



---

## Stellungnahme

Dr. Kai H. Warnecke, Haus & Grund Deutschland; Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.; Spitzenverband der privaten Wohnungswirtschaft

---

- **Zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Prüfungsordnung

**(BT-Drs. 20/6875)**

- **Zu den Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes (Stand 13.06.2023)**

siehe Anlage

---



# STELLUNGNAHME

Berlin, April 2023

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

### **Zusammenfassung**

Für die Erreichung der Klimaziele ist nach Auffassung von Haus & Grund der geplante Instrumentenmix aus einem Preis für CO<sub>2</sub>-Emissionen und detaillierten ordnungsrechtlichen Vorgaben kontraproduktiv.

**Um die Klimaziele sicher und effizient zu erreichen, plädiert Haus & Grund für**

- **einen sektorübergreifenden europaweiten Emissionshandel,**
- **eine vollständige Rückgabe der CO<sub>2</sub>-Staatseinnahmen an die Bürger in Form einer sozial gerechten Kopfpauschale (Klimageld),**
- **eine wirksame Förderung klimaschützender Maßnahmen an Gebäuden sowie**
- **den Verzicht auf konkurrierende und damit ineffiziente ordnungsrechtliche Vorgaben.**

Sollte am Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit seinen ordnungspolitischen Detailregelungen festgehalten werden, sollten folgenden Aspekte beachtet werden.

Mit dem vorliegenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbietet die Bundesregierung ab dem 1. Januar 2024 den Einbau von reinen Gas- und Ölheizungen. Die Nutzung von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie wird hingegen Pflicht und in den kommenden Jahren Millionen privater Eigentümer finanziell hart treffen. Der Gesetzentwurf suggeriert eine technologieneutrale Umsetzung dieser Pflicht, lässt den Eigentümern aber tatsächlich kaum Wahlfreiheit. Technische Barrieren und gesetzliche Einschränkungen lassen in der Regel nur eine Lösung zu: die Wärmepumpe.

Für ältere Gebäude ist überdies nur eine noch teurere hybride Lösung mit Wärmepumpe und Gas- bzw. Ölheizung technisch umsetzbar. Die hohen Investitionen werden ohne Förderung viele Hauseigentümer überfordern. Ein Anspruch auf Förderung ist im GEG-Entwurf nicht festgeschrieben. Es fehlen darüber hinaus weitere Optionen, mit denen das geplante Ziel erreicht werden kann, und notwendige Härtefallausnahmen für Bestandsgebäude. Längere Übergangszeiten oder Ersatzmaßnahmen könnten zudem dem Klimaschutz dienlich sein, solange der Strommix zum Betrieb von Wärmepumpen und der Brennstoffmix in den deutschen Fernwärmenetzen überwiegend aus fossilen Energieträgern stammt (Erneuerbare-Energien-Anteil 2022: bei Strom 46,2 Prozent und bei Fernwärme 20 Prozent).

Aus Sicht der privaten Immobilieneigentümer, denen über 80 Prozent aller Wohneinheiten in Deutschland gehören, müssen zuerst grundlegenden Voraussetzungen erfüllt werden, bevor diese neuen Vorgaben greifen können. Andernfalls wird der Härtefall zum Regelfall und die Wärmewende ausgebremst.

Eigentümer brauchen wegen der hohen Investitionen langfristig Verlässlichkeit. Für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Mieter müssen Wohnungen erschwinglich bleiben. Industrie und Handwerk müssen vergleichbar der Brennwertheizung Technologien auf den Markt bringen, die den Praxistest überstehen. Für die Umsetzung braucht es außerdem ausreichende Kapazitäten an qualifizierten Fachkräften (Planer, Handwerker). Die Förderung muss dort ansetzen, wo sie sozial nötig ist und nicht den Interessen einzelner Marktakteure dient. Vor allem ist mehr Zeit erforderlich, damit die Kommunen ihre Wärmepläne erstellen, Strom- und Gasversorger ihre Infrastrukturen zukunftsfähig machen und Eigentümer mit hinreichend Vorlauf die Sanierung ihrer Gebäude planen können. Damit die Wärmewende mit den Bürgern – Eigentümern und Mietern – und nicht gegen sie erfolgt, brauchen wir den Austausch vor Ort – in den Kommunen und innerhalb der Quartiere. Denn in vielen Fällen werden nur gemeinschaftliche Lösungen zum Ziel führen und die zukünftige Wärmeversorgung für alle Beteiligten bezahlbar und sicher machen.

#### **Haus & Grund fordert:**

- **Sollte an den detaillierten Vorgaben des vorliegenden GEG-Entwurfes festgehalten werden, müssen neben den Klimazielen, auch technische Machbarkeit, Produktverfügbarkeit, wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt werden. Eine dauerhafte, sichere und mit einfachen Bedingungen versehene Förderkulisse ist Voraussetzung für die Umsetzung der GEG-Novelle und muss gesetzlich verankert werden.**
- **Neue Anforderungen im Gebäudeenergiegesetz an Einbau und Umrüstung von Heizungsanlagen dürfen nur in Kommunen Anwendung finden, in denen eine kommunale Wärme- und Energieplanung vorliegt und umgesetzt wird, sodass eine hinreichende Sicherheit für die Investitionsentscheidungen der Eigentümer besteht.**

Zu den Regelungen im Einzelnen.

### **1. Alternative Lösung: Emissionshandel**

Eine Alternative zur Erreichung der Klimaziele steht mit dem Instrument des Emissionshandels sehr wohl zur Verfügung. Der Emissionshandel hat sich für die Erreichung der Klimaziele als besonders effizient erwiesen. Das EU-weite Ziel – die Emissionen bis zum Jahr 2030 im Vergleich zu 1990 um ca. 40 Prozent zu reduzieren – wurde für die im Emissionshandel erfassten Sektoren bereits 2020 erreicht. Die Implementierung des Emissionshandels für die Sektoren Verkehr und Gebäude wird daher auch von der Europäischen Kommission vorgeschlagen. Die Schaffung eines separaten Emissionshandels für Gebäude und Verkehr ist eine sofort verfügbare Alternative. Die Integration der beiden Sektoren in den bestehenden EU-Emissionshandel wäre die noch effizientere Option. Emissionshandelssysteme sind den hier vorliegenden ordnungspolitischen Ansätzen überlegen, weil sie effizienter, flexibler und innovationsfördernd sind.

Ganz im Gegensatz zu der vom Gesetzgeber getroffenen Feststellung, dass ordnungsrechtliche Vorgaben Planungssicherheit bedeuten, schafft der vorliegende Gesetzentwurf erhebliche Unsicherheiten für die Bürger. Das Gebäudeenergiegesetz wird zu einem defizitären Regulierungsinstrument, das auf Annahmen hinsichtlich technologischer Verfügbarkeiten und Preisentwicklungen beruht, für die keinerlei Sicherheit besteht, dass sie jemals eintreffen. Der vorliegende ordnungspolitische Ansatz ist starr und unflexibel, was es Bürgern

schwierig macht, auf unvorhergesehene Ereignisse oder technologische Fortschritte zu reagieren sowie ihre Emissionen auf kosteneffektive Weise zu reduzieren.

Daher ist als alternative Lösung zu der hier vorliegenden und den in Planung befindlichen weiteren Novellen der Gebäudesektor in das bestehende EU-Emissionshandelssystem zu integrieren, um schnellstmöglich einen sektorübergreifenden europaweiten Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionsrechten zu ermöglichen. Alle bisherigen Steuern und Abgaben, die lenkend auf den Energieverbrauch wirken sollen, müssen entfallen oder in ein einheitliches CO<sub>2</sub>-Bepreisungssystem einfließen. Dazu gehören namentlich die Steuern auf Strom, Brenn- und Kraftstoffe. Eine bedarfsgerechte Förderung der Haus- und Wohnungseigentümer muss dauerhaft etabliert werden, in dem die Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung den Maßnahmen zum Klimaschutz in Gebäuden zugutekommen. Die Förderkulisse muss entlang den Bedürfnissen der unterschiedlichen Eigentümergruppen gestaltet sein. Für Privatpersonen gilt: Förderprogramme müssen sowohl den Lebenszyklus des Gebäudes als auch die Lebenssituation des jeweiligen Eigentümers ansprechen.

## **2. Optionen zur Erfüllung der 65-Prozent-Vorgabe zur Nutzung erneuerbarer Energien für neue Heizungen bieten kaum Wahlfreiheit**

### **2.1 Anforderungen an Heizungsanlagen**

#### Zu § 71 Absätze 1 bis 3 GEG-E

Der Gesetzentwurf sieht zur Erfüllung der 65%-EE-Vorgabe bei Einbau einer neuen Heizung verschiedene Optionen vor. Dem Eigentümer soll dabei freie Wahl gelassen werden. Nach Einschätzung von Haus & Grund schränken jedoch nicht nur technische oder wirtschaftliche Gründe die Wahlfreiheit ein, sondern auch Anforderungen in weiterführenden Regelungen des Gesetzentwurfes selbst sowie bestehende Vorschriften in anderen Rechtsbereichen (EnWG, EEG, Mietrecht). Durch die einschränkenden Bedingungen werden einige Technologien bevorzugt und andere benachteiligt. So werden an den auf biogenen Brennstoffen oder grünem oder blauem Wasserstoff beruhenden Technologien zusätzlich Mieterschutzklauseln (vgl. Ausführungen zu § 71o GEG-E) geknüpft, die beim Anschluss an ein Wärmenetz nicht bestehen. Dabei sind bestehende Wärmenetze noch längst nicht auf erneuerbare Energien umgestellt und werden womöglich zukünftig ebenfalls mit Biobrennstoffen oder Wasserstoff betrieben.

