

20. Wahlperiode



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Klimaschutz und
Energie

Ausschussdrucksache **20(25)96**

27. Mai 2022

Stellungnahme

Maria Hill, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



Die Immobilienwirtschaft

STELLUNGNAHME

zur Öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Klimaschutz und Energie
am 31. Mai 2022

Stand: 27.05.2022

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts

Hier: Formulierungshilfe für einen Änderungsantrag der
Fraktionen der SPD, von Bündnis 90/Die Grünen und der FDP

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung.....	3
B. Anmerkungen zur Formulierungshilfe.....	4
I. Grundsätzliche Anmerkungen	4
Umstellung der GEG-Anforderungssystematik auf CO ₂	4
Pflicht zu 65% Anteil erneuerbarer Energien bei neuen Heizungen.....	4
Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten.....	5
II. Im Einzelnen	6
§ 16 – Baulicher Wärmeschutz.....	6
§ 22 – Primärenergiefaktoren	6
Anlage 3a – Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten	7
Anlage 5 Nr. 3 – Zulässige Anlagenkonzepte	7

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA begrüßt die Modernisierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). So bedarf u.a. das starre System der Referenzgebäude in Hinblick auf CO₂ als künftig wichtige „Klima-Zielgröße“ einer Überarbeitung. Die Ausgestaltung des GEG und die Festlegung von Gebäudestandards haben dabei immense wirtschaftliche Auswirkung auf die Branche. Mit der geplanten Erhöhung des GEG-Standards auf EH55-Niveau verschärfen sich aber auch die Anforderungen an die Gebäudehülle. Der ZIA sieht dies kritisch.

- Bei **Wohnimmobilien** ist der CO₂-Effekt zusätzlicher Dämmung sehr gering, während die Baukosten stark steigen.
- Bei der Dämmung bedeutet jeder cm zusätzliche Schichtstärke eine **Reduktion der Nutzfläche** (Mietfläche). Diese führt in der Konsequenz zu höheren Mieten.
- Bei **Gewerbeimmobilien** steigen durch die zusätzliche Dämmung die Kühlkosten.

Wie die ZIA-Klimastudie¹ von Nov. 2021 gezeigt hat, sind höhere Anforderungen an die Gebäudehülle im Vergleich zur Betriebsoptimierung oder Nutzung erneuerbarer Energien nicht nur weniger wirtschaftlich, sondern haben in der **Lebenszyklusbetrachtung** oftmals auch keinen positiven Klimaeffekt. Nach Berechnungen des ZIA führt die Erhöhung des jetzigen GEG-Standards auf ein EH55-Niveau lediglich zu einer CO₂-Reduktion von rund **0,5 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr**. Demgegenüber entstehen laut Entwurf der Formulierungshilfe zusätzliche Kosten von rund **430 Millionen Euro jährlich** für Bürger und Wirtschaft. Dies steht in keinem angemessenen Verhältnis zueinander.

Der ZIA hat einen **Gegenvorschlag** entwickelt:

Bei der geplanten Anhebung des Neubaustandards auf EH55-Niveau ist die Nebenanforderung im GEG an den Wärmeschutz nicht weiter zu verschärfen. Dadurch kommt den weiteren Stellschrauben „Anlagentechnik“ und „Einsatz erneuerbarer Energien“ eine größere Bedeutung zu. Mit diesen lassen sich die Klimaschutzanforderungen des GEG im Neubau wirtschaftlicher erreichen als durch immer umfangreichere Dämmung.

Wir begrüßen hingegen u.a. die Ankündigung, dass perspektivisch die GEG-Anforderungssystematik die eingesparte Tonne CO₂ mitberücksichtigen und die bisherige Dämmanforderung (HT') durch eine andere, weiter gefasste Effizienzgröße ersetzt werden soll. Hier kommt es auf eine praktikable Ausgestaltung an, die möglichst frühzeitig mit den Fachverbänden konsultiert werden sollte.

¹ ZIA-Gutachten: Verantwortung übernehmen – Der Gebäudebereich auf dem Weg zur Klimaneutralität. Karlsruher Institut für Technologie (KIT) und Steinbeis-Innovationszentrum siz energieplus, November 2021. [Hier abrufbar](#).

