

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur
Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur
Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur
Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung
vom 3. April 2023**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

11. April 2023

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung

Allgemein

Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 ist aus Sicht des Immobilienverband Deutschland IVD festgesetzt und wird von uns und unseren Mitgliedsunternehmen durch tägliches Handeln unterstützt. Im Wärmebereich bestehen dafür derzeit besonders hohe Herausforderungen. Nun muss es darum gehen, dieses Ziel möglichst effizient und wirtschaftlich zu erreichen, um Vermieter, Mieter und Gebäudeeigentümer nicht zu überfordern. Angesichts der langen Lebensdauer von Heizungen und Gebäuden muss bereits heute beim Einbau neuer Heizungen die Klimaneutralität bis 2045 betrachtet werden. Deshalb ist es notwendig, wesentliche Eckpunkte für den Weg dorthin zu setzen, um Planungssicherheit zu ermöglichen und Fehlinvestitionen möglichst zu verhindern.

Für uns als IVD sind als Prinzipien dabei möglichst weitgehende Technologieoffenheit, die Ermöglichung gebäudeübergreifender Lösungen anstelle von Detailregelungen für Einzelgebäude und die Ausrichtung aller Maßnahmen an dem zentralen Parameter der Senkung der Treibhausgasemissionen zentral. Diese Ziele sollten auch durch die gesetzlichen Vorgaben möglichst gefördert und in der Ausgestaltung möglichst wenig eingeschränkt werden. Nach diesen Kriterien beurteilen wir auch den vorliegenden Referentenentwurf zum Gebäudeenergiegesetz.

Ein zentrales Bewertungskriterium für den IVD ist auch eine umfangreiche, staatliche finanzielle Förderung der Umsetzung der in diesem Gesetzentwurf enthaltenen Pflichten. Die geplanten Pflichten in ihrer Gesamtheit werden viele Eigentümer vor finanzielle Probleme größten Ausmaßes stellen. Daher kann der bisher in der Förderpolitik geltende Grundsatz, dass nur Maßnahmen gefördert werden können, die über den gesetzlichen Mindeststandard hinausgehen, hier nicht mehr gelten, denn bereits die Erreichung der Mindeststandards wird viele Eigentümer finanziell deutlich überfordern. Es muss somit gewährleistet sein, dass auch Maßnahmen förderfähig werden, mit denen der gesetzliche Mindeststandard (65-Prozent-Ziel) erreicht wird. Dies ist für die Akzeptanz des novellierten GEG und die Umsetzung der damit verbundenen, tief in das Eigentum eingreifenden Maßnahmen aus unserer Sicht dringend notwendig.

Stellungnahme zu ausgewählten konkreten Punkten des Gesetzentwurfes

Folgende Punkte erscheinen uns besonders wesentlich, weshalb wir uns in unserer Stellungnahme auf diese beschränken:

1) Technologieoffenheit

(betrifft § 71 Absatz 2, § 71 j, 71j Absatz 1, 1.-4., § 71 k Absatz 4, § 9a)

Das nun in § 71 Absatz 2 verankerte Grundprinzip „Gebäudeeigentümer können frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Vorgabe nach Absatz 1 erfüllt wird“ ist notwendig und begrüßenswert. Dieses wird aber in anderen Regelungen des Referentenentwurfes teilweise konterkariert. Dies betrifft vor allem:

a. Unnötige Hürden für Nahwärmenetze
(betrifft **§ 71j Absatz 1, 1.-4.**)

Besonders problematisch halten wir die hohen Hürden für neue Nahwärmenetze, die durch die Vorgaben des **§ 71j** entstehen. Nahwärmenetze sind eine vielversprechende Option zur Erreichung der Klimaneutralität der Wärmeversorgung, da diese effizient ausgestaltet werden können, zusätzliche Investitionen Dritter (der Energiedienstleister) mobilisieren und erneuerbare Energien nutzen können, die Einzelgebäuden in der Regel nicht zugänglich sind (z. B. Geothermie, industrielle Abwärme). Der Bau von Nahwärmenetzen sollte deshalb befördert und nicht behindert werden. Die in **§ 71j Absatz 1, 1.-4.** angeführten kumulativen Voraussetzungen erscheinen uns dafür jedoch deutlich zu hoch, insbesondere Nr. 4 (Garantie der Kommune) halten wir für unnötig. Auch halten wir für unzumutbar, dass letztlich der Gebäudeeigentümer das Risiko der Verzögerung eines Projektes tragen soll und auf andere Lösungen zurückgeworfen werden kann. Es wäre hier sinnvoll, eine Regelung analog dem Anschluss an bestehende Fernwärmenetze zu treffen (**§ 71b Absatz 2**), also als alleinige Voraussetzung einen detaillierten Transformationsplan des Wärmenetzbetreibers zu fordern, sodass das Risiko des Projektes und der Erreichung der Dekarbonisierung ausschließlich beim Wärmenetzbetreiber liegt. Für eine Verzögerung um mehr als zwei Jahre, die durchaus wahrscheinlich sein kann, müssten Übergangsregelungen gefunden werden, anstatt das Projekt komplett zu stoppen.

b. Klarheit für neue „Wasserstoff-ready“-Anlagen
(betrifft **§ 71k**)

Es ist sinnvoll und zielführend, dass auch die künftige Nutzung „grüner“ Gase durch heute eingebaute H₂-ready Gasheizungen in **§ 71k** ermöglicht werden soll. Auch hier gilt jedoch, dass der Gebäudeeigentümer nicht die Risiken der Netzumstellung auf Wasserstoff tragen kann, so wie es in **§ 71k Absatz 4** vorgesehen ist. Diese Risiken müssen ausschließlich beim Gasnetzbetreiber liegen. Für eine Verzögerung um mehr als zwei Jahre, die durchaus wahrscheinlich sein kann, müssten Übergangsregelungen gefunden werden, anstatt das Projekt komplett zu stoppen.

c. Keine Einschränkung der Technologieoffenheit durch Länder oder Kommunen
(betrifft **§ 9a, künftige vorgesehene kommunale Wärmeplanung**)

Technologieoffenheit soll durch Länder oder Kommunen möglichst nicht eingeschränkt werden können, sonst wird die Investitionssicherheit für Gebäudeeigentümer in Frage gestellt. Zudem würde dies einen Flickenteppich von Regelungen auslösen, die dazu führen könnten, dass statt bundesweiter Standardlösungen spezifische Einzellösungen gefunden werden müssten. Die in **§ 9a** vorgesehene Länderregelung erscheint deshalb den Ländern zu weitreichende Eingriffsmöglichkeiten zu geben und müsste für die beabsichtigten Fälle (Solarpflichten u. ä.) präzisiert werden.

Die künftig vorgesehene Pflicht zur **komunalen Wärmeplanung** (Koalitionsvertrag, Diskussionspapier des BMWK vom 28. Juli 2022) steht in sehr engem Zusammenhang mit der Umsetzung des novellierten GEG. Sie ist essenziell für die Umsetzung der Dekarbonisierung der Gebäudewärme und

sollte möglichst schnell gesetzlich verankert werden, zumal für die Erstellung der Wärmeplanungen erhebliche Vorlaufzeiten bestehen. Kommunale Wärmeplanungen können zusätzliche Freiheitsgrade für die Eröffnung gebäudeübergreifender Lösungen schaffen, zusätzliche erneuerbare Energiepotenziale erschließen und Eckpunkte für die Entwicklung von Infrastrukturen setzen. Es ist jedoch bei der Ausgestaltung der gesetzlichen Regelungen darauf zu achten, dass Kommunale Wärmeplanungen die Technologieoffenheit der Lösungsfindung für Gebäudeeigentümer nicht zu stark einschränken und die vorgesehenen technologieoffenen Regelungen des GEG konterkarieren.

2) Kumulierte Belastungen für Gebäudeeigentümer – Fördernotwendigkeit in großem Umfang – Förderfähigkeit des gesetzlichen Mindeststandards

Der Gesetzentwurf zum GEG schätzt den Erfüllungsaufwand für die Vorgaben zum Heizen mit erneuerbaren Energien mit jährlich 9,157 Mrd.€ (ab 2029: 5,039 Mrd.€) für Bürgerinnen und Bürger und jährlich 2,693 Mrd.€ für die Wirtschaft (ab 2029: 2,534 Mrd.€) ab (Begründung, Seiten 79 und 80). Dies wären 138,931 Mrd.€ insgesamt für die nächsten 18 Jahre ab 1.1.2024. Auch wenn dem teilweise eingesparte Betriebskosten gegenüberstehen, so sind letztere wohl mit erhöhten Energiepreisen gerechnet. In jedem Falle ergibt sich also eine erhebliche finanzielle Zusatzbelastung für Gebäudeeigentümer. Hinzu kommt, dass die angesetzten Kosten für Wärmepumpen aus unserer Erfahrung in der Berechnung zu niedrig angesetzt wurden und eine Kostendegression über die nächsten Jahre angenommen wird, die angesichts der Marktsituation und des Fachkräftemangels von uns als unrealistisch eingeschätzt wird. Die realen Kosten könnten also deutlich höher ausfallen.

Zu bedenken ist auch, dass bald zusätzliche, ganz erhebliche Belastungen für Gebäudeeigentümer durch die geplanten Sanierungspflichten der Europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) entstehen. GEG und EPBD sind in engem Zusammenhang zu betrachten, da Gebäudesanierung und Heizungsdimensionierung aufeinander abgestimmt werden müssen.

