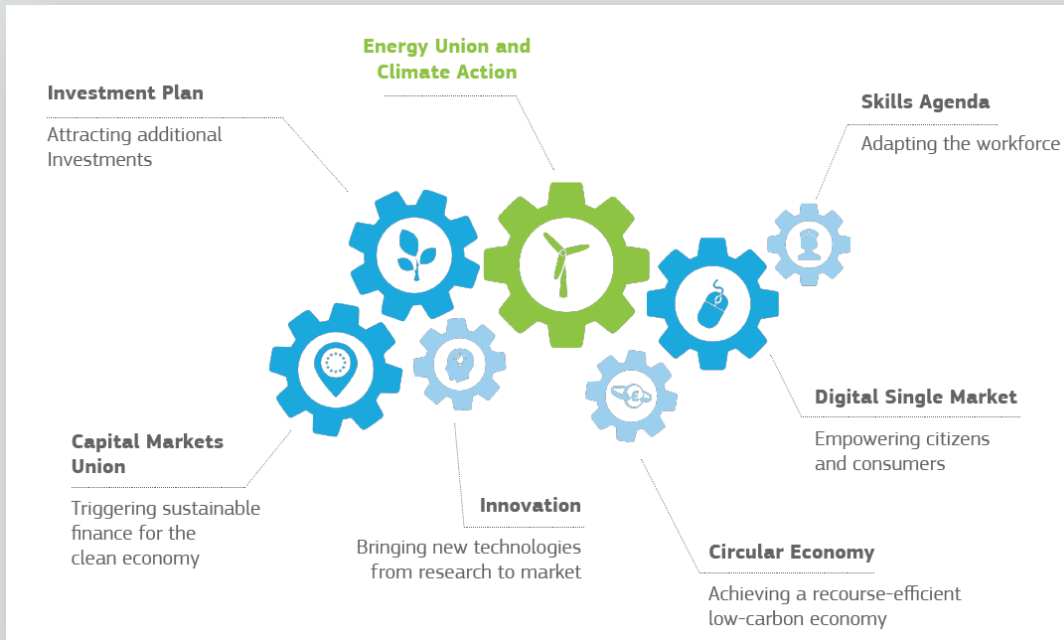


## Aktuell in Berlin und Brüssel



Dr. Ingrid Vogler

# Nachschau

## Was 2016 gut gelaufen ist:

### Die Wohnungswirtschaft hat

- die sozialen Aspekte energetischer Maßnahmen erfolgreich in die Politik getragen.
- den Boden für einen Paradigmenwechsel im Energieeinsparrecht bereitet.
- die Verschärfung der Neubauanforderungen im GEG verhindert.
- in der Politik erfolgreich für Mieterstrom geworben.
- im Klimaschutzplan unsinnige Maßnahmen verhindert.
- über Protest (Bündnis auf Eis) mehr Mitsprache beim Klimaschutzplan der Bundesregierung erreicht.
- Bündelangebote mit Kündigungsrecht im Messstellenbetriebsgesetz verankert.

Durchschnittliche Mieterhaushalte sind nicht von der Rolloutverpflichtung für intelligente Messsysteme betroffen.

Die KfW-Förderung wurde 2016 deutlich verbessert.

Für 2017 ist für HBCD die Eigenschaft „gefährlicher Abfall“ ausgesetzt.

Seit August 2016 werden 30 % Zuschuss zur Heizungsoptimierung gegeben.

# Gliederung

## Was jetzt ansteht:

### 1. Gesundheit und Umwelt

1.1 Asbestdialog

1.2 StrahlenschutzG (Radon)

1.3 ChemikalienG

1.4 AbfallverzeichnisV (HBCD)

1.5 Studie Eichfrist von Wasserzählern

### 2. Energie und Klimaschutz

2.1 EU-GebäudeRL

2.2. EU-EnergieeffizienzRL

2.3 EU-Erneuerbare-Energien-RL

2.4 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

2.5 MieterstromG (EEG)

2.6 BID-Gutachten I und II

### 3. Weiteres

3.1 CO<sub>2</sub>-Steuern

3.2 Innovationspartnerschaft im Bündnis

3.3. Bundestagswahl

### 4. Was kommt wann?

# 1.1 Asbestdialog des BMAS

[www.asbestdialog.de](http://www.asbestdialog.de)

VDI

Gesamverband  
Schadstoffsanierung e.V.

