

# VERBANDSTHEMA 2022 - POSITIONSPAPIER „ENERGIEEFFIZIENZ IM GEBÄUDESEKTOR“

27. Oktober 2022

Das Positionspapier wird von folgenden Mitgliedsverbänden, Verbraucherzentralen und Fördermitgliedern gemeinsam getragen:



**verbraucherzentrale**  
*Baden-Württemberg*

**verbraucherzentrale**  
*Bremen*

**verbraucherzentrale**  
*Bundesverband*

**verbraucherzentrale**  
*Mecklenburg-Vorpommern*

**verbraucherzentrale**  
*Nordrhein-Westfalen*

**verbraucherzentrale**  
*Rheinland-Pfalz*

**verbraucherzentrale**  
*Sachsen-Anhalt*

**verbraucherzentrale**  
*Schleswig-Holstein*

**verbraucherzentrale**  
*Thüringen*



## Impressum

Verbraucherzentrale  
Bundesverband e.V.

Team  
Energie und Bauen

Rudi-Dutschke-Straße 17  
10969 Berlin

energie@vzbv.de

# INHALT

<b>I. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>II. DIE FORDERUNGEN IM EINZELNEN</b>	<b>4</b>
1. Prinzip „Fordern und Fördern“ in GEG und BEG verankern .....	4
2. Förderstruktur auf Zielkonformität ausrichten, Antragsstellung entbürokratisieren und sozialen Förderbonus einführen .....	5
3. Sinnvolle Mindest-Effizienzstandards für die energetisch schlechtesten Bestandsgebäude einführen .....	7
4. Gebäude-Energieausweise vereinheitlichen und verbessern .....	9
5. Versorgungsatlas für erneuerbare Wärmeversorgung durch Nah- und Fernwärme aufsetzen .....	11
6. Qualität umgesetzter Maßnahmen durch Monitoring sichern und Effizienz im Betrieb erhöhen .....	12
7. Quartiersansätze energieeffizient und mit vollständig erneuerbarer Energieversorgung planen .....	12

# I. EINLEITUNG

Die Reduzierung des Energieverbrauchs und die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich sind Grundvoraussetzungen für den kostengünstigen Einsatz erneuerbarer Energien (EE) im Zuge der Wärmewende sowie die erfolgreiche Sektorkopplung und zahlen gleichzeitig auf die Versorgungssicherheit ein. Den Verbraucher:innen kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

Das Bewusstsein für den Wert und die Klimarelevanz der eigenen Wohnung hat in jüngster Vergangenheit durch die Corona-Pandemie und die intensiviertere gesellschaftliche und politische Auseinandersetzung mit den Ursachen und Folgen der Klimakrise zugenommen. Die rasanten Anstiege der Energiepreise seit Ende 2021, zusätzlich verschärft durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine, sorgen immer mehr Menschen und stellen Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen vor enorme finanzielle Herausforderungen.<sup>1</sup> Gleichzeitig wünschen sich viele Verbraucher:innen mehr Energiesouveränität sowie die Abkehr von fossilen Energiequellen. Sie suchen nach Wegen, den eigenen Energieverbrauch zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen.<sup>2</sup>

Die Umsetzung effizienzsteigernder Maßnahmen rückt auf politischer und privater Ebene immer stärker in den Fokus. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, können sich die nötigen Investitionen amortisieren und auf lange Sicht den Geldbeutel entlasten. Außerdem schützen sie Mieter:innen und selbstnutzende Eigentümer:innen langfristig vor der Volatilität fossiler Energiepreise und leisten einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und mehr Energiesouveränität. Aufgrund der aktuell besonders stark steigenden fossilen Energiepreise ist die Entscheidung, Bestandsgebäude umfassend energetisch zu modernisieren, sinnvoller denn je. Die staatliche Förderung bleibt jedoch wichtig, insbesondere wegen hoher Baupreise und anziehender Zinsen, um einerseits selbstnutzende Eigentümer:innen bei den hohen Anfangsinvestitionen ambitionierter und klimazielkompatibler Maßnahmen zu unterstützen und andererseits Mieter:innen bestmöglich vor steigenden Mietkosten im Zuge der energetischen Modernisierung zu schützen.<sup>3</sup>

Mit der aktuell laufenden Revision der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) und der geplanten Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie der Neuaufstellung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) stehen aktuell auf europäischer und nationaler Ebene zentrale Weichenstellungen an. Die Klimaziele im Gebäudesektor auf einem sozialverträglichen Weg zu erreichen, ist eine der drängendsten Aufgaben der politischen Entscheidungsträger. Wird die Energiewende im Gebäudesektor richtig umgesetzt, schafft sie Mehrwert für Verbraucher:innen, Klima und die heimische Wirtschaft zugleich.

Mit diesem Positionspapier möchte das Verbändebündnis relevante Aspekte und Maßnahmen aus Verbrauchersicht adressieren und für die Mitnahme und Beteiligung

---

<sup>1</sup> Vgl. Repräsentative Umfrage von Kantar im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverbands, März 2022, <https://www.vzbv.de/pressemitteilungen/steigende-energiepreise-sorgen-immer-mehr-menschen>

<sup>2</sup> Anm.: Im März 2022 haben sich fast fünfmal so viele Menschen online zu Energiethemen durch die Energieberatung des vzbv beraten lassen wie im März 2021, vor allem zu den Schwerpunktthemen regenerative Energien (insbesondere Fotovoltaik), Förderung sowie Haustechnik (Heizungssanierung)

<sup>3</sup> Spezifische Kosten für die energietechnische Modernisierung im Gebäudebestand in Abhängigkeit des Effizienzstandards - Aktualisierte Kurzfassung der Studie angesichts globaler Entwicklungen 2022, April 2022, <https://crm.deneff.org/civivp/?civivp=CiviCRM&q=civivp/mailling/url&u=3787&qid=98078>

der Verbraucher:innen hin zu deutlich mehr Energieeffizienz im Gebäudesektor werben.

