



# Energieeffiziente Gebäude

## **BDI** *initiativ*

**ECKPUNKTEPAPIER  
„GEBÄUDEENERGIEEFFIZIENZ“**

## Executive Summary

### BDI-Eckpunktepapier Gebäudeenergieeffizienz

---

Umwelt, Technik und  
Nachhaltigkeit

Die kommenden Jahre werden über den Erfolg des Großprojekts Energiewende entscheiden. Der Schlüssel dafür liegt neben dem Bereich der Erneuerbaren Energien und dem Netzausbau insbesondere in der Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor, dem größten Energiekonsumenten in Deutschland und der EU: 40 Prozent des Primärenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudebereich.

*Datum*  
6. Oktober 2014

*Seite*  
1 von 1

Die **BDI-Initiative „Energieeffiziente Gebäude“** fordert die Umsetzung eines „**10-Punkte-Sofortmaßnahmenpakets**“ für mehr Energieeffizienz:

1. Erstellung eines **Gesamtkonzepts** zur flächendeckenden energetischen Sanierung des Gebäudebestands; unter strikter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der Technologieneutralität
2. Bessere Koordination zwischen Bund, Ländern und Kommunen: Einberufung eines „**Energieeffizienz-Gipfels**“
3. Verankerung im Rahmen politischer Vorhaben wie dem „**Aktionsprogramm Klimaschutz 2020**“, dem „**Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz**“ oder dem „**Bündnis für bezahlbares Wohnen**“ sowie der EU-Energieeffizienzrichtlinie.
4. „**4 Säulen der Förderung**“: insbesondere Etablierung **steuerlicher Anreize für energetische Sanierungen**
5. Flächendeckende Sanierung des **öffentlichen Gebäudebestands** (Vorbildfunktion)
6. Schaffung attraktiver Investitionsbedingungen und **Planungssicherheit** für Gebäudeeigentümer
7. **Marktwirtschaft vor Ordnungsrecht**: Verzicht auf ordnungsrechtliche Verschärfungen; konsequente Vereinfachung und Harmonisierung der Vorgaben für Gebäudeeigentümer: u.a. **Zusammenlegung der EnEV und des EEWärmeG. Novellierung des Mietrechts.**
8. Anpassung des **Vergaberechts** und der Beschaffungsprozesse an die Erfordernisse der Energiewende
9. **Ganzheitliche Konzepte**: Flexibles Instrumentarium für alle Gebäude- und Investorentypen (**Wohn- wie Nichtwohngebäude**)
10. Nachhaltige Sicherung der Energieeffizienz über die langjährige Betriebsphase – vor allem bei Nichtwohngebäuden – durch **Einsatz moderner Lösungskonzepte** wie Automatisierung, Energiemanagementsystemen und Contracting.

**Bundesverband der  
Deutschen Industrie e.V.**  
Mitgliedsverband  
BUSINESSEUROPE

*Telekontakte*  
T: +493020281599  
F: +493020282599

*Internet*  
[www.bdi.eu](http://www.bdi.eu)

*E-Mail*  
[D.Schwake@bdi.eu](mailto:D.Schwake@bdi.eu)

## Positionspapier

### Eckpunktepapier Gebäudeenergieeffizienz

---

#### Ausgangslage & Potenziale

Die beschlossene Energiewende stellt die Bundesrepublik vor eine der größten wirtschaftspolitischen Herausforderungen der Nachkriegszeit. Von ihrer erfolgreichen Umsetzung hängen maßgeblich unser Wohlstand und die soziale Gerechtigkeit in Deutschland ab. Vom Endverbraucher bis hin zu den Unternehmen sind vom Erfolg dieses Großprojekts nahezu alle gesellschaftlichen Gruppen direkt betroffen. Wir unterstützen die Entscheidung für eine Energiewende in Deutschland ausdrücklich, fordern jedoch eine professionelle Umsetzung ein, um Arbeitsplätze, Wirtschaftswachstum und die soziale Sicherheit zu gewährleisten und zu fördern. Gleichzeitig bietet die Energiewende unserem Land große Chancen – auch für die deutsche Wirtschaft. Diese können jedoch nur dann konsequent genutzt werden, wenn das Gesamtprojekt Energiewende professionell gemanagt und umgesetzt wird.

Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, die Neuausrichtung der deutschen Energie- und Klimapolitik so schnell wie möglich anzugehen. Bereits im April 2014 wurden die im Januar vorgestellten Neuregelungen zur Förderung erneuerbarer Energien – konkret zur Novellierung des EEG – im Bundeskabinett verabschiedet. Neben der Frage der Stromerzeugung und -verteilung sehen wir aber vor allem in einem weiteren Bereich dringenden Handlungsbedarf: Dem Bereich der **Energieeffizienz** – **insbesondere bei Gebäuden**.

Dem bereits seit dem Energiekonzept im Jahr 2010 immer wieder und letztmals im schwarz-roten Koalitionsvertrag formulierten Ziel, die Steigerung der Energieeffizienz zur „**zweiten Säule der Energiewende**“ zu

*Datum*  
6. Oktober 2014

*Seite*  
1 von 14

**Bundesverband der  
Deutschen Industrie e.V.**  
Mitgliedsverband  
BUSINESSEUROPE

*Telekontakte*  
T: +493020281599  
F: +493020282599

*Internet*  
[www.bdi.eu](http://www.bdi.eu)

*E-Mail*  
[D.Schwake@bdi.eu](mailto:D.Schwake@bdi.eu)

machen, sind bisher keine entscheidenden politischen Schritte gefolgt. Dabei sind die im Energiekonzept formulierten Ziele (- 80 Prozent Primärenergieverbrauch bis 2050) sehr ambitioniert und ohne eine Flankierung mit entsprechend attraktiven Rahmenbedingungen nicht erreichbar. Die Einrichtung der Energiewende-Plattformen des BMWi begrüßen wir ausdrücklich, sie sind jedoch nutzlos, wenn erneut keine politischen Maßnahmen folgen.

Es ist unverständlich, warum die Bundesregierung kein abgestimmtes und schlüssiges Gesamtkonzept zur Energieeffizienz vorlegt, welches alle relevanten Sektoren gleichermaßen berücksichtigt. Die bestehenden klima- und energiepolitischen Herausforderungen können nur mit tragfähigen Konzepten im Gebäudesektor bewältigt werden. Der Gebäudesektor – als größter Emittent – bietet unbestritten sehr große Chancen, Treibhausgasemissionen zu verringern und kann damit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten. Wir fordern, dass im Zuge der derzeitigen politischen Aktivitäten der Gebäudebereich stärker in den Fokus genommen wird.

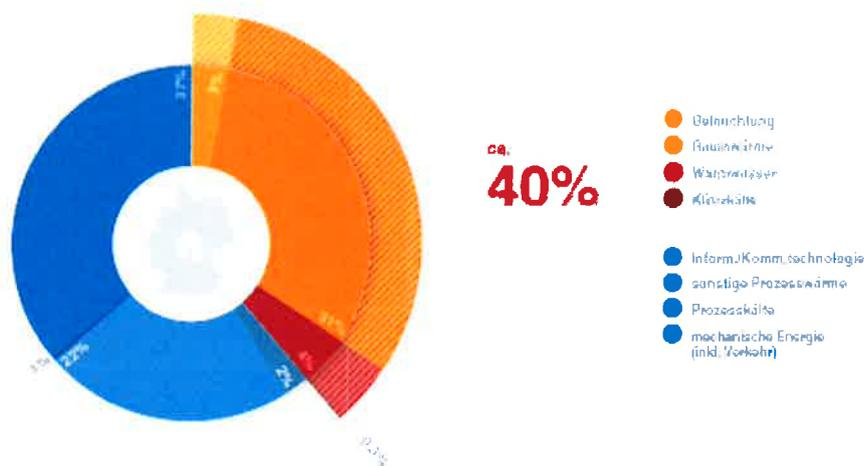
Dabei muss berücksichtigt werden, dass – im Unterschied zu vielen anderen Ländern – Deutschlands Energieversorgung im Wärmemarkt auf einem breit angelegten Energiemix basiert und aus etablierten leitungsgebundenen und nicht leitungsgebundenen Wärmeversorgungsstrukturen besteht. In diesem Energiemix sind sowohl die Erneuerbaren Energien als auch die konventionellen Energieträger, wie z. B. Erdgas und Heizöl, vertreten.

Energiepolitisch kommt es nunmehr darauf an, die **Effizienz bei der Verwendung des gesamten Energiemixangebotes** technologieoffen und energieträgerneutral zu steigern und dementsprechend auch die Anreizinstrumente auszugestalten, um auf diesem Wege den Klima- und Ressourcenschutz überhaupt wirksam erhöhen zu können.

