



---

**Zusammenstellung der Stellungnahmen zur öffentlichen Anhörung**  
am Montag, den 21. Juni 2023  
11:00 Uhr bis 13:00 Uhr, MELH, Sitzungssaal 3.101

---

**Gesetzentwurf der Bundesregierung**

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

**BT-Drs. 20/6875**

**Siehe Anlage**



---

## Stellungnahme

Kerstin Andreae, Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW)

---

## Gesetzentwurf der Bundesregierung

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

**BT-Drs. 20/6875**

siehe Anlage

---

Berlin, 20. Juni 2023

BDEW Bundesverband  
der Energie- und  
Wasserwirtschaft e.V.

Reinhardtstraße 32  
10117 Berlin

[www.bdew.de](http://www.bdew.de)

## Stellungnahme

# anlässlich der Anhörung zum Regierungsentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenver- ordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 19. April 2023

Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Berlin, und seine Landesorganisationen vertreten über 1.900 Unternehmen. Das Spektrum der Mitglieder reicht von lokalen und kommunalen über regionale bis hin zu überregionalen Unternehmen. Sie repräsentieren rund 90 Prozent des Strom- und gut 60 Prozent des Nah- und Fernwärmeabsatzes, 90 Prozent des Erdgasabsatzes, über 90 Prozent der Energienetze sowie 80 Prozent der Trinkwasser-Förderung und rund ein Drittel der Abwasser-Entsorgung in Deutschland.

Der BDEW ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung sowie im europäischen Transparenzregister für die Interessenvertretung gegenüber den EU-Institutionen eingetragen. Bei der Interessenvertretung legt er neben dem anerkannten Verhaltenskodex nach § 5 Absatz 3 Satz 1 LobbyRG, dem Verhaltenskodex nach dem Register der Interessenvertreter ([europa.eu](http://europa.eu)) auch zusätzlich die BDEW-interne Compliance Richtlinie im Sinne einer professionellen und transparenten Tätigkeit zugrunde. Registereintrag national: R000888. Registereintrag europäisch: 20457441380-38

## Inhalt

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Die Positionen des BDEW im Einzelnen: .....</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1      | § 3 Begriffsbestimmungen .....  | 7         |
| 2.2      | § 4 Vorbildfunktion der öffentlichen Hand .....   | 8         |
| 2.3      | § 9 a Länderregelung .....  | 8         |
| 2.4      | § 22 Primärenergiefaktoren .....  | 8         |
| 2.5      | § 23 PV-Anrechnung .....  | 10        |
| 2.6      | § 60 b Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung .....  | 10        |
| 2.7      | § 71 Anforderungen an Heizungsanlagen .....   | 10        |
| 2.8      | § 71 a Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation .....  | 12        |
| 2.9      | § 71 b Anforderungen bei Anschluss an Wärmenetze und Pflichten für Wärmenetzbetreiber ..... | 12        |
| 2.10     | § 71 i Übergangsfristen bei Heizungshavarien .....  | 13        |
| 2.11     | § 71 j Übergangsfristen bei Anschlässen an Wärmenetze .....                                 | 14        |
| 2.12     | § 71 k Anforderungen an Heizungsanlagen, die Gas und Wasserstoff verbrennen können .....    | 15        |
| 2.13     | § 71 o Regelungen zum Schutz von Mietern .....  | 15        |
| 2.14     | § 72 Betriebsverbot für Heizkessel .....  | 16        |
| 2.15     | § 96 Private Nachweise .....  | 16        |
| 2.16     | § 111 Übergangsvorschriften / Artikel 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten .....               | 16        |
| <b>3</b> | <b>Anhang .....</b>   | <b>17</b> |
| I.       | <b>Einleitung .....</b>   | <b>17</b> |
| II.      | <b>Gasnetze .....</b>   | <b>18</b> |
| II.1     | <b>Änderungsvorschlag § 71 k .....</b>  | <b>20</b> |

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>II.2</b>  | <b>Biomethan .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>III.</b>  | <b>Wärmenetze .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>III.1</b> | <b>Orientierung an der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW).....</b>                                    | <b>21</b> |
| <b>III.2</b> | <b>Synchronisierung mit weiteren Instrumenten zur Dekarbonisierung der leitungsgebundenen Wärmeversorgung.....</b> | <b>22</b> |
| <b>III.3</b> | <b>Wärmelieferverordnung .....</b>   | <b>22</b> |
| <b>III.4</b> | <b>Nutzung von Abwärme .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>III.5</b> | <b>Geothermie: Eckpunkte für eine Erdwärmekampagne .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>III.6</b> | <b>Kraft-Wärmekopplungs-Gesetz.....</b>  | <b>24</b> |
| <b>IV.</b>   | <b>Stromnetze .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>V.</b>    | <b>Gesetz zur Einführung einer Wärmeplanung .....</b>  | <b>25</b> |

## 1 Zusammenfassung

Der BDEW begrüßt das Vorhaben der Bundesregierung, mit einem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) wichtige Schritte auf dem Weg zu den Klimaschutzzielen zu gehen. Es ist richtig und nachvollziehbar, dass neben den Neubauten der Gebäudebestand in den Blick genommen wird.

