

ENERGIEEFFIZIENZ IM GEBÄUDE- SEKTOR MUSS DEUTLICH VER- BESSERT WERDEN

Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) zum Entwurf des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

25. Juni 2019

Impressum

Verbraucherzentrale
Bundesverband e.V.

Team
Energie und Bauen

Rudi-Dutschke-Straße 17
10969 Berlin

energie@vzbv.de

INHALT

I. ZUSAMMENFASSUNG	3
II. DIE FORDERUNGEN IM EINZELNEN	5
1. Niedrigstenergiegebäudestandard berücksichtigen (§ 10 und 15).....	5
2. Anreize für Sanierungen von Bestandsgebäuden schaffen.....	6
3. Mehr Transparenz für Verbraucher durch Monitoring erreichen (§ 37).....	6
4. Energieausweise und Rechenverfahren vergleichbar gestalten (§ 78 FF; 86)	7
5. Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme streichen und Transparenz erhöhen (§ 44 und 108)	9
6. Vollzug stärken (§ 91 FF)	11
7. Bürokratie abbauen und Vereinfachen (§ 23, 25 und 36).....	12

I. ZUSAMMENFASSUNG

Auf den Gebäudesektor entfallen rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen. Im Zusammenhang mit den Zielen der Energiewende, insbesondere der Umsetzung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050, werden mit der Zusammenlegung und Novellierung von Energieeinspargesetz (EnEG), -verordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu einem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) entscheidende Weichen gestellt.

Insbesondere die Definition des Niedrigstenergiegebäudes (nZEB) für Neubauten und die energetische Sanierung des Gebäudebestands werden entscheidenden Einfluss auf den genannten Zielkorridor haben.

Der vorliegende Entwurf zum GEG setzt aber weder Impulse für den Bestand noch für den Neubau. In Sachen Verbraucherfreundlichkeit und Transparenz fällt der Entwurf zum Teil sogar hinter die bestehenden Regelungen von 2016 zurück. Verbraucher¹ werden durch diesen Entwurf nicht gestärkt, im Gegenteil, die Unsicherheiten und Defizite der bestehenden gesetzlichen Regelungen wurden gar nicht oder nur unzureichend adressiert.

Eine Erhöhung der bisherigen Neubauanforderungen ist im Rahmen der EU-Vorgaben und der gesteckten Klimaziele aber notwendig. Dass diese im vorliegenden Entwurf ausbleibt, ist aus Sicht des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) unverständlich. Der KfW-55-Standard für Neubauten ist bereits heutige gängige Praxis und auch dringend notwendig, um die Einsparziele im Gebäudesektor zu erreichen. Die Planungssicherheit für private Bauherren wird nicht dadurch erhöht, indem der seit 2016 geltende Neubaustandard fortgeführt wird, da unklar ist, ob die EU-Kommission diesen wenig ambitionierten Standard als nZEB akzeptieren wird. Zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführte Effizienzmaßnahmen an bereits errichteten Gebäuden würden deutlich höhere Kosten für die Verbraucher bedeuten.

Der vzbv kritisiert, dass mit dem Entwurf zum GEG keine neuen Impulse für den Gebäudebestand geschaffen werden, obwohl mehr als die Hälfte des deutschen Wohnungsbestands vor der 1. Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet wurde und einen besonders hohen Energieverbrauch aufweist.

Die Grundsätze der Verbraucherfreundlichkeit und die Effektivität des Vollzuges werden nicht ausreichend beachtet. So bestehen die verschiedenen Energieausweise genauso fort wie die Defizite im Rahmen des Rechenverfahrens zur Ausstellung von Energieausweisen für Bestandsgebäude. Auch die Durchsetzung der Energieausweispflicht bleibt ungenügend. Aufgrund der mangelnden Vergleichbarkeit der Ausweise werden Verbraucher weiterhin nicht vor Fehlinterpretationen geschützt. Dies gilt auch für die künftige Nichtberücksichtigung von Wärmemengenzählern beim Einbau neuer Wärmeerzeuger, die im Bereich der Wärmepumpen bisher zumindest teilweise vorgeschrieben waren. Ebenso bleibt die Überprüfung der energetischen Standards sowie der durchgeführten Sanierungs- und Baumaßnahmen mangelhaft, wodurch wirtschaftliche Einbußen für die Verbraucher in Kauf genommen werden. Der Anschluss- und Benutzungszwang zur Fernwärmeabnahme für Mieter und Eigenheimbesitzer ist nicht akzeptabel.

