

### **Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Konsultation zur EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU)**

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung ist eine Nichtregierungsorganisation, in der als Diskussionsplattform Vertreter aus Bundes-, Länder- und Gemeindeverwaltungen mit Vertretern der Wohnungswirtschaft, Banken und sonstigen Wirtschaftsorganisationen Fragen aus dem Aufgabenbereich des Verbandes erörtern und gemeinsame Stellungnahmen erarbeiten. Diese Stellungnahmen ersetzen nicht die Stellungnahmen der jeweiligen Verwaltungen und Organisationen, sondern integrieren verschiedene Sichtweisen und betonen Gemeinsamkeiten.

Die AG Europa hat auf ihrer Sitzung am 15. Oktober 2015 die Konsultationsbeiträge des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. eingehend beraten und dazu die nachfolgende Stellungnahme zu den in der Konsultation gestellten Fragen abgegeben:

#### **1. Inwieweit wurden die Ziele der Gebäuderichtlinie erreicht?**

Die Richtlinie wurde in Deutschland vor allem durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) in vollem Umfang umgesetzt. Damit wurden die Vorgaben der Gebäuderichtlinie erfüllt: mit den EnEV-Standards wurden Energieeffizienznormen festgelegt, die beim Neubau und bei größeren Renovierungen einzuhalten sind, es besteht eine Pflicht zur Ausstellung und Vorlage von Energieausweisen bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden und es besteht ein Fahrplan, damit ab Anfang 2021 alle Neubauten nahezu energieautark sind, wozu ab 2016 die Energieeffizienzstandards für den Neubau nochmals um 25% verschärft werden.

Insgesamt leistet die Gebäuderichtlinie einen Beitrag zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Inwieweit die damit verfolgten grundlegenden Ziele jedoch erreicht werden konnten, ist so allgemein schwer zu beantworten - wie viele der weiteren in dieser Konsultation aufgeworfenen Fragen ebenso. Die Gebäuderichtlinie führte jedoch zumindest bisher nicht zu einer deutlichen Erhöhung der Sanierungsrate. Hierzu sollte kritisch überprüft werden, inwieweit mit den methodischen Vorgaben tatsächlich ausreichend die Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz berücksichtigt werden kann und inwieweit nicht eine andere methodische Herangehensweise höhere Energieeffizienzfortschritte erreichen kann. Mit der aktuellen Gebäuderichtlinie erscheinen zumindest zu geringe Anreize zur energetischen Sanierung für Gebäudeeigentümer gegeben zu werden.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen jedoch, dass noch höhere Anforderungsniveaus die Energieeffizienzziele nicht erreichen werden. Deshalb sollte auf keinen Fall eine neue Novelle der Gebäuderichtlinie mit weiter verschärften Anforderungen erfolgen. Denn stetige Änderungen lösen

meist nur viel Verunsicherung und Attentismus aus. Vielmehr sollte man die bisher gemachten Erfahrungen sehr behutsam analysieren, bewerten und daraus Schlüsse für notwendige Anpassungen ziehen.

## **2. Hat die Richtlinie zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden beigetragen?**

Die Richtlinie hat durch ihre Umsetzung in der EnEV dazu beigetragen, dass die Energieeffizienz in Gebäuden verbessert wird. Im Neubau gelten mittlerweile hohe energetische Standards, die 2016 nochmals angehoben werden. Sofern umfassendere Renovierungen stattfinden, führen die Anforderungen der Gebäuderichtlinie dazu, dass höhere Energieeffizienzstandards erreicht werden müssen. Noch stehen jedoch Untersuchungen aus, wie hoch die tatsächlichen CO<sub>2</sub>- und Energieeinspareffekte durch die EnEV sind.

Allerdings ist die Gebäuderichtlinie zum Erreichen der Energie- und Klimaschutzziele zu unflexibel und zu wenig technologieoffen, da nur auf die Energieeffizienz durch die Verringerung von Wärmeverlusten abgestellt wird. Um die Ziele besser zu erreichen, ist dringend mehr Technologieoffenheit und eine stärkere Ausrichtung auf die Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen notwendig, damit mehr innovative alternative, CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgungstechnologien in Kombination und Ergänzung mit Energieeffizienzmaßnahmen zum Einsatz kommen können. Denn bei der klimafreundlichen Energieversorgung besteht erhebliches Innovationspotenzial, das derzeit durch die einseitige Technologieorientierung der Gebäuderichtlinie auf Dämmung gebremst wird.

## **3. Hat sie zur Steigerung der Renovierungsquoten (mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle) beigetragen?**

Die derzeitige Systematik führt nicht dazu, dass die Renovierungsquoten gesteigert werden. Die Sanierungsquote (Komplett-sanierungen und Sanierung Einzelteile) liegt in Deutschland zwischen 0,8 bis 1 Prozent. Dies hat mehrere Gründe. Zum einen entspricht die Rate grundlegender Sanierungen dem Haltbarkeitszyklus der für die Energieeffizienz maßgeblichen Bauprodukte/Bauteile. Der Gebäudebestand ist weitgehend in einem energetisch zufriedenstellenden Zustand. Es gibt keinen energetischen Sanierungsstau, den es aufzulösen gelte. Vor allem die Geschosswohnungsbauten in den neuen Bundesländern, aber auch in weiten Teilen der alten Bundesländer wurden in den letzten 25 Jahren mit hohem staatlichen Förderaufwand umfangreich modernisiert. Die älteren Ein- und Zweifamilienhäusern werden von ihren Eigentümern kontinuierlich instandgehalten und teilmodernisiert, so dass die meisten keinen umfassenden Instandsetzungsbedarf aufweisen.

Soll die Rate energetischer Sanierungen erhöht werden, sind Anreize für vorzeitige Sanierungen notwendig. Da die Wirtschaftlichkeitsberechnung bei vorzeitigen Sanierungen anders aussieht als bei der Sanierung abgängiger Produkte, kann die Wirtschaftlichkeit nur mit Hilfe staatlicher Förderung erreicht werden. Die staatliche Förderung sollte daher bereits beim gesetzlichen Anforderungsniveau einsetzen und nicht erst beim Erreichen höherer Standards.

Zum anderen ist in vielen Fällen die Wirtschaftlichkeit umfassender und hocheffizienter energetischer Sanierungen für die Gebäudeeigentümer nicht direkt gegeben bzw. es besteht Verunsicherung in Bezug auf die Amortisation. Der in der Gebäuderichtlinie verfolgte Berechnungsansatz für Kosteneffizienz über den gesamten Lebenszyklus ist zwar aus theoretischer immobilienwirtschaftlicher Perspektive richtig, jedoch ist eine exakte Kosteneffizienz kaum zu errechnen, da Annahmen über die unsichere Entwicklung der Energiepreise zu treffen sind.

Schließlich führen zu hohe Effizienzniveaus auch aus anderen Gründen zur Zurückhaltung bei energetischen Modernisierungen, da Sanierungen und hochenergieeffiziente Gebäude mit einer Reihe von Einschränkungen verbunden sind: z.B. Zwangsentlüftung, komplexer und aufwendiger Renovierungsprozess, hohe Technisierung, Unzulänglichkeiten in der Bauausführung, bautechnische Probleme, Rebound-Effekt durch das Nutzerverhalten oder Folgen für das Rauminnenklima.