Unter Berücksichtigung dieses Sachzusammenhangs stellt die Steigerung der **Energieeffizienz beim Betrieb von Gebäuden eine der zentralen Herausforderungen bei der Umsetzung der Energiewende** dar.

Die notwendigen technologischen Lösungen zur energetischen Sanierung von Wohn- wie Nichtwohngebäuden sind bereits heute, ohne Komfort- oder Produktivitätseinbuße für den Gebäudenutzer, verfügbar. Es geht nun darum diese durch entsprechende Anreiz- und Rahmensetzung auch flächendeckend einzusetzen und die erforderliche Sanierungswelle auszulösen, damit die energetische Sanierungsquote von derzeit unter einem auf mindestens zwei Prozent ansteigt.

**Fast 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland entfallen auf den Gebäudebereich**



Quelle: BfW/Energieeffizienz 2012

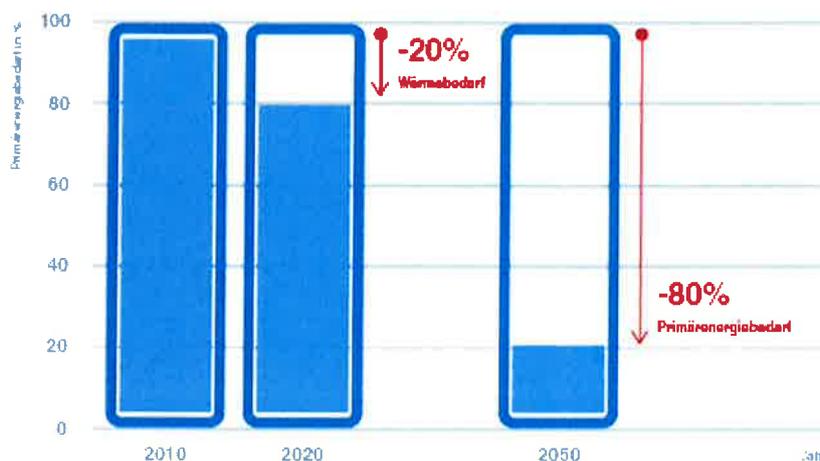
Deutsche Unternehmen sind **weltweit führend im Bereich energieeffizienter und klimaschützender Technologien**. Den derzeit noch bestehenden Wettbewerbsvorteil in diesen Zukunftsbranchen gilt es zu sichern und durch Anwendung der Technologien in Deutschland und Europa konsequent auszubauen, um Arbeitsplätze und Wachstum zu sichern.

Daher fordern wir, im Bereich „Energieeffizienz bei Gebäuden“ einen grundsätzlich neuen Weg einzuschlagen und ihn gleichberechtigt als „zweite Säule der Energiewende“ neben das Thema „Erneuerbare Ener-

gien / Netzausbau“ zu stellen. Anstatt immer wieder kleine Einzelmaßnahmen in diesem Bereich zu diskutieren, muss ein umfassendes, markt-basiertes „**Gesamtkonzept Gebäudeenergieeffizienz**“ für die flächendeckende energetische Sanierung des deutschen Gebäudebestands in Kraft gesetzt werden.

Eine Sanierungswelle würde ganz nebenbei als insgesamt kostenneutrales Konjunkturprogramm für Mittelstand und Handwerk wirken. Investitionen in Gebäudeenergieeffizienz rechnen sich volkswirtschaftlich bereits nach wenigen Jahren, fast die gesamte Wertschöpfung verbliebe in Deutschland. Allein in den nächsten 15 Jahren könnten zehntausende neuer Jobs geschaffen werden. (Quelle: DIW)

#### Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung



Dieses Eckpunktepapier soll dazu dienen, zentrale Instrumente für den Gebäudesektor darzustellen und konkrete Handlungsempfehlungen vorzuschlagen. Damit kann der Durchbruch im Bereich „Energieeffizienz“ geschafft werden, der THG-Ausstoß massiv vermindert und das Fundament für eine erfolgreiche Energiewende gelegt werden.

