

Arbeitspapier

Gebäudeenergiegesetz

**Interpretation von FDP, B90/DIE GRÜNEN
und SPD zur koalitionsinternen Einigung
(Stand 27.06.2023) -**

**Offene Fragen zur Umsetzung des neuen
GEG**

28. Juni 2023

Grundsätzliches:

Die regierungsinterne Einigung zum GEG ist noch weit von druckreifen Änderungsanträgen entfernt. Solange der Gesetzentwurf noch nicht überarbeitet worden ist, versuchen nun SPD, FDP und B90/DIE GRÜNEN die Einigung in ihrem Sinne zu interpretieren. Wer die Interpretationen liest, bekommt den Eindruck, man habe es mit drei verschiedenen Gesetzentwürfen zu tun.

Immobilieeigentümer brauchen Planungssicherheit. Das Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung (WPG) könnte helfen, befindet sich derzeit jedoch noch in der Ressortabstimmung. Ziel des WPG ist es, die flächendeckende Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien in den Kommunen ohne den ordnungsrechtlichen Zwang zum Heizungsaustausch sicherzustellen. Das neue GEG darf folgerichtig auch erst nach Inkrafttreten des Gesetzes zur kommunalen Wärmeplanung verabschiedet werden.

Erst wenn wir wissen, was im WPG steht, kann der Inhalt des GEG sachgerecht bewertet werden. Insofern besteht kein Druck, den noch nicht zu Ende gedachten GEG- Entwurf vor der Sommerpause durch Bundestag und Bundesrat zu jagen. Vertrauen in die Politik darf nicht weiter aufs Spiel gesetzt werden. Gründlichkeit statt Aktionismus.

Viele Fragen zum GEG sind auch nach der vermeintlichen Einigung der Koalitionäre weiterhin offen und müssen im Rahmen der Überarbeitung des Gesetzentwurfes geklärt werden. Im Folgenden einige wesentliche Eckpunkte aus dem noch zu klärenden Fragenkatalog:

GEG- Anwendungsbereich für den Bestand erst nach Wärmeplanung

Interpretationen der Parteien

Ab 2024 muss jede neu eingebaute Heizung eine klimafreundliche werden“, heißt es in Kreisen der grünen Bundestagsfraktion. Bei den Liberalen sieht man das völlig anders, dort betont man, dass „niemand zu etwas verpflichtet wird, bevor eine kommunale Wärmeplanung vorliegt“. Die SPD schreibt: „...Wer sich trotz Beratung ab 2024 für eine Gasheizung entscheidet, muss ab 2029 15%, ab 2035 30% und ab 2040 60% klimaneutrale Gase (Biomethan, Wasserstoff) nutzen...“

Forderung

Die Interpretationen der Parteien sind widersprüchlich. Die regierungsinternen Leitplanken sehen jedoch klar und eindeutig vor, dass der Anwendungsbereich des GEG für den Immobilienbestand erst bei Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung eröffnet ist. Dies muss gesetzlich klargestellt werden. Anderenfalls besteht keine Planungssicherheit.

Mietrecht

Interpretationen der Parteien

Die Interpretationen der Parteien sind widersprüchlich. Es wird nicht klar, ob sich die Kappungsgrenze von 0,50 Cent/qm für die Mieterhöhung nach Modernisierung auf den Heizungsaustausch (FDP) oder generelle auf die gesamte Mieterhöhung nach Modernisierung (B90/G) beziehen soll. Nach dem Interpretationspapier der SPD sollen Indexmietverträge nicht zur Mieterhöhung nach verpflichtender Modernisierung berechtigen. Für einen einkommensabhängigen Härtefall einwand soll es nach der SPD eine 30%ige Einkommensgrenze geben.

