



# STELLUNGNAHME

Berlin, Juni 2019

## **zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 28. Mai 2019**

### **I. Zusammenfassung**

Der vorliegende Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht vor, die bestehenden Regelwerke zum Energieeinsparrecht (EnEG und EnEV) und zum Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenzuführen. Die im Gebäudebereich zu erfüllenden bau- und anlagentechnischen Anforderungen zur Umsetzung der Energiewende und zur Erreichung der Klimaschutzziele sind damit in einem Regelwerk vereint. Haus & Grund sieht darin die Erfüllung einer seit langem bestehenden Forderung und begrüßt die dadurch erreichte Transparenz bei den gebäuderelevanten Anforderungen. Wegen der Höhe der Investitionen in eine Immobilie brauchen Eigentümer und Investoren einen langfristig verlässlichen Rahmen. Daher ist zu begrüßen, dass mit der Neukonzeption des Energieeinsparrechts auch keine weitere Erhöhung der Anforderungen in den Folgejahren verbunden ist.

Die energetischen Maßnahmen zum Erreichen der Klimaschutzziele müssen für die Bürger nachvollziehbar und vor allem bezahlbar bleiben. Daher ist es richtig, dass weiterhin am Wirtschaftlichkeitsgrundsatz festgehalten und von einer Verschärfung der bestehenden energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand abgesehen wird. Gleichwohl dürfen energetische Modernisierungsmaßnahmen weder Vermieter noch Mieter überfordern. Die Wirtschaftlichkeit der Anforderungen muss daher auch auf die gegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Mietrecht abgestimmt werden. Bei der Förderung von energetischen Maßnahmen muss nach Gebäudeart, -struktur und -alter differenziert werden, um dem unterschiedlichen Finanzierungsbedarf zur Erreichung von Effizienzzielen gerecht zu werden.

Haus & Grund begrüßt, dass die von der EU geforderte Festlegung des Niedrigstenergiegebäude-Standards für Neubauten nicht über das Maß der bereits geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) hinausgeht.

Haus & Grund spricht sich für einen grundsätzlichen Bürokratieabbau aus. Die europäischen Vorgaben zur Vorlage und Übergabe der Energieausweise und zur Angabe der Energiekennwerte in Immobilienanzeigen waren ein großer Schritt in die falsche Richtung. Die Vermietung von Wohnungen wird nicht zuletzt dadurch eine immer größere bürokratische Herausforderung, die gerade private Vermieter, die 66 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland anbieten, nur noch schwer bewältigen können.

Haus & Grund begrüßt die mit dem GEG beabsichtigte Flexibilisierung bei der Erfüllung der Anforderungen für den privaten Neubau durch die Vereinfachung der Anrechenbarkeit des gebäudenah erzeugten Stroms aus erneuerbaren Energien und der Berücksichtigung von Quartierslösungen für eine effiziente Wärmeversorgung. Die entsprechenden Regelungen enthalten allerdings unnötige Einschränkungen und decken nicht das bestehende Potenzial ab.

Haus & Grund lehnt generell einen Anschluss- und Benutzungszwang zur Fernwärmeversorgung ab. Hierdurch werden die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit verletzt.

Die Ermächtigungsgrundlage für Landesregelungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien im Bestand führt zu einem unkalkulierbaren Risiko für private Eigentümer, da unklar ist, welche zusätzlichen Anforderungen durch diese gesetzt werden. Zudem sind bereits die Anforderungen des GEG an der Grenze der Wirtschaftlichkeit. Für zusätzliche landesrechtliche Anforderungen ist daher im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebotes kein Raum. Die Ermächtigungsgrundlage ist abzuschaffen, solange es keine geeigneten Erneuerbare-Energien-Systeme für den Einsatz in der Breite gibt.

## II. Vereinfachung und Entbürokratisierung

Private Vermieter stellen mehr als 80 Prozent der Wohnungen und rund zwei Drittel der Mietwohnungen. Private Vermieter erhöhen seltener die Mieten und sind bei den Mietern beliebt (Quelle: [Haus & Grund-Vermieterbefragung 2018](#), [Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Civey 2018](#)). Damit die privaten Vermieter nicht vom Markt verschwinden, dürfen die Vorschriften und bürokratischen Anforderungen nicht weiter verschärft werden. In den vergangenen Jahren ist kaum ein Lebensbereich so stark reglementiert worden wie der Wohnungsbau. Mehr als ein Drittel der Kostensteigerungen im Wohnungsbau gehen auf staatliche Regelungen zurück. (Quelle: [Bericht der Baukostensenkungskommission 2015](#)). Daran haben die Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäude einen erheblichen Anteil. Die Zusammenführung von EnEG, EnEV und EEWärmeG und die Beibehaltung des Anforderungsniveaus sind daher ein richtiger Schritt. Dennoch besteht weiteres Potenzial für Vereinfachungen.

