



Stellungnahme

BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung

BT-Drucksache 20/6875

sowie zu der Formulierungshilfe des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz für einen Änderungsantrag der Fraktionen von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP

Ausschussdrucksache 20(25)426

Siehe Anlage



BID-Stellungnahme

zur Anhörung im Ausschuss für Klimaschutz und Energie am
03.07.2023

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 30.06.2023

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Axel Gedaschko
BID-Vorsitzender
& GdW Präsident

Kontakt über:

Tel.: 030 / 824 03 100
E-Mail: gedaschko@gdw.de

Steuer-Nummer: 205/5782/1426
www.bid.info

Die überstürzten Beratungen zum GEG lassen die notwendige Sorgfalt vermissen. Es sollte sich jetzt die Zeit genommen werden, die noch offenen Fragen bis September zu beantworten.

Die BID sieht folgende zwingend notwendige Änderungen

- **Eine gemeinsame Verabschiedung von GEG, BEG-Förderung und Wärmeplanungsgesetz sowie WärmelieferV ist zwingend notwendig.**
- **Eine ausreichende Förderung muss gesetzlich für mindestens 10 Jahre garantiert werden. Ohne Förderung sind die Wohnungs- und Immobilienunternehmen nicht handlungsfähig.**
- Keine Umsetzungspflicht ohne kommunale Wärmeplanung. Die Fristen zur Erstellung von Wärmeplänen sind absurd kurz, für Kommunen ab 100.000 EW bis 30.06.2026 und für alle (!) anderen Kommunen bis 30.06.2028.
- Die Förderquote muss
 - o im Allgemeinen mindestens 50%, und
 - o bei Mieten bis 7 EUR/m² und schwierigen Fällen 70 % betragen,damit die Belastung des Mieters auf 0,50 EUR/m² gedeckelt wird.
- Die jeweilige Förderung sollte bis 2030 in voller Höhe gewährt werden, damit bei Abschluss der Wärmeplanung 2028 noch eine Planungszeit berücksichtigt wird.
- Die Förderung muss sich auf die Gesamtkosten der Investition beziehen, d.h. auf alle mit dem Wechsel des Energieträgers verbundenen Technik-Kosten.
- Die 50 Ct.-Kappungsgrenze ist zu indexieren.
- Die 50 Ct.-Kappungsgrenze ist auf die 2 EUR/3 EUR-Grenze aufzuschlagen, sprich max. 2,5 EUR/m² / 3,5 EUR/m².
- Im Zusammenspiel mit dem Wärmeplanungsgesetz bedarf es eines Bestandsschutzes von 25 Jahren für alle EE-Lösungen, die vor Abschluss der kommunalen Wärmeplanung durch die Wohnungs- und Immobilienunternehmen geplant werden.
- In § 109 GEG muss ein etwaiger Anschluss- und Benutzungszwang an Transparenz, Preisaufsicht und Preiskontrolle geknüpft werden.

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

- Beibehalt des Härtefallinwands im BGB, hilfsweise kein Härtefallinwand des Mieters, solange er (vorhandene) Wohngeldansprüche nicht geltend gemacht hat.
- Keine Änderung der gesetzlichen Regelungen zur Modernisierung bei Indexmietverträgen.
- Die Nachweise der Nachhaltigkeit biogener Brennstoffe sind durch den Lieferanten zu führen, nicht durch den Vermieter.
- WEG: Aufhebung der Deckelung bei individuellem Sanierungsplan.
- Ergänzende IR-Heizungen zulassen.
- Konsequente Digitalisierung im GEG umsetzen – Ersatz von "schriftlich" durch "in Textform".
- Digitalisierung der HeizkostenV und der BetriebskostenV ist zu starten.
- Eine Evaluierung der 65 % EE-Regel ist im GEG zu verankern.

Vorwort

Am 30.06.2023 wurde die BID zur Anhörung im Bundestagsausschuss für Klimaschutz und Energie zum „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung“ für den 03.07.2023 eingeladen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wir weisen aber darauf hin, dass die Verfahrensgestaltung nicht mehr fachlich seriös ist.

Die Kurzfristigkeit der Stellungnahme – Mitteilung des zu bewertenden Gesetzestextes am Freitagmittag (30.06.2023) Anhörung Montagmittag (03.07.2023) - ist nicht ausreichend, um einen Gesetzesentwurf fundiert zu prüfen und eine abgestimmte Stellungnahme herzustellen. Der zugrundeliegende Gesetzestext ist komplex und erschließt sich nicht sofort, zumal neben dem GEG weitere Gesetze geändert werden, darunter das Bürgerliche Gesetzbuch. Die Regelungen zur Mieterhöhung bedürfen als Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern einer besonderen Sorgfalt. Wir vermissen diese Sorgfalt im vorliegenden Gesetzgebungsverfahren und konstatieren einen sachlich nicht gerechtfertigten und völlig unnötigen Zeitdruck.

Die seit längerem wachsende Missachtung der Investierenden, speziell der Gebäudeeigentümer und Verwalter, welche die Gesetzgebung umsetzen müssen und jenen, die die für die Energiewende notwendigen Investitionen stemmen sollen, hat einen unrühmlichen Höhepunkt erreicht.