Darüber hinaus müssen Eigentümer für die Nutzung von Wasserstoff oder den Anschluss an ein Wärmenetz eine Bestätigung vom jeweiligen Versorger vorlegen, dass das jeweilige Wärme- oder Gasnetz innerhalb einer bestimmten Frist auf erneuerbare Energien umgestellt oder errichtet wird. Erst wenn diese Bestätigung vorliegt, können Eigentümer die jeweilige Option wählen. Da die Netzbetreiber gegenüber den Eigentümern haften, wenn sie bis zum festgelegten Zeitpunkt ihre Netze nicht umstellen, wird es vielerorts diese Bestätigung nicht oder nicht rechtzeitig geben. Für Eigentümer entfallen damit all diese Optionen, da sie andernfalls ein hohes Kostenrisiko tragen.

Für Neubauten wird die Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate gar nicht zugelassen. Die freie Wahl einer technologieneutralen Lösung wird damit noch mehr eingeschränkt. Dabei zeigen Beispiele aus der Praxis, dass regional verfügbare Biomasse nachhaltig vor Ort für Heizungszwecke genutzt werden können.

**Haus & Grund fordert daher, dass zuerst die regionalen Wärme- und Transformationspläne vorliegen müssen, bevor die 65%-EE-Pflicht für Gebäudeeigentümer greift und diese in teure Heizungszellösungen investieren müssen.**

Zu § 71 Absatz 2 Satz 2 GEG-E

Anders als bisher, sollen Eigentümer beim Austausch einer alten Heizung zum Zwecke der Instandhaltung nicht mehr nur ein Fachunternehmen, sondern auch einen zugelassenen Energieberater nach § 88 GEG hinzuziehen, der die notwendigen Berechnungen nach der DIN V 18599: 2018-09 durchführt, die zur Einhaltung der neuen Vorgabe als Nachweis vorzulegen sind. Dadurch entsteht dem Eigentümer ein beträchtlicher zusätzlicher Planungsaufwand. Auf den Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn die neue Heizung den Wärmebedarf des Gebäudes vollständig mit erneuerbarer Energie deckt.

**Haus & Grund fordert, dass auch standardisierte Lösungen der Hersteller oder des Fachhandwerks als Nachweis für die Erfüllung der 65%-EE-Pflicht ausreichen. Zudem soll eine auskömmliche Förderung der Fachplanung und Baubegleitung im GEG gesetzlich verankert werden.**

Zu § 71 Absatz 4 Nummer 2 und 3 GEG-E

Zur Erfüllung der 65%-EE-Anforderung bei getrennten Heizungsanlagen kann es sinnvoll sein, die getrennten Heizungsanlagen zukünftig zu einem System zusammenzuführen.

**Haus & Grund fordert, für getrennte Heizungen nach § 71 Absatz 4 Nummern 2 und 3 im Havariefall eine Übergangszeit von 10 Jahren wie bei den Hallenheizungen nach § 71m vorzusehen.**

Zu § 71 Absatz 6 GEG-E

Neben der unvermeidbaren Abwärme sollen auch System der Wärmerückgewinnung, bei denen die Abwärme aus Lüftungsanlagen für die Erwärmung der Zuluft genutzt wird, auf die Pflichterfüllung nach § 71 Absatz 1 einzahlen. Durch den Einsatz von Lüftungssystemen mit Wärmerückgewinnung können bis zu 90 Prozent der vorhandenen Abwärme in einem Gebäude verbleiben. Gebäude müssen dadurch weniger beheizt werden.

**Haus & Grund fordert, dass neben der unvermeidbaren Abwärme, auch die genutzte Abwärme bei Lüftungsanlagen als Erfüllungsoption aufgenommen wird. Wie bei der unvermeidbaren Abwärme soll der dabei im Gebäude zur Deckung des Wärmebedarfs eingesetzte Anteil angerechnet werden können. Gleiches soll beim Betrieb einer handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlage gelten. Anstatt des pauschalen Wertes von 7,5 Prozent soll der tatsächlich zur Deckung des Wärmebedarfs verwendete Anteil angerechnet werden, wenn für diesen Anteil keine weitere Heizung im Gebäude vorgesehen ist.**

## **2.2 Messausstattung von Heizungsanlagen**

Zu § 71a und Artikel 2 GEG-E

Haus & Grund unterstützt grundsätzlich Maßnahmen für mehr Transparenz beim Betrieb einer Heizungsanlage durch digitale Anzeigen. Die nach § 71a vorgesehenen Anforderungen an die Messausstattung von Heizungsanlagen und die Informationspflichten korrespondieren jedoch in keiner Weise mit den Vorgaben und Fristen der Heizkostenverordnung (HeizkostenV). Als Beispiele seien hier die diversen Ausnahmeregelungen nach § 11 HeizkostenV genannt oder die Anforderungen nach § 5 HeizkostenV zur Ausstattung der Verbrauchserfassung. Außerdem ist es insbesondere privaten Eigentümern kaum zuzumuten, mehrere Regelwerke (GEG und HeizkostenV) miteinander abzugleichen, um herauszufinden, welche Anforderungen bis wann zu erfüllen sind.

Darüber hinaus widerspricht die in Artikel 2 GEG-E vorgesehene Streichung der Ausnahmen gemäß § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a HeizkostenV dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

**Haus & Grund fordert, die geplanten Regelungen von § 71a und Artikel 2 GEG-E zu streichen.**

## 2.3 Anschluss an ein Wärmenetz

### Zu § 71b GEG-E

Mit dem Anschluss an ein nach dem 31. Dezember 2023 errichtetes Wärmenetz, das mit 65 Prozent erneuerbarer Energie oder unvermeidbarer Abwärme betrieben wird, aber auch mit dem Anschluss an ein vor dem 1. Januar 2024 errichtetes Fern- oder Nahwärmenetz können Eigentümer die 65%-EE-Vorgabe erfüllen. In beiden Fällen muss aber der Wärmenetzbetreiber gegenüber dem Eigentümer beim Abschluss des Netzanschlussvertrages bestätigen, dass er bestimmte Voraussetzungen erfüllt hat. Beim Anschluss an ein bestehendes Netz muss der Netzbetreiber einen Transformationsplan erstellen, der die schrittweise Umstellung der Wärmeversorgung bis 2030 auf einen Anteil von mindestens 50 Prozent und die vollständige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung bis zum 31. Dezember 2044 durch Nutzung erneuerbarer Wärme und unvermeidbarer Abwärme vorsieht. Erst die jeweilige Bestätigung des Wärmenetzbetreibers gilt für den Eigentümer als Erfüllung der 65%-EE-Anforderung gemäß § 71 Absatz 1 GEG-E.

### Zu § 71j GEG-E

Des Weiteren erlauben die Übergangsregelungen gemäß § 71j dem Eigentümer, vorübergehend bis zum Anschluss an ein Wärmenetz eine Heizung einzubauen, die nicht die 65%-EE-Anforderungen erfüllt. Dafür muss dem Eigentümer aber bereits zum Zeitpunkt des geplanten oder außerplanmäßigen Heizungstausches eine der nach § 71j Absatz 1 Nummern 1 bis 4 möglichen Bestätigungen seitens der Kommune, der nach Landesrecht zuständigen Behörde, des Trägers des Wärmenetzausbaus oder des Wärmenetzbetreibers zum Anschluss an ein Wärmenetz vorliegen. Können die genannten Bestätigungen oder die damit verbundenen Voraussetzungen nicht rechtzeitig erbracht werden, bleibt dem Eigentümer nur ein Jahr Zeit, um die 65%-EE-Pflicht anderweitig zu erfüllen. Wärmenetzbetreiber müssen zudem nach § 71j Absatz 4 dem Eigentümer die Mehrkosten erstatten, wenn sie trotz Bestätigung den Anschluss nicht fristgerecht ermöglichen können.

**Haus & Grund erwartet, dass unter den genannten Voraussetzungen der Anschluss an ein Wärmenetz bis zum Vorliegen verbindlicher Wärmepläne in der Praxis keine Erfüllungsoption für Gebäudeeigentümer darstellt. Damit bleibt diese Option lediglich für bestehende Anschlussverhältnisse relevant.**

**Haus & Grund begrüßt generell die Möglichkeit zur Erfüllung der 65%-EE-Pflicht, wenn ein Gebäude an ein Wärmenetz angeschlossen werden kann. Durch die viel zu spät stattfindende kommunale Wärmeplanung und Umsetzung von Wärmenetzen steht jedoch vielen Eigentümern diese Option nicht rechtzeitig zur Verfügung. Es muss daher geprüft werden, ob die Übergangsregelung nach § 71j Absatz 1 auch dann gelten soll, wenn die Kommune oder ein Wärmenetzbetreiber nach einer Vorplanung den Anschluss eines Gebäudes an ein Wärmenetz für sinnvoll hält, ohne die nach § 71j Absatz 1 Nummern 1 bis 4 geforderten Bestätigungen vorzulegen. Als Voraussetzung muss ausreichen, dass spätestens bis zum 1. Januar 2035 ein verbindlicher Investitionsplan für die Erschließung des betreffenden Gebiets mit einem Wärmenetz und dessen Versorgung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme vorliegt.**

## 2.4 Nutzung von Wärmepumpen

### Zu § 71c GEG-E

Haus & Grund begrüßt, dass die Regelung zur Erfüllung der 65%-EE-Pflicht durch den Einbau einer Wärmepumpe einfach gestaltet ist und nicht an zusätzliche Bedingungen geknüpft wird. Dem Einsatz von Wärmepumpen im Gebäudebestand stehen jedoch zahlreiche andere Hemmnisse entgegen. Neben den hohen Investitions- und Betriebskosten, den technischen Einsatzgrenzen und dem Fachkräftemangel schränken vielerorts regionale Bauvorschriften den Einsatz von Wärmepumpen ein. Oftmals betrifft dies den Schallschutz (Lärmproblem) bei Luft/Wasser-Wärmepumpen. Ebenso sind Erdwärmepumpen aus geologischen oder Platz-

gründen nicht überall erlaubt. Eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung könnte Auskunft über die künftigen regionalen Versorgungsstrukturen und Einsatzgebiete von Wärmepumpen geben.