**4. Hat die Gebäuderichtlinie Ihrer Ansicht nach ausreichend zu schnelleren Investitionen in die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Baubestands der EU beigetragen? Wenn ja, warum? Wenn nein, warum nicht?**

In Deutschland führt die Gebäuderichtlinie bislang noch nicht zu schnelleren Investitionen in die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Baubestands. Die derzeitige Systematik zielt auf anlassbezogene Modernisierungen ab, für die entsprechende Effizienzniveaus zu erreichen sind. Nur über diese Standards hinausgehende Sanierungen werden gefördert. Dies führt allerdings nicht dazu, dass vor allem umfassende Komplettsanierungen schneller durchgeführt werden. Vielmehr werden diese aufgrund von Unsicherheiten, des hohen Aufwandes und der Komplexität eher hinausgezögert. Ein Anreiz, energetische Modernisierungen im Instandhaltungszyklus vorzuziehen und damit schneller auf höhere Effizienzniveaus zu kommen, besteht nicht. Insofern reicht das ordnungsrechtliche Setzen von Standards alleine nicht aus, sondern es ist eine größere Unterstützung der Gebäudeeigentümer notwendig, damit mehr und schneller energetische Renovierungen getätigt werden.

**5. Sind Sie insgesamt der Ansicht, dass die Gebäuderichtlinie zu kostengünstigen Verbesserungen der Energieeffizienz beiträgt? Wenn ja, warum? Wenn nein, warum nicht?**

Die Gebäuderichtlinie trägt nur bedingt zu kostengünstigen Verbesserungen der Energieeffizienz bei, da die Energiekosteneinsparung in vielen Fällen geringer liegt als die Investitionskosten. Dies wird durch die zuletzt gesunkenen Energiepreise verstärkt, für die zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Gebäuderichtlinie noch ein weiterer Anstieg prognostiziert wurde. Generell ist eine Kalkulation der Kosteneffizienz über den Lebenszyklus aufgrund der langjährigen Prognoseunsicherheit der Energiekosten problematisch. Die derzeitige Methode der Gebäuderichtlinie berücksichtigt auch einige Grundprinzipien nicht angemessen. So ist für die Sanierungsentscheidung weniger die Kosteneffizienz entscheidend, sondern das wirtschaftliche Optimum im Sinne des Pareto-Prinzips. Ab einem gewissen Effizienzniveau steigen die Grenzinvestitionskosten überproportional im Verhältnis zu den zusätzlichen CO<sub>2</sub>- bzw. Energieeinsparungen, so dass höhere Effizienzniveaus die Rentabilität der dafür notwendigen Investitionskosten verringern oder gar negativ werden lassen. Dieses Wirtschaftlichkeitsoptimum ist allerdings je nach Gebäude unterschiedlich, weshalb es schwer möglich ist, dies mit einer Berechnungsmethode über alle Gebäude hinweg einheitlich zu berechnen.

Darüber hinaus bezieht sich die Gebäuderichtlinie alleine auf den reduzierten Energiebedarf. Für die Kosteneffizienz ist allerdings der Energieverbrauch von Bedeutung. Dieser ist in vielen Fällen aufgrund von wissenschaftlich erwiesenen ‚Rebound-Effekten‘ höher als der theoretische errechnete Energiebedarf. Ebenso ist der Energieverbrauch nicht-modernisierter Gebäude meist geringer, als der errechnete Bedarf.

Insgesamt bestehen zu ambitionierte Anforderungen und zu geringe Anreize, diese zu erreichen. Energetische Modernisierungen lassen sich nicht durch das Setzen noch höherer Standards anregen. Noch höhere Standards werden zu noch weniger energetischen Modernisierungen führen. Höhere Effizienzniveaus werden sich schneller nur über mehr Anreize erreichen lassen. Eine Sanierungspflicht ist ebenfalls keine Alternative.

### **7) Werden in der Gebäuderichtlinie die Probleme bezüglich der Energieeffizienz bestehender Gebäude wirksam angegangen?**

Mit Blick auf die nach wie vor geringe Sanierungsquote scheint die Gebäuderichtlinie derzeit die Probleme noch nicht wirksam anzugehen (siehe Frage 8).

Hierzu müssten Motivationen und Kapazitäten der Eigentümer berücksichtigt werden, die Wirtschaftlichkeit unterschiedliche bewerten. So bewerten Selbstnutzer (45 % des deutschen Wohnungsbestandes) die Verbesserung von Wohnsituation, Raumklima, Immobilienwert, Wohnwert und Prestige höher. Umfangreiche energetische Sanierungen durch baurechtliche Vorgaben (EnEV) werden aber nur ausgelöst, wenn wesentliche Teile der Außenhülle erneuert oder umgebaut werden (müssen). Kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden regelmäßig durchgeführt.

Bei privaten Kleinvermietern (2/3 aller Mietwohnungen) ist die Immobilie häufig Bestandteil der Altersversorgung. Sie haben eine Tendenz zur Cash-flow-Maximierung und treffen ihre Investitionsentscheidungen nach der Einschätzung über die künftige Miete und Vermietbarkeit. Modernisierungen erfolgen i.d.R. bei Mieterwechsel (Wohnung für Wohnung).

Für beide Gruppen bestehen neben sachlichen, emotionale Hemmnisse, wie z.B. Bedenken, den komplexen Renovierungsprozess zu beherrschen. Private Eigentümer treffen meist nur solche Investitionsentscheidungen, die aus individueller Sicht optimal sind, die aber nicht unbedingt das technische Optimum für politisch gesetzte Ziele darstellen. Beide führen aufgrund ihres hohen Altersdurchschnitts von Mitte 50 eher kleinere Investitionen mit kürzeren Amortisationszeiten durch. Investitionen für die Erben-Generation werden eher nicht getätigt. Schließlich stehen ältere Eigentümer auch einer Kreditfinanzierung ablehnend gegenüber. Finanzvermögenden dient es häufig als „eiserne Reserve“.

Für die organisierte Immobilienwirtschaft (knapp 20 % der Wohnungen), gilt es zwischen kommunalen und genossenschaftlichen Gesellschaften, privaten Unternehmen sowie kapitalmarktorientierten Konzernen zu unterscheiden, die unterschiedliche Ziele und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen haben. So können kommunale Wohnungsunternehmen politisch angehalten werden, energetische Modernisierungen durchzuführen, selbst wenn diese nicht vollumfänglich wirtschaftlich sind. Allerdings gilt auch dort der Grundsatz, dass das eingesetzte Kapital eine ausreichende Rendite erwirtschaften muss. Eine Problematik ergibt sich – auch für private Vermieter - durch das „Vermieter-Mieter-Dilemma“ und die beschränkte Umlagemöglichkeit aufgrund von sozialer und Marktsituation.