Das GEG soll darüber hinaus ohne ein klares, mit EU Beihilferecht vereinbares und abgestimmtes Förderkonzept beschlossen werden. Die BID lehnt eine hektische Verabschiedung des GEG ohne zeitgleich vorgelegtes, passendes Förderkonzept ab. Im Übrigen muss das GEG auch zeitgleich mit dem abgestimmten Wärmeplanungsgesetz und mit einer angepassten Wärmelieferverordnung verabschiedet werden.

Unsere Hinweise dienen der Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Gesetzgebung.

Wenn die Gebäudeeigentümer aufgrund der Gestaltung der Regelungen nicht in der Lage sind, diese umzusetzen, müssen sie Ausnahmen aus Härtefallgründen beantragen. Im Ergebnis wird eine Erdgasheizung eingebaut. Damit ist niemandem geholfen und dem Klimaschutz erst recht nicht.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise.

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R002393 eingetragen und übt ihre Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
2. Stellungnahme im Detail.....	5
2.1 Förderung und Mietrecht.....	5
2.2 Planungssicherheit bei der Förderung.....	10
2.3 Keine Umsetzungspflicht ohne kommunale Wärmeplanung.....	10
2.4 Preisaufsicht und Preiskontrolle sowie Transparenz	10
2.5 Beibehalt des Ausschlusses des Härtefalleinwandes bei „Heizungstausch“ § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB – E bzw. kein Härtefalleinwand des Mieters, solange er keinen (vorhandenen) Wohngeldanspruch geltend gemacht hat.	11
2.6 Keine Berücksichtigung der Maßnahme bei Indexmietverträgen (§ 557b Abs. 2 Satz 2 BGB – E).....	12
2.7 Ausschluss des Wahlrechts sofern keine Förderung erfolgt (§ 559e BGB - E)	12
2.8 71f Abs. 2 GEG-E Nachweis bei Biomasse	12
2.9 Bestandsschutz.....	13
2.10 § 71 Abs. 8 GEG-E Vorbehalt der kommunalen Wärmeplanung	13
2.11 § 89 Abs.2 GEG-E Förderkonzept.....	13
2.12 WEG: Aufhebung der Deckelung bei individuellem Sanierungsplan.....	14
2.13 Praxisgerechte Anpassungen des GEG	14
2.14 Ergänzende IR-Heizungen zulassen	14
2.15 Zu Art. 3 Änderung der HeizkostenV: Notwendige Ergänzungen zur Umsetzung der Digitalisierung in der Verbraucherinformation.....	15
2.16 Zu Artikel 4: Digitalisierung der Betriebskostenverordnung	15

1. Einleitung

Die BID unterstützt den Gedanken, dass der nächste Heizungstausch aus Sicht der Klimastrategie "sitzen muss". Er muss aber durch die Betroffenen auch umsetzbar sein!

Das GEG plant dazu gesetzliche Anforderungen zum Anteil erneuerbarer Energien in neu eingebauten Heizungen. Damit die vorgeschlagene gesetzliche Anforderung in der Breite umsetzbar wird, muss

1. die Leistungsfähigkeit der Mieter und der Wohnungs- und Immobilienunternehmen erhalten und
2. zwingend mehr verändert werden, als die o. g. Verpflichtungen als Insellösung einzuführen.

Insbesondere ist die **WärmelieferV anzupassen**, weil mit der vorgeschriebenen Kostengleichheit der Anschluss an die Wärmenetze scheitern wird.

Darüber hinaus bleiben offene Fragen zur **Leistungsfähigkeit des Stromnetzes**, zu angemessenen Fernwärmepreisen und zu Investitionshöhen. Insbesondere sind Anschluss- und Benutzungszwänge allgemein nicht vertretbar, solange nicht **angemessene Preise, Preistransparenz und eine bundesweite Preisaufsicht bzw. Preiskontrolle** garantiert werden. Die **HeizkostenV** und die **BetriebskostenV** werden ohne Digitalisierung zunehmend zum Hemmnis für die Energiewende.

Zu diesen Fragen verweisen wir auch auf die Stellungnahmen

- [BFW-Stellungnahme](#) vom 12.04.2023 zum Referentenentwurf des GEG vom 03.04.2023
- [GdW-Stellungnahme](#) vom 12.04.2023 zum Referentenentwurf des GEG vom 03.04.2023
- [ZIA-Stellungnahme](#) vom 12.04.2023 zum Referentenentwurf des GEG vom 03.04.2023
- [BFW-Stellungnahme](#) vom 15.06.2023 zum Referentenentwurf des Wärmeplanungsgesetzes vom 02.06.2023
- [GdW-Stellungnahme](#) vom 15.06.2023 zum Referentenentwurf des Wärmeplanungsgesetzes vom 02.06.2023
- [ZIA-Stellungnahme](#) vom 15.06.2023 zum Referentenentwurf des Wärmeplanungsgesetzes vom 02.06.2023

In der Einladung zur Anhörung wurde die BID dazu aufgefordert, im Vorfeld ihrer mündlichen oder schriftlichen Stellungnahme etwaige finanzielle Interessenverknüpfungen in Bezug auf den Gegenstand der Beratungen offenzulegen. Unsere finanziellen Interessen bestehen darin, dass wir die betroffenen Gebäudeeigentümer sind und die entsprechenden Investitionen stemmen müssen.

2. Stellungnahme im Detail

2.1 Förderung und Mietrecht

Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit des Wärmepumpeneinbaus

Die Höhe der Förderung ist entscheidend für

- a) Die Belastung der Mieter und
- b) Die Umsetzbarkeit zusätzlicher relevanter Energieeinsparungen.

