

DW Die Wohnungswirtschaft 01/2008

Erste Gesetze liegen als Kabinettsbeschluss vor

Das integrierte Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung nimmt Form an

Am 5. Dezember 2007 hat das Bundeskabinett ein Paket zum integrierten Energie- und Klimaprogramm beschlossen und damit für 14 Gesetze und Verordnungen Entwürfe bzw. „Eckpunkte“ vorgelegt.

Dies betrifft Änderungen in den Bereichen

- Steigerung der Energieeffizienz (z. B. Novelle des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes, die Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes zur Liberalisierung im Messwesen, den Entwurf der Novelle der Energieeinsparverordnung,
- Einsatz erneuerbarer Energien bei Strom und Wärme (z. B. Erneuerbare Energien-Gesetz im Strombereich und Erneuerbare Energien-Wärmegesetz)
- Biokraftstoffe, Verkehr und andere Treibhausgasemissionen.

Weitere Gesetze und Verordnungen sollen im Mai 2008 folgen, um die Beschlüsse des Eckpunktepapiers zum Energie- und Klimaprogramm von Meseberg aus dem August 2007 umzusetzen. Im integrierten Programm werden auch Fördermittel zur Umsetzung der Klimaschutzziele bereitgestellt, die bestehende Förderprogramme weiterführen und zum Teil auch aufstocken. Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, bis 2020 den CO₂-Ausstoß in Deutschland um 40 Prozent gegenüber 1990 zu senken.

Den Wohngebäudebereich oder das Vermieter-Mieter-Verhältnis betreffen folgende geplante gesetzliche Änderungen:

- ein Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz,
- die Novelle der Energieeinsparverordnung,
- eine Novelle der Heizkostenverordnung und
- die Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes zur Liberalisierung des Messwesens

(Gesetz zur Öffnung des Messwesens bei Strom und Gas für den Wettbewerb).

Mit dem Kabinettsbeschluss zum integrierten Energie- und Klimaprogramm sind die Veränderungen im Ordnungsrecht jedoch noch nicht detailliert festgelegt. Es wurden zwar Kabinettsbeschlüsse zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und zum Gesetz zur Öffnung des Messwesens bei Strom und Gas für den Wettbewerb gefasst. Diese beiden Gesetzesentwürfe werden aber jetzt dem Bundestag und dem Bundesrat zugeleitet. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind Änderungen notwendig, damit eine praxistaugliche Umsetzung erreicht werden kann.

Die Änderungen der Energieeinsparverordnung und der Heizkostenverordnung sollen in den nächsten Monaten als Referentenentwurf erarbeitet und der Verbändebeiträgung zugeleitet werden. Als erheblicher Erfolg der Interessenvertretung der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände ist zu werten, dass einige Randbedingungen entgegen den Absichten im Dezember 2007 noch nicht festgelegt wurden und so der fachlichen Diskussion noch offen stehen. Dies betrifft insbesondere die Bauteilanforderungen und Nachrüstpflichten nach EnEV sowie die geplanten Kürzungsrechte der Mieter in der Heizkostenverordnung. Der weitere Zeitplan ist jedoch sehr knapp. Es ist geplant, bereits am 21. Mai 2008 die entsprechenden Kabinettsbeschlüsse zu fassen. Anschließend werden die Verordnungen dem Bundesrat zugeleitet, der Bundestag

ist an der Novelle der Verordnungen nicht direkt beteiligt.

Die novellierten Gesetze und Verordnungen sollen am 1. Januar 2009 in Kraft treten. Damit sind für 2008 kaum Änderungen des Rechtsrahmens zu erwarten. Ausnahme wäre das Gesetz zur Liberalisierung im Messwesen, dessen Inkrafttreten für den Tag nach der Verkündung vorgesehen ist. Auch die Förderprogramme sollen bereits 2008 verbessert werden. Zum integrierten Energie- und Klimaprogramm wurden Ende Oktober auch Berechnungen zur wirtschaftlichen Bewertung der Maßnahmen vorgelegt: Demnach stünden z. B. bei der Umsetzung der Energieeinsparverordnung im Jahr 2020 den Bruttokosten für die CO₂-Minderung von 8,4 Mrd. Euro eingesparte Energiekosten von 10,3 Mrd. Euro gegenüber.

