

Arbeitspapier

**zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung
des Gebäudeenergiegesetzes und mehrerer
Verordnungen zur Umstellung der Wärme-
versorgung auf erneuerbare Energien
(Stand 07.03.2023)**

10. März 2023

Präambel

Das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes befindet sich in der Ressortabstimmung. Ein abgestimmter Referentenentwurf liegt noch nicht vor. Bereits diskutierte unveröffentlichte Entwurfsfassungen geben lediglich Rückschlüsse auf einen regierungsinternen Diskussionsstand. Die mittelständische Immobilienwirtschaft lehnt die Neuregelungen ab. Im Folgenden erläutern wir Eckpunkte und Vorschläge des BFW.

Eckpunkte im Kurzüberblick

- **Ziele wirtschaftlich und sozial tragfähig ausgestalten.**
- **Umstieg auf Erneuerbare Energien ab 2024**
 - Betriebsverbote für 30 Jahre alte Heizkessel
 - Stufen für Betriebsverbote
 - Übergangsfristen bei Heizungshavarien
 - Übergangsfristen bei zukünftigem Anschluss an ein Wärmenetz
 - Übergangsfristen für Gasetagenheizungen
- **Amortisationsprinzip erhalten.**
- **Erfüllungsoptionen, Technologieoffenheit erhalten.**
 - Differenzierung zwischen Neubau und Bestand
 - Erfüllungsoptionen im Neubau und im Bestand
 - Anschluss an ein Wärmenetz
 - Stromdirektheizung
 - Weitere Optionen im Bestand
 - Einbau einer Biomasseheizung (Holzheizung, Pelletheizung, etc.)
 - Einbau einer Gasheizung, die nachweislich erneuerbare Gase nutzt
 - Einbau einer Hybridheizung
- **Regelungen zum Mieterschutz im Zivilrecht diskutieren.**
- **Länderöffnungsklausel verfassungskonform gestalten.**

Im Einzelnen:

Ziele wirtschaftlich und sozial tragfähig ausgestalten.

Um die Abhängigkeit von fossilen Energien auch im Gebäudebereich zu überwinden, soll ab 2024 grundsätzlich jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Eine entsprechende Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag wurde um ein Jahr von 2025 auf 2024 vorgezogen. Ziel ist der klimaneutrale Gebäudebestand bis spätestens 2045. Hierfür sollen in den nächsten 20 Jahren alle Heizungen schrittweise auf erneuerbare Energien umgestellt werden.

BFW: Entgegen der Zielsetzung leistet der vorliegende GEG-Entwurf (Stand 07.03.2023) keinen wesentlichen Beitrag zu einem nachhaltigen und treibhausgasneutralen Gebäudebestand. Denn

die wirtschaftliche und sozial tragfähige Umsetzung wird nicht ausreichend berücksichtigt. Das wirtschaftlich und sozial Machbare muss bei einer Überarbeitung des Gesetzentwurfes in den Fokus gerückt werden. Ziel dieses Gesetzes muss es demnach sein, einen wesentlichen Beitrag zu leisten für die *wirtschaftliche und sozial tragfähige* Transformation zu einem nachhaltigen und treibhausgasneutralen Gebäudebestand. § 1 Abs. 1 GEG-E ist entsprechend zu ergänzen.

Flankierende Förderprogramme müssen sicherstellen, dass Mehrkosten für höhere Standards durch auskömmliche Förderung kompensiert werden. Anderenfalls stehen ambitionierte Anforderungen nur auf dem Papier und kommen in der Realität nicht an. Förderrecht ist kein Alibi, sondern essentiell für den Erfolg beim Klimaschutz. Wenn das nicht passt, wird schlichtweg nicht gebaut und saniert.

Daneben stellen sich weitere Fragen: Können neben der Modernisierung der Heizungsanlagen noch weitere Investitionen in den Bestand getätigt werden. Es geht bei der Bestandsbewirtschaftung nicht nur um Energieeffizienz, sondern auch um moderne Bäder, Fußbodenbeläge oder auch um die Erneuerung von Elektroanlagen. Für eine nachhaltige Bewirtschaftung müssen die Spielräume für diese Investitionen erhalten bleiben. Anderenfalls werden Investitionen in zeitgemäße Standards nicht mehr durchgeführt.

Umstieg auf Erneuerbare Energien ab 2024

Grundsätzlich soll ab dem 1.1.2024 jede neu eingebaute Heizung (in Neubau und Bestandsgebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude) mindestens 65% erneuerbare Energie nutzen.

