

POLICY BRIEF

Digitalisierungs- und Qualitätsoffensive: Was Politik jetzt tun kann, um Gebäude- nutzern Milliarden zu sparen

Sehr viele Gebäude verursachen unnötig hohe Energiekosten und CO₂-Emissionen, weil sie ineffizient geplant und vor allem ineffizient betrieben werden. Das kostet jedes Jahr Milliarden, gefährdet den Wohlstand der Nutzenden, das Erreichen der Klimaziele und unsere Energiesicherheit.

Obwohl hochwirtschaftliche Lösungen für Betriebsoptimierungen existieren, die sich oft innerhalb weniger Monate rechnen, kommen sie zu selten zum Einsatz. Der Markt versagt an dieser Stelle.

Deshalb muss die Gebäudepolitik neben wirkungsvollen Maßnahmen für mehr umfassende Sanierungen in Förderung und Ordnungsrecht zusätzlich Transparenz für alle Beteiligten schaffen und Anreize setzen, die Energieverbräuche im laufenden Betrieb zu minimieren.

Die anstehenden Novellen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie das kommende Energieeffizienzgesetz (EnEfG) bieten jetzt die Gelegenheit, das Thema Betriebseffizienz strukturell zu verankern. Aufgebaut werden kann dabei auf den im September 2022 verabschiedeten Energiesicherungsverordnungen, die erste überfällige Maßnahmen eingeführt haben, und auf der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD).



**50
Mrd.**

Euro unnötige, leicht
vermeidbare Energiekosten
in den letzten 10 Jahren

Eine Digitalisierungs- und Qualitätsoffensive für den Gebäudebestand sollte mindestens folgende fünf Kernbestandteile enthalten, die schon für die Heizperiode 2023/24 Wirkung entfalten (siehe Policy-Steckbriefe auf den folgenden Seiten):

1. Verbraucherschutz durch Qualitätssicherung bei Heizungen

Gerade privaten Hauseigentümern und -eigentümerinnen fehlt meist das Wissen, ob und wie ihre Heizungsanlage optimiert werden könnte. Beim Einbau neuer Heizungsanlagen sorgen deshalb Datentransparenz und neue Qualitätssicherungsmaßnahmen für optimalen Betrieb. Für Bestandsheizungen werden Heizungschecks durch Bezirksschornsteinfeger („Heizungs-TÜV“) eingeführt, die Einsparpotenziale identifizieren und heben.

2. Heizkostenbremse für Mietende durch Effizienzgarantie

Da Vermietende Heizkosten nicht selbst tragen, haben sie bislang wenig Anreize, Anlagen zu optimieren. Sie werden daher verpflichtet, den effizienten Betrieb bzw. die Durchführung von Optimierungsmaßnahmen (je nach Gebäudegröße) auch gegenüber den Mietenden nachzuweisen, die ansonsten ihre Zahlungen reduzieren dürfen.

3. Immobilienprofis bei Großgebäuden in die Pflicht nehmen

Große, professionell gemanagte Gebäude haben das größte ungehobene Einsparpotenzial. Für sie wird ein einfaches, digitales Gebäude-Energiemanagementsystem ebenso

Standard, wie eine jährliche Energieverbrauchsmeldung. Das ermöglicht mehr Wettbewerb durch Benchmarking und einen Soll-Ist-Vergleich mit Planungswerten.

4. Förderung stärker an echten Energieeinsparungen ausrichten

Bisher reizt die Gebäude-Förderung nur Maßnahmen an, aber keine nachgewiesenen Einsparungen. Wer künftig eine Förderung in Anspruch nimmt, muss daher Jahresverbrauchsdaten melden. In einigen Jahren kann darauf aufbauend Förderung anteilig vom Nachweis der Erreichung der prognostizierten Performance abhängig gemacht werden. Energiedienstleistungsmodelle mit garantierten Einsparungen werden parallel gestärkt.

5. Mit digitalem Gebäuderegister alle energierelevanten Informationen nutzbar machen

Die fehlende Verfügbarkeit selbst von bereits erhobenen Daten behindert Eigentümer und Eigentümerinnen, deren Dienstleister und den Staat. Ein digitales, nationales Gebäuderegister schafft hier kurzfristig Abhilfe und findet pragmatische Lösungen für Datenschutz und Föderalismus.

Warum zahlen wir eigentlich jedes Jahr Milliarden an unnötigen Energiekosten?

Spätestens in der aktuellen Energiekrise ist klar geworden: Deutschlands Gebäude verbrauchen zu viel Energie, die teuer bezahlt werden muss. Besonders betroffen davon sind diejenigen, die energetisch unsanierte Gebäude nutzen. Es braucht dringend eine umfassende Sanierungswelle (Hülle, Technik, Erneuerbare). Aber auch unabhängig vom Sanierungsstand bleiben Gebäude beim Energieverbrauch oft hinter ihren Möglichkeiten zurück, denn sie werden nicht gut betrieben. Das gefährdet unseren Wohlstand, das Erreichen der Klimaziele und unsere Energiesicherheit.¹

Studien haben gezeigt, dass im Schnitt 10–15 % zusätzliche Einsparung durch einfachste technische Maßnahmen fast immer möglich wären, in vielen Fällen deutlich mehr. Das sind viele Milliarden Euro an unnötigen Energiekosten und Millionen Tonnen CO₂, die sich vergleichsweise leicht, schnell, hoch wirtschaftlich und ohne Komfortverluste einsparen ließen. Es passiert jedoch nicht.

Wie groß ist dieses Problem im Gebäudesektor?



≥ 800 TWh Energieverbrauch Wärme und Kälte, davon ca. 100 TWh unnötig



Seit 2012 mindestens 50 Mrd. EUR unnötige Energiekosten gezahlt, allein 2022–2024 könnten noch einmal so viel dazukommen



Über 10 Mio. Tonnen (von aktuell ca. 120 Mio. Tonnen) vermeidbare CO₂-Emissionen pro Jahr

Ein Markt- und Politikversagen verhindert die Umsetzung wirtschaftlicher Maßnahmen

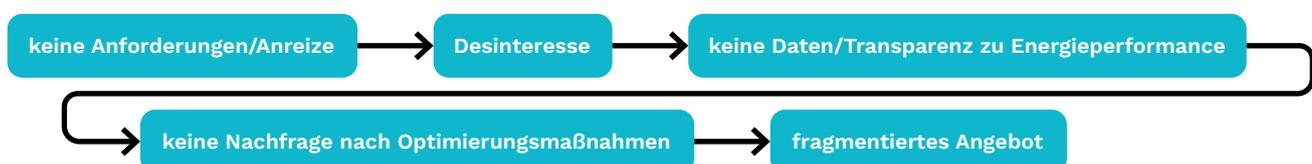
Denn bislang gibt es ein Marktversagen. Weder die Betreibenden noch die Politik wissen Genaueres über die echte, aktuelle Performance von Anlagen und Gebäuden. Und was nicht gemessen wird, wird auch nicht gemanagt. Selbst zwischenzeitlich hohe Energiepreise haben nicht zu einer breiten Nachfrage nach digitaler Messtechnik oder betriebsoptimierenden Maßnahmen geführt. Falsche Anreize (z.B. Eigentümer-Nutzer-Dilemmata) und ein Mangel an Transparenz und Wissen sorgen dafür, dass sich fast niemand in der Kette Planen – Umsetzen – Betreiben dafür zuständig fühlt, dass Gebäude in der Praxis wirklich optimal laufen.

Dadurch bedingt war auch die Lösungsanbieterseite jahrelang kleinteilig und wenig standardisiert organisiert, was die Transaktionskosten erhöhte. Geschäftsmodelle mit garantierter Einsparungskomponente waren

Nischenprodukte. Dies beginnt sich allmählich zu ändern, aber lange traf bescheidene Nachfrage auf ein unübersichtliches Angebot.

Die Politik hat jedoch nicht ausreichend auf das Marktversagen beim effizienten Gebäudebetrieb reagiert: Es gab jahrelang kaum Vorgaben hierzu und erst recht keinen Vollzug. Selbst bestehende EU-Richtlinien wurden nicht umgesetzt, weswegen mittlerweile Vertragsverletzungsverfahren anhängig sind. Die Förderung für energetische Maßnahmen an Gebäuden vertraut auf gute Umsetzung und schätzt ihre Wirkung am liebsten theoretisch. Echte Einsparungen werden demnach weder gefördert noch gefordert, für alle entlang der Wertschöpfungskette Immobilien gilt „Compliance“ statt „Performance“ als Ziel.

Ohne den richtigen politischen Rahmen versagt der Markt



¹ Verweise auf die für dieses Papier verwendeten Studien und Berechnungen können zentral hier abgerufen werden: https://deneff.org/wp-content/uploads/2023/01/DENEFF_Verweise_Perform-Policy-Brief.pdf. Dort finden Sie auch den Link zu einer (nicht abschließenden) Liste mit beispielhaften technischen Maßnahmen zur Optimierung der Gebäudeperformance. Die Empfehlungen in diesem Papier spiegeln die Ergebnisse des Forschungsprojekts PERFORM wider, das die DENEFF und co2online mit Unterstützung der European Climate Foundation 2021–2022 unter Beteiligung zahlreicher Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Praxis durchgeführt haben. Die hier vorgestellten Ansätze stellen nicht zwingend abgestimmte Positionen der im Papier hervorgehobenen Verbände und Organisationen dar.

Was jetzt zu tun ist: Digitalisierungs- und Qualitätsoffensive 2023

Mit den im September 2022 verabschiedeten Energie-sicherungsverordnungen rückt die jahrelang vernachlässigte Betriebseffizienz endlich ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Der Ansatz der Bundesregierung, über das Ordnungsrecht bestimmte Optimierungsschritte zu adressieren, war in diesem Fall richtig; es bleibt weder energie- noch klimapolitisch genug Zeit, um weiter auf die indirekte Wirkung von Preissignalen zu hoffen.

Die Verordnungen enthalten einzelne wichtige, überfällige Vorgaben wie Heizungschecks und hydraulische Abgleiche. Sie sind aber zeitlich befristete Notverordnungen mit eingegrenztem Wirkungsbereich. Ein reines „Optimierungs-Strohfeuer“ mit anschließender Rückkehr in alte Muster muss verhindert werden.

Notwendig ist vielmehr eine Verstetigung und strukturelle Verankerung von klaren Regeln und Anreizen, die dafür sorgen, dass zukünftig niemand mehr unnötig hohe Heizrechnungen zahlt oder Klimaziele verfehlt werden. Industrie, Handwerk und Dienstleister erhielten zusätzlich eine belastbare, langfristige Perspektive.

Mit den anstehenden Novellen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hat die Politik jetzt eine ideale Gelegenheit, in Förderung und Ordnungsrecht Anreize für alle Beteiligten schaffen, die tatsächlichen Energieverbräuche in der Praxis zu minimieren.

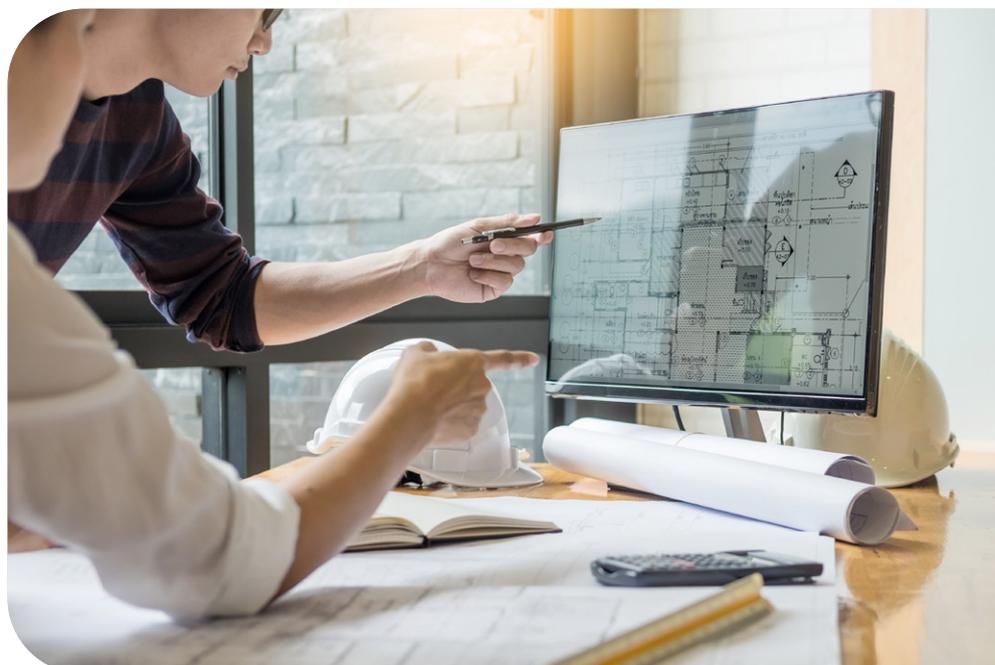
Die nachfolgend skizzierten fünf Politikmaßnahmen unter dem Dach einer „Digitalisierungs- und Qualitätsoffensive für den Gebäudebestand“ tun dies, indem sie

- **Transparenz schaffen,**
- **bessere Qualität durch bessere Prozesse sichern oder**
- **das Erreichen von Praxis-Zielwerten direkt anreizen.**

Sie tun dies dezidiert

- **technologie- und anbieterneutral,**
- **unabhängig von der in den Gebäuden eingesetzten Heizungsart oder Energieträgern und**
- **unabhängig vom Sanierungsstand der Immobilie.**

Denn alle Energie wird auf absehbare Zeit kostbar sein und muss so effizient wie möglich eingesetzt werden, wenn die Energie- und Klimawende bezahlbar und versorgungssicher gelingen soll. Schnell eingeführt würden diese Maßnahmen schon für die Heizperiode 2023/24 Wirkung entfalten.



1.

Verbraucherschutz durch Qualitätssicherung bei Heizungsanlagen

Zielgruppe: Alle, aber vor allem private Gebäudeeigentümer und -eigentümerinnen

Problem: Die meisten Heizungsanlagen verbrauchen mehr Energie als nötig. Die häufigsten Gründe: Sie sind überdimensioniert, falsch eingestellt und unsachgemäß in Betrieb genommen, der hydraulische Abgleich fehlt in 85% der Fälle. Gerade privaten Hauseigentümern und -eigentümerinnen fehlt meist das Wissen, ob und wie ihre Heizungsanlage optimiert werden könnte.

Die Lösung

- Beim Einbau neuer (auch erneuerbarer) Heizungsanlagen sorgen Transparenz und Qualitätssicherung für optimalen Betrieb und so auch für hohe Akzeptanz:
 - Eine Effizienzanzeige und digitale Schnittstelle wird ebenso Pflicht wie eine korrekte Einregelung inkl. hydraulischem Abgleich und einer Inbetriebnahmemessung, nachzuweisen durch Fachunternehmererklärung als einfache, auch für Kunden und Kundinnen nachvollziehbare Checkliste.
 - So soll ab 2024 bei neuen Anlagen auch der digitale Nachweis erbracht werden, dass 65% erneuerbare Energien nicht nur auf dem Papier, sondern auch in der Praxis erreicht werden.
 - Die Heizungserneuerung wird zum verbindlichen Anlass, um nachgeschaltete Anlagen wie Pumpen, Rohrleitungsdämmung und Warmwasserbereitung zu optimieren und auf den Stand der Technik zu bringen.
- Notwendige Optimierungs- und schnelle Einsparpotentiale von Bestandsheizungen („low hanging fruits“) werden durch die Einführung verpflichtender Heizungschecks durch Bezirksschornsteinfeger („Heizungs-TÜV“) festgestellt. Zu diesem Zweck wird auf die etablierte Feuerstättenschau aufgesattelt und der Check wird für alle Heizungsarten, auch erneuerbare, in sinnvollen Abständen zum Standard. So kann ebenfalls die Einhaltung der Maßnahmen zur Qualitätssicherung nachgehalten werden.

Zielbild 2023: Verbraucherinnen und Verbraucher wissen, dass ihre Heizung korrekt läuft



„Verbraucherinnen und Verbraucher müssen sich darauf verlassen können, dass ihre Heizungsanlagen effizient laufen.“

Durch eine entsprechende Überprüfung aller Anlagen lässt sich sicherstellen, dass keine Energie verschwendet wird.“

Dr. Thomas Engelke, Leiter Team Energie und Bauen, Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

WO MÜSSTE MAN WANN RAN?

- Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023

GEHT DAS DENN?

- Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) macht Effizienzanzeigen für neue Heizungen ohnehin ab 2023 zur Fördervoraussetzung. Die Hersteller haben sich bereits darauf eingerichtet.
- Die Mittelfrist-Energiesicherungsverordnung (September 2022) sieht bereits verpflichtende Heizungschecks für Bestandsanlagen vor. Allerdings ist dies auf Gasheizungen beschränkt und es gibt praktisch keinen Vollzug. Eine Ausweitung auf alle Heizungsarten und langfristige Verstetigung im GEG sind notwendig.
- Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD 2018) ermuntert Mitgliedsstaaten, geeignete Maßnahmen zur Qualitätssicherung bei der Installation von technischen Anlagen zu ergreifen und fordert regelmäßige Heizungsinspektionen, um die Effizienz zu erhöhen. Deutschland hat bisher nichts davon umgesetzt.
- Bezirksschornsteinfeger übernehmen bereits heute hoheitliche Aufgaben und vergeben z.B. das verpflichtende Heizungsetikett.



2.

Heizkostenbremse für Mietende durch Effizienzgarantie

Zielgruppe: Vermietende und Mietende, Hausverwaltungen

Problem: Mietende zahlen seit vielen Jahren überhöhte Heizkostenrechnungen. Denn Vermietende haben bislang kaum Anreize, den optimal effizienten Betrieb ihrer Heizungsanlagen sicherzustellen, da nicht sie, sondern die Mietenden die unnötig anfallenden Heizkosten tragen. Auch der CO₂-Preis ändert daran praktisch wenig, da er Vermietenden kaum Handlungsanreize gibt, nur anteilig von ihnen getragen wird und allenfalls indirekt wirkt.

Die Lösung

- Vermietende in Gebäuden mit mind. 10 Wohneinheiten werden verpflichtet, ab der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 dieser einen leicht verständlichen Nachweis über die messtechnisch ermittelte Effizienz der Heizungsanlage im Vergleich zu üblichen Benchmarks beizufügen. Kommen Vermietende der Pflicht zum wirtschaftlichen Betrieb der Anlage bis zu einem festgelegten Stichtag nachweislich nicht nach, so können die entstandenen Heizkosten nur noch bis zu 80% auf die Mietenden umgelegt werden, da erwartet werden kann, dass die nicht durchgeführten Optimierungsmaßnahmen zu Einsparungen von bis zu 20% hätten führen können.
- Vermietende in Gebäuden mit weniger als 10 Wohneinheiten müssen ab der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2024 mind. per Checkliste nachweisen, dass das Heizungssystem hydraulisch abgeglichen ist und im Rahmen eines Heizungsschecks in den letzten fünf Jahren die Einstellung der Anlage optimiert wurde. Sofern eine nach 2023 installierte Heizungsanlage eingebaut ist, sind die vorliegenden Effizienz-Messwerte anzugeben. Auch hier haben Mietende bei Nichterfüllung Anrecht auf Rückzahlungen. Bezirksschornsteinfeger prüfen, ob Maßnahmen durchgeführt wurden. Um den sparsamen Umgang mit kostbaren erneuerbaren Energien zu befördern und Kostenfallen frühzeitig vorzubeugen, wird die bereits eingeführte, monatliche individuelle Verbrauchsinformation an Mietende auch für erneuerbare Heizungsanlagen Standard.

Zielbild 2023: Mietende zahlen keine unnötig hohen Heizrechnungen mehr



„Schlecht betriebene Heizungsanlagen führen zu unnötig hohen Heizkosten für Mietende. Es ist Zeit, die

Bewohner:innen hier nachhaltig zu entlasten und die Vermietenden in die Pflicht zu nehmen.“

Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin, Deutscher Mieterbund

WO MÜSSTE MAN WANN RAN?

- Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023
- Novelle Heizkostenverordnung (HeizkostenV)

GEHT DAS DENN?

- In den Niederlanden wird das Mieter-Vermieter-Dilemma bei der Heizungseffizienz schon effektiv ausgehebelt: Dort wird jährlich eine Preisobergrenze für Wärme festgelegt, die sich u.a. an Effizienz-Benchmarks orientiert. Alle darüber hinausgehenden Kosten müssen Vermietende selbst tragen. Dies bietet Mietenden nicht nur einen effektiven Schutz vor Nachteilen bei Heizkosten, Vermietende haben zudem einen Anreiz, unter dem Maximalpreis zu bleiben und einen optimierten Heizungsbetrieb sicherzustellen.
- Die deutsche Mittelfrist-Energiesicherungsverordnung vom September 2022 sieht bereits verpflichtende Heizungsschecks und Heizungsoptimierungen inkl. hydraulische Abgleiche für Gas-Bestandsanlagen bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohneinheiten vor. Hierauf lässt sich im GEG und der HeizkostenV aufbauen, denn u.a. effektive Kontrollen fehlen bislang.



3.

Immobilienprofis bei Großgebäuden in die Pflicht nehmen

Zielgruppe: Eigentümer und Eigentümerinnen, Betreibende, Hausverwaltungen

Problem: Gerade große Nichtwohn- und Wohngebäude bieten, da sie einen hohen Gesamtenergieverbrauch haben, signifikante Einsparpotenziale. Obwohl bei ihnen eine professionelle Immobilienverwaltung angenommen werden darf, ist der Energieverbrauch aufgrund des Investor-Nutzer-Dilemmas, fehlenden Wissens oder anderer Prioritätensetzungen meist höher als nötig. Die Betreibenden dieser „großen Brummer“ wissen oft fast nichts darüber, wo die energetischen Schwachstellen ihrer Immobilien liegen – sie sind im Blindflug unterwegs. Selbst einfachste Benchmarks fehlen, dabei könnten Immobilienwirtschaft und Politik hier mit vergleichsweise wenigen Gebäuden schnell viel erreichen.

Die Lösung

- Digitale Gebäude-Energiemanagementsysteme können für Einsparungen von bis zu 30% sorgen (in manchen Fällen noch deutlich mehr) und überwiegen in ihrem Nutzen bei Weitem die für sie anfallenden Kosten. Für alle Gebäude mit einer Größe von über 1.000 m² (Energiebezugsfläche) oder einer Heizleistung von über 70 kW wird daher gestuft ein digitales Gebäude-Energiemanagementsystem Pflicht. Für einfache Gebäude reicht ein digitales Energiemonitoring plus Benennung klarer Verantwortlichkeiten für das Energiemanagement; Gebäude, die bereits über eine Gebäudeleittechnik verfügen, müssen ein Gebäude-Energiemanagementsystem ergänzen, das auch steuern kann. Im Wohnsektor können die – meist geringen – Kosten dafür bis zu einem festgelegten Prozentsatz der erreichten Einsparungen als Betriebskosten auf die Mietenden umgelegt werden.
- Für Neubauten dieser Größe muss zudem verpflichtend bei Inbetriebnahme ein Commissioning durchgeführt werden, v.a. die Einregelung komplexer Gebäudetechnik, damit die verschiedenen Systeme harmonisieren und nicht gegeneinander arbeiten.
- Eine verpflichtende, jährliche Energieverbrauchsmeldung für alle Gebäude über 1.000 m² und für alle öffentlichen Gebäude erlaubt ein effektives Benchmarking und regt den Wettbewerb um echte Einsparungen an. Es ist auch eine Voraussetzung für regelmäßiges Fortschritts-Monitoring durch Politik und öffentliche Verwaltung.
- Bei Neubauten können so zudem die tatsächliche Performance mit den Planungsdaten aus dem Energieausweis abgeglichen und bei groben Abweichungen nach oben von der Bauaufsicht Nachsteuerungen eingefordert werden. Dies regt von Anfang an ein „design for performance“ in der Planung und Ausführung an.

Zielbild 2023: Immobilienprofis gehen in den Wettbewerb um die niedrigsten Praxis-Energieverbräuche



„Große Gebäude bergen große Einsparpotenziale. Die technischen Lösungen gibt es längst. Es ist Zeit, sie flächendeckend einzusetzen.“

Frank Ernst, Hauptgeschäftsführer, Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e. V.

WO MÜSSTE MAN WANN RAN?

- Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023
- Novelle Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Energieeffizienzgesetz (EnEfG) 2023

GEHT DAS DENN?

- Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) sieht seit 2018 vor, dass große Nichtwohngebäude bis 2025 verpflichtend mit Energiemanagementfähigkeiten ausgestattet werden müssen, für Wohngebäude wird dies empfohlen. Anders als z.B. Frankreich ist Deutschland mit der Umsetzung in Verzug.
- In Australien ist die Offenlegung von jährlichen Energieverbräuchen für größere Büro- und andere Nichtwohngebäude schon seit 2009 verpflichtend. Mit dem darauf aufbauenden Benchmarking des NABERS-Energiebewertungsprogramms wurde ein Wettbewerb um die niedrigsten Praxis-Verbräuche entfacht. So konnten bereits Energieeinsparungen von über 35 % erreicht werden.
- Schweden nutzt in seinen Neubauten bereits heute Vorgaben, die „outcome-based“ sind: Für die ersten 2-3 Jahre nach Inbetriebnahme muss bei errichteten Gebäuden nachgewiesen werden, dass sie zulässige Maximalverbräuche nicht überschreiten.

4.

Förderung stärker an echten Energieeinsparungen ausrichten

Zielgruppe: Investierende, Planende, Handwerk, Politik und Verwaltung

Problem: Die staatliche Förderung energetischer Maßnahmen an Gebäuden unterstützt bislang die Durchführung von Maßnahmen. Deren grundsätzliche Wirksamkeit steht außer Frage, aber häufig entfalten sie nicht ihr volles Potenzial, weil dies weder angereizt noch überprüft wird. Es fehlt ein Ansatz, die praktische Einsparwirkung von geförderten Maßnahmen zu erfassen und zu maximieren.

Die Lösung

- Wer ab 2023 eine Bundesförderung für eine Heizungsanlage, eine Vollsanierung oder einen Neubau in Anspruch genommen hat, muss nach der Durchführung bzw. Inbetriebnahme drei Jahre lang die Jahresverbrauchsdaten sowie die erreichten Werte zur Heizungseffizienz an den Fördergeber melden. Dies dient ausschließlich der Auswertung zu Qualitätssicherungszwecken (keine Pönalisierung bei Nichterreichen von Planungswerten).
- Ab 202X, nach ausführlicher Auswertung der Praxiswerte, kann für neue Projekte die Auszahlung einer letzten Tranche der Fördersumme (z.B. das letzte Fünftel) an den Nachweis der Erreichung der prognostizierten Performance geknüpft werden.
- Energiedienstleister können mit Contractingmodellen und Performancegarantien echte Einsparungen und deren Finanzierung aus einer Hand liefern. Damit diese Modelle jedoch noch mehr Breitenwirkung entfalten, müssen Contractingprojekte anderen Umsetzungsformen u.a. in den einschlägigen Förderprogrammen gleichgestellt werden. Performancebasierte Geschäftsmodelle können zusätzlich z.B. über einen staatlichen Forderungsankauf von umfassenden Einsparcontracting-Projekten oder über andere Risikoabsicherungsinstrumente für Projekte mit langer Laufzeit unterstützt werden.

Zielbild 2023: Alle Akteure im Gebäudesektor ziehen an einem Strang, um maximale Praxis-Einsparungen zu erreichen



„Wo Klimaschutz draufsteht, muss auch Klimaschutz drin sein. Deshalb jetzt echte Einsparungen fördern!“

Barbara Metz, Bundesgeschäftsführerin,
Deutsche Umwelthilfe

WO MÜSSTE MAN WANN RAN?

- Novelle Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) 2023
- Neue Bundesförderung „Klimafreundliches Bauen“

GEHT DAS DENN?

- Eine kleine Ergänzung in den Förderbedingungen würde ausreichen, um die Verbrauchs- und Effizienzdaten von den Geförderten einfordern zu können. Die lokale Effizienzmessung und -anzeige ist ab 2023 ohnehin Bestandteil aller förderfähigen Heizungsanlagen.
- In Kalifornien werden seit Jahren unter dem Label P4P – Pay for Performance – echte, über Smart Meter nachgewiesene Einsparungen belohnt. Werden durch Einsparmaßnahmen zusätzlich Lastspitzen bei Stromknappheit geglättet, werden sie extra vergütet.
- Lettland hat mit seinem Sonderfonds LABEEF finanzschwachen Wohnungseigentümergeinschaften umfassende energetische Sanierungen ermöglicht: Ein Energiedienstleister (Contractor) finanziert die Investition, führt die Sanierung durch und garantiert die Energieeinsparungen. Zwei Jahre nach Ende der Sanierungsmaßnahmen überprüft LABEEF, ob die versprochenen Einsparungen bislang erreicht wurden und kauft ihm 80% der Zahlungsflüsse und damit den Großteil des vorhandenen Restrisikos ab.



5.

Mit digitalem Gebäuderegister relevante Informationen nutzbar machen

Zielgruppe: Gebäudeeigentümer und -eigentümerinnen, öffentliche Verwaltung, alle Dienstleister rund um das Gebäude

Problem: Der Gebäudesektor ist zu häufig noch eine Black Box. Es werden zwar sehr viele digitale Daten über Gebäude generiert (z.B. in der Planung, bei der Erstellung von Energieausweisen oder individuellen Sanierungsfahrplänen), diese stehen aber später nur selten gut nutzbar digital zur Verfügung. Gleichzeitig benötigen Eigentümer und Eigentümerinnen, Dienstleister, Handwerk, Banken und Politik eine gute Informationsbasis, um qualifizierte Entscheidungen zu treffen, Reportingverpflichtungen nachzukommen, Planungen und Prozesse zu optimieren, Risiken zu managen und Qualität zu sichern. Diese Basis fehlt jedoch, was zu großen Ineffizienzen und vergebene Chancen führt. Auch das eklatante Vollzugsdefizit im Gebäudesektor lässt sich nur abbauen, wenn Bauaufsichtsbehörden einfache Werkzeuge dafür nutzen können.

Die Lösung

- Bis Ende 2023 wird ein digitales, nationales Gebäuderegister in Betrieb genommen. In diesem sind alle Gebäude in Deutschland mit einer eindeutigen ID-Nummer und Standort in einem groben 3D-Modell verzeichnet.
- Jedes Gebäude bekommt eine Registerkarte (Gebäudelogbuch). In dieser können bzw. müssen Baupläne, der Energieausweis, ein Sanierungsfahrplan oder Ressourcenpass inkl. der dahinterliegenden Daten genauso hinterlegt werden wie jährliche Verbrauchsmeldungen.
- Dies ermöglicht es, datenschutzkonform und mit abgestuften Zugangsrechten Informationen aus dezentral geführten Registern abzurufen und anlassbezogen zusammenzuführen (z.B. digitale Kheftbücher der Bezirksschornsteinfeger mit Informationen über die Heizungsanlage), ohne langwierig eine riesige, schwer zu pflegende Kartei aufbauen zu müssen.
- Staatliche Stellen erhalten wo sinnvoll Zugang zu relevanten, qualitätsgesicherten Daten. Zugangsrechte für die fünf wichtigsten Anwendungsfälle (Energieberatung/Energieausweise, Finanzierung und Taxonomie-Reporting, kommunale Wärmeplanung, Vollzug mit einem Klick, anonymisiertes Energiewende-Monitoring) werden in einer Verordnung geregelt. Eigentümerinnen und Eigentümer entscheiden maßgeblich, wem sie Zugang zu welchen Daten gewähren.

Zielbild 2023: Gebäudedaten können für die wichtigsten Anwendungsfälle genutzt werden



„Die Transformation braucht eine handlungsleitende Datengrundlage – endlich auch im Gebäudesektor!“

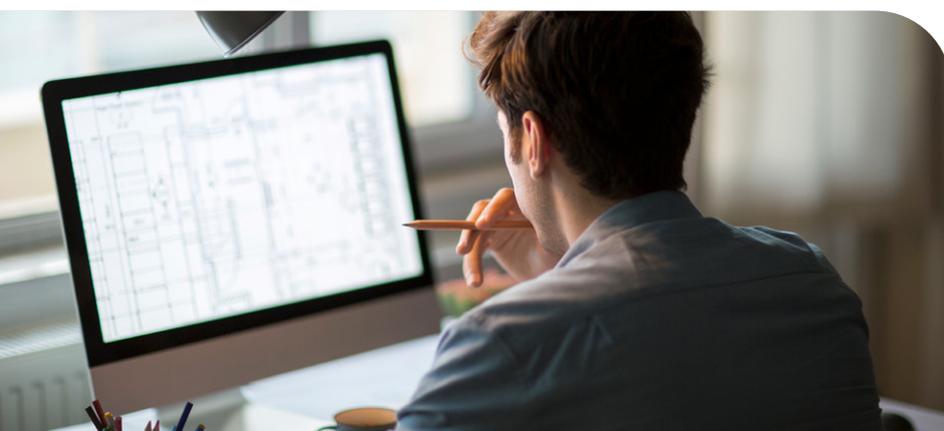
Kristina Jeromin, Geschäftsführerin,
Green and Sustainable Finance Cluster Germany

WO MÜSSTE MAN WANN RAN?

- Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023
- Evtl. Gebäuderegistergesetz, Schornsteinfegerhandwerksgesetz (wg. Datenschnittstellen)

GEHT DAS DENN?

- Die derzeit in Vorbereitung befindliche Novelle der EU-Gebäuderichtlinie sieht die Einrichtung transparenter, nationaler Datenbanken für Energieausweisdaten sowie die Einführung von sog. Gebäudelogbüchern vor, in denen einer Gebäudeakte gleich die relevanten Informationen zusammengeführt werden können.
- Länder wie die Niederlande und Dänemark, die dem gleichen EU-Datenschutzrecht unterliegen wie Deutschland, haben bereits seit Jahren entsprechende Datenbanken. In den Niederlanden kann aus dem Gebäudemodell sogar schon für die meisten Gebäude ein indikativer Energieausweis generiert werden.
- Technisch wie rechtlich gibt es keinen triftigen Grund, warum ein entsprechendes Gebäuderegister nicht bis Ende 2023 in Deutschland an den Start gehen sollte. Die 3-D-Gebäude-Datenbanken sind u.a. auf Länderebene bereits vorhanden, es fehlt hauptsächlich die eindeutige, landesweit gültige Gebäude-ID und die Schnittstelle zu dezentralen Datenquellen für eine Gebäude-Registerkarte.



Kontakt



Christian Noll

Geschäftsführender Vorstand
Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V.
Tel.: +49 (0) 179 149 576 4
E-Mail: christian.noll@deneff.org



Sophia Siemer

Junior Policy Advisor Energieeffizienz in Gebäuden
Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V.
Tel.: +49 (0) 176 624 820 53
E-Mail: sophia.siemer@deneff.org



Laurenz Hermann

Senior Berater
co2online gemeinnützige Beratungsgesellschaft mbH
Tel.: +49 (30) 210 218 615
E-Mail: laurenz.hermann@co2online.de

Herausgebende

Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)

Kirchstraße 21 · 10557 Berlin
Telefon: (030) 36 40 97-01
Fax: (030) 36 40 97-42
E-Mail: info@deneff.org

Eingetragen im Vereinsregister beim Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg unter Nr. 30204 B
Vorstandsvorsitzender: Carsten Müller
Geschäftsführende Vorstände: Martin Bornholdt, Christian Noll

co2online gemeinnützige Beratungsgesellschaft mbH

Hochkirchstraße 9 · 10829 Berlin
Telefon: (030) 76 76 85 0
Fax: (030) 76 76 85 11
E-Mail: kontakt@co2online.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführerin: Tanja Loitz
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Handelsregister-Nr.: HRB 912 49
Umsatzsteuer-Identifikations-Nr.: DE233964948

Fotos: istockphoto, shutterstock

Foto Dr. Thomas Engelke: Gert Baumbach, vzbv
Foto Dr. Melanie Weber-Moritz: DMB
Foto Frank Ernst: privat
Foto Barbara Metz: Stefan Wieland
Foto Kristina Jeromin: Renato Ribeiro Alves
Foto Laurenz Hermann: co2online
Foto Christian Noll: Marco Urban/DENEFF e.V.
Foto Sophia Siemer: Jordan Kern/DENEFF e.V.