Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Konsultationsbogen zum Entwurf der langfristigen Renovierungsstrategie (LTRS) nach Artikel 2a EU-Gebäuderichtlinie 2018 (Energy performance of buildings directive, EPBD 2018; Richtlinie 2018/844/EU)

Persönliche Informationen		
Bitte geben Sie Ihre Organisationsform an (bitte ankreuzen)	☐ Landesministerium x Verband / Interessengemeinschaft ☐ Forschungsinstitution ☐ Sonstige Institution: _____	
Bitte nennen Sie den Namen und Adresse Ihrer Organisation	BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Französische Straße 55, 10117 Berlin	
Bitte geben Sie Ihre Kontaktdaten an (nur für Rückfragen, wird nicht veröffentlicht)	Name: Franco H	
Dürfen wir Ihre Stellungnahme öffentlich machen? (bitte ankreuzen)	x Ja	☐ Nein
Allgemein		
1. Wie bewerten Sie den Zielbeitrag der deutschen langfristigen Renovierungsstrategie (LTRS) zur im Rahmen des europäischen Green Deal angekündigten EU „Renovierungswelle“?	Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der langfristigen Renovierungsstrategie (Long-Term Renovation Strategy, LTRS). Der Entwurf kommt zu einem Zeitpunkt, in dem aufgrund der Folgen der Pandemie die zukünftige Entwicklung in Deutschland, Europa und der Welt höchst unsicher ist. Sicher scheint nur zu sein, dass auch bei erheblichen Anstrengungen die Erholung aus den Tiefen der Lockdown-Rezession nur allmählich und trotz makroökonomischer politischer Bemühungen mit einem erheblichen dauerhaften Verlust der Wirtschaftstätigkeit einhergehen wird.	

	Ob Energie-, Öl-, Gasnachfrage oder -preise - die Auswirkungen sind komplex und umfassend. Wir halten es für grundsätzlich falsch, in dieser Situation eine langfristige Strategie vorzustellen, die an keiner Stelle erkennen lässt, dass diese extremen Auswirkungen auch nur ansatzweise berücksichtigt wurden. Wohlgemerkt beziehen wir uns dabei nicht auf die lang- oder kurzfristigen Ziele, sondern allein auf die zur Zielerreichung bisher vorgestellten, beabsichtigten oder fortgeschriebenen Mittel im Immobiliensektor, die mit dem vorliegenden Papier zu einer Strategie zusammengefasst wurden. Allen bisherigen Überlegungen lag auf nationaler und internationaler Ebene die Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und der Kostenoptimalität zu Grunde. Danach müssen Energieeinsparungen aus den eingesparten Energiekosten refinanzierbar sein und die gewählten Vorgaben müssen sicherstellen, dass mit dem geringsten Kostenaufwand das größte Einsparpotential gehoben wird, der eingesetzte Euro die größte Energieverbrauchreduzierung bringt. Dabei sind diese Prinzipien kein Selbstzweck, sondern Grundlage der Akzeptanz des eingeschlagenen Weges für Bevölkerung und Wirtschaft. Der Einbruch der deutschen, europäischen und weltweiten Wirtschaft hat, neben anderen Effekten, bereits deutlich Spuren bei der Energiepreisentwicklung hinterlassen. Die aktuellen Energiepreise sind in keiner der Berechnungen für die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsprinzips oder der Kostenoptimalität vorausgesehen worden. Es steht zu befürchten, dass eine Strategie die sich auf eine fiktive Energiepreisentwicklung stützt, keinen Erfolg haben wird. Es ist damit für die langfristige Renovierungsstrategie von essentieller Bedeutung, diese um ein Energiepreisszenario „Deutschland und Europa nach der Corona-Krise“ zu ergänzen und aus den Ergebnissen Rückschlüsse zu ziehen.