**Die Verbände fordern**, dass sie Politik insbesondere in folgenden Bereichen tätig wird:

- ❖ Prinzip „Fordern und Fördern“ in GEG und BEG verankern
- ❖ Förderstruktur auf Zielkonformität ausrichten und sozialen Förderbonus einführen
- ❖ Sinnvolle Mindest-Effizienzstandards (MEPS) für Bestandsgebäude einführen
- ❖ Gebäude-Energieausweise vereinheitlichen und verbessern
- ❖ Versorgungsatlas für erneuerbare Wärmeversorgung durch Nah- und Fernwärme aufsetzen
- ❖ Qualität umgesetzter Maßnahmen durch Monitoring sichern und Effizienz im Betrieb erhöhen
- ❖ Quartierslösungen energieeffizient und mit erneuerbarer Energieversorgung planen

## II. DIE FORDERUNGEN IM EINZELNEN

### 1. PRINZIP „FORDERN UND FÖRDERN“ IN GEG UND BEG VERANKERN

Im April 2021 hat der vzbv zusammen mit dem Bauherren-Schutzbund (BSB), Haus & Grund Deutschland (H&G) und dem Verband Wohneigentum (VWE) ein gemeinsames Verbändepapier veröffentlicht.<sup>4</sup> Darin sprechen sich diese Verbände mit dem Konzept des „Fordern und Fördern“ explizit für mehr Energieeffizienz in Gebäuden und die Umsetzung ambitionierter Standards im Neubau und im Bestand aus, wenn diese gleichzeitig an eine angemessene finanzielle Unterstützung durch den Staat gekoppelt sind. Verbindliche, zielkonforme Standards müssen also auch förderfähig sein. Nur auf diese Weise können die vorhandenen Wirtschaftlichkeitslücken bei der ambitionierten energetischen Sanierung geschlossen werden und Eigentümer:innen bei den hohen Anfangsinvestitionen unterstützt werden. Auch Mieter:innen würden profitieren, wenn zukünftig private und gewerbliche Vermieter:innen für die Umsetzung zielkonformer, verbindlicher Effizienzstandards staatliche Fördermittel in Anspruch nehmen, indem der Staat einen Teil der Investitionskosten übernimmt und somit die umlagefähigen Kosten reduziert.

In jüngster Vergangenheit sprechen sich renommierte Expert:innen und wichtige Stakeholder vermehrt für die rechtliche Verankerung dieses Prinzips im GEG und BEG aus.<sup>5</sup> Wissenschaftler:innen und Jurist:innen haben kürzlich untersucht, ob deutsches Haushaltsrecht oder EU-Beihilferecht diesem Konzept grundsätzlich entgegensteht. Die Gewährung finanzieller Förderung trotz gesetzlicher Pflicht sei rechtlich möglich und es bestünden je nach Ausgestaltung der Förderung viele Spielräume für den Gesetzgeber

<sup>4</sup> Gebäude-Energieeffizienz und Wärmewende im Sinne der Verbraucher gestalten – Verbände-Positionspapier, März 2021, <https://www.vzbv.de/pressemitteilungen/energieeffizienz-gebaeuden-fordern-und-foerdern>

<sup>5</sup> Pehnt, M., Mellwig, P., Lempik, J., Werle, M., Schulze Darup, B., Schöffel, W., Drusche, V.: Neukonzeption des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2.0) zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes, Institut für Energie- und Umweltforschung (Ifeu) und Energie Effizienz Institut, Heidelberg, Berlin, Weimar, September 2021, [https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/pdf/\\_ifeu\\_et\\_al.\\_2021\\_\\_GEG\\_2.0.pdf](https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/pdf/_ifeu_et_al._2021__GEG_2.0.pdf)

und für Fördermittelgeber.<sup>6</sup> Dabei komme es nicht darauf an, welchen Gegenstand die Förderung hat, sondern welche Interessen die Bundesregierung mit der Förderung verfolge.<sup>7</sup> Geht es nicht nur um die Maßnahme als Solche, sondern ist mit der Erfüllung der Pflicht auch weitergehendes oder anderes Interesse verbunden, so ist eine ergänzende Förderung möglich. Haushaltsrechtliche Spielräume könnten bei vorhandenem politischen Willen ausgenutzt werden, wenn beispielsweise eine quantitative oder qualitative Übererfüllung erreicht, Verbraucher:innen weniger belastet werden oder die Maßnahmen keine oder geringere sozial problematische Folgelasten nach sich ziehen sollen.

Das Verbändebündnis eint die Überzeugung, dass auch ordnungsrechtlich geforderte Maßnahmen förderbar sein müssen, ansonsten lässt sich das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands nicht sozialverträglich und zu vertretbaren Kosten erreichen. Denn volatile Marktentwicklungen im Hinblick auf Energieträger, Baustoffe, Handwerk und Finanzierungsbedingungen beeinflussen die Wirtschaftlichkeit ambitionierter Maßnahmen mitunter stark. Dies darf jedoch nicht die Umsetzung dieser Maßnahmen und damit die Einhaltung der Klimaziele gefährden, weshalb es einer aktiven Steuerung bedarf. Werden hohe Anforderungen gleichzeitig attraktiv gefördert, kann die soziale Abpufferung unterstützt und die Akzeptanz aller Betroffenen gesteigert werden.