#### Vier Säulen der Förderpolitik

In Deutschland herrscht trotz erheblicher Investitionen in den Gebäudebestand seit Jahren ein massiver Modernisierungstau hinsichtlich energetischer Sanierungen. Wir fordern ausdrücklich die strikte Beachtung des

Wirtschaftlichkeitsprinzips. Sanierungen können grundsätzlich nur dann vorgenommen werden, wenn sie für den jeweiligen Investor betriebswirtschaftlich Sinn ergeben. Da dies oftmals nicht hinreichend gegeben ist, werden anstehende energetische Sanierungen werden vielfach zurückgestellt; u. a. weil es an einer verlässlichen Investitionskulisse fehlt. Ohne einen spürbaren Impuls in Form einer attraktiven, maßgeschneiderten Förderung wird es nicht gelingen, die Sanierungsquote signifikant zu erhöhen.

Auch die **demographische Entwicklung** stellt uns vor eine besondere Herausforderung: 50 Prozent der Besitzer von Eigenheimen, die vor 1990 gebaut wurden, sind älter als 60 Jahre. Aufgrund der großen Kapitalbindung bei langer Amortisationsdauer schrecken diese vor einer umfangreicheren Sanierung häufig zurück. Die Sanierungszyklen bei Maßnahmen insbesondere an der Gebäudehülle sind sehr lang.

Erforderlich sind „**4 Säulen der Förderung**“, bestehend aus den Förderprogrammen der KfW, der Förderung durch das Marktanzreizprogramm (MAP), ergänzt durch die Förderung für Projektentwickler sowie ein neu zu schaffendes **steuerliches Anreizsystem**. Das Zusammenspiel dieser Instrumente wird einen entscheidenden Beitrag zur Auslösung einer Sanierungswelle leisten.

Vordringlich ist vor diesem Hintergrund die Schaffung einer attraktiven Investitionskulisse zur freiwilligen Motivation von Gebäudeeigentümern. Private Gebäudeeigentümer – vom Einfamilienhausbesitzer bis hin zum Flughafenterminalbetreiber – brauchen einen spürbaren monetären Anreiz zur Mobilisierung ihres eigenen Kapitals. Energetische Sanierungen binden oftmals auf lange Zeit größere finanzielle Mittel der Eigentümer / Investoren, weshalb eine konsequent **technologieneutrale Förderung** unumgänglich ist. Daher sprechen wir uns nachdrücklich für die Etablierung eines steuerlichen Anreizsystems – mit einem Volumen von min. 2 Mrd. Euro p. a. – für energetische Sanierungsmaßnahmen im Wohngebäudebereich aus. Mit vergleichbaren Programmen hat Deutschland mehrfach, so etwa nach der Wiedervereinigung, sehr gute Erfahrungen gemacht. Im

Bereich der Nichtwohngebäude gilt es dagegen, bestehende steuerliche Hemmnisse abuschaffen.

**Steuerliche Anreize zur Förderung energetischer Maßnahmen** zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden tragen sich nach unabhängigen Berechnungen fast vollumfänglich selbst. Ein eingesetzter Steuereuro löst 8 bis 12 Euro an privaten Investitionen aus; aufgrund der hohen inländischen Wertschöpfung im Gebäudesektor von über 80 Prozent (Quelle: DIW) wären Steuerrückflüsse in Milliardenhöhe die Folge. Zur lastengerechten Verteilung der Ausfallrisiken schlagen wir einen festgeschriebenen Ausgleich zwischen Bund, Ländern und Kommunen vor. Sollte einer dieser Beteiligten unverhältnismäßig stark vom ausgelösten Steueraufkommen profitieren, so wären entsprechende Kompensationszahlungen vorzusehen. Ein Evaluationssystem sollte am Ende jedes Jahres die durch eine steuerliche Abschreibbarkeit erzielten Einspareffekte untersuchen sowie den finanziellen Lastenausgleich regeln.