### **8) Hat die Richtlinie wirksame Normen für die Energieeffizienz von Neubauten festgelegt?**

Die Normen sind zwar wirksam und haben dazu geführt, dass im Neubau ab 2009 nur mehr Gebäude mit hoher Effizienz von max. 100 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr errichtet werden und durch die nationale Förderung sogar die Hälfte mit 70 kWh/m<sup>2</sup>. Allerdings führen die erhöhten Energiestandards dazu, dass Kosten für den Neubau deutlich steigen, was zu sozialen Problemen bei ausreichend preiswertem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit geringerem bis zu durchschnittlichen Einkommen in städtischen Wachstumsräumen führt. So hat die EnEV 2005 zu durchschnittlichen Baukostensteigerungen von mindestens 5 Prozent geführt. Auch steigen Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten. Mit der weiteren Anhebung des Standards werden sich Neubaukosten um 6-8 Prozent erhöhen.

Zudem zeigen Untersuchungen, dass der theoretisch errechnete Energiebedarf in manchen Fällen niedriger liegt als der tatsächliche Verbrauch, so dass die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen nicht gegeben ist (siehe Antwort auf Frage 5).

**9) Werden die Ziele für Niedrigstenergiegebäude erreicht werden? Wenn ja, warum? Wenn nein, warum nicht?**

Inwieweit die Ziele für Niedrigstenergiehäuser erreicht werden können, hängt wesentlich von deren Definition ab, die noch zu erarbeiten ist. Sollte beispielsweise der Effizienzhausstandard 40 eingeführt werden, würde der maximal zulässige Jahresprimärenergiebedarf nochmals um mehr als 40 Prozent gesenkt werden, der maximal zulässige Transmissionswärmeverlust um 35 Prozent gesenkt werden. Dies erscheint aus heutiger Sicht auch mit Blick auf die Technologieentwicklung in diesem kurzen Zeitraum nicht wirtschaftlich bzw. kosteneffizient darstellbar. Damit würden die Neubaukosten nochmals unverhältnismäßig steigen.

In Deutschland wird mit der EnEV 2014 im Standard für den Neubau der zulässige Jahresprimärenergiebedarf um weitere 25% gesenkt und der maximal erlaubte Transmissionswärmeverlust durch die Gebäudehülle um ca. 20 Prozent gesenkt (als weiterer Schritt zur für Ende 2018 bzw. 2020 vorgesehenen Einführung des Niedrigstenergiestandards im Jahr 2016). Der derzeit gültige Neubaustandard für die KfW-Förderung wird vom Effizienzhaus 100 auf das Effizienzhaus 70 angehoben. Bereits dieser Schritt wird die Neubaukosten um 6 bis 8 Prozent steigern (siehe Antwort auf Frage 8), ohne dass in Deutschland eine Förderung dafür besteht. Insgesamt ist u.a. durch die erhöhten energetischen Anforderungen seit einigen Jahren eine deutliche Verschiebung der Erstellungskosten für Gebäude von den Rohbaukosten hin zu gebäudetechnischen Installationen zu erkennen, was die Baukosten insgesamt erhöht. War das Verhältnis früher 55 zu 45 Prozent, liegt es aktuell bei 45 zu 55 Prozent. Dies führt auch zu höheren Betriebs- und Instandhaltungskosten und die Lebenszyklen der technischen Komponenten sind kürzer als der Lebenszyklus des Rohbaus.

Auf keinen Fall sollten Niedrigstenergiehäuser als (nahezu) Null-Energie-Häuser definiert werden. Vielmehr sollte es auch möglich sein im Sinne eines „Netto-Null-Energie-Hauses“, Gebäude mit etwas höherem Energiebedarf (z.B. 100 kWh/m<sup>2</sup> im Bestand und 70 kWh/m<sup>2</sup> im Neubau) als Niedrigstenergiehäuser zu definieren, sofern eine angemessene Kompensation des etwas höheren Energiebedarfs durch alternative Energieversorgungssysteme erfolgt.

**10) Wie erfolgreich war die Einbeziehung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz in die Richtlinie? Haben diese Ausweise zu Verbesserungen bei der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden beigetragen?**

Die Einbeziehung der Energieausweise führt dazu, dass bei Verkauf und Vermietung von Wohnungen und Gebäuden eine größere Transparenz bezüglich der energetischen Standards erreicht werden kann. Sie müssen bei Verkauf und Vermietung vorgelegt werden und die Energiekennwerte müssen in Anzeigen angegeben werden, was kontrolliert wird. Dies trägt mittel- bis langfristig zu einer Sensibilisierung von Käufern und Mietern bei. Auch können konkrete Vorschläge zu energetischen Sanierungsmaßnahmen einen Anstoß geben, entsprechende Investitionen durchzuführen.

Problematisch ist allerdings, dass ein alleine auf Energiebedarf ausgerichteter Ausweis noch keine Aussagen zum tatsächlichen Energieverbrauch macht, ein reiner Verbrauchsausweis jedoch vom individuellen Nutzerverhalten geprägt ist. Zahlreiche Untersuchungen bestätigen, dass in Deutschland in der Praxis bessere Erfahrungen mit dem Verbrauchsausweis gemacht werden, da dessen Angaben erkenntnisreicher sind und ein realistischeres Ergebnis erbringen. Deshalb muss die Möglichkeit, verbrauchsorientierte Energieausweise anzuwenden, unbedingt erhalten bleiben. Zudem sollte geprüft werden, ob eine Annäherung beider Verfahren möglich ist, indem auch beim Bedarfsausweis verbrauchsbezogene Angaben gemacht werden.

### **11) Was in der Richtlinie hat gut funktioniert? Was muss verbessert werden?**

Positiv an der Gebäuderichtlinie ist der Grundsatz der Freiwilligkeit und der Wirtschaftlichkeit, die beide dringend zu erhalten sind. Sanierungsgebote im Gebäudebestand führen nach den in Deutschland gemachten Erfahrungen nur zu Investitions-Attentismus, ebenso wie ein nicht mehr angemessenes Verhältnis zwischen Investitionskosten und eingesparten Energiekosten. Fortschritte bei der Energieeffizienz im Gebäudebereich hängen von der Investitionsbereitschaft der Eigentümer ab, die nur bei wirtschaftlich zu realisierenden energetischen Sanierungen gegeben ist. Ebenso ist zu begrüßen, dass keine umfassenden Komplett-sanierungen vorgeschrieben werden, sondern die Mindestanforderungen bei größeren Renovierungen (> 25 Prozent Gebäudewert oder Oberfläche) nur für die modernisierten oder neu installierten Gebäudeteile und -komponenten gelten. Dies ist vor allem für private Gebäudeeigentümer wichtig, die häufig keine umfassende Komplett-sanierung durchführen können. Das Bauteilverfahren sollte deshalb dringend beibehalten werden.