Bestehende Heizungen müssen zunächst nicht ausgetauscht werden. Es gibt also keine sofortige Austauschpflicht. Sofern eine bestehende Heizung ordnungsgemäß funktioniert, kann diese zunächst weiterhin genutzt werden. Auch sind Reparaturen weiter möglich. Ist die Heizung also nur defekt und kann repariert werden, darf sie zunächst weiterhin betrieben werden.

Betriebsverbote

Bestehende Gas- und Ölheizungen müssen 30 Jahre nach Einbau und Aufstellung außer Betrieb genommen werden.

Stufen für Betriebsverbot für 30 Jahre alte Heizkessel

1. 31. Dezember 2026 für Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1990 eingebaut oder aufgestellt wurden,
2. 31. Dezember 2027 für Heizkessel, die zwischen dem 1. Januar 1990 und dem 31. Dezember 1992 eingebaut oder aufgestellt wurden,
3. 31. Dezember 2028 für Heizkessel, die zwischen dem 1. Januar 1993 und dem 31. Dezember 1996 eingebaut oder aufgestellt wurden,
4. 31. Dezember 2029 für Heizkessel, die zwischen dem 1. Januar 1997 und dem 31. Dezember 1998 eingebaut oder aufgestellt wurden und
5. 31. Dezember 2030 für Heizkessel, die nach dem 31. Dezember 1998 eingebaut oder aufgestellt wurden.

BFW: Der BFW lehnt Betriebsverbote für funktionierende Heizkessel ab. Klar ist, leistungsfähige Immobilieneigentümer haben bereits in moderne Heizungstechnik investiert, und zwar unabhängig vom verwendeten Energieträger. Begrenzt leistungsfähige Immobilieneigentümer konnten nicht oder nicht in einem für die Klimaschutzziele relevanten Umfang investieren. Die kostenintensive Austauschpflicht für ggf. noch intakte Heizungsanlagen verstärkt die Situation begrenzter Leistungsfähigkeit. Im Übrigen besteht das Risiko, dass die Pflicht zum vorzeitigen Austausch effizient laufender Heizungstechnik zuvor getätigte Investitionen wirtschaftlich entwertet.

Übergangsfristen bei Heizungshavarien

Ist die Heizung kaputt und kann nicht mehr repariert werden (Heizungshavarie) greifen Übergangsfristen. Vorübergehend kann eine (ggf. gebrauchte) fossil betriebene Heizung eingebaut werden, wenn innerhalb von drei Jahren nach Ausfall der alten Heizung planmäßig auf eine Heizung umgestellt wird, die zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben wird.

Übergangsfristen bei zukünftigem Anschluss an ein Wärmenetz

Soweit ein Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, aber noch nicht möglich ist, gibt es zeitlichen Spielraum von bis zu 5 Jahren. Das bedeutet, der Eigentümer muss sich verpflichten, innerhalb von fünf Jahren den Anschluss an ein Wärmenetz sicherzustellen. Bis dahin kann noch eine Heizung genutzt werden, die das „Heizen mit Erneuerbaren Energien“ nicht erfüllt.

Die Frist verlängert sich auf bis zu 10 Jahre, wenn sich der Wärmenetzbetreiber zusätzlich verpflichtet, das Gebäude zu einem angemessenen Preis mit Wärme zu versorgen. Nach der Gesetzesbegründung soll die Angemessenheit des Preises für die Wärmelieferung zukünftig durch eine „zuständige Behörde“ festgestellt werden.

Übergangsfristen für Gasetagenheizungen

Auch bei Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizungen und Einzelöfen gibt es Übergangsfristen von insgesamt bis zu sechs Jahren: Fällt die erste Gasetagenheizung in dem Gebäude aus, haben die Eigentümer zunächst drei Jahre Zeit, um zu entscheiden, wie für das gesamte Gebäude auf Erneuerbare Heizungen umgestellt wird. Dann erhalten sie, wenn sie sich für Zentralisierung der Heizung entschieden haben, weitere drei Jahre Zeit zur Umsetzung.

Amortisationsprinzip erhalten.

Ein Befreiungstatbestand wegen unbilliger Härte liegt bislang vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eingetretenen Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Dieser Befreiungstatbestand wurde gestrichen.

BFW: Der im Entwurf gestrichene § 102 Abs. 1 S. 2 GEG- E muss wieder eingefügt werden.

Die Abschaffung des wirtschaftlichen Amortisationsprinzips führt zu einer nahezu bedingungslosen Austauschpflicht von funktionierenden Heizungsanlagen. Die damit verbundenen Kosten stehen im Widerspruch zu der begrenzten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Immobilieneigentümern und Mietern. Kein Immobilieneigentümer tätigt eine Investition, die betriebswirtschaftlich nicht tragfähig ist oder zu einer finanziellen Überforderung der Mieter führt.