Die Möglichkeit, innerhalb einer Kappungsgrenze von 0,50 EUR/m² die nach Förderung verbleibenden Modernisierungskosten mit 10 % p.a. umzulegen, ist entscheidend für die Finanzierbarkeit der Wohnungs- und Immobilienunternehmen (notwendiges Eigenkapital).

Aktuelle Kostenerhebungen für Wärmepumpen in Mehrfamilienhäuser zeigen, dass die Gesamtkosten je nach Komplexität des Einbaus

- in schwierigen Fällen bei 400 EUR/m² und mehr liegen,
- im Mittel bei etwa 250 EUR/m²
- in einfachen Fällen unterdurchschnittlich etwa 140 EUR/m² betragen

siehe Abbildung 1.

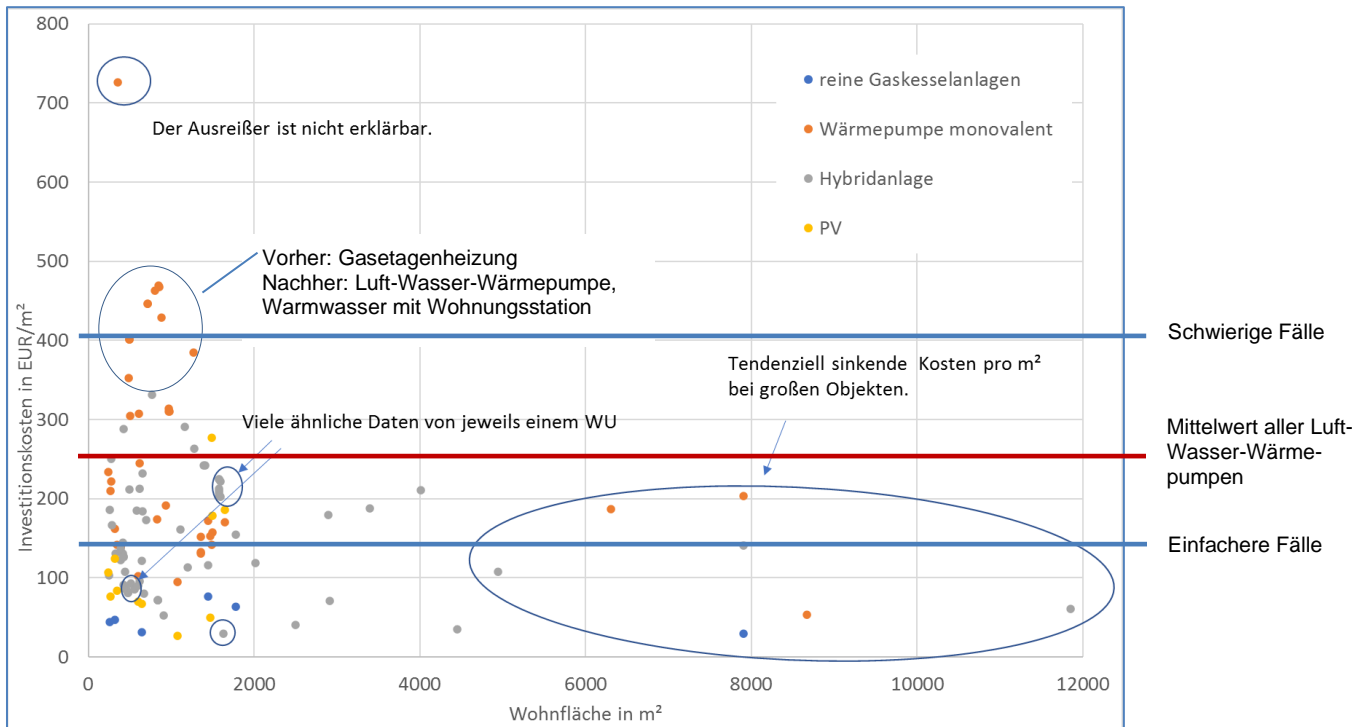


Abbildung 1: Kostendaten mit wenigen Ausnahmen aus den Jahren 2022 und 2023. Vollkosten der Investition, Fördermittel nicht berücksichtigt. Es mischen sich Angebotspreise mit abgerechneten Projekten. Nur Heizungssystem, keine energetische Sanierung. Planungskosten teilweise enthalten, öfter liegen darüber keine Informationen vor. Die Wärmepumpen – monovalent wie hybrid – sind soweit bekannt Luft-Wasser-Wärmepumpen. Daten bundesweit verteilt. Keine Korrektur nach Regionalfaktoren.

Es ergeben sich die in den folgenden Tabellen dargestellten Belastungen der Mieter bei unterschiedlichen Gesamtkosten für die Wärmepumpe und unterschiedlichen Förderintensitäten.