Weitreichender Verbesserungsbedarf besteht in folgenden Punkten: Die Vorgaben führen in der Praxis mittlerweile zu extrem komplexen energetischen Anforderungsniveaus, die von Bauherren und Bauausführenden immer schwieriger zu beherrschen sind. Zudem ist die Richtlinie zu einseitig auf Effizienz und Energieeinsparung ausgerichtet. Um die Klimaschutz- und Energieziele wirtschaftlich zu erreichen, ist mehr Flexibilität zwischen Energieeffizienzmaßnahmen und alternativer, klimaneutraler Energieversorgung notwendig. Zwar ist es grundsätzlich richtig, den Energiebedarf zu senken. Die derzeitige Strategie v.a. in Bezug auf Niedrigstenergiegebäude zielt jedoch darauf ab, den Energiebedarf so weit zu reduzieren, dass bei aktuell verfügbarer Technik keine Kosteneffizienz und Wirtschaftlichkeit mehr erreicht wird. Der Maßstab für die Bewertung sollte weniger den Primärenergiebedarf oder Transmissionswärmeverlust in den Vordergrund stellen, sondern CO<sub>2</sub>-Einsparungen und die Verringerung des Primärenergieverbrauchs. Dies würde auch den technischen Fortschritt und neue technologische Lösungen voranbringen, die bei der einseitigen und technologiefixierten Ausrichtung behindert werden. Denn weitere Innovationssprünge zeigen sich weitestgehend bei alternativen Energietechnologien als bei der Dämmung. Die Richtlinie sollte mit ihren Anforderungen so ausgestaltet werden, dass sie den technischen Fortschritt und neue technologische Lösungen nicht behindert.

### **18. Sind Niedrigstenergiegebäude in der Gebäuderichtlinie klar genug definiert?**

Die Definition der Gebäuderichtlinie zu Niedrigstenergiegebäuden ist ausreichend klar. Sie scheint in den derzeitigen Beschreibungen sogar zu ambitioniert formuliert (siehe Antwort auf Frage 11). Eine Definition auf EU-Ebene sollte keine materiellen Standards festschreiben, sondern offen bleiben und keine festen Maximalwerte für den Energiebedarf bzw. -verbrauch angeben, denn dies muss in Abhängigkeit von klimatischen Bedingungen oder vorhandenen erneuerbaren Energiequellen je nach Mitgliedstaat unterschiedlich definiert werden. Hierzu sollten auch keine weiteren methodischen Vereinheitlichungen durch die EU-Kommission erfolgen.

In Deutschland wird bereits an einer eigenen Definition des Niedrigstenergiestandards gearbeitet, was im Jahr 2016 abgeschlossen werden soll. Eine frühzeitige Definition ist im Sinne der Planungssicherheit für Investitionen dringend notwendig, damit der Standard 2019 bzw. 2021 eingeführt werden kann. Sollte ab 2019 für öffentliche Neubauten und ab 2021 für alle Neubauten der Niedrigstenergiestandard eingeführt werden, dann ist zwingend sicherzustellen, dass für die Einhaltung des Niedrigstenergiegebäudestandards der Zeitpunkt der Bauantragsstellung und nicht der Fertigstellung des Gebäudes maßgeblich ist. Denn Bauherren brauchen Investitionssicherheit.

### **19. Ist in der Richtlinie klar genug erklärt, wie das Ziel bezüglich Niedrigstenergiegebäuden zu erfüllen ist?**

Die Angaben in der Gebäuderichtlinie sind ausreichend. Es sollte keine weiteren spezifischen Vorgaben gemacht werden, sondern die Mitgliedstaaten brauchen ausreichend Spielraum, welches Effizienzniveau Niedrigstenergiegebäude erreichen sollen und mit welchen Mitteln die Ziele erreicht werden, da die Mitgliedstaaten unterschiedliche Voraussetzungen hinsichtlich Energiepreise, Verfügbarkeit erneuerbarer Energien und Klima haben.

Deutschland erlebt augenblicklich einen nie dagewesenen Zuzug von Menschen aus Europa und von Flüchtlingen aus den Bürgerkriegsregionen. Dies führt zu einer Knappheit an preiswerten Wohnungen, die einen massiven Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten erforderlich macht. Da höhere Energieeffizienzstandards zu einer weiteren starken Steigerung der Neubaukosten und damit der Mieten führen, sollte bei Anhalten der hohen Zuzugszahlen in den kommenden Jahren die verbindliche Einführung der Niedrigstenergiegebäude für den Neubau (Art. 9 der RL) zeitlich über 2020 hinaus verschoben werden. Im Übrigen wird bezweifelt, dass Niedrigstenergiegebäude bei Anhalten der augenblicklichen Energiepreise kosteneffizient und damit wirtschaftlich sind.

### **21. Liefert die Kostenoptimalitätsmethode Ihrer Meinung nach genügend Beweise für die tatsächlichen Kosten der Renovierung von Gebäuden, abgesehen von den Zusatzkosten für Niedrigstenergiegebäude**

Die Methode der Berechnung der Kostenoptimalität entspricht nicht den Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Es werden nur die energetischen Mehrkosten herangezogen. Die Kosten für die energetische Modernisierung liegen in vielen Fällen über den tatsächlich über Energieeinsparun-

gen realisierbaren Kosteneinsparungen, v.a. bei den derzeit niedrigen Energiekosten. Die Renovierungskosten steigen ab einem gewissen Effizienzstandard überproportional gegenüber den zusätzlichen Energieeinsparungen an. Auch sollte die Methode zur Berechnung der Kostenoptimalität so ausgestaltet werden, dass optimale CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten optimal erreicht werden, d.h. jene Maßnahmen durchgeführt werden, bei denen mit dem geringsten Kosteneinsatz die höchsten tatsächlichen Einsparungen an CO<sub>2</sub> und Primärenergie erreicht werden können.

**23. Was halten Sie von den verschiedenen Arten der Berechnung der Energieeffizienz von Gebäuden auf nationaler/regionaler Ebene? Bitte nennen Sie Beispiele.**

Unterschiedliche nationale Berechnungsarten sind angemessen, da die Situationen, der Gebäudebestand und Typologien, die Baukulturen, die Eigentümerkonstellation und Immobilienmärkte sowie die klimatischen Bedingungen in den unterschiedlichen Staaten differieren. Dies hat einen Einfluss auf die Berechnung des kostenoptimalen Effizienzniveaus. Angesichts der unterschiedlichen klimatischen Verhältnisse und regionalen Bauweisen sollte auch weiterhin von der Einführung materieller Standards auf EU-Ebene abgesehen werden. Dies sollte auch nicht indirekt mit Hilfe von verschärften ISO-Normen für Bauprodukte erfolgen. Mittlerweile definiert die untergesetzliche Normung andere, teilweise über die im nationalen Ordnungsrecht hinausgehende energetische Standards, was zu weiteren Baukostensteigerungen und damit Einschränkungen für die Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit führt.

**24. Welche Maßnahmen fehlen, die die Anwendung der Bauvorschriften vereinfachen könnten, um sicherzustellen, dass Gebäude die erforderlichen hohen Energieeffizienzwerte erreichen?**

Insgesamt hat die Gebäude Richtlinie in Deutschland dazu geführt, dass die Vorschriften zu Energieeffizienz mittlerweile sehr komplex und damit vor allem für nicht professionelle Gebäudeeigentümer kaum mehr verständlich und nachvollziehbar sind. Und selbst für die Gebäudeplanung (durch Ingenieure und Architekten) und die Bauausführung führt dies zu Überforderung und einer abnehmenden Kontrolle der Ergebnisse. Dies ist ein wesentlicher Grund für die bestehende Verunsicherung und Zurückhaltung. Ein wesentliches Ziel muss es deshalb sein, die komplexen Vorgaben zur Energieeffizienz zu vereinfachen.