Das Amortisationsprinzip ist kein Selbstzweck, sondern auch Grundlage der Akzeptanz des eingeschlagenen Weges für Bevölkerung und Wirtschaft. Energieeinsparungen müssen aus den eingesparten Energiekosten refinanzierbar sein und die gewählten Vorgaben müssen sicherstellen, dass mit dem geringsten Kostenaufwand das größte Einsparpotential gehoben wird.

Bei der Streichung von § 102 Abs. 1 S. 2 GEG- E handelt es sich entgegen der Begründung auch nicht um eine bloße Anpassung an die jüngste Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts. Es ist zwar richtig, dass es keinen automatischen Vorrang von Wirtschaftlichkeitserwägungen gegenüber dem Klimaschutz als Staatsziel gibt. Andererseits genießt Artikel 20a GG keinen unbedingten Vorrang gegenüber anderen Belangen, sondern ist im Konfliktfall in einen Ausgleich mit anderen Verfassungsrechtsgütern und Verfassungsprinzipien zu bringen. Soll dieser Interessenausgleich der verfassungsrechtlichen Schutzgüter gelingen, darf demzufolge nicht unverhältnismäßig in die Eigentumsrechte gem. Art 14 GG eingegriffen werden.

Da vom Schutzbereich von Art.14 GG auch die Erwirtschaftung einer Rendite mitumfasst ist, muss dies erst recht für dann Fall gelten, dass investive Entscheidungen nur bei einer Aussicht auf Amortisation getroffen werden. Die verfassungsrechtliche Vorprüfung ist nachzuholen.

Erfüllungsoptionen, Technologieoffenheit erhalten.

Erfüllungsoptionen- Differenzierung zwischen Neubau und Bestand

Um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, sollen die Eigentümer aus mehreren unterschiedlichen Technologien wählen können.

Es wird jedoch zwischen Neubau und Bestandsgebäuden unterschieden. Im Neubau sind nach der Argumentation des BMWK und BMWSB Wärmepumpen bereits die Standardlösung. Daher sieht der Gesetzentwurf aus Sicht dieser Ministerien keine Biomasse oder Gasheizungen als Option vor. Jedes Gebäude soll so geplant werden, dass die übrigen Erfüllungsoptionen (Hybridheizung, elektrische Wärmepumpe oder Fernwärme) ausreichen.

BFW: Technologieoffenheit sieht anders aus. Innerhalb der politisch gesetzten Leitplanken sollte es Wirtschaft und Wettbewerb überlassen bleiben, die effektivste und wirtschaftliche Lösung für das jeweilige Gebäude oder Quartier mit seinen standortbedingten Gegebenheiten zu finden. Biomasse und Gasheizungen müssen auch für den Neubau als Option erhalten bleiben.

Erfüllungsoptionen im Neubau und im Bestand

Anschluss an ein Wärmenetz: In Wärmenetzen sollen verschiedene erneuerbare Wärmequellen sowie Wärme aus Abwärme (z.B. aus Industriebetrieben oder aus Rechenzentren) miteinander kombiniert werden. Wärmenetze sollen bis 2030 einen Anteil von 50 % Erneuerbaren Energien haben, bis 2045 sollen sie komplett dekarbonisiert werden. Daher gelten beim Anschluss an ein Wärmenetz die GEG-Vorgaben als erfüllt.

Einbau einer elektrischen Wärmepumpe: Der Einbau einer elektrischen Wärmepumpe bietet sich für viele Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch für Mehrfamilienhäuser an. Im Bestand funktioniert dies zumeist nur in Kombination mit einer kostenintensiven Dämmung des Gebäudes.

Stromdirektheizung: In sehr gut gedämmten Gebäuden mit geringem Heizbedarf können aus Sicht der Ministerien Stromheizungen genutzt werden. Strom soll bis 2035 vollständig erneuerbar sein.

Weitere Erfüllungsoptionen im Bestand

Einbau einer Biomasseheizung (Holzheizung, Pelletheizung, etc.).

Einbau einer Gasheizung, die nachweislich erneuerbare Gase nutzt: In diesem Fall müssen mindestens zu 65% nachhaltiges Biomethan, biogenes Flüssiggas oder grüner Wasserstoff verwendet werden. Hier müssen Gebäudeeigentümer die begrenzte Verfügbarkeit nachhaltiger Biomasse und vergleichsweise hohe Kosten für Biomethan oder grünen Wasserstoff berücksichtigen.