#### **Forderung der Verbände:**

- ❖ GEG und BEG müssen so angepasst werden, dass gesetzlich geforderte, zielkonforme Standards grundsätzlich förderfähig werden.

## **2. FÖRDERSTRUKTUR AUF ZIELKONFORMITÄT AUSRICHTEN, ANTRAGSSTELLUNG ENTBÜROKRATISIEREN UND SOZIALEN FÖRDERBONUS EINFÜHREN**

Die Förderstopps vom Januar und April 2022 und die kurzfristigen, weitreichenden Änderungen am Förderregime der BEG vom Juli/August 2022 haben zu großen Verunsicherungen geführt und kurz- bis mittelfristig das Vertrauen der gesamten Branche und vieler Bauherren erschüttert. Die Effizienz der Förderprogramme ist in Bezug auf die erzielte Reduktion des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen (THGE) in der Gesamtheit nicht zufriedenstellend und muss daher verbessert werden.

Das Verbändebündnis spricht sich dafür aus, die BEG konsequent auf Nachhaltigkeit und effizienten Klimaschutz, also Zielkonformität, auszurichten und somit die Fehlentwicklungen zu korrigieren. Dazu gehört unter anderem der klare Fokus auf die Sanierung des Gebäudebestands, da hier die größten Herausforderungen sowie Potenziale für Emissions-, Energie- und Kosteneinsparungen liegen. Gleichzeitig müssen für den zielkonformen Neubau auch zukünftig ausreichende Fördermittel eingeplant werden. Für selbstnutzende Eigentümer:innen und private Vermieter:innen sollte in der Übergangszeit bis zur Neuausgestaltung der Neubauförderung der EH 40 Standard auch ohne Nachhaltigkeitsklasse weiterhin förderfähig sein.

Für die Bestandsanierung sollte eine Angleichung der Fördersätze für Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik realisiert werden und somit das

---

<sup>6</sup> Prof. Dr. Jur. Stefan Klinski: Zu den Möglichkeiten der öffentlichen Förderung im Bereich bestehender gesetzlicher Pflichten („Fördern trotz Fordern“), Rechtswissenschaftliche Stellungnahme, HTW Berlin, 09. März 2021

<sup>7</sup> Klug, K.; Kahles, M.; Kamm, J.; Halbig, A.; Müller, T. : Rechtliche Möglichkeiten für ein Nebeneinander von „Fördern und Fordern“,

Würzburger Studien zum Umweltenergie recht Nr. 23 vom 05.11.2021, [https://stiftung-umweltenergie recht.de/wp-content/uploads/2021/11/Stiftung\\_Umweltenergie recht\\_WueStudien\\_23\\_Foerdern-und-Fordern.pdf](https://stiftung-umweltenergie recht.de/wp-content/uploads/2021/11/Stiftung_Umweltenergie recht_WueStudien_23_Foerdern-und-Fordern.pdf)

Ungleichgewicht zu Ungunsten bedarfsmindernder Maßnahmen behoben werden. Die Förderbedingungen für ambitionierte KfW-Komplettsanierungen haben sich für private Verbraucher:innen mit den Anpassungen vom August 2022 stark verschlechtert. Daher sollten für Komplettsanierungen die Zuschussförderung weiterhin angeboten und die Fördersätze deutlich angehoben werden. Digitalisierung, Vereinfachung und Entbürokratisierung der Antragsstellung, sowie die Förderung der Materialkosten bei Eigenleistung – geprüft und abgenommen durch qualifiziertes Fachpersonal – sollen die Teilhabe der Verbraucher:innen stärken und dem Fachkräfte-Engpass begegnen.

Auch die Einführung einer sozialen Komponente in der Fördersystematik ist notwendig, um einkommensschwache Eigentümer:innen einerseits und Mieter:innen andererseits gezielt zu unterstützen. Um die Umsetzung ambitionierter Maßnahmen in Mietgebäuden mit vornehmlich einkommensschwachen Bewohner:innen sozialverträglich zu realisieren, sollte es einen Förderbonus geben, der die umlagefähigen Kosten für die Mieter:innen begrenzt. Dafür bedarf es eines Indikators, der die wirtschaftliche Situation der Mieter:innen belastbar repräsentiert. Für selbstnutzende Eigentümer:innen mit geringem Einkommen kann ein zusätzlicher Förderbonus oder eine einkommensabhängige Förderhöhe in der BEG realisiert werden. Um den Zugang zu zinsarmem Kapital für Eigentümer:innen mit besonderen Voraussetzungen (hohes Alter, fehlende Bonität, etc.) zu gewährleisten, bedarf es eines flankierenden Kredit-Programms im Rahmen der KfW-Einzelmaßnahmen-Förderung der BEG.

Um die grauen Emissionen der Baustoffe zu reduzieren, den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes stärker in den Fokus zu nehmen und somit die Zirkularität und Nachhaltigkeit des Bausektors voranzubringen, sollten der Markthochlauf und die Förderkonditionen für nachhaltige Baustoffe verbessert werden.

Ein überaus wichtiger An Schub für effizienzsteigernde Maßnahmen kann durch eine umfassende, neutrale Beratung zur energetischen Sanierung erreicht werden. Über eine finanzielle Förderung hinaus würde ein ortsnahes und niedrighwelliges Beratungsnetz für Selbstnutzer:innen und Kleineigentümer:innen einen qualitativen und quantitativen Sprung zur Klimaneutralität bedeuten. Eine kostenlose Erstberatung, mit dem Ziel einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) zu erstellen, kann konkrete Hilfe und Motivation sein, für den Klimaschutz zu investieren. Auch eine fachliche und neutrale Baubegleitung – unabhängig davon, ob die Arbeiten selbst durch Fachfirmen oder in Eigenleistung erfolgen – böte vielen Betroffenen eine nicht zu unterschätzende Sicherheit. So könnten nichtmonetäre Hemmnisse reduziert werden.