**Haus & Grund fordert, dass zunächst die Kommune einen regionalen Wärme- und Infrastrukturplan oder zumindest eine Vorplanung vorlegen soll, bevor die 65% EE-Pflicht für Gebäudeeigentümer greift. Wärmepumpen sollen dabei primär dort vorgesehen werden, wo keine kostengünstige Erschließung über ein Nah- oder Fernwärmenetz möglich ist und wo sie 100 Prozent der benötigten Wärme decken können. Teure Hybridheizungen in Einzelgebäuden können dadurch vermieden werden. Gleichzeitig müssen mit der Wärmeplanung die bauordnungsrechtlichen Vorgaben für den Einsatz von Wärmepumpen geregelt werden.**

**Haus & Grund empfiehlt, sowohl die Anschaffungskosten als auch den Strompreis für den Betrieb einer Wärmepumpe (zum Beispiel durch Reduzierung der Steuern oder Abgaben) zu fördern. Mit einer Wärmepumpe kann zwar bei einer JAZ von 2,5 etwa ein Viertel der Endenergie eingespart werden. Da die Stromkosten aktuell jedoch das Dreifache des Gaspreises betragen, ist eine Wärmepumpe nicht nur teuer in der Anschaffung, sondern kostet auch im Betrieb deutlich mehr.**

## **2.5 Nutzung von grünen Gasen und Wasserstoff**

### Zu § 71f GEG-E

Als Erfüllungsoption sind Gasheizungen erlaubt, die zukünftig mit nachhaltigem Biomethan, grünem oder blauem Wasserstoff oder anderen grünen Gasen betrieben werden können. Diese Art der Beheizung mit erneuerbaren Energien lässt sich im Gebäudebestand einfach umsetzen, da kein Technologiewechsel erforderlich ist. Allerdings soll diese Option an eine Mieterschutzvorschrift geknüpft werden. Wegen der befürchteten Preissteigerungen beim Bezug von Biomethan, Wasserstoff und anderen grünen Gasen infolge der steigenden Nachfrage sollen Vermieter die Kosten übernehmen, die über einen aus den Strompreisen für Haushalte gebildeten Stromdurchschnittspreis hinausgehen (vgl. §71o GEG-E).

**Haus & Grund lehnt diese Mieterschutzvorschrift ab. Die Bedingung stellt eine Benachteiligung gegenüber anderen Erfüllungsoptionen dar. Denn Wärmenetzbetreiber müssen beispielsweise bei Umstellung ihrer Netze auf erneuerbare Energien – möglicherweise durch den Einsatz von Biogas – nicht für die Mehrkosten aufkommen, die den Verbrauchern entstehen.**

Praktisch wird die Option für Vermieter uninteressant, weil sie durch die Mieterschutzklausel das volle Risiko der Kostensteigerung allein tragen sollen. Das steht im Widerspruch zu der gewollten Technologieoffenheit. Mieter werden künftig ihre Entscheidung für oder gegen eine Wohnung auch von der Art der Beheizung abhängig machen. Es ist nicht einsehbar, warum Mieter, die sich bewusst für eine Wohnung mit einer Biogasheizung entschieden haben, so lange davon profitieren sollen, wie die Brennstoffpreise günstig sind. Sollte sich der Preis aber durch andere Marktverhältnisse in eine andere Richtung entwickeln, sollen sie von jedem Risiko befreit werden. Wenn jetzt schon absehbar ist, dass die Preise für solche Brennstoffe enorm steigen werden, dürfte eine Biogasheizung für Eigentümer auch ohne Mieterschutzvorschrift nicht attraktiv sein, weil sie wegen der hohen Betriebskosten kaum Mieter finden werden. Im Übrigen sind auch alle anderen Brennstoffe und Strom von Preissteigerungen nicht ausgenommen. Das zeigt die aktuelle Entwicklung an den Energiemärkten.

### Zu § 71k GEG-E

Darüber hinaus ist gemäß den Übergangsregelungen nach § 71k GEG-E die Nutzung von Wasserstoff jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt. Gasheizungen, die auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar sind, dürfen auch im Neubau eingebaut werden. Generell erlaubt sind diese sogenannten H2-ready-

Heizungen aber nur dann, wenn es einen verbindlichen Investitions- und Transformationsplan für ein regionales Wasserstoffnetz gibt. Außerdem müssen diese Heizungen schon ab 2030 mit mindestens 50 Prozent Biomethan und spätestens ab 2035 mit mindestens 65 Prozent Wasserstoff betrieben werden. Dafür muss dem Eigentümer aber bereits zum Zeitpunkt des geplanten oder außerplanmäßigen Heizungstausches eine der nach § 71k Absatz 1 Nummern 1 bis 4 möglichen Bestätigungen seitens des Gasnetzbetreibers vorliegen. Können die genannten Bestätigungen oder die damit verbundenen Voraussetzungen nicht rechtzeitig erbracht werden, bleibt dem Eigentümer nur ein Jahr Zeit um die 65%-EE-Pflicht anderweitig zu erfüllen. Gasnetzbetreiber müssen zudem nach § 71k Absatz 4 letzter Satz dem Eigentümer die Mehrkosten erstatten, wenn sie trotz Bestätigung die Versorgung mit Wasserstoff nicht fristgerecht ermöglichen können.

**Haus & Grund erwartet, dass unter den genannten Voraussetzungen die Nutzung von Wasserstoff bis zum Vorliegen eines verbindlichen Transformationsplanes keine Erfüllungsoption für Gebäudeeigentümer darstellt.**

## **2.6 Einbau einer Biomasseheizung**

### Zu § 71g GEG-E

Die 65%-EE-Pflicht soll auch durch Einbau einer Holz- oder Pelletheizung erfüllt werden können. Allerdings wird diese Option ebenfalls an die Mieterschutzvorschrift gemäß §71o GEG-E geknüpft. Vermieter sollen auch hier die Kostendifferenz zwischen Biomassepreis und dem Stromdurchschnittspreis für Haushalte für die von den Mietern verbrauchte Biomasse übernehmen.

**Haus & Grund Deutschland lehnt dies ab, da Vermieter durch die Mieterschutzklausel das volle Kostenrisiko allein tragen müssen und die Option dadurch nicht wählbar ist.**

## **2.7 Wärmepumpen-Hybridheizungen**

### Zu § 71h GEG-E

Hybridheizungen spielen vor allem im Bestand eine entscheidende Rolle, wenn die Wärmepumpe an besonders kalten Tagen oder für die legionellenfreie Trinkwarmwasserbereitung (Temperatur von 60°C) durch einen Heizkessel unterstützt wird. Mit einer Hybridheizungen lassen sich hohe Stromkosten im Spitzenlastfall (niedrige Außentemperaturen, legionellenfreie Warmwasserbereitung) vermeiden. Hybridheizungen kosten jedoch das Vier- bis Fünffache eines Gas- oder Ölbrennwertgerätes. Da mindestens eine weitere Technologie zum Einsatz kommt, verursachen Hybridheizungen zudem einen höheren Wartungs- und Betriebsführungsaufwand.

**Haus & Grund fordert, den Anspruch auf Förderung von Wärmepumpen-Hybridheizungen gesetzlich festzuschreiben, auch wenn damit nur der gesetzliche vorgeschriebene Standard erreicht wird.**

## **3. Weitere Erfüllungsoptionen und Maßnahmen zur Einsparung von Energie zulassen**

### **3.1 Abwärme aus Lüftungsanlagen**

Nach Einschätzung von Haus & Grund können durch den Einsatz von Lüftungssystemen mit Wärmerückgewinnung bis zu 90 Prozent der vorhandenen Abwärme in einem Gebäude verbleiben, indem diese zur Erwärmung der Zuluft genutzt wird. Gebäude müssen dadurch weniger beheizt werden. Die Investition in ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung soll daher als Erfüllungsoption mit aufgenommen werden.



### **3.2 Maßnahmen an der Gebäudehülle als Ersatzmaßnahme zulassen**

Der bisherige § 45 GEG wurde im vorliegenden Gesetzentwurf ersatzlos gestrichen. Er enthält Maßnahmen zur Einsparung von Energie, anstelle der anteiligen Deckung des Wärme- oder Kälteenergiebedarfs durch die Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Regelung sollte in abgewandelter Form für Bestandsgebäude bestehen bleiben. Für bestehende Gebäude, bei denen die Anforderungen der §§ 71 bis 71h GEG-E nicht erfüllt werden können oder keinen Sinn machen, ohne zuvor die Gebäudehülle zu dämmen, sollten als weitere Erfüllungsoption Maßnahmen an der Gebäudehülle zugelassen werden. Ziel sollte die Erreichung eines sogenannten Niedertemperatur-ready-Standards sein.

