



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)	<input type="checkbox"/> Landesministerium <input checked="" type="checkbox"/> Verband / Interessengemeinschaft <input type="checkbox"/> Forschungsinstitution <input type="checkbox"/> Sonstige Institution: _____
Bitte nennen Sie den Namen und Adresse Ihrer Organisation	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Bitte geben Sie Ihre Kontaktdaten an (nur für Rückfragen, wird nicht veröffentlicht)	Name: Ingrid V
Dürfen wir Ihre Stellungnahme öffentlich machen? (bitte ankreuzen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Allgemein	
1. Wie bewerten Sie den Zielbeitrag der deutschen langfristigen Renovierungsstrategie (LTRS) zur im Rahmen des europäischen Green Deal angekündigten EU „Renovierungswelle“?	Der Entwurf der LTRS stellt die Vielzahl der in Deutschland ergriffenen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele und zur Erhöhung der Sanierungsrate zusammen. Die EU-Initiative „Renovierungswelle“ will darüber hinaus u.a. den Einsatz kleiner und speziell gebäudeintegrierter erneuerbarer Energien, die lokale Eigenversorgung mit Strom, den Abbau bürokratischer Hürden für Gebäudeeigentümer und die Stärkung der „Industrialisierung“ der energetischen Sanierung als Teil größerer Quartiersansätze adressieren. Zu diesen Punkten sollte die LTRS ausführlicher berichten.
Kapitel 1: Entwicklung des Fahrplans	
2. Wie bewerten Sie die Wahl der Indikatoren?	Die LTRS verfolgt mit dem Indikator „nicht erneuerbarer Primärenergiebedarf“ einen umfassenderen Ansatz, als es z.B. eine reine Sanierungsrate könnte. Ein umfassender Ansatz ist am ehesten geeignet, Klimaziele zu erreichen. Allerdings bleibt

	<p>der nicht erneuerbare Primärenergiebedarf ein politischer Indikator, der außerhalb der engen Grenzen der EnEV bzw. des GEG nicht investitionsleitend für Gebäudeeigentümer ist.</p> <p>Wir halten als weiteren Indikator den Endenergieverbrauch für Raumwärme (spezifisch und absolut) für einen wichtigen Indikator. Nur gemessene Werte können das tatsächlich Erreichte abbilden.</p> <p>Energieausweise, die zum Zwecke der Vermietung erstellt werden, halten wir für ungeeignet, einen Beitrag zu den Indikatoren zu liefern. Diese Energieausweise werden rein zur Information erstellt und enthalten, wie mehrere Feldtests gezeigt haben, große Ungenauigkeiten. Anders Energieausweise für Neubauten oder umfassende Sanierungen. Diese werden auf Basis einer Planung und tatsächlichen Bauausführung erstellt. Wenn also über eine Verwendung von Energieausweisen für Indikatoren nachgedacht wird, sollten nur diejenigen von Neubauten und energetischen Sanierungen verwendet werden.</p> <p>Wir halten „Verringerung von Energiearmut“ für vermietete Wohnungen nicht für einen geeigneten Indikator. Es geht um die Leistbarkeit der Warmmiete.</p> <p>Wir begrüßen den Blick auf die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens. Wir schlagen vor, im Kapitel 2.4.3 divergierende Anreize („Split Incentives“) auch zur Wohnkostenbelastungsquote zu berichten.</p>
3. Wie bewerten Sie die indikativen Meilensteine?	<p>Der indikative Meilenstein 2030 orientiert sich an den nationalen Beschlüssen zur Klima- und Energiepolitik (Klimaschutzprogramm 2030, Klimaschutzgesetz) und dem Quellprinzip. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist dies soweit für die Berichterstattung gegenüber der EU geeignet, bildet aber nicht die Notwendigkeiten des Klimaschutzes ab.</p> <p>Der Meilenstein bildet nicht das sektorübergreifende Zusammenspiel von Wärme und Strom; Beheizung, Warmwasser, Mieterstrom und Mobilität; zentraler und dezentraler Energieerzeugung ab. Erfolge im Klimaschutz müssen dementsprechend übergreifend betrachtet werden. Wohnungsunternehmen werden einer Berichterstattung folgen, die ihre Investitionen sowohl hinsichtlich einer Senkung direkter als auch indirekter Emissionen sowie lokal erzeugter Elektrizität abbilden.</p>
4. Wie bewerten Sie die Darstellung der Potenziale und Restriktionen für...	
4a) ...die Energieeffizienz?	<p>Angesichts der seit Jahren stagnierenden Sanierungsrate und des seit 2011 nicht mehr sinkenden spezifischen temperaturbereinigten Raumwärmeverbrauch müssen die Restriktionen und Hemmnisse tiefer betrachtet werden.</p>