**Wir brauchen jedoch eine Wärmewende aus einem Guss. Ziel muss ein ausgereiftes und realistisches Gesamtkonzept für eine klimaneutrale Wärmeversorgung sein. Es muss jetzt ein Rahmen geschaffen werden, der es sowohl den Energieunternehmen als auch den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern ermöglicht, die Wärmewende planvoll umzusetzen.**

**Die Wärmewende darf nicht verzögert, sondern muss ermöglicht werden. Zu einem solchen Konzept gehören neben dem GEG auch die kommunale Wärmeplanung als Rahmen für die Wärmewende vor Ort, ein Rechts- und Regulierungsrahmen für die Transformation der entsprechenden Netzinfrastrukturen sowie eine effektive Förderung für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Diese Bausteine der Wärmewende bedingen einander und sollten eng miteinander verzahnt werden.**

**Die Wärmewende ist zu wichtig und zu tiefgreifend, als dass man hier überstürzt handelt. Maßgeblich ist nicht, wann genau das Gesetz in Kraft tritt. Der Gesetzgeber sollte sich jetzt die Zeit nehmen, die notwendig ist, um im Dialog mit Wirtschaft und Gesellschaft, ein Paket zu schnüren. Eine spätere Verabschiedung des Gesetzes würde die Wärmewende nicht ausbremsen, sondern könnte sie sogar beschleunigen und erst ermöglichen.**

Adressiert werden im GEG die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer. Sie können die Verantwortung für die Dekarbonisierung im Wärmemarkt nicht allein umsetzen. Die notwendige Wärmewende gelingt nur, wenn von Beginn an alle Faktoren – Energieträger, Infrastrukturen, Gebäude- und Heizungstechnik – mit ihrem Potenzial berücksichtigt und einbezogen werden.

Dafür braucht es insbesondere bei den Infrastrukturen, die auf lange Frist und Werthaltigkeit ausgelegt sind, Investitionssicherheit und Planbarkeit für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Kommunen und Energieversorger. Neben den Gas- und Wärmenetzen gilt es auch, den für die Elektrifizierung der Wärme erforderlichen Ausbau der Stromverteilnetze zu berücksichtigen. Nur so liefern die Energieinfrastrukturen auch künftig die Basis für die existierende Vielfalt des Wärmemarktes und für zukunftsweisende Investitionen.

Damit die Schritte effizient und zielgerichtet umgesetzt werden, spricht sich der BDEW für Übergangsfristen für die Transformationsplanungen bei Gas und Fernwärme sowie Aus- und Umbauplanungen bei Stromnetzen und -erzeugung aus, die realisierbar sind. Dafür muss das GEG eng abgestimmt und verzahnt werden mit dem vorzulegenden Entwurf eines

Wärmeplanungsgesetzes (ehem. kommunale Wärmeplanung) und der Anpassung des Regulierungs- und Ordnungsrahmens – konsequenterweise für Gasverteilnetze aber auch für Stromverteilnetze. Ob, wo und wie ein Gasnetz stillgelegt, weitergenutzt oder für andere Energieträger genutzt wird, muss außerhalb des GEG und zwar schnell geregelt werden. Für den Aus- und Umbau von Wärmenetzen müssen auch schnell die geeigneten Rahmenbedingungen im BEW, KWKG, Wärmelieferverordnung und in der Wärmeplanung geschaffen werden.

Im **Anhang** zu dieser Stellungnahme hat der BDEW das Thema Transformation der leitungsgebundenen Energienetze detailliert aufgegriffen.

Gleichwohl soll dieser Übergang die ersten wichtigen Schritte zur Wärmewende nicht ausbremsen und verzögern. Dort, wo das passgenaue Ineinandergreifen noch nicht nachhaltig sichergestellt ist, sollten entsprechende Übergangsregelungen, Zeitfenster und Ausnahmetatbestände dafür sorgen, dass Optionen offen gehalten und Investitionsentscheidungen nicht auf unvollständiger Grundlage getroffen werden müssen. Von daher muss das GEG technologieoffen ausgestaltet sein.

Die Resilienz des Energieversorgungssystems und der Anspruch auf umfassende Versorgungssicherheit müssen neben dem Klimaschutz ins zentrale Blickfeld der Energiepolitik rücken. Daraus begrüßt der BDEW, dass im GEG-Kabinettsentwurf neben der starken Option der Elektrifizierung des Wärmesektors und des notwendigen Ausbaus der Nah- und Fernwärme auch die Option für die erneuerbaren und dekarbonisierten gasförmigen Energieträger Raum gegeben wird. Eine kommunale Wärmeplanung mit realistischem Blick auf Preise und Infrastrukturen, unter Einbeziehung der Kompetenz regionaler Akteure kann die Wärmewende zum Erfolg führen.

Der ganzheitliche Ansatz muss sich auch im gesetzlichen Rahmen und in der Finanzierungs- und Förderlandschaft widerspiegeln. Dazu zählt zuerst die Verzahnung des GEG und der flächendeckenden kommunalen Wärmeplanung mit den Förderinstrumenten der Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW), der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) sowie der Bundesförderung für Energie- und Ressourceneffizienz in der Wirtschaft (EEW). Es ist sicherzustellen, dass die Instrumente und Maßnahmen passgenau ineinandergreifen und nicht gegeneinander wirken. Wirtschaftliche und sozialen Härten bei den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern müssen mit einem sozial ausgewogenen Förderregime vermieden werden.

Der Kabinettsentwurf zur Änderung des GEG bekennt sich ausdrücklich zur Technologieoffenheit. Jedoch finden sich für die verschiedenen verantwortlichen Akteure zahlreiche Hürden, die in der Praxis nicht oder nur mit größten Anstrengungen überwunden werden können. Mögliche Garantiehaftungen sind in diesem Zusammenhang als zusätzliches Investitionshindernis zu sehen.