**Haus & Grund schlägt folgende Regelung vor: Anstelle der anteiligen Deckung des Wärme- oder Kälteenergiebedarfs durch die Nutzung erneuerbarer Energien kann die Anforderung nach § 10 Absatz 2 Nummer 3 auch dadurch erfüllt werden, dass bei einem bestehenden Wohngebäude die Anforderungen nach § 48 Satz 1 für eine Bauteilgruppe erfüllt werden.**

### **3.3 Photovoltaik-Strom und Mieterstrom**

Photovoltaik-Strom kann sowohl zum Betrieb einer Wärmepumpe als auch für die Stromversorgung der Haushalte sinnvoll genutzt werden. Daher soll dieser Anteil bei der Erfüllung der Pflicht zum Einsatz von 65 Prozent erneuerbarer Energie mit angerechnet werden können.

### **3.4 Flüssiggas (LPG)**

Mit Flüssiggas (LPG) – nicht zu verwechseln mit verflüssigtem Erdgas (LNG, Methan) – steht abseits des Erdgas- und Fernwärmenetzes ein speicherbarer und transportabler Energieträger zur Verfügung. Erneuerbare Varianten sind als biogenes Flüssiggas und als Dimethylether (rDME) verfügbar. In Deutschland könnten etwa 830.000 Wohngebäude mit Ölheizungen insbesondere im ländlichen Raum auf regeneratives Flüssiggas umsteigen, um die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung zu unterstützen. Die Nutzung von Flüssiggas (LPG) als Wärmequelle sollte daher als Erfüllungsoption mit aufgenommen werden.

## **4. Nachrüst- und Betreiberpflichten**

### **4.1 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes**

Nach § 47 Absatz 4 GEG-E wurden die Ausnahmen von der Nachrüstpflcht zur Dämmung oberster Geschossdecken auf Wohngebäuden mit nicht mehr als sechs vermieteten Wohnungen beschränkt. Die Einschränkung ist nicht nachvollziehbar. Der in der Begründung genannte Verweis auf die Beantragung einer Befreiung nach § 102 GEG bei Vorliegen einer unbilligen Härte zwingt nun Eigentümer, die bisher nachweislich von der Pflicht befreit waren, einen Antrag einzureichen, um weiterhin von der Pflicht befreit zu bleiben. Wir verweisen hier auf Fälle, wo gerade in größeren Mehrfamilienhäusern Dachstühle als Mieterkeller, Trockenraum für Wäsche oder Aufstellungsort für Heizungsanlagen genutzt werden.

**Haus & Grund fordert die Einfügung „bei Wohngebäuden mit nicht mehr als sechs vermieteten Wohnungen“ zu streichen.**

### **4.2 Betriebsprüfung von Wärmepumpen**

Nach § 60a Absatz 5 Satz 3 und 4 GEG-E sollen dem Mieter bzw. Pächter auf Verlangen das Ergebnis der Prüfung und der Nachweis über die durchgeführten Arbeiten unverzüglich vorgelegt werden.

**Haus & Grund lehnt dies ab, da damit neuer bürokratischer Aufwand ohne Nutzen entsteht. § 60a Absatz 5 Satz 3 und 4 sind daher zu streichen. Es ist davon auszugehen, dass Vermieter die Pflicht erfüllen und auf eine ordentlich funktionierende Wärmepumpe achten werden, da dies die Warmmiete niedrig und damit das Mietobjekt attraktiver macht. Mieter können in der Regel mit den Informationen nichts anfangen.**

#### **4.3 Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung**

Mit den neuen Regelungen gemäß § 60b GEG-E werden im Wesentlichen die bis zum 30.09.2024 befristeten Vorschriften aus der EnSimiMaV unbefristet in das GEG übernommen. Im Sinne einer hohen Wirksamkeit und unter Berücksichtigung des Fachkräftemangels beschränken sich die Maßnahmen nun auf Gebäude mit mehr als sechs vermieteten Wohnungen oder sonstigen Nutzungseinheiten.

**Da die Einsparwirkung bei kleineren Wohngebäuden eher gering und der Fachkräftemangel aktuell schon besteht, plädiert Haus & Grund dafür, dass die Regelungen nach § 60b bereits zum 01.01.2024 in Kraft und gleichzeitig die EnSimiMaV außer Kraft tritt. Andernfalls werden Eigentümer ab dem 01.01.2024 mit parallelen Regelungen konfrontiert, was zur Verunsicherung beiträgt. Zudem werden die dringend für den Umbau der Wärmeversorgung benötigten Fachkräfte bis 30.09.2024 weiterhin für eher unwirksame Arbeiten an alten Heizungen in kleinen Gebäuden gebunden.**

Nach § 60b Absatz 5 Satz 3 GEG-E sollen dem Mieter auf Verlangen das Ergebnis der Prüfung und der Nachweis der durchgeführten Heizungsoptimierung unverzüglich vorgelegt werden.

**Haus & Grund lehnt dies ab, da damit neuer bürokratischer Aufwand ohne Nutzen entsteht. § 60b Absatz 5 Satz 3 ist daher zu streichen. Es ist davon auszugehen, dass Vermieter die Pflicht erfüllen und auf eine ordentlich funktionierende Heizung achten werden, da dies die Warmmiete niedrig und damit das Mietobjekt attraktiver macht. Mieter können in der Regel mit den Informationen nichts anfangen.**

§ 60b Absatz 7 GEG-E enthält die Ausnahmen zur Heizungsprüfung. Es fehlen wesentliche Ausnahmen: Heizungsanlagen, die bereits innerhalb der letzten 15 Jahre einer Heizungsprüfung unterzogen wurden und die insbesondere nach § 2 Absatz 1 EnSimiMaV bereits überprüft wurden, müssen von der Pflicht ausgenommen werden.

**Haus & Grund fordert, entsprechende Ausnahmeregelung zu ergänzen.**

In § 60b Absatz 7 Nummer 1 wird als Ausnahme ein Energiedienstleistungsvertrag gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 14d aufgeführt. **Nummer 14d ist zu ändern in Nummer 8a.**

#### **4.4 Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen**

##### Zu § 60c GEG-E

Haus & Grund begrüßt, dass nun gesetzlich klargestellt wird, dass bei Neubeinbau einer mit Wasser als Wärmeträger betriebenen Heizung immer ein hydraulischer Abgleich zu erfolgen hat. Die Pflicht soll für alle Gebäude mit mehr als sechs vermieteten Wohnungen oder sonstigen Nutzungseinheiten gelten, in denen eine neue Heizung eingebaut wird. Ein hydraulischer Abgleich war zwar bereits nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorgeschrieben, wurde aber von den Heizungsbauern vielfach weder angeboten noch durchgeführt.

**Haus & Grund lehnt ab, dass nach § 60c Absatz 4 Satz 2 GEG-E dem Mieter auf Verlangen die Bestätigung des hydraulischen Abgleichs vorgelegt werden muss. Das schafft neuen bürokratischen Aufwand ohne Nutzen. Es ist davon auszugehen, dass Vermieter auf eine ordentlich funktionierende Heizung achten werden, da dies die Warmmiete niedrig und damit das Mietobjekt attraktiver macht. Mieter können in der Regel mit den Informationen nichts anfangen.**

#### **4.5 Umwälzpumpe, Zirkulationspumpe**

§ 64 Absatz 2 GEG-E sieht den Austausch von Pumpen in bestehenden Heizungs- und Trinkwarmwasseranlagen von Gebäuden mit mehr als 6 Wohnungen bis zum 31. Dezember 2026 vor, wenn diese nicht den Vorgaben der Absätzen 3 bis 5 entsprechen. Es ist davon auszugehen, dass alle vor Inkrafttreten der in den Absätzen 3 bis 5 genannten EU-Verordnungen von 2009 bzw. 2012 eingebauten Pumpen, ausgetauscht werden müssen. Die Frist soll sich um 6 Monate verlängern, wenn innerhalb dieser Zeit die Heizung ausgetauscht wird.

**Haus & Grund lehnt eine Austauschpflicht für bestehende Pumpen ab. Die Maßnahmen sind nicht ressourcenschonend und wenig effektiv. Bereits nach den geltenden Vorschriften des § 64 Absatz 1 GEG sind Heizungspumpen bei Einbau so auszustatten, dass die elektrische Leistungsaufnahme sich an den betriebsbedingten Förderbedarf anpasst, also geregelt werden können. Ein Austausch dieser Pumpen vor dem Hintergrund, dass bestehende Heizungen nach den Vorgaben des vorliegenden Gesetzentwurfes bis spätestens 2045 ohnehin erneuert werden müssen, macht wenig Sinn. Die Regelungen nach § 64 Absätze 2 bis 5 GEG-E sollen – wie auch schon nach der ursprünglichen Regelung – nur für Pumpen gelten, die ersetzt oder neu eingebaut werden.**

#### **5. Betriebsverbot für Heizkessel**

##### Zu § 72 GEG-E

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass die sukzessive Außerbetriebnahme von Niedertemperatur- und Brennwertkesseln im vorliegenden Entwurf nicht mehr enthalten ist. Anders als ursprünglich vorgesehen, wird es über die bereits existierenden Regelungen für 30 Jahre alte Standardheizung hinaus keine zusätzliche Pflicht zum Austausch funktionierender Anlagen geben. Es gilt aber, dass in 22 Jahren Schluss ist mit jedweder fossilen Wärmeerzeugung: Heizkessel dürfen längstens zum 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Gaskessel sind nur noch dann zulässig, wenn sie zu 100 Prozent mit grünen Gasen oder blauem Wasserstoff betrieben werden können. Das bedeutet, dass heute neu eingebaute Brennwertgeräte und alle ab 2024 in Hybridheizungen verbaute fossile Heizungen bis 2045 außer Betrieb gehen müssen, wenn sie nicht auf grüne Gase oder Wasserstoff umgestellt werden können. Heute noch als hocheffizient geltende Brennwertgeräte werden zukünftig längst nicht mehr so lange genutzt werden können, wie bisher ineffiziente Standardheizkessel. Das ist weder nachhaltig noch ressourcenschonend.