*Damit Eigentümer in energetische Modernisierungen investieren, braucht es weitere praxisgerechte Deregulierungen und den Abgleich mit korrespondierenden Rechtsvorschriften (zum Beispiel Energiewirtschafts-, Miet- und Steuerrecht).*

*Für mehr Transparenz und die einfache Anwendung des Gesetzes sollten die auf der Internetseite des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) veröffentlichten Auslegungsfragen zur Energieeinsparverordnung der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz im GEG berücksichtigt werden.*

## III. Investor-Nutzer-Dilemma beim Wirtschaftlichkeitsgrundsatz berücksichtigen (§ 5)

Die Praxis hat gezeigt, dass sich energetische Modernisierungen in vermieteten Wohngebäuden nicht warmmietenneutral umsetzen lassen. Selbst wenn der Vermieter bei entsprechenden Maßnahmen an seinem Gebäude nur die vorgeschriebenen Mindestanforderungen einhält und die Mieter an den hierfür anfallenden Kosten nach den mietrechtlichen Möglichkeiten beteiligt, können die Mieterhöhungen zumeist nicht durch die tatsächlich eingesparten Energiekosten kompensiert werden. Daher muss beim Wirtschaftlichkeitsgebot das Investor-Nutzer-Dilemma berücksichtigt werden. Die Definition der Wirtschaftlichkeit muss an die Vermieter-Mieter-Situation angepasst werden. Energetische Vorgaben an Modernisierungen dürfen also nur dann zur Pflicht werden, wenn sie sich für die Mieter warmmietenneutral darstellen und für die Vermieter aufgrund der zulässigen Mieterhöhungen in einer angemessenen Frist refinanzieren lassen.

Das Ende 2018 beschlossene Mietrechtsanpassungsgesetz sieht vor, Mieter besser vor unverhältnismäßigen Belastungen durch Modernisierungsmaßnahmen zu schützen. Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB

wurde daher bundesweit von 11 auf 8 Prozent abgesenkt und eine sechsjährige Kappungsgrenze für Modernisierungskosten eingeführt. Diese lässt nur noch eine Erhöhung der Miete um maximal 2 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Ausgangskaltmiete unter 7 Euro je m<sup>2</sup> und um maximal 3 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer darüberliegenden Ausgangskaltmiete zu. Auch wenn das aktuelle Anforderungsniveau der EnEV mit dem vorliegenden Gesetzentwurf zum GEG nicht verschärft wird, so stellt doch die Verschlechterung der Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten für Vermieter eine Verschärfung dar.

*Haus & Grund hält es für angebracht, die dem vorliegenden Gesetzentwurf zugrunde liegenden Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit an die veränderten Rahmenbedingungen durch das Mietrecht anzupassen. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an bestehende Gebäude ist unter Berücksichtigung der aktuellen Regelungen zum Mietrecht nachzuweisen.*

#### **IV. Niedrigstenergiegebäude dürfen das Bauen und Wohnen nicht verteuern (§ 10)**

Haus & Grund begrüßt ausdrücklich, dass die Festlegung des Niedrigstenergiegebäude-Standards für Neubauten nicht über das gegenwärtige Anforderungsniveau der EnEV 2016 hinausgeht.

#### **V. Lage, Struktur, Art und Größe von Gebäuden bei den Anforderungen berücksichtigen (§§ 10, 48, 51)**

Die unterschiedliche Lage, Struktur, Art und Größe von Gebäuden ist bei der Höhe der Festlegung des Anforderungsniveaus (Gesamtenergiebedarf, baulicher Wärmeschutz, Nutzung erneuerbarer Energien) zu berücksichtigen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass deutliche Kostenunterschiede aufgrund der Gebäudestruktur, -art und -größe sowohl bei der Errichtung neuer als auch bei der umfassenden energetischen Modernisierung alter Wohngebäude bestehen. Allein der Verweis auf den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz greift hier zu kurz. Es kann nicht sein, dass jeder private Kleinvermieter und Wohnungseigentümer die Kosten der Nachweisführung tragen muss.