Nicht zuletzt gehören die sozialen Belange und Auswirkungen der Wärmewende von Beginn an in den Blick genommen. Die Wärmeversorgung ist zweifelsohne eine der herausforderndsten Aufgaben der Energiewende, die Königsdisziplin. Daraus erwächst für Politik und Wirtschaft eine besondere Verantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung der Wärmewende.

Der BDEW begrüßt, dass im vorliegenden Entwurf des GEG bereits einige Hinweise und Anregungen aus der Energiewirtschaft aufgegriffen worden sind, und schlägt für die parlamentarischen Beratungen vor, insbesondere folgende Punkte noch zu ändern:

- 1. Verzahnung mit der Kommunalen Wärmeplanung und Schaffung des regulatorischen Rahmens:**
  - Neben dem Gebäudeenergiegesetz muss der regulatorische Rahmen für die Transformation der Strom- und insbesondere der Gasnetze geschaffen werden. Dazu bietet sich der aktuelle Entwurf zur EnWG-Novelle („EuGH-Umsetzung“) an.
  - Des Weiteren sollte die Bundesregierung sofort den Entwurf für das Wärmeplanungsgesetz vorlegen und das Gesetzgebungsverfahren starten. In diesem Gesetz müssen die Handlungsempfehlungen und Qualitätskriterien für die Wärmepläne festgelegt werden.
  - Damit ist die Basis geschaffen, auf der die Infrastrukturbetreiber und Versorger Transformationspläne erarbeiten können, die im Rahmen der konkreten kommunalen Wärmepläne umgesetzt werden. Zudem sind noch Entscheidungen auf europäischer Ebene erforderlich, die eine Übertragung der bei Gas und Strom etablierten Entflechtungsregelungen auf Wasserstoff festlegen.
- 2. Anforderungen an Transformationspläne:** Neben der Gewährleistung des regulatorischen Rahmens und der Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung müssen die enthaltenen Haftungsregeln für alle Beteiligten verhältnismäßig ausgestaltet werden. In der Übergangszeit bis zum Vorliegen eines Transformationsplanes sollte auch eine flexibel ausbaufähige Heizung, die nach Vorlage des verbindlichen Transformationsplanes flexibel auf verschiedene Technologien und Energieträger umgestellt werden kann (H2-ready und Hybrid-ready) als Erfüllungsoption gelten (§ 71 k). Die im GEG enthaltenen Erfüllungsoptionen werden dadurch konkretisiert.
- 3. Anforderungen an Wärmenetze:** Der §71 b stellt eine Verschärfung der Anforderungen für Transformationspläne, wie sie bisher im BEW formuliert sind, dar und sollte angepasst werden. Ein Anteil von 50 Prozent EE und Abwärme ist für 2030 in den meisten

Fällen ein unrealistisches Ziel. Zunächst müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, klimaneutrale Wärmequellen vor Ort zu erschließen (Geothermie, Abwärme etc.). Entscheidend sollte weiterhin die vollständige Dekarbonisierung bis 2045 sein.

4. **Übergangsfrist bei Heizungshavarien (§ 71 i):** Die Übergangsfrist im Falle einer Heizungshavarie sollte mehr als drei Jahre betragen. Im Hinblick auf Fachkräfte- und Rohstoffmangel sowie Lieferengpässe bedarf eine notwendige Sanierung einer großzügigen Frist von fünf Jahren. Gleches gilt beim Eigentümerwechsel. Zudem sollten die Fristen konsequenterweise mit dem Vorliegen der kommunale Wärmeplanung verknüpft sein, um etwa Fehlinvestitionen zu vermeiden.
5. Regelungen zum **Schutz von Mieter** (§ 71 o): Die vorgeschlagenen Regelungen erscheinen wenig praxistauglich. So werden Investitionskosten nicht berücksichtigt, die Einfluss auf die Kaltmiete haben können. Der Mieterschutz sollte generell im Mietrecht (BGB) erfolgen und nicht im GEG; der Absatz ist daher zu streichen.

Zu detaillierteren Änderungsvorschlägen und weiteren Punkten nimmt der BDEW darüber hinaus wie folgte Stellung.

## 2 Die Positionen des BDEW im Einzelnen:

### 2.1 § 3 Begriffsbestimmungen

#### Absatz 1 Nummer 4 a: Blauer Wasserstoff

Neben dem im aktuellen GEG-Entwurf definierten blauen Wasserstoff, sollte gemäß dem Entwurf zur Fortschreibung der Nationalen Wasserstoffstrategie (Stand: 24. Februar 2023) auch türkiser Wasserstoff definiert und anerkannt werden (u. a. in §§ 71, 71 f, 71 k). Das gleiche gilt für Wasserstoff aus Abfall.

#### Aufzunehmen: Transformationsplan Wärmenetze

Es sollte klargestellt werden, dass – und inwieweit – die Anforderungen der BEW gelten. Da die BEW eine Förderrichtlinie ist, wird empfohlen, die darin enthaltenen Anforderungen in das Ordnungsrecht zu integrieren und zu erweitern. Dabei ist u. a. mit aufzunehmen, dass Wärme aus thermischer Abfallbehandlung im GEG (§ 71 b) als erneuerbar anerkannt wird. Biomethan sollte uneingeschränkt als EE-Einsatzstoff anerkannt werden. Auch Wärme aus KWK sollte als gleichrangige Ersatzmaßnahme in Bezug auf die erneuerbare Quote gelten, sofern diese auf Wasserstoff oder synthetischen Brennstoff umgerüstet werden kann oder im Transformationsplan KWK-Neuanlagen geplant werden, die auf Wasserstoff umgerüstet werden können.