**Haus & Grund fordert aus Gründen des Verbraucherschutzes, dass in Gebäuden, in denen die alte Heizung gegen eine Hybridheizung ausgetauscht werden muss, nur Brennwertgeräte eingebaut werden dürfen, die für grüne und blaue Gase geeignet oder H2-ready sind. Bis solche Heizgeräte ausreichend am Markt verfügbar sind, muss die 65%-EE-Pflicht ausgesetzt werden.**

## 6. Übergangsfristen und Härtefälle nicht ausreichend berücksichtigt

Mit den diversen Ausnahmeregelungen sollen vor allem soziale Härten vermieden werden. Menschen, die Sozialtransfer-Leistungen erhalten, also Bürgergeld beziehen oder Wohngeld-Empfänger sind, sollen prinzipiell von der Wirkung des Gesetzes ausgenommen werden.

### Zu § 71i Absatz 1 GEG-E - Heizungshavarie

Der Umstieg einer alten Heizung auf erneuerbare Energien muss mit standardisierten Verfahren zügig und sicher erfolgen. Dafür müssen geeignete Technologien und ausreichend geschulte Fachkräfte vorgehalten werden. Für die Planung und Umsetzung einer Heizungserneuerung reicht es heute nicht mehr aus, nur die Leistung eines vorhandenen Heizgerätes aufzunehmen und dieses gegen ein modernes Brennwertgerät mit wenigen hydraulischen Eingriffen auszutauschen. Beim Umstieg auf eine neue Technologie müssen das bestehende Gebäude, sein Wärmebedarf und die vorhandene Wärmeverteilung korrekt erfasst und hiernach die EE-Wärmeerzeuger ausgelegt werden. Hydraulische Anpassungen und ein hydraulischer Abgleich sind zwingend erforderlich, damit alle Räume eines Gebäudes ausreichend beheizt werden. Fachkräfte müssen dafür gezielt geschult und der bestehende Fachkräftemangel behoben werden.

Solange diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, sollen Haus- und Wohnungseigentümer von bestehenden Gebäuden zumindest im Havariefall von der 65%-EE-Vorgabe befreit werden und ein neuer Wärmeerzeuger nach den bisherigen Regelungen eingebaut werden können.

Die Ausnahmeregelung nach § 71i Absatz 1 zwingt den Eigentümer, in eine Zwischenlösung zu investieren und innerhalb von drei Jahren die 65%-EE-Vorgabe zu erfüllen. Das ist bei einem vorliegenden wirtschaftlichen Härtefall keine Lösung, wenn nicht gleichzeitig die bestehende Förderung über die KfW und das BAFA auch bei gesetzlicher Verpflichtung fortgeführt werden. Durch die viel zu spät stattfindende kommunale Wärmeplanung und Umsetzung von Wärmenetzen steht den betroffenen Eigentümern auch nicht die Möglichkeit zum Anschluss an ein Wärmenetz zur Verfügung.

**Haus & Grund fordert, die Übergangsfrist auf 10 Jahre zu verlängern. Gleichzeitig soll geprüft werden, ob die Erfüllung der Verpflichtung nicht auch dadurch erfolgen kann, dass die Kommune oder ein Energiedienstleister den Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz ermöglichen will, das zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird und für das noch keine Wärmeplanung vorliegt. Vergleiche Forderung zu §§ 71b und 71j GEG-E.**

### Zu § 71i Absatz 2 GEG-E - Ausnahme für über 80jährige

Der Gesetzentwurf enthält darüber hinaus einen Befreiungstatbestand (§ 71 Absatz 2 GEG-E) für hochbetagte Wohngebäudeeigentümer: Eigentümer, die älter als 80 Jahre sind, dürfen eine kaputte Heizung durch eine fossile Heizung ersetzen. Bei einem regulären Tausch gilt das allerdings nicht. Im Falle eines Eigentümerwechsels oder im Erbfall muss die neu eingebaute fossile Heizung nach zwei Jahren dem 65-Prozent-Ziel genügen. Nicht nachvollziehbar ist, wieso allein das Alter von 80 Jahren, nicht aber die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers, eine Entbindung von der Pflicht begründen soll.

Rentner im Allgemeinen haben in der Regel schlechtere Chancen einen Kredit zu bekommen. Die Kombination aus benötigter Kreditlaufzeit und Lebenserwartung, das Einkommen, die finanzielle Stabilität sowie Sicherheiten und die Kreditwürdigkeit von Rentnern erschwert die Kreditaufnahme.

**Haus & Grund schlägt daher folgende Regelung vor:**

**„(2) Nach einer Heizungshavarie kann in einem Wohngebäude, dessen Eigentümer oder ein Miteigentümer zum Zeitpunkt des Einbaus oder der Aufstellung einer neuen Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme das Renteneintrittsalter erreicht haben, eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und**

**eine neue Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Vorgaben des § 71 Absatz 1 erfüllt.“**

Zu § 71j GEG-E - Übergangsfristen Wärmenetze

Siehe Ausführungen zu §§ 71b und 71j GEG-E.

Zu §§ 71k GEG-E - Nutzung von Gasen und Wasserstoff

Siehe Ausführungen zu §§ 71f und 71k GEG-E.

Zu § 71l GEG-E - Gasetagenheizung und Einzelöfen

Bei Ersatz von Gasetagenheizungen und Einzelöfen müssen längere Übergangsfristen bis mindestens 2033 zugelassen werden, da dezentrale Wärmepumpen noch nicht verfügbar sind. Um eine Gasetagenheizung oder einen Einzelofen auf erneuerbare Energien umzustellen, braucht es geeignete technische Lösungen, die bisher nicht zur Verfügung stehen.

Mit Blick auf die Altersgruppe der Eigentümer, die heute noch Einzelöfen verwenden, soll für den Fall, dass sich die Heizung nicht ohne größere Baumaßnahmen auf eine Zentralheizung umstellen lässt, auf die Erfüllung der Pflicht verzichtet werden.

Weitere zu berücksichtigende Härtefälle

Damit die Optionen zum Anschluss an ein klimaneutrales Wärmenetz oder zur Nutzung von Wasserstoff in der Praxis auch zur Verfügung stehen, sollte die Erfüllung der Vorgaben erst nach Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung und der notwendigen Transformationspläne fällig werden.

**Haus & Grund fordert, dass weitere Härtefallregelungen vorgesehen werden bei:**

- **technischer Unmöglichkeit und mangelnder Leistungsfähigkeit des Gebäudeeigentümers, auch aufgrund begrenzter Mieten bzw. bei vorliegenden Härtefällen gemäß § 555d BGB – Duldung von Modernisierungsmaßnahmen und § 559 Absatz 4 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen,**
- **teil- und unsanierten Gebäuden (denkbar wären hier als Ersatz Maßnahmen an der Gebäudehülle),**
- **Denkmälern und Gebieten mit Erhaltungssatzung,**
- **Fachkräftemangel und Lieferengpässen.**

## **7. Regelungen für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer mit mindestens einer Etagenheizung (§ 71n)**

In § 71n GEG werden detaillierte Vorgaben für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer, in denen Etagenheizungen vorhanden sind, getroffen, durch die die im WEG vorgesehene Entscheidungsfreiheit der Eigentümer erheblich eingeschränkt wird, die den Eigentümer einen sehr engen Zeitplan vorgeben und die mit erheblichen Kosten für die Eigentümer verbunden sind.

Haus & Grund fordert wie nachfolgend ausgeführt, die Regelungen zu entbürokratisieren und die Fristen angemessen auszugestalten.

### **7.1 Informationen aus den Kkehrbüchern (§ 71n Absatz 1 GEG)**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll nach § 71n Absatz 1 GEG verpflichtet werden, bis zum 31. März 2024 von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger die im Kkehrbuch vorhandenen, erforderlichen Informationen für die Entscheidung über die zukünftige Wärmeversorgung zu verlangen. Hierzu gehören Informationen über die Art der vorhandenen Anlagen, das Datum ihrer Inbetriebnahme, ihre Funktionstüchtigkeit

und ihre Leistung. Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger wird im Gegenzug verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten nach der Anfrage durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die im Kehrbuch vorhandenen Informationen zu den Etagenheizungen an die Gemeinschaft gegen eine Aufwundererstattung zu übersenden.