	<p>Die wirtschaftlichen Grenzen eines abnehmenden Grenznutzens sollten genauer beleuchtet werden. Wie soll dem entgegengewirkt werden? Wie hoch ist der gesellschaftliche Aufwand?</p> <p>Der GdW hat zusammen mit DMB und DV die notwendigen nicht wirtschaftlichen Mehrkosten mit 25 Mrd. EUR für alle Wohngebäude geschätzt, 10 Mrd. EUR für die vermieteten Wohngebäude. Eine Studie, die zu den Berliner Energietagen am 09.06.2020 vorgestellt wird, kommt zur gleichen Größenordnung. Wir gehen davon aus, dass ohne diese Unterstützung die Sanierungsrate nicht steigerbar ist, weil andernfalls Mieterhöhungen zu hoch ausfallen müssten.</p> <p>Außerdem könnte eine stärkere Ausarbeitung des Zusammenhangs zwischen notwendiger (Re)Finanzierung und Miete der EU helfen, das Mieterland Deutschland auch mit Blick auf die Renovierungswelle besser einzuschätzen.</p> <p>Es fehlt eine Bewertung von Restriktionen bei und der Rolle von Denkmälern und erhaltenswerter Bausubstanz. In Kapitel 2.1.2 sind die notwendigen Daten enthalten.</p> <p>Generell wird nicht auf die Rolle der Warmwasserbereitung eingegangen. Die hygienische Warmwasserbereitung stellt eine Herausforderung für effiziente Gebäude, speziell mit NT-Heizungssystem, dar.</p>
4b) ...die Erneuerbaren Energien?	<p>Die Potenziale erneuerbarer Energien sind entsprechend bestehender Studien umfassend dargestellt. Die explizite Aufnahme von Wasserstoff als Option auch für Gebäude wird begrüßt. Dies muss sich auch in der Wasserstoffstrategie wiederfinden.</p> <p>Die Restriktionen sind nur in Ansätzen erläutert, was der Kommission das Verständnis für die Sachlage erschweren kann. Diese Diskussion sollte vertieft werden.</p> <p>Die erneuerbare Gewinnung von Strom in Gebäuden und Quartieren ist einer großen Anzahl Hemmnisse ausgesetzt, die für die Gebäudeeigentümer zu Restriktionen werden. Beispielhaft angeführt seien die steuerlichen Hemmnisse für Wohnungsunternehmen, die Anlagenzusammenfassung im EEG, die fehlende Anpassung für EE-Anlagen bis 30 kW an die RED II, die unterschiedliche Behandlung von Eigenerzeugung und Mieterstrom bei der EEG-Umlage.</p> <p>Insbesondere in Ballungsgebieten und bei Mehrfamilienhäusern sind der Nutzung von Wärmepumpen Grenzen gesetzt. Der Strompreis setzt der Nutzung von Wärmepumpen wirtschaftliche Grenzen.</p> <p>PV- und Solarthermieflächen konkurrieren nicht nur miteinander, sondern auch mit Gründächern.</p>