**25. Reichen die verfügbaren Daten über den nationalen/regionalen Gebäudebestand aus, um ein klares Bild der Energieeffizienz des Gebäudebestands der EU sowie der Marktakzeptanz von Technologien zur Steigerung der Energieeffizienz und der Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden in der EU zu erhalten?**

Die genaue Datenverfügbarkeit ist grundsätzlich eine große Herausforderung. Bislang bestehen meist nur Hochrechnungen anhand von Baualtersklassen und Gebäudetypen, die jedoch häufig zu einer Überschätzung des Energieverbrauchs führen, da die älteren Gebäude bis Baujahr 1980 aufgrund zwischenzeitlicher Modernisierungen und eines angepassten Nutzerverhaltens meist nicht so schlechte Energiewerte aufweisen wie theoretisch errechnet wird. Demgegenüber wird die Energieeffizienz neuer Gebäude eher überschätzt, da der tatsächliche Verbrauch häufig eher höher ist als der Energiebedarf. Insofern besteht bisher kein exaktes Bild zur Energieeffizienz des Gebäudebestands in Deutschland. Jedoch ist unsicher, ob eine exakte deutschlandweite Datenerhebung realistisch zu erreichen ist und welchen Mehrwert dies für die Steigerung der Energieeffizienz erbringt. Dafür reichen die derzeit vorliegenden Daten aus.



**26. Setzen die langfristigen nationalen Renovierungsstrategien ausreichende Anreize für die Renovierung des nationalen Gebäudebestands? Welche Beispiele für bewährte Verfahrensweisen könnten in der gesamten EU vorgeführt werden und wie?**

Noch sind die Anreize durch die nationalen Renovierungsstrategien nicht ausreichend, um zu der gewünschten Renovierung des nationalen Gebäudebestands zu gelangen. Die Sanierungsrate liegt zwischen 0,8 und 1 Prozent. Notwendig wäre eine einfachere Förderung, die höhere Anreize setzt, um Modernisierungen auch zum geltenden Effizienzstandard durchzuführen, um hier schnellere Modernisierungen anzuregen. Ebenso müssten die Förderkonditionen für höhere Effizienzstandards verbessert werden und die Amortisationszeiten bei der Förderung besser berücksichtigt werden. Bisher wurde die Einführung einer einfachen steuerlichen Förderung für die energetischen Modernisierungsinvestitionen, die im Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz Ende 2012 angekündigt wurden, noch nicht eingeführt.

**27. Haben Energieeffizienzausweise bei der Steigerung der Renovierungsrate, dem Umfang der Renovierungen oder bei beiden eine Rolle gespielt? Werden beispielsweise in diesen Ausweisen die wirksamsten Maßnahmen empfohlen, um Gebäude und/oder ihre Hüllen in höhere Energieeffizienzklassen zu bringen?**

Dies ist derzeit noch schwer zu beantworten. In Regionen mit überhitzten Wohnungsmärkten scheinen die Energieausweise eher eine untergeordnete Rolle zu spielen. Alleine die Angaben zu den Maßnahmen reichen nicht aus. Bislang werden in den Energieausweisen zwar wirksame Maßnahmen vorgeschlagen, allerdings sind diese eher pauschal und geben keine Antwort, ob diese wirklich wirtschaftlich und kosteneffizient sind und wie die Gebäudeeigentümer diese finanzieren und umsetzen können. Bei den Vorschlägen zur Modernisierung ist darauf zu achten, dass diese darauf ausgerichtet sind, nicht Maßnahmen mit den höchsten Energieeinsparungen vorzuschlagen, sondern jene, die auf kosteneffizienteste und wirtschaftlichste Weise Energie einsparen. Sonst verfehlen sie ihre mobilisierende Wirkung.

Insgesamt können im Energieausweis nur relativ generelle, nicht auf die spezifische Situation des Gebäudes zugeschnittene, wirklich sinnvolle und realisierbare Maßnahmen aufgelistet werden. Insofern ist deren Aussagegehalt fraglich und sie können auch zu Irritationen führen. Dies kann z.B. das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter belasten, falls im Ausweis unwirtschaftliche Maßnahmen vorgeschlagen werden, die entweder zu einer für den Mieter ungünstigen Mieterhöhung führen würde, die sich nicht in ausreichendem Maße durch eine Energiekosteneinsparung refinanzieren lässt, oder für den Vermieter aufgrund des Widerspruchs des Vermieters oder aufgrund sozialer Härte nicht über eine erhöhte Miete refinanzierbar ist.

**29. Verhindern fehlende Verpflichtungen und verbindliche Ziele für die Renovierung oder fehlende andere verbindliche Maßnahmen (z. B. obligatorische Mindest-Wärmeeffizienznormen für Mietobjekte), dass die Richtlinie ihre Ziele erreicht? Wenn ja, welche Art von Verpflichtungen und Zielen?**

Nein, vielmehr würde die Verpflichtungen dazu führen, dass für einige Gebäude keine Wirtschaftlichkeit mehr zu erreichen ist, da Modernisierung im Lebenszyklus vorgezogen werden müssten,

ohne dafür eine ausreichende Förderung zu erhalten. Dies ist nicht wirtschaftlich und sozialverträglich und würde weitere Investitionen in den Gebäudebestand eher verhindern, da Eigentümer nicht unwirtschaftlich handeln. Vielmehr sollte ein realistischer Pfad aufgezeigt werden, welche Effizienzniveaus für welche Gebäudetypen und Baualtersklassen im Sinne eines langfristigen Sanierungsfahrplans - bis zu welchem Zeitpunkt von den Gebäuden möglichst zu erreichen ist - jedoch nicht als verpflichtender zu sanktionierender Mindeststandard, den alle Gebäude bis dahin erreichen müssen.

### **32. Haben Energieeffizienzausweise Gebäudeeigentümer und Mieter für kosteneffiziente Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude sensibilisiert und folglich dazu beigetragen, die Renovierungsquoten EU-weit zu erhöhen?**

Die Energieausweise tragen zur Sensibilisierung bei, jedoch reicht dies alleine nicht aus, um die Renovierungsraten tatsächlich zu erhöhen. Dies erfolgt nur dann, wenn die finanziellen und wirtschaftlichen Konditionen für eine Modernisierung für die Eigentümer (und Mieter) angemessen sind. Hierzu macht der Energieausweis allerdings keine Angaben und dies ist auch nur im Rahmen einer vertieften Energieeffizienzberatung möglich. Wichtig für die Umsetzung von wirksamen Energieeffizienzmaßnahmen ist, dass diese nicht nur das energetische und technische Optimum aufzeigen, sondern das für den jeweiligen Gebäudeeigentümer und Mieter optimale Niveau in Bezug auf Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit. Denn Maximalmaßnahmen, die für den Eigentümer nicht zu leisten sind, führen nicht zu mehr energetischen Modernisierungen.