1. Schwierigere Fälle

	30 % Zuschuss	50 % Zuschuss	70 % Zuschuss	
Gesamtkosten Wärmepumpe	400	400	400	EUR/m ²
Abzug Instandhaltung (15 %)	-60	-60	-60	EUR/m ²
Modernisierungskosten	340	340	340	EUR/m ²
Abzug Kosten durch Förderung (auf Gesamtkosten)	-120	-200	-280	EUR/m ²
Modernisierungskosten nach Förderung	220	140	60	EUR/m ²

Mieterhöhung 10% mit Förderung	0,50	0,50	0,50	EUR/m ² Monat
verbleibende Mieterhöhung 8 % mit Förderung	1,07	0,53	0,00	EUR/m ² Monat
Gesamte Mieterhöhung	1,57	1,03	0,50	EUR/m ² Monat

2. Im Mittel – Standardfall

	30 % Zu- schuss	50 % Zu- schuss	70 % Zu- schuss	
Gesamtkosten Wärmepumpe	250	250	250	EUR/m ²
Abzug Instandhaltung (15 %)	-38	-38	-38	EUR/m ²
Modernisierungskosten	213	213	213	EUR/m ²
Abzug Kosten durch Förderung (auf Ge- samtkosten)	-75	-125	-175	EUR/m ²
Modernisierungskosten nach Förderung	138	88	38	EUR/m ²
Mieterhöhung 10% mit Förderung	0,50	0,50	0,31	EUR/m ² Monat
verbleibende Mieterhöhung 8 % mit Förderung	0,52	0,18	0,00	EUR/m ² Monat
Gesamte Mieterhöhung	1,02	0,68	0,31	EUR/m ² Monat

3. Unterdurchschnittliche Kosten – einfachere Fälle

	30 % Zu- schuss	50 % Zu- schuss	70 % Zu- schuss	
Gesamtkosten Wärmepumpe	140	140	140	EUR/m ²
Abzug Instandhaltung (15 %)	-21	-21	-21	EUR/m ²
Modernisierungskosten	119	119	119	EUR/m ²
Abzug Kosten durch Förderung (auf Ge- samtkosten)	-42	-70	-98	EUR/m ²
Modernisierungskosten nach Förderung	77	49	21	EUR/m ²
Mieterhöhung 10% mit Förderung	0,50	0,41	0,18	EUR/m ² Monat
verbleibende Mieterhöhung 8 % mit Förderung	0,11	0,00	0,00	EUR/m ² Monat
Gesamte Mieterhöhung	0,61	0,41	0,18	EUR/m ² Monat

Zwischenfazit 1:

- In allen Fällen muss mindestens 50 % Zuschuss gewährt werden, damit die Belastung des Mieters auf 0,50 EUR/m² gedeckelt wird.
- Mieten unter 7 EUR/m² (mit Deckelung auf 2 EUR/m² Modernisierungsmieterhöhung) benötigen in schwierigen Fällen 70 % Zuschuss, damit die Belastung des Mieters auf 0,50 EUR/m² gedeckelt wird.

Die Förderung muss sich auf die gesamten Investitionskosten beziehen. Diese umfassen:

- ~25 % Wärmepumpe
- ~10 % Selektiver Heizkörperaustausch zur Absenkung der Systemtemperaturen
- ~10 % Verstärkung des elektrischen Hausanschlusses, Bandbreite 0 bis 40 % (im Extremfall niedriger sechsstelliger Betrag)
- ~40 % Erforderliche Pufferspeicher, Elektro/Zählerschrank, Warmwasserbereitung etc.
- ~15 % Planung und Sonstiges, z.B. Einhausung/Vandalismusschutz

Umsetzbarkeit relevanter Energieeinsparmaßnahmen

Kosten des Heizungs-tausches	Förderung	Mieterhöhung	verbleibende Mieterhöhung für relevante Energieein-spar-Maßnah-men bei Mie-ten, die unter 7 EUR/m² liegen	Notwendige Mieterhöhung für EH 70 EE WPB* bei Be-rücksichtigung 25 % Tilgungs-zuschuss nach BEG	Lücke für rele-vante Energie-einsparmaß-nahmen
EUR/m²	%	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²
schwierigere Fälle					
400	30	1,57	0,43	2,27	1,84
400	50	1,03	0,97	2,27	1,31
400	70	0,50	1,50	2,27	0,77
Durchschnittlich					
250	30	1,02	0,98	2,27	1,29
250	50	0,68	1,32	2,27	0,96
250	70	0,31	1,69	2,27	0,59
Gering					
140	30	0,61	1,39	2,27	0,89
140	50	0,41	1,59	2,27	0,68
140	70	0,18	1,83	2,27	0,45

*Worst Performing Building – erhöhter Tilgungszuschuss.

Zwischenfazit 2:

Der Deckel von 2 EUR/m² muss angehoben werden, wenn relevante Energieeinsparmaßnahmen stattfinden sollen.

Zusammenfassung:

- Die Förderquote muss im Allgemeinen mindestens 50%, und bei Mieten bis 7 EUR/m² und schwierigen Fällen 70 % betragen, damit die Belastung des Mieters auf 0,50 EUR/m² gedeckelt wird.
- Die Förderung muss sich auf die Vollkosten der Investition beziehen.
- Die jeweilige Förderung sollte bis 2030 in voller Höhe gewährt werden, damit bei Abschluss der Wärmeplanung 2028 noch eine Planungszeit berücksichtigt wird.

- Die 50 Ct.-Kappungsgrenze ist zu indexieren.
- Die 50 Ct.-Kappungsgrenze ist auf die 2 EUR/3 EUR-Grenze aufzuschlagen (zu max. 2,5 EUR/m² / 3,5 EUR/m²) um die Umsetzung relevanter Energieeinsparmaßnahmen abzusichern.
- Die Förderung muss im GEG gesetzlich garantiert werden, ohne ausreichende Förderung sind die Wohnungs- und Immobilienunternehmen nicht handlungsfähig.
- Eine Evaluierung der 65 % EE-Regel ist im GEG zu verankern.