## Handlungsfelder

Asbesthaltige Putze, Spachtel-  
massen und Fliesenkleber in  
Gebäuden

Diskussionspapier zu Erkundung,  
Bewertung und Sanierung

Juni 2015



## Start des Nationalen Asbestdialogs

21. Dezember 2016

*Umgang mit Asbestlasten beim Bauen im Bestand*



Der sichere Umgang mit Asbestlasten beim Bauen im Bestand steht im Fokus des Nationalen Asbestdialogs, zu dem das Bundesministerium für Arbeit und Soziales und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gemeinsam Spitzenverbände und Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie Vertreter von weiteren betroffenen Kreisen einladen.

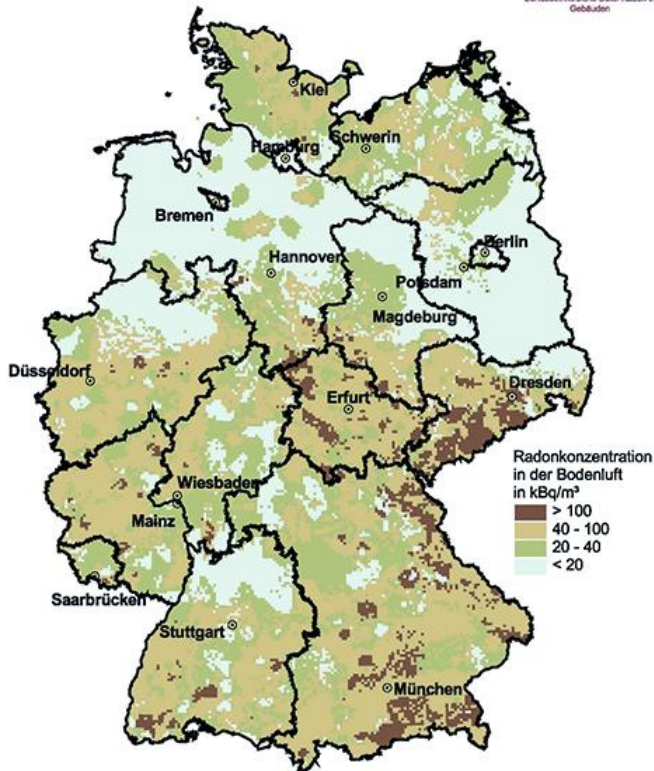
Anlass des Nationalen Asbestdialogs sind Gefahren durch bestimmte asbestbeladene Bauprodukte wie Spachtelmassen, Kleber, Dichtungsmassen, Putze und Anstrichstoffe, die bislang in der Praxis noch nicht ausreichend wahrgenommen werden. Diese Problematik kann Gebäude und bauliche Anlagen betreffen, die vor 1995 errichtet oder renoviert wurden.

6 Bauherren-Verbände (GdW, BFW, H&G, VPB, BSB, AGI)  
17 Länderministerien  
32 Verbände Bauwirtschaft  
12 Gewerkschaften und BG, 3 kommunale Spitzenverbände

# 1.2 Radon in Gebäuden

"Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Rechts zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung" (Strahlenschutzgesetz)

**Aktueller Stand: Beratung im Bundestag**



➔ Regelungen zum Schutz vor Radon in Aufenthaltsräumen auf Basis einer EU-RL.

**Gebietsfestlegung** (durch zuständige Behörden):  
**Radonmaßnahmeplan** (durch BMUB mit Beteiligung der Länder):

mit Zielen für die Bewältigung der langfristigen Risiken der Radonexposition

**Neue Gebäude:** Pflicht, geeignete Maßnahmen treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Erfüllt, wenn Maßnahmen zum Feuchteschutz nach den a.a.R.d.T. eingehalten werden.

**Bestand:** Maßnahmen zum Schutz vor Radon, wenn bei einer baulichen Veränderung eines Gebäudes eine erhebliche Verminderung der Luftwechselrate erfolgt, Soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

<https://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/boden/radon-karte.html>

# 1.3 Chemikaliengesetz

Aktueller Stand: Beratung im Bundestag

## Geplant:

Neue Informations- und Mitwirkungspflichten für denjenigen, der Tätigkeiten an Bauwerken, Erzeugnissen oder Grund und Boden veranlasst, welche Gefahrstoffe enthalten, die durch diese Tätigkeiten freigesetzt werden können und zu besonderen Gesundheitsgefahren führen können.