#### **Forderungen der Verbände:**

- Die Fördermittel für die energetische Gebäudemodernisierung müssen auf mindestens 25 Mrd. Euro/p.a. aufgestockt und langfristig verstetigt werden.
- Die Fördersätze für KfW-Komplettsanierungen müssen deutlich angehoben und die Zuschussförderung weiterhin als mögliche Förderoption angeboten werden.
- Die Fördersätze von Maßnahmen zur Effizienzsteigerung der Hülle, der Anlagentechnik und des Einsatzes von erneuerbaren Energien sollten angeglichen werden.
- Die BEG sollte um einen sozialen Förderbonus erweitert werden, um einkommensschwache Eigentümer:innen und Mieter:innen gezielter zu entlasten. Für selbstnutzende Eigentümer:innen sollte die Höhe der Fördersätze einkommensabhängig ausgestaltet werden.

- ❖ Wohnungseigentümergeinschaften müssen gezielt gefördert werden, um Anreize zu schaffen und die Modernisierung zu beschleunigen.
- ❖ Eigenleistungen im selbstgenutzten Wohneigentum sollen durch Förderung der entsprechenden Bauteile und -materialien, Haustechnik etc. unterstützt werden, wenn deren Einbau von qualifiziertem Fachpersonal abschließend geprüft wird.
- ❖ Durch Direktkredite staatlicher Banken oder eine Aussetzung des Hausbankprinzips muss Eigentümer:innen in besonderen Lebenssituationen zinsgünstiges Kapital zur Verfügung gestellt werden.
- ❖ Die Standardisierung, Digitalisierung und automatisierte Bearbeitung der Förderanträge auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene müssen schnellstmöglich umgesetzt werden.
- ❖ Kleineigentümer:innen (selbstnutzende Wohneigentümer:innen und private Vermieter:innen) sollen eine leicht zugängliche fachliche Beratung und Baubegleitung erhalten. Für die konkrete Unterstützung vor Ort ist das Netz aus Verbraucherverbänden und kommunalen Beratungsstellen massiv auszubauen.
- ❖ Für selbstnutzende Eigentümer:innen und private Vermieter:innen sollte der EH 40 Neubau-Standard in der Übergangszeit bis zur Neuausgestaltung der Neubauförderung auch ohne Nachhaltigkeitsklasse weiterhin förderfähig sein.
- ❖ Förderkonditionen für den Einsatz nachhaltiger Baustoffe müssen mit Blick auf die angestrebte Zirkularität und Nachhaltigkeit des Bausektors verbessert werden.

### 3. SINNVOLLE MINDEST-EFFIZIENZSTANDARDS FÜR DIE ENERGETISCH SCHLECHTESTEN BESTANDSGEBÄUDE EINFÜHREN

Auf europäischer Ebene wird im Zuge der „Renovation Wave“ und der laufenden Revision der EPBD die Einführung von verbindlichen Mindest-Effizienzstandards (MEPS<sup>8</sup>) für die energetisch schlechtesten Bestandsgebäude diskutiert. Die Bewohner:innen dieser Gebäude sind relativ gesehen mit den höchsten Energiekosten konfrontiert und leben in thermisch wenig behaglichen Verhältnissen. Genau hier ließen sich einerseits die größten Effizienzpotentiale heben und andererseits finanzielle Entlastung der Verbraucher:innen erzielen.

Die Effizienzziele im Gebäudesektor sind ohne konkrete Vorgaben nicht zu erreichen. Ergebnisse eines Gutachtens im Auftrag des vzbv zeigen, dass ambitionierte und zielkonforme Modernisierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern zu niedrigen Lebenszykluskosten führen, also ökologisch und ökonomisch sinnvoll sind.<sup>9</sup> Somit werden Eigentümer:innen und Bewohner:innen langfristig vor der Volatilität der Energiepreise geschützt. Ziel bei der Ausgestaltung und Einführung von MEPS sollte deren Einbettung in einen Mix aus Instrumenten und Anreizsystemen sein, der eine möglichst tiefe Sanierung in wenigen Schritten anreizt und ermöglicht.

---

<sup>8</sup> Engl.: Minimum Energy Performance Standards

<sup>9</sup> Anm.: Das ursprüngliche Gutachten wurde im August 2021 im Auftrag des vzbv erstellt (siehe: <https://www.vzbv.de/pressemitteilungen/klimaneutralitaet-im-gebaeudesektor-nur-mit-massiver-foerderausweitung-moeglich>). Angesichts globaler Entwicklungen auf den Energiemärkten und bzgl. der Baukosten, gab die DENEFF eine aktualisierte Kurzfassung des Gutachtens in Auftrag, die im April 2022 zusammen mit dem vzbv auf einer Pressekonferenz der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. (siehe: <https://deneff.org/studie-gebaeudesanierung-energiepreise/>)

Nicht jede Altbausanierung auf den EH 55/70 Standard (oder besser) wird wirtschaftlich sinnvoll oder technisch machbar sein. Daher gilt es aus Verbraucherschutzsicht, diese zukünftigen Anforderungen entlang der Prinzipien Planungssicherheit, Umsetzbarkeit, Bezahlbarkeit und Technologieoffenheit auszugestalten.