Einbau einer Hybridheizung: Reicht eine Wärmepumpe allein nicht für die Deckung der Heizlastspitze im Winter aus, kann sie durch einen fossil betriebenen Wärmeerzeuger (Öl- oder Gasheizung) ergänzt werden. Um die Vorgabe von 65 % Erneuerbaren Energien zu erfüllen, muss die Wärmepumpe vorrangig betrieben werden und Mindestanforderungen an die Leistung erfüllen. In noch nicht gedämmten Mehrfamilienhäusern soll die Hybridheizung aus Sicht der der Ministerien eine gute Option sein.

Regelungen zum Mieterschutz im Zivilrecht diskutieren.

Wenn ein Vermieter sich entscheidet, Gasheizungen auf Basis von Biomethan zu nutzen, sollen Mieter vor zu hohen Betriebskosten geschützt werden. Daher sollen Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die Bezugskosten für Biomethan nur in Höhe des Grundversorgertarifs Gas weitergeben dürfen. Dies soll auch bei Pellets/fester Biomasse gelten.

Um Mieter in energetisch schlechteren Gebäuden vor zu hohen Betriebskosten bei

dem Einbau einer weniger effizienten Wärmepumpe zu schützen, sollen die Investitionskosten für eine Wärmepumpe nur dann im Rahmen der Modernisierungsumlage umlagefähig sein, wenn die Wärmepumpe einen Wirkungsgrad von mindestens 2,5 erreicht. Anderenfalls können nur 50 % der Investitionskosten umgelegt werden.

BFW: Mietrechtliche Eingriffe zu Lasten der Vermieter verstärken die wirtschaftliche Schiefelage. Insbesondere Gasheizungen auf Basis von Biomethan werden mit den mietrechtlichen Regelungen zur Investitionsbremse. Das passt nicht zusammen. Biomethan ist damit nur eine Option ohne Chance auf Praxisrelevanz.

Zivilrecht gehört im Übrigen nicht ins Ordnungsrecht. Damit gehören auch die Regelungen zum Schutz von Mietern nicht in das GEG.

So begründet zum Beispiel der bloße Sanierungszustand des Gebäudes noch keinen individuellen mietvertraglichen Anspruch des Mieters. Dies gilt selbst dann, wenn der Vermieter ordnungswidrig Sanierungen unterlässt. Ursache ist die strikte rechtliche Trennung zwischen dem Sanierungszustand als öffentlich-rechtliche Kategorie und dem (zivilrechtlichen) Mietvertrag, bei dem der Anfangszustand der Mietsache Vertragsgegenstand wird.

Zivilrecht hat nichts mit Ordnungsrecht zu tun. Demzufolge müssen die mietrechtlichen Regelungen aus dem GEG-Entwurf gestrichen werden. Regelungsbedürftigkeit und die Regelungsinhalte sind stattdessen im Kontext der bereits bestehenden mietrechtlichen Regelungen zu diskutieren. Federführend zuständig ist das Justizministerium und nicht das BMWK.

Das gleiche gilt für die WEG-rechtlichen Regelungen. Auch diese Regelungen sind aus dem GEG zu streichen. Regelungsbedürftigkeit und Regelungsinhalte sind stattdessen im Kontext des WEG-Rechts zu diskutieren. Federführend zuständig ist ebenfalls das Justizministerium und nicht das BMWK.

Länderöffnungsklausel verfassungskonform gestalten.

Eigene Regelungen der Bundesländer kommen nur dann in Betracht, wenn sie sich in dem bundesgesetzlichen Rahmen bewegen, der vom GEG vorgegeben wird. Aus dem Wortlaut von § 9a GEG-E geht jedoch hervor, dass die Länder den bundesgesetzlich vorgegebenen Rahmen überschreiten können.

BFW: Das ist verfassungsrechtlich fragwürdig. Die Vorprüfung zum Regelungsumfang für eine Länderöffnungsklausel und zum Umfang der Landesgesetzgebungskompetenz ist nachzuholen. In der GEG-Länderöffnungsklausel sollten die Grenzen für Länderregelungen verfassungskonform klargestellt werden. Anderenfalls besteht das Risiko, dass die bundesgesetzlichen Regelungen des GEG durch Länderregelungen entwertet werden. Ein bundesweiter Flickenteppich von Länderregelungen wäre eine weitere negative Folge. Das muss vermieden werden.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Dirk Salewski, Präsident
Christian Bretthauer
Andreas Ibel
Ivonne Kutzner
Frank Vierkötter

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich
Markus Weidling