	Bei Biomasse sollte das Potenzial von Kurzumtriebsplantagen einbezogen werden.
4c) ...die dekarbonisierten Energieträger und Energieinfrastruktur?	<p>Wir stimmen der Feststellung zu, dass der Gebäudesektor einen Beitrag zur Dekarbonisierung von Strom in größerem Umfang durch Effizienztechnologien und direkte Eigenerzeugung und Speicherung von Strom in Gebäuden und Quartieren leisten kann. Damit verbunden ist die stärkere Partizipation von Bürgern, hier speziell von Mietern, an der Energiewende.</p> <p>Umso wichtiger wäre eine Analyse der Restriktionen für Eigenerzeugung in größerem Umfang in der LTRS. Was wird in Umsetzung der RED II getan, um diese Restriktionen abzubauen und tatsächlich Eigenerzeugung und Speicherung in größerem Umfang zu ermöglichen? Siehe auch Antwort zu 4b).</p>
5. Wie bewerten Sie die Maßnahmen und Instrumente für einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz-Langfristziel?	<p>Die Maßnahmen des Klimaschutzprogramms 2030 sind angemessen, um die energetische Sanierung zu unterstützen, reichen u.E. jedoch nicht aus, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Darüber hinaus können sie erst in einigen Jahren bewertet werden, wenn ihre Wirkung eingesetzt hat.</p> <p>Die geplanten Förderkonditionen des BEG sind geeignet, zu einer Erhöhung und Verstetigung der energetischen Sanierung zu führen, wenn sie für die Wohnungsunternehmen keine Beihilfe darstellen. Sollten sie tatsächlich zu der erhofften Steigerung der Sanierungsrate führen, wird u.E. eine Aufstockung der Mittel aus dem Haushalt bzw. dem EKF erforderlich. Für die volle Erfüllung der Klimaziele ohne soziale Verwerfungen rechnen wir mit einem Förderbedarf von ca. 10 Mrd. EUR p.a.</p> <p>Die LTRS sollte genutzt werden, um die Schwierigkeiten einer möglichen Einqualifizierung der neuen BEG als Beihilfe darzustellen. Für Wohnungsunternehmen würde eine Förderung unter den Maßgaben von de-minimis-Regeln oder der AGVO ins Leere laufen. Die im ersten Fall zulässigen 200.000 EUR wären mit der ersten energetischen Sanierung verbraucht. Die durch die AGVO notwendige Einzelberechnung der Förderintensität wird der erwünschten Ausweitung der Sanierungsrate in keiner Weise gerecht. Auch hinsichtlich der förderfähigen Kosten wären Einzeleigentümer den Wohnungsunternehmen bessergestellt.</p> <p>Neben den bestehenden Maßnahmen und den Maßnahmen des Klimaschutzprogramms halten wir eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Eigenerzeugung und Speicherung von Strom für Wohnungsunternehmen, Quartiere und Mieter für notwendig.</p>

	<p>Auch die Quartiersbetrachtung sowohl im Ordnungsrecht als auch bei der Förderung ist weiterzuentwickeln (siehe z.B. Umweltgutachten des SRU vom 14.05.2020 Kapitel 7).</p> <p>Kapitel 2.2 zeigt 40 verschiedene Maßnahmen und Instrumente auf. Diese benötigen eine gemeinsame Klammer. Dies sollte ihr Beitrag zur Treibhausgasminde rung sein. Wir benötigen einen einheitlichen Steuerungsindikator Treibhausgasminde rung, der zumindest immer parallel zu anderen Indikatoren mit ausgewiesen wird.</p>
<p>6. Wie bewerten Sie die Perspektiven bei der Fortschreibung der LTRS?</p>	<p>Angesichts der Corona-Pandemie ist eine Zurückstellung und Verschiebung bzw. Verzögerung von Sanierungsmaßnahmen zu beobachten. Diese können im nächsten Jahren kaum zusätzlich zu den sowieso geplanten Maßnahmen aufgeholt werden. Es sollte an die EU berichtet werden, wie sich die Corona-Krise auf die Sanierungstätigkeit auswirkt. Der GdW stellt dafür gern Daten aus seinen Umfragen zur Verfügung.</p> <p>Es sollte ein einheitliches Verständnis zu Bilanzgrenzen und Methodiken (Temperaturbereinigung, Rechenwerte/Verbrauchswerte, Bezugsgrößen, spezifische oder absolute Werte) geschaffen werden. Wesentlich ist die Herstellung von Transparenz, für welchen Zweck welche Methode verwendet wird.</p> <p>Hinweis: Keine dieser politischen Methoden eignet sich für eine wohnungswirtschaftliche Bilanzierung. Wohnungsunternehmen bewegen sich mit ihren Investitionen in verschiedenen Sektoren.</p>
<p>Kapitel 2: Obligatorische Komponenten der langfristigen Renovierungsstrategie</p>	
<p>7. Wie bewerten Sie den Überblick über den nationalen Gebäudebestand?</p>	<p>Der Überblick ist sehr umfassend, dennoch nicht vollständig. Es fehlt eine Aufteilung des Energieverbrauchs nach Gebäudetyp (EFH, MFH, Nichtwohngebäude).</p> <p>Die Notwendigkeit der hygienischen Warmwasserbereitung in Mehrfamilienhäusern (Legionellenvermeidung) und damit einer Vorlauftemperatur von 60 °C sollte in ihrer Auswirkung auf Effizienzmaßnahmen und die Umstellung auf Niedertemperatursysteme angesprochen werden.</p> <p>Die Angabe zur Wärmedämmung der Außenwand in Tabelle 6 ist missverständlich. Wenn 76,5 % der Neubauten ab 2010 eine Dämmung der Außenwand aufweisen, so heißt das offensichtlich, dass sie eine extra Dämmschicht aufweisen, also mehrschalige Außenwände. Da 2010 für alle Neubauten Wärmeschutzanforderungen galten, müssen auch die restlichen 23,5% der Außenwände einen vergleichbaren Wärmeschutz aufweisen, z.B. als massive Bauweisen mit Hochlochziegeln, Porenbeton o.ä. Die 76,5 % suggerieren aber, dass die restlichen Außenwände einen schlechten Wärmeschutz haben könnten.</p>