Ob die Informationsanforderung ein Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 27 Absatz 1 Nr. 2 WEG und somit Teil der gesetzlichen Aufgabe des Verwalters ist, ist unklar. Zudem dürfte in keiner Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geregelt sein, wie der Verwalter für diese Aufgabe vergütet wird. Daher wird es in allen GdWE mit mindestens einer Etagenheizung nach Inkrafttreten des Gesetzes notwendig sein, Eigentümersversammlungen einzuberufen, um die GdWE zur Einholung der Informationen zu verpflichten, sowie die Vergütung des Verwalters zu regeln. Dies wird innerhalb der vorgesehenen fünfmonatigen Frist kaum möglich sein. Soweit dies überhaupt zeitlich möglich sein wird, werden sich die Anfragen an die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger auf den Monat Mai konzentrieren. Den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegeern wird es daher kaum möglich sein, alle Anfragen innerhalb der für sie vorgesehenen zweimonatigen Frist zu bearbeiten.

**Um das Verfahren zu vereinfachen und den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegeern eine zeitliche Flexibilität einzuräumen, fordert Haus & Grund, dass nicht die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer verpflichtet werden, die Informationen bei den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeistern abzufragen, sondern dass die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger verpflichtet werden, innerhalb von sieben Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes die erforderlichen Informationen unaufgefordert an die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer mit Etagenheizungen gegen eine Aufwandsentschädigung zu verschicken. Ein Mehraufwand bei den Schornsteinfegeern entsteht hierdurch nicht, da ihnen zum einen bekannt ist, welche Heizungen in den Gebäuden vorhanden sind und sie zum anderen auch die zuständigen Verwaltungen kennen, da diese ohnehin ihre Ansprechpartner sind.**

## **7.2 Informationen der Wohnungseigentümer (§ 71n Absatz 2 GEG)**

Nach § 71n Absatz 2 GEG soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zudem verpflichtet werden von den Wohnungseigentümern Informationen über den Zustand der Etagenheizungen anhand der Nutzungserfahrungen und der Beauftragung von Handwerkern, über die im Sondereigentum stehenden Leitungen und Heizkörper, sowie durchgeführte Modifikationen der Heizungen und über etwaige im Sondereigentum stehende Ausstattungen zur Effizienzsteigerung einzufordern. Die Eigentümer sollen dann innerhalb von zwei Monaten nach Anfrage die Informationen bereitstellen.

Auch hier stehen die betroffenen Gemeinschaften der Wohnungseigentümer vor den gleichen verfahrenstechnischen Herausforderungen. **Haus & Grund Deutschland schlägt vor, dass klargestellt wird, dass es zur Informationseinholung der GdWE keiner Eigentümersversammlung bedarf, sondern dies eine Aufgabe der ordnungsgemäßen Verwaltung ist, die der Verwalter durchzuführen hat. Um die Umsetzung dennoch praktikabel zu gestalten, müssen die Fristen sowohl für die GdWE – und damit für den Verwalter – als auch für die Eigentümer zur Informationsbereitstellung auf jeweils sechs Monate verlängert werden. Insbesondere die Wohnungseigentümer werden bei der Bereitstellung der Informationen oftmals auf die Mithilfe der jeweiligen Heizungsmonteur angewiesen sein und somit mehr Zeit benötigen.**

## **7.3 Konsolidierung der Informationen (§ 71n Absatz 3 GEG)**

Nach § 71n Absatz 3 GEG soll der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Frist von einem Monat nach Erhalt aller Informationen eingeräumt werden, um diese zu konsolidieren und den Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen. Angesichts der Größe einiger Gemeinschaften der Wohnungseigentümer und ange-

sichts der hohen Anzahl der jeweils betreuten Gemeinschaften werden die Verwalter diese Frist nicht einhalten können. Aufgrund der viel zu knappen Frist besteht die Gefahr einer fehlerhaften Konsolidierung, die wiederum dazu führen kann, dass den Wohnungseigentümern keine korrekte Grundlage für ihre Entscheidungsfindung vorliegt. Angesichts der Tragweite der Entscheidung und der hohen Kosten, die aufgrund der Entscheidung entstehen werden, ist es jedoch unabdingbar, dass die Entscheidungsgrundlagen korrekt sind. Daher muss den Verwaltern für deren Zusammenstellung eine ausreichende Frist eingeräumt werden.

**Haus & Grund fordert die in § 71n Absatz 3 GEG vorgesehene einmonatige Frist auf mindestens 5 Monate zu verlängern.**

#### **7.4 Beratungsfrist (§ 71n Absatz 4 GEG)**

Nach § 71n Absatz 4 GEG sollen die Verwalter unverzüglich, nachdem die erste Etagenheizung ausgetauscht wird, eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen, auf der über die Vorgehensweise der Erfüllung der Vorgaben und die Folgen einer Entscheidung beraten werden sollen. Sollte die erste Etagenheizung unmittelbar nach Inkrafttreten des Gesetzes ausfallen, bedeutet dies, dass die Wohnungseigentümer bereits ohne Vorliegen der erhaltenen Informationen in konsolidierter Fassung über die Erfüllung der Vorgaben beraten müssten. Eine solche Beratung ohne die notwendigen Informationen ist jedoch nicht zielführend und bedeutete reine Zeit- und Geldverschwendung.

**Haus & Grund fordert, dass die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung zum Zwecke der Beratung über die Erfüllung der Vorgaben frühestens zu einem Zeitpunkt erfolgen muss, der zwei Monate nach dem Zeitpunkt der Zurverfügungstellung der konsolidierten Informationen liegt. Nur so haben die Wohnungseigentümer ausreichend Zeit, sich mit den Informationen auseinanderzusetzen, um eine sinnvolle Beratung über die Erfüllung der Vorgaben zu führen.**

#### **7.5 Entscheidungsfrist (§ 71n Absatz 5 GEG)**

Nach § 71n Absatz 5 GEG sollen die Wohnungseigentümer innerhalb von 3 Jahren nach dem Austausch der ersten Etagenheizung einen Beschluss über die Erfüllung der Vorgaben fassen. Zugleich soll die Erarbeitung eines Umsetzungskonzeptes beschlossen werden. Bis zur vollständigen Umsetzung dieses Konzeptes soll einmal jährlich in der Eigentümerversammlung über die Umsetzung der Erfüllung der Vorgaben berichtet werden.

Ab dem Zeitpunkt, zu dem technische ausgereifte dezentrale Wärmepumpen verfügbar sind (siehe hierzu die Anmerkungen zu § 71l GEG-E – Gasanlagenheizung und Einzelöfen unter Punkt 6.) erscheint die Frist zur Fassung des Beschlusses über die Erfüllung und über die Erarbeitung eines Umsetzungskonzeptes angemessen. Jedoch ist die Pflicht zur jährlichen Behandlung des Umsetzungskonzeptes in der Eigentümerversammlung überflüssig und verursacht unnötigen formalen Aufwand. Denn zum einen liegt es im Interesse des Verwalters und der Wohnungseigentümer, immer dann über die Umsetzung der Erfüllung zu informieren oder zu beraten, wenn dies erforderlich ist oder es etwas zu berichten gibt. Zum anderen wird eine jährliche Beratung oftmals überflüssig sein. Denn auch wenn bei der Entscheidung für eine zentrale Lösung anfänglich viel Aufwand auf die Gemeinschaft zukommt, können im späteren Verlauf mehrere Jahre vergehen, in denen keine der vorhandenen Etagenheizungen ausgetauscht und somit die betroffenen Wohnungen an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden müssen. Der vorgeschriebene jährliche Bericht wird also lauten, dass nichts passiert ist.

**Die jährliche Berichtspflicht ist überflüssig. Daher fordert Haus & Grund, dass zumindest die Pflicht zur jährlichen Berichterstattung über die Umsetzung des Konzeptes gestrichen wird.**

Allerdings erscheint die Beschlusspflicht insgesamt fraglich. Beschlüsse werden nach dem WEG mit einfacher Mehrheit der anwesenden Eigentümer in den mindestens einmal jährlich stattfindenden Eigentümerversammlungen gefasst. Beschlüsse kommen demnach dann zustande, wenn mehr als die Hälfte der in der Eigentümerversammlung anwesenden Eigentümer mit dem vorgestellten Vorschlag einverstanden sind. Da die Eigentümer hier aber zwischen mehreren Optionen entscheiden können, kann es sein, dass bei einer Abstimmung keine der möglichen Optionen eine Mehrheit findet, da sich die Eigentümer nicht über ein Vorgehen einigen. Mit einer Beschlusspflicht, die zudem auch noch komplett unbestimmt ist, wird das demokratische Prinzip der GdWE komplett ausgehöhlt. Die energetische Zielsetzung kann so zumindest nicht erreicht werden.

#### **7.6 Entscheidungsquorum (§ 71n Absatz 6 GEG)**

§ 71n Absatz 6 GEG sieht vor, dass für den Beschluss auch nur einer teilweisen Beibehaltung der etagenweisen Beheizung zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und die Hälfte der Miteigentumsanteile erforderlich sind.