## Aufzunehmen: Transformationsplan Erdgas- zu Wasserstoffnetz

Für die Umstellung der Erdgas- auf Wasserstoffnetze wird dieser Begriff verwendet. Eine entsprechende Definition sollte aufgenommen werden.

### Absatz 1 Nummer 8a: Energieleistungsvertrag

Das aktuell gültige Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G) definiert in § 2 Nummer 6 bereits Energiedienstleistungen – diese Definition umfasst auch Energieleistungsverträge. Eine erneute Definition, die zudem von der EDL-G-Definition und der Definition in der aktuellen Novelle der Energieeffizienz-Richtlinie abweicht, ist nicht erforderlich und führt zu Rechtsunsicherheiten bei den Vertragsparteien. Der § 3 Nr. 8 a ist zu streichen.

### Absatz 3 Nummer 2: „Ergänzung Altholz“

Hier sollte die Klasse A III mit aufgenommen werden, da diese Klasse Biomasse ist, die anderweitig in der Regel nicht mehr weiterverwendet werden kann.

## 2.2 § 4 Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

Der BDEW unterstützt die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand, gibt aber zu bedenken, dass die Länderöffnung in Absatz 4 zu einem “Flickenteppich” von Ländergesetzen führt, so beispielsweise (kosten-)effiziente Best-Practice-Lösungen schwerer übertragbar sind (siehe auch Hinweis zu § 9 a).

## 2.3 § 9 a Länderregelung

Die Möglichkeit der Bundesländer, weitergehende Anforderungen an die Erzeugung und Nutzung von Strom oder Wärme sowie Kälte aus erneuerbaren Energien verbindlich zu erlassen, droht zu einer weiteren Ausweitung des “Flickenteppichs” von 16 unterschiedlichen GEG-Anforderungen zu führen. Dies erschwert energetische Sanierungen und gerade die Möglichkeiten, die sich durch eine serielle Sanierung ergeben können. Der BDEW empfiehlt diese Regelung zu streichen und durch eine (förderfähige) Übererfüllungsmöglichkeit in den Ländern zu ersetzen.

## 2.4 § 22 Primärenergiefaktoren

Der vorliegende Referentenentwurf sieht keine Aktualisierung der für die energetische Bilanzierung von Gebäuden mitentscheidenden, bundesweit gültigen Primärenergiefaktoren (PEF) und CO<sub>2</sub>-Äquivalente vor. Den Novellierungsprozess nicht für die Aktualisierung der energetischen Kennwerte zu nutzen, ist unverständlich. Ohne eine Anpassung der PEF bleiben zwischenzeitlich zugebaute EE-Potenziale bilanziell unberücksichtigt. Der BDEW spricht sich für die folgende physikalisch-sachgerechte Aktualisierung der energetischen Kennwerte aus.

**Strom:**

Nach wissenschaftlichen Berechnungen<sup>1</sup> beträgt der Strom-PEF rund 1,3 anstatt des derzeit hinterlegten Wertes von 1,8 und geht mit CO<sub>2</sub>-Äquivalenten von 380 g/kWh<sub>el</sub> einher. Diese Werte sollten in Anlage 4 und 9 zu § 22 ins GEG übernommen werden.

**Biomethan:**

In der derzeit gültigen Ausgabe der Norm DIN V 18599 vom September 2018 wird nicht gebäudenah erzeugtem Biogas – Biomethan - ein PEF von 0,4 und ein CO<sub>2</sub>-Äquivalent von 120 g/kWh zugeordnet. Diese Werte ergeben sich auch aus den vorliegenden Gutachten des BMWi (gemäß Studien des BMVBS (Juni 2012) und BMWi (April 2018)), beide weisen PEF für Biomethan von 0,36 aus. Diese Werte sollten in Anlage 4 und 9 zu § 22 ins GEG übernommen werden. In Anlage 4 des GEG-Entwurfs werden diese Werte ignoriert und Biomethan wird dem fossilen Erdgas hinsichtlich des PEF von 1,1 grundsätzlich gleichgestellt. Dies ist nicht sachgerecht und steht einem Ausbau und der breiten Nutzung von EE im Wärmemarkt entgegen.

Da heute bereits für Biomethananlagen i. d. R. eine komplette THG-Bilanzierung erforderlich ist, sollten alternativ zum Wert von 120 gCO<sub>2</sub>/kWh die tatsächlichen (vom Umweltgutachter ermittelten) Werte verwendet werden können.