¹ Die gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche und männliche Personen. Wir bitten um Verständnis für den weitgehenden Verzicht auf Doppelbezeichnungen zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Textes.

Aus Sicht des vzbv sind daher im Entwurf des GEG Änderungen erforderlich, um die Rechte der Verbraucher und die Transparenz zu verbessern.

Der vzbv ist der Ansicht,

- ❖ dass mit einer Zusammenführung der Rechtsvorschriften im Bereich Energieeffizienz bei Gebäuden die derzeit bestehenden Diskrepanzen beseitigt, die Anwendung vereinfacht und die Umsetzung erleichtert werden müssen,
- ❖ dass sowohl der Neubau als auch der Gebäudebestand neue Impulse im Bereich der Energieeffizienz benötigen und
- ❖ dass dabei die Grundsätze der Verbraucherfreundlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet werden müssen.

Konkret begrüßt der vzbv, dass

- ❖ Primärenergiefaktoren für Wohngebäude gemäß § 22 GEG festgelegt wurden,
- ❖ flexiblere Regelungen für die Anrechnung von Eigenstrom aus erneuerbaren Energien in der energetischen Bilanzierung des Gebäudes gelten sollen,
- ❖ die Pflichtangaben für Energieausweise auf den Immobilienmakler ausgeweitet wurden,
- ❖ die Sorgfaltspflichten für Aussteller von Energieausweisen verschärft werden und zukünftig bei Verstößen auch Bußgelder erhoben werden sollen,
- ❖ zur Stärkung des Vollzugs die heutigen Anforderungen aus EnEV und EEWärmeG in Zukunft gemeinsam kontrolliert werden,
- ❖ die Regelungslücke der EnEV geschlossen wurde, wonach die energetischen Anforderungen an die Dämmung bei der Sanierung eines Wärmedämmverbundsystems außer Kraft gesetzt waren, wenn der Altputz nicht abgeschlagen wurde.

Konkret fordert daher der vzbv insbesondere,

- ❖ die Erhöhung der Mindestanforderungen für Neubauten von KfW Effizienzhausstandard 75 auf 55 als Niedrigstenergiegebäudestandard für Wohngebäude,
- ❖ einen Steuerbonus zur Absetzung der energetischen Sanierungskosten zur Unterstützung der privaten Hauseigentümer,
- ❖ die Ausstattung aller neuen Wärmeerzeuger durch den Hersteller mit Wärmemengenzählern,
- ❖ die verpflichtende Ausstellung von „bedarfsorientierten“ Energieausweisen für alle Gebäude sowie die Optimierung des Rechenverfahrens für Bestandsgebäude,
- ❖ dass Energieausweise für noch nicht fertiggestellte Gebäude vorläufig ausgestellt werden sollen, wenn es zu Verkauf oder Vermietung des geplanten Gebäudes kommt,
- ❖ die ersatzlose Streichung des § 108 GEG zum „Anschluss- und Benutzungszwang“ im Fernwärmesektor,
- ❖ die Verpflichtung der Fernwärmeversorger, den Anteil der eingesetzten Brennstoffe und die damit verbundenen Umweltauswirkungen anzugeben,
- ❖ die Einführung von einheitlichen Instrumenten zur Qualitätssicherung bei der Planung und Ausführung,

- die Vereinfachung des GEG durch die Anpassung der Nutzungs- und Nachweispflicht für erneuerbare Energien im Neubau.

II. DIE FORDERUNGEN IM EINZELNEN

1. NIEDRIGSTENERGIEGEBÄUDESTANDARD BERÜCKSICHTIGEN (§ 10 UND 15)

Vor dem Hintergrund der energiepolitischen Ziele und der Anforderungen der europäischen Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) an die Definition eines nZEB ist eine Erhöhung des Neubaustandards notwendig. Aus Verbrauchersicht muss diese dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Laut eines vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Auftrag gegebenen Gutachtens² ist eine weitere Anhebung der Anforderungen für Neubauten auf Effizienzhausstandard KfW-55 wirtschaftlich³. Die Bundesregierung hat 2018 diesen Standard an die EU-Kommission als „kostenoptimal“⁴ gemeldet.

