

Neue Gesetze und Verordnung zum Klimaschutz - aktuelle Entwicklungen

37. Sitzung des Arbeitskreises
„Technik“ in der AGW

Dipl.-Phys. Ingrid Vogler
Referentin Energie / Technik / Normung

Rahmenbedingungen

Kosteneffizienz
Bruttowarmmiete
Wirtschaftlichkeit

Energiekosten

Energieverbrauch

CO₂-Emissionen

Energieeffizienz
Versorgungssicherheit
Umweltschutz

Klimaeffizienz
Klimaschutz
Ordnungsrecht

Kosten und CO₂-Emissionen der Energieträger



	€/kWh	kg CO ₂ /kWh Endenergie
Strom/direkt	0,200	0,708
Strom/Nacht	0,100	0,708
Fernwärme	0,075	0,149
Gas	0,065	0,211
Öl	0,059	0,266
Kohle	0,057	0,350
Hausstrom	0,200	0,708

Kosten: deutscher Durchschnitt, BMWi – Statistik 2007

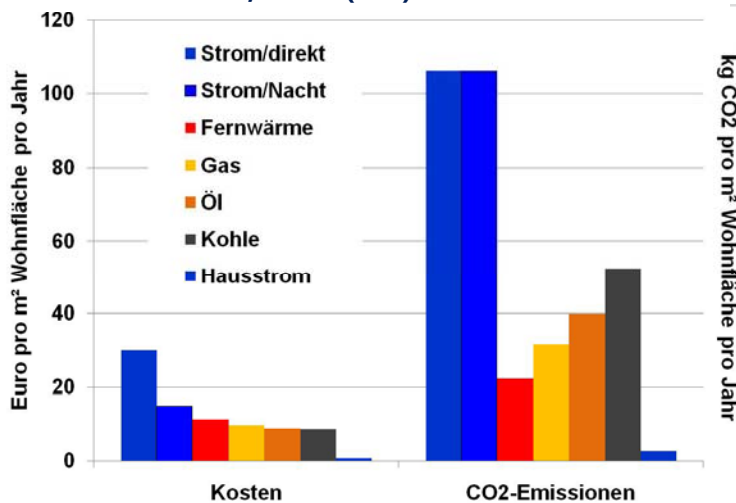
CO₂-Emissionen: Berlin, Kooperationsvereinbarung zum Klimaschutz BBU-Senat, 2007

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Energiekosten und CO₂-Emissionen für Heizung und WW-Bereitung sowie Hausstrom

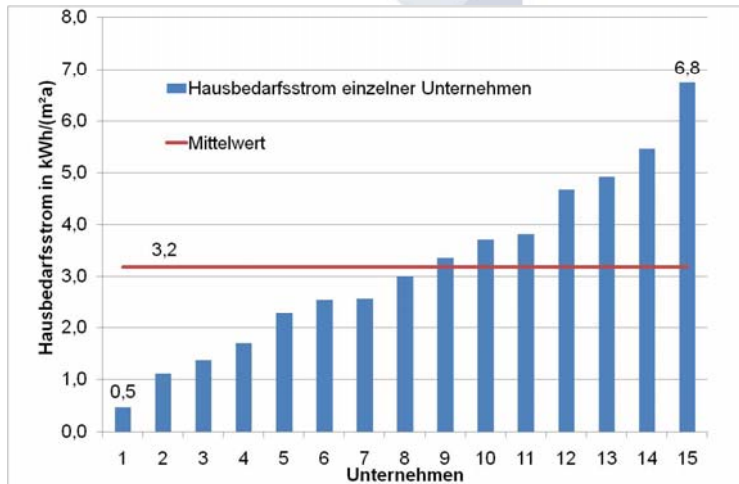


Heizung und Warmwasserverbrauch 150 kWh/(m²a),
Hausbedarfsstrom 3,8 kWh/(m²a)



GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Hausbedarfsstrom



GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Quelle: BBU, Vorbereitung der Klimaschutzvereinbarungen

Energieverbrauch (Heizung und WW) und CO₂-Emissionen Berlin 2006 (klimabereinigt)