**Wasserstoff:**

Die §§ 71 f und g beziehen (grünen und blauen) Wasserstoff als Brennstoff in das GEG mit ein. PEF und CO<sub>2</sub>-Äquivalente für (grünen und blauen) Wasserstoff fehlen im GEG jedoch und müssen zum Zwecke der energetischen Bewertung aufgenommen werden. Eine fachlich fundierte Bewertung zu den Kennwerten der Klimawirksamkeit für Wasserstoff, wie beispielsweise Kohlenstoffdioxidemissionen (CO<sub>2</sub>), entsprechende Äquivalente (CO<sub>2äq</sub>) und Primärenergiefaktoren (PEF) erfolgte in einem Forschungsvorhaben<sup>2</sup>. Die Werte für grünen Wasserstoff mit einem PEF von 0,1 und ein CO<sub>2</sub>-Äquivalent von 20 g/kWh sowie für blauen Wasserstoff mit einem PEF von 1,48 und ein CO<sub>2</sub>-Äquivalent von 55 g/kWh sollten in Anlage 4 und 9 zu § 22 ins

---

<sup>1</sup> <https://www.hea.de/assets/hea/pdf/allgemein/iinas-studie-2022.pdf>

<sup>2</sup> Uwe R. Fritzsche & Hans Werner Greß, IINAS, Ermittlung fehlender Kennwerte (PEF, CO2) für Wasserstoff unterschiedlicher Herstellung (Farben), November 2021

GEG übernommen werden. So kann der Hochlauf erneuerbaren Wasserstoffs nicht nur im Wärmebereich unterstützt werden.

## **2.5 § 23 PV-Anrechnung**

Der BDEW begrüßt die bereits vorgenommenen Vereinfachungen der Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Strom, welche seit dem 1. Januar 2023 gelten. Im Sinne einer realitätsnahen Bewertung spricht sich der BDEW in einem weiteren Schritt für eine Anrechnung des gebäudenah erzeugten Stroms auf Basis der DIN V 18599-9 vom September 2018 aus, welche auch den Nutzerstrombedarf im Gebäude bei der Anrechnung berücksichtigt. Dafür sind in der Norm Standardwerte hinterlegt, eine Erfassung des Nutzerstrombedarfs zur Anrechnung ist daher nicht notwendig. Eine weitere Beschränkung auf den elektrischen Endenergiebedarf der Anlagentechnik bildet den Beitrag von Erneuerbaren Energien in Gebäuden nur unzureichend ab. Zudem reizt eine verbesserte Anrechnung den Einsatz von PV-Anlagen auf Dächern an.

## **2.6 § 60 b Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung**

Der BDEW begrüßt die vorgeschlagenen Maßnahmen als wirksame Mittel zur Steigerung der Energieeffizienz, weist jedoch darauf hin, dass dem im Entwurf genannte Gesundheitsschutz in Bezug auf die Abschaltung von Warmwasser-Zirkulationspumpen und der Absenkung der Warmwassertemperatur mit Blick auf die Legionellengefahr und insbesondere in Mehrfamilienhäusern enge Grenzen gesetzt sind. Hier muss der Gesundheitsschutz an erster Stelle stehen.

## **2.7 § 71 Anforderungen an Heizungsanlagen**

Generell fehlt dem GEG die dringend erforderliche Abstimmung mit den Maßnahmen einer kommunalen Wärmeplanung. Gemeinsam mit der BEG-Förderung ist diese Verzahnung dringend herzustellen und ist insbesondere für den Ausbau von Infrastrukturen wie Wärmenetzen erforderlich. Die Chance zur Setzung einheitlicher Rahmenbedingungen durch Integration von KWP, GEG und EED wird nicht genutzt, was in Folge zu unterschiedlichen Regelungsinhalten und Umsetzungsfristen bezüglich der Beheizung von Gebäuden führt. Damit wird Bürokratie massiv auf- statt abgebaut.

In § 71 schlägt der Referentenentwurf Anforderungen an Heizungsanlagen vor und listet in Absatz 3 die sogenannten „Erfüllungsoptionen“ auf. Unverständlich ist aus Sicht des BDEW, dass dabei die hohen energetischen Potenziale von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung unbeschrieben ausgeklammert wurden. Nach Auffassung des BDEW sollte die durch mechanische Lüftungsanlagen mögliche „Wärmerückgewinnung“ aus den folgenden Gründen eine umfassende EE-Berücksichtigung mit einhergehenden Anrechenbarkeiten erfahren.

Aufgrund des für die Wohngesundheit notwendigen Mindestluftwechsels in Wohnräumen kann – im Gegensatz zur vorgeschlagenen Definition – die Wärmerückgewinnung (WRG) im Zusammenhang mit der ebenfalls notwendigen Beheizung des Gebäudes sehr wohl als „Nutzung unvermeidbarer Abwärme“ gesehen werden. Eine verbesserte Anrechenbarkeit der WRG bei zu errichtenden Gebäuden sollte das tatsächliche energetische Potenzial widerspiegeln. Lüftungsanlagen können rund 85 Prozent der Wärme aus der Abluft zurückgewinnen. Im Neubau entspricht das energetische Potenzial in etwa einer solarthermisch unterstützten Brauchwassererwärmung.

Mechanische Lüftungsanlagen mit WRG können unabhängig von der Art des Wärmeerzeugers eingesetzt werden. Insbesondere Luft/Wasser-Wärmepumpen profitieren an sehr kalten Spitzenlasttagen unmittelbar von der Reduzierung der Heizlast durch die zurückgewonnene Abwärme. So können Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung technologieunabhängig Heizbedarfe verringern und im Falle einer eingesetzten Wärmepumpe vorgelagerte Stromnetze entlasten. Für zu errichtende Gebäude, welche mit einer zentralen Lüftungsanlage oder raumweise mit dezentralen Lüftungsanlagen mit WRG ausgerüstet sind, schlägt der BDEW aufgrund der vorgesehenen Dichtigkeit und Energieeffizienz eine vereinfachte Bonusregelung vor. Aufgrund der Abwärmenutzung und der damit einhergehenden, geringeren Heizlast sollte die Anforderung einer EE-Quote bei den mit WRG ausgestatteten Neubauten um 15 Prozentpunkte auf 50 Prozent abgesenkt werden.