In vielen Ländern Europas sind verschiedene Formen von Mindest-Effizienzstandards bereits umgesetzt<sup>10</sup>, und die Einführung von MEPS in Deutschland sollte im Sinne der Planungssicherheit für alle Akteure möglichst zügig im GEG verankert werden. Eine auskömmliche Förderung ist ebenso wichtig, wie ausreichende Vorlaufzeiten für deren Umsetzung und die Entscheidungsfreiheit der Eigentümer:innen bezüglich der umzusetzenden Maßnahmen. Durch die frühzeitige Festlegung des angestrebten Endzustands, der die individuellen Gegebenheiten und Grenzen unterschiedlicher Gebäudetypen berücksichtigt, sollten Lock-in-Effekte vermieden werden. Um die Realisierung in der Breite zu ermöglichen und dabei die Sozialverträglichkeit zu sichern, sollte die Einführung idealerweise an das zuvor beschriebene Konzept „Fordern und Fördern“ gekoppelt werden. Als Grundlage für die Bewertung der Gebäude und das Monitoring des Fortschritts, kann der bedarfsorientierte Gebäude-Energieausweis in Verknüpfung mit dem gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplan dienen.

Der Nachfragedruck durch die Einführung von MEPS wird, angesichts der bereits jetzt sehr knappen Bau- und Handwerkskapazitäten und der Baukostenexplosion, die Baukosten weiter in die Höhe treiben. Daher ist die unverzügliche Aufsetzung einer Anwerbungs-, Aus- und Weiterbildungsoffensive für Fachkräfte im Bau- und EE-Heizungsgewerbe von bisher ungekannter Größenordnung Voraussetzung für die Einführung von MEPS.

#### **Forderungen der Verbände:**

- MEPS für die energetisch schlechtesten Bestandsgebäude sollten baldmöglichst eingeführt und an Instandhaltungszyklen gekoppelt werden. Dabei müssen Eigenheiten individueller Gebäude, Sozialverträglichkeit und klimazielfunktionale Sanierungen berücksichtigt werden.
- Die Eigentümer:innen sollen selbst entscheiden können, welche Maßnahmen und Technologien sie zur Umsetzung der Anforderungen verwenden möchten.
- Eigentümer:innen brauchen ausreichend zeitlichen Vorlauf, damit sie den besten Zeitpunkt für die energetische Sanierung wählen können. Das gilt insbesondere für Wohnungseigentümergeinschaften.
- Die Einführung von MEPS sollte an das Prinzip „Fordern und Fördern“ gekoppelt werden.
- Die Anforderungen sollten ein Endniveau definieren, das auch schrittweise über die in einem individuellen Sanierungsfahrplan zielkompatiblen Maßnahmen erreicht werden kann.
- Die vorzeitige Erfüllung der Anforderungen sollte mit entsprechenden Förderboni belohnt werden, von dem Mieter:innen und Eigentümer:innen gleichermaßen profitieren müssen.

---

<sup>10</sup> Sunderland, L.; Jahn, A.: Energetische Mindeststandards für den Gebäudebestand, Regulatory Assistance Project (RAP), Bericht, 09. März 2021, <https://www.raonline.org/knowledge-center/energetische-mindeststandards-fur-gebäudebestand/>

- ❖ Als Voraussetzung für die Einführung von MEPS bedarf es einer groß angelegten Anwerbungs-, Aus- und Weiterbildungsoffensive für Fachkräfte im Bau- und EE-Heizungsgewerbe.

#### 4. GEBÄUDE-ENERGIEAUSWEISE VEREINHEITLICHEN UND VERBESSERN

Der Gebäude-Energieausweis ist für die Bewertung des energetischen Gesamtzustandes eines Gebäudes und verschiedener Gebäude miteinander von zentraler Bedeutung. Aussagekräftige Energieausweise sind die Basis für eine Einführung von MEPS oder für die zukünftige Bemessung der Umlage der CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf Heizöl und Erdgas zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen.

Aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit sprechen sich die beteiligten Verbände für die alleinige Nutzung des Energiebedarfsausweises aus. Der Ausweis sollte aber für die Verbraucher:innen nachvollziehbarer sein und einen höheren Nutzen und Qualität in Bezug auf die energetische Beurteilung eines Gebäudes und die Einschätzung des tatsächlichen Verbrauchs haben. Es gibt Berechnungsverfahren, deren Ergebnisse deutlich besser mit gemessenen Energieverbrauchskennwerten übereinstimmen, zum Beispiel der Leitfaden „Energiebewusste Gebäudeplanung“ des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU).<sup>11 12</sup>

Das Rechenverfahren sollte in folgenden Bereichen angepasst werden:

- Regionale/Lokale Klimadaten anstatt Referenz-Klima Potsdam – Kennwerte sind besser vergleichbar für den jeweiligen Standort.
- Für eine bessere Verständlichkeit sollten die Berechnungsergebnisse auf die Wohnfläche bezogen werden und nicht auf die größere Gebäudenutzfläche  $A_n$ .
- Es sollte bei der Energiebilanzberechnung eine räumliche und zeitliche Teilbeheizung berücksichtigt werden. Die mittlere Raumtemperatur ist in der Praxis niedriger, da einzelne Räume häufig nicht durchgehend beheizt werden oder die Raumtemperaturen bei Abwesenheit oder in der Nacht abgesenkt werden. Die mittlere Raumtemperatur ist umso niedriger, je schlechter der energetische Standard ist. Dieser Effekt muss ebenfalls berücksichtigt werden. Es könnten dazu typische Nutzerprofile hinterlegt werden, differenziert nach dem energetischen Standard und der Objektart (EFH, MFH, RH etc.) beziehungsweise der mittleren Wohnungsgröße des Objekts.
- Reduzierter Luftwechsel – Die bisherigen Berechnungsverfahren führen zu/erfordern Luftwechselraten bei Fensterlüftung, die in der Praxis nicht oder nur selten vorkommen. Dies führt zu höheren berechneten Lüftungswärmeverlusten. Verschiedene Studien kommen zu dem Schluss, dass die Fensterlüftung in der Praxis regelmäßig zu niedrigeren Luftwechseln führt, die häufig unter 0,3 (pro Stunde) liegen.

Abgesehen vom Berechnungsverfahren ist eines der größten Probleme momentan, dass die Gesetzeslage eine nicht ausreichende Sorgfalt bei der Ausstellung des Energieausweises erlaubt. Daher sollte der Bedarfsausweis nur nach einer Begehung durch regelmäßig geschultes und zertifiziertes Fachpersonal ausgestellt werden dürfen.

---

<sup>11</sup> Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena): dena-Sanierungsstudie Teil 2: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung in selbstgenutzten Wohngebäuden, Berlin, 2012, <https://www.dena.de/newsroom/publikationsdetailansicht/pub/dena-sanierungsstudie-teil-2/>

<sup>12</sup> Institut Wohnen und Umwelt GmbH: Energiebilanz-Toolbox Arbeitshilfe und Ergänzungen zum Energiepass Heizung/Warmwasser, Darmstadt, 2001, <https://www.iwu.de/fileadmin/tools/ephw/ephw-toolbox.pdf>

Auch die Zugrundelegung von vereinfachten Schätzwerten für energetische Randbedingungen sollte weitestgehend abgeschafft werden, um die Verlässlichkeit zu erhöhen. Eine benutzerfreundliche Digitalisierung der Energieausweise und deren automatische Abspeicherung in einer Datenbank bei Erstellung ist ebenfalls dringend geboten. Außerdem sollte der informationelle Mehrwert für die Verbraucher:innen durch die Bewertung einzelner Gebäudekomponenten oder die Ausweisung von Energie- und Kosteneinsparpotenzialen in Folge bestimmter effizienzsteigernder Maßnahmen gesteigert werden.

#### **Forderungen der Verbände (mit Ausnahme von Haus & Grund):**

- Der Energieverbrauchsausweis muss zugunsten des Energiebedarfsausweises abgeschafft werden. Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre können als Richtwert zur Orientierung integriert werden.
- Es bedarf einer grundlegenden Anpassung des Berechnungsverfahrens, damit der ausgewiesene Energiebedarf deutlich besser mit gemessenen Energieverbrauchskennwerten übereinstimmt. Eine Orientierung am Leitfaden „Energiebewusste Gebäudeplanung“ des IWU ist empfehlenswert.
- Die Umsetzung von Zertifizierungs- und Inspektionssystemen zur Qualitätssicherung muss durch regelmäßige Weiterbildungen der Aussteller als Voraussetzung für deren Akkreditierung verbessert werden.
- Zur Verbesserung der Qualität bei der Ausstellung sollte zusätzlich zu Bildaufnahmen des Gebäudes eine Begehung vorgeschrieben werden.
- Die Zugrundelegung von vereinfachten Schätzwerten für energetische Randbedingungen sollte weitestgehend abgeschafft werden.
- Aufbau einer zentralen, digitalen Datenbank für Energieausweise, in welche die Berechnungssoftware alle Basisdaten des Ausweises einspeist.
- Die Benutzerfreundlichkeit und der Mehrwert für Verbraucher sollten erhöht werden, etwa durch die Bewertung einzelner Gebäudekomponenten oder die Ausweisung von Energie- und Kosteneinsparpotenzialen in Folge bestimmter effizienzsteigernder Maßnahmen.

#### **Position von Haus & Grund Deutschland:**

Haus & Grund Deutschland fordert ebenfalls die Einführung eines verbesserten einheitlichen Gebäudeenergieausweises. Für bestehende Gebäude soll der kostengünstige und aussagekräftige Verbrauchsausweis etabliert werden. Mehrere Praxistests (2006 gemeinsam mit GdW und BFW, 2010 GdW und 2015 Haus & Grund) zeigten, dass die Erstellung eines Energiebedarfsausweises durch verschiedene Ersteller eher zu erheblich unterschiedlichen Ergebnissen führte. Der Primärenergiebedarf ein und desselben Gebäudes wies dabei bis zu 60 beziehungsweise 80 Prozent Unterschied auf. Ebenso stellt die Studie „Energiebedarf versus Energieverbrauch oder Theorie versus Realität“ von Prof. Dr.-Ing. Thomas Ackermann von der Fachhochschule Bielefeld 2019 immense Abweichungen zwischen den auf Verbrauchsmessungen beruhenden Energieverbrauchswerten und den berechneten Energiebedarfswerten fest. Die Bedarfswerte lagen bis zu 173 Prozent über den Verbrauchswerten.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Ackermann, T.: Energiebedarf versus Energieverbrauch oder Theorie versus Realität, Bielefeld, 2019, siehe: PDF zum Download auf Homepage von HuG

## 5. VERSORGUNGSATLAS FÜR ERNEUERBARE WÄRMEVERSORGUNG DURCH NAH- UND FERNWÄRME AUFSETZEN

Das Versorgungspotential für Nah- und Fernwärme liegt in Deutschland laut Studien bei bis zu 50 Prozent und ermöglicht die Einbeziehung Erneuerbarer Energien in großem Maßstab.<sup>14</sup> Ohne eine maximale Transparenz aller Kosten- und Preisbestandteile sowie deren Berechnung wird dieses Potential aber nicht ausgeschöpft werden, da die Akzeptanz für diese Art der Wärmeversorgung durch vorherrschende Intransparenz immer wieder konterkariert wird. Eine verbraucherfreundliche Weiterentwicklung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) ist daher notwendig. Dazu zählt beispielsweise die Offenlegung laufender Bezugsverträge, die die Kosten der Wärmeerzeugung nachvollziehbar gestalten. Darüber hinaus ist mit zunehmender Integration Erneuerbarer Energie in die Wärmenetze die Berücksichtigung des Wärmemarktes weiterzuentwickeln.<sup>15</sup> Wird von konstanten Kosten für die Wärmeerzeugung durch die Nutzung erneuerbarer Energien ausgegangen, sollte der vorerst weiterhin fossil geprägte Wärmemarkt keine Rolle bei der Preisgestaltung von Nah- und Fernwärme spielen.

