im Gebäudesektor auf die Bezugsgröße CO_2 umgestellt werden.

zu 3.)

Sowohl der Neubau als auch der Gebäudebestand sind in Deutschland in hohem Maße heterogen. Der ZIA unterstützt daher die im Antrag formulierte Forderung nach einer differenzierten Betrachtung der Objekte bzw. Quartiere in Bezug auf energetische Maßnahmen. Es ist beispielsweise zu unterscheiden zwischen Wirtschafts- und Wohngebäuden, verschiedenen Kategorien von Wirtschaftsgebäuden, der Zusammensetzung des Quartiers etc. Nur so kann die gleichermaßen energetisch und wirtschaftlich bestmögliche Lösung für die Objekte bzw. Quartiere sichergestellt werden. Streng schematische Lösungen verbieten sich, da sie erfahrungsgemäß kostenintensiv und teilweise schlicht kontraproduktiv sind.

Vor allem in den unsanierten Beständen der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre lassen sich erhebliche Energieeffizienzpotentiale heben. Jedoch verhindern technisch-physikalische Grenzen und baukulturelle Gründe eine Sanierung auf aktuellen EnEV-Standard weitgehend oder erfordern einen unwirtschaftlichen Mitteleinsatz. Es ist zu prüfen, ob eine Förderung der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden auf einen früher gültigen EnEV-Standard eine deutlich effizientere Verwendung der Mittel bedeuten könnte. Eine gezielte Förderung ist notwendig und Grundvoraussetzung für einen effizienten Mitteleinsatz, um CO_2-Emissionen bei Gebäuden zu reduzieren. Eine neue Fördersystematik sollte vor allem Schwerpunkte bei der Förderung von Maßnahmen zur Betriebsoptimierung, zur Qualifizierung von Fachkräften, zur energetischen Sanierung und bei Beratungsleistungen setzen.

zu 4.)

Die bisher nach § 25 EnEV gemachten Ausnahmen durch einen entsprechenden Erlass so zu handhaben, dass analog zu Hessen eine unbürokratische Befreiung möglich gemacht werden kann, erscheint sinnvoll. Eine solche Regelung könnte für mehr Flexibilität im Umgang mit der EnEV sorgen und zur Umsetzung einer größeren Zahl von energetischen Maßnahmen im Bestand führen. Dies ist im Sinne der Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes sowie des Ziels der Einsparung von CO_2-Emissionen.