Starre Grenzen im Mietrecht sind bei einer hohen Inflation nicht zeitgerecht und führen zum Investitionsstopp.

Dies betrifft auch die starren Grenzen in § 559 Abs. 3a BGB. Die massiven Baukostensteigerungen haben dazu geführt, dass der Wert von 2,00 EUR/m² Mieterhöhung, festgelegt im Jahr 2019, aktuell nur noch 1,44 EUR beträgt. Entsprechend sind 3,00 EUR nur noch 2,16 EUR/m² wert. Da die Kappungsgrenze von 0,5 EUR/m² zu den derzeitigen Obergrenzen für Mieterhöhungen nach Modernisierung nicht dazu addiert, sondern davon abgezogen werden soll, verbleiben für die gesamte energetische Modernisierung nur noch 1,5 EUR/m². Folgende Beispielrechnung soll das verdeutlichen:

- Bei 8 % Modernisierungsumlage können für 1,5 EUR/m² max. 225 EUR/m² investiert werden.
- Die Kosten einer Sanierung zum EH 70 liegen heute aber durchschnittlich bei 810 EUR/m² (Vollkosten energetische Modernisierung¹), die in der Regel mit 20% Eigenkapital und 80% Fremdkapital finanziert werden müssen.
- Bei einem angenommenen Anteil von 33 % für Instandhaltungsmaßnahmen sind 543 EUR/m² Modernisierungskosten und 227 EUR/m² Instandhaltungskosten, die insgesamt finanziert werden müssen.
- EH 70 EE / Worst Performing Building WPB werden nach BEG aktuell mit 25 % Tilgungszuschuss gefördert, d.h. 200 EUR/m².
- Bei der Begrenzung auf 1,5 EUR/m² besteht trotz Tilgungszuschuss eine Finanzierungslücke von 118 EUR/m² (343 EUR/m² abzüglich 225 EUR).

Fazit:

Die Kappungsgrenze von 2 EUR/m² führt dazu, dass nicht genügend Eigenkapital für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme zur Verfügung steht. Die eventuelle Einengung des Modernisierungsbegriffs (und der Förderung) für den Wärmepumpeneinbau auf die Heizungsanlage verschärfen das Problem.

Mit der EPBD wird sich der Druck auf die energetische Sanierung in den nächsten 6 Jahren (bis 2030) weiter verstärken. Die Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit auf 1,5 EUR macht eine Umsetzung der EPBD aber nahezu unmöglich.

¹ Quelle: Dietmar Walberg, Timo Gniechwitz, Klaus Paare, Thorsten Schulz: „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes“, Studie zum 13. Wohnungsbautag 2022 und Ergebnisse aus aktuellen Untersuchungen, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 2022. Datengrundlage: Auswertung durchgeführter und abgerechneter Modernisierungsvorhaben in Deutschland; Kostenstand: 3. Quartal 2021; Angaben in Form von spezifischen Kostenspannen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten). Hier: Mittelwert mit Aufschlag von 30 % wegen Baukostensteigerungen.

2.2 Planungssicherheit bei der Förderung

Es handelt sich um ein Gesetz ohne ein klares, belastbares (mit EU Beihilferecht vereinbar und abgestimmtes) Förderkonzept. Es ist unfassbar, dass bei diesem Elementaren Thema nicht auch parallel das passende Förderkonzept vorbereitet und zeitgleich vorgelegt werden kann.

Nach den Erfahrungen mit der KfW-Förderung im Jahre 2022 ist die BID massiv skeptisch, dass die in Aussicht gestellten Förderinstrumente längerfristig zur Verfügung stehen. Die Mittel des EKF reichen dafür längerfristig nicht aus. Daher muss der Gesetzgeber zur Planungssicherheit der Beteiligten einen entsprechenden gesetzlichen Anspruch für mindestens zehn Jahre verankern.

So wird auch den Ländern z.B. mit dem GVFG eine langfristige Planungssicherheit gegeben. Und im Bereich der Industrie erhalten die Unternehmen entweder massive Einzelsubventionen oder längerfristig verbilligte Strompreise.

Die Bürger haben hier nicht weniger Sicherheit verdient.

Es sollten ergänzende Bundesbürgschaften über die KfW erfolgen, die durch die Landesförderinstitute ausgereicht werden können, um die Finanzierung der Maßnahmen zu erleichtern.

Es ist für WEGs z.B. immer noch nicht in Aussicht, dass die sogar im Koa-Vertrag beschlossenen kostenlosen Sanierungsfahrpläne kommen. Der Verweis auf eine 80%-Förderung läuft bei größeren WEGs völlig ins Leere, da der Förderhöchstbetrag noch nicht einmal 3.000 € beträgt.