Kapitel 1: Entwicklung des Fahrplans	
2. Wie bewerten Sie die Wahl der Indikatoren?	**Gesamtenergieeffizienz (Seite 6 f):** Ausführungen zum Status des Endenergieverbrauchs, zu den Energieverbrauchkennwerten, Modernisierungsstand und Modernisierungseffizienz im Wohngebäudebestand in „Wohngebäude Fakten 2016“ S. 15 bis 22 gemäß Anlage 1. Die dort ermittelten Daten sollten aktualisiert und fortgeführt werden. **Verstetigte Datenbasis (Seite 7):** siehe Ausführungen zu Datenbasis und Gebäudestruktur für den Wohngebäudebestand in „Wohngebäude Fakten 2016“ S. 7 bis 12 gemäß Anlage 1. Die dort ermittelten Daten sollten aktualisiert und fortgeführt werden. **Energieausweise (Seite 7):** Die Daten der Energieausweise dürfen nicht dazu genutzt werden, um auf dieser Grundlage weitere Indikatoren zu entwickeln. Denn hierbei handelt es sich um keine valide Datengrundlage. Energieausweise sind lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen. Die angegebenen Werte erlauben daher auch keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Das ist auch der Grund, warum Energieausweise nur der Information dienen, jedoch rechtlich unverbindlich sind. Hinzu kommt, dass sich zum Beispiel Änderungen der den Berechnungsverfahren zugrundeliegenden DIN-Normen und anderer Berechnungsgrundlagen immer auf die Vergleichbarkeit und damit auf die Aussagekraft bereits gefertigter Energieausweise auswirken. Vergleichbarkeit der zu unterschiedlichen Zeitpunkten gefertigten Energieausweise ist dann nicht gewährleistet.
3. Wie bewerten Sie die indikativen Meilensteine?	**Meilensteine für den Indikator Gesamtenergieeffizienz (Seite 8)**: Primärenergiefaktoren und CO2-Äquivalente sollten bereits jetzt auf der Grundlage des prognostizierten Energiemix 2050 festgelegt werden. Nur dann lässt sich die Erreichung der indikativen Meilensteine auch verlässlich überprüfen. Berücksichtigt werden muss auch bei der Bestimmung der Maßnahmen für die Erreichung der indikativen Meilensteine, dass der heterogene Gebäudebestand mit unterschiedlichen Prämissen saniert wird. So werden Mehrfamilienhäuser i.d.R. seltener, aber dafür aufwändiger modernisiert. Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser werden dagegen häufiger, aber tendenziell eher kleinteilig modernisiert. Diese

	Heterogenität im Sanierungsverhalten erschwert es, pauschale Aussagen zur Zielerreichung für den Gesamtbestand zu treffen. Es muss daher je nach Gebäudetyp differenziert werden.
4. Wie bewerten Sie die Darstellung der Potenziale und Restriktionen für…	
4a) …die Energieeffizienz?	**Grundsatz der Kostenoptimalität gesetzlich regeln:** Der in der EU-Gebäuderichtlinie verankerte Grundsatz der Kostenoptimalität, der mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot korreliert, ist u.a. im aktuellen GEG-Entwurf gesetzlich klarzustellen. Denn nach den europäischen Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie muss nicht alles gemacht werden, was gerade noch eine positive energetische Bilanz aufweist. Vielmehr muss das Niveau ermittelt werden, bei dem der eingesetzte Euro den meisten Nutzen bringt und erst dann, quasi nur zur Kontrolle, geprüft werden, ob bei einem optimalen Mitteleinsatz überhaupt eine positive Kosten-Nutzen-Bilanz vorhanden ist. Bei einer 1:1-Umsetzung europäischer Vorgaben im GEG ist dieser Ansatz zwingend im gesetzlichen Gesamtkonzept des GEG zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich nicht nur um eine Größe zu den gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen ordnungsrechtlicher Vorgaben, sondern um eine Größe, die auch bei der Planung von Maßnahmen im Einzelfall ergänzend zum Wirtschaftlichkeitsgebot mitberücksichtigt werden muss. **Potentiale und Restriktionen valide bestimmen:** Ohne eine eindeutige Beschreibung der Grundlagen für die Bestimmung von Modernisierungsrate und Modernisierungseffizienz wie • Bewertungsmethode=z.B. Vollmodernisierungsäquivalente? • der Bezüge= z.B. Modernisierungseffizienz? • des Untersuchungsschwerpunktes= z.B. gesamter Wohngebäudebestand oder einzelne Gebäude? ist eine statistische Bewertung der Potentiale und Restriktionen für Energieeffizienz (Modernisierungseffizienz= „Renovierungseffizienz“) nicht möglich. Diese Grundprämissen müssen rechtssicher definiert werden, da andernfalls keine validen Feststellungen zur Ist-Situation, der Potentiale, Restriktionen und der Zielerreichung möglich sind. Weitere Einzelheiten siehe „Wohngebäude Fakten 2016“ S. 20- 22 gemäß Anlage. **Ergänzung zu den technischen und rechtlichen Grenzen (Restriktionen):** Bei geänderten DIN-Normen wird rechtlich

