

Nachbericht

2. KfW-DEN Informations- und Diskussionsforum „Qualitätssicherung beim Bauen und Sanieren“

17.11.2022, Berlin und online



Deutsches Energieberater-Netzwerk e.V.
In Kooperation mit der KfW Bankengruppe

Inhaltsverzeichnis

Begrüßung	3
<i>Manuela Strauch, KfW und Marita Klemnow, DEN e.V.</i>	
Qualitätssicherung in EBS/BEG	4
<i>Johannes Anders, KfW</i>	
Marktdaten der Bauindustrie	6
<i>Christian Engelke, Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.</i>	
Forum 1: Welche Herausforderungen stellt das Monitoring aus Eigentümersicht dar?	7
<i>Martin Donath, ratiodomo Ing.-GmbH</i>	
Forum 2: Qualitätsanspruch aus Sicht der Finanzierer	9
<i>Jan Welsch, S-Kreditpartner GmbH</i>	
Rechtliche Anforderungen für die Qualitätssicherung beim Bauen im Kontext der aktuellen Förderbedingungen	11
<i>Dr. Till Fischer, Henkel Rechtsanwälte</i>	
Forum 3: Praktische Qualitätssicherung in der Nachhaltigkeitsbewertung	12
<i>Winfried Schöffel, DEN e.V.</i>	
Podiumsdiskussion: Qualität versus Quantität?	13
<i>Dr. Ingeborg Esser, GdW / Stefanie Koepsell, DEN e.V. / Barbara Metz, Deutsche Umwelthilfe e.V. / Christian Stolte, dena</i>	
Danksagung	17
Ausblick	17
Impressum	18

Begrüßung



Manuela Strauch (KfW) und Marita Klempnow (DEN) begrüßen gemeinsam die Gäste des gemeinsamen Forums.

Aufbauend auf das KfW-DEN-GRE Forum 2019 zum Nachhaltigen Bauen und grauer Energie, soll in diesem Jahr darüber diskutiert werden, wie die Anforderungen an das energieeffiziente Bauen umgesetzt werden können. Das Thema „Qualitätssicherung beim Bauen und Sanieren“ beinhaltet auch, welche Aspekte berücksichtigt werden müssen und welche Einflussfaktoren auf die Qualität der Gebäude bestehen. Die Anforderungen aus Sicht der einzelnen Akteure, die sich alle gegenseitig beeinflussen und voneinander abhängig sind, sind hierbei die zentralen Maßstäbe. Um die übergreifenden Ziele des Klimaschutzes erreichen zu können, soll interdisziplinär diskutiert werden. Dafür wurde das gemeinsame Forum als Plattform geschaffen.

Hierbei wird zwischen den verschiedenen Bereichen wie folgt differenziert:

Die **Sicht der Eigentümer:innen** umfasst insgesamt den Gebäudebestand, Finanzierungen einer neuen Immobilie oder auch Erhalt und Sanierung von Bestandsgebäuden. Um langfristige, nachhaltige Gebäude schaffen zu können und hohe Sanierungserfolge zu erzielen, ist eine Qualitätssicherung beim Bauen notwendig. Die Betriebskosten und der Lebenszyklus der Gebäude sind ebenfalls wichtige Faktoren und durch Monitoring kann die Qualität der Gebäude sichergestellt werden. Hierzu müssen die Monitoring-Ergebnisse wiederum in den Planungs- und Bauprozess einfließen, welches eine zentrale Frage in der Praxis ist. Monitoring ist kein Selbstzweck, sondern dient der Qualität der Bauausführung sowie der Gewährleistung der Sanierungsziele und ist auch aus wirtschaftlicher Sicht für die Eigentümer:innen bedeutsam. Monitoring-Daten können und müssen auch in Weiterentwicklung von Bauprodukten und Bauprozessen (Planungs-/Ordnungsrecht) eingehen.

Alle ausführenden und planenden Gewerke werden unter **„Bauindustrie / Handwerk / Ausführung / Planende“** zusammengefasst. In diesem Bereich ist es wichtig, Gewährleistungsansprüche zu verhindern um Regressforderungen vermeiden zu können. Hier gibt es immer wieder Konflikte zwischen theoretischen Anforderungen und praktischen Möglichkeiten. Aus haftungsrechtlichen Forderungen können Nachteile für die Akteure entstehen und diese müssen den Gewinn und den Bestand der eigenen Unternehmen sichern. Was bedeutet also eine Qualitätssicherung für die Industrie und wie wirkt sich das auf die Umsatzzahlen aus?

Aktuell ist die fehlende Förderung im Neubau sowie die damit fehlenden Anreize und Unterstützung bei ambitionierten Baustandards zu vermerken. Dies führt wiederum zu einer Kostensteigerung der Produkte und Baustoffe. Innovative Produkte, die für die energieeffiziente Sanierung eine hohe Relevanz haben, bleiben Exoten und kommen nicht in den Massenmarkt.

Aus der **Perspektive der Finanzier:innen** stellt sich die Frage, was vom Staat erwartet wird, wenn Gelder in Form von Förderungen zur Verfügung gestellt werden. Auch die Zielvorstellungen der Finanzierungsinstitute, die eigene Fördermittel einsetzen, sind wichtig für diesen Bereich. Neben der Forderung nach einem zielkonformen Fördermitteleinsatz und der Betrugsprävention steht auch im Vordergrund, dass die Ausführung der Maßnahmen, die durch Fördergelder finanziert werden, in einem qualitativ hochwertigem Maße sichergestellt werden. Qualitätssicherung ist auch ein wesentlicher Aspekt bei der Refinanzierung der Bauvorhaben und der zur Verfügung gestellten Kredite. Zukünftig bleibt offen: Welche Anforderungen werden sich künftig aus der Taxonomie ergeben, wie werden die gebäuderelevanten Daten erfasst und wie definiert sich eine belastbare Qualität an den Gebäudebestand in Deutschland?

Qualitätssicherung in EBS/BEG*

Johannes Anders, KfW



Johannes Anders beginnt mit seinem Vortrag zur Qualitätssicherung der KfW in den BEG-Programmen. Er ist seit Oktober 2019 technischer Sachverständiger für die Gebiete Energetische Qualitätssicherung – konzeptionell und operativ, Stichprobenkontrollen (SPK1, SPK2), Vor-Ort-Kontrollen, Steuerung externer Dienstleister und Effizienzhaus-Check.