Mit der Festlegung, dass die bisherigen Neubauanforderungen mit KfW-Standard 75 von 2016⁵ fortgeschrieben werden und künftig den Standard eines nZEB⁶ erfüllen sollen, vergrößert sich die Unsicherheit für private Bauherren. Aus Sicht des vzbv ist unklar, ob dieser Standard die Kriterien der EU-Gebäuderichtlinie erfüllt. Die damit verbundenen Unklarheiten vergrößern mögliche Schwierigkeiten bei der Einführung des Neubaustandards und hemmen Investitionen in dringend benötigte Neubauten.

Im Rahmen des KfW-Standards 55 ist es in der Regel erforderlich auf die Nutzung von erneuerbaren Energien (EE) zurückzugreifen. Die Nutzung hocheffizienter Gaskessel ist im Rahmen dieses Standards ebenfalls möglich, wenn EE z.B. bei der Trinkwassererwärmung berücksichtigt werden. Die Anhebung auf KfW-Standard 55 stellt damit keine Zwangsverpflichtung zur ausschließlichen Nutzung von EE dar.

Daher spricht sich der vzbv dafür aus, den KfW-Standard 55 ab 2021 für Wohngebäude zu übernehmen und dies zügig festzulegen. Die Planungssicherheit für private Bauherren würde sich deutlich erhöhen. Diese könnten sich auf den neuen Standard einstellen und mit der Gewissheit bauen, dass Ihre Immobilie den zukünftigen energetischen Anforderungen entspricht. Zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführte Effizienzmaßnahmen an bereits errichteten Gebäuden würden deutlich höhere Kosten für die Verbraucher bedeuten und sind nach dem Vorsorgeprinzip zu vermeiden.

² BBSR-Online-Publikation Nr. 16/2017: EnEV 2017 – Vorbereitende Untersuchungen, Link, 2017.

³ Dies gilt uneingeschränkt für Einfamilienhäuser mit Wärmepumpe und zum Teil auch für Mehrfamilienhäuser mit Wärmepumpe oder Pelletkessel.

⁴ Mitteilung der Regierung der Bundesrepublik Deutschland an die Kommission der Europäischen Union: Bericht über die Berechnung des „Kostenoptimalen Niveaus von Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz“, Link, 2018.

⁵ „Mit dem Gebäudeenergiegesetz werden die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie sowohl zum 1. Januar 2019 für neue öffentliche Nichtwohngebäude als auch zum 1. Januar 2021 für alle neuen Gebäude in einem Schritt umgesetzt und die erforderliche Regelung des Niedrigstenergiegebäudes getroffen. Die aktuellen energetischen Anforderungen für den Neubau und den Gebäudebestand gelten fort“, GEG, S. 1.

⁶ „Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen – einschließlich Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird – gedeckt werden“. EPBD 2010: RICHTLINIE 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Link, 2010, S. 18.

In diesem Kontext lehnt der vzbv es ab, bei der Neugestaltung des Energieeinsparrechts klimaneutrale Gebäude ausschließlich über die Menge an CO₂-Emissionen zu definieren. Nur wenn die bisherige Anforderungssystematik erhalten bleibt, wird verhindert, dass Emissionen lediglich aus dem Gebäudesektor in die Energieerzeugung verlagert werden und die Kosten dafür einseitig Mieter und Stromkunden belasten⁷.

VZBV-FORDERUNG

Die Erhöhung der Mindestanforderungen für Neubauten von KfW Effizienzhaus-Standard 75 auf 55 im Zuge der Definition des Niedrigstenergiegebäudes für Wohngebäude.

2. ANREIZE FÜR SANIERUNGEN VON BESTANDSGEBÄUDEN SCHAFFEN

Das GEG schafft keine neuen Impulse für den Gebäudebestand, trotz der Tatsache, dass mehr als die Hälfte des deutschen Wohnungsbestands vor der 1. Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet wurde und einen besonders hohen Energieverbrauch aufweist. Zur Erfüllung der Klima- und Energieziele der Bundesregierung und zur Anhebung der seit Jahren stagnierenden Sanierungsrate sind zusätzliche Anreize für Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand notwendig. Der vzbv fordert daher begleitend einen Steuerbonus zur Absetzung der energetischen Sanierungskosten als Anreiz für private Hausbesitzer und damit die zügige Verabschiedung des seit Jahren diskutierten Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden.

