

Stellungnahme

**zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung
des Gebäudeenergiegesetzes und zur Ände-
rung der Heizkostenverordnung sowie zur
Änderung der Kehr- und Überprüfungs-
ordnung (Bearbeitungsstand 03.04.2023)**

12. April 2023

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung.

Entgegen der Zielsetzung leistet der vorliegende GEG-Entwurf keinen wesentlichen Beitrag zu einem nachhaltigen und treibhausgasneutralen Gebäudebestand. Der Entwurf ist nicht technologieoffen, nicht praxisgerecht und im Ergebnis auch nicht sozial sowie wirtschaftlich tragfähig ausgestaltet.

Die Komplexität der Regelungen hat sich gegenüber den Vorentwürfen noch einmal erhöht, ohne dass sich die praktische Umsetzbarkeit verbessert hätte. Die im GEG enthaltene Verbotskultur und Überregulierung gefährdet die gesamtgesellschaftliche Akzeptanz der Klimaschutzziele.

Der Bestandsschutz für bereits getätigte Investitionen in Heizungstechnik wird weiterhin ausgehebelt. Neben dem generellen Betriebsverbot nach 30 Jahren droht spätestens am 31.12.2044 ein Betriebsverbot für alle fossil betriebenen Heizungen, also unabhängig von der Laufzeit der Anlage. Förderprogramme befinden sich erst noch in der Abstimmung. Viele technische Umsetzungsfragen sind weiterhin ungeklärt. Die größerer Detailtiefe der gesetzlichen Regelungen von Gasetagenheizung bis Mieterschutz macht es komplexer, aber leider nicht praxistauglicher.

Soweit in der Begründung dargelegt wird, dass Förderrecht durch das Ordnungsrecht des GEG ergänzt wird (siehe z.B. Seite 114), so ist dies unzutreffend. Denn die bloße Erfüllung ordnungsrechtlicher Anforderungen ist nicht förderfähig. Das ambitionierte Ordnungsrecht im GEG ist damit eine Förderbarriere. Anforderungen des GEG sind so hoch, dass eine breitenwirksame förderrechtliche Flankierung des GEG faktisch nicht mehr möglich ist. Diese förderrechtlichen Fragen sind vor der GEG-Reform zu klären und nicht erst im Nachgang.

Immobilieneigentümer brauchen Planungssicherheit. Das angekündigte Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung muss nun schnell vorangebracht werden. Die flächendeckende Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien könnte so in den Kommunen ohne den ordnungsrechtlichen Zwang zum Heizungsaustausch sichergestellt werden. Das neu GEG sollte erst nach Inkrafttreten des Gesetzes zur kommunalen Wärmeplanung verabschiedet werden.

Soll die GEG-Novelle einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, muss grundlegend nachgebessert werden. Das wirtschaftlich und sozial Machbare muss bei der Überarbeitung des Gesetzentwurfes stärker in den Fokus gerückt werden. Nur einfach umsetzbare Gesetze mit den minimal erforderlichen Standards flankiert durch auskömmliche Förderung für übergesetzliche Anforderungen können erfolgreich zum Klimaschutz beitragen.

Im Einzelnen:

Eigentumsschutz gewährleisten, verfassungsrechtliche Vorprüfung nachholen.

Viele technische Umsetzungsfragen, wie der Austausch von Gasetagenheizungen sind weiterhin ungeklärt. Die Komplexität der Regelungen hat sich gegenüber den Vorentwürfen noch einmal erhöht, ohne dass sich die praktische Umsetzbarkeit verbessert hätte. Die im GEG enthaltene Verbotskultur und Überregulierung schafft erhebliche Rechtsunsicherheit. Nur einfach umsetzbare Gesetze mit den minimal erforderlichen Standards sind u.a. mit Art. 14 GG vereinbar und können zum Klimaschutz beitragen.

Forderung: Die Vereinbarkeit mit Art. 14 GG ist in einer Vorprüfung nachzuholen. Auf der Grundlage der Prämissen aus der verfassungsrechtlichen Vorprüfung ist die Grundkonzeption des GEG-Entwurfes grundlegend zu überarbeiten.

Auskömmliche Förderung vorrangig vor der GEG-Regulierung ausgestalten.

Die förderrechtlichen Rahmenbedingungen zum Thema Heizungstausch sind derzeit völlig ungeklärt. Förderprogramme müssen jedoch sicherstellen, dass Mehrkosten für ambitionierte Standards durch auskömmliche Förderung kompensiert werden. Andernfalls stehen ambitionierte Anforderungen nur auf dem Papier und kommen in der Realität nicht an. Förderrecht ist kein Alibi, sondern essenziell für den Erfolg beim Klimaschutz. Wenn das nicht passt, wird schlichtweg nicht gebaut und saniert.

Ordnungsrecht allein kann die schwierige Marktsituation nicht lösen, die wegen der Unwirtschaftlichkeit von Effizienzmaßnahmen besteht. Die Unwirtschaftlichkeit wiederum entsteht zum Beispiel auch aus der mangelnden Mietzahlungsfähigkeit von Haushalten mit mittleren und kleinen Einkommen und ist im Grunde ein soziales Dilemma. Insbesondere kann Regulierung keine wirtschaftlichen Lösungen herstellen, wenn diese der Markt nicht anbietet. Dies kann nur Förderung, die dann u.a. auf die Mieterhöhung nach Modernisierung angerechnet wird. Die Immobilienwirtschaft setzt dabei auf Anreize über eine Breitenförderung damit mehr energetische Sanierungen in Gang gesetzt werden können.

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. Andernfalls werden Investitionen in zeitgemäße Standards nicht mehr durchgeführt.

Forderung: Insbesondere mit der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ und den landsförderrechtlichen Regelungen können umfassende Investitionsanreize für Klimaschutz und weitere zeitgemäße Standards gesetzt werden, die insbesondere vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele verstetigt und laufend angepasst werden müssen. Hierbei handelt es sich um eine

essenzielle Vorfrage, die zeitlich vor einer Diskussion zum GEG geklärt werden muss. Erst wenn die förderrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt sind, lässt sich die dann noch erforderliche GEG-Regulierung bestimmen.

Energiepreisentwicklung realitätsnah einbeziehen.

Entgegen der Begründung (Seite 2) besteht keine denklogische Kausalität zwischen Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz und der Senkung von Energiekosten. Verbrauchseinsparungen führen nicht zwingend zu geringeren Kosten. Entgegen der Begründung ist es sehr fraglich, ob eine auf erneuerbaren Energien basierende Wärmeversorgung mittel- bis langfristig eine sehr viel kalkulierbarere, kostengünstigere und stabilere Wärmeversorgung gewährleistet.

Gerade in der aktuellen Krise sind jedoch die Strompreise alles andere als stabil geblieben. Und wie die Versorgungssicherheit bis 2045 gewährleistet werden soll, ist keinesfalls klar. Aktuell ist es eine Wette darauf, dass wir den Strom aus Sonne und Wind bis dahin irgendwie speichern können.

Die aktuellen Energiepreise sind bislang auch in keiner der Berechnungen für die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsprinzips oder der Kostenoptimalität vorausgesehen worden. Es steht zu befürchten, dass eine Strategie, die sich auf eine fiktive Energiepreisentwicklung stützt, keinen Erfolg haben wird. Es ist damit für eine langfristige Sanierungsstrategie von essentieller Bedeutung, diese um ein Energiepreisszenario zu ergänzen und aus den Ergebnissen Rückschlüsse zu ziehen.

Forderung: Die Vorprüfung zu einer realitätsnahen Energiepreisentwicklung ist nachzuholen.

Ziele wirtschaftlich und sozial tragfähig ausgestalten (§ 1 Abs. 1 GEG-E).

Es wird nunmehr in § 1 Abs. 1 GEG-E klargestellt, dass die Klimaschutzziele durch wirtschaftliche und sozialverträgliche Maßnahmen erreicht werden sollen. Das ist gegenüber den Vorentwürfen sicherlich ein gewisser Fortschritt.