**Haus & Grund lehnt diese Regelung ab. Diese stellt zum einen eine Sonderregelung der im WEG geregelten Beschlusskompetenzen dar, für die weder das BMWK noch das BMWSB zuständig sind. Hierdurch wird – erst kurz nach der Konsolidierung des Wohnungseigentums im Jahr 2020 – eine unnötige Zersplitterung des für das Zusammenleben in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer maßgeblichen Regelungen bewirkt, durch die die ohnehin schon komplexe Materie des Wohnungseigentumsrechts weiter verkompliziert und dessen Anwendung und Verständnis durch die Bürger weiter erschwert wird.**

Zudem ist diese Regelung systemfremd und impraktikabel. Abweichend vom Wohnungseigentumsgesetz soll geregelt werden, dass abhängig von der Alternative, für die sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entscheidet, ein unterschiedliches Beschlussquorum gelten soll. Diese Regelung kann dazu führen, dass die Gemeinschaft keinen gültigen Beschluss fassen kann. Denn wenn drei Fünftel der abgegebenen Stimmen für eine Fortführung der dezentralen Beheizung stimmen, würde dies nicht für einen entsprechenden wirksamen Beschluss ausreichen. Zugleich wäre aber auch keine Mehrheit für eine zentrale Heizungsanlage zustande gekommen. Die Regelung sorgt also dafür, dass die Wohnungseigentümer sich blockieren können und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handlungsunfähig werden kann. Dies kann beim Beibehalten der geltenden Bestimmungen des WEG nicht passieren.

#### **7.7 Kostenverteilung (§ 71n Absatz 7 GEG)**

In § 71n Absatz 7 GEG wird die Kostentragung der Wohnungseigentümer untereinander geregelt.

**Haus & Grund lehnt diese Regelung ab.**

Zum einen ist eine solche Regelung im Sinne der Einheitlichkeit der Materie und der damit einhergehenden Verständlichkeit für den Bürger im GEG fehlplatziert. Zum anderen ist die nunmehr gefundene Regelung entgegen der Behauptung in der Gesetzesbegründung überflüssig, da sie lediglich die bereits geltenden Regelungen zur Kostentragung des WEG wiederholt. Dies ist jedoch nicht ausreichend. Hier werden die Schwächen des WEG deutlich. Bereits bei Änderung des WEG hat Haus & Grund Deutschland deutlich gemacht, dass die neugeschaffenen Regelungen des § 21 WEG problembehaftet und nicht praktikabel sind. Gerade bei hochpreisigen baulichen Maßnahmen, die allen Eigentümern zugutekommen, gehen die Regelungen, die von einer Kostentragung nur derer ausgehen, die für die Maßnahme gestimmt haben, fehl. In dem hier geregelten Fall profitieren zwar zunächst nicht alle Eigentümer von der Maßnahme, da ein Anschluss an eine zentrale Heizungsanlage sukzessive erfolgt. Die Lösung nachträglich gegen einen angemessenen Ausgleich teilhaben zu können, wie es das WEG als auch der Entwurf des GEG vorsieht, ist jedoch nicht praktikabel. Mit jedem neu-



en Anschluss müssen komplizierte Rechnungen angestellt werden, um überhaupt eine halbwegs gerechte Lösung zu erhalten. Dies ist weder den Eigentümern noch dem Verwalter zuzumuten. Zudem muss über diesen Ausgleich immer die GdWE beschließen, so dass hier eine einfache Mehrheit über die Angemessenheit entscheiden kann, was nicht immer im Interesse aller Eigentümer sein muss. Vielmehr sollte – wenn schon das WEG keine vernünftige allgemeine Lösung hergibt – eine Sonderregelung für den Anschluss an eine neu zu erbauende Zentrale Heizung aufgrund der gesetzlichen Pflichten geschaffen werden. Diese sollte vorsehen, dass die Kosten einer solchen Umrüstung, die mittelfristig allen Eigentümern zugutekommt, durch alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen werden. Eine solche Sonderregelung sollte aber aus Gründen der Einheitlichkeit und der leichteren Anwendbarkeit durch den Bürger im WEG getroffen werden und nicht im GEG.

## **8. Mieterschutz (§ 71o)**

### Zu § 71o Abs. 1

Von einer im Koalitionsausschuss vereinbarten Technologieoffenheit kann keine Rede sein. Dem Entwurfsverfasser ist weiterhin daran gelegen, dass ausschließlich Wärmepumpen eingebaut oder der Anschluss an ein Wärmenetz erfolgt. Diese Absicht ergibt sich unter anderem sehr eindeutig aus der Regelung des § 71o Abs. 1 Ref-GEG-E, mit dem das Kostenrisiko für Brennstoffe mit biogenen Anteilen oder Wasserstoff zum Betrieb einer zentralen Heizungs- und gegebenenfalls Warmwasseranlage dem Vermieter auferlegt wird, ohne dass dieser Einfluss auf die Entwicklung der Preise und dem Wärmeverbrauch hat.

Der verwendete Begriff „biogene Brennstoffe“ wird nicht in § 3 definiert. Daran ändert auch der Ref-GEG-E nichts. Lediglich aus der Begründung des Entwurfs lässt sich entnehmen, dass der „Einsatz aller Gase sowie aller Fest- und Flüssigbrennstoffe“ darunterfallen. Erfasst werden also auch Brennstoffe wie Biogas, Holz- und Strohpellets. Unstreitig ist, dass Vermieter, die eine solche Heizungsanlage nicht durch eine Wärmepumpe ersetzen, sondern beispielsweise durch eine Pelletheizung oder einen Hybridkessel, das Kostenrisiko für den Verbrauch ihrer Mieter tragen. Es handelt sich also auch um eine versteckte Einführung einer Teilwarmmiete. Denn die Umlagefähigkeit der Brennstoffkosten wird begrenzt. Maßgeblich soll der Preis für den konkreten Verbrauch durch eine Wärmepumpe sein in einem gedämmten Gebäude.

### **Haus & Grund lehnt die Regelung des § 71o Absatz 1 ab und fordert dessen Streichung.**

### Zu § 71o Abs. 2

Zu begrüßen ist, dass der Entwurfsverfasser den Einbau einer Wärmepumpe, der mit hohen Kosten verbunden ist, als eine Modernisierung anerkennt, die zu einer Modernisierungsmieterhöhung berechtigt. Der Ansatz, dabei auf § 559 BGB abzustellen, ist allerdings nicht sinnvoll, weil der Vermieter grundsätzlich auch die Wahl hat, eine Anpassung der Miete im vereinfachten Verfahren gemäß §559c BGB vorzunehmen. Insofern wäre eine Klarstellung, dass es sich beim Einbau einer Wärmepumpe um eine energetische Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 1 BGB handelt, der richtige Ansatz.

### Zu § 71o Abs. 3

Nach Absatz 3 dürfen nur 50 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten für die Modernisierungsmieterhöhung zugrunde gelegt werden, wenn der Nachweis nicht erbracht wird, dass die JAZ der Wärmepumpe über 2,5 liegt. Diese Regelung scheint angemessen, da Wärmepumpen mit einer geringeren JAZ ineffektiv sind und nicht eingebaut werden sollten und damit als Erfüllungsoption wegfallen.

## 9. Begleitende Maßnahmen

### 9.1 Fördermittel (§§ 89 ff GEG)

Die die Förderung einschränkenden Regeln der §§ 89 ff GEG müssen abgelöst werden. Stattdessen muss zukünftig gefördert werden, was gefordert ist. Für zusätzliche Investitionssicherheit brauchen private Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Förderung. Darüber hinaus muss ein System etabliert werden, dass die Verpfändbarkeit dieses Rechtsanspruches erlaubt, um die Durchführung serieller Sanierung und die Nutzung entsprechender Skaleneffekte in Quartieren mit kleinteiligen Eigentümerstrukturen oder aber über Quartiere hinweg in Gemeinschaften bauähnlicher Gebäude zu ermöglichen.

Die Förderung muss auch wegen der Preisentwicklungen bereits bei einer gesetzlichen Verpflichtung einsetzen. Das gilt insbesondere für die Erfüllung der Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energie, um die Zunahme von Härtefällen zu vermeiden. Die Förderung muss zudem Maßnahmen an der Gebäudehülle und an den bestehenden Heizungssystemen (Vergrößerung der Heizflächen, neuer hydraulischer Abgleich etc.) miteinschließen. Da bei privaten Eigentümern die Immobilie der Altersvorsorge dient, sind bei Maßnahmen im Bestand Zuschussprogramme zu favorisieren.

### 9.2 Länderregelung (§ 9a GEG-E)

Der neu eingefügte § 9a GEG-E soll die derzeit geltende Länderöffnungsregelung des § 56 Nummer 2 GEG ersetzen. Die neue Regelung nach § 9a GEG-E geht jedoch weit über die bisherige Festlegung hinaus, wonach die Länder für bestehende Gebäude, die keine öffentlichen Gebäude sind, eine Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien festlegen können. Die neue Regelung ermöglicht den Ländern, zusätzlich die Erzeugung von Strom oder Wärme/Kälte aus erneuerbaren Energien in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden sowie für Neubau und Bestand zu verlangen. Darüber hinaus dürfen die Länder weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektheizungen stellen.

**Haus & Grund lehnt die Regelung des § 9a GEG-E für Wohngebäude ab. Die Regelung korrespondiert nicht mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig erschwert sie das Bauen noch weiter durch neuen bürokratischen Aufwand, der durch das ohnehin schon uneinheitliche Baurecht der Länder entsteht. Es bedarf auch nicht der Übernahme der alten Regelung nach § 56 Absatz 2 GEG. Diese kann ersatzlos gestrichen werden, da mit der vorliegenden GEG-Novelle bundeseinheitliche Vorgaben zur Nutzung von erneuerbaren Energien festgelegt werden.**

### 9.3 Nutzung von Contracting ermöglichen

Die Regelung der Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (WärmeLV) bezüglich der Kostenneutralität für den Mieter führt dazu, dass Vermieter oftmals Contracting-Angebote nur wahrnehmen können, wenn sie zukünftig einen Teil der Betriebskosten für Warmwasser und Heizung entgegen der ursprünglichen mietvertraglichen Vereinbarung selbst tragen. Daran haben sie kein wirtschaftliches Interesse. Um zukünftig Contracting-Angebote nutzen zu können, mit denen die 65%-EE-Vorgabe erfüllt werden kann, sollte sich die Vorgabe zur Kostenneutralität an den zukünftigen Betriebskosten orientieren, die bei der Erfüllung der 65%-EE-Vorgabe an der vorhandenen Heizungsanlage entstehen würden.

