

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Innen- und Rechtsausschuss  
Frau Dörte Schönfelder  
Postfach 71 21  
24171 Kiel

Ansprechpartner  
Christoph Kostka

Tel. 040/520 11-225  
E-Mail: kostka@vnw.de  
672496

**Energieeinsparverordnung**  
**Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
**DS: 16/1300**

Sehr geehrte Frau Schönfelder,

für Ihr Schreiben vom 02. Mai 2007 und die damit verbundene Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Zunächst einige grundsätzliche Anmerkungen:

Wohnungswirtschaft ist nach unserem Verständnis und dem unserer Mitglieder ein langfristiges Geschäft, das im Umkehrschluss ein nachhaltiges Geschäftsmodell erfordert. Dazu gehört u.a., dass Wohnungen stetig an die Erfordernisse des Marktes angepasst werden. Ein zentrales Ziel unserer Mitglieder ist es, die Betriebs- und Heizkosten bezahlbar zu halten. Der stetig wachsende Anteil der sogenannten zweiten Miete an der Gesamtmiete beeinträchtigt bei begrenzter Wohnkaufkraft der Haushalte letztlich die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen.

Als Verband vertreten wir in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein 311 Mitgliedsunternehmen mit einem Bestand von rund 750.000 Wohnungen. Jährlich werden rund 1 Mrd. Euro vorrangig in den Bestand und den Wohnungsneubau investiert. Seit vielen Jahren fließen damit auch erhebliche Mittel in die energetische Modernisierung der Bestände. Der Energieverbrauch konnte so reduziert, der Anstieg der Heizkosten gebremst und der Co<sub>2</sub>-Ausstoß gesenkt werden. Unsere Mitgliedsunternehmen sehen im Energieausweis daher grundsätzlich ein Instrument zur leichteren Vermarktbarkeit ihrer Wohnungen. Allerdings sollte die jetzt erreichte Akzeptanz des Energieausweises nicht durch neue, zudem wenig zweckdienliche, Vorgaben infrage gestellt werden.

Den Antrag 16/1300 möchten wir nun wie folgt kommentieren:

1. Energieausweis für Gebäude
- a. Der Eigentümer einer Wohnung soll verpflichtet werden, den Miet- oder Kaufinteressenten den Energieausweis für die Wohnung vorzulegen.

Die Forderung, im Neubau bzw. bei grundlegender Modernisierung möglichst energieeffiziente Gebäude zu errichten, wird in Deutschland seit vielen Jahren mittels gesetzlicher Vorgaben vorangetrieben. Bereits 1976 beschloss der Bundestag das Energieeinsparungsgesetzes (EnEG). Zu dessen Umsetzung wurde 1977 die Wärmeschutzverordnung (WSchV) verabschiedet. Novellierungen

folgten 1984 und 1995. 2002 wurde die WSchV durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Die jetzt anstehende Einführung des Energieausweises geht auf die Energieeffizienzrichtlinie der EU zurück. Sie fordert die Erstellung von Energieausweisen EU-weit. Entsprechend dieser Vorgabe hat der Bund das EnEG um den § 5a erweitert.

Die EU fordert die Erstellung eines Energiepasses je Gebäude – nicht pro Wohnung. Das ist sinnvoll, denn der Energieausweis soll bundesweit die Vergleichbarkeit des energetischen Standards von Gebäuden ermöglichen. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes bzw. einer Wohnung hängt entscheidend vom konkreten Nutzerverhalten ab. Ein pro Wohnungen ausgestellter Energiepass würde folglich vergleichbare Aussagen ausschließen – unabhängig davon, ob es sich um einen bedarfs- oder verbrauchsbasierten Ausweis handelt.

Laut § 5 a EnEG dient der Energieausweis lediglich der Information. Die bundesweit einheitliche Gestaltung des Ausweises soll mit Hilfe von Vergleichskennwerten auch dem Laien eine schnelle Einschätzung des energetischen Gebäudestandards ermöglichen. Vermieter können den Energieausweis ihrerseits als Marketinginstrument nutzen. Der Energieausweis ist also ein Kriterium unter vielen, das Wohnungsinteressenten bei der Wohnungswahl heranziehen können.

Entsprechend hat der Gesetzgeber in § 16 EnEV Vermieter/Verkäufer verpflichtet, den Energieausweis Wohnungsinteressenten auf Anforderung zur Einsichtnahme zugänglich zu machen. Die Gewichtung einzelner Kriterien bei der Wohnungswahl soll mithin Sache mündiger Bürger bleiben. Die im vorliegenden Antrag geforderte verpflichtende Vorlage verleiht dem Energieausweis in den Augen von Wohnungsinteressenten ggf. einen unangemessen hohen Stellenwert: Einerseits weil der energetische Gebäudezustand im Verhältnis zu anderen Kriterien per Gesetz eine höheres Gewicht bekommt. Andererseits weil beim Wohnungsinteressenten der Eindruck entstehen kann, der Energieausweis sei Bestandteil des Mietvertrages, aus dem rechtliche Ansprüche, z.B. Mietsenkungen, ableitbar sind. Wir gehen davon aus, dass ein Beschäftigungsprogramm für Juristen nicht Anliegen des Antragstellers ist. Zudem geht die Forderung über die Vorgaben der EU hinaus.