Das Gesamtvolumen der gesetzlich geforderten Investitionen aus GEG und EPBD wird ein Vielfaches der oben genannten 138,9 Mrd.€ betragen und viele Eigentümer in einer finanziell von ihnen nicht tragbaren Höhe belasten. Dies wird insbesondere Einfamilienhaus-Eigentümer und Vermieter von einzelnen Mehrfamilienhäusern betreffen, die in der Vergangenheit oft kaum Rücklagen bilden konnten. Deshalb werden erhebliche Fördermittel (in dreistelliger Milliardenhöhe) nötig werden, um Sanierung und Heizungsumstellung finanziell tragfähig für die Eigentümer zu machen.

In diesem Zusammenhang ist aus unserer Sicht die bisherige Festlegung, dass keine Maßnahmen gefördert werden können, die gesetzlich vorgeschrieben sind, notwendigerweise zu durchbrechen, denn allein schon die Umsetzung der geplanten gesetzlichen Vorgaben in GEG und EPBD wird die Finanzierungsfähigkeit vieler Gebäudeeigentümer deutlich übersteigen. Die vorgesehenen Regelungen der EPBD (u. a. Artikel 15 (11) des aktuellen EPBD-Entwurfs „Die Mitgliedstaaten schaffen Anreize für umfassende Renovierungen und umfangreiche Programme, die auf eine große Zahl von Gebäuden, insbesondere auf die Gebäude mit der schlechtesten Energiebilanz, ausgerichtet sind“) richten die Förderung auf die

größten erzielbaren Effekte aus und schließen dabei die Förderung der Erreichung vorgegebener Standards nicht aus, um insgesamt den größtmöglichen Effekt der Förderung für die Klimaziele und die größtmögliche Wirtschaftlichkeit zu erzielen. Analog sollte auch die deutsche nationale Förderung im Gebäudebereich gestaltet werden und in gleicher Weise den Effekt der Förderung maximieren. Eine Durchbrechung dieser Maxime gibt es in Deutschland übrigens bereits. Im Bereich des Denkmalschutzes werden auch solche Maßnahmen gefördert, die den unmittelbaren Vorgaben der Behörde dienen.

In jedem Falle sollte die vorgesehene Regelung in **§ 91 Absatz 2 Nr. 4** genutzt werden, um gezielt neue Heizungsinstallationen mit mehr als 65 Prozent erneuerbarer Energie durch entsprechende Förderung anzureizen. Statt mehrstufiger Veränderungen der Heizungsanlage könnten so größere Sprünge beim Anteil erneuerbarer Wärme und damit das Ziel der Klimaneutralität 2045 schneller erreicht werden.

3) Mietrechtliche Fragen

(betrifft **§ 71o Absatz 1 und Absatz 3**)

Technische Anforderungen und Präferenzen sollten aus unserer Sicht nicht indirekt über das Mietrecht eingeführt werden. Dies betrifft im vorliegenden Entwurf unter anderem die Regelung in **§ 71o Absatz 1**, dass der Vermieter das Betriebskostenrisiko einer anderen technischen Entscheidung für eine Heizungsanlage als einer Wärmepumpe tragen soll. Nicht nur werden viele Vermieter die Mittel für diese Betriebskosten nicht zur Verfügung haben, sondern diese Regelung führt auch zu einer nicht gerechtfertigten Präferierung von Wärmepumpen, die gegebenenfalls aufgrund hoher Stromkosten oder unzureichender Stromanschlüsse ebenfalls teuer im Betrieb werden könnten.

Ebenso betrifft dies **§ 71o Absatz 3**, der den Umfang einer möglichen Modernisierungsumlage von den technischen Leistungsparametern der Wärmepumpe abhängig macht.

4) Auswirkungen auf Wohnungseigentümergemeinschaften

(betrifft **§ 71n**)

Die kompliziert gestalteten Regelungen in **§ 71n** erscheinen uns in dieser Form nicht praktikabel zu sein und würden nach unseren Erfahrungen viele Verwalter, die diese Regelungen umsetzen müssten, überfordern. Insbesondere **§ 71n Absatz 2** ist so kaum praktikabel: „eigene Nutzungserfahrung“ ist unpräzise, „sämtliche Modifikationen“ ist als Forderung zu umfangreich und übersteigt die Kenntnisse vieler Wohnungseigentümer. Hier sollte stattdessen den Verwaltern eine einfache Checkliste mit wenigen abzufragenden Daten an die Hand gegeben werden (z. B. Vorhandensein von Etagenheizungen, allgemeiner Zustand auf einer Skala).

Die Kostenverteilung in **§ 71n Absatz 7** sollte mit einer Regelung versehen werden, die greift, wenn keine Entscheidung darüber getroffen wird, um unnötige Streitigkeiten in Wohnungseigentümergemeinschaften zu vermeiden.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210