KOMMENTAR

Stephan Wachtel

FOTO: NEK GMBH

Energiewende – wie geht es 2018 weiter?

Was darf die Immobilienbranche nach dem Scheitern des Gebäudeenergiegesetzes in diesem Jahr noch an Neuerungen erwarten? Welche Vorgaben kommen von der EU? Und machen mehr Vorschriften wirklich Sinn, fragt sich Stephan Wachtel, Geschäftsführer der NEK Energy.

In New York muss nicht nur der Energieausweis von Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 7.600 Quadratmeter künftig gleich an der Eingangstür aushängen. Die Eigentümer müssen auch die Energie-Daten ihrer Gebäude online stellen. Die Stadt will ihre CO_2- Emissionen verringern – Trump und dessen Ausstieg aus dem Pariser Klimaabkommen zum Trotz.

In Deutschland ist das für dieses Jahr geplante Gebäudeenergiegesetz (GEG) gescheitert. Es sollte alle maßgeblichen Gesetze und Richtlinien rund ums Thema Immobilien und Energiewende unter einen Hut bringen. Eigentlich ein hehrer Ansatz. Dennoch bin ich froh, dass es so gekommen ist. Denn das Scheitern erspart uns viele unausgegorene Maßnahmen.

Strom- oder Wärme-Wende?

Die breite Öffentlichkeit denkt bei der Energiewende meist nur an eine Strom-Wende, also an den Ausbau von Wind- und Solarkraft. Das Ergebnis sieht der Verbraucher schwarz auf weiß auf seiner Stromrechnung: Gerade erst ist die Erneuerbare-Energien-Gesetz-Abgabe auf 6,8 Cent pro Kilowattstunde gestiegen. Zum Vergleich: Der reine Strompreis an der Strombörse EEX beträgt mit drei bis vier Cent pro Kilowattstunde in etwa halb so viel. Die Differenz zum Endpreis von 24 bis 25 Cent pro Kilowattstunde sind Abgaben für die Energiewende und Steuern.

In der Immobilienwirtschaft sprechen wir dagegen eher von einer Wärme-Wende. Das Ziel: Den Energieverbrauch von Gebäuden so weit zu senken, dass am Ende sogar Energie herauskommt.

Damit der Einfluss der einzelnen Verbrauchsarten transparent abgebildet werden kann, greift für größere Unternehmen bereits seit 2015 die Novellierung des Energiedienstleistungsgesetzes. Unternehmen, welche die Kriterien eines KMU (kleineren/mittleren Unternehmens) nicht erfüllen, müssen ein Energieaudit nach DIN 16247 durchführen und den Einfluss aller Energieströme abbilden. Vorsicht: Diese Regelung gilt auch für Mieter! Wer der Aufforderung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) nicht nachkommt, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Es drohen bis zu 50.000 Euro Bußgeld.

Das Scheitern des GEG

Doch zurück zum GEG: Das GEG sollte das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammenführen. Eines der maßgeblichsten Gesetzgebungsverfahren zur Vereinfachung von Energieeinsparprojekten ist gescheitert. Bereits die Entwürfe haben jedoch deutlich gezeigt, in welch bürokratische Zwänge das Ziel, Energie zu sparen und Ressourcen zu schonen, geraten ist. Wir stehen vor einem Dickicht von Verordnungen und Förderprogrammen, das eher einem Dschungel denn einem Masterplan gleicht.

Wer im Jahr 2017 Investitionsentscheidungen treffen musste, kann ein Lied davon singen. Trotz eines extrem günstigen Marktumfeldes herrschte im Bereich der Energieeffizienz Unsicherheit – geprägt durch Misstrauen gegenüber den politischen Akteuren. Wie sehr diese Skepsis begründet ist, zeigt folgende Neujahrsgabe: Die EU hat zum 1. Januar die teilweise Befreiung des in Blockheizkraftwerken (BHKW) erzeugten und selbstgenutzten Stroms von der EEG-Umlage gestrichen. Ein Gau für alle Betreiber von BHKW-Anlagen. Denn die Amortisationszeiten verlängern sich dadurch von drei bis vier auf acht bis zehn Jahre – und das für bereits getätigte Investitionen.