Forderungen

- Es ist gesetzlich klarzustellen, dass der Deckel von 50 Cent/qm lediglich den Maßnahmenteil des Heizungsaustauschs betrifft. Wird der der Heizungsaustausch mit weiteren Maßnahmen kombiniert, greift immer die Gesamtkappungsgrenze von 3 Euro (bei Mieten unter 7 Euro/qm = 2 Euro). Nur dann besteht auch der von der Regierung avisierte Investitionsanreiz unter Inanspruchnahme der Förderung.
- Es ist gesetzlich oder zumindest in der Gesetzesbegründung klarzustellen, wie der Heizungsaustausch von den übrigen Maßnahmen abzugrenzen ist. Gehören zum Heizungsaustausch auch Pumpen, Ventile oder hydraulischer Abgleich? Das ist vorab zu klären.
- Je umfangreicher Maßnahmen in den Heizungsaustausch einzubeziehen sind, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass eine Kappungsgrenze von 50 Cent/qm wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Es besteht das Risiko, dass eine alternative Mieterhöhung nach Modernisierung in Höhe von 10 % statt 8 % ins Leere geht. Die Vorprüfung zu diesen Fragen zum Leistungsumfang für den Heizungsaustausch und zur Praktikabilität der Kappungsgrenze ist nachzuholen.
- Die Vorschläge aus dem Interpretationspapier der SPD zur pauschalen Herausnahme von Indexmieten aus der Mieterhöhung nach verpflichtender Modernisierung und zum einkommensabhängigen Härtefall einwand waren nie Gegenstand der politischen Diskussion und müssen außen vor bleiben.

Regelungen zum Mieterschutz und WEG im Zivilrecht diskutieren.

Interpretationen der Parteien

Die Parteien wollen die o.g. miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Inhalte im GEG regeln.

Forderungen

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

Auskömmliche Förderung vorrangig vor der GEG-Regulierung ausgestalten.

Interpretationen der Parteien

Aus den Interpretationen wird nicht klar, ob und inwieweit Immobilienunternehmen gefördert werden. Klar ist, es soll eine Sockelförderung, Sozialkomponente und einen Klimageschwindigkeitsbonus geben. Konkrete Ausgestaltung offen.

Forderungen

Haushalts- und beihilferechtlichen Fragen klären. Die bloße Erfüllung ordnungsrechtlicher Anforderungen ist nach den haushalts- und beihilferechtlichen Vorschriften bislang nicht förderfähig. Das ambitionierte Ordnungsrecht im GEG dürfte damit eine Förderbarriere sein. Die haushalts- und beihilferechtlichen Fragen sind vorab zu klären.

Immobilienunternehmen müssen auskömmlich gefördert werden.

Ansonsten entsteht mit dem GEG eine Investitionsbremse.

Fördervolumen, konkrete Ausgestaltung klären. Anforderungen des GEG sind so hoch, dass eine breitenwirksame förderrechtliche Flankierung des GEG kaum möglich erscheint. Wegen begrenzter Haushaltsbudgets und des Haushaltsvorbehalts, wird das erforderliche Fördervolumen wohl kaum ausreichend zur Verfügung stehen. Förderstopp nach kurzer Zeit erscheint wahrscheinlicher als die versprochene auskömmliche Förderung. Fördervolumen und konkrete Ausgestaltung der Förderbedingungen sind vorab festzulegen.

Wirtschaftliche Bestandsbewirtschaftung sicherstellen. Daneben stellen sich weitere Fragen: Können neben der verpflichtenden Modernisierung von Heizungsanlagen einschließlich Förderung 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.

Fazit

Die förderrechtlichen Fragen sind vor der GEG-Reform zu klären und nicht erst im Nachgang. Versprechungen aus den drei Interpretationspapieren helfen jedenfalls nicht weiter. Denn was nützt das neue GEG, wenn das versprochene Förderrecht z.B. aus haushalts- oder beihilferechtlichen Gründen nicht funktioniert.

Ansprechpartner

Andreas Beulich, Bundesgeschäftsführer

Franco Höfling, Justiziar/Leiter Recht



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