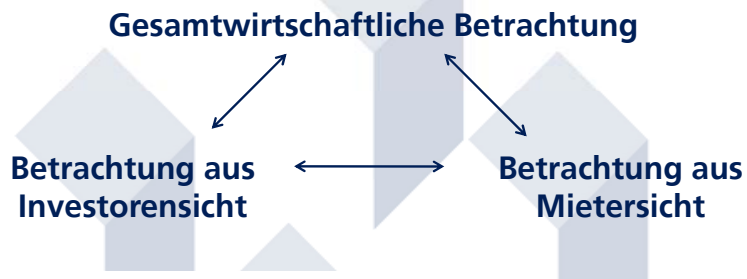


			Energieverbrauch in kWh/(m²a)		CO ₂ -Emissionen in kg/m²	
			Gas	FW	Gas	FW
	energetisch vollmodernisiert	energetisch teilmodernisiert				
Unternehmen 1	15%	8%	199	138	46	21
Unternehmen 2	100%	-	-	94	-	14

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Quelle:
Unternehmensdaten innerhalb der Klimaschutzvereinbarung BBU – Berliner Senat

Unterschiedliche Akteursperspektiven



Inwieweit wirkt sich eine energetische Sanierung positiv auf die Bewirtschaftung des Bestands aus?

- Steigerung der Kaltmiete
- Geringerer Leerstand
- Verminderte Fluktuation
- Zukunftsfähigkeit
- Attraktivität

Inwieweit wirkt sich eine energetische Sanierung positiv für den Mieter aus?

- Reduzierung der Warmmiete
- Verbesserung Wohnqualität
- Attraktivität des Standorts

Nationale Ziele



Nationaler Energieeffizienz – Aktionsplan – EEAP (BMWi)

- 9 % Endenergie bis 2016 gegenüber 2002

Integriertes Energie- und Klimaprogramm – IEKP Ziele bis 2020

- 40% CO₂ i.V. zu 1990

25% KWK-Strom

25-30% Strom aus erneuerbaren Energien

14% erneuerbare Energien bei der Wärmebereitstellung

Wärmeversorgung von Neubauten möglichst unabhängig von fossilen Energieträgern

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Was kommt auf die Wohnungswirtschaft zu?



2008

- Aufstockung Förderung Erneuerbarer Energien auf bis zu 350 Mio. €
- Umgestaltung CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
 - neue Programmbausteine
 - gleiche Gesamtsumme
- Liberalisierung des Messwesens

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

9

Was kommt auf die Wohnungswirtschaft zu?



2009

- Verschärfung EnEV
- Neues Rechenverfahren für Wohngebäude?
- Neue Anforderungsmethodik?
- Neue Nachrüstpflichten?
- Veränderungen in der HeizkostenV
- Kürzungsrechte für Mieter bei warmen Betriebskosten?

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

10

Was kommt auf die Wohnungswirtschaft zu?



2009

- Nutzungspflicht für erneuerbare Energie im Neubau
- Fördervolumen 500 Mio. €/a
- Länder dürfen Nutzungspflicht im Bestand beschließen (aber ggf. nicht fördern!)
- Gemeinden dürfen Anschlusszwang an Nah- und Fernwärme aus Klimaschutzgründen erlassen?
- BGB-Änderung § 554 zur Duldungspflicht gesetzlich verpflichtender Maßnahmen sowie der Nutzung erneuerbarer Energien?

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

11

Integriertes Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung im Gebäudebereich			Stand 31.03.2008
Vorhaben	Neu: EEWärmeG	Öffnung Messwesen	EEG
Stellungnahmen	BSI 31.10.2007 BSI 29.02.2008	BSI 10.01.2008	GdW April 2008
Kabinettsbeschluss	05.12.2007	05.12.2007	05.12.2007
Anhörung	23.04.2008		05.05.2008
geplante Änderungen	Nutzungspflicht Neubau	Wahl des Messtellenbetreibers durch Anschlussnutzer	Vorschlag GdW: Änderung GewStG
	Ersatzmaßnahmen		Vorschlag GdW: Änderung KStG
	Ermächtigung der Länder zur Nutzungspflicht Bestand		
	Anschlusszwang Fernwärme?		
	BGB-Änderung?		
	0,04 m ² Solar pro m ² Nutzfläche		