*Um auch in Zukunft baukulturelle, städtebauliche und individuelle Aspekte bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden zu berücksichtigen, sollten die Anforderungen differenziert oder die Höhe der Förderung angepasst werden. Somit kann den unterschiedlichen Gegebenheiten (innerstädtisch – ländlich, Einfamilienhaus – Mehrfamilienhaus – Hochhaus, Einzelgebäude – Wohnsiedlung) sowie Nutzungen Rechnung getragen und eine wirtschaftliche Umsetzung ermöglicht werden.*

#### **VI. Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs praxisgerecht ausgestalten (§ 20)**

Haus & Grund begrüßt, dass die Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Wohngebäudes weiterhin nach DIN V 4108-6 in Verbindung mit DIN V 4701-10 erfolgen kann. Allerdings leuchtet es nicht ein, warum dies nur bis zum 31. Dezember 2023 möglich sein soll.

*Sollte es eine weiter vereinfachte praxisbewährte Berechnungsmethode geben oder das bisherige Anforderungssystem aufgegeben werden, kann dies jederzeit zum gegebenen Zeitpunkt eingeführt werden. Die Befristung ist daher zu streichen.*

Die DIN 18599 zur Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines zu errichtenden Wohngebäudes wurde geändert. Da bisher keine praktischen Erkenntnisse zur Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach der neuen DIN 18599: 2018-09 vorliegen, kann hierzu nicht detailliert Stellung genommen werden. Ein von Haus & Grund 2015 durchgeführter [Praxistest](#) an drei verschiedenen Gebäuden hat jedoch gezeigt, dass die ermittelten Bedarfswerte nach der vorherigen DIN V 18599: 2011-12 zum Teil deutlich von den Verbrauchswerten abwichen. Untersuchungen verschiedener Institutionen bestätigen ebenfalls die hohe Diskrepanz zwischen den theoretisch ermittelten Kennwerten und dem tatsächlichen Verbrauch in der Praxis (vgl. Studie „Einführung des prebound-Effekts: Der Unterschied zwischen theoretischem Bedarf und tatsächlichem Energieverbrauch“ der University of Cambridge, 2012).

*Haus & Grund empfiehlt, die Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs realitätsnah auszugestalten und die Umstellung auf die neue Norm erst vorzunehmen, nachdem die Praxistauglichkeit der Berechnung nach DIN V 18599:2018-09 nachgewiesen wurde.*

## **VII. Mitsprache bei der Entwicklung von DIN-Normen und kostenfreier Zugang**

Im Gesetzentwurf wird auf DIN-Normen Bezug genommen. DIN-Normen sind jedoch nicht frei verfügbar, sondern müssen käuflich erworben werden. Für deren Erwerb muss der Anwender des Gesetzes einen nicht unerheblichen Betrag investieren. Das widerspricht dem Grundsatz, dass Gesetze öffentlich frei zugänglich sein müssen.

*Die Regelungen der DIN, auf die im Gesetz Bezug genommen wird, müssen daher wie das Gesetz selbst kostenfrei veröffentlicht werden.*

Haus & Grund mahnt in diesem Zusammenhang mehr Transparenz und Mitspracherecht bei der Entwicklung und Einführung neuer Normen an. Verbraucherverbände haben bisher nicht die Möglichkeit, sich an den Normungsverfahren zu beteiligen. Normen können durch Bezug im Gesetz oder als anerkannte Regeln der Technik durch Rechtsprechung in der Praxis Verbindlichkeit erlangen.

*Daher sollte die Konsultation der Verbände bei Normungsverfahren an die Beteiligungsverfahren in der Gesetzgebung (Umkehr Holschuld in Bringschuld) angeglichen werden. Nur so können die von der Normsetzung Betroffenen direkt einbezogen werden.*