**Begründung:** Asbest.

## Kritik:

- Umfassende Regelungen für Asbest und weiteren Gefahrstoffe bereits in der Gefahrstoffverordnung enthalten - Überschneidung von Rechtsbereichen.
- Asbestdialog mit allen beteiligten gesellschaftlichen Gruppen - dort werden Maßnahmenvorschläge zur weiteren Ausgestaltung des Rechtsrahmens in allen betroffenen Bereichen des Bau-, Abfall-, Umwelt- und Arbeitsschutzrechts entwickelt - vorgeschlagene Änderung greift dem vor.
- Ausweitung des ChemG auf Gebäudeeigentümer. Ohne Folgenabschätzung, Klärung Adressatenkreis und Umfang möglicher Pflichten.



## 1.4 Abfallverzeichnisverordnung HBCD als gefährlicher Abfall Aktueller Stand: Man arbeitet daran.

Befristete Ausnahmeregelung für HBCD bis 31.12.2017 (=kein gefährlicher Abfall)

Erstes Gespräch BMUB mit Ländern am 30.01.2017

## HBCD-Entsorgung: BDE unterstützt Arbeitsgemeinschaft EHDA

### Pressemitteilung vom 19.04.2017

Der BDE Bundesverband der Deutschen Entsorgungs-, Wasser- und Rohstoffwirtschaft e. V. unterstützt die neu gegründete Aktionsgemeinschaft „Sichere und fachgerechte Entsorgung von HBCD-haltigen Dämmstoff-Abfällen“ (AG EHDA). Die AG besteht aus 17 Unternehmen und Verbänden aus Handwerk, Fachhandel, Bau-, Dämmstoff-, Entsorgungs- und Kunststoffbranche.

# 1.5 Studie zur Eichfrist von Wasserzählern

## Aktueller Stand: Entwurf



sustainable strategies

### Wasser sinnvoll zählen – und weniger zahlen.

Vorschlag zur Vermeidung unangemessen hoher Kosten  
durch Änderungen des Mess- und Eichrechts für Wasserzähler

Hamburg, 3. Februar 2017

RA Christian Maaß (Projektleitung), Dr. Johannes Zedelius, Britta Uhlmann

1

Vorschlag für eine deutliche Verlängerung  
der Eichfristen, z.B.:

*Haus- und Wohnungswasserzähler (kalt u. warm)  
als Flügelradzähler* **18 Jahre**






*Haus- und Wohnungswasserzähler (kalt u. warm)  
als Ultraschallzähler* **25 Jahre**

*Verlängerungsmöglichkeit durch  
Stichprobenverfahren* **je 5 Jahre**



## 2.1 EU-Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden - EPBD Kommissionsvorschlag für die nächste Novelle


<http://web.gdw.de/pressecenter/stellungnahmen>

-  Überschaubares Änderungsvolumen
-  Vorverkabelung für neue und renovierte Wohngebäude mit > 10 Parkplätzen
-  regelmäßige Inspektion Gebäudeheizung für Wohngebäude >100 kW,  
alternativ: wirksamen Steuerungsfunktionen und kontinuierliche elektronischen Überwachungsfunktion
-  „Intelligenzindikator“, der neuen Mietern bereitgestellt werden soll:  
soll Flexibilitätsmerkmale abbilden  
(stärker vernetzte und besser integrierte intelligente Geräte)
-  Nächste Überprüfung vorgesehen für 2028.


## 2.2 EU-Richtlinie über Energieeffizienz - EED Kommissionsvorschlag für die nächste Novelle


<http://web.gdw.de/pressecenter/stellungnahmen>

 Überschaubares Änderungsvolumen

 In neuen Gebäuden oder bei größeren Renovierungen stets individuelle Zähler.





 Ab dem 01.01.2020: neue Zähler und Kostenverteiler müssen fernablesbar sein.

 Bereits installierte Zähler und Kostenverteiler müssen bis zum 01.01.2027 nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden (außer: Mitgliedstaat weist nach, dass dies nicht kosteneffizient ist.)