B. Anmerkungen zur Formulierungshilfe

I. Grundsätzliche Anmerkungen

Umstellung der GEG-Anforderungssystematik auf CO₂

Im Zuge der künftigen Angleichung an den EH40-Standard soll die bisherige Anforderungssystematik dahingehend umgestellt werden, dass die eingesparte Tonne CO₂ mitberücksichtigt wird (Begründung S. 30).

ZIA-Position

Wir begrüßen dies sehr und bieten unsere Mitarbeit bei der Ausarbeitung der Details an.

Pflicht zu 65% Anteil erneuerbarer Energien bei neuen Heizungen

Es wird angekündigt, dass die Vorgabe für 65 % erneuerbare Wärme bei neuen Heizungen ab 2024 in einem späteren Schritt in das GEG aufgenommen werden soll (Begründung S. 30). Damit könnte es zu einer starken Fokussierung auf bestimmte Energieträger und Technologien im Wärmemarkt kommen (Wärmepumpen, PV).

ZIA-Position

Wir begrüßen die Ausweitung der Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudesektor. Die Erneuerbaren stellen eine vergleichsweise kostengünstige Möglichkeit dar, CO₂-Emissionen der Gebäude zu reduzieren und unsere Klimaziele zu erreichen.

Zudem muss ein Konzept erarbeitet werden, wie der Anteil von 65 % erneuerbarer Energien bei neuen Heizungen umgesetzt werden kann. Für den ZIA ist wichtig, dass im Sinne der Technologie- und Energieträgerneutralität alle Arten erneuerbarer Energien im Gebäude eingesetzt werden können. Eine Einschränkung über das GEG, falls angedacht, ist zu vermeiden, insbesondere auch in Hinblick auf die Herausforderungen und die höheren Strombedarfe, die auf den Gebäudesektor aufgrund des Ausbaus der Elektromobilität zukommen. KWK-Biogas beispielsweise muss weiterhin im Gebäudesektor eingesetzt werden können.

Wir unterstützen die Bundesregierung gerne bei der Ausgestaltung dieser Regelungen.

Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten

Zudem wird angekündigt, dass ebenfalls in einer zweiten GEG-Novelle eine Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten in das GEG aufgenommen werden soll (Begründung S. 30).

ZIA-Position

Wir begrüßen die verstärkte Nutzung von PV an und auf Gebäuden. Viele Wohn- und Nichtwohngebäude bieten sich für grüne Stromproduktion an. Das vorhandene Dachflächen-PV-Potenzial im Neubau und im Gebäudebestand gilt es zu heben.

Eine allgemeine Verpflichtung für PV bei gewerblichen Neubauten sehen wir hingegen kritisch. Es sollte stets die jeweilige gebäudespezifische Situation vor Ort – u. a. Lasten, Komplexitäten (beispielsweise fehlende zusammenhängende Dachkonstruktion auf Grund von Verglasungen im Dach), Verschattung und Denkmalschutz – darüber entscheiden, ob auf dem Dach PV-Anlagen errichtet werden. Zudem stehen der Fachkräftemangel und die deutlich steigenden Solarmodulpreise einer Solardachpflicht entgegen.

Anstatt der Verpflichtung sollten noch bestehende Hemmnisse für die Errichtung von Solaranlagen und beim Thema Mieterstrom² weiter abgeschafft werden. Der ZIA bietet an, diese Rahmenbedingungen in Form einer Innovationspartnerschaft mitzugestalten. Momentan dauert die Genehmigung einer Anlage oftmals länger als der Aufbau – das ist so nicht haltbar.

² Der ZIA hat Handlungsempfehlungen für eine flächendeckende Ausbreitung von Mieterstrommodellen erarbeitet. [Hier abrufbar](#).

II. Im Einzelnen

§ 16 – Baulicher Wärmeschutz

Bei Wohngebäuden wird für die Verschärfung der Hüllanforderungen der HT'-Wert von 1 auf 0,7 reduziert. Für Nichtwohngebäude werden die zulässigen mittleren U-Werte der Bauteilgruppen verschärft (Begründung S. 30-31). Zudem soll im Zuge der künftigen Angleichung an den EH40-Standard die bisherige Dämmanforderung (HT') durch eine andere, weiter gefasste Effizienzgröße ersetzt werden (Begründung S. 30).