	Der Anteil der mit KfW-Förderung energetisch sanierten WE an allen energetisch sanierten WE sollte ergänzt werden.
8. Wie bewerten Sie die kosteneffizienten Konzepte für Renovierungen und Auslösepunkte?	<p>Wir halten <u>alle Fördermaßnahmen</u> für vermietete Wohnungen für einen Beitrag zur Lösung der „Divergierenden Anreize“. Dies ist so in der Tabelle noch nicht vermerkt.</p> <p>Entsprechend § 559 a BGB gehören Kosten, die von einem Dritten übernommen werden oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559. Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung.</p> <p>Deswegen ist es so wichtig, dass diese Förderungen keine Beihilfe darstellen.</p>
9. Wie bewerten Sie die Strategien und Maßnahmen für kosteneffiziente umfassende Renovierungen?	Die Investitionsförderung ist für die Wohnungsunternehmen unerlässlich, um Gebäude, in denen Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen wohnen, energetisch zu sanieren. Die Förderung muss einfach nutzbar sein und beinahe Warmmietenneutralität der Sanierung gestatten. Sie darf nicht als Beihilfe einklassifiziert sein, wenn sie für Wohnungsunternehmen nutzbar sein soll.
10. Wie bewerten Sie die Strategien und Maßnahmen...	
10a) ...für die Gebäude mit der schlechtesten Leistung?	<p>Zu berücksichtigen ist, dass ein Teil der energetisch und auch sonst unsanierten Gebäude besonders niedrige Mieten aufweisen, z.B. wenn noch Einzelöfen vorhanden sind. Bei energetischer Sanierung dieser Gebäude werden auch Wohnungen mit geringen Wohnkosten „wedgesaniert“.</p> <p>Ähnlich ist die Lage bei energetisch unsanierten zentral beheizten Gebäuden. Trotz hohem Energieverbrauch sind diese Wohnungen oft die preiswertesten am Markt und die Erstattung der KdU wird auf diese Gebäude ausgerichtet. Eine energetische Sanierung kann dann dazu führen, dass Mietern die Kosten der Unterkunft nach Sanierung nicht mehr erstattet werden. Werden diese Fragen nicht gelöst, werden die „worst performing buildings“ nicht energetisch saniert werden.</p> <p>Auskömmliche Förderung, die auch von Wohnungsunternehmen unkompliziert in Anspruch genommen werden kann (keine Beihilfe, einfache Beantragung auch für Portfolien), könnte dies ausgleichen.</p>
10b) ...zur Verringerung der Energiearmut?	<p>In vermieteten Wohnungen führt die Verminderung von Energiearmut durch energetische Sanierung regelmäßig zum Ansteigen der Wohnkostenbelastung.</p> <p>Die Frage sollte daher auf die „housing cost overburden rate“ erweitert werden, die in Deutschland mit 16 % der Haushalte</p>