Gegenstand und Ziel der Qualitätssicherung der KfW ist es, die unzulässige Inanspruchnahme von Fördermitteln zu verhindern und sicherzustellen, dass die Anforderungen der BEG-Richtlinien eingehalten sowie die technischen Mindestanforderungen erfüllt werden. Außerdem schützt sie den Fördernehmer bei der Auswahl eines geeigneten Energieeffizienz-Experten und unterstützt auf der anderen Seite die Energieeffizienz-Expert:innen bei Planung und Beratung. Dies unter anderem durch eine fachliche Hilfestellungen, aber auch durch zugesagene Stichprobenkontrollen.

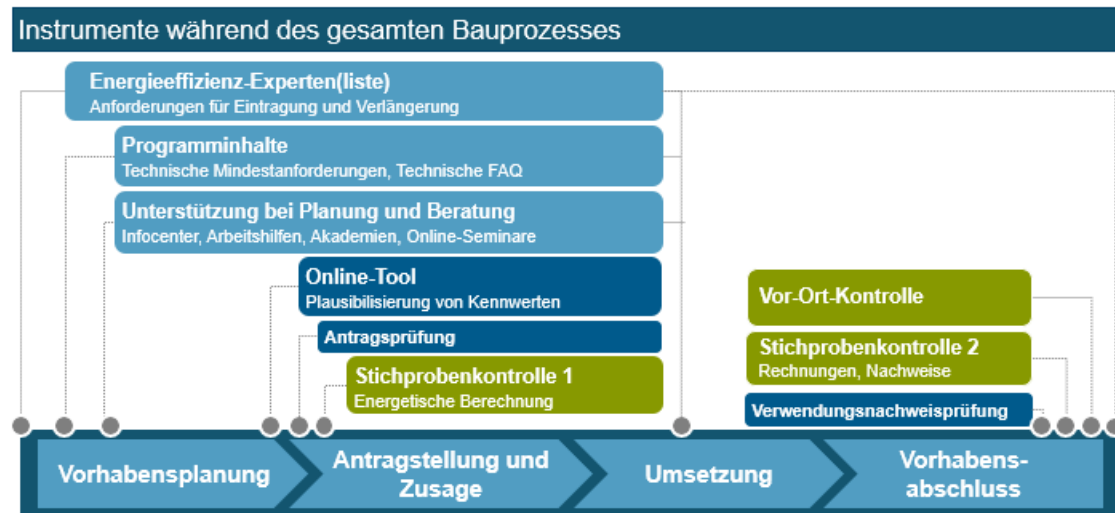
Besonders wichtig für die Qualitätssicherung sind hierbei effiziente Regelprozesse und Stichprobenkontrollen in allen Schritten, von der Antragstellung bis hin zum Vorhabenabschluss. Durch wahrnehmbare und wirksame Kontrollen wird dabei ein nach außen deutlich spürbares Entdeckungsrisiko gewährleistet.

* Programm Energieeffizient Bauen und Sanieren (EBS) / Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die vertieften Stichprobenkontrollen erfolgen in Form von Berechnungsprüfungen, Prüfung von Rechnungen und Zahlungsnachweisen oder als Vor-Ort-Kontrolle. Verfehlungen bei den Kontrollen können die Nachbesserung von Berechnungsunterlagen bzw. des energetischen Konzepts, die Nachforderung von Nachweisen oder gar eine Rückstufung oder Kündigung zur Folge haben.

Qualitätssicherung der KfW in den BEG-Programmen

Ganzheitlicher Prozess und langfristige Aufgabe



Typische Fehler und Auffälligkeiten bei Effizienzgebäuden und -häusern sieht Herr Anders beispielsweise bei der fehlerhaften Ermittlung oder Berücksichtigung des regenerativ erzeugten Stroms durch PV-Anlagen. Bei Wärmebrückennachweisen werden häufig nicht alle relevanten Wärmebrücken erfasst, falsche Randbedingungen angesetzt oder das aktuelle Beiblatt 2 der DIN 4108 nicht korrekt berücksichtigt. Auch bei der Beantragung der NH-Klassen treten häufig Fehler auf. Die folgende Grafik soll dies verdeutlichen:

Qualitätssicherung der KfW in den BEG-Programmen

Typische Fehler bzw. Auffälligkeiten Effizienzhäuser/Effizienzgebäude

Unterlagen • lückenhafte Dokumentation	Bilanzgrenzen • Abgrenzung konditioniert vs. nicht konditioniert • Mischnutzung WG/NWG	Zonierung • Belegung Nutzungsprofile • Zuordnung TWW	Wärmebrückenbewertung • Ansätze im detaillierten Nachweis unplausibel
Luftdichtheit • unzulässige Auswahl Luftdichtheitskategorie • fehlender Nachweis	PV-Anlage • keine Berechnung mit Standardwerten • kleiner als geplant/angesetzt	Änderungen im Bauablauf • nicht erkannt bzw. nachgeführt • Unterschied zw. Umsetzung/Planung	Hydraulischer Abgleich • nicht durchgeführt bzw. Nachweis fehlt
NH-Klasse • keine Unterscheidung zwischen Anforderungen Zertifizierer und QNG	Nachweis sommerl. WS • Nachweis nicht erbracht • falsche Luftwechsel		

Marktdaten der Bauindustrie

Christian Engelke, Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.

Christian Engelke ist seit 2007 beim Bundesverband „Baustoffe - Steine und Erden“ beschäftigt und seit 2013 dortiger Geschäftsführer Wirtschaft für die Betreuung der Bereiche Baupolitik, Konjunktur, Wohnungsbau und Verkehr.

