

Stellungnahme

**Referentenentwurf zum
Gebäudeenergiegesetz vom 23.01.2017**

Berlin, 03.02.2017

Ergänzend und vertiefend zu der Stellungnahme der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland weist der BFW, als Vertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft, dessen Mitglieder für 50 Prozent des Wohnungsneubaus und 30 Prozent des Neubaus von Wirtschaftsgebäuden in den Ballungszentren Deutschlands stehen, auf folgende Punkte hin:

1. Leistungsfähigkeit ist neben Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen

Die Anerkennung, dass durch höhere Investitionskosten infolge höherer Effizianzforderungen keine Zugangsschranken entstehen dürfen und damit neben dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz auch die Leistungsfähigkeit des Investors beachtet werden muss (§ 21 Abs. 3 Entwurf GEG), ist ein Quantensprung. Es spielt eben keine Rolle, ob die höheren Investitionskosten über die eingesparte Energie in angemessener Zeit refinanziert werden können, wenn die höheren Investitionskosten nicht aufgebracht werden können. Insoweit hat § 21 Abs.3 des Entwurfes eine eigenständige, immens wichtige Bedeutung auch neben der nachgewiesenen Unwirtschaftlichkeit im Einzelfall (§ 21 Abs. 2 Entwurf GEG).

Die Einbeziehung der Leistungsfähigkeit darf jedoch nicht auf die Erfüllung der Anforderung des Neubaus eines Niedrigstenergiegebäudes und auf die Errichtung öffentlicher Gebäude beschränkt werden.

Dieser Grundsatz muss sofort für alle Gebäude und sowohl im Bestand als auch im Neubau gelten.

Weder bei der öffentlichen Hand noch bei privaten Investoren oder Bauherren steigt die Kreditwürdigkeit, weil der prognostizierte Primärenergiebedarf um 10 - 20 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche sinkt, wie durch die Absenkung des derzeitigen Neubauniveaus für öffentliche Gebäude ab dem 1.1.2019 auf den EFH 55 Standard.

Kein Vermieter wird ein unausgewogenes Verhältnis zwischen Nettoeinkommen und Mietbelastung des Mieters akzeptieren, nur weil die warmen Betriebskosten in den nächsten 20 Jahren weniger stark ansteigen.

Der in § 21. Abs. 3 Entwurf GEG zum Ausdruck kommende Grundsatz: besser eine etwas weniger effiziente Schule als keine Schule, muss auch für den Wohnungsbau gelten. Insbesondere solange bezahlbarer Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment fehlt. Andernfalls wird es weiterhin so sein, dass wesentliche Bau- und insbesondere Wohnungsbautätigkeiten nur noch in wenigen Hotspots und überwiegend zu hohen Miet- und Kaufpreisen erfolgen.

Weder für das Weltklima noch für das gesellschaftliche Klima sind solche Entwicklungen, die im Ergebnis auch die Landflucht verstärken, hilfreich.

2. Verletzung des „geltenden Wirtschaftlichkeitsgebotes“

Die Begründung des Referentenentwurfes macht deutlich, dass zwar an dem Wirtschaftlichkeitsgebot festgehalten wird, es sich aber dabei nicht um ein Festhalten an dem „geltenden Wirtschaftlichkeitsgebot“ handelt, wie es noch auf Seite 41 des Klimaschutzplanes 2050 ausdrücklich in Aussicht gestellt wurde.

Vielmehr wurde die wesentliche Grundlage des Wirtschaftlichkeitsgebotes, die angemessene Dauer des Zeitraumes, in dem die höheren Investitionskosten durch die eingesparte Energie refinanziert werden muss, wesentlich verlängert.

Bisher galt ein Refinanzierungszeitraum von ca. 20 Jahren als angemessen. Bei einem derzeit bei 2 Prozent liegendem Abschreibungssatz für Mietwohngebäude konnte man bislang als Faustregel sagen, dass damit der Refinanzierungszeitraum bis zur Hälfte des wirtschaftlichen Lebenszyklus der Immobilie beträgt. Bei Wirtschaftsgebäuden mit einem Abschreibungssatz von 3 Prozent sind das ca. 2/3 der wirtschaftlichen Lebensdauer.