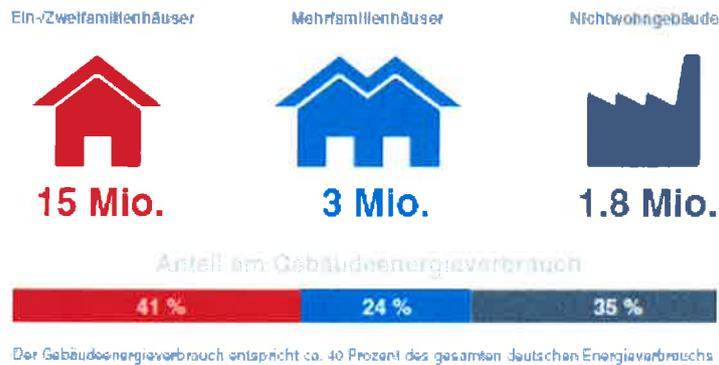
Ohne den **Abbau von Bürokratie** sind gerade selbstnutzende Eigentümer privater Gebäude nicht zu Investitionen zu motivieren. Dies gilt für alle Bereiche, auch für die Beantragung der KfW-Förderungen. Die formalen Anforderungen an eine Kredit- oder Zuschussförderung der KfW überfordern oftmals auch Experten. 83 Prozent der gesamten Wohngebäude Deutschlands sind Ein- und Zweifamilienhäuser (60 Prozent der Wohnfläche). 17 Prozent sind Mehrfamilienhäuser (40 Prozent der Wohnfläche). Typische Nutzer von KfW-Förderprogramm sind jedoch bisher nicht private Nutzer solcher Immobilien, weil die bürokratische Herausforderung bei der Nutzung oftmals abschreckend wirkt. Wir fordern daher eine umfassende Überarbeitung des Antragsprocedures, an dessen Ende ein einfaches online-basiertes Verfahren steht. Dies könnte zu einer spürbar stärkeren Inanspruchnahme der Förderprogramme führen. Es ist unverständlich, warum die unbestritten sehr erfolgreiche **KfW-Förderung** nicht ausgebaut und insbesondere verstetigt wird. Ein schrittweiser Ausbau der Förderung auf 3 Mrd. Euro p. a. ist angezeigt.

Der **Ersatzneubau** als umfassendste Variante einer Vollsanierung wird bislang nicht im gleichen Maße gefördert wie energetische Sanierungsmaßnahmen, obwohl die Energieeinsparungen oftmals größer sind als im Falle einer Sanierung. Er ist darüber hinaus eine wichtige zusätzliche Option, um die über reine Modernisierungsmaßnahmen hinausgehenden wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen der nächsten Jahre und Jahrzehnte wie energetische Anforderungen, **demografischer Wandel**, **barrierefreie Gebäude** und städtebaulicher Verbesserungsbedarf zu bewältigen. Ziel muss es sein, dem Investor im Rahmen der staatlichen Förderstruktur auf Basis von Technologieoffenheit Wahlfreiheit zwischen allen Formen zu geben – einschließlich des Ersatzneubaus.

## **Wirtschaftlichkeitsgrundsatz**

Die besondere Herausforderung bei Wirtschaftlichkeitsrechnungen im Gebäudebereich liegt in der langen Nutzungsdauer, die zu entsprechend langen Betrachtungszeiträumen und der damit verbundenen **Planungsunsicherheit** führt. Bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme ist daher stets der gesamte Lebenszyklus der eingesetzten Technologien zu betrachten. Bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme ist zwischen der volkswirtschaftlichen und der betriebswirtschaftlichen Sicht zu unterscheiden. Eigentümer berechnen ihre Investitionen in ein Gebäude über dessen ganzen Lebenszyklus. Können Sie aber trotz Investitionen zeitnah keine Rendite erwirtschaften, verschieben sie diese Investitionen. Wenn es aber nunmehr erklärter politischer Wille ist, dass Investitionen umgehend erfolgen und damit vorgezogen werden, muss man diese vorhandenen Potentiale politisch anreizen.

Für Maßnahmen, die aus volkswirtschaftlicher, nicht aber aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoll sind, ist eine (staatliche) Anreizsetzung unumgänglich.



## Technologieoffenheit und Ganzheitlichkeit

Eine Verengung auf nur einen Gebäudebereich oder –typ ist nicht zielführend. Bisher wird fast ausschließlich über Wohngebäude diskutiert. Dabei ist das Energieeinsparpotenzial bei **Nichtwohngebäuden** ebenfalls sehr groß. Nichtwohngebäude in Deutschland sind für 35 Prozent des Energieverbrauchs im Gebäudesektor verantwortlich. Daher treten wir für passgenaue Instrumente für diese Gebäude ein. Bisher gibt es keine ausreichenden Instrumente zur besseren Nutzung der Einsparpotenziale im Nichtwohngebäudebereich. Bei Sanierungen von Nichtwohngebäuden empfiehlt sich eine neutrale und kompetente Energieberatung bzw. Projektentwicklung durch Experten.