Zudem schafft nur eine zusätzliche professionelle Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen vor Ort eine Erhöhung der Energieeffizienz. Um dies sicherzustellen, müssen die Kompetenzen verantwortlicher Akteure geschult werden, damit sie die Planung, Durchführung und Überwachung von Energieeffizienzmaßnahmen erfolgreich begleiten und managen können. Zur weiteren Sensibilisierung der Eigentümer für Themen der energetischen Sanierung und um mögliche Maßnahmen an Sie heranzutragen, stellen Handwerker und lokale Energieagenturen hilfreiche Multiplikatoren dar, die mit professionellem energiebezogenem Fachwissen z.B. durch Weiterbildungen ausgestattet werden sollten.

### **34. Was sind die Hauptgründe für die unzureichende Inanspruchnahme der verfügbaren Finanzmittel für die Energieeffizienz von Gebäuden?**

In Deutschland besteht ein umfassendes Angebot an Finanzierungs- und Förderinstrumenten zur Steigerung der Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und Neubauten für fast alle Maßnahmen, Gebäudetypen und Eigentümergruppen durch Bund und Länder. Für die unzureichende Inanspruchnahme der Fördermittel bestehen mehrere Gründe;

- Bisher bringen die Förderkonditionen für viele Gebäudeeigentümer keinen ausreichend hohen Anreiz, um in eine energetische Sanierung zu investieren. Da nur der energiebedingte Mehraufwand gefördert wird und ein großer Teil der Investitionskosten selbst zu tragen sind, werden nur anlassbezogene Modernisierungen erreicht (siehe Frage 3 und 4). Durch hohe Standards werden diese eher hinausgezögert.
- Viele Selbstnutzer und private Kleinvermieter, die mehr als 75 Prozent des Wohnungsbestands besitzt, wollen altersbedingt keine Kredite mehr aufnehmen und erhalten sie auch teilweise nicht mehr von der Bank.

- Die umfassende, teils unübersichtliche Förder- und Finanzierungslandschaft, führt zu einem hohen Beratungsbedarf für passgenaue Angebote. Dafür besteht weder ein neutraler „Förderlotse“, der passende Fördermöglichkeiten für die jeweiligen Akteure identifizieren kann, noch eine neutrale, umfassende Gesamtfinanzierungsberatung/-betreuung, da bisher verschiedene Einrichtungen nur zu einzelnen Bausteinen beraten, jedoch nicht zu einem Komplettpaket aus Förderung und privater Finanzierung beraten (dürfen) bzw. sich solche Leistungen noch nicht am Markt etabliert haben.
- Für ein stimmiges Komplettfinanzierungspaket müssten zudem bessere Kombinationsmöglichkeiten von Förderinstrumenten sichergestellt und verbessert werden, so dass z.B. Förderungen für die nachhaltige Stadtentwicklung mit Förderungen für energetische Maßnahmen an Gebäuden und der Energieversorgung besser miteinander kombiniert werden können.
- Im Bestand ist ein Ausbau der Förderung für niedrighschwellige, kleininvestive Einzelmaßnahmen notwendig, mit denen man eine über einen längeren Zeitraum angelegte, schrittweise Modernisierung der Gebäude erreicht. Dies muss allerdings sehr gut und kompetent geplant sein, damit keine nicht intendierten Folgeschäden entstehen, wozu spezifische Beratungsangebote notwendig sind.
- Eine besondere Herausforderung stellen die Wohneigentümergeinschaften (WEG) dar, in denen sich mittlerweile 25 Prozent der Wohnungen in Deutschland befinden. Auch wenn es für diese mittlerweile Förder- und Finanzierungsangebote gibt, besteht noch weiterer Bedarf diese flächendeckend auszuweiten und weiterzuentwickeln.

### **35. Welche nicht-finanziellen Hindernisse behindern Investitionen und wie lassen sie sich überwinden?**

Die Gebäudeeigentümer stehen einer großen Menge verschiedenster Maßnahmen und Maßnahmenkombinationen gegenüber. Die Komplexität ist schwer durchschaubar. Daher sollten neben vielfältigen Informationsangeboten („Energiefenster“ in lokaler Tagespresse, Informationsstände, lokale Energieveranstaltungen, Wettbewerbe oder Internetplattformen) auch aufsuchende Beratungsangebote bestehen, die der Veranstaltungsmüdigkeit und Passivität entgegenwirken. Besonders die Entwicklung von kostenlosen, vertiefenden Beratungsangeboten mit Sanierungsoptionen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen stellen für Eigentümer überzeugende Argumente für energetische Sanierungen dar.

Jedoch reichen Informations- und Beratungsangebote alleine nicht aus, wenn der private Gebäudeeigentümer bei der Umsetzung auf sich alleine gestellt ist und sich unsicher ist, ob er den gesamten Prozess beherrschen kann, welche negativen Folgen die Sanierung mit sich bringt und wie die Kommunikation und Moderation mit Mietern gelingt. Für den Erfolg einer energetischen Sanierung ist v.a. bei Selbstnutzern und Kleinvermietern neben einer gründlichen fachkundigen Beratung in der Planungsphase über die wirtschaftlich sinnvollsten Maßnahmen eine baubegleitende Betreuung bei der Durchführung der Maßnahmen notwendig. Hier könnte ein gut qualifizierter und neutraler „Sanierungslotse“ den Eigentümer im gesamten Sanierungs- und Modernisierungsprozess kompetent und realistisch unterstützen. Von daher wird begrüßt, dass die KfW nun die fachkundige Begleitung des Investors nicht nur in der Planungs-, sondern auch in der Durchführungsphase fördert.

Eine besondere Problematik besteht bei Wohneigentümergeinschaften. Die Einigung auf entsprechende Maßnahmen sowie Rechtsunsicherheiten stellen die größten Hürden dar, so dass

die Verweigerung von WEG-Teileigentümern zur Mitfinanzierung energetischer Sanierungen trotz bestehender Verpflichtungen Probleme darstellen. So bleiben energetische Potentiale ungenutzt. Für deren Erschließung sollten Herausforderungen aus der gemeinschaftlichen Konstitution (u. a. Beschlussfassung, geringe bzw. verschieden hohe Finanzmittel oder Rücklagen, Einrichtung, Qualifizierung und Engagement der Hausverwaltung oder Informationsdefizite) mit unterstützenden Maßnahmen begegnet werden. Schon eine funktionierende Dreier-Konstellation der maßgeblichen Sanierungsakteure (Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung und Gebäudeplaner/Architekt) ist eine wichtige Grundlage für einen erfolgreichen Investitionsprozess.