## **VIII. Kein Zwang zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand (§ 52 Abs. 6 Nr. 2)**

Nach Ansicht von Haus & Grund kann allein die Bereitstellung geeigneter und robuster Erneuerbare-Energien-Anlagen deren Nutzung beschleunigen. Komplizierte und störanfällige Systeme, komplexe Anforderungen an die Bedienung, hohe Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen hemmen nach wie vor die Verbreitung der erneuerbaren Wärmetechnik. Bisher gibt es vor allem keine Technologien, die sich für den breiten Einsatz im Gebäudebestand eignen. Sowohl Solarthermie als auch Wärmepumpen und Pelletheizungen, aber auch die Nutzung von Fernwärme oder der Einsatz erneuerbarer Nahwärmenetze ist längst nicht überall technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll. Die Wirtschaftlichkeit von Anlagen mit erneuerbaren Energien ist zudem im Vergleich zur konventionellen Heiztechnik bei kleineren Gebäuden kaum gegeben (vgl. [Zweiter Erfahrungsbericht zum EEWärmeG](#), S 42 ff.).

*Haus & Grund lehnt einen Zwang zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand ab. Die Ermächtigungsgrundlage für diesbezügliche Landesregelungen in § 52 Abs. 6 Nr. 2 ist abzuschaffen.*

*Statt die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung in der Praxis durch einen Zwang zu behindern, sollte die Förderung entsprechender Maßnahmen verbessert werden. Das Markt-Anreiz-Programm (MAP) des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) muss deshalb erweitert und verstetigt werden. Nach Ansicht von Haus & Grund kann eine zusätzliche steuerliche Förderung positive Anreize setzen.*

## **IX. Energieausweise (§§ 78 bis 86)**

### **Verbrauchsausweis als Standardausweis für Gebäudebestand etablieren (§§ 80 und 81)**

Wer ein Gebäude oder ein Gebäudeteil verkaufen, vermieten, verpachten oder verleasen will, muss sich einen Energieausweis ausstellen lassen. Energieausweise können dabei auf Basis eines errechneten Energiebedarfs oder auf Basis des gemessenen Energieverbrauchs ausgestellt werden. Nach den Ergebnissen eines von Haus & Grund durchgeführten [Praxistests](#) sind bei der Ermittlung der Energiekennwerte Unterschiede von bis zu 50 Prozent möglich. Diese Differenzen sind auf die komplexen Berechnungsalgorithmen, die individuell-

len Annahmen bei der Bestandsaufnahme durch den Energieberater, aber auch auf Fehler in der Ermittlung der Gebäudenutzfläche zurückzuführen. Nach den Erfahrungen von Haus & Grund ist der berechnete Energiebedarfskennwert bei bestehenden Gebäuden oft größer als der auf den Verbrauchsmessungen beruhende Energieverbrauchskennwert. Dies führt in der Praxis dazu, dass die errechneten Einsparungen bei den Energiekosten nicht eintreten, was die Finanzierung der Maßnahmen gefährdet und im vermieteten Gebäudebestand auf finanzielle Mehrbelastungen der Mieter hinausläuft.

*Haus & Grund plädiert daher dafür, im Gebäudebestand den Verbrauchsausweis als Standardausweis zu etablieren. Dieser ist kostengünstiger und gibt an, wie viel Energie im Gebäude real verbraucht wird. Letztendlich kann durch eine energetische Modernisierung nur die Energie eingespart werden, die tatsächlich verbraucht wird.*

### **Bedeutung der Energieausweise reduzieren (§ 86)**

Aufgrund der zum Teil gravierenden Differenzen bei der Erstellung der Energieausweise, aber auch aufgrund der mit jeder Novelle des Energieeinsparrechts geänderten Berechnungsgrundlagen sind Energieausweise für einen Vergleich der energetischen Beschaffenheit von Gebäuden nicht geeignet. Außerdem sind nach wie vor bei der Vermietung oder beim Verkauf eines Gebäudes die Lage, das Aussehen und die Beschaffenheit der Bausubstanz sowie die Ausstattung der Immobilie entscheidend. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt hat der Energieausweis praktisch keine Relevanz. Zudem können die Angaben in den Energieausweisen von den Interessenten oftmals nicht gedeutet werden. Für den potenziellen Mieter oder Käufer ist vor allem nicht erkennbar, welche Heizkosten ihm entstehen, da vielmehr

- der individuelle Heizwärmeverbrauch einer Wohnung entscheidend von deren Lage im Gebäude abhängig ist (Nord- oder Südseite, innen- oder außenliegend),
- die Preise für die Energielieferung je nach Brennstoff oder Energieträger stark variieren,
- Betrieb und Wartung bei erneuerbaren Systemen deutlich aufwendiger und teurer sind sowie
- die Gebäudenutzfläche als Bezugsgröße für die Berechnung des Energiekennwertes eine fiktive Größe und nicht identisch mit der Wohnfläche ist.