VZBV-FORDERUNG

Steuerbonus zur Absetzung der energetischen Sanierungskosten als Unterstützung der privaten Hausbesitzer.

3. MEHR TRANSPARENZ FÜR VERBRAUCHER DURCH MONITORING ERREICHEN (§ 37)

Die Umsetzung der energetischen Standards und der durchgeführten Sanierungs- und Baumaßnahmen wird bisher nur unzureichend überprüft. Diese Lücke zwischen Anspruch und Wirklichkeit kann zu wirtschaftlichen Einbußen für die Verbraucher führen, wenn z.B. die Energiekosten trotz umfangreicher Investitionen nicht ausreichend sinken oder Leistungen (z.B. Heizungs austausch) qualitativ unzureichend ausgeführt werden.

In diesem Zusammenhang sollen die bisherigen Verpflichtungen zum Einbau von Wärmemengenzählern bei bestimmten Wärmepumpen nicht in das Gesetz übernommen werden⁸. Der vorliegende GEG-Entwurf fällt in diesem Punkt sogar noch hinter die bestehenden Regelungen von 2016 zurück. Es wird auf die fehlende Harmonisierung mit der EU-Durchführungsverordnung Nr. 813/2013 sowie das Gesetz über die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte (EVPG) hingewiesen. Für den

⁷ Gebäude-Allianz: Gemeinsam die energetische Sanierung des Gebäudebestandes in Deutschland voranbringen, Link, 2016.

⁸ „Die bislang in Nummer III. der Anlage zum EEWärmeG festgelegten technischen Anforderungen werden nicht in das neue Gesetz übernommen. Die Regelung ist zu streichen.“ GEG, S. 143.

vzbv bedeutet das konkret, dass die bisherigen Ausnahmen von der Zählerpflicht für Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen bestehen bleiben. Darüber hinaus ermöglicht der GEG-Entwurf den Herstellern von Wärmepumpen grundsätzlich auf Wärmemengenzähler zu verzichten. Insbesondere bei dieser Technologie haben technische Fehler bei der Installation, ein fehlender hydraulischer Abgleich, falsche Wärmeleistung oder Nutzerverhalten erhebliche Auswirkungen auf die Effizienz der Anlage. Der vzbv kritisiert daher, dass die ursprünglich geplante Regelung aus dem Entwurf genommen wurde, wonach alle Wärmepumpen über einen Wärmemengen- und Stromzähler bzw. eine Anzeige verfügen sollten. Damit wird die Transparenz der real erbrachten Einsparungen für Verbraucher erheblich vermindert und es ist mit zusätzlichen Kosten für Verbraucher zu rechnen.

Der vzbv fordert daher, dass alle neuen Wärmeerzeuger ohne Ausnahme vom Hersteller mit Wärmemengenzählern ausgestattet werden. Dadurch können die Effizienzerfolge auch in Ein- und Zweifamilienhäuser nachvollzogen werden. Zudem weist der vzbv darauf hin, dass im Rahmen der Novellierung der Europäischen Energieeffizienzrichtlinie (EED) die Mitgliedstaaten bis zum 25. Oktober 2020 die Vorgaben der EED in nationales Recht umzusetzen müssen. Dies betrifft z.B. im Bereich Verbrauchserfassung und Abrechnungsinformationen die Vorgabe, dass jeder Endverbraucher von Strom oder Gas einen individuellen Zähler erhält, der den tatsächlichen Verbrauch wiedergibt. Dabei werden individuelle Wärmemengenzähler in Mehrparteien-Wohnhäusern explizit miteinbezogen und verpflichtend vorgeschrieben, sofern diese technisch machbar und kosteneffizient sind⁹. Ab 2020 müssen alle neu installierten Zähler fernauslesbar sein und ab 2027 auch die bestehenden Zähler nachgerüstet werden, sofern dies kosteneffizient ist. Dazu macht der vorliegende GEG-Entwurf keinerlei Angaben und lässt den dringenden Anpassungsbedarf vermissen.

VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert, dass alle neuen Wärmeerzeuger durch den Hersteller mit Wärmemengenzählern ausgestattet werden.