**36. Welches sind die besten Finanzierungsinstrumente, die die EU anbieten könnte, damit Bürger und Mitgliedstaaten zu gründlichen Sanierungen übergehen?**

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus Deutschland kann die EU mit ihren Finanzinstrumenten zwar noch einen weiteren Mehrwert erbringen, weshalb ein stärkeres Engagement der EU zu begrüßen ist. Angesichts des günstigen Zinsniveaus und der bereits bestehenden umfassenden Förderlandschaft müssten die EU-Finanzierungsinstrumente jedoch so ausgestattet sein, dass sie einen höheren finanziellen Anreiz für die Gebäudeeigentümer schaffen. Dazu reichen zumindest für Deutschland reine revolvingende Finanzierungsinstrumente, bei denen die EU bzw. die EIB Bürgschaften oder niedrigverzinstes Kapital anbietet nicht aus. Vielmehr müssten weit mehr Tilgungszuschüsse gewährt werden können, was allerdings das Gemeinschaftsbudget überfordern dürfte. Eine Möglichkeit bietet die Kopplung von nationalen und EU-Fördermitteln, um höhere Finanzierungsanreize zu erreichen bzw. ein höheres Investitionsvolumen zu finanzieren. Dies wird in Deutschland bereits erfolgreich zwischen Bund und Ländern praktiziert, wo die Bundesländer für die eigene Länderförderung die Kreditmittel des Bundes nochmals vergünstigen, vor allem um soziale Zwecke zu erreichen.

**38. Wurden Projekte in den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbare Energien miteinander verbunden, um ihre Finanzierung zu maximieren? Wie kann die EU dabei helfen?**

In Deutschland werden zahlreiche Projekte durchgeführt, die Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien kombinieren. Um dies noch stärker zu befördern wäre allerdings eine Förderung und Finanzierung für beide Maßnahmen aus einer Hand hilfreich. So erfolgt derzeit die Förderung der Energieeffizienz des Gebäudes aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen/Sanieren“. Das Marktanzreizprogramm fördert spezifische Energiesysteme für erneuerbare Energien. Eine Kombination der Förderung in einem Projekt ist grundsätzlich möglich, jedoch müssen dafür zwei getrennte Anträgen gestellt werden. Sinnvoll wäre es, wenn hierfür eine Förderung möglich wäre.

**39. Wie werden Investitionen in hochgradig effizienten Gebäude gefördert und was wird unternommen, um Gebäude, deren Energieeffizienz besonders schlecht ist, schrittweise zu sanieren? Reicht das aus?**

Hochgradig effiziente Gebäude werden vor allem mit höheren Tilgungszuschüssen z.B. im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW gefördert. Dieses fördert auch eine schrittweise Sanierung. Es besteht jedoch keine gezielte Förderung von Gebäuden mit besonders schlechter Energieeffizienz. Dies erscheint auch weniger notwendig. Entweder rechnet sich bei diesen Gebäuden

die energetische Modernisierung eher (da hohe Einsparungen erreicht werden und die Investitionskosten demgegenüber unterproportional hoch sind) oder ein Ersatzneubau ist sinnvoll (da die Bausubstanz derart schlecht ist und/oder die Gebäude über nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Grundrisse verfügen). Hier wäre eine zusätzliche Förderung notwendig, um spezielle Anreize zu setzen.

**40. Was wird unternommen, um das Problem der „divergierenden Anreize“ (zwischen dem Eigentümer und dem Mieter) zu lösen, das gründliche Sanierungen behindert? Reicht das aus?**

Das Problem wird zwar grundsätzlich adressiert, wozu z.B. die Möglichkeit zählt, die energiebedingten Modernisierungskosten über eine Mieterhöhung umzulegen. Derzeit werden die Regelungen dazu reformiert. Allerdings werden die Möglichkeiten zur Umlage durch den regionalen Wohnungsmarkt sowie die Einkommenssituation der Mieter beeinflusst. So sind in entspannten Wohnungsmärkten mit niedrigen Mieten größere Mieterhöhungsmöglichkeiten eingeschränkt, so dass sich die vollen Investitionskosten nicht immer umlegen lassen. Auch für Wohnungsunternehmen, die vor allem preiswerten Wohnraum in ihrem Portfolio haben, ist die Umlage nur bedingt möglich, damit die Mieten für die eher einkommensschwächeren Haushalte nicht unzumutbare Belastungen darstellen, die über die eingesparten Energiekosten liegen würden.

**42. Welche Maßnahmen wurden im Wohnungsbau getroffen, um Energiearmut zu bekämpfen?**

Dazu dienen Landesförderprogramme der Bundesländer aber auch die KfW-Förderung, um den Energieverbrauch auch in Wohnungen mit einkommensschwächeren Haushalten zu verringern. Zudem besteht Wohngeld sowie die Übernahme der Kosten der Unterkunft, bei denen die Energiekosten berücksichtigt und in einer Novelle zusätzlich aufgestockt werden.

**43. Sollten in die Richtlinie weitere Maßnahmen gegen die Energiearmut aufgenommen worden?**

Nein. Dies ist nicht Aufgabe der Energieeffizienzrichtlinie und fällt in den Zuständigkeitsbereich der Mitgliedstaaten. Die Energiearmut ist wesentlich von nationalen Verhältnissen abhängig und wird auch nicht alleine von der Energieeffizienz des Gebäudebestandes bestimmt. Zudem können energetische Modernisierungsmaßnahmen, die einen hohen Effizienzstandard erreichen zwar zur Verringerung der Energiearmut beitragen, jedoch durch erhöhte Mieten, die über den Energieeinsparungen liegen, teuer erkauft werden.

**46. Welches sind die besten Strategien auf Bezirks- und Stadtebene, um die Energieeffizienz von Gebäuden zu erhöhen? Wurden spezielle Ziele für die Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden aufgenommen?**

Auf Bezirks- und Stadtebene erfolgen in Deutschland in mehreren Städten Aktivitäten zur aufsuchenden Beratung sowie zu einem Sanierungsmanagement zur Mobilisierung von Gebäudeeigentümern. Besonders gute Erfahrungen wurden bei der Innovation City in Bottrop gesammelt,

wo die Sanierungsrate auf 4 Prozent gesteigert werden konnte, wozu jedoch eine intensive aufsuchende Beratung und ein gebündelter Fördermitteleinsatz notwendig sind. Ebenso zielt das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ darauf ab. Dabei werden auch die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien oder anderer CO<sub>2</sub>-armer Energieversorgungslösungen einbezogen. Welche dies genau sind, kommt auf die städtebauliche und gebäudetypologische Situation sowie die bisherige Energieversorgung an (z.B. Fernwärme oder gebäudebezogene Heizungsanlage). Entsprechend können Energieeffizienzmaßnahmen mit einer Ergänzung der Fernwärme um erneuerbaren Energien oder der Aufbau alternativer quartiersbezogener Energieversorgungssysteme über BHKW, Geo-/Solarthermie etc. erfolgen. Oder aber in den einzelnen Gebäuden werden erneuerbare Energiequellen genutzt, um einen geringeren Primärenergiebedarf zu erreichen.

Wichtig dafür sind allerdings die Energiestrategien der lokalen Energieversorger, die mit den energetischen Sanierungszielen des Gebäudebestands und der gewünschten Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien abzugleichen sind. Hier bestehen heute noch Hemmnisse.