Für eine langjährige und nachhaltige **Sicherstellung des energieeffizienten Betriebs** von Gebäuden, des Nutzungskomforts und deren Anlagentechnik ist es insbesondere in komplexen Nichtwohngebäuden unumgänglich, dass über die Energieströme Transparenz herrscht und im Idealfall der Betrieb der Gebäudetechnik laufend an die Nutzung des Gebäudes, den jeweiligen Nutzer und an das Wetter automatisch angepasst wird. Die Umsetzung kann mittels Automation, Energiedienstleistungen oder Energie-Contracting erfolgen. Der Markt muss über die Auswahl der Technologien bestimmen können, damit technisch ausgereifte und kosten-

günstige Technologien zum Zuge kommen können. Eine bewusste **Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Technologien oder Energieträger** führt in die falsche Richtung. Abwrackprämien für bestimmte Gewerke, Umlagefinanzierung zu Lasten fossiler Wärmeträger nach EEG-Vorbild oder das diskutierte Verbot bestimmter Technologien lehnen wir ab. Allein entscheidend sind die Frage der Energieeffizienz und die damit verbundene Verringerung des Treibhausgasausstoßes unter der Berücksichtigung der Versorgungssicherheit und der Wirtschaftlichkeit der Investitionen.

Diese Grundsätze sollten für alle Arten von Gebäuden gelten. Eine Verengung auf nur einen Gebäudebereich oder -typ wäre nicht zielführend.

Die bereits bestehenden Förderprogramme im Bereich der Nichtwohngebäude werden bisher nicht ausreichend abgerufen. Das Angebot muss daher stärker an den Bedarf angepasst werden. Die bereits bestehenden Fördermöglichkeiten der Energieberatung für Nichtwohngebäude, etwa durch die KfW, müssen unbürokratischer, einfacher und insbesondere öffentlich bekannter gemacht sowie für professionelle Lösungsmodelle wie Contracting geöffnet werden.

Effiziente Systemlösungen, über die Grenze eines Einzelgebäudes hinaus, d. h. für Stadtquartiere oder Gebäudeensembles, wie es sich häufig für gewerblich oder industriell genutzte Gebäude anbietet, sollten ebenfalls gleichwertigen Zugang zu Fördersystemen haben. Gleiches gilt für im Einzelfall sinnvolle Einzelmaßnahmen, die den energetischen Zustand des jeweiligen Gebäudes verbessern. Entscheidend muss stets das Kriterium der Energieeffizienz sein.

Etwa 12 Prozent des Gebäudebestands befindet sich im Eigentum der **öffentlichen Hand**. Darunter finden sich mehrheitlich Nichtwohngebäude mit einem großen Sanierungspotenzial. Ein **ganzheitlicher Ansatz** ermöglicht, dass auch diese Gebäude einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und damit zur Treibhausgasverringerung leisten. Ohne eine Sanierungswelle bei den **öffentlichen Liegenschaften** wird dies auch im

Rest des Bestandes nicht funktionieren. Daher ist eine Sanierungsoffensive auch innerhalb des öffentlichen Gebäudebestands überfällig und ein größeres Engagement von Bund, Ländern und Kommunen notwendig.

Die Energiewende im Gebäudesektor kann – auch aus sozialen Gründen – nicht nur durch private Investoren geschultert werden. Dem Staat kommt hier eine wichtige Vorbildfunktion zu. Erforderlich ist die Verdoppelung der Sanierungsquote öffentlicher Gebäude, wovon Bund, Länder und Kommunen auf Dauer durch signifikant niedrigere Energiekosten erheblich profitieren.

Zugleich muss die künftige zentrale Rolle der Gebäude im Energiesystem der Zukunft bereits heute mit bedacht werden (Smart Building / Smart Grid). Dies hat Auswirkungen auf die Aufgabenstellung und Anforderungen an die Energieeffizienz. Dafür ist eine umfassende und integrierte Betrachtung aller Energieströme (Strom, Wärme, Kälte) in einem Bilanzsystem notwendig. Dies muss sich auch in den politischen Rahmenbedingungen im Gebäudesektor widerspiegeln, die auf die Ziele der Energiewende hin ausgerichtet werden müssen.

