

Stellungnahme zum Referentenentwurf

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

A. Problem und Ziel

Der VDGN begrüßt grundsätzlich die vorgesehene Zusammenfassung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG) zum Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die damit verbundene Vereinfachung und bessere Übersichtlichkeit für den Bürger.

Wir lehnen jedoch die Umsetzung dieser Zusammenfassung in Form des vorliegenden Referentenentwurfs nachdrücklich ab.

Erhalten bleiben muss strikt, dass die Ziele realistisch bleiben und im Gebäudebestand nicht zu unwirtschaftlichen Verpflichtungen für die Eigentümer führen. In den letzten Jahren haben wissenschaftliche Studien die Wirksamkeit von Dämm-Maßnahmen an Gebäuden immer mehr in Zweifel gezogen. Dem muss die Gesetzgebung Rechnung tragen. Als Mindestanforderungen an die gesetzlichen Regelungen betrachten wir: Die Technologiefreiheit muss erhalten bleiben, und die Investitionen müssen sich in einem auch durch die Rechtsprechung vorgegebenen Rahmen von zehn Jahren amortisieren. Wenn dies nicht gegeben ist, muss wie bisher eine Befreiung wegen Unwirtschaftlichkeit gewährt werden.

Auch vermisst der VDGN grundsätzlich die Problematik „Dämmstoffe als Sondermüll“ im Referentenentwurf. Diese Thematik spielt eine wichtige Rolle bei der Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Pauschal mehr Dämmung per Verordnung ist der falsche Weg!

Zudem bewirken die technischen Regelungen des Dämmens und Dichtens nach falschen Berechnungsregeln unter dem Aspekt der Zwangslüftung erhebliche gesundheitliche Risiken für die Gebäudenutzer.

Absolut unakzeptabel für uns als Grundstücksnutzerverband und Interessenvertreter von

Nutzern des sogenannten Gebäudekleineigentums ist, dass das neue Gesetz im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen keine Ausnahmen für Gebäude kleiner 50 m² mehr vorsieht. Hierunter fallen massenhaft insbesondere Lauben und Wochenendgrundstücke in Kleingartenanlagen und Wochenendhausgebieten, die nicht dem ständigen Wohnaufenthalt dienen und vorwiegend nicht in der Heizungsperiode genutzt werden.

Nicht geregelt ist ebenso die Verknüpfung von energetischen Anforderungen bei Realisierung eines Anbaues an ein bestehendes Hauptgebäude. Daraus darf sich nicht der Zwang ableiten, bei Durchführung eines solchen Anbaues automatisch Neubauanforderungen in energetischer Hinsicht an das Hauptgebäude zu stellen, welches von den Baumaßnahmen gar nicht direkt betroffen ist.

Eine Voraussetzung zur Erreichung der formulierten Ziele ist, dass die Maßnahmen die Akzeptanz und Unterstützung seitens der Bevölkerung finden, die Vorgaben also nachvollziehbar und realistisch sowie auf wirtschaftlicher Basis umsetzbar sind.

Die Wohnungsknappheit wird inzwischen als alarmierend bezeichnet – wobei insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen erschwinglicher Wohnraum fehlt. Lt. einer Prognose des Instituts der deutschen Wirtschaft werden bis zum Jahr 2020 deutschlandweit jährlich zwischen 350.000 und 400.000 neue Wohnungen benötigt, nur ca. 250.000 aber wurden im Jahr 2015 gebaut. Im Ergebnis muss der Wohnungsbau noch viel stärker wachsen – und dabei bezahlbar bleiben. Überzogene Forderungen und bürokratische Hemmnisse aber bremsen und verteuern den Wohnungsbau. Mit dem Ergebnis, dass das Wohnungsbauziel nicht annähernd erreicht wird!

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Feste Fristen für die Neuerstellung von Energieausweisen ohne sachlichen Anlass hält der VdGN für falsch – und hat dies auch zum § 79 (Grundsätze des Energieausweises) nochmals begründet.

Artikel 1, Gebäudeenergiegesetz

Teil 1, § 2: Anwendungsbereich

Im neuen Gesetz gibt es im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen keine Ausnahmen für Gebäude kleiner 50 m². Hierunter fallen massenhaft insbesondere Lauben und Wochenendgrundstücke in Kleingartenanlagen und Wochenendhausgebieten, die nicht dem ständigen Wohnaufenthalt dienen und vorwiegend nicht in der Heizungsperiode genutzt werden. Diese Ausnahmen müssen weiterhin gelten.

Nicht geregelt ist ebenso die Verknüpfung von energetischen Anforderungen bei Realisierung eines Anbaues an ein bestehendes Hauptgebäude. Daraus darf sich nicht der Zwang ableiten bei Durchführung eines solchen Anbaues automatisch Neubauanforderungen in energetischer Hinsicht an das Hauptgebäude zu stellen, welches von den Baumaßnahmen gar nicht direkt betroffen ist.