Für den Erfolg der Klimaschutzziele reicht es jedoch nicht aus, die soziale und wirtschaftliche Tragfähigkeit lediglich als Sollvorschrift auszugestalten. Denn die wirtschaftliche und soziale Tragfähigkeit ist vielmehr zwingende Voraussetzung, dass die Transformation gelingt.

Forderung: Ziel dieses Gesetzes muss es 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.

Formulierungsvorschlag:

§ 1 Abs. 1 GEG-E: „...Ziel dieses Gesetzes ist es, einen wesentlichen Beitrag zur *wirtschaftlichen und sozial tragfähigen* Erreichung der nationalen Klimaschutzziele zu leisten. Dies ~~soll ist~~ durch

wirtschaftliche und sozialverträgliche Maßnahmen zum effizienten Einsatz von Energie sowie der zunehmenden Nutzung von erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme für die Energieversorgung von Gebäuden **zu erreicht erreichen werden.**"

Wirtschaftlichkeitsgebot einhalten, Eigentumsgarantie gewährleisten (§ 1 Abs. 3 GEG-E).

Verfassungsrechtliche Abwägungsprämissen zugunsten des Klimaschutzes gehören nicht in das GEG. Es gibt keinen verfassungsrechtlichen Vorrang für den Klimaschutz gegenüber den anderen verfassungsrechtlichen Schutzgütern.

Entgegen der Begründung (Seite 97 f) handelt es sich in § 1 Abs. 3 GEG-E auch nicht um eine bloße Anpassung an die jüngste Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG, Beschluss vom 24. März 2021 - 1 BvR 2656/18, 1 BvR 288/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20).

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. Vom Schutzbereich gem. Art. 14 GG ist auch die Erwirtschaftung einer Rendite mitumfasst. Ein verfassungsrechtlicher Vorrang für den Klimaschutz besteht nicht. Eigentumsgarantie und Wirtschaftlichkeitsgebot sind vielmehr essenzielle Voraussetzung für die Erreichung der Klimaschutzziele.

Forderung: Verfassungsrechtliche Regelungen trifft das Grundgesetz und nicht das GEG.

§ 1 Abs. 3 GEG-E ist zu streichen.

Änderungsvorschlag zu § 1 Abs. 3 GEG-E: „~~Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie der dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis der Gebäudebetrieb im Bundesgebiet treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen als vorrangige Belange in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.~~“

Länderöffnungsklausel verfassungskonform gestalten (§ 9a GEG-E).

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. Länder hätten hierdurch die Möglichkeit, die bereits ambitionierten bundesgesetzlichen 65%-EE-Ziele durch eine Länderregulierung mit z.B. 70 % EE und mehr zu ersetzen. Der Wille des Gesetzgebers und die dahinter liegende Willensbildung im Bundestag wird hierdurch entwertet.

Dies widerspricht im Übrigen auch dem Regelungsumfang des bisherigen § 56 Nr. 2 GEG. Denn in § 56 Nr. 2 GEG ist lediglich geregelt, dass die Länder eine Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien festlegen können. Die Überschreitung bereits vorhandener bundesgesetzlicher Regelungen sieht § 56 Nr. 2 GEG nicht vor. Bei § 56 Nr. 2 GEG geht es lediglich um eine vom Bundesgesetzgeber bewusst gelassene Regelungslücke für den Einsatz von Erneuerbaren Energien.

Auf Grund der unterschiedlichen Regelungsinhalte wird § 56 Nr. 2 GEG auch nicht einfach nur in § 9a GEG-E überführt. Die Begründung (Seite 102) entspricht daher nicht den Tatsachen.

Forderungen: Die Vorprüfung zum Regelungsumfang für eine Länderöffnungsklausel und zum Umfang der Landesgesetzgebungskompetenz ist nachzuholen.

Es 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.

Da nunmehr im GEG eine bundesweite Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien festgelegt wird, ist § 56 Nr. 2 GEG entbehrlich. Es ist erscheint daher sachgerecht, § 56 Nr. 2 GEG ebenso wie § 9a GEG-E zu streichen.

Änderungsvorschlag zu § 9a GEG-E: „~~Die Länder können weitergehende Anforderungen an die Erzeugung und Nutzung von Strom oder Wärme sowie Kälte aus erneuerbaren Energien in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden sowie weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektheizungen stellen.~~“

Wirtschaftlichkeitsgebot für Bestandsnachrüstung vollumfänglich erhalten (§ 47 Abs. 4 GEG-E). Es ist nicht sachgemäß, die Nichteröffnung des Anwendungsbereichs wegen Unwirtschaftlichkeit auf Wohngebäude mit nicht mehr als sechs Wohnungen zu begrenzen.

Die Begründung (Seite 102) hilft auch nicht weiter. Danach wird die Beschränkung des Wirtschaftlichkeitsgebotes damit gerechtfertigt, dass Maßnahmen zur baulichen Nachrüstung ohnehin in den allermeisten Fällen wirtschaftlich seien. Auch wenn diese Darlegung richtig wäre, so liefert sie dennoch keine zutreffenden Argumente für die Beschränkung des Wirtschaftlichkeitsgebotes. Denn es liegt bereits in der Natur des Ordnungsrechts, dass der Anwendungsbereich im Ordnungsrecht regelmäßig eröffnet und nur ausnahmsweise wegen Unwirtschaftlichkeit nicht eröffnet ist.

Der Verweis in der Begründung auf die Befreiungsmöglichkeit gem. § 102 GEG ist ebenso unzutreffend. Denn § 47 Abs. 4 GEG und § 102 GEG sind nicht vergleichbar. Bei § 102 GEG ist ein separater Befreiungsantrag zu stellen während bei § 47 Abs. 4 GEG der Anwendungsbereich auch ohne separaten Antrag von vornherein nicht eröffnet ist.

Forderung: Eine wirtschaftliche Benachteiligung für Wohngebäude mit mehr als sechs Wohneinheiten ist nicht sachgerecht. § 47 Abs. 4 GEG ist daher in der bisherigen Fassung beizubehalten. Die Änderungen im Gesetzentwurf sind wieder zu streichen.

Änderungsvorschlag zu § 47 Abs. 4 GEG-E: „...sind ~~bei Wohngebäuden mit nicht mehr als sechs vermieteten Wohnungen...~~“

Anforderungen an bestehende Gebäude nicht verschärfen (§ 51 Abs. 1 GEG-E).

Verschärfungen für Dämmung sind im technischen Grenznutzenbereich wirtschaftlich nicht darstellbar. Bei Erweiterungsbauten von bestehenden Nichtwohnungsgebäuden um mehr als 100 % soll daneben das Gebäude sogar komplett die Vorgaben eines Effizienzhauses 55 erfüllen. Hier darf dann die Bilanzierung bei einem Bauantrag nicht mehr allein auf den Anbau oder die Aufstockung bezogen werden, sondern muss immer das gesamte Gebäude beinhalten. Dies führt zu deutlich höheren Investitionen oder sogar zur Unterlassung von Investitionen. Dabei verbessert sich in der Regel durch ein besseres A/V Verhältnis bereits das Bestandsgebäude in der Effizienz.

Forderung: Die Änderungen in § 51 Abs. 1 GEG-E sind zu streichen.

Änderungsvorschläge zu § 51 Abs. 1 Nr. 2 GEG-E: „...~~das auf zwei wert-anzeigende Stellen gerundete 0,8fache der Höchstwerte gemäß der Anlage 3...~~“
und zu § 51 Abs. 1 S. 2 GEG-E: „...~~Abweichend von Satz 1 Nummer 2 sind in Fällen, bei denen die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche mehr als 100 Prozent der Nutzfläche des bisherigen Gebäudes beträgt oder größer als 250 Quadratmeter ist, die Anforderungen nach § 18 und § 19 einzuhalten...~~“

Leistungsfähigkeit neben Wirtschaftlichkeit berücksichtigen (§ 55 Abs. 2 GEG).