Hinter den Berechnungen steht durchgängig der Gedanke der Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für den Selbstnutzer. In vermieteten Gebäuden kann die Investition in eine energiesparende Modernisierung jedoch nicht über Einsparungen bei Energiekosten refinanziert werden, sondern nur über eine Erhöhung der Kaltmiete. Auch wenn diese Kaltmieterhöhung bei steigenden Energiepreisen langfristig durch Betriebskosteneinsparungen ausgeglichen wird, zum Zeitpunkt der Maßnahme steigt die Bruttowarmmiete (also die Summe aus Kaltmiete und warmen Betriebskosten) für den Mieter erst einmal an. Ein aktuelles Gutachten des Instituts Wohnen und Um- ▶

welt (IWU) kommt zu dem Schluss, dass bei der Modernisierung eines Mehrfamilienhauses zum 7-Liter-Haus (das entspricht etwa dem derzeitigen Neubaustandard nach der Energieeinsparverordnung) aufgrund der Mehrkosten für Energieeffizienz eine Mieterhöhung um 1,33 Euro/qm und Monat notwendig ist (siehe hierzu Beitrag auf Seite 69). Demgegenüber stehen heutige Betriebskosteneinsparungen von ca. 0,6 bis 0,8 Euro/qm und Monat. Es muss in den weiteren Diskussionen zur Umsetzung des Klimaschutzes in Deutschland offen thematisiert werden, dass Klimaschutz zuerst einmal Geld für die Finanzierung der Maßnahmen kostet.

Zu den Beschlüssen im Einzelnen

1. EEWärmeG

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist es positiv zu bewerten, dass die Bundesregierung nun doch keine Nutzungspflichten für erneuerbare Energien im Gebäudebestand einführen will. Der Verzicht auf eine gesetzliche Regelung ermöglicht eine weitere Förderung durch den Bund. Es ist geplant, das Marktanreizprogramm auf bis zu 350 Mio. Euro für 2008 und bis zu 500 Mio. Euro für

2009 zu erhöhen. Allerdings will der Bund die Länder ermächtigen, eigene Gesetze zu Nutzungspflichten erneuerbarer Energien im Gebäudebestand zu erlassen.

Nach EEWärmeG sollen Neubauten, die nach dem 31. Dezember 2008 fertig gestellt werden, den Wärmeenergiebedarf anteilig aus erneuerbaren Energien, d. h. durch Nutzung von Biomasse, Geothermie, solarer Strahlungsenergie oder Umweltwärme, decken. Zulässig sollen als Ersatzmaßnahmen auch die Deckung des Wärmeenergiebedarfs aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder einem Netz der Nah- oder Fernwärme sein, das überwiegend aus KWK gespeist wird oder zu einem wesentlichen Anteil aus erneuerbaren Energien. An die Effizienz der KWK werden Anforderungen gestellt. Als weitere Ersatzmaßnahme ist die Unterschreitung der Anforderungen der (zukünftig bereits verschärften) EnEV um 15 Prozent vorgesehen.

Für den Einsatz von Solaranlagen ist im Verordnungsentwurf vorgesehen, dass mindestens 0,04 qm Solarkollektor pro qm Gebäudenutzfläche einzusetzen sind. Dies würde für eine 70 qm große Wohnung bedeuten, dass 3,4 qm Solarkollektorfläche gebaut werden müssten. Bei der Errichtung von Solaranlagen im Geschosswohnungsbau werden üblicherweise 1 bis 1,5 qm Solarkollektor pro WE gebaut. Die Festlegung einer Mindestfläche im EEWärmeG ist nicht sinnvoll, weil sie zum Bau überdimensionierter Anlagen im Geschosswohnungsbau führen würde.

Auch die Ermächtigung des Bundes an die Gemeinden, aus Klimaschutzgründen einen Anschlusszwang an die Nah- und Fernwärme erlassen zu dürfen, ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar und wird durch die Wohnungswirtschaft abgelehnt.

2. EnEV

Festgelegt wurde mit dem Beschluss des Bundeskabinetts am 5. Dezember 2007, dass

- eine neue EnEV zum 1. Januar 2009 in Kraft treten soll,
- die primärenergetischen Anforderungen an Gebäude um durchschnittlich 30 Prozent verschärft werden sollen und
- Nachstromspeicherheizungen stufenweise mit der ersten Tranche bis 2020 außer Betrieb zu nehmen sind. Deren Austausch soll im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm gefördert werden.

Der vorliegende erste Entwurf einer Ände-

rungsverordnung zur EnEV sieht vor, dass die primärenergetischen Anforderungen an Gebäude im Neubau und Bestand um durchschnittlich 30 Prozent verschärft werden und die Anforderungen an den Wärmeschutz um 15 Prozent. Die Bauteilanforderungen sollen im Bestand um 25 bis 35 Prozent erhöht werden. Der Gesetzgeber hat jedoch noch keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu den Verschärfungen der Anforderungen vorgelegt, so dass eine fachliche Bewertung noch nicht abgegeben werden konnte.

Nachstromspeicherheizungen sollen stufenweise 30 Jahre nach ihrem Einbau bzw. einer wesentlichen Erneuerung außer Betrieb genommen werden, erstmals ab 1. Januar 2020 für Geräte, die vor dem 1. Januar 1990 eingebaut wurden. Der Austausch soll im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm gefördert werden. In den nächsten Wochen und Monaten sollen die weiteren Elemente des Beschlusses von Meseberg zur Änderung der EnEV in die Verordnung integriert werden. Das betrifft

- die Bauteilanforderungen bei bedingten Maßnahmen im Bestand,
- die Ausweitung einzelner Nachrüstverpflichtungen bei Anlagen und Gebäuden,
- die Veränderung des Rechenwerkes der EnEV für Wohngebäude,
- die Stärkung des Vollzugs zur Intensivierung privater Nachweispflichten.

Nachrüstverpflichtungen werden besonders kritisch zu bewerten sein, da Investitionspflichten im Bestand in die Modernisierungsplanung der Unternehmen eingreifen. Als vorzuziehende Teilmaßnahmen können sie auch spätere umfassende energiesparende Maßnahmen erschweren und deren Wirtschaftlichkeit verschlechtern.

3. HeizkostenV

Das von Mieterseite geforderte neu einzuführende Recht des Mieters, die warmen Betriebskosten bei einem gravierenden Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Einhaltung bzw. Nachrüstung energetischer Standards kürzen zu dürfen, befindet sich noch in der Prüfung der beteiligten Ministerien. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wird die Einführung eines Kürzungsrechts des Mieters abgelehnt. Dies wäre ein materieller Eingriff ins Mietrecht bzw. die einzelnen Mietverhältnisse. Die Regelung würde das Mieter-Vermieter-Verhältnis durch eine Vielzahl neuer Streitgegenstände erheblich belasten. Zudem ist es rechtssystemwidrig, Ordnungs-

Was kommt auf die Wohnungswirtschaft zu?

Für 2008 ist geplant:

- Förderung erneuerbarer Energien mit bis zu 350 Mio. Euro
- Umgestaltung CO₂-Gebäudesanierungsprogramm: neue Programmbausteine bei gleicher Gesamtsumme
- Liberalisierung des Messwesens

Für 2009 ist geplant:

- Verschärfung EnEV
- Neues EnEV-Rechenverfahren für Wohngebäude
- Nachrüstpflichten in der EnEV (noch nicht bekannt)
- Nutzungspflicht für erneuerbare Energie im Neubau
- Länder sollen Nutzungspflicht für erneuerbare Energien im Bestand beschließen dürfen
- Gemeinden sollen Anschlusszwang an Nah- und Fernwärme aus Klimaschutzgründen erlassen dürfen
- Mieter sollen Kürzungsrechte bei warmen Betriebskosten erhalten, wenn der Vermieter gravierend gegen das Ordnungsrecht verstößt

recht durch Mieter zivilrechtlich vollziehen zu lassen.

4. Liberalisierung des Messwesens

Mit dem Gesetzentwurf „Entwurf eines Gesetzes zur Öffnung des Messwesens bei Strom und Gas für den Wettbewerb“ soll das Energiewirtschaftsgesetz ergänzt werden, um Preisvorteile für die Verbraucher zu erreichen und technische Innovationen, d. h. die Nutzung neuer Zählertechnologien im Zusammenhang mit der Einführung lastvariabler Tarife, bei der Messung zu ermöglichen. Auf Wunsch des Anschlussnutzers soll der Messstellenbetrieb durch einen Dritten erfolgen können. In Fällen, wo der Mieter Anschlussnutzer ist, z. B. im Bereich des Haushaltsstromes, müsste der Vertrag über Messungen und Messstellenbetrieb somit bei jedem Mieterwechsel neu geschlossen werden.

Grundsätzlich und hinsichtlich der Messung selbst ist die Liberalisierung zu begrüßen. Die Wahl des Messstellenbetreibers durch den Mieter ist jedoch nicht praktikabel. Es gehört zur Mietsache, dass eine Wohnung beheizbar ist und mit Strom versorgt wird. Die Entscheidung über den Messstellenbetreiber und die Messung muss deshalb beim Anschlussnehmer, d. h. dem Vermieter, belassen werden. Zudem ist Preistransparenz auf den Energiemärkten zurzeit nicht gegeben, deren Einführung wird durch das Angebot lastvariabler Tarife sogar noch weiter erschwert.

5. CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm soll Anfang 2008 überarbeitet und erweitert werden. Die vorhandenen Fördermittel werden sich also auf mehr Programmbausteine verteilen. Geplant sind ein Programmbaustein „energetische Optimierung vorhandener Stadtstrukturen“, Zuschüsse für Privateigentümer zur Qualitätssicherung energiesparender Modernisierungsmaßnahmen und die Förderung des Austauschs von Nachtspeicherheizungen.

6. Contracting

Es ist zurzeit noch keine mietrechtliche Klarstellung in Sicht, die Rechtssicherheit für Umstellung auf Wärmelieferung durch Dritte (Contracting) im vermieteten Bestand schaffen würde. Die Bundesregierung hat ein Gutachten in Auftrag gegeben, mit dem von unabhängiger Stelle die Chancen und Risiken von Contracting geklärt werden sollen. Erste Ergebnisse sollen im ersten Quar-

tal 2008 vorliegen. Aus Sicht des GdW und des DMB ist eine Gesetzesänderung erforderlich. Zur inhaltlichen Umsetzung besteht aber zurzeit noch kein Konsens.

Fazit

Bei den weiteren Diskussionen zum integrierten Energie- und Klimakonzept und der Umsetzung der einzelnen Bestandteile wird die Wohnungswirtschaft weiter auf effiziente, pragmatische und wirtschaftliche Lösungen drängen.

Zu kurz gekommen sind bei der bisherigen Diskussion der Abbau der bestehenden Hemmnisse für die Steigerung der Energieeffizienz. So bestehen beim sozialen Wohnungsbau und im denkmalgeschützten Siedlungsbestand erhebliche Zielkonflikte. Es sollte des Weiteren nach Wegen gesucht werden, den bislang von der Nutzung des Marktanreizprogramms ausgeschlossenen großen Unternehmen, z. B. auch kommunalen Wohnungsunternehmen, eine Förderung erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Mit dem Einsatz innovativer Technologien und erneuerbarer Energien entstehen auch neue Betriebskostenbestandteile – es ist zu klären, wie diese rechtssicher in Betriebskostenabrechnungen aufgenommen werden können. Durch das Bundesministerium für Finanzen werden Einspeisevergütungen nach EEG als gewerbliche Erträge bewertet. Damit ist der Betrieb von Photovoltaikanlagen und BHKW für einen Großteil der Wohnungsunternehmen mit gravierenden steuerlichen Nachteilen behaftet und unterbleibt.

Um den Einsatz dieser Techniken durch die betroffenen Wohnungsunternehmen zu ermöglichen, muss die steuerliche Benachteiligung entfallen. Die Optimierung bestehender Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen kann erhebliche Energieeinsparungen bei geringen Investitionen bewirken. Zur Umsetzung sind Informationen und Qualifikationsverbesserungen erforderlich. Auch wenn sie mit nur geringen Investitionen verbunden sind, sollten sie im Mietwohnungsbestand mietrechtlich als duldungspflichtige und umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen behandelt werden dürfen.

*Dipl.-Phys. Ingrid Vogler
Dipl.-Ing. Siegfried Rehberg
GdW Referat Energie/Technik/Normung*