

**Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes (DMB)
zum Entwurf eines Gesetzes zur Einsparung von Energie
und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und
Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)**

Berlin, den 26.06.2019

I. Grundsätzliche Anmerkungen

Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass mit dem gemeinsamen Referentenentwurf von BMWi und BMI das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zu einem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengefasst werden sollen.

Da das Gebäudeenergiegesetz im Vergleich zu den bisherigen Gesetzen und Verordnungen aber keine wesentlichen materiellen Änderungen enthält, erscheint es höchst zweifelhaft, ob die in § 1 GEG beschriebenen Ziele tatsächlich erreicht werden können. Gemäß § 1 Abs. 2 GEG soll das Gesetz dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand, bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Trotzdem werden die geltenden energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung für den Neubau und für den Bestand, einschließlich der Nutzungspflichten, nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz unverändert beibehalten.

Vorbehaltlich der noch zu erfolgenden Ressortabstimmung und der Klärung einer Reihe von Punkten innerhalb der Bundesregierung wird das Gebäudeenergiegesetz in der vorliegenden Fassung keinen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele, zur Verbesserung der Energieeffizienz oder zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien liefern können.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes bedarf es deutlich ehrgeizigerer Anforderungen an ein Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien. Gleichzeitig sind aber begleitende Änderungen im Mietrecht, im Steuerrecht und bei den Förderbestimmungen unverzichtbar. So sollte beispielsweise die Regelung des § 559 BGB entfallen, so dass sich Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen nach der Vergleichsmiete richten müssten. Für eine Übergangszeit könnte die derzeitige Modernisierungumlage

in § 559 BG von 8 Prozent auf 4 Prozent abgesenkt werden (Aufschlag von 3 Prozent auf den Kapitalzins als Obergrenze, Endbericht Kurzgutachten Wirtschaftlichkeit), bei einer gleichzeitigen Kappung der Mieterhöhung bei 1,50 Euro pro Quadratmeter. Daneben ist die steuerliche Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen, verbunden mit verbesserten Abschreibungsbedingungen im Mietwohnungsbereich, einzuführen. Die Förderbestimmungen sind nicht nur zu harmonisieren und zu vereinfachen. Das Fördersystem gehört insgesamt auf den Prüfstand. Umfang und Gegenstand der Förderung sind zu erweitern. Bei einem Ausschluss oder einer starken Begrenzung der Umlagemöglichkeit der Modernisierungskosten auf die Mieter sollte die Förderung direkt an die Eigentümer fließen und dort verbleiben.

II. Anmerkungen zu einzelnen Bestimmungen

§ 4, Vorbildfunktion der öffentlichen Hand:

Die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand wird eingegrenzt auf Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand, soweit sie von einer Behörde genutzt werden. Neben dieser Einschränkung ist zusätzlich der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 5) zu beachten, so dass letztlich die energetischen Anforderungen an neue und bestehende Gebäude beibehalten werden.

Im Ergebnis gelten somit für die in Betracht kommenden Gebäude der öffentlichen Hand die gleichen Standards wie für alle anderen Nichtwohngebäude. Da auch darauf verzichtet wurde, ambitioniertere Vorgaben für die Definition des Niedrigenergiestandards für Nichtwohngebäude zu machen, kann von einer Vorbildfunktion der öffentlichen Hand nicht wirklich die Rede sein.

§ 6, Verordnungsermächtigung zur Verteilung der Betriebskosten und zu Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen:

Die Verordnungsermächtigung geht zurück auf europäische Rahmengesetzgebung und müsste hinsichtlich der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen durch eine Novellierung der Heizkostenverordnung umgesetzt werden.

§ 6 Abs. 3 enthält die Vorgabe, dass die Nutzer regelmäßig auf klare und verständliche Weise Informationen über die Entwicklung ihres Energieverbrauchs erhalten. Sicherzustellen ist - spätestens bei der Novellierung der Heizkostenverordnung - dass derartige Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen nicht zu zusätzlichen Kostenbelastungen für die Nutzer führen. Das gilt sowohl hinsichtlich der Erfassung der benötigten Daten als auch für die Aufbereitung und Weitergabe dieser Informationen.

§ 10, Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude, sowie § 15, Gesamtenergiebedarf:

Gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 23 sind Niedrigstenergiegebäude Gebäude, die eine sehr gute Gesamtenergieeffizienz aufweisen und deren Energiebedarf sehr gering ist ...