Nun heißt es auf Seite 3 des Referentenentwurfes unter E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung:

„Die Mehrkosten amortisieren sich durch Einsparungen bei den Energiekosten innerhalb angemessener Zeit. Das bedeutet, dass die Kosten, die den öffentlichen Bauherren durch erhöhte Neubaukosten auf Grund der gestiegenen energetischen Anforderungen, etwa an die Wärmedämmung, entstehen, sich für den Bauherren rechnen: Die erhöhten energetischen Anforderungen bringen gleichzeitig Einsparungen bei den Energiekosten mit sich, welche nach einer gewissen Anzahl von Jahren, die unter der Lebensdauer des Gebäudes liegt, die GEG-bedingten Neubaumehrkosten übersteigen.“

Statt der Hälfte oder zwei Drittel der wirtschaftlichen Lebensdauer wird nunmehr die physische Lebensdauer des gesamten Gebäudes als Maßstab genommen. Die ausdrückliche genaue Erwähnung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen oder gar die Übersendung dieser, bleibt der Entwurf schuldig.

Hier ist bisher nur das Gutachten „EnEV 2017 – Vorbereitende Untersuchungen, Endbericht vom 29. Februar 2016“ aus dem Forschungsprogramm Zukunft Bau, der Forschungsinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) bekannt. Dieses zeigt z. B., auf, dass der EFH 55 Standard für einen Schulneubau mit Sole/Wasser Wärmepumpe ein Amortisationszeitraum von 84,6 Jahren bedeutet und ein Büroneubau bei diesem Niveau und Heiztechnik einen Amortisationszeitraum von 32,2 Jahren hat. der Büroneubau kann zudem nur mit dieser Technik erfolgen. (siehe Seite 87 des erwähnten Gutachtens)

Diese Veränderung ist auch deshalb von entscheidender Bedeutung, weil die wirtschaftliche Lebensdauer infolge des immer höheren technischen Ausstattungsgrades der Immobilie immer kürzer wird. So ist inzwischen nachgewiesen, dass die wirtschaftliche Lebensdauer der Wohngebäude denen der Wirtschaftsgebäude gleich kommt und daher eine Anhebung der linearen Abschreibung auf 3 Prozent sachgerecht wäre.

Damit müsste sich bei einem Festhalten an dem „geltenden Wirtschaftlichkeitsgebot“ der angemessene Amortisationszeitraum eher auf 15 Jahre absenken, statt auf über 30 bis sogar über 80 Jahre zu steigen.

3. Berechnungen zum EFH 55 Standard basieren auf europarechtswidrigen Grundlagen

Mit dem EuGH-Urteil vom 16.10.2014 in der Rechtssache C-100/13 hat die Europäische Kommission durchgesetzt, dass Deutschland keine Nebenanforderungen an vollharmonisierte Bauprodukte stellen darf.

Das bisherige System der Zulassung und Überwachung deutscher Bauprodukte kann damit nicht mehr Grundlage ordnungs- oder förderungsrechtlicher Anforderungen sein.

Dies spielt auch eine besondere Rolle bei der Formulierung von energetischen Anforderungen an Gebäude, da über die Zulassung und die Überwachung verschiedene Bauprodukte in Deutschland bessere energetische Eigenschaften ausweisen, als allein über die europarechtliche CE-Kennzeichnung.

Sämtliche Wirtschaftlichkeits- und Anforderungsberechnungen haben aber bisher, weil integriert in das bauordnungsrechtliche System, genau diese besseren Werte z. B. bei Dämmstoffen in Ansatz gebracht.

Es gibt bisher keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen allein auf der Grundlage der Angaben aus den CE Kennzeichnungen vollharmonisierter Bauprodukte.

Ohne einen Vollzug des aufgrund des EUGH Urteils notwendigen Systemwechsels ist weder eine Bestimmung des Niedrigstenergiegebäudestandards noch ein Festhalten an den bisherigen Anforderungen überhaupt möglich.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Lindner

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch