

Definition "Worst Performing Building" (WPB) in der BEG

Anmerkungen der BAK (Transparenzregister-ID: R002429)

Stand 09. September 2022

Allgemeine Einschätzung

- **Gezielte Adressierung der energetisch schlechtesten Gebäude ist richtig:** Unzweifelhaft ist es notwendig, die Quote energetischer Sanierungen deutlich zu erhöhen. Die BAK begrüßt die mit der WPB-Definition verknüpfte Intention, dabei gezielt die Gebäude mit den höchsten Energieverbräuchen/-bedarfen (und folglich auch den höchsten THG-Emissionen) zu adressieren.
- **BEG ist für viele WPB nicht das passende Förderinstrument:** Zweifel bestehen allerdings an der Auswahl des Instruments. Das mit der BEG verfolgte Ziel ist es, Anreize für energetisch hohe Standards im Neubau bzw. für energetische Verbesserungen im Gebäudebestand zu setzen. Mit dem vorgeschlagenen WPB-Bonus sollen diese Anreize bei den energetisch schlechtesten Gebäuden verstärkt werden. Bei einem großen Teil der Gebäude, die laut vorgelegter Definition zur Gruppe der WPB gehören, ist der Fokus auf den energetisch schlechten Zustand und die erforderlichen energetischen Maßnahmen jedoch zu kurz gegriffen. Denn oftmals ist nicht nur die energetische Qualität dieser Gebäude schlecht, sondern deren baulicher Zustand insgesamt. Die Gebäude befinden sich nicht selten an Standorten, an denen die Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung und die bauliche Aufwertung schwierig sind. Daher bezweifelt die BAK, dass die BEG und ein damit verknüpfter Bonus hinreichende finanzielle Impulse für eine Aufwertung dieser Immobilien setzen können. Da sich neben der Frage von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Gebäude-Ebene i.d.R. auch die Frage quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen stellt, sehen wir in Bezug auf einen großen Teil der als WPB eingestufteten Gebäude die Städtebauförderung als das passendere Förderinstrument.
- **Perspektivisch sollten WPB über das Ordnungsrecht adressiert werden:** Perspektivisch sieht die BAK den zielführenden Weg darin, die bei WPB notwendigen energetischen Sanierungen über das Ordnungsrecht (+entsprechenden Vollzug) in die Breite zu tragen. Diese Sanierungspflichten sollten jedoch nicht ohne die Möglichkeit einer flankierenden Förderung / sozial abfedernder Finanzierungsmodelle eingeführt werden. Dort, wo die geforderten Sanierungsmaßnahmen unwirtschaftlich sind oder sich erst nach sehr langen Zeiträumen amortisieren, muss es finanzielle Kompensation für die Gebäudeeigentümer geben. Auch Mieter sollten durch die Maßnahmen nicht höher belastet werden. Modernisierungskosten sollten nur in dem Maß auf die Mieter umgelegt werden können, wie sich die Heizkosten reduzieren.



WPB-Definition wirft Fragen auf

- **Ableitung von Förderkonditionen aus Energieausweisen ist problematisch:** Laut dem vorgelegten Vorschlag kann der Anspruch auf den WPB-Bonus aus dem Energieausweis (EA) abgeleitet werden. Das halten wir für problematisch, ...
 - **...weil die Qualitätsanforderungen an EA aktuell mangelhaft geregelt sind:** Zwar ist der Kreis der EA-Ausstellungsberechtigten auf die im GEG genannten Personengruppen beschränkt. Anders als bei den in der dena-Liste geführten Energieeffizienz-Experten gibt es für die EA-Ausstellungsberechtigten jedoch keine zentrale Liste und keine Prüfung der Zulassungsvoraussetzungen. Auch die Zulässigkeit von Eigentümerangaben, und der Erstellung von Bedarfsausweisen über Online-Portale sowie unklare Methoden/Sorgfalt bei EA-Ausstellern müssen in diesem Zusammenhang hinterfragt werden.
 - Sollen künftig Förderkonditionen und ggfs. sogar Sanierungspflichten aus Energieausweisen abgeleitet werden, dann bedarf es hier dringend einer Qualitätssicherung. Beispielsweise durch Beschränkung des Kreises der EA-Ausstellungsberechtigten auf die allgemeinwohlverpflichteten Berufsgruppen Architekten und Ingenieure.
 - **...weil sich Haftungsprobleme ergeben können:** Hinsichtlich der Ausgestaltung des BEG ist zu hinterfragen, ob ein EE-Experte auf Basis eines nicht von ihm erstellten Energieausweises eine Bestätigung zum Förderantrag ausstellt und was passiert, wenn nachträglich festgestellt wird, dass der zugrundeliegende Energieausweis falsch ist. Ferner führt die durch das BMWK vorgeschlagene komplizierte Eingruppierung aufgrund mehrerer unterschiedlicher Merkmale zu unübersichtlichen Regelungen, die eine rechtssichere Anwendung unmöglich machen und im Zweifel zu viel Ärger sorgen. Eine vereinfachte Erfüllungsoption scheint wiederum nicht zielführend, da immer Experten eingebunden sind und in jedem Fall ein detaillierter Nachweis für den Förderantrag notwendig ist.
 - Um hier Rechtssicherheit zu schaffen und mögliche Konflikte zu vermeiden, sollte die BEG so ausgestaltet werden, dass der EE-Experte die Ermittlung, ob das Gebäude der Definition des WPB entspricht, selbst vornehmen.
- **Effizienzklassen-Einteilung in Deutschland bislang nicht EU-konform:** Wenn es das Ziel ist, dass sich aus der Zuordnung einer Immobilie zu einer Effizienzklasse bestimmte Förderansprüche oder ggfs. auch Sanierungspflichten ableiten lassen, dann sollte diese Zuordnung auf Basis einer langfristig beständigen und rechtssicheren Klassenskala vorgenommen werden. Die EU-Kommission hat in dem EPBD-Entwurf von Dezember 2021 vorgeschlagen, eine EU-weit harmonisierte Skala von A bis G in den Mitgliedstaaten einzuführen. Die Klasse G umfasst entsprechend der EPBD-Logik die 15 % der Gebäude im nationalen Gebäudebestand, mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz. In Deutschland gilt aktuell eine davon abweichende Skala, die von A bis H reicht.
 - Wir raten davon ab, die WPB-Definition an der aktuell in Deutschland geltenden Klassenskala festzumachen. Vielmehr sollten vorab schleunigst die EPBD-

Vorgaben umgesetzt werden. Das Vorgehen hierbei wäre genau umgekehrt zu dem Vorschlag des BMWK: Nicht die Zugehörigkeit zu einer Klasse (H) definiert, was als WPB bezeichnet werden kann. Sondern anhand der Verbräuche/Bedarfe wird zunächst identifiziert, was die 15% der energetisch schlechtesten Gebäude sind. Diese bilden dann nach EPBD-Logik die Klasse G. Für diese Zuteilung müsste allerdings zunächst eine belastbare Datengrundlage des nationalen Gebäudebestands geschaffen werden. Derzeit ist uns keine Auswertung bekannt, auf deren Grundlage die Einteilung wie oben beschrieben erfolgen kann.

- **Abgrenzung über das Baujahr 1957 nicht plausibel:** Nicht nachvollziehbar finden wir die bauzeitliche Einordnung (bis Baujahr 1957). Zwar wird für die Einstufung von Baukonstruktionen zwischen Baualtersklassen auch bis 1957 unterschieden. Bis zur Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 galt jedoch als baurechtlich verbindlicher Standard nur der Mindestwärmeschutz.
 - Daher wird vorgeschlagen, die Grenze bei Gebäuden vor Einführung der WSchV 1977 zu ziehen.
- **Unklarheiten bei den Vorgaben zu unsanierten Außenwandflächen:** Es bestehen im Detail Unklarheiten. Was zählt als Bezugswandfläche? Das spielt vor allem bei angebauten Gebäuden, Kellerräumen, etc. eine Rolle. Werden Fenster / Türen übermessen? Das wiederum ist entscheidend bei Gebäuden mit großen Glasanteilen (z. B. im Gewerbe). Wird Innendämmung mitgerechnet? Viele Objekte haben Innendämmung oder Teilinnendämmung. Gerade Altstadtgebäude, die außen einer Altstadtsatzung unterliegen, dürfen auf der Sichtseite nicht verändert werden.
 - Es wird vorgeschlagen, dass nur die Wandflächen zählen sollten, an denen noch keine Maßnahmen umgesetzt wurden und die ein beheiztes Volumen umschließen (Hüllfläche).
 - **Ein Gegenvorschlag für eine WPB-Definition ist in [Anhang 1](#) zu finden.**

Zielniveau zu hoch

- **Baulicher/technischer Spielraum bei vielen WPB zu eng, um Standard EH/EG 40 bzw. 55 zu erreichen:** Das als Voraussetzung für den WPB-Bonus genannte Zielniveau EH/EG 40 bzw. 55 ist aus unserer Sicht zu ambitioniert für die adressierte Gruppe der WPB. Es ist davon auszugehen, dass der Spielraum bei den meisten WPB nicht nur wirtschaftlich, sondern auch in baulicher und technischer Hinsicht zu gering ist, um ein energetisches Niveau zu erreichen, das nahe dem Niveau geförderter Neubauten liegt (Stichwort: Denkmal-/Ensembleschutz und Besonders erhaltenswerte Bausubstanz).
 - Realistischer und dennoch zielführend wäre es, auf klimaneutralen Betrieb (durch Einbau eines entsprechenden EE-betriebenen Wärmereizgebers) zu setzen und sich bei den Wärmeschutzanforderungen an EH/EG 70 zu orientieren

Anreizwirkung zu gering

- **Bonus zu gering für den hohen geforderten Standard:** Unabhängig von den baulichen/technischen Möglichkeiten sind auch die wirtschaftlichen Möglichkeiten bei vielen WPB begrenzt. Wie oben beschrieben, befinden sich viele WPB an Standorten, an denen die Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung und die bauliche Aufwertung schwierig sind. Daher bezweifelt die BAK, dass der vorgeschlagene WPB-Bonus von gerade einmal 5% hinreichende finanzielle Anreize liefern kann, mit denen energetische Sanierungen angestoßen und die wirtschaftlichen Mehraufwände kompensiert werden können.
 - Hier wäre eine deutlich höhere Zusatzförderung erforderlich.
- **Zusätzliche finanzielle Unterstützung für denkmalgeschützte WPB:** Gebäude, gerade Wohngebäude, welche unter Denkmalschutz stehen, benötigen weitgreifende finanzielle Unterstützung, da ggf. nur mit Innendämmung (Leibungsdämmung) agiert werden kann.
 - Eine zusätzliche finanzielle Unterstützung für denkmalgeschützte WPB müsste daher vorgesehen werden. Dies gilt auch für aufwändige Konstruktionen für Balkone oder Zierelemente.
- **Effizienzhausförderung muss insgesamt (wieder) attraktiver werden:** In diesem Zusammenhang möchten wir auf die aktuell bestehende Unwucht zwischen Effizienzhausförderung und Einzelmaßnahmenförderung hinweisen. Eine Effizienzhausförderung von nur 15% für einen EH 55-Standard, die darüber hinaus nur noch als Darlehen gewährt wird, ist im Vergleich zu dem für Einzelmaßnahmen gewährten Zuschuss von 15% und den für Anlagentechnik noch deutlich höheren Zuschüssen, nicht attraktiv und setzt falsche Förderanreize. Das Problem bei Einzelmaßnahmen ist, dass immer wieder aufwändige oder teure Maßnahmen ausgelassen oder nur einzelne Maßnahmen umgesetzt. Ein durchgängiger und klimaschutzdienlicher Standard kommt so nicht zu Stande.
 - Um die klimaschutzpolitischen Ziele umzusetzen, muss die BEG – anders als jetzt – künftig vor allem systemische Sanierungen auf Effizienzhausniveau fördern.

Berlin, 09.09. 2022

Ansprechpartner: Jörg Schumacher, Referatsleiter Nachhaltigkeit
Telefon: 030 / 26 39 44 – 64, E-Mail: schumacher@bak.de

Die Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt auf nationaler und internationaler Ebene die Interessen von ca.135.000 Architekten gegenüber Politik und Öffentlichkeit.

Anhang 1: Gegenvorschlag der BAK für eine WPB-Definition

Für Wohngebäude

Für eine Zuordnung in die Gruppe der WPB kommen ausschließlich Gebäuden in Frage, die vor Einführung der WSchV 1977 errichtet wurden.

Diese werden auf Grundlage des mittleren U-Werts der Gebäudehülle in verschiedene Effizienzklassen eingeordnet. (Und nicht wie vom BMWK vorgeschlagen auf Grundlage einer pauschalen Einstufung aufgrund des Energieausweises oder des Baualters.) Als Referenz könnte die Klassifizierung auf der Grundlage des TABULA/EPISCOPE-Projektes des IWU (<https://episcope.eu/communication/download/>) herangezogen werden. Hier wurde der Gebäudebestand einschl. der energetischen Kennwerte klassifiziert.

Demnach beträgt der Gebäudebestand an Wohn-Gebäuden aus den Baujahren bis 1978 ca. 65% (Wohnflächenanteil). Etwa 27%-30 der Gebäude waren 2009 renoviert. Die verbleibenden unsanierten Gebäude machen demnach etwa 46% aus. Da in die Gruppe auch viele Gebäude fallen, bei denen einzelne Bauteile energetisch modernisiert wurden, könnte man die ungedämmten Gebäudes dieser Gebäudegruppe sicherlich gut für die Definition der etwa 25% der am schlechtesten gedämmten Gebäude verwenden. Im ungedämmten Zustand haben diese Gebäude haben im Mittel etwa folgende U-Werte:

- Dach 1,00 W/(m²K)
- Außenwand 1,4 W/(m²K)
- Fenster 2,7 W/(m²K)
- Fußboden 1,24 W/(m²K)

Der mittlere U-Wert (Berechnung nach Anhang F DIN V 18599-2) dieser Gebäude liegt bei etwa $H'T=1,3$ W/(m²K). Wenn man von einer Streuung von +/- 20% ausgeht, liegt der untere U-Wert bei etwa 1,04 W/(m²K) also etwa 1,0 W/(m²K). Dieser mittlere U-Wert könnte der untere Grenzwert für WPB sein. Man könnte alternativ auch einen Referenzgebäude-Standard für das WPB definieren, was aber ungleich komplizierter ist. Da ohnehin ein Energie-Effizienz-Experten (EEE) für die Berechnung eines Nachweises zum EH 55/40 notwendig ist, kann dieser Grenzwert für Bestandsgebäude vergleichsweise leicht ermittelt werden.

Für Nichtwohngebäude

Für Nichtwohngebäude sollten ggf. Zonen mit Temperaturen ≥ 19 °C und Zonen mit einer Beheizung von 12..<19 °C unterschieden werden. Für niedrig beheizte Zonen würde man dann ggf. einen höheren Referenz-Wert ansetzen. Man könnte aber auch zur Vereinfachung auf einen höheren Wert verzichten.