Die Befreiung wegen fehlender Leistungsfähigkeit gem. § 55 Abs. 2 GEG wurde ohne Begründung aufgehoben.

Die Anerkennung, dass durch höhere Investitionskosten infolge energetischer Effizienzanforderungen keine Zugangsschranken entstehen dürfen und damit neben dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz auch die Leistungsfähigkeit des Investors für öffentlich-rechtliche Nichtwohngebäude beachtet werden muss (§ 55 Abs. 2 GEG), war bislang ein Quantensprung. Es spielt eben keine Rolle, ob die höheren Investitionskosten über die eingesparte Energie in angemessener Zeit refinanziert werden können, wenn die höheren Investitionskosten nicht aufgebracht werden können. Insoweit hat § 55 Abs. 2 GEG eine eigenständige, immens wichtige Bedeutung auch neben der nachgewiesenen Unwirtschaftlichkeit im Einzelfall. Denn weder bei der öffentlichen Hand noch bei privaten Investoren oder Bauherren steigt die Kreditwürdigkeit, weil der prognostizierte Primärenergiebedarf pro Quadratmeter Wohnfläche sinkt. Daneben geht es in den vermieteten Wohnbeständen um das ausgewogene Verhältnis zwischen Nettoeinkommen und Mietbelastung des Mieters nach einer Mieterhöhung nach Modernisierung, das durch Verbrauchseinsparungen nur teilweise verbessert werden kann.

Der in § 55 Abs. 2 GEG zum Ausdruck kommende Grundsatz: Besser eine etwas weniger effiziente Schule als keine Schule, muss auch für den privaten Wohnungsbau gelten. Insbesondere so lange bezahlbarer Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment fehlt. Andernfalls wird es weiterhin so sein, dass wesentliche Bau- und insbesondere Wohnungsbautätigkeiten nur noch in wenigen Hotspots und überwiegend zu hohen Miet- und Kaufpreisen erfolgen. Weder für das Weltklima noch für das gesellschaftliche Klima sind solche Entwicklungen hilfreich.

Forderung: § 55 Abs. 2 GEG wird nicht gestrichen. Die Einbeziehung der Leistungsfähigkeit darf nicht auf die Erfüllung der Anforderung im Neubau öffentlicher Nichtwohngebäude beschränkt werden. Dieser Grundsatz muss für alle Gebäude sowohl im Bestand als auch im Neubau gelten und sollte demzufolge als genereller gesetzlicher Befreiungstatbestand in das GEG eingefügt werden.

Erfüllungsaufwand für Heizungsoptimierungspflichten realistisch bewerten (§§ 60a, 60b, 64 GEG-E).

Durch die neu eingeführten Heizungsoptimierungspflichten (§§ 60a, b und in § 64) soll nach der Begründung (Seite 4) ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von ca. 2,4 Millionen EUR entstehen. Für die betroffenen Anlagen ergeben sich Einsparungen, die sich über die Lebensdauer der jeweils betroffenen Anlagen auf rund 6,7 Millionen EUR summieren.

Hinweise aus der BFW-Mitgliedschaft:

- Hier werden nur ca. 5.000 Mehrfamilienhäuser herangezogen, da alle Wohngebäude mit weniger als 6 Wohneinheiten herausgenommen werden. Bei 500.000 Wärmepumpen ist die Frage ob bei 1% der Wärmepumpen der Aufwand gerechtfertigt ist, zumal 99% ineffizient arbeiten können. Will man den Umweltschutz und Effizienz wirklich nach vorne bringen, dann müssten 90.000.000 Euro als Erfüllungsaufwand angesetzt werden.
- Bei der Einsparung lesen wir heraus, dass bei jeder WP ein Einsparpotential gesehen wird. Das sehen wir auch als sehr optimistisch an. Auch bei einem mittleren WP-Tarif von 0,28 Cent je Kilowattstunde sind sehr positive Ansätze gewählt worden. Wir würden diesen mit 33 Cent ansehen, da bei steigenden Gaspreisen auch die Strompreise ansteigen infolge der Netzstabilität und dem Zuschalten von Grundlastkraftwerken die aktuell eher aus Gas und Kohlekraftwerken bestehen.
- Es wird immer auf die Lebenserwartung zwischen 3-20 Jahren verwiesen. Zwei Absätze weiter sogar nur noch 20 Jahre. Als Contractor planen wir solche Anlagen mit einer Lebensdauer von 15 Jahren. Die Lebensdauer von WP wird im Wesentlichen durch die Anzahl der Taktungen sowie die Betriebsstunden definiert. Heißt also bei Gebäuden mit schlechter Gebäudehülle und hoher Heizlast wird die WP eher gegen 10 Jahre tendieren, während bei einem Neubau auch schon 20 Jahre drin sind. Von daher wäre für ein Modell der Zeitraum 15 Jahre sicher der bessere Wert

Forderung: Die Angaben zum Erfüllungsaufwand sind noch einmal zu überprüfen und zu korrigieren.

Betriebsprüfung für Wärmepumpen- Gesetzgebungsbedürfnis prüfen, Regelungsumfang vereinfachen (§ 60a GEG-E).

Die sehr umfassende und detailtiefe Regelung umfasst mehr als eine A4-Seite. In Anbetracht der bereits vorhandenen DIN-Normen und weiteren technischen Bestimmungen ist dieser Regelungsumfang offensichtlich nicht erforderlich.

So wird in der Begründung auf Seite 105 dargelegt, dass die in § 60a Abs. 2 GEG-E aufgezählten Überprüfungen in der Fachwelt bekannt seien und seit Jahren angewendet werden. Nach der Begründung auf Seite 106 ist ein praxistaugliches Verfahren zur Überprüfung des hydraulischen Abgleichs bereits in der DIN TS 15378 beschrieben.

Die Begründung führt auf Seite 107 aus: „...Die Fortbildung der fachkundigen Person muss zu einer Aneignung der wesentlichen Fähigkeiten für die in Absatz 1 genannten Untersuchungen führen. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn die Person eine Schulung in Anlehnung an VDI 4645 durchgeführt hat...“

Mit dem Umfang und der Detailtiefe erhöht sich neben der Komplexität auch die Änderungsanfälligkeit der gesetzlichen Regelung. Denn jede Änderung einer technischen Norm für Betriebsprüfungen bei Wärmepumpen würde zu einem mehr oder weniger umfangreichen Änderungsbedarf für § 60a GEG führen.

Hinweis aus der BFW-Mitgliedschaft: „...In der Diskussion der Politiker wird immer die planende Zunft von Ingenieuren vergessen. Bei einer Umstellung auf eine Wärmepumpe muss zwingend eine neue Berechnung gemacht werden, auch wenn nur der Energieträger ausgetauscht wird. Dies liegt daran, dass die Wärmebereitstellung bei einer Wärmepumpe länger benötigt als bei einer fossilen Heizungsanlage. Von daher werden mehr Pufferspeicher benötigt. Wenn jetzt aber die Ingenieure oder TGA-Planer vermehrt hydraulische Abgleiche erstellen sollen, dann können sie keine Wärmepumpen planen oder wenn die Planer Wärmepumpen planen können sie keine hydraulischen Abgleiche erstellen. Auch der Hinweis "noch bestehenden Mangel an Fachkräften" verkennt die reale Situation. Aktuell gehen mehr Fachplaner in Ruhestand als neu ausgebildet werden. Wie soll also in einem Markt der Fachkräftemangel beseitigt werden, wenn für die aktuelle Nachfrage zu wenig Personal vorhanden ist. In dem künstlich angeheizten Markt mit noch mehr Nachfrage wird das Problem noch verschärft...“

Forderungen: Trotz der bereits vorhandenen technischen Normen wird § 60 a GEG-E umfangreich und detailtief geregelt. Es ist fraglich, ob und inwieweit überhaupt wegen bereits vorhandener technischer Normen ein Regulierungsbedarf im GEG besteht. Die Vorprüfung ist nachzuholen.