Wohlgemerkt: Die Regelung, nur Teile der EEG-Umlage auf eigengenutzten Strom abführen zu müssen, ist im Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz (KWKG) vom 1. August 2014 festgelegt und wurde schon seinerzeit heftig diskutiert. Die bis dato vollständige Befreiung von der EEG-Umlage schuf Impulse für den Ausbau der KWK. Genau diesen Ausbau förderte die letzte Bundesregierung mit dem KWKG 2016 im Interesse des Klimaschutzes durch das Bafa.

Niedrigstenergiegebäude – was heißt das?

Was können wir für das Jahr 2018 noch erwarten? Ein Blick nach Brüssel hilft. Die nächste Bundesregierung – so sie denn mal steht – muss sich dem Thema Energieeffizienz in jedem Fall erneut widmen. Die EU verpflichtet ihre Mitgliedsstaaten, ab 2019 öffentliche Gebäude als Niedrigstenergiegebäude zu bauen – ab 2021 alle Neubauten. Bei der Definition eines Niedrigstenergiegebäudes lässt die EU einigen Spielraum zu. So sind viele Marktteilnehmer der Meinung, man solle doch alles auf dem Niveau der derzeit gültigen EnEV belassen. „Eine weitere Verschärfung der EnEV würde für den Klimaschutz wenig bringen, die Baukosten aber stark steigen lassen", meint etwa Christian Bruch, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Eine Verschärfung der Effizienzstandards wäre technisch und wirtschaftlich kaum zu erfüllen", heißt es auch beim Zentralen Immobilien-Ausschuss (ZIA).

Im Dezember 2017 haben sich die Verhandlungsführer des Europäischen Parlaments, des Rates und der Europäischen Kommission auf neue Vorschriften zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden geeinigt. Gefordert wird zum Beispiel eine langfristige Renovierungsstrategie für mehr energieeffiziente und dekarbonisierte Gebäude auf nationaler Ebene bis 2050. Zudem halten Smart Buildings Einzug in die Direktive: „Intelligente" Technologien sollen einen effizienten Gebäudebetrieb und damit Ressourcenschonung und Flexibilität sicherstellen. Passend dazu soll eine Art „Intelligenzindikator" anzeigen, wie stark ein Gebäude seinen Betrieb an die Erfordernisse der Bewohner und des Netzes anpassen kann. Und: In neuen und umfassend renovierten Nicht-Wohngebäuden mit mehr als zehn Parkplätzen soll mindestens eine Lademöglichkeit für Elektroautos geschaffen werden.

Inflation des Begriffs Intelligenz

Die inflationäre Nennung von Intelligenz im Zusammenhang mit Gebäuden findet nicht meine Zustimmung. Brauchen wir wirklich intelligente Gebäude oder sollten wir der Intelligenz der Bewohner trauen und entsprechende Markanreize schaffen? Der Versuch, uns mit intelligenten Stromzählern zu beglücken, ist zumindest krachend gescheitert.

Was dagegen wirklich Sinn macht, ist das Zusammenfassen von Versorgungsstrukturen in sogenannten Quartierslösungen; also weg vom einzelnen Gebäude hin zum Quartier. Ein solche Vorgehen könnte die CO_2-Bilanz erheblich verbessern. Weiterhin werden in diesem Jahr Einsparprojekte mit geringen Investitionen und ohne jeden Förderanspruch eine Rolle spielen und sicher nicht der blinde Glaube an die Digitalisierung, sondern der gesunde Menschenverstand. Wir alle setzen uns für einen geringen Ressourcenverbrauch ein – auch wenn eine Machete erforderlich ist, um durch das Regelungsdickicht einen Pfad zu bezahlbarer Energieeffizienz zu schlagen. ■