ZIA-Position

Die Anforderung an die Gebäudehülle sollten nicht weiter verschärft werden. Noch mehr Dämmung, als das geltende GEG im Kontext der Referenzgebäude fordert, führt nur noch zu geringen (theoretischen) Einsparungen des Heizwärmebedarfs und aufgrund des Ressourcenaufwands oftmals zu erhöhten CO₂-Emissionen.

Weiterhin ist das Kosten- und Nutzenverhältnis bei den aktuell sehr hohen und in den letzten Monaten erneut stark gestiegenen Bau- und Materialpreisen kaum noch ausgewogen. Wir laufen deshalb Gefahr, das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen nicht erreichen zu können. Zudem muss die Bezahlbarkeit des Wohnens gewährleistet bleiben. Es ist gesellschaftlich notwendig, die Wohnungsknappheit deutlich zu reduzieren.

Wir begrüßen das perspektivische Ablösen der Dämmanforderung (HT') durch eine weiter gefasste Effizienzgröße. Hier kommt es auf die praktikable Ausgestaltung drauf an, an der der ZIA gerne mitwirkt.

§ 22 – Primärenergiefaktoren

Vorgesehen ist die Festlegung des Primärenergiefaktors 1,2 für den nicht erneuerbaren Anteil des Stroms zum Betrieb von wärmenetzgebundenen Großwärmepumpen.

ZIA-Position

Die Absenkung des Primärenergiefaktors von 1,8 auf 1,2 ausschließlich für Großwärmepumpen erscheint uns stärker begründungsbedürftig.

Vielmehr sollten die Werte für Wärmepumpen generell neu geregelt werden. Gerade im Neubau kommen oftmals Wärmepumpen zum Einsatz, die eine Leistung im zweistelligen kW-Bereich haben. Diese dürfen bei der Bewertung nicht schlechter gestellt werden als Großwärmepumpen.

Darüber hinaus entspricht der festgelegte Wert für die CO₂-Intensität des Netzstroms nicht mehr den realen Gegebenheiten und wird sich zudem durch den deutlich zunehmenden Anteil von Grünstrom bis 2030 (Zielmarke: 80%) ständig selber überholen. Hierdurch entstünde der dauernde Bedarf für fortlaufende Gesetzesanpassungen. Eine praktikable Möglichkeit dies zu verhindern ist, bereits heute vorausschauend die CO₂-Last im Strommix des Jahres 2030 im GEG als Primärenergiefaktor für Wärmepumpen-Strom zugrunde zu legen.

Anlage 3a – Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten

Die Anforderungen an die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche bei Nichtwohngebäuden werden verschärft.

ZIA-Position

Es ist die Möglichkeit zu schaffen, Gebäude mit hohen inneren Wärmelasten von diesen verschärften Anforderungen auszunehmen, damit sich die Kühllasten nicht weiter erhöhen.

Anlage 5 Nr. 3 – Zulässige Anlagenkonzepte

Hier werden zulässige Anlagenkonzepte abschließend definiert, wodurch das wichtige Prinzip der Technologieoffenheit unnötig eingeschränkt wird und Innovationen behindert werden. Gebäude mit zentralen Abluftanlagen sind demnach nur noch in Gebäuden mit Sole/Wasser- oder Wasser/Wasser-Wärmepumpen zulässig. Für alle anderen Gebäude werden zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorgeschrieben. Diese Regelungen gehen deutlich über den Standard KfW 55-EE hinaus.

ZIA-Position

Im GEG sollte keine abschließende Liste zulässiger Anlagenkonzepte verankert werden. Um dem Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands näher zu kommen, sollten alle Technologien und Anlagenkonzepte zulässig sein, die effektiv CO₂-Emissionen senken.

Ansprechpartner

Gero Gosslar

Geschäftsführer, Rechtsanwalt

+49 30 2021 585 21

E-Mail: gero.gosslar@zia-deutschland.de

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-,

Energiepolitik und Nachhaltigkeit

+49 30 2021 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Heiko Reckert

Referent Energie- und

Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

+49 30 2021 585 54

E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

KLIMA, ENERGIE UND
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)