Die Regierungskoalitionen haben sich im Koalitionsausschuss für eine technologieoffene Ausgestaltung der Erfüllungsoptionen für mind. 65 Prozent erneuerbare Wärme ausgesprochen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum Biogas-/Biomethannutzung, aber auch die Nutzung fester Biomasse, als Erfüllungsoption im Gebäudeneubau ausgeschlossen wird.

Der BDEW fordert daher § 71 Absatz 3 Satz 2 zu streichen.

#### **Hinweis Marktraumumstellung:**

Für die aktuell laufende Marktraumumstellung (MRU) von L- auf H-Gas sollten bei nicht möglicher Umstellbarkeit der Heizungsanlage entsprechende Sonderregelungen mit Fördermöglichkeiten getroffen werden. Die MRU darf nicht durch übermäßige Bearbeitung von Kundenanliegen oder in letzter Konsequenz durch erforderliche Sperrmaßnahmen belastet oder gar gefährdet werden. Der Austausch der Brennerdüse reicht bei einigen Geräten nicht aus, diese müssen zeitnah vollständig ausgetauscht werden. Die betroffenen Kunden benötigen eine sofort umsetzbare Lösung und können nicht im Rahmen des MRU-Prozesses kurzfristig auf ein anderes WärmeverSORGungssystem wechseln, da Wärmenetzanschlüsse oder Einbauten von Wärmepumpen nur in seltenen Fällen kurzfristig umgesetzt werden können. Dazu sind weitere zeitintensive Aspekte eines neuen Heizungssystems (Lieferzeiten,

Handwerker Verfügbarkeit, Planung, Einbau) zu berücksichtigen. Daher müssen auch hier entsprechende praxisnahe Übergangsfristen im GEG gewährt werden.

## **2.8 § 71 a Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation**

Die Anforderungen in § 71 a Absatz 1 zur Ausrüstung von Anlagen mit einer Energieeffizienzanzeige sowie zu deren Zugänglichkeit sollten weiter spezifiziert und hinsichtlich der Kohärenz mit bereits bestehenden Anforderungen in Bundesförderprogrammen sowie den Anforderungen der Ökodesign-Richtlinie geprüft werden. Es ist klarzustellen, dass auch ein gesicherter Zugang zu einem Kundenportal im Sinne einer externen Applikation, in dem die Effizienzauswertung auf Basis der erfassten Wärme- und zugehörigen Energieströme der betreffenden Anlage stattfindet, welche die Anforderungen des § 71 a Absatz 1 erfüllt. Der Sachverhalt der Visualisierung trifft auch auf den § 71 a Absatz 2 bezogen auf Wärmepumpen-Hybrid-systeme und solarthermische Anlagen zu.

Unter anderem mit der in § 71 a Absatz 4 vorgeschlagenen Ausstattungsanforderung an Nichtwohngebäude setzt die Bundesregierung Vorgaben der aktuell gültigen Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD) um. Der BDEW begrüßt die Aufnahme von Anforderungen an die Automatisierung und Steuerung von Gebäuden. Insbesondere in Gebäuden mit leistungsstarker Anlagentechnik können Systeme für Gebäudeautomatisierung bzw. -steuerung wesentliche Effizienzpotenziale heben und den Gebäuden ein netzdienliches Verhalten ermöglichen.

Unverständlich ist aus Sicht des BDEW, dass die GEG-Novelle offensichtlich nicht dazu genutzt werden soll, den ebenfalls aus der EPBD stammenden Intelligenzfähigkeitsindikator (Smart Readiness Indicator, SRI) für Nichtwohngebäude einzuführen. Nach Auffassung des BDEW kann ein zukünftiger SRI einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die Intelligenzfähigkeit von Gebäuden zu bewerten, vergleichbar zu machen und so die Verbreitung smarter Technologien für eine Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor zu unterstützen. Eine damit ebenfalls einhergehende Bewertung der vorgelagerten Energieinfrastruktur kann eine verbesserte Netz- sowie Marktdienlichkeit von Gebäuden abbilden und leistet damit einen wichtigen Anschub für den weiteren Ausbau der Sektorkopplung.

## **2.9 § 71 b Anforderungen bei Anschluss an Wärmenetze und Pflichten für Wärmenetzbetreiber**

Die Anforderung nach Satz 2 stellt eine Verschärfung der Anforderungen für die nach BEW geförderten Transformationspläne dar und sollte daher angepasst werden. Ein Anteil von 50 Prozent EE und Abwärme ist für 2030 für die meisten größeren Bestandswärmenetze ein unrealistisches Ziel. Für die Transformationspläne, die nach den derzeit gültigen BEW-Anforderungen

von vielen FernwärmeverSORgern erarbeitet werden, existiert diese Vorgabe nicht und wird daher in diesen Plänen nicht enthalten sein. Entscheidend sollte bei Vorliegen eines Transformationsplanes nach BEW die vollständige Dekarbonisierung bis 2045 sein, der Weg dahin sollte aufgrund der Heterogenität der Fernwärmesysteme frei gestaltet werden können. Im Rahmen der im September 2022 eingeführten BEW werden gerade Transformationspläne von FernwärmeverSORgern erstellt. Dabei gibt die BEW keine Vorgaben für 2030 mit 50 Prozent EE und Abwärme. Somit werden die bereits erstellten Transformationspläne i. d. R. keine Anteile von 50 Prozent EE und Abwärme für 2030 enthalten.