Die Fortbildungspflicht gem. § 60a Abs. 3 GEG-E ändert nichts am Fachkräftemangel. Es ist daher zu prüfen, ob die Pflicht zur Betriebsprüfung in dem gesetzlich vorgeschriebenen Umfang

überhaupt umsetzbar ist. Sollte dies erwartungsgemäß verneint werden, ist auf die gesetzliche Regelung in § 60a GEG-E zu verzichten. § 60a GEG-E wäre dann aus dem Entwurf zu streichen

Soweit der gesetzliche Regelungsbedarf und die Umsetzbarkeit trotz Fachkräftemangel bejaht wird, ist zu prüfen, inwieweit der Regelungsumfang durch gesetzliche Verweise auf Normen oder generell auf allgemein anerkannte Regeln der Technik begrenzt werden kann. Diese Art der Umsetzung gesetzlicher Regelungen würde auch der bisherigen Gesetzessystematik im GEG entsprechen. Ein Gleichlauf zwischen Ordnungsrecht und allgemein anerkannten Regeln der Technik wäre gewährleistet. Im Übrigen würde sich dann die Änderungsanfälligkeit der gesetzlichen Regelung reduzieren.

Betriebsprüfung von Wärmepumpen, Abgrenzung zum Mietrecht einhalten (§ 60a Abs. 5 S.3, S.4 GEG-E).

§ 60a Abs. 5 S.3 GEG-E ist redundant, weil die Vorlagepflicht bereits im (zivilrechtlichen) Mietrecht, wie zum Beispiel in § 556 Abs. 3 BGB wie folgt geregelt ist: Kostenpositionen hat der Vermieter in der jährlichen Nebenkostenabrechnung nachvollziehbar zu begründen. Auf Nachfrage des Mieters werden weitergehende Unterlagen und Nachweise zur Erläuterung von Kostenpositionen vorgelegt.

Forderung: § 60a Abs. 5 S.3, S. 4 GEG-E ist zu streichen.

Änderungsvorschlag zu § 60a Abs. 5 S. 3, S. 4 GEG-E: „...Das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und der Nachweis über die durchgeführten Arbeiten nach Satz 2 sind auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. Satz 3 ist auf Pachtverhältnisse und auf sonstige Formen der entgeltlichen Nutzungsüberlassung von Gebäuden oder Wohnungen entsprechend anzuwenden...“

Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung- Gesetzgebungsbedürfnis prüfen, Regelungsumfang vereinfachen (§ 60b GEG-E).

Die sehr umfassende und detailtiefen Regelung umfasst ca. zwei A4-Seiten. In Anbetracht bereits vorhandener DIN- Normen und weiterer technischer Bestimmungen ist dieser Regelungsumfang offensichtlich nicht erforderlich. So wird in der Begründung auf Seite 108 dargelegt, dass die in § 60b Abs. 1 GEG-E aufgezählten Überprüfungen in der Fachwelt bekannt seien und seit Jahren angewendet werden. Nach der Begründung auf Seite 109 wird bereits ein standardisiertes Energiemanagementsystem nach DIN ISO 50001 und im Rahmen eines Umweltmanagementsystems nach EMAS praktiziert.

Mit dem Umfang und der Detailtiefe erhöht sich neben der Komplexität auch die Änderungsanfälligkeit der gesetzlichen Regelung. Denn jede Änderung einer technischen Norm für Betriebsprüfungen bei Wärmepumpen würde zu einem mehr oder weniger umfangreichen Änderungsbedarf für § 60b GEG führen.

Ergänzende Hinweise aus der BFW-Mitgliedschaft: Alle Anlagen in Gebäuden, die die Heizungsanlage nach dem 01.09.2009 eingebaut haben, müssen eine Heizungsprüfung nach 15 Jahren vornehmen. Aber das ist eher der kostspielige Part: Sie müssen auch die Optimierung ausführen solange Sie nicht die Bausubstanz oder auch die menschliche Gesundheit gefährden. Bei Heizungsanlagen vor dem 01.10.2009 sind diese Maßnahmen bis zum 01.10.2027 zu erbringen. Hier wird ggfs. viel Kaufkraft des Eigentümers vernichtet für ganzheitliche Modernisierungen. Diese Optimierungen sind, sofern Sie im GEG verankert sind wahrscheinlich auch nicht mehr als Einzelmaßnahme förderfähig.

Auch hierdurch wird das Nadelöhr "fachkundige Person" mit TGA-Fachplanern weiter verengt. Hier wird anscheinend nicht verstanden, wie fachtechnisch eine Optimierung funktioniert. Um Vorlauftemperaturen absenken zu können, ist ein hydraulischer Abgleich nach Verfahren B notwendig. Denn die Wärme soll ja gleichmäßig in alle Wohnungen kommen. Um die genauen Temperaturen abklären zu können, ist zunächst eine Heizlast zu ermitteln und auf diese dann der hydraulische Abgleich zu planen. Dies bindet neben den Planern auch die Handwerksbetriebe und somit dringend benötigte Ressourcen für den Einbau von nachhaltigen Heizungsanlagen.

Forderungen: Trotz der bereits vorhandenen technischen Normen wird § 60b GEG-E umfangreich und detailtief geregelt. Es ist fraglich, ob und inwieweit überhaupt wegen bereits vorhandener technischer Normen ein Regulierungsbedarf im GEG besteht. Die Vorprüfung ist nachzuholen.

Es ist zu prüfen, ob und inwieweit die Pflicht zur Heizungsprüfung und Optimierung in Anbetracht des Fachkräftemangels überhaupt umsetzbar ist. Sollte dies verneint werden, ist auf die gesetzliche Regelung in § 60b GEG-E zu verzichten. § 60b GEG-E wäre dann aus dem Entwurf zu streichen

Soweit der gesetzliche Regelungsbedarf und die Umsetzbarkeit trotz Fachkräftemangel bejaht wird, ist zu prüfen, inwieweit der Regelungsumfang durch gesetzliche Verweise auf Normen oder generell auf allgemein anerkannte Regeln der Technik begrenzt werden kann. Diese Art der Umsetzung gesetzlicher Regelungen würde auch der bisherigen Gesetzessystematik im GEG entsprechen. Ein Gleichlauf zwischen Ordnungsrecht und allgemein anerkannten Regeln der Technik wäre gewährleistet. Im Übrigen würde sich dann die Änderungsanfälligkeit der gesetzlichen Regelung reduzieren.

Hydraulischer Abgleich, Maßnahmen zur Heizungsoptimierung- Gesetzgebungsbedürfnis prüfen, Regelungsumfang vereinfachen (§ 60c Abs. 1- 3 GEG-E)

Die sehr umfassende und detailtiefe Regelung umfasst mehr als eine A4-Seite. In Anbetracht der bereits vorhandenen DIN- Normen und weiteren technischen Bestimmungen ist dieser Regelungsumfang offensichtlich nicht erforderlich. Für die Durchführung wird in § 60c Abs. 2 und Abs. 3 GEG auf DIN EN 12831:2017-09 in Verbindung mit DIN/TS 12831-1:2020-4 und auf das

Verfahren B nach der ZVSHK-Fachregel „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“, VdZ – Wirtschaftsvereinigung Gebäude und Energie e.V., 1. Aktualisierte Neuauflage April 2022, Ziffer 4.2. verwiesen.

Auch das Gesetzgebungsbedürfnis ist fraglich. So wird in der Begründung auf Seite 110 dargelegt: „...Der hydraulische Abgleich ist nach anerkannten Regeln der Technik (VOB Teil C) bei der Installation von Heizungssystemen ohnehin zu erbringen...“ Nach der Begründung auf Seite 110 regelt § 60c GEG-E den bei Neuanlagen ohnehin erforderlichen hydraulischen Abgleich für die effiziente Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage.

Es handelt sich also bei dem hydraulischen Abgleich um eine bereits zivilrechtlich funktionierende Obliegenheit. Weshalb eine Notwendigkeit besteht, diese funktionierende zivilrechtliche Obliegenheit zu einer ordnungsrechtlichen Verpflichtung zu machen, wird in der Entwurfsbegründung nicht dargelegt. Es besteht danach kein nachgewiesenes Gesetzgebungsbedürfnis bei Neuinstallation.