Der Antrag erweckt den Eindruck, dass mittels politischer Lenkung der Marktnachfrage Wohnungseigentümer zu energetischen Investitionen angeregt werden müssen. Die vom Antragsteller erhoffte Lenkungswirkung, hin zu energieeffizienten Gebäuden, kann der Energieausweis aber nicht entfalten. Denn die tatsächlichen Investitionshemmnisse werden nicht ausgeräumt. Selbstverständlich haben Vermieter ein vitales Interesse an der nachhaltigen Vermietbarkeit ihrer Wohnungen. Allerdings sind auch sie nicht von der Notwendigkeit befreit, über Investitionen nach wirtschaftlichen Kriterien zu entscheiden. Denn letztlich wirken sich Investitionen auf die Miethöhe aus.

Um Investitionen in den Gebäudebestand zu erleichtern, müssten bestehende Hemmnisse abgebaut werden. Zu nennen sind hier mietrechtliche Hürden (u.a. im Bereich Contracting), das Fehlen einer effektiven Kontrolle der Energieversorger (Preisentwicklung) sowie die Schaffung wirksamer, d.h. an zeitgemäße Bedingungen gekoppelte Förderprogramme (KfW, Landesprogramme). Die schleswig-holsteinische Landesregierung hat nach Übertragung der Kompetenzen zur Wohnraumförderung (Föderalismusreform) die große Chance, mit dem für 2008 angekündigten WoFG-SH von den Investoren wieder akzeptierte Rahmenbedingungen zu schaffen. Nach Erhebungen des Innenministeriums müssen in Schleswig-Holstein allein bis 2010 rund 150.000 Wohnungen grundlegend modernisiert werden. Gleichwohl werden die Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes seit Jahren nur unzureichend nachgefragt.

- b. Für Bestandsgebäude (Wohngebäude) wird der Energieausweis wie bei Neubauten auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs ausgestellt.

Die Forderung, Energieausweise auch für den Gebäudebestand ausschließlich auf Basis des errechneten Bedarfes auszustellen, ist nicht nachvollziehbar. Anders als beim Neubau, müssen die

erforderlichen Daten zur Berechnung des Energiebedarfes aufwendig erhoben werden. Baupläne müssen, soweit diese überhaupt vorliegen (Altbau), ausgewertet werden. Ob auch tatsächlich entsprechend der Planungen gebaut wurde, kann nur durch zeit- und kostenintensive Vorortbegehungen ermittelt oder geschätzt werden. Für Bestandsgebäude entstehen damit unverhältnismäßig hohe Kosten, ohne jedoch eine aussagefähigere Bewertung des energetischen Status quo zu erhalten. Denn der tatsächliche Energieverbrauch weicht aufgrund individuellen Nutzerverhaltens teilweise erheblich vom errechneten Bedarf ab. Zudem hat eine Vergleichsstudie des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ergeben, dass eine Reihe von Energieberatern bei der rechnerischen Ermittlung des Energiebedarfes für ein und dasselbe Gebäude stark variierende Werte ermittelt haben (ca. 70% Abweichung). Die für Bestandsgebäude vorliegenden Heizkostenabrechnungen der Vergangenheit bieten dagegen durch Istwerte eine über mehrere Jahre nachvollziehbare Datengrundlage. Der aus diesen Daten ermittelte durchschnittliche Energieverbrauch bietet eine belastbare Basis zur Bewertung des energetischen Gebäudezustandes. Im Übrigen wird bei Durchführung einer energetischen Modernisierung automatisch der künftige durchschnittliche Energiebedarf des Gebäudes errechnet.

2. Mindestdämmniveau
- a. Das Anforderungsniveau des Mindestwärmeschutzes für Neubauten sowie Nachrüstung, Änderung und Modernisierung von Gebäuden soll um 30 Prozent angehoben werden und sich mittelfristig (10 Jahre) am Passivhausstandard orientieren.

Grundsätzlich ist ein möglichst wirkungsvoller Wärmeschutz wünschenswert. Inwieweit die Forderung des Antragstellers mit Blick auf die Ziele des Denkmalschutzes und der Stadtentwicklung sinnvoll ist, können wir nicht beantworten. Grundsätzlich muss aber das Wünschenswerte mit dem aus Vermietersicht betriebswirtschaftlich Notwendigen vereinbar sein. Deshalb weisen wir noch einmal auf das unter 1 a. gesagte hin: Bestehende Investitionshemmnisse müssen ausgeräumt werden. Denn nur die Wohnungseigentümer können durch ihr Engagement langfristig für ein zeitgemäßes, ausreichendes und zugleich preiswertes Wohnungsangebot Sorge tragen, das sowohl sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielen entspricht. Schafft Politik hierzu die notwendigen Rahmenbedingungen, werden wir das uneingeschränkt begrüßen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

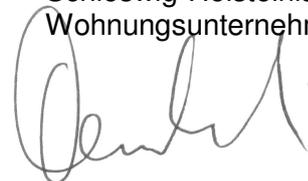
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.



Dr. Joachim Wege  
Verbandsdirektor

Arbeitsgemeinschaft  
Schleswig-Holsteinischer  
Wohnungsunternehmen e.V.



Raimund Dankowski  
Vorsitzender