	vermutet, dass es sich um allgemein anerkannte Regeln der Technik handelt. EnEV (GEG-E) enthalten statische Verweisungen auf technische Normen, die somit durch spätere Änderungen der DIN-Normen überholt werden. Dies kann bei häufigen Anpassungen von DIN-Normen zu erheblichen Widersprüchen und Anwendungsproblemen der EnEV (GEG-E) führen.
4b) …die Erneuerbaren Energien?	**Strom (Seite 16)-Mieterstrom, Eigenstrom** Praxistaugliche Mieterstrommodelle tragen maßgeblich zum Erfolg der Energiewende bei. Hierfür muss die gewerbesteuerliche Infizierung der Vermietungserträge durch lokale Stromerzeugung im GewStG beseitigt werden. Denn eine lokale Stromerzeugung auf, an oder in Gebäuden oder Quartieren in angemessenem Umfang darf nicht dazu führen, dass die Vermietungserträge insgesamt gewerbesteuerlich werden. Dies kann entweder durch eine Änderung des GewStG oder durch Einqualifizierung des lokalen Stromes als Nebenleistung zur Vermietung erreicht werden. Überall dort, wo es derzeit Anforderungen an einen räumlichen oder unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gibt, muss dieser so weit gefasst werden, dass auch Nebengebäude oder auch ganze Quartiere gemeinsam betrachtet, nachgewiesen bzw. versorgt werden können. Auch Solaranlagen auf, an oder in Nichtwohngebäuden, wie zum Beispiel auf Flachdächern der in der Nähe von Wohngebäuden befindlichen Garagen, sind in den Anwendungsbereich der Mieterstromförderung einzubeziehen. Daneben ist auch die Beschränkung bei gemischt genutzten Gebäuden auf Gebäude, die zu mindestens 40 % der Fläche dem Wohnen dienen, zu eng. Es darf keine Rolle spielen, auf welchem Gebäudetyp erneuerbare Energie erzeugt wird. Der Anwendungsbereich von § 21 Abs. 3 EEG muss daher auf die Installation von Solaranlagen auf, an oder in Wohn – oder Nichtwohngebäuden erweitert werden. Damit wird neben der Erweiterung des Anwendungsbereiches auch die Rechtsanwendung vereinfacht. Abgrenzungsfragen entfallen. Erneuerbare Eigenstromversorgung ist dem Mieterstrom rechtlich gleichzustellen. Denn technisch ist der an Dritte gelieferte Strom identisch mit dem Eigenverbrauch. Die

	rechtliche Ungleichbehandlung ist nicht gerechtfertigt. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der von § 21 Abs. 3 EEG definierte Begriff der Lieferung an den Letztverbraucher bereits jetzt sehr weit gefasst ist. Hiervon sind zum Beispiel bereits jetzt Ladestationen für Elektromobilität, Wärmepumpen, Gewerbe- und Wohnraummieter, aber auch Eigentümer in Wohnungseigentumsanlagen umfasst. Der Mieterstromzuschlag ist zu erhöhen, um die wirtschaftlichen Auswirkungen zwischen Mieterstrom (Drittversorgung) und Eigenverbrauch anzugleichen. Denn obwohl es sich um technische identische Sachverhalte handelt, ist der Mieterstromzuschlag derzeit geringer als die Reduzierung oder Streichung der EEG-Umlage bei Eigenverbrauch. Mit Blick auf die Gesamtregulierung halten wir darüber hinaus eine drastische Vereinfachung für die Erzeugung und Nutzung von Strom im lokalen Zusammenhang für notwendig. Wir bitten daher um eine Prüfung, ob lokaler Strom, der weder ins Netz eingespeist, noch durchgeleitet oder über das Netz vermarktet wird, nicht als Nebenleistung zur Miete aus dem liberalisierten Energiewirtschaftsrecht herausgelöst werden sollte.
4c) …die dekarbonisierten Energieträger und Energieinfrastruktur?	
5. Wie bewerten Sie die Maßnahmen und Instrumente für einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz-Langfristziel?	**Klimaschutzprogramm 2030- Weiterentwicklung energetischer Standards (Seite 19) -** **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit:** Es ist positiv, dass energetische Maßnahmen auch weiterhin nur dann umgesetzt werden müssen, wenn diese wirtschaftlich tragfähig sind. Vor dem Hintergrund der bereits jetzt sehr hohen energetischen Standards im Grenznutzenbereich ist dies essentiell. Die aktuellen gesetzlichen Regelungen enthalten jedoch erhebliche Auslegungsspielräume, weil die Wirtschaftlichkeit mit unbestimmten Rechtsbegriffen definiert wird. So gelten Anforderungen und Pflichten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Insbesondere durch die Verwendung des Begriffes „generell“ wird deutlich, dass es für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen richtigerweise keine abschließenden gesetzlichen Vorgaben