## **Ordnungsrecht vereinfachen und optimieren**

Ordnungsrechtliche Vorschriften dürfen bei der Steigerung von Gebäudeenergieeffizienz nicht im Vordergrund stehen, können aber einen flankierenden Effekt haben. Es gilt der Grundsatz: **Freiwilligkeit vor Zwang**. Im Neubaubereich ist es daher richtig, den aktuellen Stand der Technik zur Anwendung zu bringen. Dies ist jedoch nur ein Nebenschauplatz, entscheiden wird sich der Erfolg im Gebäudesektor – und damit der Energiewende insgesamt – bei den Bestandsgebäuden. Die Erfahrung zeigt, dass verpflichtende Vorgaben – die im Falle des Beginns einer Sanierung greifen – oftmals das Gegenteil des eigentlich gewünschten Effekts erzielen: Investoren fühlen sich überfordert und bevormundet. Der Wärmemarkt ist gekennzeichnet von einem komplexen Rechtsrahmen (Ordnungsrecht, Emissionsschutz, Mietrecht, Baurecht, Denkmalschutz etc.) Ziel muss es sein, die bereits vorhandenen, sinnvollen ordnungsrechtlichen Vorgaben zu harmonisieren und weitestgehend zusammenzuführen. Derzeit herrscht

ein gesetzgeberischer Dschungel, der nicht nur Gebäudeeigentümer massiv überfordert. Erforderlich ist eine spürbare Vereinfachung und Vereinheitlichung staatlicher Vorgaben. Konkret sprechen wir uns für eine Zusammenlegung der **Energieeinsparverordnung (EnEV)** mit dem **Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)** aus, jedoch ohne weitere Verschärfungen, wie es bereits im Koalitionsvertrag festgelegt wurde. Dies wäre ein erster wichtiger Schritt zur Vereinfachung der Rahmenbedingungen.

Die diskutierten **Anforderungverschärfungen für Bestandsgebäude** wären Gift für die Steigerung der Energieeffizienz. Ständig neue Diskussionen um eine Veränderung der rechtlichen Leitplanken führen zu Verunsicherung und Investitionszurückhaltung. Bei verhältnismäßig hohen Investitionssummen und langen Amortisationszeiten ist **Planbarkeit und Verlässlichkeit** von entscheidender Bedeutung.

Die **Beschaffungsprozesse der Öffentlichen Hand** mit VOB, VOL und VOF sind zeitnah an die Zielstellung der Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz und die Erfordernisse der Energiewende anzupassen. Dies gilt auch für die Vergabe- und Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (**HOAI**). Dort fehlt ein angemessenes Leistungsbild. Nur so können energieeffiziente Konzepte, Maßnahmen und Energieeffizienz-Sicherungsinstrumente einfacher und zielgerichteter ausgeschrieben und eingekauft werden. Zudem trägt dies zur Verfahrenssicherheit für die ausschreibende Stelle bei und führt zur benötigten Standardisierung der Ausschreibungen für Energieeffizienzlösungen.

Diese Änderung macht es nicht nur der öffentlichen Hand, sondern auch privaten Auftraggebern einfacher, energetische Gebäudesanierungen zu planen, auszuschreiben und zu beauftragen.

Investitionsentscheidungen auf dem Gebäudesektor werden nach verschiedenen Maßstäben getroffen: Werterhaltung des Eigentums, langfristige Maximierung des Vermögenswertes sowie insbesondere bei großen

Mietsgebäuden und Nichtwohngebäuden die Erzielung einer kontinuierlichen Rendite, sowie weiteren Kriterien. Investitionen erfordern stets eine langfristige Perspektive für die Investoren.

Jedes Gebäude muss als **eigenes System** betrachtet werden, Wohngebäude brauchen oftmals andere Konzepte als Nichtwohngebäude, denkmalgeschützte Gebäude stellen andere Herausforderungen dar als Plattenbausiedlungen. Daher sind starre Zwangsvorgaben grundsätzlich das falsche Mittel. Vielmehr ist im Rahmen eines flexiblen Sanierungsfahrplans eine Kombination der jeweils bestgeeigneten Instrumente für alle Gebäudetypen erforderlich. Ein solcher **flexibel ausgestalteter Fahrplan** bis zum Ziel im Jahr 2050 ist zur Orientierung zwingend erforderlich. Er muss Zwischenziele für den Gesamtbestand ausgeben und diese mit entsprechenden Instrumenten hinterlegen. Sollten die Zwischenzielmarken verfehlt werden, muss eine schnelle Anpassung der Instrumente – etwa ein Ausbau der steuerlichen Förderung oder der Energieberatung – ad hoc möglich sein. Hierfür muss ein entsprechender Finanzierungsrahmen zur Verfügung gestellt werden.

Dort, wo es sinnvoll ist – meist im städtischen Bereich oder bei erhaltenswerten Fassaden – ist auf freiwilliger Basis die **Integration erneuerbarer Energien** zu fördern. Sie können eine sinnvolle Ergänzung einer energetischen Sanierung sein.