4. ENERGIEAUSWEISE UND RECHENVERFAHREN VERGLEICHBAR GESTALTEN (§ 78 FF; 86)

Aus Verbrauchersicht führen die verschiedenen Energieausweise (Verbrauchs- und Bedarfsausweis, alte und neue Energieausweise) zu nicht vergleichbaren Ergebnissen und Intransparenz¹⁰. Das Rechenverfahren im Rahmen der EnEV und damit die Ausstellung von Energieausweisen für Bestandsgebäude spiegelt die realen Bedingungen nicht wider. Eine Vereinheitlichung der Ausweise ist daher dringend geboten. Folgende Punkte müssen daher angepasst werden:

⁹ In mehr als zwei Drittel der Mehrfamilienhäuser sind unter bestimmten Voraussetzungen (5 Prozent Energieeinsparung durch Zähler bzw. daraus folgenden Anpassungen) Wärmemengenzähler wirtschaftlich.

¹⁰ Energieausweise sind in der Regel zehn Jahre lang gültig. Daher ist noch eine Vielzahl älterer Ausweise in Umlauf. Auf diesen Energieausweisen fehlt für Wohngebäude nicht nur die Effizienzklasse. Auch die Skalierung des Bandtachs solcher Dokumente sowie die Zuordnung der Vergleichswerte waren anders. Die damaligen Einteilungen waren jedoch wenig realistisch. Sie sind für Vergleiche nicht geeignet. Die Zuordnung der Vergleichswerte ist nur auf Ausweisen realistisch, die nach dem 1. Mai 2014 ausgestellt wurden, also nach der aktuellen Energieeinsparverordnung 2014.

- Der Bezug der Werte und Flächen im Ausweis zu den tatsächlichen beheizten Wohnflächen und dem Standort des Gebäudes ist nicht nachvollziehbar. Daher muss die fiktive Gebäudenutzfläche AN ersetzt werden durch die tatsächliche Wohn- und Nutzfläche.
- Die Klasseneinteilung auf dem Energieausweis und die Berechnungsmethodik zur Primärenergie erzeugen unstimmmige Aussagen bei unterschiedlichen Wärmeerzeugungstechnologien (z.B. Wärmepumpen, Pelletöfen). Daher brauchen Wärmepumpen eine eigene Vergleichsskala, um falschen Interpretationen vorzubeugen.
- Wenn die Klasseneinteilung von Wohngebäuden von Endenergie auf Primärenergie gemäß § 85 GEG geändert wird, sinkt die Aussagekraft des Energieausweises zusätzlich.
- Sämtliche Rechenverfahren müssen sich auf den oberen anstatt auf den unteren Heizwert beziehen, um unrealistischen Werten vorzubeugen.
- Der Wärmebrückenzuschlag für Bestandsgebäude muss gestrichen werden, da deren Effekt durch den Außenmaßbezug bei der Flächenerfassung für Altbauten bereits abgedeckt ist.
- Beim Energiebedarfsausweis muss mit den jeweiligen lokalen Standortklimadaten des Gebäudes und nicht bundesweit mit den Standortdaten von Potsdam gerechnet werden. Der Verbraucher muss für einen realistischen Vergleich wissen, wie der Energiebedarf an seinem Standort ist.

Neben den Defiziten beim Rechenverfahren gibt es weitere Hindernisse, die der Transparenz und Durchsetzung der Energieausweise im Wege stehen. Zwar gibt es richtige Ansätze, wie z.B. die Pflichtangaben für Energieausweise in Immobilienanzeigen auch auf Immobilienmakler auszuweiten oder zukünftig bei Verstößen gegen die Sorgfaltspflichten für Aussteller von Energieausweisen Bußgelder zu erheben. Die wichtigsten Stellschrauben bleiben aber unangetastet. Aus Sicht des vzbv sind daher folgende zusätzliche Maßnahmen erforderlich:

- Im Energieausweis müssen die Angaben zur Herkunft der Wärme transparenter werden, z.B. durch die Nennung des Energieträgers und des Geschäftsmodells der Wärmelieferung als Contracting.
- Im Energieausweis sollte deutlich gemacht werden, dass dieser nicht die Höhe der Energiekosten abbildet, um Verbraucher vor Fehlinterpretationen zu schützen. Der Ausweis drückt lediglich den Energiebedarf aus.
- Da der Endenergiebedarf für den Nutzer ein transparenteres Entscheidungskriterium darstellt als der Primärenergiebedarf, muss die Angabe beider Kennwerte weiterhin erhalten bleiben.
- Im Gesetz wird präzise definiert, was unter einer „Immobilienanzeige in kommerziellen Medien“ zu verstehen ist¹¹. Insbesondere müssen die Pflichtangaben auch auf private (kostenlose) Kleinanzeigen ausgeweitet werden.
- Zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung muss ein Energieausweis vorliegen, und die Pflichtangaben werden in Immobilienanzeigen entsprechend veröffentlicht.

¹¹ Bisher lautete die Definition der EnEV: „Unter „kommerziellen Medien“ sind insbesondere Anzeigen in Zeitungen, Zeitschriften oder im Internet zu verstehen. Nicht erfasst werden private, kostenfreie Kleinanzeigen, z. B. kostenfreie Aushänge an „schwarzen Brettern“ in Supermärkten o. ä.“

- Entsprechende Ressourcen zur ordnungsrechtlichen Kontrolle und Durchsetzung der Energieausweispflicht im Gebäudebestand werden den Bundesländern bzw. den zuständigen Behörden¹² zur Verfügung gestellt. Dafür sollte die Einrichtung einer zentralen Beschwerdestelle zur Anzeige möglicher Verstöße gegen die Ausweispflicht bzw. den damit verbundenen Angaben umgesetzt werden.
- Um die Transparenz bei der Ausstellung von Energieausweisen für den Verbraucher zu erhöhen, müssen neben den im Rahmen von Neubau und Sanierung ausgestellten Energieausweisen auch die zu dessen Ausstellung verwendeten Daten und Unterlagen übergeben werden.

VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert, dass in Zukunft ausschließlich „bedarfsorientierte“ Energieausweise für alle Gebäude verpflichtend ausgestellt werden. Das Rechenverfahren für Bestandsgebäude muss optimiert und die Energieausweispflicht durchgesetzt werden.

ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE

§ 78

Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Energieausweise sind auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis) ~~oder auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs (Energieverbrauchsausweis)~~ nach Maßgabe der §§ 79 bis 85 auszustellen. Es ist ~~⇒ ausschließlich~~ ~~←~~ zulässig, ~~sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch~~ anzugeben.

§ 86

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

(1) Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben ~~und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor~~, so hat der Verkäufer, der Vermieter, der Verpächter, der Leasinggeber oder der Immobilienmakler sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende Pflichtangaben enthält:

5. ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG FÜR FERNWÄRME STREICHEN UND TRANSPARENZ ERHÖHEN (§ 44 UND 108)

Der vzbv befürwortet die Fernwärme als grundsätzlich effiziente Bereitstellung von Energie. Aus Verbrauchersicht ist aber die gesetzliche Ermächtigung der Kommunen zur Schaffung eines Anschluss- und Benutzungszwangs zur Fernwärmeabnahme in

¹² Bundesländer sind berechtigt, Behörden für die Ahndung von Verstößen gegen die EnEV festzulegen. Entsprechend können die regionalen Zuständigkeiten abweichen. In der Regel sind die unteren Baubehörden zuständig.

bestimmten Gebieten ein unlauterer Eingriff in die Privatautonomie. Die dadurch entstehenden regionalen Monopole der Fernwärmeversorger beeinträchtigt die betroffenen Besitzer von Wohneigentum in der Wahl ihrer Haustechnik und führen zu intransparenten und oft sehr hohen Energiepreisen für Mieter und Eigenheimbesitzer. Monopole führen tendenziell zu höheren Verbraucherpreisen und sind deshalb aus Verbrauchersicht abzulehnen. Die Prinzipien von Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit werden zugunsten eines einzigen Energieanbieters ausgehebelt. Auch dogmatisch passt das Instrument des Anschluss- und Benutzungszwangs nicht für den Fernwärmesektor. Der Anschluss- und Benutzungszwang ist ein Instrument um kommunale Aufgaben im Bereich des Gesundheitsschutzes zu erfüllen. Nur für diesen Zweck ist der Ausschluss von Wettbewerb gerechtfertigt. Die Fernwärmeversorgung dient einem solchen Zweck jedoch nicht.