EEWärmeG – bisheriges Verfahren



- **Bundesrat hat Hinweise des GdW aufgenommen:**
 - **keine Nutzungspflicht für den Gebäudebestand in einem EEWärmeG**
Aber: Die Länder sollen eine Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien bei Bestandsgebäuden eigenständig regeln können .
 - **Definition der unbilligen Härte wie in der EnEV:**
Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können
 - **Streichung des § 16 zum Anschluss- und Benutzungszwang**
 - **Übergangsfrist von mindestens 18 Monaten**

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

EEWärmeG – erneute Stellungnahme des GdW



- **GdW begrüßt den Vorschlag des Bundesrates zu einer mietrechtlichen Ergänzung zur Duldung gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen und von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien in § 554 BGB**
- **Damit der Vorschlag des Bundesrates bezüglich der zu duldender Maßnahmen auch praktisch umsetzbar wird**
(d.h. die notwendige Mieterhöhung erfolgen kann), schlägt der GdW als Folgeänderung eine Ergänzung von § 559 Abs. 1 BGB um die Nutzung Erneuerbarer Energien vor.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

EEWärmeG – erneute Stellungnahme des GdW



- GdW fordert weiter:
 - Die technologieoffene Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Energieeinsparverordnung statt in einem EEWärmeG
 - eine verlässliche Förderung erneuerbarer Energien über das Marktanreizprogramm
 - Keine Kompetenzverlagerung zur Regelung der Nutzungspflicht erneuerbarer Energien im Gebäudebestand auf die Bundesländer
 - Auslegung von Solaranlagen mit 1 m² Kollektorfläche pro WE (Entwurf EEWärmeG sieht für WE mit 60 m² z.Zt. 2,9 m² vor)

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Integriertes Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung im Gebäudebereich		Stand 31.03.2008	
Vorhaben	Neu: EEWärmeG	Öffnung Messwesen	EEG
Stellungnahmen	BSI 31.10.2007 BSI 29.02.2008	BSI 10.01.2008	GdW April 2008
Kabinettsbeschluss	05.12.2007	05.12.2007	05.12.2007
Anhörung	23.04.2008		05.05.2008
geplante Änderungen	Nutzungspflicht Neubau	Wahl des Messtellenbetreibers durch Anschlussnutzer	Vorschlag GdW: Änderung GewStG
	Ersatzmaßnahmen		Vorschlag GdW: Änderung KStG
	Ermächtigung der Länder zur Nutzungspflicht Bestand		
	Anschlusszwang Fernwärme?		
	BGB-Änderung?		
	0,04 m ² Solar pro m ² Nutzfläche		

Integriertes Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung im Gebäudebereich				Stand 31.03.2008
Vorhaben	Novelle HeizkostenV	Novelle EnEV	EnEG	Weiteres
Stellungnahmen	Schreiben GdW an BMVBS 14.11.2007	BSI 22.11.2007		
Referentenentwurf	Referentenentwurf April 2008 erwartet	1. Entwurf 09.11.2007 Referentenentwurf April 2008 erwartet	Referentenentwurf April 2008 erwartet	
Kabinettsbeschluss	Plan: 21.05.2008, evtl. früher	Plan: 21.05.2008, evtl. früher	Plan: 21.05.2008, evtl. früher	
geplante Änderungen	Verteilschlüssel	Neubau	Ermächtigungsgrundlagen:	Contracting
	Ausnahme Passivhäuser	-30% Primärenergie, -15% Transmissionswärmeverlust	Nachtspeicherheizungen	KWK-Förderung
	Kürzungsrecht für Mieter bei Betriebskosten	Bestand	einheitliche Bußgelder	CO2-Gebäude-sanierungsprog.
		-30% Primärenergie, -15% Transmissionswärmeverlust	Kürzungsrecht	Weiterentwicklung
		- 25% bis - 35% Einzelbauteilanforderung		Neue Fördertatbestände
		Ersatz Nachtspeicherheizung		
		Nachrüstung		
	Rechenverfahren und Nachweismethodik	Verbesserung Vollzug (Fachunternehmerbesc	Einheitliche Bußgeldregelungen	