Erforderlich ist auch eine weitere Anpassung des Mietrechts. Die im Jahr 2013 vorgenommene **Mietrechtsnovellierung** kann nur ein erster Schritt sein. Die Regelungen zum **Energie-Contracting** sind verunglückt und kontraproduktiv, die vorgeschriebene Betriebskostenneutralität bedeutet sogar einen Rückschritt gegenüber der vorherigen Situation. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen zur Anwendung neuartiger Lösungskonzepte im Gebäudesektor – vom Contracting über Automationssysteme bis hin zum Ersatzneubau – überwiegend investitionshemmend ausgestaltet.

Außerdem gilt es, durch eine Anpassung der **Heizkostenverordnung** Rechtssicherheit für die monatliche Verbrauchsinformation zu schaffen.

## Bund-Länder-Koordination

Aus diesem Grund sind auch unterschiedliche Regelungen in den Bundesländern strikt abzulehnen, sie führen zu noch mehr Unwägbarkeit und Verwirrung. Deutschland läuft Gefahr, **17 verschiedene Energiewenden** umzusetzen. Dies führt zu weiterer Verunsicherung, Bürokratie und Verwirrung. Ländereigene Klimaschutzgesetze oder Verpflichtungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien führen zu weiterer Verunsicherung von Gebäudeeigentümern. Daher fordern wir die Einberufung eines „**Energieeffizienz-Gipfels**“ der Bundesregierung, um zwischen Bund, Ländern und Kommunen eine gemeinsame Strategie abzustecken und einheitliche, langfristig gültige Rahmenbedingungen im Bereich der Gebäudeenergieeffizienz zu garantieren. Es darf keinen rechtlichen Unterschied machen, ob ein Gebäude in Stuttgart oder Magdeburg energetisch saniert wird.

Bei jedwedem Instrument zur Verbesserung der Energieeffizienz bei Gebäuden muss der Grundsatz gelten, dass es keine Allheilmittel gibt. Nur ganzheitliche Konzepte, die den **Lebenszyklus und die Einzigartigkeit des jeweiligen Gebäudes** berücksichtigen, tragen dauerhaft und umfassend.

## Beratung

Derzeit existiert in Deutschland kein einheitlich funktionierendes Energieberatungssystem zur Bewertung und Verbesserung des energetischen Zustands von Gebäuden. Dabei stellt eine kompetente und vor allem **unabhängige Energieberatung** Eigentümer und Mieter oftmals eine wichtige Voraussetzung zur optimalen Nutzung der brachliegenden Effizienzpotenziale dar. Viele Gebäudeeigentümer und Mieter sind sich über den Energieverbrauch ihrer Immobilie nicht bewusst. Das unzureichende Beratungsangebot führt dazu, dass trotz der technischen Komplexität von energetischen Maßnahmen in fast dreiviertel aller Fälle vorab keine Energieberatung durchgeführt wird. Das Ergebnis sind technisch unzu-

reichende Sanierungen, die oftmals nur einen Bruchteil der möglichen Effizienzsteigerungen erreichen, sowie ein oftmals der Energieeffizienz abträgliches Verbraucherverhalten

Auch hier ist Flexibilität erforderlich. Wir sprechen uns gegen jedweden Zwang aus, halten die Etablierung einer funktionierenden Energiebrauchsstruktur jedoch für notwendig. Es muss zudem die Möglichkeit bestehen, zielführende Einzelmaßnahmen auch in Eigenregie durchzuführen.

Optimalerweise sollten hierzu die bereits im Aufbau befindlichen Strukturen genutzt werden. Das **Handwerk** ist in der Fläche vertreten und oftmals ein erster, kompetenter Ansprechpartner für private Eigentümer. Nicht jeder Handwerker ist jedoch automatisch ein kompetenter Energieberater. Daher sind auch hier Fort- und Weiterbildungen notwendig. Nur so kann gewährleistet werden, dass Investoren bisher nicht vorhandenes Vertrauen in eine Energieberatung gewinnen und auf dieser Basis freiwillig Investitionsentscheidungen treffen. Eine fundierte Energieberatung in Form einer unabhängigen Bestandsaufnahme könnte dazu führen, dass sich eine Vielzahl von Eigentümern für energetische Sanierungen ihrer Immobilien entscheiden wird.