Darüber hinaus sollte ein Kriterienkatalog erstellt werden, unter welchen technischen und finanziellen Bedingungen eine Wärmeplanung in den Kommunen erfolgen kann und der Ausbau einer Nah- oder Fernwärmeversorgung Sinn ergibt. Im Ergebnis der Wärmeplanung sollte bis zum Jahr 2024 ein verbindlicher Versorgungsatlas der Stadt oder Kommune entstehen. Der Versorgungsatlas muss den Eigentümern für sein Wohngebäude Zeitpunkt und Art der klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung verbindlich ausweisen. Nur so können Eigentümer ihre Maßnahmen am Gebäude an die entsprechende Wärme- und Energieversorgung der Zukunft anpassen. Das Vorhaben der Bundesregierung, ab dem Jahr 2024 jede neu eingebaute Heizungsanlage zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben, sollte Ausnahmen zulassen, um den Bau von kostengünstigen kommunalen Wärmenetzen nicht von vornherein zu erschweren.

### Forderungen der Verbände:

- Nah- und Fernwärmeversorger müssen für maximale Transparenz aller Kosten- und Preisbestandteile sowie deren Berechnung sorgen.
- Die AVBFernwärmeV muss verbraucherfreundlich weiterentwickelt werden.
- Bei zunehmender Integration von EE in die Wärmenetze muss die Berücksichtigung des Wärmemarktes Verbraucherschützend weiterentwickelt werden.
- Bis zum Jahr 2024 muss auf städtischer bzw. kommunaler Ebene ein Versorgungsatlas eingeführt werden, um Planungssicherheit für Klimaschutzinvestitionen zu schaffen.

---

<sup>14</sup> Paardekooper, S. et al.: Heat Roadmap Germany Quantifying the Impact of Low-Carbon Heating and Cooling Roadmap, Aalborg, 2018, [http://vbn.aau.dk/files/287930627/Country\\_Roadmap\\_Germany\\_20181005.pdf](http://vbn.aau.dk/files/287930627/Country_Roadmap_Germany_20181005.pdf), S. 20.

<sup>15</sup> Anm.: Für beide Aspekte ist insbesondere die Ausgestaltung von Preisgleitklauseln nach §24 (4) AVBFernwV angesprochen, [https://www.gesetze-im-internet.de/avbfernw\\_rmev/\\_24.html](https://www.gesetze-im-internet.de/avbfernw_rmev/_24.html).

## 6. QUALITÄT UMGESETZTER MAßNAHMEN DURCH MONITORING SICHERN UND EFFIZIENZ IM BETRIEB ERHÖHEN

Ein regelmäßiges Monitoring ist ein wichtiges Instrument, um den Erfolg umgesetzter Maßnahmen zu überprüfen und bei Bedarf nachsteuern zu können.

Bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln durch gewerbliche Vermieter:innen sollte eine Erfolgskontrolle eingeführt werden und ein gewisser Förderbetrag (5-10 Prozent) erst nach erfolgreichem Nachweis der prognostizierten Energieverbrauchsreduktion zwei Jahre nach Fertigstellung der Arbeiten ausgezahlt werden. Somit kann für Mieter:innen der Erfolg der energetischen Modernisierung, der unter anderem in einer dauerhaften Senkung der Betriebskosten liegt, besser sichergestellt werden.

Generell sollten Energieberater:innen, Hersteller und ausführende Betriebe stärker in die Haftung genommen und zu entsprechenden Nachbesserungen verpflichtet werden können, wenn die Qualität der umgesetzten Maßnahmen nicht den Prognosen entspricht. Für die Umsetzung dieser Forderungen ist die Standardisierung und rechtssichere Ermittlung der Reduktion des Energiebedarfs nötig, für die eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden muss.

Die richtige Auslegung und der effiziente Betrieb von Wärmepumpen muss aufgrund deren absehbaren, weiten Verbreitung verbessert werden. So wäre es etwa sinnvoll, für geförderte Wärmepumpen einen Qualitätsnachweis für Installateure bei Inbetriebnahme vorzuschreiben, der nach einer gewissen Betriebszeit wiederholt werden muss. Kontrolliert werden sollte dabei etwa die berechnete Heizlast, die Auslegung, die Qualität der Wärmeübertragung, der hydraulische Abgleich, die Isolierung der Rohrleitungen, die Positionierung der Außeneinheiten bezüglich der Schallemissionen und die Dichtheit des Kältemittelkreislaufes.