## **10. Härtefallklausel / Befreiungen (§ 102)**

Neben dem Kriterium der Wirtschaftlichkeit wird eine neue Härtefallausnahme geschaffen, wenn das Investitionsvorhaben nicht in angemessenem Verhältnis zum Gebäudewert steht.

Ein Abstellen auf den Wert eines Gebäudes bietet für Eigentümer jedoch keinen ausreichenden Schutz vor unbilligen Härten.

Immobilien haben in den vergangenen Jahren teils erhebliche Wertsteigerungen auf Grund externer Faktoren erfahren, wie beispielsweise unzureichende Baulandplanung und daraus folgende geringe Wohnungsbautätigkeit. Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes ist zwischen 2012 und 2022 um 73,1 Prozent gestiegen. Für einkommensschwache Selbstnutzer sind diese Wertsteigerungen ein reiner Buchwert, den sie nur durch Verkauf realisieren können. Trotz wertgesteigerter Immobilie werden einkommensschwache Haushalte nicht in der Lage sein, die notwendigen Investitionen zu tätigen.

In vermieteten Immobilien könnte sich die vermutete, aber bislang kaum empirisch nachgewiesene Gentrifizierung tatsächlich manifestieren, in dem sich energetische Modernisierung in Gebieten mit Steigerungen der Gebäudewerte konzentrieren. Dies könnte unerwünschte soziale und wirtschaftliche Auswirkungen haben, wie etwa die Verdrängung von einkommensschwachen Bewohnern aus aufgewerteten Stadtteilen.

Der Wert eines Gebäudes erscheint daher insgesamt nicht als geeignetes Kriterium für unbillige Härten.

Die Berücksichtigung von Preisentwicklungen für Energie einschließlich der Preise für Treibhausgase nach dem europäischen und dem nationalen Emissionshandel erscheint unter den derzeitigen politischen Rahmenbedingungen als extrem schwierig. Energiepreisprognosen, einschließlich der Preise für Treibhausgasemissionen, sind mit wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten behaftet und hängen von verschiedenen Faktoren ab. Eine verbraucherfreundliche und praxistaugliche Prognose erscheint für den einzelnen Antragsteller kaum machbar.

**Haus & Grund fordert, die vorgenommenen Ergänzungen in § 102 Absatz 1 Satz 2 GEG-E zu streichen. Stattdessen sollen in § 102 nach Absatz 5 GEG-E weitere Härtefallklauseln bei**

- **technischer Unmöglichkeit und mangelnder Leistungsfähigkeit des Gebäudeeigentümers, auch aufgrund begrenzter Mieten bzw. bei vorliegenden Härtefällen gemäß § 555d BGB - Duldung von Modernisierungsmaßnahmen und § 559 Absatz 4 BGB - Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen,**
  - **teil- und unsanierten Gebäuden [denkbar wären hier als Ersatz Maßnahmen an der Gebäudehülle],**
  - **Gasetagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen [solange es keine geeigneten Technologien gibt],**
  - **Denkmalen und Gebieten mit Erhaltungssatzung,**
  - **Fachkräftemangel und Lieferengpässen**
- eingeführt werden.**

## Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Ortsvereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

### *Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer*

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.



# STELLUNGNAHME

Berlin, Juni 2023

## zu den Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes (Stand 13.06.2023)

Nach Auffassung von Haus & Grund lassen sich die Klimaziele nur sicher, effizient und sozialverträglich mit folgenden Maßnahmen erreichen:

- ein sektorübergreifender europaweiter Emissionshandel,
- eine vollständige Rückgabe der CO<sub>2</sub>-Staatseinnahmen an die Bürgerinnen und Bürger in Form einer sozial gerechten Kopfpauschale (Klimageld),
- eine wirksame Förderung klimaschützender Maßnahmen an Gebäuden sowie
- der Verzicht auf konkurrierende und ineffiziente ordnungsrechtliche Vorgaben.

Das Gebäudeenergiegesetz sollte daher nicht kleinteilige, sondern lediglich einfache und pragmatische Regelungen enthalten.

Haus & Grund begrüßt, dass der vorliegende Gesetzentwurf zum Gebäudeenergiegesetz deutlich überarbeitet werden soll. Entscheidend für die Akzeptanz wird dabei sein, dass die angestrebte Harmonisierung sowohl mit der EU-Gebäuderichtlinie sowie der europäischen Ökodesign-Verordnungen als auch mit dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) gelingt sowie Dopplungen und Widersprüche zu anderen Rechtsgrundlagen vermieden werden. Eigentümer müssen zudem mehr Entscheidungsspielraum bekommen und eigene Ideen umsetzen dürfen, um ihren fossilen Energieverbrauch zu senken. Darüber hinaus muss sich Förderung an den finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer orientieren. Das bedeutet, dass neue Heizungen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, so gefördert werden, dass sie nicht teurer sind als fossil betriebene Heizungen.

Zu den Leitplanken im Einzelnen:

### **Zu 1.a.**

Richtig ist, dass zuerst eine kommunale Wärmeplanung vorliegen muss, bevor Pflichten für Eigentümer gelten. Eigentümer müssen wissen, wie die Wärme-, Gas- und Stromversorgung oder die Verfügbarkeit von Biomasse an ihrer Hausnummer zukünftig aussieht, bevor sie eine Entscheidung hinsichtlich der zukünftigen Gebäudeheizung treffen können. Alles andere führt zu einer massiven Verschwendung von Ressourcen. Allerdings sollen bereits ab dem 1.1.2024 nur noch Gasheizungen eingebaut werden dürfen, wenn diese auf Wasserstoff umrüstbar sind. Der Gesetzgeber muss gestatten, dass auch bestehende Anlage kostengünstig umgerüstet werden dürfen.

### **Zu 2.a.**

Bei allen Erfüllungsoptionen sollen die diskriminierenden technischen Anforderungen an die Heizung und die Infrastruktur gestrichen werden. Das ist richtig, da die mit dem GEG adressierten Gebäudeeigentümer - insbesondere private Haus- und Wohnungseigentümer - nicht beurteilen können, ob die über das sonstige Maß hinausgehenden Anforderungen beispielsweise an Biomasse oder Kältemittel erfüllt werden. Ebenso haben Gebäudeeigentümer keinen Einfluss auf Umstellung und Ausbau von Fernwärme- oder Gasnetzen und deren Fristen. Die §§ 71b bis 71m und 71p GEG-E müssen daher deutlich vereinfacht oder gestrichen werden.

### **Zu 2.b.**

Zu den unnötigen ordnungsrechtlichen Vorgaben, die weder zur Erfüllung der 65%-Anforderung benötigt werden, noch Bestandteil von Vereinbarungen der Koalition sind, gehört nach Ansicht von Haus & Grund die Länderöffnungsklausel § 9a GEG-E. Sie ermöglicht den Ländern in unterschiedlicher Tiefe und Umfang ergänzende Regelungen zu erlassen. Investitionen in den Wohnungsneubau und die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes werden durch das ohnehin schon uneinheitliche Baurecht der Länder noch mehr erschwert. Es ist davon auszugehen, dass dadurch weder die Neubauziele noch die Klimaziele erreicht werden können.

Ebenso sind die Vorgaben an ältere Heizungen gemäß §§ 60b und 60c sowie § 64 GEG-E überflüssig. Damit werden Maßnahmen zur Heizungsoptimierung, zum hydraulischen Abgleich und ein Pumpentausch an bestehenden Heizungsanlagen gefordert, die nach den Regelungen des Gesetzes ohnehin bald gegen erneuerbare Anlagen ausgetauscht werden müssen. Überdies werden Verpflichtungen auferlegt, die bereits in anderen Vorschriften des GEG und in technischen Richtlinien (z.B. VDMA-Richtlinien) geregelt werden. Maßgeblich für den ordnungsgemäßen, effizienten und wirtschaftlichen Betrieb einer Heizungsanlage ist zudem eine fachkundige Wartung und Instandhaltung.

### **Zu 4.**

Haus & Grund begrüßt, dass mit der Überarbeitung des Gesetzentwurfes auch die Förderung verbessert werden soll. Dazu müssen die die Förderung einschränkenden Regeln der §§ 89 ff GEG abgelöst werden. Stattdessen muss zukünftig auch gefördert werden können, was gesetzlich gefordert ist. Für zusätzliche Investitionssicherheit brauchen private Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Förderung.

Darüber hinaus stellt das Alter des Eigentümers (Ü80) als Grundlage für eine Ausnahme keinen sachlichen Grund dar. Diese Ungleichbehandlung verstößt allenfalls gegen Art. 3 GG und ist vermutlich verfassungswidrig. Sinnvoll wären als Kriterium die wirtschaftlichen Möglichkeiten und Lebenssituation des Eigentümers und seiner Bewohner heranzuziehen. Alternativ bietet sich das Renteneintrittsalter an.

---

## **Haus & Grund Deutschland**

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

***Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer***

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.