2.3 Keine Umsetzungspflicht ohne kommunale Wärmeplanung

Eine fehlende Wärmeplanung der Gemeinden darf nicht zu Lasten der Gebäudeeigentümer gehen. Der letzte Satz in § 71 Abs. 8 ist zu streichen:

~~Gemeindegebiete, in denen keine Wärmeplanung vorliegt, werden so behandelt, als läge eine Wärmeplanung vor.~~

2.4 Preisaufsicht und Preiskontrolle sowie Transparenz

Anschluss- und Benutzungszwänge sind allgemein nicht vertretbar, solange nicht angemessene Preise, Preistransparenz und eine bundesweite Preisaufsicht bzw. Preiskontrolle garantiert werden. Auch die Transparenz für Preise, Energiemix und Effizienz der Netze muss sichergestellt werden. § 109 GEG ist dementsprechend zu ergänzen:

§ 109 Anschluss- und Benutzungszwang

*Die Gemeinden und Gemeindeverbände können von einer Bestimmung nach Landesrecht, die sie zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernwärme- oder Fernkälteversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen. **Die Preiskontrolle im Falle eines Anschluss- und Benutzungszwangs obliegt dem Bundeskartellamt.***

**2.5 Beibehalt des Ausschlusses des Härtefalleinwandes bei „Heizungstausch“
§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB – E
bzw. kein Härtefalleinwand des Mieters, solange er keinen (vorhandenen) Wohngeldanspruch geltend gemacht hat.**

Grundsätzlich ist nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB eine Modernisierungsmieterhöhung ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine solche Abwägung findet gemäß § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB nicht statt, wenn die Modernisierungsmieterhöhung aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

Der Entwurf sieht für § 559 BGB und § 559e-E BGB eine Rückausnahme für die Fälle vor, in denen die Modernisierungsmaßnahme den Einbau oder die Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme betrifft und zugleich die Voraussetzungen von § 555b Nr. 1 oder Nr. 1a BGB – E erfüllt. Nach dem Entwurf sollen Härtefalleinwände im Fall des Heizungstauschs immer möglich sein.

Bewertung:

Die Möglichkeit, den sogenannten Härtefalleinwand geltend zu machen, schützt den Mieter vor finanziellen Überforderungen bei Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter freiwillig durchführt.

Bei Maßnahmen aber, die gesetzlich vorgeschrieben und zwingend durch den Vermieter durchzuführen sind, ist der Härtefalleinwand nach der bisherigen Konstellation durch § 559 Abs. 4 Satz 2 BGB ausgeschlossen.

Der Vermieter kann – innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Grenzen - die Miete nach § 559 BGB erhöhen. Der Schutz des Mieters erfolgt bei finanziellen Überforderungen durch die sozialen Sicherungssysteme, wie etwa dem Wohngeld.

Die Durchbrechung dieser Systematik führt nun dazu, dass gerade die sozial orientierte Wohnungswirtschaft und diejenigen Vermieterinnen und Vermieter bestraft werden, die einkommensschwachen Haushalten ein Zuhause bieten. Denn gerade bei einkommensschwachen Mieterinnen und Mietern besteht die Gefahr, dass die Belastungsgrenze erreicht ist und der Härtefalleinwand durchgreift. Ist aber die Belastungsgrenze erreicht, müssen bei staatlich zwingend angeordneten Maßnahmen die sozialen Sicherungssysteme, wie etwa das Wohngeld, greifen und notfalls der Kreis der Berechtigten – wie dies etwa beim Wohngeld mit der Wohngeldreform geschehen ist – erweitert werden. Dies ist vom Staat einzukalkulieren, wenn er – wie hier – bauliche Veränderungen gesetzlich anordnet.

Andernfalls wird dem Vermieter ein nicht kalkulierbares „Sonderopfer“ zugemutet, welches die Wirtschaftlichkeit des Heizungstauschs unabhängig der zu Ziff. 2.1 dargestellten Kostenkalkulation nicht ermöglicht.

Der GdW fordert,

den Ausschluss des Härtefalleinwands beizubehalten,

hilfsweise,

Härtefalleinwände nicht zuzulassen, wenn die sozialen Sicherungssysteme, wie etwa Wohngeldansprüche, nicht in Anspruch genommen worden sind.

2.6 Keine Berücksichtigung der Maßnahme bei Indexmietverträgen (§ 557b Abs. 2 Satz 2 BGB – E)

Bei Indexmietverträgen ist nach bisheriger Rechtslage dann eine Mieterhöhung nach Modernisierung möglich, wenn es sich um eine Maßnahme handelt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Die Berechtigung zur Modernisierungsmieterhöhung soll nunmehr trotz Vorliegen einer gesetzlichen Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahme dann nicht bestehen, wenn es sich um Maßnahmen nach § 555b Nr. 1 oder Nummer 1a handelt, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wurden.

Bewertung:

Auch wenn die in der BID organisierten Unternehmen kaum Indexmietverträge verwenden, so ist der Ausschluss der Mieterhöhung nach Modernisierung ausgerechnet in diesen Fällen nicht nachvollziehbar und dürfte gegen den Grundsatz verstoßen, das gleiche (bauliche Veränderungen zur Einsparung von Endenergie) nicht ungleich behandelt werden darf.

2.7 Ausschluss des Wahlrechts sofern keine Förderung erfolgt (§ 559e BGB - E)

Gem. § 559e Abs. 1 Satz 2 BGB–E kann der Vermieter den auf 10 % erhöhten Umlageschlüssel nicht nur dann nicht in Anspruch nehmen, wenn der Vermieter die Förderung nicht in Anspruch nimmt, sondern auch dann nicht, wenn die Fördermittel erschöpft sind. In diesen Fällen greifen dann wieder die 8 %.