### Forderungen der Verbände:

- ➔ Bei gewerblichen Vermieter:innen sollte bei Inanspruchnahme von Fördermitteln eine Erfolgskontrolle durchgeführt und Teile der Förderung erst nach erfolgreichem Nachweis der prognostizierten Verbrauchsreduktion ausgezahlt werden.
- ➔ Energieberater:innen, Hersteller und ausführende Betriebe sollten stärker in die Haftung genommen und zu entsprechenden Nachbesserungen verpflichtet werden können, wenn die Qualität der umgesetzten Maßnahmen nicht den Prognosen entspricht.
- ➔ Eine Standardisierung und rechtssichere Ermittlung der Reduktion des Energiebedarfs muss gesetzlich festgelegt werden.
- ➔ Die Auslegung und der effiziente Betrieb geförderter Wärmepumpen sollte bei Inbetriebnahme und innerhalb der ersten drei Jahre durch einen Qualitätsnachweis dokumentiert werden.

## 7. QUARTIERSANSÄTZE ENERGIEEFFIZIENT UND MIT VOLLSTÄNDIG ERNEUERBARER ENERGIEVERSORGUNG PLANEN

Die Anstrengungen um die Einzelimmobilie müssen durch gezielte Maßnahmen im Quartier ergänzt werden. Nicht jede Immobilie im Bestand kann zu angemessenen Kosten in den bestmöglichen energieeffizienten Zustand gebracht werden. Auch sind der Mangel an Fachpersonal und knappes, teures Baumaterial sowie die Situation privater Eigentümer:innen (Alter, finanzielle Möglichkeiten) zu berücksichtigen. Hier können alternative Maßnahmen wie räumlich integrierende und sektorenübergreifende

Quartierslösungen mit dem Ziel der regenerativen Wärmeversorgung mit gleichwertigem Klimaschutzpotential vorgesehen werden. Ein konsequenter Quartiersansatz sollte jedoch nicht nur auf bilanzielle Vorteile abzielen. Weiterhin sind Defizite von Bestandsbauten anzugehen.

Viele bereits umgesetzte oder in Planung befindliche Quartierskonzepte basieren weder auf einer fossilfreien Wärmeversorgung, noch sind im Hinblick auf die Reduktion des Energiebedarfs alle Potenziale ausgeschöpft. Vor diesem Hintergrund müssen Fehlinvestitionen vermieden werden, indem auf Erneuerbare Energien zur Wärmeversorgung gesetzt wird. Fortwährend sollte der technologische Fortschritt bei Effizienzmaßnahmen genutzt werden, um die Lebenszykluskosten von Einzelimmobilien zu senken und somit die Bewohner:innen dieser Quartiere langfristig vor hohen Energiekosten zu schützen und Ihnen außerdem die nicht monetären Vorzüge einer effizienten Gebäudehülle (thermische Behaglichkeit, gesundes Raumklima etc.) zuteilwerden zu lassen.

Auf Grund der mangelnden Umsetzung des Artikels 22 der EU-RL 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen in deutsches Recht werden darüberhinausgehende, vorhandene Potentiale im Quartier noch nicht gehoben. Durch die Initiierung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften in Mischquartieren besteht die Möglichkeit, die Produktion und den Verbrauch von Energie dezentral zu realisieren. Dazu bedarf es aber des Abbaus bürokratischer Hürden, der Fortführungsmöglichkeit bestehender Reallabore<sup>16</sup> oder der Einführung eines Experimentiergesetzes.<sup>17</sup> Denkbar und sinnvoll ist in Quartieren mit uniformem Gebäudebestand (beispielsweise Mietwohnungsbestand aus der Zeit des Wiederaufbaus der Nachkriegszeit oder gegebenenfalls EFH-Siedlungen) auch die Verknüpfung mit einer „seriellen Sanierung“. Da die Wirtschaftlichkeit dieser Technologie bisher noch begrenzt ist, ist es zu begrüßen, dass die Bundesregierung das „serielle Sanieren“ weiter fördern und zur Marktreife weiterentwickeln will.

#### **Forderungen der Verbände:**

- ❖ Quartierskonzepte müssen auf Basis einer vollständig erneuerbaren Wärmeversorgung geplant werden.
- ❖ Quartiers- und Mieterstrommodelle (PV-Anlagen auf den geeigneten Dächern des Quartiers bzw. der Siedlung) müssen förder- und steuerrechtlich einfacher in die Gesamtversorgung integriert werden können.
- ❖ Wirtschaftlich erschließbare Effizienzpotentiale müssen fortlaufend evaluiert und genutzt werden, um die langfristige Bezahlbarkeit der Wärmeversorgung zu erreichen und den Bewohner:innen auch die nicht monetären Vorzüge einer effizienten Gebäudehülle zu Teil werden zu lassen.
- ❖ Zur Stärkung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften bedarf es des Abbaus bürokratischer Hürden, der Fortführungsmöglichkeit bestehender Reallabore oder der Einführung eines Experimentiergesetzes.
- ❖ Die Förderung von „serieller Sanierung“ hin zur wirtschaftlichen Marktreife muss mit Nachdruck verfolgt werden.

---

<sup>16</sup> Lowitzsch, J.: Vom Konsumenten zum Prosumenten: Der Consumer Stock Ownership Plan (CSOP), Berlin, April 2021, [https://www.score-h2020.eu/fileadmin/score/documents/BET2021\\_3.09\\_Lowitzsch\\_SCORE.pdf](https://www.score-h2020.eu/fileadmin/score/documents/BET2021_3.09_Lowitzsch_SCORE.pdf).

<sup>17</sup> Wissenschaftsplattform Klimaschutz: Auf dem Weg zur Klimaneutralität: Umsetzung des European Green Deal und Reform der Klimapolitik in Deutschland – Jahresgutachten 2021, Berlin, Februar 2022, [https://www.wissenschaftsplattform-klimaschutz.de/files/WPKS\\_JGA\\_Volltext.pdf](https://www.wissenschaftsplattform-klimaschutz.de/files/WPKS_JGA_Volltext.pdf), S. 125.