	<p>über dem EU-Durchschnitt von 11% liegt. Schwierigkeiten, die Wohnung angemessen zu heizen, haben im EU-Durchschnitt 8,7 % der Haushalte, in Deutschland 3,7 %.¹</p> <p>Das Spannungsverhältnis zwischen Mietrecht und energetischer Sanierung wird in Kapitel 2.4.3 nicht ausreichend beleuchtet. Es sollte diskutiert werden, wie der Gefahr begegnet werden soll, dass Sanierungsanreize durch mietrechtliche Änderungen reduziert werden.</p>
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?	<p>Forschungsförderung muss ihr Augenmerk nicht nur auf Schaufenster und Leuchttürme richten, sondern auch die Breitenanwendung von Technologien begleiten. Für die Verwendung in der Wohnungswirtschaft fehlen standardisierte Heizungssysteme auf Basis erneuerbarer Energien, die verlässlich und unkompliziert wie Brennwerttechnik in Planung, Einkauf, Einbau und Betrieb sind.</p> <p>Die Ergebnisse der bestehenden Forschungsvorhaben sind noch mangelhaft aufgearbeitet und stehen für Wohnungsunternehmen kaum zur Verfügung.</p> <p>Auch für intelligente Technologien sollten die bestehenden Restriktionen und Hemmnisse berichtet werden. So ist die Betriebskostenverordnung hinsichtlich der laufenden Digitalisierung veraltet. Die laufenden Kosten, aber auch die Kosten einer Anmietung von Gebäudeautomationstechnik wie auch von Digitalen Energieeffizienztechnologien fehlen deshalb in der BetriebskostenV.</p> <p>Die Verwendbarkeit der im Gebäude anfallenden Daten für das Monitoring und die energieeffiziente Steuerung ist innerhalb des Datenschutzrechtes nicht so geklärt, dass Anwendungen in der Breite ohne Befürchtungen eines rechtlichen Risikos erfolgen könnten.</p>
13. Wie bewerten Sie die weiterreichenden Vorteile von Sanierungen?	<p>Es ist richtig, die Vorteile umfassend zu betrachten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass Behaglichkeit bereits ab einem Effizienzniveau WärmeschutzV 1995 / EnEV 2002 gegeben ist und sich darüber hinaus kaum verbessert.</p>

¹ https://www.energypoverity.eu/sites/default/files/downloads/publications/19-05/paneureport2018_updated2019.pdf

	<p>Hinsichtlich Gebrauchswert und Marktwert ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zu Abb. 11 anzumerken:</p> <p>Der Marktwert wird mittels der aktuellen Mieten ermittelt. Steigen die Mieten durch eine energetische Sanierung wenig, steigt auch der Marktwert wenig, egal wie „modern“ das Gebäude ist. Wohnimmobilien werden auch nach der Lebensdauer des Gebäudes bewertet. Durch eine Modernisierung „verjüngt“ man die Immobilie und steigert dadurch die voraussichtliche „Lebensdauer“.</p> <p>Dementsprechend höher fällt die Dauer der zu erwartenden Mietzahlungen – und damit der Marktwert der Immobilie – aus. Der Umfang der Investitionen in Energieeffizienz bzw. das Effizienzlevel spielt dabei eine untergeordnete Rolle. Beide Ansätze sind gleichwertig zu betrachten. Die Wertentwicklung eines Gebäudes nach einer Investition in energetische Sanierung wird von vielen Faktoren bestimmt. Wesentliche Faktoren sind z. B. auch die Art des Gebäudes und die Lage.</p>
<p>14. Wie bewerten Sie die Maßnahmen und Mechanismen zur Unterstützung der Mobilisierung von Investitionen im Gebäudebereich?</p>	<p>Siehe Antwort zu Frage 9.</p>
<p>Abschluss</p>	
<p>15. Haben Sie weitere Anmerkungen?</p>	<p>Für einen gelingenden Klimaschutz und eine gelingende Energiewende muss sektorübergreifend investiert und ressortübergreifend gehandelt werden. Wir benötigen eine in sich konsistente Energie-, Klima-, Bau-, Mieten- und Sozialpolitik.</p>