	geben kann. Um dennoch praktische Orientierung für eine einheitliche Rechtsanwendung zu geben, ist es geboten, Vollzugshinweise zu formulieren, in der beispielhaft Fallgruppen beschrieben werden, um die Bewertung zur Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme zu erleichtern. Hierbei können sodann auch die Randbedingungen wie Zinssatz oder Amortisationsdauer beschrieben werden, die für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit maßgeblich sind. Orientierungshilfen zur üblichen Nutzungsdauer von Bauteilen und Anlagentechnik sowie zur Berechnung der zu erzielenden Einsparungen können weitere Orientierung geben, inwieweit energetische Maßnahmen tatsächlich wirtschaftlich tragfähig sind. Die Vollzugshinweise des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung vom 18.07.2014 (Geschäftszeichen VI 3-C-061-m-01-03) bieten hierfür eine solide Basis, die weiterentwickelt werden sollte. **Klimaschutzprogramm 2030- Vorbildfunktion Bundesgebäude (Seite 20) -** **Leistungsfähigkeit ist neben Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen:** Die Anerkennung im aktuellen GEG-Entwurf, dass durch höhere Investitionskosten infolge energetischer Effizienzanforderungen keine Zugangsschranken entstehen dürfen und damit neben dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz auch die Leistungsfähigkeit des Investors für öffentlich rechtliche Nichtwohngebäude (Bundesgebäude) beachtet werden muss (§ 55 Abs. 2 GEG-E), ist ein Quantensprung. Es spielt eben keine Rolle, ob die höheren Investitionskosten über die eingesparte Energie in angemessener Zeit refinanziert werden können, wenn die höheren Investitionskosten nicht aufgebracht werden können. Insoweit hat die avisierte gesetzliche Regelung für Bundesgebäude eine eigenständige, immens wichtige Bedeutung auch neben der nachgewiesenen Unwirtschaftlichkeit im Einzelfall. Denn weder bei der öffentlichen Hand noch bei privaten Investoren oder Bauherren steigt die Kreditwürdigkeit, weil der prognostizierte Primärenergiebedarf pro Quadratmeter Wohnfläche sinkt. Daneben geht es in den vermieteten Wohnbeständen um das ausgewogene Verhältnis zwischen Nettoeinkommen und Mietbelastung des Mieters nach einer Mieterhöhung nach Modernisierung, das durch Verbrauchseinsparungen nur teilweise verbessert werden kann.

	Der in § 55 Abs. 2 GEG-E zum Ausdruck kommende Grundsatz: Besser eine etwas weniger effiziente Schule als keine Schule, muss auch für den privaten Wohnungsbau gelten. Insbesondere solange bezahlbarer Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment fehlt. Andernfalls wird es weiterhin so sein, dass wesentliche Bau- und insbesondere Wohnungsbautätigkeiten nur noch in wenigen Hotspots und überwiegend zu hohen Miet- und Kaufpreisen erfolgen. Weder für das Weltklima noch für das gesellschaftliche Klima sind solche Entwicklungen hilfreich. Die Einbeziehung der Leistungsfähigkeit darf nicht auf die Erfüllung der Anforderung im Neubau öffentlicher Nichtwohngebäude beschränkt werden. Dieser Grundsatz muss für alle Gebäude sowohl im Bestand als auch im Neubau gelten und muss demzufolge als Befreiungstatbestand in § 101 GEG-E aufgenommen werden. **<u>Gebäudeenergiegesetz (Seite 21)</u>** Ausführungen zu • Wirtschaftlichkeitsgebot, • Kostenoptimalität und • Leistungsfähigkeit siehe oben. **Gebäudeenergiegesetz- Quartiersansatz (Seite 21) - Räumlicher Zusammenhang im Quartier/Erneuerbare Energien (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 GEG-E)** Die Einschränkung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf einen „unmittelbaren räumlichen Zusammenhang“ schränkt den praktischen Anwendungsbereich sehr stark ein, weil es dem Wortsinn nach eine lediglich geringe räumliche Entfernung oder unmittelbare Umgebung voraussetzt, wie sie typischerweise nur in demselben Gebäude oder auf demselben Grundstück gewährleistet ist (siehe auch „Leitfaden Eigenversorgung“ der Bundesnetzagentur 2016 , Seite 35 f). Daneben besteht ein systematischer Widerspruch zu § 106 Abs. 1 GEG-E, der für Quartierslösungen lediglich auf einen räumlichen Zusammenhang abstellt. Es wird daher vorgeschlagen, das Erfordernis der „Unmittelbarkeit“ für Quartiersansätze in § 3 Abs. 2 Nr. 3 GEG-