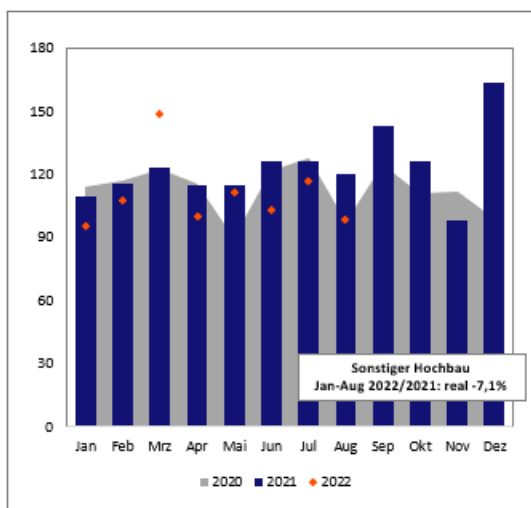
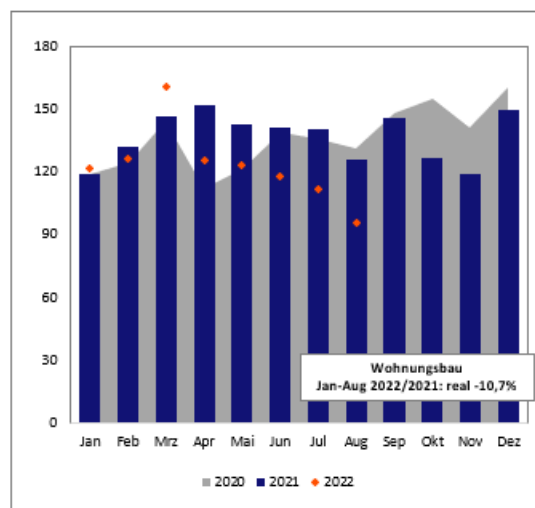
Der Bundesverband „Baustoffe - Steine und Erden (bbs)“ vertritt als Dachverband die Interessen der deutschen mineralischen Roh- und Baustoffindustrie. Die Branche ist insgesamt energie- und CO₂-intensiv und wird sich bis 2045 umfassend dekarbonisieren. Herr Engelke zeigt zunächst die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland auf, sowie verschiedene Bauprognosen im Vergleich.



Er hält fest, dass die aktuelle Lage der Bauzurückhaltung zu einem weiten Anstieg des Bauüberhangs führen wird. Zur Stabilisierung des Wohnungsneubaus sind verlässliche und attraktive Rahmenbedingungen notwendig. Zu begrüßen ist die Anhebung der linearen Abschreibung zum 01.07.2023 und die schrittweise Erhöhung der sozialen Wohnraumförderung. Die genaue Ausgestaltung der Neubauförderung 2023 bleibt allerdings noch abzuwarten.

Entwicklung des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe (real)

bbs die Baustoffindustrie

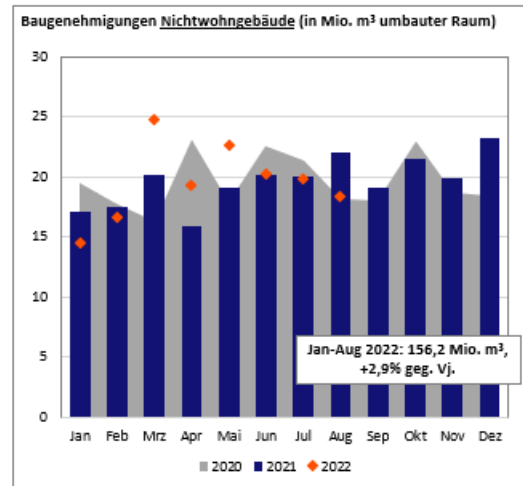
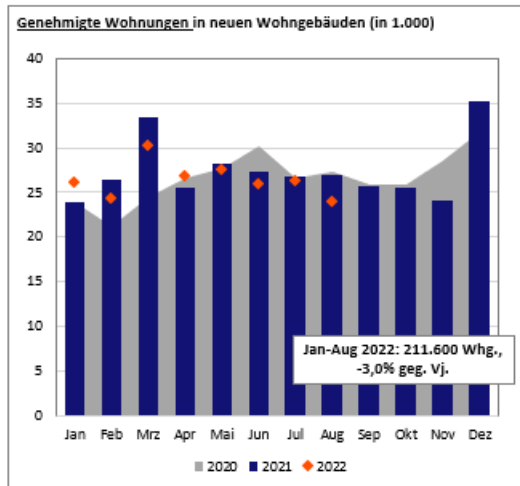


Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten; 2015 = 100, real; Quelle: Statistisches Bundesamt, bbs

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e. V.

29

Baugenehmigungen



Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e. V.

30

Hohe Anforderungen und überschaubare finanzielle Ausstattung dürften nur einen geringen Neubaueffekt mit sich bringen. Seiner Einschätzung nach, sind für das Jahr 2022 und 2023 Nachfragerückgänge in allen Bausparten absehbar. Investoren dürften sich angesichts der erschwerten Kalkulationen und steigenden Zinsen zunehmend zurückhalten, insbesondere ist hier der Wohnungsneubau betroffen (trotz verbesserter Rahmenbedingungen, z. B. höhere AfA im Mietwohnungsbau ab 01.07.2023 und steigende sozialer Wohnraumförderung).

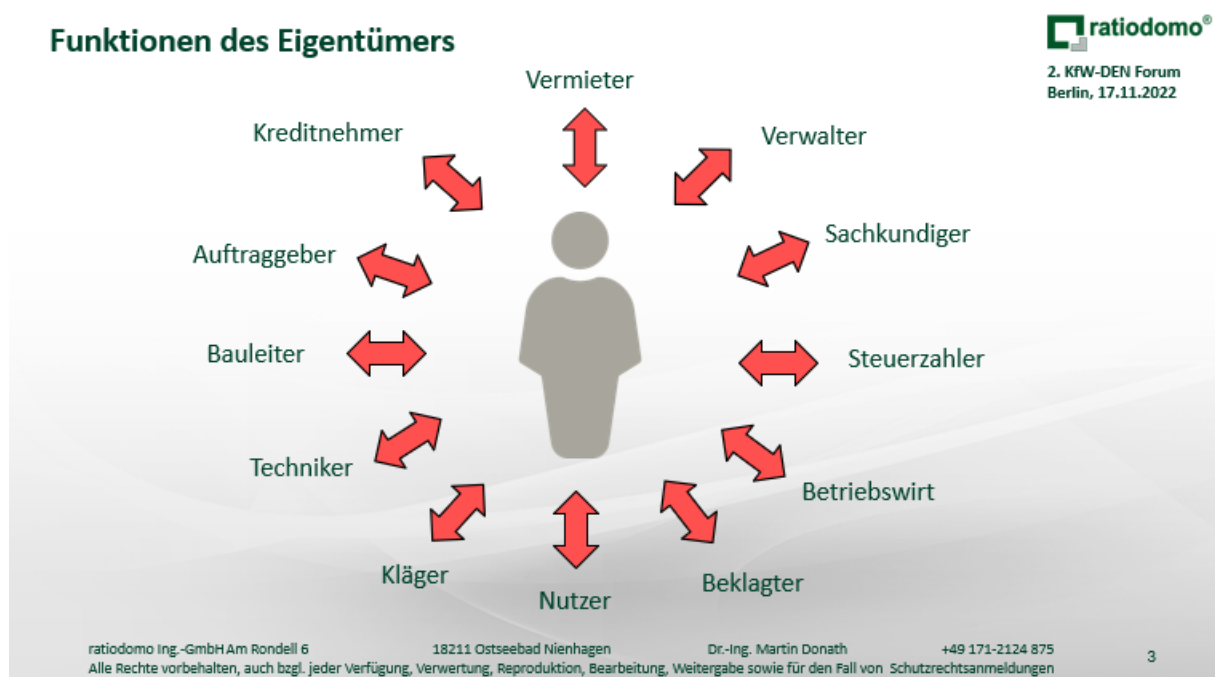
Im Bau befindliche Projekte werden aktuell zwar abgeschlossen, allerdings dürften neue Bauvorhaben vielfach aufgeschoben werden. Dementsprechend herrscht in der Baustoff-Steine-Erden-Industrie insgesamt noch eine positive Lage mit zunehmend negativen Erwartungen. Es wird erwartet, dass Investitionen der öffentlichen Hand angesichts nominaler Haushaltsansätze und stark steigender Preise real voraussichtlich ebenfalls rückläufig sein werden. Weiterhin erwarte der bbs für Ende 2022 und das Jahr 2023 eine deutlich rückläufige Nachfrage im Neubau und eine leicht abnehmende Nachfrage in der Sanierung.

Impulsvorträge und Fachforen mit anschließender Diskussion

Forum 1: Welche Herausforderungen stellt das Monitoring aus Eigentümersicht dar?

Martin Donath, ratiodomo Ing.-GmbH

Martin Donath, Facharbeiter Maschinenbau der ratiodomo Ing.-GmbH, stellt das Monitoring aus Eigentümer:innen-Sicht vor. Die ratiodomo Ing.-GmbH wurde 2005 gegründet und im Jahr 2006 mit dem Energy Technology Award Mecklenburg-Vorpommern ausgezeichnet. Seit 2007 beschäftigt sie sich unter anderem mit der Mitarbeit im DIN-Normenausschuss Heiz- und Raumluftechnik.



Das Monitoring soll aus Sicht der Eigentümer:innen Konflikte und Verluste aus Mieterbeschwerden bzw. Nichtvermietung vermeiden, sowie Schäden und Kosten durch Nutzer, Hersteller, Lieferanten und Dienstleister vorbeugen. Ein wichtiger Punkt ist ebenfalls die Vermeidung von Strafen, die durch Verstöße gegen Gesetze oder Verordnungen hervorgerufen werden. Ziel sei die Minimierung des Aufwands am Objekt, bei gleichzeitiger Maximierung der Miete und Werterhalt des Gebäudes.

Durch das Monitoring werden Verbesserungen des Gebäudebetriebs, der Verwaltung, der Ver- und Entsorgung, des Gesundheitsschutzes, Brandschutzes und der Mobilitätsinfrastruktur hervorgerufen. Eine Vermeidung von Emissionen und Ressourcenverschwendung ist auch Ziel des Monitorings.

Herr Donath verdeutlicht, dass es aktuell keine Regel, Verfahren, Definition oder Norm gebe, die eine verbindliche Festlegung trifft, nach welchen Prüfkriterien eine Anlage ein hydraulisch abgeglichenes Betriebsverhalten aufweist. Es gibt lediglich Berechnungsverfahren für den Auslegungszustand. Diese Verfahren sind allerdings als nicht mehr zeitgemäß anzusehen, da der alleinige Bezug auf die Sollvolumenströme im Auslegungsfall erfolgt. Zielführend wäre die Erfassung weiterer Faktoren. Es kommt darauf an, dass die Wärmeversorgung in allen Lastsituationen bei möglichst niedrigem Temperaturniveau und möglichst niedrigem Volumenstrom nachweisbar gesichert ist.



Die Eigentümer:innen führen Qualitätskontrollen bei Abnahme eines Gebäudes und im laufenden Betrieb durch. Um das Monitoring voranbringen zu können muss dieser Nutzen für den Eigentümer oder die Eigentümerin ersichtlich sein, da Monitoring eine unverzichtbare Qualitätskontrolle und Teil der Qualitätssicherung ist. Um eine Qualitätskontrolle gewährleisten zu können, soll möglichst immer messwertbasiert gearbeitet werden.

Forum 2: Qualitätsanspruch aus Sicht der Finanzierer

Jan Welsch, S-Kreditpartner GmbH



Jan Welsch, Geschäftsführer der S-Kreditpartner GmbH und Verantwortlicher für Vertriebseinheiten und Treasury, stellt die wichtigen Aspekte aus Sicht eines Finanzierers vor.

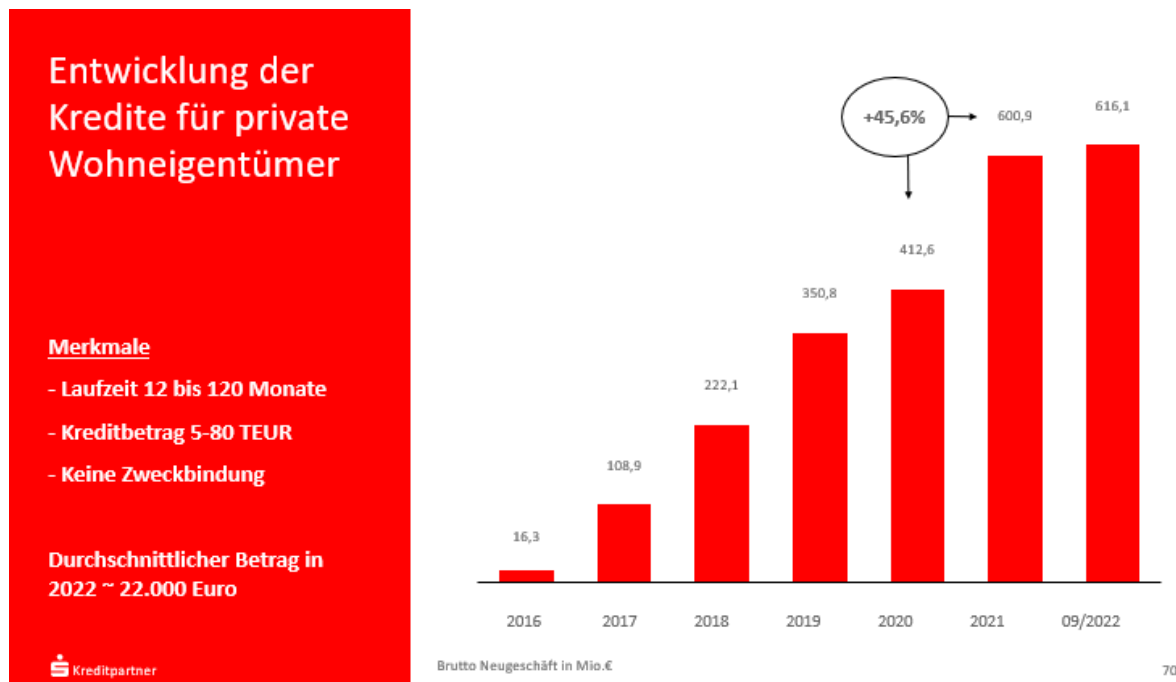
Sorgen der Kund:innen bei Finanzierungen sind wichtige Bestandteile der Beratung. Was muss am Haus gemacht werden, was wirkt in welchem Ausmaß, wie spart man Energie? Wie komme ich an Förderung und Energieberatungen? Diese Fragen müssen bereits bei der Finanzierung einer Bau- oder Sanierungsmaßnahme berücksichtigt werden.

Dabei gibt es auch verschiedene Herausforderungen wie z.B., dass neue Kapitalpuffer der Aufsicht die Kreditvergabe einengen. Die Inflation mit der Auswirkung eines drastischen Zinsanstiegs und der Angst vor der Eskalation geopolitischer Risiken, lassen die Nachfrage auf dem (privaten) Immobilienmarkt einbrechen. Die Aufsicht treibt dabei die Sorge vor einer Immobilienblase und die Bundesbank schätzt die Preise für Wohnimmobilien 10% bis 30% über „Fundament“. Ein Zinsanstieg um mehr als 300% verengt den Finanzierungsspielraum für die Endkunden. Weitere Vorgaben

Berlin, 17.11.2022

der Aufsicht, wie die Priorisierung der Kapaldienstfähigkeit, schränken die Kreditvergabe ein.

Seit 1. Februar 2022 gilt eine Quote für antizyklischen Kapitalpuffer der RWA von 0,75%. Neu ist ein „Sektoraler Systemrisikopuffer“ für Wohn-Immobilien-Kredite in Höhe von 2%. Ab Februar 2023 sollen die Kapitalanforderungen vollständig erfüllt werden.



Der Anspruch besteht weiterhin in der erweiterten Qualität für die Finanzierungsberatung. Dabei ist ein einfacher Zugang zu Finanzierungen – für Einzelmaßnahmen oder in Ergänzung zu Förderkrediten – wichtig. Ebenso die qualitative und ganzheitliche Beratung.

Herr Welsch stellt hierzu AVD-Kredite für die Finanzierung von ein bis zwei Maßnahmen zur energetischen Sanierung vor. Die Vorteile liegen in der einfachen Kreditvergabe, dabei bestehen keine spezifischen Kapitalpuffer für Finanzierer und die Kunden können jederzeit eine Sondertilgung oder vollständige Ablösung vornehmen. Weiterhin sei der Verwendungszweck frei wählbar und somit auch geeignet als Zwischenfinanzierung. Welsch sieht dies als gute Ergänzung zu zweckgebundenen Förderkrediten, obwohl die Zinsen höher sind, aber keine Nebenkosten (Besicherung etc.) bestehen.

Rechtliche Anforderungen für die Qualitätssicherung beim Bauen im Kontext der aktuellen Förderbedingungen

Dr. Till Fischer, Henkel Rechtsanwälte

Dr. Fischer, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Lehrbeauftragter für Baurecht an der Hochschule Darmstadt, sowie der Denkmalakademie der Deutschen Stiftung für Denkmalschutz, fokussiert sich auf die rechtlichen Kriterien der Energieberatung im Allgemeinen und dabei insbesondere auf die geschuldete Leistung, Haftung und Haftungsvermeidung.

Mit Blick auf die rechtlichen Anforderungen an die Energieberatung existieren korrespondierende vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten. Um eine qualitative Energieberatung zu gewährleisten, ist die vertragliche Ausgestaltung wichtig, da im Einzelfall unter anderem zwischen Dienstleistungs- oder Werkvertrag unterschieden werden muss.

Anhand aktueller Rechtsprechung können Haftungsfragen, die die Praxis bewegen, eingeordnet und aktuelle Empfehlungen gegeben werden.

Hierfür besonders wichtig ist der Grundsatz einer Beratung, bei der die beratende Person sich seiner eigenen Rechte bewusst ist, was geschuldet wird und wofür man haftet. Er geht insbesondere auf die Fördermittelberatung ein, die anhand eines Urteils näher beleuchtet wird. Fischer bezieht sich auf ein Urteil des OLG Celle um zu verdeutlichen, dass ein Vertrag zur Energie- bzw. Fördermittelberatung ein Dienstleistungsvertrag darstellt und kein Erfolg der Fördermittel geschuldet wird. Andere Leistungen sind jedoch zumeist im Werkvertrag angesiedelt.

Das Plenum war sich einig, dass in der Energieberatung die Rahmenbedingungen so gegeben sein müssen, dass die Berater:innen nicht in die Rechtsberatung vorstoßen werden. Die Bedingungen der Fördermittel sollten entsprechend formuliert sein.



Informell, vertraulich und konstruktiv durch gegenseitige Wertschätzung und Umsetzung gemeinsamer Ziele.

Forum 3: Praktische Qualitätssicherung in der Nachhaltigkeitsbewertung

Winfried Schöffel, DEN e.V.

Winfried Schöffel gründete die Firma ENVISYS und entwickelte die Software EVEBI. Noch heute arbeitet er neben der Softwareentwicklung praktisch als Energieberater und verfügt so über ein ausgezeichnetes Wissen in vielen Bereichen der Bau- und Energiebranche. Außerdem ist er Landessprecher des DEN für Thüringen.



In der praktischen Qualitätssicherung und Nachhaltigkeitsbewertung beim Bauen und Sanieren steht Deutschland vor der Aufgabe die lineare Wirtschaft in eine Kreislaufwirtschaft zu überführen. Bisher gibt es trotz erfolgreicher Effizienzbemühungen kaum adressierte graue Emissionen. Die Ökobilanzierung ist ein Versuch, sich der Beurteilung der Klimawirkung zu nähern. Die Ökobilanzierung beurteilt die Bauprodukte, die im Gebäude eingesetzt werden und (teilweise) dessen Wirkung im Betrieb.

Heute ist Ökobilanzierung meist in sehr aufwändigen Zertifizierungsabläufen enthalten, die aufwändig und teuer sind und weit mehr enthalten, als für eine einfache Bewertung des Treibhauspotenzials nötig wäre (beispielsweise Kosten, soziale Qualität oder Prozessqualität).

Eine Qualität von nachhaltigen Gebäuden kann in der Praxis nur erreicht werden, wenn sie sich von komplexen Zertifizierungssystemen befreit und eigenständig einsetzbar ist. Das Anforderungsniveau muss anspruchsvoll, aber auch zielführend sein und zwischen Bau und Betrieb getrennt betrachtet werden.

wie kann QNG die Qualität in der Praxis erreichen?

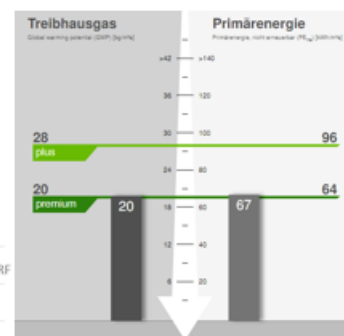
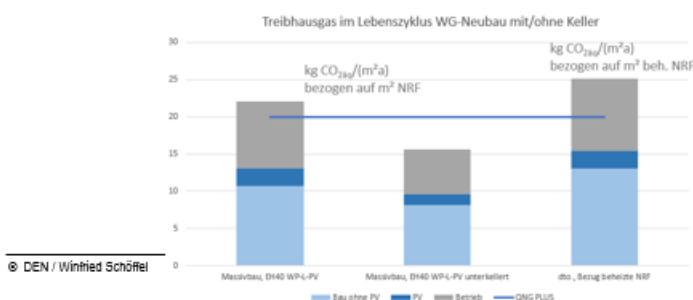


Berechnung sollte weiter **standardisiert** und vereinfacht werden

- Nutzdauern vereinheitlichen (KG 400: 25a)
- keine Sonderregeln oder Abweichungen

Anforderungsniveau muss anspruchsvoll/zielführend sein und getrennt zwischen Bau und Betrieb

die **Bezugsgröße** sollte die tatsächliche (Haupt-) Nutzung widerspiegeln. Die Personenzahl oder die beheizte NRF ist hier geeigneter als die NRF, sie widerspricht dem Suffizienzgedanken



Das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) sollte selbständig einsetzbar sein und das Treibhauspotenzial zuverlässig ausweisen. Ohne ein zusätzliches Zertifizierungssystem kann die Bewertung von weitergebildeten Energieeffizienz-Expert:innen erfolgen. Weiterhin ist eine Verknüpfung mit ÖKOBAUDAT - mit stark wachsender Zahl vergleichbarer und vollständiger Datensätze - wichtig. Für die Praxis ist ein zielorientiertes Anforderungsniveau weiterhin wichtig. Die Anforderungen sollten in Bau und Betrieb dabei differenziert sein, der Bezug möglichst die beheizte Nettoraumfläche (im Wohngebäude ggf. die Personenzahl) sein.

Podiumsdiskussion: Qualität versus Quantität?

Dr. Ingeborg Esser, GdW / Stefanie Koepsell, DEN e.V. / Barbara Metz, Deutsche Umwelthilfe e.V. / Christian Stolte, dena

Die abschließende Podiumsdiskussion greift die Perspektiven der unterschiedlichen Akteure und vorangestellten Vorträge auf.



Prof. Andreas Holm und Marita Klempnow leiten und moderieren die Podiumsdiskussion zu der die folgenden Personen eingeladen wurden:

Dr. Ingeborg Esser ist seit 1993 für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. tätig. Sie ist Hauptgeschäftsführerin und Vertreterin des Präsidenten. **Stefanie Koepsell** ist zusammen mit Ihrem Partner in einem Energieberatungsbüro in Leipzig tätig und Vorstandssprecherin des DEN. Als Sachverständige für Nachhaltiges Bauen (BNB) beschäftigt sie sich zunehmend mit der ganzheitlichen Betrachtung des Gebäudeentwurfs und dabei insbesondere im Neubau mit dem sommerlichen Wärmeschutz. **Barbara Metz**, Bundesgeschäftsführerin der Deutschen Umwelthilfe e.V., deren Geschäftsführungsteam sie seit 2017 angehört. Den Bereich Energieeffizienz baute Barbara Metz ab 2014 mit auf, hier liegt der Fokus auf nachhaltiger und sozialverträglicher Sanierung. **Christian Stolte** ist Diplom-Ingenieur für Energietechnik. Nach mehrjähriger Tätigkeit als Geschäftsführer eines Planungsbüros in den Bereichen Energieeffizienz von Gebäuden und Anlagentechnik sowie der Teilnahme an verschiedenen Forschungsvorhaben, ist Christian Stolte seit 2005 für die dena, als Leiter des Bereiches „Klimaneutrale Gebäude“, tätig.



Quantität versus Qualität bzw. die Frage nach der Kombination von Qualität und Quantität um die Klimaziele zu erreichen, leiten die Podiumsdiskussion ein. Prof. Andreas Holm stellte direkt diese Frage an Frau Dr. Esser. Insbesondere die Worst Performing Buildings müssen saniert werden um insgesamt Energie einsparen zu können. Dr. Esser führt weiter aus, dass diese nicht gleichmäßig auf den gesamten Gebäudebestand verteilt sind. Von den 19 Mio. Gebäude, sind 16 Mio. als Einfamilienhäuser mit einem Anteil von 40% der schlechter

Berlin, 17.11.2022

bewerteten Gebäude. Genau diese Gebäude arbeiten zurzeit sehr ineffizient.

Holm fasst zusammen, dass wir dementsprechend vor der Aufgabe stehen ca. 8 Mio. Einfamilienhäuser bis 2045 zu sanieren. 20 Jahre sind gerade bei den langen Zyklen im Gebäudesektor keine lange Zeit. Insbesondere auch dann, wenn die Verbesserungen der Energieeffizienz nicht nur quantitativ erreicht werden müssen, sondern auch qualitativ hochwertig sein sollen.

Frau Klempnow greift die Worst Performance Buildings auf und fragt Stefanie Koepsell nach den Erfahrungen beim Monitoring von diesen Gebäuden. Koepsell führt aus, dass bei genauer Betrachtung des Gebäudebestands klar wird, dass aktuell viel zu wenige Maßnahmen umgesetzt werden.

Weiterhin beschreibt Frau Dr. Esser das Ziel, dass die Gebäude mit dem schlechtesten Verbrauch als erstes angegangen werden. Die Problematik besteht aber gleichzeitig dabei, dass die Gesamtbelastung nicht zum Beispiel auf die Mieter:innen umgelegt wird und insbesondere Geringverdiener:innen entlastet werden müssen. Die aktuelle Heizkostenbelastung wirkt dem entgegen, da eine energetische Sanierung des Gebäudes insgesamt die aktuell hohen Kosten senken kann. Hier wird auch mit Wohngeld und Heizkostenpauschale entgegengewirkt, um die Belastung zu mildern.

Genau hier sieht Koepsell das Problem, dass wo vorher mit Förderungen ein Anreiz zur Sanierung gemacht wurde, heute eine Verpflichtung zur Sanierung besteht, was falsche Signale setzen kann.



Aber wie kann man eine qualitativ hochwertige Sanierung fördern, welchen Schub in Richtung quantitativ und qualitativ hochwertige Sanierung muss es geben? Barbara Metz sieht die Verantwortung ganz klar im Ordnungsrecht. Es braucht ordnungsrechtliche Vorgaben im Bestand, nicht nur die bevorzugte Sanierung von Worst Performing Gebäuden. Die Handlungsfähigkeit sieht sie nicht nur bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, sondern ebenfalls bei öffentlichen Gebäuden und den Wohnungsbaugesellschaften. Diese haben laut Metz in den vergangenen Jahren profitiert und Gewinne erzielt. Ausgeschüttete Dividenden seien nach wie vor hoch.

Auch in der Praxis ist das Ordnungsrecht und der fehlende Vollzug das größte Problem und Hindernis. Die Einhaltung der Vorgaben muss gewährleistet sein, merkt Stefanie Koepsell an.



Christian Stolte führt weiter aus, wie man den Vollzug stärken könnte. Ein hilfreiches Mittel ist digitale Dokumentation des Bestands. In Bezug auf Energieausweise und die Energieeffizienz kann dies zurzeit nicht richtig abgebildet werden. Digitale Instrumente müssen eingesetzt werden, um den Bestand realitätsnah bewerten zu können. Die aktuellen Instrumente reichen dazu nicht aus.

Auch in der Förderung muss der soziale Aspekt stärker berücksichtigt werden und weiter ausgearbeitet werden.

Marita Klempnow fasst noch einmal zusammen, dass die aktuelle Förderlandschaft nicht immer Klimaschutz, bauliche Aspekte, Suffizienz und soziale Aspekte gleichzeitig beinhaltet. Problematisch ist, dass verschiedene Aspekte bei verschiedenen Ressorts liegen.

Auch Barbara Metz fordert eine gemeinsame Arbeit am Thema und Zusammenarbeit der Ressorts. Das Problem sieht sie in den Zuständigkeiten der vielen unterschiedlichen Ressorts, beispielsweise auch beim Neubau oder der Nachhaltigkeit sei vieles noch im Umweltministerium verortet. Es sollte einen energetischen Gebäudegipfel geben, wo sich alle am Bau Beteiligten zusammensetzen können. Auch das Mietrecht muss hier involviert werden. Also insgesamt eine komplexe Aufgabe.

Andreas Holm lenkt das Thema auf Ersatzneubau und Frau Dr. Esser greift dies auf. Es ist zu beobachten, dass zunehmend mehr Ersatzneubau bei den Gebäuden aus den 50er und 60er Jahre umgesetzt wird. Begründet wird dies mit den schlechten Gebäudequalitäten der Bausubstanz, Grundrisse und Grundstücksausnutzung. Dies hat zur Folge, dass die Neubauten sich sehr gut finanzieren, weil hier eine viel höhere Anzahl an Wohneinheiten entstehen kann. Insbesondere in den Großstädten besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnungen, der nicht nur durch Hochbau ausgeglichen werden kann.

Problematik: Fachkräftemangel, Finanzierung und Motivation

Christian Stolte weist ausdrücklich auf die Relevanz von bezahlbarem Neubau hin. Sozialer Wohnungsbau mit bezahlbarem Wohnen muss neben dem Effizienzgedanken ebenfalls berücksichtigt werden. Stefanie Koepsell fügt hinzu, dass energieeffiziente Gebäude insbesondere im Neubau einfacher umgesetzt werden können. Probleme bestehen eher in der Bestandssanierung. Barbara Metz betont abschließend, dass der Bestand in Bezug auf Graue Energie und Ressourceneffizienz wirtschaftlicher ist, als der Neubau. Die Materialknappheit hat sich seit 2022 noch

verschärft und daher kann im Neubau nicht die Lösung liegen. Man muss sich die ländlichen Gebiete ansehen, wo große Neubauflächen ausgegeben werden, obwohl gleichzeitig die Bestandsgebäude teilweise leer stehen, oder von Menschen genutzt werden, die teilweise über 80 Jahre sind. Hier muss es Konzepte zur Umnutzung geben. Geeignete Förderkonzepte können dazu führen, dass der Neubau teurer wird und Bestandsgebäude an Attraktivität gewinnen. Frau Dr. Esser hakt hier ein und merkt an, dass der Neubau so teuer wie noch nie sei. Sie sieht hier wiederum keinen Bedarf die Preise zu erhöhen. Durch die Baukostensteigerung seien alleine die Mietkosten um 3,00 Euro gestiegen.

Marita Klemmnow leitet zur allgemeinen Diskussion mit dem Plenum über. Es braucht ein regelmäßiges Monitoring mit Auswertungen der aktuellen Verbrauchsdaten des Gebäudebestands in Deutschland. Problematisch sind die aktuellen Datenbanken, die aus verschiedenen Gründen nicht genutzt werden können, weil beispielsweise sogar die anonymisierte Auswertung nicht gestattet ist. Seit jeher sind die Regelungen des Datenschutzes ein enormes Problem beim Verbrauchsdaten-Monitoring, was insbesondere auch nach den Sanierungen eine Hürde darstellt und Effizienzpotentiale ungenutzt lässt. Jetzt ist die Zeit dies endlich nutzbar zu machen.

Die Heizkostenverordnung muss vernünftig gestaltet werden. Monitoring ist das Stichwort, Frau Metz bestätigt, man muss in der Lage sein die Verbrauchsdaten auswerten zu können, beispielsweise durch eine Kombination von Gas- und Verbrauchsausweis. Nur so kann man die Gebäude dahingehend analysieren, welche Maßnahmen tatsächlich zielführend sind. Hier ergibt sich auch die Chance gemeinsame Aktivitäten, beispielsweise in Pilotprojekten, voranzubringen.



Eine Ausweispflicht sei beispielsweise eine Maßnahme, die in der Praxis benötigt wird. Stefanie Koepsell fordert den GEG-Vollzug. Seit Jahren ist das Thema Forderung der Energieberatenden. Die Förderung muss im Ordnungsrecht platziert werden und das Ziel muss eine zielgruppenspezifische Förderung und stetige Weiterentwicklung sein. Bei der steuerlichen Abschreibung fehlt die Kontrolle über die Wirkungsgrade in der praktischen Qualitätssicherung. Es stellt sich die Frage, ob das Monitoring nicht gezielter als Qualitätsinstrument eingesetzt werden muss und gleichzeitig Sanktionen eingeführt werden sollten.

Für die Zukunft ist es wichtig Anreize zu schaffen, gezielte Maßnahmen durchzuführen und interdisziplinär an einem besseren Gebäudebestand zu arbeiten.

Danksagung

Die KfW Bankengruppe und das Deutsche Energieberater-Netzwerk e.V. möchten sich bei allen Teilnehmer:innen des 2. Forums für die außerordentlich spannende Diskussionen, die vielfältigen Ideen und Impulse und insbesondere den von Sachlichkeit und Zielorientierung geprägten Austausch bedanken.

Das überaus positive und zahlreiche Feedback in den Gesprächen vor Ort, aber auch nach der Veranstaltung hat uns darin bestärkt, dass wir genauso ein neutrales, unabhängiges und durch Vertrauen und Wertschätzung geprägtes Forum brauchen, um endlich die notwendigen Aufgaben beim Umsetzen der Herausforderungen des klimagerechten Bauens anzugehen.

Dafür haben wir sehr gerne unsere bequemen Forschungslabore und Planungsbüros verlassen und uns mit Ihnen ins Gespräch begeben.

An dieser Stelle möchten wir uns auch bei unserem Kooperationspartner der KfW, insbesondere bei Manuela Strauch und ihrem Team bedanken. Ohne das Vertrauen in unsere Idee zu diesem Forum und ohne die professionelle, großzügige und intensive Unterstützung, wäre dieses Forum nicht erfolgreich umsetzbar gewesen.

Der Dank gilt auch Prof. Andrea Holm und Marita Klemnow, die die inhaltliche Vorbereitung und Moderation der Podiumsdiskussion übernommen haben.

Alle Referent:innen haben unser Forum mit den inhaltlichen Inputs fachlich fundiert und wir danken Ihnen recht herzlich. Vielen Dank auch, dass wir die Unterlagen allen zur Verfügung stellen dürfen. Wir haben diese auf unserer Webseite veröffentlicht:

<https://www.deutsches-energieberaternetzwerk.de/2-kfw-den-informations-und-diskussionsforum/>

<https://my.hidrive.com/share/o889m9d3mc>

Passwort: KfWDEN22Unterlagen-

Ausblick

Wie müssen wir Verbrauch und Qualität dokumentieren? Wie kann ein Monitoring aussehen, das nicht nur die Verbrauchsdaten dokumentiert, sondern wie kann ein Monitoring der Qualität aussehen? Das wird in Zukunft insbesondere die praktischen Nachweise für die Einbindung von 65% erneuerbaren Energien im Gebäudebetrieb in betreffen. Wir haben Klimaschutzziele zu erfüllen, für die der Gebäudesektor einen wesentlichen Anteil erfüllen muss. In den unterschiedlichen Bauphasen gibt es unterschiedliche Ansprüche an die Dokumentation der Qualität und auch das entsprechende Monitoring. Weiterhin gibt es ein Monitoring während der Nutzungsphase und es bestehen die Energieeffizienz-Standards, die z.B. über die Expertenliste umgesetzt werden, die während der Bauphase – aber auch perspektivisch während der Nutzungsphase – tätig werden und definitiv in der Planungsphase aktiv sind. Weiterhin gibt es die Qualitätssicherung beim

Berlin, 17.11.2022

Herstellungsprozess, sowohl bei den Bauprodukten als auch auf der Baustelle selbst. Das betrifft alle Bereiche der Planenden, der Bauherren, Hersteller:innen, Nutzer:innen aber auch die Finanzierer und der Gesetzgeber. Alle haben unterschiedliche Anforderungen an Dokumentationen, an Kennwerten und an das entsprechende Monitoring. Wir stellen die Frage: Wie können diese Prozesse so ineinander verzahnt werden, dass die Dokumentationen nicht den gesamten Prozess bestimmen und bürokratisieren, sondern eine Hilfe sind, um energieeffiziente Gebäude zu bauen und diese auch effizient zu nutzen.

Impressum

Deutsches Energieberater-Netzwerk (DEN) e.V.
Berliner Str. 257
63067 Offenbach
Tel.: 069-1382633-40
info@den-ev.de

Das Deutsche Energieberater-Netzwerk (DEN) e.V. ist ein Zusammenschluss von Ingenieuren, Architekten und Technikern. Die rund 800 Mitglieder des DEN e.V. verbindet das gemeinsame Arbeitsgebiet Beratungs- und Planungsleistungen zum energiesparenden Bauen und Modernisieren von Gebäuden sowie die Optimierung der Energieeffizienz im Gewerbe und in Kommunen. Eine weitere Gemeinsamkeit ist die Unabhängigkeit und Neutralität, die eine verantwortungsvolle und qualitativ hochwertige Energieberatung sicherstellt. Neben der Bereitstellung einer gemeinsamen Plattform und Qualitätssicherung bietet das DEN e.V. zudem über ihre Bildungsinstitution DEN-Akademie vielseitige Möglichkeiten zur fachlichen Weiterbildung an.

Bildrechte: DEN e.V. / Fotografin Kerstin Jana Kater