Anschluss- und Benutzungszwänge führen nicht pauschal zu einer Steigerung der Energieeffizienz in der Wärmeversorgung. Sie schaffen für die nächsten Jahrzehnte Wärmestrukturen, die überwiegend auf der Verbrennung fossiler Energieträger beruhen. Klimaschutz und Nachhaltigkeit erfordern es jedoch, die Wärmeversorgung zunehmend von fossilen Energieträgern unabhängig zu gestalten. Hohe Wärmeverluste in den Fernwärmeleitungen werden unter dem Energieeffizienzaspekt gegenwärtig viel zu wenig berücksichtigt. Dem investitionsbereiten Gebäudeeigentümer wird durch einen Anschluss- und Benutzungszwang die freie Entscheidung über sein zukünftiges effizienteres Heizungssystem genommen. Aufgrund von § 108 GEG können Modernisierer schnell in unwirtschaftlichere Lösungen getrieben werden.

Des Weiteren müssen Fernwärme- und Fernkälteversorger in § 44 GEG verpflichtet werden, den Anteil der bei der Fernwärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe und die damit verbundenen Umweltauswirkungen (CO₂-Emissionen) anzugeben. Die Verbraucher müssen analog zur Stromkennzeichnung nach § 42 EnWG erkennen können, welche Brennstoffe zur Erzeugung der Wärme eingesetzt werden. Für die Bewertung der ökologischen Vorteilhaftigkeit der Fernwärme ist es ebenso erforderlich Transparenz über die Wärmeverluste in den Fernwärmeleitungen zu schaffen. Die Fernwärmeversorger müssen verpflichtet werden die Wärmeverluste netzscharf auszuweisen. Zudem ist es erforderlich Klarheit über Gebiete zu schaffen, die mit Fernwärme versorgt werden. Die Fernwärmeversorger müssen verpflichtet sein, ihr Netzgebiet in einer Gemeinde transparent durch eine straßenscharfe Netzkarte im Internet abzubilden. Gegebenenfalls sind dabei auch die Gebiete, in denen ein Anschluss- und Benutzungszwang herrscht, hervorzuheben. Die Transparenz ist erforderlich, um den Verbrauchern eine schnelle und sachgerechte Einschätzung bei der Suche einer neuen Miet- oder Eigentumsimmobilie zu ermöglichen.

VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert die ersatzlose Streichung des § 108 GEG zum „Anschluss- und Benutzungszwang“.

Der vzbv fordert, dass Fernwärmeversorger in § 44 GEG dazu verpflichtet werden, den Anteil der bei der Fernwärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe und die damit verbundenen Umweltauswirkungen sowie Wärmeverluste anzugeben und zudem Netzkarten einschließlich der Gebiete mit Anschluss- und Benutzungszwang im Internet zu veröffentlichen.

ÄNDERUNGSVORSCHLAG

§ 108

Anschluss- und Benutzungszwang

~~Die Gemeinden und Gemeindeverbände können von einer Bestimmung nach Landesrecht, die sie zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernwärme- oder Fernkälteversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen.~~

§ 44

Fernwärme oder Fernkälte

(3) ~~⇒ Fernwärme- und Fernkälteversorger sind verpflichtet in oder als Anlage zu ihren Rechnungen und in Werbematerial sowie auf ihrer Internetseite für den Verkauf von Fernwärme und -kälte anzugeben: ⇐~~

a) ~~⇒ den Anteil der einzelnen Energieträger (Kohle, Erdgas und sonstige fossile Energieträger, Müll, Holz und sonstige erneuerbare Energien) am Gesamtenergieträgermix, den der Erzeuger im letzten Jahr verwendet hat. ⇐~~

b) ~~⇒ Informationen über die Umweltauswirkungen zumindest in Bezug auf Kohlendioxidemissionen (CO₂-Emissionen), die auf den in Nummer 1 genannten Gesamtenergieträgermix zur Wärme- und Kälteerzeugung zurückzuführen sind sowie die Höhe der Wärmeverluste im Netz. ⇐~~

c) ~~⇒ Informationen mittels einer Netzkarte über die Straßen einer Gemeinde in denen Fernwärme anliegt. Dabei sind Gebiete mit Anschluss- und Benutzungszwang besonders hervorzuheben.~~