	E zu streichen und im Übrigen den Quartiersbegriff und praxisgerechte Kriterien für den im Quartier erforderlichen räumlichen Zusammenhang in den Begriffsbestimmungen von § 3 GEG-E zu definieren. **Gebäudeenergiegesetz- Innovationsklausel für Quartiere (Seite 21):** Die Innovationsklausel für Quartiere wird kritisch gesehen. Denn innovative Ansätze, bei denen die Praxistauglichkeit erst noch nachgewiesen werden muss, gehören typischerweise nicht in das Ordnungsrecht (keine Generalbefreiung für Gebäude im Quartier im Ordnungsrecht). Stattdessen sollte geprüft werden, ob diese innovativen Ansätze im Förderrecht ausprobiert werden können. **Zum GEG wird im Übrigen auf die als Anlage 2 beigefügte Stellungnahme verwiesen.**
6. Wie bewerten Sie die Perspektiven bei der Fortschreibung der LTRS?	Angesichts der Corona-Pandemie werden derzeit Sanierungsmaßnahmen zurückgestellt oder verschoben. Die Perspektiven bei der Fortschreibung der LTRS lassen sich daher nur dann valide prognostizieren, wenn evaluiert wird, wie sich die Corona-Krise auf die zukünftige Sanierungstätigkeit auswirkt. Im Übrigen wird auf die Erläuterungen zu 1) verwiesen.
Kapitel 2: Obligatorische Komponenten der langfristigen Renovierungsstrategie	
7. Wie bewerten Sie den Überblick über den nationalen Gebäudebestand?	**Wohngebäude (Seite23- 28):** Der Überblick ist nicht vollständig. Es fehlt eine Aufteilung des Energieverbrauchs nach Gebäudetyp (EFH, MFH, Nichtwohngebäude). Denn der heterogene Gebäudebestand wird mit unterschiedlichen Prämissen saniert. So werden Mehrfamilienhäuser i.d.R. seltener, aber dafür aufwändiger modernisiert. Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser werden dagegen häufiger, aber tendenziell eher kleinteilig modernisiert. Diese Heterogenität im Sanierungsverhalten erschwert es, pauschale Aussagen für den Gesamtbestand zu treffen. Es muss daher je nach Gebäudetyp differenziert werden. Im Übrigen siehe ergänzend „Wohngebäude Fakten 2016“, Seite 9 ff gemäß Anlage 1.
8. Wie bewerten Sie die kosteneffizienten Konzepte für Renovierungen und Auslösepunkte?	

9. Wie bewerten Sie die Strategien und Maßnahmen für kosteneffiziente umfassende Renovierungen?	
10. Wie bewerten Sie die Strategien und Maßnahmen…	
10a) …für die Gebäude mit der schlechtesten Leistung?	Das Spannungsverhältnis zwischen Mietrecht und energetischer Sanierung wird nicht ausreichend dargelegt. Es muss daher evaluiert werden, wie der Gefahr begegnet werden soll, dass Sanierungsanreize durch mietrechtliche Änderungen reduziert werden.
10b) …zur Verringerung der Energiearmut?	Siehe Anmerkungen zu 10a)
11. Wie bewerten Sie die Strategien und Maßnahmen für öffentliche Gebäude?	
Kapitel 4: Maßnahmen und Mechanismen zur Unterstützung der Mobilisierung von Investitionen im Gebäudebereich	
12. Wie bewerten Sie die Anreize für die Verwendung intelligenter Technologien?	
13. Wie bewerten Sie die weiterreichenden Vorteile von Sanierungen?	
14. Wie bewerten Sie die Maßnahmen und Mechanismen zur Unterstützung der Mobilisierung von Investitionen im Gebäudebereich?	Siehe Anmerkungen zu 10a)
Abschluss	
15. Haben Sie weitere Anmerkungen?	