#### **50. Hat die Gebäuderichtlinie zur stärkeren Nutzung selbst erzeugten Stroms in Gebäuden beigetragen?**

Inwieweit dies durch die Gebäuderichtlinie erreicht wird, ist nicht klar. Dazu müsste in der Gebäuderichtlinie eine stärkere Berücksichtigung von selbst erzeugtem Strom für das Erreichen eines höheren Effizienzniveaus erfolgen. Bisher ist jedoch der selbst erzeugte Strom zumindest für Mehrfamilienhäuser nicht auf die Energieeffizienz anrechenbar. Dies sollte geändert werden, um die Produktion von selbst erzeugtem Strom zu befördern. Im Bereich von Mietwohnungen erfolgt die stärkere Nutzung von selbst erzeugtem Strom vor allem im Zusammenhang von neuen Quartiersversorgungslösungen, bei denen durch BHKW und Photovoltaik erzeugter Strom nicht mehr in das Netz eingespeist wird, sondern zu günstigen Konditionen als Mieterstrom angeboten wird. Dies wird jedoch in Deutschland noch durch bestehende rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen erschwert, so dass das Potenzial nicht ausgeschöpft werden kann.

#### **51. Wird in der Gebäuderichtlinie das Thema der grauen Energie angesprochen? Falls ja, in welcher Weise?**

Dies erfolgt bisher nur in unzureichender Weise, sollte aber für die Gesamtenergieeffizienz dringend beachtet werden, damit für die Bauteile, technischen Anlagen und die Installation von Niedrigstenergiegebäuden nicht genauso viel oder gar mehr Energie aufgewendet werden muss, als über den gesamten Lebenszyklus hinweg Energie in Gebäuden mit einem geringeren Effizienzniveau eingespart wird. Dies gilt auch für energetische Modernisierungen, bei denen die Energie, die für neuen Komponenten und die Modernisierung aufgewendet wird, nicht genauso hoch oder höher sein sollte als die eingesparte Primärenergie. Dies sollte auch für die gewünschte Anhebung der Sanierungsrate beachtet werden. Denn es widerspricht dem Ziel des schonenden und effizienten Ressourceneinsatzes, wenn man Gebäudeteile und technische Komponenten vor Ablauf ihrer Lebensdauer austauscht, was der Fall wäre, wenn man vom Prinzip der anlassbezogenen Modernisierung abrückt.

#### **54. Welches sind die besten Strategien auf Bezirks- und Kommunalebene, um die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen in Gebäuden zu erhöhen?**

Hierzu sollten integrierte energetische Quartierskonzepte vermehrt zum Einsatz kommen und in ihrer Erstellung und Umsetzung erleichtert werden. Diese verknüpfen die energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgungssysteme und den Ausbau erneuerbarer Energien mit demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Sie fokussieren energetische Maßnahmen nicht auf das einzelne Gebäude, sondern erweitern die Konzeption in einem übergreifenden Ansatz auf Wohn- und Stadtquartiere, bei dem durch einen technologieoffenen Mix an Maßnahmen die Energie- und Klimaschutzziele besser erreicht werden als bei einem einzelgebäudebezogenem Vorgehen. Dazu bedarf es integrierter Strategien zur Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien, um Ziele auf Stadtteilebene auszumachen, festzulegen und einen konkreten Maßnahmenplan zur Zielerreichung auszuarbeiten. Darin sind sowohl energetische Sanierungsmaßnahmen für verschiedene Gebäude sowie die Anpassung der Energieinfrastruktur aufzuzeigen. Gleichzeitig können Probleme aus sozialer Sicht (Energiearmut) aufgenommen und mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Teilmodernisierungen) beantwortet werden.

Um die Aufgaben zu erfüllen und die Umsetzung kompetent zu begleiten, empfiehlt sich die Installation eines ganzheitlichen Sanierungsmanagements. Dafür muss ein Austausch mit den jeweiligen Eigentümern bereits zu Beginn einer Konzepterstellung initiiert werden. Das Sanierungsmanagement sollte aus einem Team bestehen, welches verschiedene Kompetenzen bündelt und Know-how in den Bereichen Stadtentwicklung und Städtebau, Gebäudestruktur und Gebäudetechnik, Energietechnik und Energieversorgung, Information und Kommunikation sowie Finanzierung und Förderung mitbringt. Zum Aufgabenbereich des Sanierungsmanagements gehören: gezielte Ansprache, Einbindung und Vernetzung aller relevanten Akteure, aktive Information, Sensibilisierung sowie Erst- und Folgeberatung der Akteure vor Ort zu wirtschaftlich tragfähigen, energetischen Stadterneuerungs- und gebäudebezogenen Einzelmaßnahmen sowie zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten, die Betreuung von Eigentümern während des gesamten Sanierungsprozesses, eine neutrale Förderberatung sowie Erbringung oder Vermittlung einer neutralen Gesamtfinanzierungsberatung, Erstellung, Begleitung, Evaluierung und Fortschreibung von integrierten energetischen Quartierskonzepten sowie Zusammenarbeit mit der verantwortlichen kommunalen Organisation.

#### **55. Gibt es irgendwelche gesonderten (neuen) Verpflichtungen auf Kommunal- und Bezirksebene, die in der Gebäuderichtlinie fehlen und dazu beitragen würden, die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden zu erhöhen?**

Die derzeitigen Vorgaben der Gebäuderichtlinie behindern die Potenziale eines gesamtheitlichen integrierten energetischen Quartiersansatzes bei der Umsetzung, da sie ausschließlich am Primärenergiebedarf und der Wärmedämmung (Transmissionswärmeverlust) des jeweiligen Einzelgebäudes ausgerichtet ist. Die potenziellen Vorteile des Quartiersansatzes, einer Gesamtbilanzierung des Primärenergiebedarfs im Quartier, werden dadurch nicht berücksichtigt.

Die Gebäuderichtlinie muss hier mehr Flexibilität und Technologieoffenheit zulassen, weshalb sie für energetische Quartierslösungen geöffnet werden sollte. Dafür sollte eine Öffnungsklausel eingefügt werden, dass die Energieeffizienzanforderungen als erfüllt gelten, wenn in einem Quartier über alle betrachteten Gebäude im Durchschnitt den entsprechend geltenden Anforderungen

für bestehende Gebäude entsprochen wird (Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust). Außerdem sollte bis zu einem gewissen Effizienzniveau eine Kompensation durch den zusätzlichen Einsatz alternativer Energieversorgungssysteme für geringere Energieeffizienzstandards möglich sein. Jedoch darf es auf EU-Ebene zu dieser Öffnungsklausel keine materiellen Vorgaben geben. Diese sind auf Ebene der Mitgliedstaaten angemessen zu bestimmen.

Die Definition des Quartiersbegriffes sollte durch die Mitgliedstaaten erfolgen, da die städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Situationen unterschiedlich sind. Wichtig ist, dass ein räumlicher Zusammenhang gegeben ist. Die konkrete Festlegung sollte den Kommunen überlassen bleiben und auf Antrag erfolgen.