Diese Anforderung führt zu einer volkswirtschaftlich deutlich kostenintensiveren Dekarbonisierung der Wärmenetze und in der Praxis durch lange Lieferzeiten, die Dauer der notwendigen Baumaßnahmen sowie Genehmigungsverfahren zu nicht leistbaren Anforderungen. Zudem würden einige Technologien wie Tiefengeothermie aufgrund ihrer Projektentwicklungszeiten bis 2030 (rd. 6,5 Jahre) gänzlich disqualifiziert werden. Darüber hinaus würden auch bereits weit fortgeschrittene Strategien und bereits genehmigte Transformationspläne möglicherweise obsolet werden. Zwar sind dem Gesetzestext nach begründeten Ausnahmen möglich, dafür existieren aber derzeit keine klaren Vorgaben und daher keine Rechtssicherheit.

Das GEG sollte – wie vorherig vorgeschlagen – die Definition für effiziente Fernwärme in der jüngst überarbeiteten EED heranziehen und hocheffiziente KWK als Übergangskriterium berücksichtigen. Die EED gibt damit de facto einen „Fahrplan“ zur Dekarbonisierung effizienter Fernwärme vor. Darüber hinaus kann nur unter Berücksichtigung der KWK gewährleistet werden, dass der für die Wärmewende zwingend erforderliche Ausbau der Fernwärme (steigende Wärmemenge) und deren Transformation (steigende EE-Wärme/Abwärme-Anteile) gleichzeitig gelingen können.

Der BDEW begrüßt, dass abweichend zur BEW, Wärme aus thermischer Abfallbehandlung im GEG als erneuerbar anerkannt wird. Die Einspeisung von Wärme aus Müllheizkraftwerken sollte vollständig als EE-Wärme und/oder Abwärme anerkannt werden. Auch Wärme aus KWK sollte als gleichrangige Ersatzmaßnahme in Bezug auf die erneuerbare Quote gelten, sofern der Kraftwerksstandort gem. Transformationsplan auf Wasserstoff oder synthetischen Brennstoff umgerüstet werden kann. Die Regelungen sollten dementsprechend auch im BEW nachgezogen bzw. synchronisiert werden.

## **2.10 § 71 i Übergangsfristen bei Heizungshavarien**

Die Übergangsfrist für den Einbau einer mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlage im Falle einer Heizungshavarie sollte praxisnäher sein und damit mehr als drei Jahre betragen. Auch im Hinblick auf Fachkräfte- und Rohstoffmangel sowie Lieferengpässe bedarf eine

notwendige Sanierung des Gebäudes und Umrüstung der Heizungsanlage einer großzügigeren Frist von fünf Jahren. Gleches gilt beim Eigentümerwechsel.

## **2.11 § 71 j Übergangsfristen bei Anschlüssen an Wärmenetze**

Dem derzeitigen GEG-Entwurf mangelt es an der zwingend erforderlichen Synchronisierung mit der KWP. Die Regelungen zu Wärmenetzen (und auch Gasnetzen) und insbesondere zu den entsprechenden Transformationsplänen, können nur dort sinnvoll umgesetzt werden. Daher dürfen keine separaten Regelungen bzw. Anforderungen an die Transformationspläne im GEG untergebracht werden, da dies einer technologieoffenen und kosteneffizienten Dekarbonisierung im Weg steht. Vorgaben wie Investitionspläne mit zwei- bis dreijährlichen Meilensteinen sollten angepasst bzw. gänzlich gestrichen und auf eine Verzahnung mit der KWP verwiesen werden.

Zusätzlich führt die Anforderung nach Absatz 1 Satz 1 zu einem faktischen Fernwärme-Ausbau stopp ab 2035, da Anschlussnehmern in Versorgungsgebieten, die nach Transformationsplan bzw. KWP erst nach 2035 mit Fernwärme versorgt werden, keine Übergangsfrist zugesprochen wird bzw. diese im Jahr 2035 endet. Diese Regelung sollte dahingehend angepasst werden, dass in den Fällen nach 2035 eine H<sub>2</sub>-ready-Heizung mit einem bilanziellen Bezug von 65 Prozent grünem oder blauem Wasserstoff als Übergangsregelung bis zum Wärmenetzanschluss als Erfüllungsoption gültig ist.

Aufgrund eines Teils enormen Vorstreckungsbedarfes im BEW-Transformationsplan wird die gesamte zulässige Frist bis 2045 benötigt. Diese Frist muss analog auch im GEG gewährt werden. Gänzlich abzulehnen sind die Pläne, dass bei Verzug in der Umsetzung der Transformations- bzw. Ausbaupläne Schadensersatzansprüche gegenüber dem Netzbetreiber bestehen, der nach derzeitigem Entwurf die Mehrkosten einer anderen Erfüllungsoption für den potentiellen Anschlussnehmer tragen muss.

In Absatz 4 sollte klargestellt werden, dass das Kriterium des zweijährigen Verzuges nur bei Selbstverschulden des Wärmenetzbetreibers greift und dann nur, wenn der Endumstellzeitpunkt gefährdet ist.