 Wenn fernablesbare Zähler oder Kostenverteiler : ab dem 01.01.2022 mindestens monatlich Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (Kosten sind auf nichtkommerzieller (Non-for-Profit) Grundlage aufzuteilen)

## 2.3 EU-Richtlinie über Erneuerbare Energien - RED Kommissionsvorschlag für die nächste Novelle

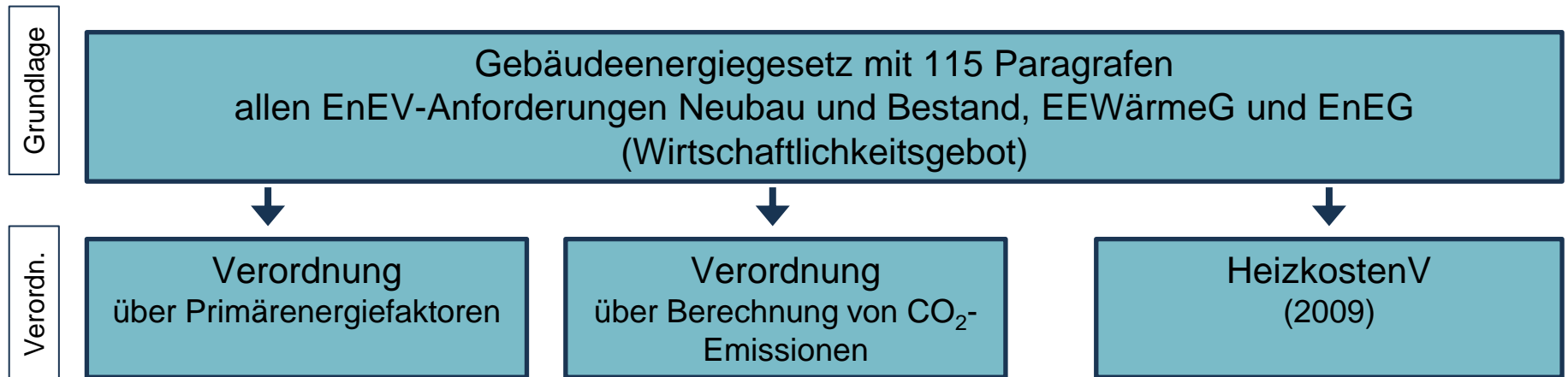
<http://web.gdw.de/pressecenter/stellungnahmen>

-  Die Mitgliedsstaaten sollen Regelungen erlassen, die ein Mindestlevel an Erneuerbaren Energien bei Neubauten und größeren Renovierungen vorsehen (Art. 15 – „Wenn angemessen“ soll gestrichen werden)
-  Die Mitgliedsstaaten sollen sicherstellen, dass sich Selbstverbraucher erneuerbarer Energie im selben MFH gemeinsam als Selbstverbraucher engagieren dürfen, als wären sie ein Selbstverbraucher (Art. 21)
-  Fernwärmeversorger sollen Endkunden über ihre Energieeffizienz und ihren Anteil erneuerbarer Energien informieren (Art. 24)
-  Endnutzer sollen sich von nichteffizienten Fernwärmenetzen\* abkoppeln können, um selbst Wärme aus erneuerbaren Energien zu produzieren  
\* mind. 50 % EE, 50 % Abwärme, 75 % KWK oder 50 % einer Kombination

## 2.4 Gebäudeenergiegesetz

Aktueller Stand: Wird in dieser Legislatur nicht verabschiedet.

Das war der Plan:



BMWi:

- Entwurf war ein guter Ausgleich einer extremen Bandbreite widerstrebender Interessen
- Das BMWi will damit weiterarbeiten, wenn es soweit ist

GdW:

- Zeit nutzen für Diskussion zu einer Umstellung auf Treibhausgasemissionen und eine Vereinfachung

## 2.5 Mieterstromgesetz

Aktueller Stand: Kabinettsbeschluss vom 26.04.2017

<http://web.gdw.de/pressecenter/stellungnahmen>

Berliner Zeitung ▶ Berlin ▶ Photovoltaikanlagen: Strom von der Sonne macht Mieter glücklich

### Photovoltaikanlagen Strom von der Sonne macht Mieter glücklich

Von Ulrich Paul

28.07.16, 16:53 Uhr

Gesetzesentwurf der Bundesregierung regelt die Förderung von Mieterstrom

- mit einer Förderhöhe zwischen derzeit 2,21 und 3,8 ct/kWh d.h. ca. 22 bis 38 EUR pro Wohnung und Jahr
- nur aus PV-Anlagen
- nur an, auf oder in einem Gebäude (Gebäudedefinition?)
- mit einer Preisobergrenze von 90 % des Grundversorgertarifes
- ohne Anpassung des GewStG und des KStG

## 2.6

# Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für den Wohnungsbau aus der Perspektive von Eigentümern und Mietern