6. VOLLZUG STÄRKEN (§ 91 FF)

Im Rahmen der Zusammenführung der verschiedenen Regelungssysteme ist eine Optimierung der Qualitätssicherung durch einen konsequenteren Vollzug der zu erbringenden Anforderungen anzustreben. Zahlreiche Studien und Untersuchungen haben in den letzten Jahren deutliche Defizite beim Vollzug der EnEV aufgezeigt¹³. Durch die unterschiedlichen und zum Teil unkonkreten Durchführungsbestimmungen ist eine schlechte Informationslage bei den vollziehenden Behörden festzustellen. Da die zuständigen Behörden aufgrund mangelnder Ressourcen nicht über die erforderliche materielle und personelle Ausstattung verfügen, werden Nachweise nur oberflächlich überprüft und Verstöße gegen bestehende Auflagen selten bzw. nie geahndet.

Der vzbv begrüßt, dass die Regelungslücke der EnEV 2014/2016 geschlossen wurde, wonach die energetischen Anforderungen an die Dämmung bei der Sanierung eines Wärmedämmverbundsystems außer Kraft gesetzt waren, wenn der Altputz nicht abgeschlagen wurde.

¹³ So zeigte z.B. 2014 eine vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in Auftrag gegebene Forschungsarbeit, dass bei Nichtwohngebäuden trotz gesetzlicher Pflicht nach § 12 EnEV bisher weniger als drei Prozent der Klimaanlage energetisch inspiziert überwacht wurden. Untersuchungen der Verbraucherzentralen Brandenburg und Nordrhein-Westfalen haben 2014 und 2015 deutliche Mängel bei der Durchsetzung der Energieausweispflicht festgestellt. So werden Energieausweise oft gar nicht vorgelegt oder Pflichtangaben in Immobilienanzeigen sind unvollständig bzw. fehlen.

Außerdem begrüßt der vzbv die Festlegung der Primärenergiefaktoren für Wohngebäude gemäß § 22 GEG. Allerdings kritisiert der vzbv, dass bei der Bestimmung der Primärenergiefaktoren für Fernwärmenetze nicht auf die Carnot-Methode zugegriffen wurde. Bei einer sachgemäßen Anwendung der Methode würde die Transparenz für Verbraucher deutlich erhöht werden.

VZBV-FORDERUNG

Es müssen einheitliche Instrumente zur Qualitätssicherung bei der Planung und Ausführung eingeführt werden. Der Vollzug des GEG ist gegenüber den Vorgängerregelungen deutlich zu verbessern.

7. BÜROKRATIE ABBAUEN UND VEREINFACHEN (§ 23, 25 UND 36)

Der vorliegende Gesetzesentwurf nimmt für sich in Anspruch, durch die Zusammenführung von EnEG, EnEV und EEWärmeG zu einem neuen GEG eine deutliche Vereinfachung der bestehenden Regelwerke zu erreichen. Insbesondere die Praxis der Gebäudeplanung und des Vollzugs sollen durch den Bürokratieabbau profitieren. Dazu gehören z.B. die flexibleren Regelungen für die Anrechnung von Eigenstrom aus erneuerbaren Energien in der energetischen Bilanzierung von Neubauten, wie in § 23 des GEG ausgeführt. Weitere Vereinfachungen bleibt das GEG allerdings schuldig.

Aus Sicht des vzbv ist eine bloße Zusammenlegung der bisherigen Regelungen in einem Gesetz aber noch kein effektiver Abbau von sich überschneidenden Anforderungen. Durch die vorhandenen Primärenergiefaktoren zur Erfüllung der energetischen Mindestanforderungen im Neubau ist der Einsatz von erneuerbaren Energien im Gebäude in der Praxis bereits gewährleistet. Die aus dem bisherigen EEWärmeG stammende Nutzungspflicht für erneuerbare Energien ist daher gegeben. Durch eine Anpassung dieser Doppelanforderung bzw. der Primärenergiefaktoren im GEG würde in der Praxis die Nachweispflicht wesentlich erleichtert werden.

VZBV-FORDERUNG

Der vzbv spricht sich dafür aus, das GEG durch die Anpassung der Nutzungs- und Nachweispflicht für erneuerbare Energien im Neubau zu vereinfachen.