All dies trägt im Allgemeinen eher zur Irreführung der Verbraucher (Eigentümer, Mieter) bei.

*Haus & Grund plädiert dafür, die Pflicht zur Angabe der Energiekennwerte in Immobilienanzeigen abzuschaffen und auf freiwillige Basis zu stellen.*

### **Gebäudeindividuelle Sanierungsfahrpläne besser fördern (§§ 83 bis 85)**

Die Einführung von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten und von neuen auf die Primärenergie bezogenen Effizienzklassen in Energieausweisen ist genauso wie die Pflicht zur Vor-Ort-Begehung oder der Übersendung geeigneter Fotos nicht geeignet, die Aussagekraft der Ausweise und deren Anreizwirkung für Investitionen in energetische Modernisierungen zu verbessern.

*Die Bundesregierung sollte sich dafür einsetzen, dass die Erstellung von Energieausweisen für private Eigentümer bestehender Gebäude deutlich vereinfacht oder durch die bessere Förderung freiwilliger individueller Sanierungsfahrpläne ersetzt wird. Mit diesem kann dem Eigentümer die technisch und wirtschaftlich optimale Lösung zur Modernisierung seines Gebäudes durch aufeinander abgestimmte und aufbauende Einzelmaßnahmen aufgezeigt werden. Werden dabei die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten sowohl des Eigentümers als auch die der Nutzer/Mieter in den Mittelpunkt gestellt, kann ein echter Anreiz zur energetischen Modernisierung und zum Energiesparen entstehen.*

## **X. Anreize durch steuerliche Förderung (§ 88)**

Steuerliche Sonderregelungen zur Erleichterung energetischer Modernisierungen von Wohngebäuden stellen eine unverzichtbare Ergänzung zur derzeit vorhandenen Förderkulisse dar. Neben der besseren Kopplung der bestehenden Förderung für Effizienzmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien über die Zurverfügungstellung zinsverbilligter Darlehen und Zuschüsse durch die KfW, vergleichbare Landes- und Kommunalprogramme oder den Förderprogrammen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), muss eine dritte, steuerliche Fördersäule gesetzt werden. Diese dritte Säule erreichte vielfach endlich auch diejenigen Eigentümer, die staatliche Förderangebote bisher nicht in Anspruch genommen haben.

*Die Möglichkeit der steuerlichen Förderung sollte in den noch zu regelnden Verwaltungsvorschriften berücksichtigt werden.*

## **XI. Einführung von Primärenergiefaktoren (§ 22)**

Haus & Grund befürwortet die gesetzliche Regelung der Primärenergiefaktoren im Gebäudeenergiegesetz. Dies verbessert die Transparenz und gibt Planungssicherheit.

Der Primärenergiefaktor von 0,6 für die Versorgung aus einer hocheffizienten, erdgasbetriebenen KWK-Anlage sollte grundsätzlich für alle mitversorgten Gebäude verwendet werden dürfen. Es leuchtet nicht ein, warum dieser Faktor nur für ein neu zu errichtendes Gebäude und nicht für die mitversorgten Gebäude gelten soll.

*§ 22 Absatz 1 Nr. 3 ist entsprechend zu ändern:*

*„für die Versorgung von Gebäuden mit aus Erdgas erzeugter Wärme darf abweichend von Anlage 4 Nummer 15 für die in einer hocheffizienten KWK-Anlage ...“*

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Effizienz werden KWK-Anlagen so ausgelegt, dass sie möglichst ganzjährig betrieben werden können. Im Spitzenlastfall, also an den wenigen Tagen mit sehr kalten Außentemperaturen, wird in der Regel ein Spitzenlastkessel oder ein vorhandener Kessel zusätzlich betrieben, um eine ausreichende Wärmeversorgung zu sichern.