Mit dem Umfang und der Detailtiefe erhöht sich neben der Komplexität auch die Änderungsanfälligkeit der gesetzlichen Regelung. Denn jede Änderung einer technischen Norm für den hydraulischen Abgleich würde zu einem mehr oder weniger umfangreichen Änderungsbedarf für § 60c GEG führen.

Hinweis aus der BFW-Mitgliedschaft: Das Verfahren ist sehr aufwendig. Häufig gibt es von den Gebäuden keine Grundrisse mehr, sodass zunächst eine Bestandsaufnahme durchgeführt werden muss. Aktuell liegen die Preise für hydraulische Abgleiche ab einer Größe von 30 WE's bei 280 bis 350 Euro je WE bei kleineren Einheiten liegt dieser bei 500-1.000 Euro. Wie bereits geschrieben sind diese Leistungen nicht mehr förderfähig, weshalb die Kaufkraft oder Investitionskraft der Eigentümer in relevante Effizienzverbesserungen reduziert wird. Und die zuvor genannten Kosten sind nur die Planungskosten. Für die Umsetzung der Optimierung müsste dann nochmals Geld aufgewendet werden. Im Schnitt pro Heizkörper nochmals zwischen 120-200 Euro. Was sich je Wohnung nochmals auf 500 bis 1.000 Euro je Wohnung erhöht.

Forderungen: Trotz der bereits vorhandenen technischen Normen wird § 60c GEG-E umfangreich und detailtief geregelt. Bei Neuinstallationen ist der hydraulische Abgleich zivilrechtlicher Regelfall. Es ist daher fraglich, ob und inwieweit überhaupt wegen bereits vorhandener technischer Normen ein Regulierungsbedarf im GEG besteht. Umsetzungsdefizite sind nicht nachgewiesen. Die Vorprüfung ist nachzuholen.

Es ist zu prüfen, ob die Pflicht zum hydraulischen Abgleich im Bestand in dem gesetzlich vorgeschriebenen Umfang trotz Fachkräftemangel überhaupt umsetzbar ist. Soweit dies verneint wird, ist auf die gesetzliche Regelung in § 60c GEG-E zu verzichten. § 60c GEG-E wäre dann aus dem Entwurf insoweit zu streichen

Soweit der gesetzliche Regelungsbedarf und die Umsetzbarkeit trotz Fachkräftemangel bejaht wird, ist zu prüfen, inwieweit der Regelungsumfang durch gesetzliche Verweise auf Normen oder generell auf allgemein anerkannte Regeln der Technik begrenzt werden kann. Diese Art der

Umsetzung gesetzlicher Regelungen würde auch der bisherigen Gesetzessystematik im GEG entsprechen. Ein Gleichlauf zwischen Ordnungsrecht und allgemein anerkannten Regeln der Technik wäre gewährleistet. Im Übrigen würde sich dann die Änderungsanfälligkeit der gesetzlichen Regelung reduzieren.

Hydraulischer Abgleich, Maßnahmen zur Heizungsoptimierung- Abgrenzung zum Mietrecht einhalten (§ 60c Abs. 4 S. 2, S. 3 GEG-E)

§ 60c Abs. 4 S.2 GEG-E ist redundant, weil die Vorlagepflicht bereits im (zivilrechtlichen) Mietrecht, wie zum Beispiel in § 556 Abs. 3 BGB geregelt ist: Kostenpositionen hat der Vermieter in der jährlichen Nebenkostenabrechnung nachvollziehbar zu begründen. Auf Nachfrage des Mieters werden weitergehende Unterlagen und Nachweise zur Erläuterung von Kostenpositionen vorgelegt.

Forderung: § 60c Abs. 4 S.2, S. 3 GEG-E ist zu streichen.

Änderungsvorschlag zu § 60 Abs. 4 S. 2, S. 3 GEG-E: „...~~Die Bestätigung nach Satz 1 ist auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. § 60a Absatz 5 Satz 4 gilt entsprechend...~~“

Anforderungen an Heizungsanlagen (§ 71 GEG-E)

Entgegen der Begründung (Seite 115f) wird mit den neuen Anforderungen an Heizungsanlagen keine Endenergie nachhaltig eingespart. Denn der Gesetzgeber zwingt ja die Eigentümer lediglich zum Austausch des Energieträgers. Eine höhere Effizienz ist nicht zwangsläufige Folge der Umsetzung des GEG. Auch eine Senkung von Heiz- und Stromkosten ist nicht unmittelbare Folge der Umsetzung des GEG. Damit ergibt sich ein gesetzesimmanentes Problem, dass nicht auf in den Verantwortungsbereich des Vermieters verlagert werden darf.

Unter Bezugnahme auf die Begründung (Seite 115 f) ist das für Mieterhöhungen relevante Merkmal der Nachhaltigkeit erfüllt, wenn dauerhaft Energie eingespart wird (BT-Drs. 17/10485, S. 24). In Bezug zur Mietsache steht sie, wenn die Ersparnis an Endenergie zumindest mittelbar der Mietsache und damit letztlich dem Mieter – beispielsweise durch Senkung seiner Heiz- oder Stromkosten – zugutekommt (MüKoBGB/Artz, 9. Aufl. 2023, BGB § 555b Rn. 6 mwN.; Schmidt-Futterer/Eisenschmid Rn. 27). Ein bestimmter Einsparumfang ist zwar nicht Voraussetzung für energetische Modernisierungen im Sinne von § 555b Nummer 1 BGB. Im Rahmen der Härtefallabwägung des § 559 Absatz 4 BGB ist allerdings – unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters – das objektive Verhältnis zwischen der Mieterhöhung und den durch die Maßnahme erzielten Vorteilen zu berücksichtigen (vgl. BT-Drs. 17/10485, S. 24).

Forderung: Die gesetzlichen Austauschpflichten führen lediglich zu einem Wechsel des Energieträgers, aber nicht unmittelbar zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie. Es ist daher gesetzlich klarzustellen, dass die Umsetzung der Austauschpflichten unabhängig von der Energieeinsparung zu einer vollumfänglichen Mieterhöhung nach Modernisierung abzüglich Förderung berechtigen.

Erfüllungsoptionen- Neubau und Bestand gleichbehandeln (§ 71 Abs. 3 GEG-E).

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.

Forderung: Neubau und Bestand sind gleich zu behandeln. Biomasse und Gasheizungen müssen auch als Option für den Neubau gelten. § 71 abs. 3 S. 2 GEG-E ist zu streichen.

Änderungsvorschlag zu § 71 Abs. 3 S. 2 GEG-E: „...~~Satz 1 Nummer 5 gilt nicht für Heizungsanlagen zur Nutzung von Biomasse einschließlich daraus hergestellter Derivate, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem zu errichtenden Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden oder zur Versorgung von zu errichtenden Gebäuden über ein Gebäudenetz neu eingebaut oder aufgestellt werden...~~“

Wirtschaftlichkeitsgebot für Nachrüstpflichten wieder einfügen (§ 71 Abs. 2 GEG-alt).

Die Beschränkung des Wirtschaftlichkeitsgebotes durch Streichung von § 71 Abs. 2 GEG wird in der Begründung (Seite 114) damit gerechtfertigt, dass Maßnahmen zur baulichen Nachrüstung ohnehin in den allermeisten Fällen wirtschaftlich seien. Selbst wenn diese Darlegung richtig wäre, so liefert sie dennoch keine zutreffenden Argumente für die Beschränkung des Wirtschaftlichkeitsgebotes. Denn es liegt bereits in der Natur des Ordnungsrechts, dass der Anwendungsbereich regelmäßig eröffnet und nur ausnahmsweise wegen Unwirtschaftlichkeit nicht eröffnet ist.

Ein etwaiger Verweis auf die Befreiungsmöglichkeit gem. § 102 GEG ist ebenso unzutreffend. Denn § 71 Abs. 2 GEG und § 102 GEG sind nicht vergleichbar. Bei § 102 GEG ist ein separater Befreiungsantrag zu stellen während bei § 71 Abs. 2 GEG der Anwendungsbereich auch ohne separaten Antrag von vornherein nicht eröffnet ist.

Forderung: § 71 Abs. 2 GEG- alt ist in der bisherigen Fassung wieder einzufügen.

Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation- Gesetzegebungsbedürfnis prüfen, Regelung vereinfachen (§ 71a GEG-E).

Die sehr umfassende und detailtiefen Regelung umfasst mehr als eine A4-Seite. In Anbetracht der bereits vorhandenen DIN- Normen und weiteren technischen Bestimmungen ist dieser Regelungsumfang offensichtlich nicht erforderlich. Für die Durchführung wird in § 71a GEG-E auf verschiedene DIN -Normen und weitere technische Bestimmungen verwiesen.

Zur Umsetzung von § 71a Abs. GEG-E kann man sich gem. Begründung (Seite 121) an Softwarelösungen zur Implementierung eines Energiemanagementsystems nach

DIN EN ISO 50001 sowie der DIN EN 16247 Teil 2 orientieren. Der Verweis auf diese DIN-Normen ist jedoch nicht im Gesetzestext enthalten.

Die Umsetzung funktioniert offenbar bereits auch ohne § 71a GEG-E. Vorhandene Rechtsgrundlagen finden sich bereits in Heizkostenverordnung, Messstellenbetriebsgesetz und im Mess- und Eichgesetz.

Da die Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude bereits vorschreiben, dass alle Energieverbräuche sowie alle erzeugten Wärmemengen eines förderfähigen Wärme- Erzeugers messtechnisch erfasst werden und alle förderfähigen Heizsysteme bis spätestens 1. Januar 2023 mit einer Energieverbrauchs- und Effizienzanzelge ausgestattet sein müssen, erfüllen viele Wärmeerzeuger diese Anforderungen bereits ohne ordnungsrechtliche Vorgaben im GEG.

Ergänzender Hinweis aus der BFW-Mitgliedschaft: Problematisch wird es, die Fachkräfte zu finden, die mit den erhobenen Daten auch die richtigen energieeffizienten Weichen stellen. Gleichzeitig führt diese Leistung auch zu einer Erhöhung der Betriebskosten, was sich mittelfristig auf die Verbraucherpreise auswirkt.

Forderung: In einer Vorprüfung ist zu klären, ob eine Regelung neben Heizkostenverordnung, Messstellenbetriebsgesetz und im Mess- und Eichgesetz wirklich erforderlich ist. Eine thematische Zersplitterung in mehreren Gesetzen muss vermieden werden.

Soweit das Gesetzgebungsbedürfnis nicht bejaht wird, ist § 71a GEG-E volumnfänglich zu streichen.

Wird ein Gesetzgebungsbedürfnis bejaht, sollte der Textumfang durch Verweisungen auf DIN-Normen und technische Baubestimmungen reduziert werden. Die Umsetzung ist auf wirtschaftlich machbare Kosten und auf die Möglichkeiten vorhandener Personalressourcen zu begrenzen.

Anschluss an Wärmenetze - Insolvenzschutz für Anschlussnehmer einfügen (§ 71b GEG-E)

Was passiert, wenn der Netzbetreiber nicht liefert? Diese Frage ist ungeklärt. Auch wenn der Anschlussnehmer ggfs. einen Schadensersatz gelten machen könnte, besteht hier das Risiko das der Netzbetreiber ggfs. insolvent geht und der Anschlussnehmer auf den Kosten sitzen bleibt.

Forderung: § 71 B GEG-E ist um eine Regelung zum Insolvenzschutz für Anschlussnehmer zu erweitern.

Anforderungen an die Nutzung von Wärmepumpen- Vorprüfung zur praktischen Umsetzbarkeit nachholen (§ 71c GEG-E).

Nachfolgende Fragen mittelständischer Immobilienunternehmen (BFW-Mitglieder) sind essentiell für die erfolgreiche Umsetzung des GEG und müssen in einer Vorprüfung geklärt werden:

- Die Wärmepumpen machen durchaus stark wahrnehmbare Geräusche und sind je nach Hausgröße relativ groß. Sollen sie etwa in geschlossenen Innenhöfen stehen mit den lauten Geräuschen. Es gibt schon etliche Nachbarschaftsstreitigkeiten wegen der ständigen Geräuschbelästigung. Die hieraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen sind in die Folgenbetrachtung einzubeziehen.
- Was ist, wenn es im oder auf dem Haus keinen Platz für derartige Geräte gibt?
- Die Anlagen benötigen relativ viel Strom. Viele Altbauten benötigen einen stärkeren Hausanschluss, um überhaupt den Strombedarf decken zu können. Fragen zur technischen Umsetzbarkeit und zu den Kosten sind in einer Vorprüfung zu klären.
- Wärmepumpen werden, weil sie mit Strom arbeiten, automatisch als mit 65 % erneuerbarer Energie arbeitend bewertet? Wenn ja, wäre das eine unangemessene Bevorteilung dieser Technik, da das einfach nicht stimmt. Jede Anlage muss nachweisen, dass Sie 65 % fossilienfreie Energie verwendet. Dann müsste die Regierung nachweisen, dass der Strom in Deutschland zu 65 % aus regenerativen Energiequellen kommt. Das kann sie nicht.
- Wie soll es gelingen, in naher Zukunft mit 65 % regenerativer Energie zu heizen und Strom zu verbrauchen, wenn wir im Ausbau weit davon entfernt sind, 65 % dieser Energiequellen für Strom zu bekommen. Und wenn wir diesen Anteil an Photovoltaik- und Windenergiestrom hätten, müsste unser Stromnetz bis dahin so ausgebaut werden, dass es den Strom dieser schwer kalkulierbaren Erzeugung vollständig absorbieren kann. Das ist derzeit bei weitem nicht der Fall. Wir (=das fragende Unternehmen) sind kurz vor der Errichtung einer Photovoltaikanlage mit 0,8 MW Leistung. Es wurde uns bereits mitgeteilt, dass die Anlage bei starker Sonneneinstrahlung an ca. 168 Stunden abgeschaltet werden muss, da dann alle Photovoltaikanlagen zu viel Strom produzieren. Das Stromnetz kann dann diesen Strom leider nicht aufnehmen. Der Netzbetreiber geht aufgrund der hohen Zahl an Neuanträgen davon aus, dass die Zeiten der Abschaltung dadurch deutlich häufiger auftreten, da das Netz nicht schnell ausgebaut werden kann.
- Wieso baut man nicht erst einmal das Stromnetz aus und errichtet dann die Anlagen (das gilt auch für Windenergie)? Dann würde der Wirkungsgrad viel höher sein. Solange das Stromnetz nicht einmal den regenerativen Strom der jetzigen Anlagen vollständig aufnehmen kann, macht es wenig Sinn, weitere hinzuzubauen.
- Durch den erhöhten Energiebedarf für Elektromobilität und auch Digitalisierung steht in vielen Bestandsnetzen kaum noch Redundanz zur Verfügung. Netzbetreiber sind bereits jetzt schon völlig überlastet mit dem Aus- und Umbau der Elektroinfrastruktur. Wer trägt denn eigentlich die Kosten, wenn ein Eigentümer eine Wärmepumpe einbauen möchte, aber der Netzbetreiber die geforderten Anschlussleistungen nicht liefern kann?
- Bei Wärmepumpen sollte der Focus auf die Kältemittel gelegt werden. Aktuell wird in vielen Fällen das Kältemittel R32 verwendet. Dies wird kurz bis mittelfristig verbaut werden dürfen, da der GWP bei 675 liegt und die EU die Grenze ab dem 01.01.2025 bei 750 festlegen möchte. GWP heißt Global Warming Potential und gibt somit an, wievielmal schädlicher dieser Stoff ist als CO2. Bei R32 ist somit 675mal so schädlich.

Dies natürlich nur wenn der Kältekreislauf defekt ist und das Kältemittel entweichen kann. Zu glauben, dass alle WP jedoch bis zum Ausbau keine Leckagen haben darf aber als naiv bezeichnet werden. Für die Nutzer stellt sich die Frage, ab wann würden die Vorgaben von der EU so weit abgesenkt werden, dass R32 auch nicht mehr zulässig ist. Im Vergleich gibt es auch natürliche Kältemittel (Propan, Ammoniak, CO2) die einen GWP von 1-10 haben. Natürliche Kältemittel haben jedoch den Nachteil, dass sie häufig nicht so effizient sind wie synthetische.

Stromdirektheizungen- Vorprüfung zur Umsetzbarkeit nachholen (§ 71d GEG-E).

Nachfolgende Hinweise aus der BFW-Mitgliedschaft sind in einer Vorprüfung zu untersuchen und gesetzlich klarzustellen:

- Die Anforderungen sind für Bestandsgebäude schon recht hoch, da hier der Effizienzhausstandard 55 gemeint ist. Von daher werden diese Anforderungen nur schwer zu erfüllen sein. Praktisch stellt sich die Frage, wie umgegangen werden soll mit einem Gebäude, welches in Teilen schon auf eine wassergeführte Heizung umgestellt wurde, aber immer noch Wohnungen mit einer alten Nachspeicherheizung versehen ist. Demnach würden für die Wohnungen der Nachspeicherheizungen die 30% gelten und für die wassergeführten Heizungen die 45%. Dies wäre nochmals zu klären, da dieser Umstand durchaus in WEG's vorkommen kann.
- Was sind einzelne Einzelraum-Stromdirektheizungen?
Beispiel für WEG mit 80 WE's. 57 WE's sind bereits auf wasserbasierte WärmeverSORGUNG umgestellt. Gilt dann der Austausch der letzten 23 Wohnungen mit Elektro Einzelraumdirektheizungen als Austausch oder greift dann § 71d Abs. 1 GEG-E?

Wärmepumpen-Hybridheizungen- Vorprüfung zur Umsetzbarkeit prüfen (§ 71h GEG-E).

Die Umsetzbarkeit im Bestand ist fraglich.

Im Folgenden ein Hinweis eines mittelständischen Immobilienunternehmen (BFW-Mitglied):

Hybridheizungen sind in der Anschaffung deutlich teurer. Hier besteht aber das Problem des physischen Platzes. Der reicht in vielen Fällen nicht aus, gerade perspektivisch für Gebäude der 80er und 90er Jahre, da die Gebäude häufig kleinere Heizräume besitzen, da die Heizlasten der Gebäude infolge der Dämmungen geringer bemessen wurden. Zudem war die Speichertechnik schon weiter, sodass auch die Speicher kleiner sind.

Forderung: Die technische Umsetzbarkeit im Bestand ist in einer Vorprüfung zu klären. Es besteht das Risiko, dass diese Option lediglich auf dem Papier steht und nicht in der Praxis ankommt.

Übergangsfristen bei Heizungshavarien- Verfassungsrechtliche Vorprüfungen und zur Umsetzbarkeit nachholen (§ 71i GEG-E).

Die Übergangsfristen bei Heizungshavarien führen ggf. zu doppelten Kosten. Im günstigsten Fall kann bei Bestandsgebäuden eine Gas- oder Ölheizung eingebaut und betrieben werden, die innerhalb von drei Jahren in eine Hybridheizung umgebaut wird.

Das Renteneintrittsalter beginnt im neuen GEG nicht ab 67 Jahren, sondern ab 80. Ein sachgerechter Grund für die Wahl der Zahl 80 ist nicht nachvollziehbar. Fest steht, drohende soziale Verwerfungen werden durch diese Art von Symbolpolitik nicht verhindert.

Nichts unterscheidet die Situation des Rentners über 80 von der Situation des Rentners unter 80. Das heißt, die Masse der Rentner, so wie auch noch viele andere Menschen, werden weiter vor dem Problem stehen, das das Haus gerade abbezahlt ist oder noch abbezahlt werden muss und nun demnächst eine größere Sanierung der Heizung ansteht.

Forderung: Soziale Verwerfungen drohen und müssen vermieden werden. Die Übergangsfristen sind im Ergebnis keine Erleichterung, sondern vielmehr unausgewogen und unsozial. Die Vereinbarkeit mit dem Gleichheitsgrundsatz von Art. 3 GG ist mehr als nur fragwürdig. Auch die praktische Umsetzung in einer WEG wirft viele Fragen auf. Vorprüfungen sind nachzuholen.

Übergangsfristen bei Anschlüssen an Wärmenetze (§ 71j GEG-E)

Immobilieneigentümer brauchen Planungssicherheit. Das angekündigte Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung muss nun schnell vorangebracht werden. Die flächendeckende Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien kann so in den Kommunen ohne den ordnungsrechtlichen Zwang zum Heizungsaustausch sichergestellt werden.

Ergänzender Hinweis aus der BFW-Mitgliedschaft zur Erstattung von Mehrkosten gem. § 71 j Abs. 4 GEG-E: Das ist theoretischer Natur. Wenn der Wärmenetzbetreiber insolvent ist, laufen die Ansprüche ins Leere. Davon ist auszugehen, wenn der Wärmenetzbetreiber die Realisierung nicht hinbekommt, da dann die Ansprüche stark anwachsen werden. Ansonsten hätte er ja die 65% geliefert.

Forderung: Das neu GEG sollte erst nach Inkrafttreten des Gesetzes zur kommunalen Wärmeplanung verabschiedet werden. In § 71 Abs. 4 GEG-E sind Regelungen zum Insolvenzschutz für Forderungen von Betreibern der jeweiligen Heizungsanlage einzuarbeiten.

Heizungsanlagen, die Gas und Wasserstoff verbrennen können- Umsetzbarkeit prüfen (§ 71k GEG-E).

Die Vorschrift trägt nur bedingt zur Technologieoffenheit bei. Es handelt sich um eine Regelung mit vielen Unbekannten, die keine Planungssicherheit schafft.

Denn der Betreiber der H2-Ready-Gasheizung ist nur temporär von der EE-Pflicht, die alle anderen Heizungen erfüllen, freigestellt. Daher muss der Betreiber der H2-Ready-Heizung ab dem 1. Januar 2030 mindestens 50 Prozent grüne Gase beziehen. Wenn das Netz dann schon auf Wasserstoff umgestellt ist, muss er ab dem 1. Januar 2030 50 Prozent grünen oder blauen Wasserstoff beziehen; andernfalls kann er die Pflicht auch mit Biomethan oder anderen grünen Gasen auf Basis von Methan erfüllen. Ab dem 1. Januar 2035 muss das Netz dann auf Wasserstoff umgestellt sein und der Betreiber der Heizung auch 65 Prozent grünen oder blauen Wasserstoff beziehen und damit die Pflicht genauso erfüllen wie alle anderen Heizungen, die in den anderen Erfüllungsoptionen genannt sind.

Vor dem Hintergrund, dass das rechtliche Regelwerk für die Umrüstung von Erdgas auf Wasserstoff noch nicht abschließend geklärt ist, da es derzeit noch auf der EU-Ebene verhandelt wird (Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über gemeinsame Vorschriften für die Binnenmärkte für erneuerbare Gase und Erdgas sowie Wasserstoff sowie Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Binnenmärkte für erneuerbare Gase und Erdgas sowie für Wasserstoff (Neufassung)), sieht Nr. 3 eine weitere Einschränkung vor. Der Transformationsplan darf nur von der Regulierungsbehörde genehmigt werden, wenn er den dann geltenden Regulierungsrahmen beachtet und ihm nicht widerspricht. Er muss auch angepasst werden, wenn sich der Regulierungsrahmen ändert und die Transformation nicht mehr so ablaufen kann, wie ursprünglich geplant.