„Welchen Betrag muss ein Eigentümer mit den Mieterträgen erzielen, um eine angestrebte Rendite zu erreichen? Was bedeutet dies finanziell für den einzelnen Mieter?“

Variable = Nettomiete | identische Zielrendite

**Tabelle 28: Ergebnisse beim MFH 40 WE (Zielrendite 3,5%)**

Energetischer Standard	EnEV 2014	Q <sub>P</sub> 55% / H' <sub>T</sub> 85%			Einheit
		V1	V3	V4	
Definiert als	Basis	V1	V3	V4	-
<b>Vermieterperspektive (Eigentümer)</b>					
Eigenkapital	1.187.998	1.332.901	1.350.069	1.318.295	Euro
Ø VoFi-EKR (Zielwert) in t=10		3,5%			p.a.
<b>Mieterperspektive</b>					
Nettomiete (Variable) (t=1)	8,02	9,01	9,12	8,92	€/m <sup>2</sup> Wfl. M.
Kalte Nebenkosten/Betriebskosten (t=1)	1,43	1,50	1,43	1,44	€/m <sup>2</sup> Wfl. M.
Warme Betriebskosten (t=1)	0,44	0,23	0,37	0,33	€/m <sup>2</sup> Wfl. M.
<b>Kosten des Wohnens (KdW) (t=1)</b>	<b>9,89</b>	<b>10,75</b>	<b>10,92</b>	<b>10,69</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wfl. M.</b>
<b>Differenz (t=1)</b>		<b>0,86</b>	<b>1,03</b>	<b>0,80</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wfl. M.</b>

<http://www.bid.info/positionspapiere/>



## 2.6 Systematisierung und Diskussion alternativer Steuerungsindikatoren für die Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
DARMSTADT

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



- **Nicht das Anforderungsrecht ist umsetzungsentscheidend, sondern die Akteure vor Ort.**
- Die umsetzungsrelevanten **Akteure (Eigentümer, Mieter, Produzenten) bewerten ihren spezifischen Nutzen anders**, als die offiziellen Wirtschaftlichkeitsgutachten.
- **Die Wirtschaftlichkeit und die Sozialverträglichkeit sind zentrale Engpassfaktoren** für die Umsetzung der Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor
- **Die bisherige Nebenbedingung der Wirtschaftlichkeit der Energieeinsparung könnte zur Zielfunktion** modelliert werden: Minimiere die Kosten der Energieersparnis für die immobilienwirtschaftlichen Stakeholder
- Für ein auf Effizienz und Effektivität ausgerichtetes Steuerungssystem sollten die **Indikatoren Treibhausgasemissionen und Endenergie** untersucht werden.

# 3.1 CO<sub>2</sub>-Steuern und Abgaben



## Preissteuerung: Preissteuernde Instrumente sind z. B. Energie-Abgaben und -Steuern sowie bestimmte Mautmodelle.

Als übergeordnetes, in allen Sektoren wirkendes Instrument der Preissteuerung sind sowohl eine Anpassung der bisherigen Energie- und Stromsteuer, die Einführung einer (ggf. europaweit erhobenen) CO<sub>2</sub>-Steuer als auch Bonus-Malus-Systeme denkbar.

10.04.2017

### Billiges Heizöl, teurer Strom: Gegenwärtige Abgaben und Umlagen auf Energie verhindern Erfolg der Energiewende

Grundlagenstudie von Agora Energiewende konstatiert große Unwucht bei Energiepreisen zugunsten klimaschädlicher Energie. Reform des Abgaben- und Umlagensystems nächste Großbaustelle für den klimafreundlichen Umbau des Energiesystems

### Effizient Erneuerbar: Was jetzt zum Gelingen einer Erneuerbaren Wärmewende getan werden muss

BEE-Positionspapier

CO<sub>2</sub>-Steuer mit Rückerstattungsmodell in der Wärmeversorgung

Medieninfo: Verein für eine Nationale CO<sub>2</sub> Abgabe am 27.3.2017 gegründet

Von Mario Monti präsierte hochrangige Expertengruppe: Optionen für künftige Einnahmen sind laut der Gruppe unter anderem eine CO<sub>2</sub>-Steuer, eine Finanztransaktionssteuer, ein Anteil an der Körperschaftssteuer und ein höherer Anteil am Mehrwertsteueraufkommen. Könnte sich die EU vermehrt auf solche «eigenen» Einnahmen stützen, könnte dies das ständige Ringen zwischen «Nettozahlern» und «Nettoempfängern» entschärfen. (01/2017)



## 3.2 Innovationspartnerschaft

Ziel: wohnungswirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen im Klimaschutzplan verankern

Kernstück der Vereinbarung:

- klimapolitisch begründete Investitionen müssen für Mieter und Selbstnutzer der Gebäude sozial ausgewogen bleiben
- dürfen für die Eigentümer nicht unwirtschaftlich sein
- dazu müssen die steigenden klimapolitischen Anforderungen erkennbar mit neuen Werkzeugen zur immobilienwirtschaftlichen Umsetzung kombiniert werden.

AG Innovationspartnerschaft

BMUB: StS Adler, BID,H&G: Präsidenten

UAG 1

**Förderung**

UAG 2

**Rechtlicher Rahmen**

UAG 3

**Datengrundlage,  
Forschung / technische  
Innovation**

## 3.3 Bundestagswahl

# Die Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl



### WohWi Talk: Energie/Klimaschutz (29. Mai 2017)

18:00 Hotel Steigenberger Berlin Los-Angeles-Platz 1, 10789 Berlin, Deutschland



**Am 29.05.2017:**  
**Fragen stellen**  
auf Twitter mit dem Hashtag #WohWiTalk!  
**Im Livechat:**  
<http://wahl2017.wohnungswirtschaft.de/>  
**Oder einfach dem Stream zusehen.**



## 4. Was kommt wann?

### a) Für Bewirtschaftung und Instandhaltung

- **seit 01.06.2016**  
Notfallpläne für Aufzüge sind Pflicht (BetriebsSichV)
- **seit 01.01.2017**  
Schornsteinfeger bringen Etiketten an Heizkesseln an (EVKG)
- **seit 01.08.2016 und bis 31.12.2020**  
Förderung von Anlagenoptimierung mit 30% Zuschuss (BAFA)
- **seit 28.12.2016 und bis 31.12.2017**  
HBCD-haltige Dämmstoffe sind kein „gefährlicher Abfall“ (AbfVerzV)
- **2017**  
Förderung von Mieterstrom (MieterstromG)
- **Ab 2020**  
Aufzüge müssen bidirektionale Notrufsysteme haben (Zweiwegekommunikation)  
(BetriebsSichV)

## 4. Was kommt wann?

### a) Für Bewirtschaftung und Instandhaltung

- **Ab 2020/2027?**  
Fernablesbare Zähler und Kostenverteiler? (Entwurf EED)
- **Ab 2020**  
Einbau von Smart-Metern durch Energieversorger bei Einhaltung der Kostengrenzen (MsbG)
- **Ab 2021**  
Bündelangebote beim Messstellenbetrieb möglich (MsbG)  
(Smart-Meter + mehr)
- **Ab ?**  
Regelmäßige Inspektionen von Heizungsanlagen?  
Alternative: Steuerung und Überwachung?  
„Intelligenzindikator“ für Wohngebäude?  
(Entwurf EPBD)



## 5. Was kommt wann?

### b) Für Modernisierung

- **seit 01.01.2016**  
KfW: Tilgungszuschuss Sanierung  
von 12,5 % (Denkmal, KfW 115) bis 27,5% (KfW-55)  
[www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151)
- **Ab sofort**  
Projekt1: Serielles Sanieren – Übertragung holländischer Erfahrungen  
auf Deutschland – BMWi-Finanzierung, Koordination dena
- Projekt 2: Einsatz von Wärmepumpen im Bestand (Hochtemperatur-  
WP, Mehrquellen-WP - Fraunhofer
- **Bis zum GEG**  
Ingenieurtechnisch freie Wahl der Dämmdicke bei WDVS (EnEV 2014)
- **Ab ?**  
Einsatz erneuerbarer Energien bei Modernisierung? (Entwurf REN)  
Vorverkabelung für Ladestationen für Elektroautos ? (Entwurf EPBD)

## 4. Was kommt wann?

### c) Für Neubau

- **Ende Mai 2017**  
Ausschreibung serielles Bauen (PK 12./13.06.2017)
- **2017**  
Förderung von Mieterstrom (MieterstromG)
- **Ab 2021**  
Niedrigstenergiegebäude im Neubau (EPBD 2010)
- **Ab ?**  
Vorverkabelung für Ladestationen für Elektroautos (Entwurf EPBD)