Geplantes Kürzungsrecht des Mieters in der novellierten Heizkostenverordnung



GdW lehnt die Einführung des geplanten Kürzungsrecht des Mieters in der Heizkostenverordnung ab

- materieller Eingriff ins Mietrecht bzw. die einzelnen Mietverhältnisse
- Regelung belastet das Mieter-/Vermieterverhältnis und schafft Streitgegenstände
- Regelung ist rechtssystemwidrig, denn Ordnungsrecht soll durch Mieter zivilrechtlich vollzogen werden
- Der Vollzug der Energieeinsparverordnung über eine Sanktionierung durch den Mieter ist, insbesondere angesichts der Komplexität der EnEV zudem nicht praktikabel

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Integriertes Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung im Gebäudebereich				Stand 31.03.2008
Vorhaben	Novelle HeizkostenV	Novelle EnEV	EnEG	Weiteres
Stellungnahmen	Schreiben GdW an BMVBS 14.11.2007	BSI 22.11.2007		
Referentenentwurf	Referentenentwurf April 2008 erwartet	1. Entwurf 09.11.2007 Referentenentwurf April 2008 erwartet	Referentenentwurf April 2008 erwartet	
Kabinettsbeschluss	Plan: 21.05.2008, evtl. früher	Plan: 21.05.2008, evtl. früher	Plan: 21.05.2008, evtl. früher	
geplante Änderungen	Verteilschlüssel	Neubau	Ermächtigungsgrundlagen:	Contracting
	Ausnahme Passivhäuser	-30% Primärenergie, -15% Transmissionswärmeverlust	Nachtspeicherheizungen	KWK-Förderung
	Kürzungsrecht für Mieter bei Betriebskosten	Bestand	einheitliche Bußgelder	CO2-Gebäudesanierungsprog.
		-30% Primärenergie, -15% Transmissionswärmeverlust	Kürzungsrecht	Weiterentwicklung
		- 25% bis - 35% Einzelbauteilanforderung		Neue Fördertatbestände
		Ersatz Nachtspeicherheizung		
		Nachrüstung		
		Rechenverfahren und Nachweismethodik	Verbesserung Vollzug (Fachunternehmerbesc	Einheitliche Bußgeldregelungen

Novelle Energieeinsparverordnung



- **zweistufiges Vorgehen: Grundsatzentscheidungen am 5. Dezember 2007, Kabinettsbeschluss 21. Mai 2008**
- **die neue EnEV soll zum 01.01.2009 in Kraft treten (zeitgleich mit EEWärmeG),**
- **die primärenergetischen Anforderungen an Gebäude im Neubau und Bestand werden um durchschnittlich 30 % verschärft, der Wärmeschutz um 15 %**
- **Nachtstromspeicherheizungen sind stufenweise 30 Jahre nach ihrem Einbau bzw. wesentlicher Erneuerung außer Betrieb zu nehmen, erstmals ab 01.01.2020 für Geräte, die vor dem 01.01.1990 eingebaut wurden. Der Austausch wird im CO2-Gebäudesanierungsprogramm gefördert.**
- **Nachrüstverpflichtungen? Bauteilanforderungen?**

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Novelle Energieeinsparverordnung



Ausweitung einzelner Nachrüstpflichtungen:

Gutachterliche Vorschläge (als „Stoffsammlung“):

- nachträgliche Dämmung von Bauteilen und Leitungen?
- Außerbetriebnahme von alten Heizkesseln?
- Umgang mit dem Privileg für selbst genutzte EFH und ZFH?
- einfachverglaste Fenster?
- Austausch von Ventilatoren, Pumpen?