Die Übergangsvorschrift kann zudem nur genutzt werden, wenn ein von der zuständigen Regulierungsbehörde genehmigter Plan vorliegt. Die Regulierungsbehörde muss kontrollieren und überprüfen, ob der Plan technisch umsetzbar ist, die wirtschaftlichen Darstellungen realistisch und mit den bestehenden Regulierungsrahmen vereinbar sind und ob der tatsächlich realistisch so umgesetzt werden kann.

Sollte die termingerechte Umstellung auf Wasserstoff scheitern, muss der Eigentümer eine andere Heizung einbauen. Doppelte Kosten drohen.

Hinweis aus der BFW-Mitgliedschaft: Uns ist kein Transformationsplan bekannt der diese Anforderungen erfüllt. Und selbst wenn jetzt solche Pläne erarbeitet werden, ist stark anzuzweifeln das das gesamte Gasnetz dann umgewandelt ist in ein Wasserstoffnetz.

Forderung: § 71k GEG-E schafft keine wirtschaftlich tragfähige Planungssicherheit. Es ist daher zu prüfen, wie die Umsetzung mit weniger Bürokratie und weniger Kosten vereinfacht werden kann. Insbesondere die Fristen sollten um mindestens 5 Jahre verlängert werden.

Regelungen zum Mieterschutz und WEG im Zivilrecht diskutieren (§§ 71n, 71o GEG-E).

Mietrechtliche Eingriffe zu Lasten der Vermieter verstärken die wirtschaftliche Schieflage. 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.

Forderungen: 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.

Das gleiche gilt für die WEG-rechtlichen Regelungen in § 71n GEG-E. Auch diese Regelungen sind aus dem GEG zu streichen. Regelungsbedürftigkeit und Regelungsinhalte sind stattdessen im Kontext des WEG-Rechts zu diskutieren.

Verfahren für WEG und zum Schutz der Mieter vereinfachen (§§ 71n, 71o GEG-E).

Im Folgenden ergänzende Hinweise aus der BFW-Mitgliedschaft. Die Umsetzbarkeit der Vorgaben gem. §§ 71n, 71o GEG-E ist in einer Vorprüfung nachzuholen:

Zu § 71n Abs. 1 GEG-E Hier wird es wahrscheinlich zu einem Engpass bei den Schornsteinfegern kommen, da die Fristen extrem kurz sind. Bis zum Inkrafttreten des Gesetzes und der Mitteilungspflicht vergehen dann nicht mal mehr 12 Monate, und wir können uns nicht vorstellen, dass die Schornsteinfeger aktuell keine Aufgaben haben und nur drauf warten diese Tätigkeit ausüben zu dürfen.

Zu § 71n Abs. 3 GEG-E: Praktisch gefragt, wer soll das machen? Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümern soll den Eigentümern also sich selbst zur Verfügung stellen! Im Klartext soll das dann durch die Verwaltung geschehen. Auch hier wird die Frage sein, ist die Verwaltung überhaupt in der Lage? Also wird dies über einen Dienstleister (Fachplaner) erfolgen müssen. Hier wird dann wiederum die Kapazität geblockt und steht nicht für die Planung von Wärmepumpen zur Verfügung. Wie in vielen Maßnahmen vorher, werden für die Wärmewende dringend planende Kapazitäten in Maßnahmen gebunden, die sicher sinnvoll sind, jedoch unter dem Aspekt der knappen Ressourcen nicht zielgerichtet allokiert wird.

Zu § 71n Abs. 6 GEG-E: Das nachfolgende Beispiel wäre ein typischer Fall, dass die Eigentümer mit defekten Gasetagenheizungen stark benachteiligt sein können.

Bsp. 1. Anlage in einer 100er WEG geht am 01.05.2024 kaputt und muss komplett ausgetauscht werden. Nach dem Gesetzentwurf müsste dann von den Eigentümern bis zum 30.04.2027 der

Beschluss gefasst werden, dass auf eine zentrale Versorgung umgestellt werden soll. Von den 100 WE's wurden 70 Gasetagenheizungen innerhalb der letzten fünf Jahre ausgetauscht. Diese Eigentümer sehen gar keinen Grund Ihre Heizungsanlagen vor 2035 überhaupt zu wechseln und sich an den Kosten einer zentralen Lösung zu beteiligen. Somit würde keine Mehrheit zustande kommen und der Eigentümer der ersten Anlage hätte kaum eine Alternative. Die Installation einer Luft-Luft WP müsste er sich infolge des äußeren Erscheinungsbildes und der Schallemission von der Gemeinschaft genehmigen lassen. Was diese natürlich auch nicht beschließt.

Auch wenn die Mehrheit nicht zustande kommt, stellt sich ja die Frage wo ist der Platz und wo soll die Trasse verlaufen? Hier kann es dann zu jahrelanger Prozessführung unter den Eigentümern kommen. Siehe hierzu auch die Ausarbeitung von FRANK Gasetagenheizung versus zentral Wärmepumpe.

Zu § 71o Abs. 2 letzter Satz GEG-E: Ein großer Bestand von Mietwohnungen wird diese Anforderungen nicht erfüllen, sodass die Umstellung auf eine Wärmepumpe dann voll bei dem Eigentümer verbleiben. Dies wird ggfs. sich auf die Umsetzbarkeit auswirken, da er unter Umständen keinen Kredit erhält. Generell ist hier die rechtliche Würdigung zu beachten, ob der Einbau einer Wärmepumpe bei einem nicht modernisierten Gebäude eine Modernisierung darstellt. Den theoretischen Nachweis wird man dagegen einfacher hinbekommen, da die Anforderungen nicht allzu hoch hängen. Dies widerspricht aber der Argumentation der Verfasser, da es auch um Effizienzgewinne geht. Faktisch in der Umsetzung wird dies aber nicht eintreten. Gleichzeitig würde eine Jahresarbeitszahl von 2,5 im realen Betrieb bedeuten, dass die Energiekosten schon höher sind als die von fossilen Heizungsanlagen.

Betriebsverbote: Umfassenden Bestandsschutz sicherstellen (§ 72 Abs. 4 GEG-E).

Der Bestandsschutz für bereits getätigte Investitionen in Heizungstechnik hat eigentumsrechtliche Relevanz und muss umfassend erhalten bleiben. Demgegenüber droht spätestens am 31.12.2044 ein Betriebsverbot für alle fossil betriebenen Heizungen, also unabhängig von der Laufzeit und Funktionsfähigkeit der Anlage (§ 72 Abs. 4 GEG-E)

Betriebsverbote für funktionierende Heizkessel sind im Übrigen auch immobilienwirtschaftlich nicht sachgerecht. 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.

Forderung: Der umfassende Bestandsschutz für getätigte Investitionen ist zwingend zu gewährleisten.

Änderungsvorschlag: § 72 Abs. 4 GEG-E ist zu streichen: „**Heizkessel dürfen längstens bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.**“

Wirtschaftlichkeitsgebot erhalten (§ 102 GEG-E).

Das Wirtschaftlichkeitsgebot wird nun entgegen den vorherigen Entwürfen erhalten. Das ist ein Erfolg für den Klimaschutz und die Immobilienwirtschaft. Denn ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit keine Investition in den Klimaschutz. Kein Immobilieneigentümer tägt eine Investition, die betriebswirtschaftlich nicht tragfähig ist oder zu einer finanziellen Überforderung der Mieter führen würde.

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.

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 Begründung (Seite 2) geht davon aus, dass gutachterliche Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bestätigen, dass das gültige wirtschaftliche Anforderungsniveau nach wie vor das in der EU-Gebäuderichtlinie verankerte Kriterium der Kostenoptimalität erfüllt.

Vorschlag: Die Gutachten sollten als Quelle zitiert und per Link der Gesetzesbegründung beigefügt werden.

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 Brethauer
Andreas Ibel
Ivonne Kutzner
Frank Vierkötter

BUNDESGE SCHÄFTSFÜHRER
Andreas Beulich