*Um den Einsatz hocheffizienter KWK-Anlagen nicht unnötig zu behindern, sollte die Bedingung nach § 22 Absatz 1 Nr. 3 b) geändert werden:*

*„vorhandene mit fossilen Brennstoffen beschickte Heizkessel des oder der mitversorgten bestehenden Gebäude außer Betrieb genommen oder als Spitzenlastkessel mit max. [einsetzen] Betriebsstunden pro Jahr betrieben werden.“*

*Des Weiteren sollte der Begriff „unmittelbar“ in § 22 Abs. 1 Nr. 1 gestrichen werden. Hierdurch wird die Nutzung innerhalb eines Quartiers verhindert.*

## **XII. Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 23)**

Haus & Grund begrüßt die mit dem GEG beabsichtigte Flexibilisierung bei der Erfüllung der Standards für den privaten Neubau durch die Vereinfachung der Anrechenbarkeit des gebäudenah erzeugten Stroms aus erneuerbaren Energien. Die betreffenden Regelungen enthalten jedoch Einschränkungen zu den derzeit bestehenden Möglichkeiten nach § 5 EnEV 2016 und decken nicht das bestehende Potenzial ab.

*Die in § 23 Abs. 1 Nr. 3 hinzugefügte Ausnahme bei der Anrechenbarkeit von erneuerbarem Strom für Stromdirektheizungen ist zu streichen. Die Nutzung von überschüssigem, nicht im Gebäude benötigtem erneuerbarem Strom kann in einer effizienten Stromdirektheizung vorzugsweise mit Wärmespeicher nachhaltiger und effektiver genutzt werden als in einem elektrochemischen Speicher.*

*Darüber hinaus leuchtet es nicht ein, warum die Anrechenbarkeit erneuerbaren Stroms nicht auch für bestehende Gebäude Anwendung finden soll. In § 23 Abs. 1 und 2 sind daher die Wörter „zu erichtenden“ zu streichen.*

*Des Weiteren sollte der Begriff „unmittelbar“ in § 23 Abs. 1 Nr. 1 gestrichen werden. Hierdurch werden die Möglichkeiten der Nutzung erneuerbaren Stroms innerhalb eines Quartiers verhindert.*

### **XIII. Energieversorgung im Quartier – Anreize für private Eigentümer schaffen (§ 106)**

Haus & Grund ist der Auffassung, dass die Realisierung eines sehr hohen baulichen Wärmeschutzes, sei es zur Kompensation fehlender Einsatzmöglichkeiten für erneuerbare Energien bei der Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen oder zur Erreichung eines Effizienzhausstandards, nicht zielführend ist. Für die Funktion der Gebäude und auch für die Komfortansprüche der Bewohner sind Dämmstandards über das Maß des technischen Optimums hinaus nicht erforderlich. Es ist vor allem nicht möglich, durch überdimensionierte Maßnahmen an der Gebäudehülle den Energieaufwand für die Entfeuchtung und den Abtransport der beim Kochen, Duschen, Baden und Wäschetrocknen entstehenden Feuchtigkeit einzusparen. Zudem wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung nicht das Bedürfnis der Bewohner nach Frischluft und der Wahrnehmung von Umgebungsgeräuschen über das geöffnete Fenster ersetzen können. Eine weitere Reduzierung des fossilen Energieverbrauchs kann insofern nur über die zentrale oder dezentrale Energieversorgung eines Gebäudes erfolgen. In diesem Zusammenhang gewinnt der Quartiersgedanke an Bedeutung. Gerade für kleinere Mehrfamilienhäuser sind die spezifischen Investitionskosten für erneuerbare oder effiziente Energieversorgungsanlagen unverhältnismäßig hoch. Daher begrüßt Haus & Grund die Einbeziehung quartiersbezogener Lösungen zur Erfüllung energetischer Anforderungen.

*Um die Auswirkungen auf die Wohnkosten bei notwendigen Änderungen an der Gebäudehülle gering zu halten und einen Anreiz für private Vermieter und Wohnungseigentümer zur Beteiligung an einer Quartierslösung zu schaffen, sollte in § 106 Abs. 2 die Anforderung nach § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 48 gestrichen oder zumindest reduziert werden.*

### **XIV. Kein Anschluss- und Benutzungszwang (§ 108)**

Der Anschluss- und Benutzungszwang an ein Netz der öffentlichen Fernwärmeversorgung muss dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit folgen und darf sich nur auf den Neubau beschränken. Zudem muss es den Wohnungseigentümer und Vermietern vorbehalten bleiben, eigene kostengünstigere Wärmerversorgungsanlagen mit derselben Klimawirkung zu errichten und zu betreiben.

---

#### **Haus & Grund Deutschland**

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

***Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer***

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.