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

23

Novelle Energieeinsparverordnung



- Intensivierung privater Nachweispflichten zur Stärkung des Vollzugs der EnEV
(z.B. durch Fachunternehmerbescheinigungen)
Entwurf DVO Berlin: Sachverständige für energiesparendes Bauen
- Anstreben einheitlicher Bußgeldregeln im Neubau und Bestand
- Referenzgebäudemodell
- i.V.m. vereinfachtem Verfahren in Anlehnung an DIN V 18599 für Neubauten und Wahlfreiheit im Gebäudebestand (Bilanz oder Bauteil)

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

24

Integriertes Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung im Gebäudebereich				Stand 31.03.2008
Vorhaben	Novelle HeizkostenV	Novelle EnEV	EnEG	Weiteres
Stellungnahmen	Schreiben GdW an BMVBS 14.11.2007	BSI 22.11.2007		
Referentenentwurf	Referentenentwurf April 2008 erwartet	1. Entwurf 09.11.2007 Referentenentwurf April 2008 erwartet	Referentenentwurf April 2008 erwartet	
Kabinettsbeschluss	Plan: 21.05.2008, evtl. früher	Plan: 21.05.2008, evtl. früher	Plan: 21.05.2008, evtl. früher	
geplante Änderungen	Verteilschlüssel	Neubau	Ermächtigungsgrundlagen:	Contracting
	Ausnahme Passivhäuser	-30% Primärenergie, -15% Transmissionswärmeverlust	Nachtspeicherheizungen	KWK-Förderung
	Kürzungsrecht für Mieter bei Betriebskosten	Bestand	einheitliche Bußgelder	CO2-Gebäude-sanierungsprog.
		-30% Primärenergie, -15% Transmissionswärmeverlust	Kürzungsrecht	Weiterentwicklung
		- 25% bis - 35% Einzelbauteilanforderung		Neue Fördertatbestände
		Ersatz Nachtspeicherheizung		
		Nachrüstung		
		Rechenverfahren und Nachweismethodik	Verbesserung Vollzug (Fachunternehmerbesc	Einheitliche Bußgeldregelungen

Novelle Energieeinsparungsgesetz



Ergänzung der Verordnungsermächtigungen:

- => Nachtstromspeicherheizungen
- => Fachunternehmererklärungen u.ä.
- => Bußgeldvorschriften

Parlamentarische Beratung.
Durch Förderalismusreform keine Zustimmung des Bundesrates mehr notwendig.

EU- Umsetzung EUP-Richtlinie (Ökodesign-Richtlinie)



- **Ausschluss uneffektiver Produkte - kein Inverkehrbringen von el. Warmwasserspeichern $\geq 80l$ ab 2011**
- **Arbeitsdokument zur möglichen Ökodesign-Energiekennzeichnung und zu Installationsanforderungen für Kessel und Warmwasserbereiter**
 - Überwachung für Boiler mit mehr als 46 KW ab 2013
 - automatische Messung und Übermittlung der Betriebsdaten an den Eigentümer und an die Behörden, z.B. durch "GSM-Protokoll"
 - Die Betriebsdaten sollen zudem zur Prüfung und Kontrolle dem Eigentümer, den Verbrauchern (Mieter) und den Mitgliedsstaaten zur Verfügung gestellt werden.
 - Ablehnende Stellungnahme GdW vom 22.02.2008

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Entwurf EU-RICHTLINIE zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen



Art. 12 (4)

- In ihren Bauvorschriften verlangen die Mitgliedstaaten die Nutzung eines Mindestmaßes an Energie aus erneuerbaren Energiequellen in neuen oder renovierten Gebäuden.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Partnerschaft für Klimaschutz



Partnerschaft für Klimaschutz	
Energie-, klima- und kosteneffiziente Gesetzgebung	Beratung des Gesetzgebers
Wohnungswirtschaftliche Lösungen für die Zukunft	Verknüpfung Energieeffizienz mit Stadtentwicklung / Synergien
Daten und Fakten durch Monitoring	Belastbare statistische Daten
Informationsnetzwerk	Frühzeitige Abstimmungen mit DMB über gegenseitige Positionen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen