



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

09 2019

72. Jahrgang C 3188



NEUE GESCHÄFTSFELDER, NEUE AUFGABEN

Engagement über den Wohnungsbau hinaus

► 26

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Mensch und Natur in Einklang
bringen: Konsens in Hamburg

► 8

ENERGIE + TECHNIK

Chancen durch die Neuerungen des
Heizungsoptimierungsprogramms

► 46

MARKT + MANAGEMENT

Fortschreitende Digitalisierung:
Unnötige Komplexität vermeiden

► 56

Interview mit Dr. Michael Herma

„Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung könnte beihilfefrei ausgestaltet werden“



Quelle: privat, Foto: Thilo Ross

Bei der energetischen Gebäudeerneuerung kommt der Optimierung der Anlageneffizienz eine große Rolle zu. Mit geringinvestiven Maßnahmen, wie z. B. dem hydraulischen Abgleich, kann viel für die Einsparung von Energie und für den Klimaschutz geleistet werden. Doch die Beantragung von Fördermitteln ist vielfach kompliziert. Welche geplanten Neuerungen des Heizungsoptimierungsprogramms Chancen für die Wohnungswirtschaft bergen, erklärt der Rechtsanwalt und Partner der Berliner Firma Herma Consulting.

Herr Dr. Herma, Sie begleiten u. a. Wohnungsunternehmen, Contractoren und Wärmelieferanten bei der Beantragung von öffentlichen Fördermitteln bei der energetischen Gebäudesanierung. Die Sanierungsquote im Bestand stagniert seit Jahren. Ist die Wohnungswirtschaft gut aufgestellt?

Die Wohnungswirtschaft ist ein äußerst wichtiger Akteur bei der Steigerung der Energieeffizienz im Bestand. Leider werden allzu oft Fördermittel auch von professionell aufgestellten Unternehmen nicht beantragt. Als besonders bedauerlich empfinde ich es, dass z. B. geringinvestive Maßnahmen wie die Optimierung bestehender Anlagen mitunter nicht durchgeführt werden. Denn mit dem seit 2016 bestehenden „Förderprogramm Heizungsoptimierung“ fördert der Bund bzw. das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) inzwischen fast alle Komponenten rund um den Heizkessel mit einem 30%igen Zuschuss auf Produkte und die Installation. Durch die Wahl der richtigen Komponenten und die Einhaltung der Vorgaben, sind beim Heizungstausch in speziellen Fällen Förderquoten von bis zu 50% möglich.

Was sind die Gründe dafür, dass die Mittel wenig genutzt werden?

Im Bereich der Privatkunden spielt bestimmt die starke Auslastung des SHK-Handwerks eine große Rolle. Es hat aufgrund voller Auftragsbücher kaum Anreize, auf Förderprogramme hinzuweisen und die Investitionssumme für den Kunden zu reduzieren.

Für professionelle Investoren wie Wohnungsunternehmen oder Contractoren stellt hingegen die De-minimis-Regel eine Hürde dar, denn sie begrenzt die Förderung innerhalb von drei Jahren auf max. 200.000 € pro Antragsteller. Werden größere Sanierungsmaßnahmen umgesetzt oder erfolgen Erneuerung und Wärmelieferung im Rahmen eines Contracting, wirkt sich dies negativ aus.

Was schlagen Sie vor?

Viele Wohnungsunternehmen setzen heute aus guten Gründen auf Contractinglösungen. Dem sollte auch im Rahmen der Förderung von Sanierungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Investitionshürden für klimafreundliche Sanierungsmaßnahmen sollten abgeschafft werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, der Kostenneutralität im Rahmen der Umstellung auf Wärmelieferung sollte das Förderregime keine weiteren Hürden aufbauen. Die momentan weit verbreitete De-minimis-Regel verhindert die Förderung

größerer Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Begrenzung der Förderhöhe.

Könnte die Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO) hier Abhilfe schaffen?

Sobald die AGVO Anwendung findet, verlagern sich die Hürden für eine Inanspruchnahme von der Höhe der Förderung auf die operative Abwicklung. Die Beschränkung der Förderung auf die sog. Investitionsmehrkosten stellt für viele Unternehmen ein Hemmnis dar, das die Inanspruchnahme von Fördermitteln und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen behindert. Daher wäre eine Vereinfachung der Bestimmung der Höhe der förderfähigen Kosten erster ein sinnvoller Schritt zur Erreichung der Klimaziele.

Und der zweite Schritt?

Wir sollten das Förderregime im Gebäudebereich grundsätzlich überdenken. Momentan habe ich das Gefühl, dass die Bürokratie uns hier einen Schildbürgerstreich spielt. Viele Hemmnisse werden mit der Erfüllung europarechtlicher Beihilfavorschriften begründet. Löst man sich einmal von diesem Gedanken und räumt Klimaschutz im Gebäude den politischen Stellenwert ein, der ihm zusteht, könnte man den großen Hebel von Woh-

nungswirtschaft und Wärmelieferanten nutzen, um den Klimazielen im Gebäudebereich schnell näher zu kommen.

Wie stellen Sie sich das vor?

Der EuGH hat entschieden, dass die deutsche Förderung von Strom aus erneuerbaren Energien und die Begrenzung der EEG-Umlage keine Beihilfe darstellen. Die Europäische Kommission führt in einer Mitteilung zum Begriff der staatlichen Beihilfe einige Punkte an, die zumindest Zweifel entstehen lassen, ob die Förderung der energetischen Gebäudesanierung überhaupt als Beihilfe zu qualifizieren ist. Die dem Urteil zur EEG-Umlage und der Mitteilung der Kommission zugrundeliegenden beihilferechtlichen Grundsätze sollte der Fördergeber genauer unter die Lupe nehmen.

Was heißt das für die Wohnungswirtschaft?

Ich komme im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zum Ergebnis, dass die Förderung der energetischen Gebäudesanierung bereits in ihrer aktuellen Ausgestaltung keine Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) ist. Damit ist eine Beschränkung der Förderhöhe nach AGVO oder die bisher angewendete De-minimis-Regelung meines Erachtens obsolet. Das Kurzgutachten ist unter www.herma-consulting.de abrufbar. Kurzum: Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung kann meines Erachtens in allen Förderprogrammen als beihilfefrei angesehen werden. Klimaziele erreicht man eben nicht mit Bürokratie, sondern mit nachhaltiger Energiepolitik.

Sie gehen also davon aus, dass die Förderung im kommenden Jahr überarbeitet wird. Welche Auswirkungen wird das für die Wohnungswirtschaft haben?

Befristet ist die aktuelle Förderrichtlinie ist bis zum 31. Dezember 2020. Die Entscheidung über Änderungen oder eine Verlängerung obliegt dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Ich nehme Signale wahr, dass die Förderung für Effizienzmaßnahmen im Bereich Heizung beibehalten werden soll. Ein Wegfall der Förderung für den hydraulischen Abgleich und damit verbundene Techniken wie Pufferspeicher, Entgasungsanlagen, Ventile oder Hocheffizienzpumpen ist

könnte dann durch die Installation eines Pufferspeichers ermöglicht werden – die Anlage wäre sozusagen „renewable-ready“. Die Förderung der Brennwerttechnologie könnte mit diesem Annex dann ein wichtiger Bestandteil des Förderregimes bleiben.

Was wäre noch zu tun?

Oftmals liegt der Fehler im Detail. So wird regelmäßig vergessen, den hydraulischen Abgleich beim Austausch der Heizungsanlage durchzuführen. Moderne Brennwertkessel kommen dann überhaupt nicht in den Bereich der Kondensation. Die Anlage ist zwar neu, verbraucht aber die glei-

„Die Klimaziele erreicht man nicht mit Bürokratie, sondern mit nachhaltiger Energiepolitik“

aus meiner Sicht undenkbar. Man muss sich vor Augen führen, dass wir in Deutschland für die Erzeugung von warmem Wasser 800 TWh verbrauchen. Die deutschen Haushalte verbrauchen aber nur rund 130 TWh Strom pro Jahr. Der Heizungssektor ist also ein wichtiger Faktor bei der Erreichung der Klimaziele. Heute neu verbaute Heizungen werden die nächsten 15 bis 20 Jahre im Betrieb sein. Der Stand der Technik muss also auch die versprochene Effizienz liefern. Und das geht nur in Verbindung mit dem hydraulischen Abgleich.

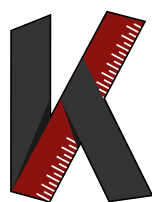
Im Bereich des Kesseltausches wird die Förderung voraussichtlich mehr auf erneuerbare Energien und hybride Systeme setzen. Eine Förderung

che Energiemenge wie die alte. Dies ist ärgerlich und vermeidbar, gerade weil der hydraulische Abgleich und viele damit verbundene Maßnahmen durch das BAFA ja grundsätzlich gefördert werden. Der Gedanke, die Heizung als Gesamtsystem zu verstehen, muss sich an dieser Stelle noch durchsetzen.

Eine Abwrackprämie lediglich auf den Tausch des Wärmereizgerers ist daher nicht das Mittel der ersten Wahl. Die Heizung muss endlich als System verstanden werden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.



KÜCHENTHAL
IMMOBILIENCONSULTING
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Rahmenvertragspartner großer Wohnungsbaugesellschaften

Bauleitung / Projektleitung Ihrer Projekte – gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere
Angebots- / Rechnungsprüfung und Freigabe auf Ihren internen (SAP) Systemen
Wir integrieren uns, als temporärer Teil Ihrer Bauabteilung, in Ihr System.