



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

VERABSCHIEDUNG VON NOVELLIERUNG DER ENEV UND DER HKVO IM ZWEITEN KLIMAPAKET IM BUNDESKABINETT

23.06.2008 Fachinformation

Mit der Verabschiedung des zweiten Klimapakets im Bundeskabinett seien weitgehend praxismgerechte und – im Gegensatz zum EEWärmeG – prinzipiell auch wirtschaftliche Lösungen gefunden worden, begrüßte Lutz Freitag, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die verabschiedeten Ergebnisse. Positiv werte die BSI vor allem den Verzicht auf Nachrüstverpflichtungen für selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, auf eine umfangreiche Erweiterung von Nachrüstpflchten in Mehrfamilienhäusern sowie auf ein Kürzungsrecht für Mieter bei den Heizkosten. Dies ermögliche weiterhin zielgerichtete Investitionen der Gebäudeeigentümer in den Klimaschutz. Zu den größten Erfolgen der interessenpolitischen Arbeit im Ergebnis des Kabinettsbeschlusses zu EnEV und HeizKV zählen die folgenden Inhalte: Auf ein Kürzungsrecht für Mieter bei Heizkosten wurde verzichtet. Auf die Ausweitung von Nachrüstverpflichtungen im Gebäudebestand (z.B. alle Kellerdecken, alle Einscheibenverglasungen, Kessel ab ca. 1985) wurde verzichtet. Die Ausnahme bilden begehbare oberste Geschossdecken, wenn das Dachgeschoss nicht an Mieter überlassen ist (ab 2012). Die Forderung der Verbände nach Festlegung von Zielen statt detaillierten Vorgaben wurde im Gebäudebestand umgesetzt: Im Gebäudebestand darf (alternativ zum Nachweis der Einzelbauteile) der Primärenergiebedarf nachgewiesen werden. Weitere Anforderungen an die Dämmung bestehen dann nicht. Dies eröffnet einerseits (in Verbindung mit dem Einsatz erneuerbarer Energien oder Fernwärme) große Gestaltungsmöglichkeiten für die Bestandssanierung und bringt andererseits eine große Verantwortung für die Planung mit sich, denn die Betriebskosten nach Sanierung werden auch durch die Wärmedämmung bestimmt, welche aber nicht mehr eine Mindestdicke haben muss. Die Heizkostenverordnung wird zukünftig mehr Freiheit bei der Wahl des Abrechnungsmaßstabes gewähren: Der Wechsel des Abrechnungsmaßstabes aus sachgerechten Gründen wird unbegrenzt möglich (bisher nur einmalig innerhalb von drei Jahren nach erstmaliger Festlegung). Eine Ausnahme bilden nur Objekte mit Wärmeschutzstandard von vor 1995 und Öl- und Gasheizung sowie gedämmten Strangleitungen. Hier muss 70/30 abgerechnet werden. Eine Festlegung für 50/50 ist im Kabinettsbeschluss entfallen. Mit den ab 2009 geltenden Mindestanforderungen an die Energieeffizienz bei Neubau und Modernisierungen sei das Ende der Fahnenstange erreicht, so Freitag. Eine weitere Erhöhung energetischer Mindestanforderungen wäre wirtschaftlich nicht tragbar. Schon jetzt würde die Verschärfung der Anforderungen um 30 Prozent zu deutlichen Mehrkosten führen. Das ohnehin sehr kostenintensive Bauen und Modernisieren werde damit noch teurer. Maßnahmen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes müssten sich jedoch rechnen. Eine Refinanzierung von Investitionen in Energieeinsparung im vermieteten Bestand könne nicht über eingesparte Energiekosten, sondern nur über Mieterhöhungen erfolgen. Geschehe die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Investitionen auf dieser Basis, würden sich etliche Maßnahmen als unwirtschaftlich erweisen. Größte Sanierungshemmnisse seien fehlende Mieterhöhungsspielräume im vermieteten Bestand und fehlende Finanzierungsmöglichkeiten für die hohen Investitionssummen bei selbstgenutztem Wohneigentum. Mit Blick auf die anspruchsvollen energetischen Mindestanforderungen an Gebäude sei es an der Zeit, die Rahmenbedingungen für die Investitionen zu verbessern. Dies gelte auch für die Verlässlichkeit von Förderkrediten.