Teil 1, § 5: Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit muss in einem überschaubaren, vertretbaren Zeitraum eintreten – nicht etwa erst nach mehreren Jahrzehnten, wenn dies bei bestehenden Gebäuden zu erwarten ist. Denn oft müssen Investitionen durch Kredite finanziert werden. Erfolgt die Amortisation nicht innerhalb einer normalen Zinsbindungsfrist von zehn bis 15 Jahren, kann es zu erheblichen finanziellen Problemen für die Eigentümer kommen.

Wir fordern daher, in Anlehnung an die vorhandene Rechtsprechung eine Amortisationszeit von zehn Jahren zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit zu verankern.

Zudem haben ältere Eigentümer generell Probleme, um für erforderliche Investitionen Kredite zu bekommen.

Hier muss es, wie im § 6, Abs. 4, (3) der „Verordnungsermächtigung Verteilung von Betriebskosten, Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen“ vorgesehen, eine Härtefallklausel geben!

Teil 2, Anforderungen an zu errichtende Gebäude

Abschnitt 1, Allgemeiner Teil

Generell muss auch hier gelten, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die Wirtschaftlichkeit gegeben sein muss.

Beispielsweise sind mit baugleichen Wohngebäuden in Innenstadtlagen von Großstädten höhere Mieteinnahmen zu erzielen als dies in einer Kleinstadt im ländlichen Raum möglich ist. Überzogene Forderungen würden dort sämtliche Wohnungsbauvorhaben zum Erliegen bringen.

Abschnitt 4, Nutzung von Erneuerbaren Energien zur Wärmezeugung bei einem zu errichtenden Gebäude

Bei der Nutzung von Erneuerbaren Energien muss berücksichtigt werden, dass dies bei bestimmten Grundstücken nur eingeschränkt oder gar nicht möglich ist. Zum Beispiel hat Berlin große Teile der Stadtfläche als Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen – und somit die Erdwärmenutzung in diesen Gebieten ausgeschlossen.

Auch erfreuen sich zahlreiche Standorte eines hohen Baumbestandes, den es zu erhalten gilt – eine Solarnutzung somit aber verhindert.

Teil 3, Bestehende Gebäude

Abschnitt 1, Anforderungen an bestehende Gebäude

Bei bestehenden Gebäuden spielt die Verhältnismäßigkeit und vor allem die Wirtschaftlichkeit eine vordringliche Rolle: Zehn Prozent der gesamten jenseitigen Bauteilfläche eines Gebäudes werden selbst bei kleineren notwendigen Sanierungsarbeiten schnell überschritten. Aus diesem Grund hat diesbezüglich – wie auch bisher – der Maßstab der Wirtschaftlichkeit zu gelten.

Der VDBG fordert daher in Quintessenz, wirtschaftlich vertretbare, überschaubare und praxisgerechte Amortisationsfristen in Anlehnung an die vorhandene Rechtsprechung von zehn Jahren zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit zu verankern.

Teil 4, Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung

Kapitel 2, Abschnitt 4, § 72 Betriebsverbot für Heizkessel und § 73 Ausnahme

Bereits in vorangegangenen Stellungnahmen kritisierte der VDGN feste Fristen für Betriebsverbote für Heizkessel u.a.

Bestraft werden letztlich die Eigentümer, die ihre Heizkessel regelmäßig warten ließen und daher auch bei den Überprüfungen durch die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger immer sehr gute Werte nachweisen konnten.

Über eine feste Frist über die 30 Jahre hinaus sollten Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Abgaswerte das zulassen.

Teil 5, Energieausweis § 79, Grundsätze des Energieausweises

Beim Verkauf eines Gebäudes oder nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen erweist sich das Ausstellen eines Energieausweises durchaus als sinnvoll.

Eine generelle Pflicht zur Neuerstellung nach zehn Jahren lehnt der VDGN jedoch ab: Für den Eigentümer bedeutet das lediglich eine Kostenbelastung – ungerechtfertigt und ohne realen Nutzen.

Teil 8, Besondere Gebäude, Ordnungswidrigkeiten, Anschluss- und Benutzungszwang § 109, Anschluss- und Benutzungszwang

Eine Bevorzugung bestimmter Heizsysteme und jeglicher Anschlusszwang beschneiden den Spielraum der Eigentümer und hemmen deren Investitionsbereitschaft und -möglichkeit.

Zudem belegt eine Studie, dass mit sanierten Einzelheizungen die energiepolitischen Ziele günstiger zu erreichen sind als mit Nah- und Fernwärmenetzen. Wobei die Fernwärme für die Eigentümer in der Regel mit höheren Kosten verbunden und daher unwirtschaftlich ist.

Eine generelle Bevorzugung von Wärmenetzen ist daher nicht gerechtfertigt.

Bezogen auf den deutschen Gebäudebestand mit ca. 18 Millionen Häusern und in besonderem Maße für Eigenheime gelten Wärmenetze weder aus Sicht des Klimaschutzes noch aus finanziellen Erwägungen als massentaugliche Lösung.

Berlin, den 31.01.2017

Peter Ohm

Präsident