Die bisherigen Neubauanforderungen mit KfW-Standard 75 aus dem Jahr 2016 sollen diese Vorgaben erfüllen. Aber selbst wenn das zutrifft, steht die Festschreibung des bisherigen Standards im Widerspruch zu dem unter anderem in § 1 formulierten Ziel, bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen zu wollen.

Um dieses Ziel zu erreichen, müsste der gesamte Gebäudebestand in Deutschland einem KfW-Effizienzhaus-55-Standard entsprechen.

Da dieses Anforderungsniveau im Gebäudebestand nur schwer flächendeckend erreichbar und im Zweifel mit extrem hohen Kosten verbunden ist, muss der Wohnungsneubau zum Ausgleich der zu erwartenden Defizite im Bestand sogar deutlich höhere Standards erfüllen, wenn die Klimaschutzziele erreicht werden sollen. Stattdessen wird aber auch im Neubau jetzt der alte KfW-Standard 75 festgeschrieben. Aus unserer Sicht ist mindestens eine Verschärfung der Vorgaben auf 55-Standard-Niveau erforderlich.

Dies steht auch nicht im Widerspruch zu den Bemühungen, bezahlbares Bauen und Wohnen sicherzustellen. Energetische Mehrkosten durch Verschärfungen der EnEV haben sich in der Vergangenheit durchaus im Rahmen gehalten. Die Baukostensenkungskommission schätzt die Mehrkosten aufgrund der Anhebung der EnEV-Anforderungen zum 1. Januar 2016 auf 6 bis 7 Prozent, bezogen auf die Kostengruppen 300 und 400. Bezogen auf alle Kostengruppen liegen die Kostenauswirkungen deutlich niedriger, eher zwischen 2,2 und 4,2 Prozent (vgl. Enderbericht Kurzgutachten Wirtschaftlichkeit). Auch deshalb wird heute schon ein großer Teil des Wohnungsneubaus mit deutlich höheren Standards realisiert, als die EnEV 2016 vorgibt. Selbst wenn im Wohnungsneubau der KfW-55-Standard zu Mehrkosten führt, dürfte dies immer noch wirtschaftlicher sein, als in den nächsten Jahren einen Neubau nach bisherigen Standards zu errichten, der dann zur Erreichung der Klimaschutzziele bis zum Jahr 2050 noch einmal modernisiert werden müsste.

§ 78 ff., Grundsätze des Energieausweises:

Das Nebeneinander von Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweis mit nicht vergleichbaren Ergebnissen führt zu Intransparenz und dient nicht der Information oder der Vergleichbarkeit hinsichtlich der energetischen Eigenschaften des Gebäudes. Der Deutsche Mieterbund fordert eine Vereinheitlichung des Energieausweises und favorisiert dabei den Energiebedarfsausweis mit einem einheitlichen und eindeutigen Berechnungsverfahren.

Neben dem Endenergiebedarf sollte im Energieausweis auch der Energieträger genannt werden. Das gilt insbesondere für Contracting und Fernwärme. Die Erstellung eines neuen Energieausweises sollte nicht nur nach einer Erneuerung von Außenbauteilen erforderlich werden, sondern auch bei Maßnahmen zur Modernisierung der Heizungsanlage.

§ 102, Innovationsklausel:

Mit der befristeten Neuregelung in § 102 soll innovativer Quartierslösungen ermöglicht / erprobt werden. Im Kern geht es darum, im Wohnungsstand die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen über eine gemeinsame Erfüllung im Quartier, also in einer Gebäudemehrheit, sicherzustellen.

Unabhängig davon, dass die Innovationsklausel eher für große Wohnungsunternehmen Sinn machen kann, als denn für eine Mehrzahl von Einzeleigentümern, stellt sich die Frage, wie anfallende Modernisierungskosten unter der aktuellen Rechtslage aufgeteilt werden sollen. Tragen bzw. zahlen alle Eigentümer oder Mieter im Quartier die gleichen Kosten? Oder werden die Kosten in Abhängigkeit zu den jeweils im Gebäude erreichten Standards aufgeteilt? Müssen die Eigentümer oder Mieter des Gebäudes, das durch Über-Erfüllung die energetischen Anforderungen für eine Mehrzahl von Gebäuden erfüllt, alles zahlen?



Ulrich Ropertz
Geschäftsführer