Bewertung:

Es erscheint nachvollziehbar, dass ein Vermieter die erhöhte Umlage nicht geltend machen kann, wenn er – trotz objektiver Möglichkeit - keine Förderung in Anspruch nimmt. Auf das Ausschöpfen der Fördermittel hat der Vermieter aber keinen Einfluss. Dies bestimmt sich insbesondere nach der Höhe und Laufzeit der Förderung. Insofern sollten Vermieter auch dann von der Möglichkeit des § 559 e Abs. 1 BGB – E Gebrauch machen können, wenn sie aufgrund von nicht zu vertretenden Umständen keine Förderung erhalten können, etwa bei ausgeschöpften Fördermitteln.

Daher müssen die vorgesehenen Fördermittel bis zur Erfüllung der sich nach diesem Gesetz ergebenden Verpflichtungen gesetzlich festgeschrieben und garantiert werden.

2.8 § 71f Abs. 2 GEG-E Nachweis bei Biomasse

Gem. § 71f Abs. 2 GEG-E hat der Betreiber der Heizungsanlage sicherzustellen, dass die eingesetzte flüssige Biomasse die Anforderung eines nachhaltigen Anbaus und einer nachhaltigen Herstellung der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung entspricht.

Bewertung:

Nicht der Betreiber, also der Vermieter, sondern der Lieferant hat den Nachweis zu erbringen. Dem Vermieter ist der Nachweis nicht möglich, er muss sich auf die Angaben des Lieferanten verlassen.

2.9 Bestandsschutz

Im Zusammenspiel mit dem Wärmeplanungsgesetz bedarf es eines Bestandsschutzes von 25 Jahren für alle EE-Lösungen, die vor Abschluss der Wärmeplanung durch die Wohnungs- und Immobilienunternehmen geplant werden. Ansonsten finden diese Investitionen wegen Planungsunsicherheit nicht statt.

2.10 § 71 Abs. 8 GEG-E Vorbehalt der kommunalen Wärmeplanung

Regelung

1. In einem Gebiet, in dem zum 1. Januar 2024 mehr als 100.000 Einwohner gemeldet sind, gilt in bestehenden Gebäuden die Pflicht erst mit Ablauf des 30. Juni 2026.
2. In einem Gebiet, in dem zum 1. Januar 2024 100.000 Einwohner oder weniger gemeldet sind, gilt die Pflicht erst mit Ablauf des 30. Juni 2028.

Bewertung

1. (-) Es handelt sich um eine reine Fristenregelung. Die GEG-Pflichten werden nur zeitlich aufgeschoben.
2. (-) Es ist dem Wortsinn nach keine Regelung, bei der der Anwendungsbereich für den Bestand erst bei Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung eröffnet ist.
3. (+/-) Lediglich aus der Begründung wird klar, dass der Anwendungsbereich an das Vorliegen der Wärmeplanung gekoppelt sein soll. Auch im Gesetz muss zwingend eine Klarstellung erfolgen.

2.11 § 89 Abs.2 GEG-E Förderkonzept

Regelung

1. § 89 Abs. GEG-E verpflichtet das BMWK, im Einvernehmen mit dem BMF ein Förderkonzept zur Neufassung der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ zu erarbeiten. Dieses ist bis zum Ablauf des 30. Septembers 2023 dem Haushaltsausschuss des Bundestages vorzulegen.
2. Bis zum Ablauf des 31. Oktober 2025 sind sämtliche Änderungen an dieser Richtlinie dem Haushaltsausschuss des Bundestages zur Zustimmung vorzulegen.
3. Für den sich anschließenden Zeitraum gilt dieser Zustimmungsvorbehalt nur noch für wesentliche Änderungen, beispielsweise für Änderungen eines Fördersatzes oder einer Förderhöhe.

Bewertung

1. (-) Keine zeitliche Verknüpfung mit dem GEG.
2. (-) Es ist nicht klar, wie das Förderkonzept aussehen wird.
3. (-) Insbesondere ist nicht klar, ob und inwieweit Vermieter/ Immobilienunternehmen gefördert werden.
4. (-) Die Einhaltung beihilfe- und haushaltsrechtlicher Vorgaben bleibt zweifelhaft.

Die BID fordert eine gemeinsame Verabschiedung von GEG, BEG-Förderung und Wärmeplanungsgesetz sowie Wärmelieferungsverordnung.

2.12 WEG: Aufhebung der Deckelung bei individuellem Sanierungsplan

Damit Gebäudebesitzer wissen, welche Maßnahmen sinnvoll sind und wann sie umgesetzt werden sollten, benötigen sie die Hilfe eines Energieberaters, der für jedes Gebäude einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt. Dieser iSFP soll laut Koalitionsvertrag kostenlos sein.

Aktuell ist die Förderung für den iSFP gedeckelt. Eigentümer erhalten 80 Prozent des Beratungshonorars als Zuschuss. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist dieser Zuschuss auf 1.300 Euro gedeckelt. Größere Wohngebäude ab drei Wohneinheiten bekommen maximal 1.700 Euro.

Diese Höhe ist vor allem auf Ein- und Zweifamilienhäuser ausgelegt. Vor allem WEGs blieben dabei auf der Strecke. Der Grund: Je komplexer ein Gebäude, desto höher die Kosten für den Sanierungsfahrplan. 1.700 Euro reichen da bei weitem nicht aus. Dabei müssten gerade die WEGs mehr gefördert werden. Immerhin befinden sich knapp 55 Prozent aller Wohnungen in Deutschland in Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten.

Deshalb muss eine umfassende Überarbeitung und eine 100-prozentige Förderung der Energieberatung erfolgen. Die Deckelung ist mit Verabschiedung des GEG aufzuheben und stattdessen an jede Gebäudeart anzupassen – unabhängig von der Größe.

2.13 Praxisgerechte Anpassungen des GEG

Die BID begrüßt

- die Verlängerungen von Übergangsfristen von drei auf fünf Jahre.
- die Verlängerung der Informationsfrist im Bereich der WEG von ein auf drei Monate.
- den Wegfall von Anforderungen an die Messausstattung von Wohngebäuden.
- den Wegfall von Kopplungspflicht für Holzheizungen mit Solarthermie/Speichern.
- die neu eingeführte Erfüllungsoption Solarthermie-Hybridheizung.
- den Verzicht auf Überwälzung von Kosten biogener Brennstoffe auf den Vermieter.
- die Aufnahme der Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms in den Katalog der umlagefähigen Betriebskosten.

2.14 Ergänzende IR-Heizungen zulassen

§ 71d Stromdirektheizungen

Änderungsvorschlag

(4) Absätze 1 und 2 gelten nicht

1. bei Stromdirektheizungen in Gebäuden, in denen dezentrale Heizungssysteme zur Beheizung von Gebäudezonen mit einer Raumhöhe von mehr als 4 m eingebaut oder aufgestellt werden, und

2. in einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt **und**

3. für ergänzende Stromdirektheizungen (IR-Paneele), die zur Komfortsicherung bei energieeffizienzoptimierten Wärmepumpen eingesetzt werden.

Begründung

Die Einsatzgrenzen für Stromdirektheizungen sind zu eng.

Die vorgesehene Regel würgt die technische Entwicklung ab. So könnte eine Wärmepumpe effizient so ausgelegt werden, dass im Gebäude 18 - 20 °C erreicht werden. Punktuelle IR-Paneele mit geringer Leistung können in Sitzbereichen den Komfort sicherstellen. Die Forschung dazu hat begonnen, diese technische Entwicklung darf nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

2.15 Zu Art. 3 Änderung der HeizkostenV: Notwendige Ergänzungen zur Umsetzung der Digitalisierung in der Verbraucherinformation

Änderungsvorschlag 1

Zu § 6a Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung

(1) Wenn fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern in folgenden Zeitabständen ~~mitzuteilen~~ **elektronisch bereitzustellen**:

Änderungsvorschlag 2

Zu § 6b Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten

(1) Die Erhebung, Speicherung und Verwendung von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung darf nur durch den Gebäudeeigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten erfolgen und soweit dies erforderlich ist:

1. zur Erfüllung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung und zur Abrechnung mit dem Nutzer nach § 6 oder

2. zur Erfüllung der Informationspflichten nach § 6a **und**

3. zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Reduzierung von CO₂-Emissionen in Gebäuden erfolgen.

Begründung

Digitalprojekte im Gebäudesektor scheitern oftmals bereits an der Verfügbarkeit und der Bereitstellung von maschinenlesbaren Daten. Energieanalysen und weitergehende Anwendungen wie Modellierungen und Simulationen, KI-gestützte Algorithmen, benötigen Daten aus verschiedenen Domänen und Granularitäten. Diese Daten müssen Wohnungs- und Immobilienunternehmen einerseits digital zur Verfügung stehen und andererseits muss die Nutzungsermächtigung vorliegen.

Die Änderungsvorschläge zielen darauf die Datenverfügbarkeit zu verbessern sowie die Nutzung dieser zu ermöglichen. Sie basieren auf Erfahrungen der Wohnungswirtschaft in verschiedenen Digital-Projekten, insbesondere nach dem Inkrafttreten der novellierten Heizkostenverordnung.

Die heutige Rechtslage erlaubt Unternehmen und WEGn nicht einmal die Optimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die zeitgemäße digitale Mieterkommunikation über die Energiekosten.

Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen müssen die Möglichkeit erhalten, die Informationen per Mieterportal oder Mieterapp elektronisch mitzuteilen und zusätzlich in jeder jährlichen Heizkostenabrechnung mitzuteilen, dass die Informationen im Portal oder der Mieterapp elektronisch bereitgestellt werden.

Sollte trotzdem der Begriff "mitteilen" verwendet werden, so sollte dies mindestens zu "elektronisch mitteilen" erweitert werden.

2.16 Zu Artikel 4: Digitalisierung der Betriebskostenverordnung

Änderungsvorschlag

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

...

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, **alle Maßnahmen zur Sicherstellung des energieeffizienten Betriebs**, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem BundesImmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung **sowie die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Gebäudeautomation und zum energiesparenden Betrieb sowie die Kosten des Betriebs entsprechender Anlagen**

Begründung

Die Betriebskostenverordnung ist in den vergangenen Jahren von der technischen Entwicklung überholt worden und muss daher angepasst werden. Maßnahmen zur Digitalisierung können in dem bestehenden Regelungsrahmen nicht abgebildet werden. Investitionen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen in neue Techniken werden erleichtert oder überhaupt erst ermöglicht, wenn die entstehenden Kosten umlagefähig sind. Miet- und Leasing-Modelle helfen, um die notwendigen Investitionen in Energieeffizienz breitenwirksam und schnell umzusetzen.