An dieser Stelle wird erneut deutlich, dass eine Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung zwingend erforderlich ist. Diese Regelungen zu Infrastrukturen und deren Transformationsplänen können sinnvoll nur außerhalb des GEG geregelt werden.

## **2.12 § 71 k Anforderungen an Heizungsanlagen, die Gas und Wasserstoff verbrennen können**

Festzuhalten ist, dass der Einsatz von Wasserstoff im Rahmen des GEG als eine zukunftsfähige Erfüllungsoption zum Ziel einer klimaneutralen Wärmeerzeugung aufgenommen wurde. Die Vorgaben an Gas- und Wasserstoffheizungen sind jedoch nicht konsistent und realitätsfern; sie verhindern effektiv ihre praktische Anwendung. Der BDEW ist davon überzeugt, dass die Regelungsvorschläge des § 71 k diesem Ziel nicht gerecht werden und lehnt insbesondere die beschriebene undifferenzierte Abtretung nahezu jedes wirtschaftlichen Risikos an Netzbetreiber grundsätzlich ab. Hier sollte klargestellt werden, dass das Kriterium des zweijährigen Verzuges sowohl nur bei Selbstverschulden des Wärmenetzbetreibers greift und nur, wenn der Endumstellzeitpunkt gefährdet ist.

Es wird an dieser Stelle auf den Anhang zur Stellungnahme verwiesen, die das Thema Transformation der leitungsgebundenen Energie-Netze detaillierter aufgreift. Zudem wird mit den Regelungen die Klimaneutralität für Wasserstofflösungen de facto von 2045 auf 2035 vorgezogen. Dies entspricht nicht der angestrebten Technologieoffenheit und benachteiligt Wasserstofflösungen massiv. Insgesamt stellt diese vorgezogene Frist „2035“ eine starke Benachteiligung Süddeutschlands dar. Gemäß den Planungen der Transportnetzbetreiber (H<sub>2</sub>-Backbone) ist eine Umstellung auf Wasserstoff in weiten Teilen Baden-Württembergs und Bayerns bis 2035 nicht möglich.

Der Begriff „grüne Gase“ ist gegen die Begriffe „gasförmige Biomasse, blauer, türkiser oder grüner Wasserstoff“ zu ersetzen. Die Formulierung im gesamten § 71 k sollte so gewählt werden, dass anstelle von Wasserstoff auch generell die Anforderungen mit grünen Gasen wie Biomethan oder synthetischem Methan betrieben werden kann, somit sollte die Formulierung generell „mit gasförmiger Biomasse oder Wasserstoff“ verwendet werden.

Der BDEW schlägt im Anhang zu dieser Stellungnahme einen Ansatz für den § 71 k vor, bei dessen Anwendung eine zügige Anpassung hin zu Klimaneutralität angegangene wird und gleichzeitig Lock-Inn-Effekte durch den noch fehlenden Regelungsrahmen vermieden werden. Die Unmöglichkeit zur Vorlage eines Transformationsplanes Gas bis 1. Januar 2024 wird aufgelöst und das Kostenrisiko für „stranded investments“ wird minimiert.

## **2.13 § 71 o Regelungen zum Schutz von Mietern**

Nach Auffassung des BDEW ist das GEG nicht dazu geeignet, Regelungen zum Mieterschutz zu treffen. Zudem wird die in § 71 o in Absatz 1 vorgeschlagene Lösung als wenig praktikabel bewertet. Der hier aufgeführte Vorschlag erscheint nicht praxistauglich und sehr komplex.

Überdies ist der herangezogene Stromdurchschnittspreis ein Bruttopreis, was dazu führen kann, dass dieser Preis von staatlicher Seite aus über entsprechende Abgaben und Umlagen gesteuert werden kann. Der Mieterschutz sollte im Mietrecht (BGB) erfolgen und nicht im GEG; der Absatz ist daher zu streichen.

Es gibt weder eine feste Korrelation zwischen dem deutschen Endkundenstrompreis und dem Preis für biogene Brennstoffe noch machen die Stromerzeugungskosten einen relevanten Teil der deutschen Endkundenpreise aus (einschließlich 2021 lag der Anteil der Strombeschaffung am Endkundenpreis deutlich unter 25 Prozent). Sofern außerdem immer größere Kostenanteile des Stromsystems staatlich bezuschusst werden, steigt durch die 40-Prozent-Kopplung der Brennstoffkosten an den Strompreis die Unsicherheit für den Vermieter, die marktlichen Kosten für sein biogen oder mit Wasserstoff befeuertes Heizungssystem auch gedeckt zu bekommen. Hierdurch wird die angestrebte Technologieoffenheit der Erfüllungsoptionen unterlaufen.

Auch die mit dem GEG-Entwurf geplante breite Umstellung von Gas- oder Ölheizungen auf Nah-/FernwärmeverSORGUNG ist nach den Vorschriften der AVV-Fernwärme und des § 556 BGB – nachdem die Kosten für den Mieter dadurch nicht steigen dürfen – eine aktuell unmöglich zu erfüllende Forderung. Diese Regelungen müssten dazu genauso angepasst werden wie entsprechende Regelungen in Mietverträgen. Der BDEW fordert daher die Streichung des Paragraphen.

## **2.14 § 72 Betriebsverbot für Heizkessel**

In Absatz 4 muss klargestellt werden, dass das Verbot fossiler Brennstoffe den Einsatz von blauem und türkisem Wasserstoff nicht miteinschließt.

## **2.15 § 96 Private Nachweise**

Eine Verpflichtung des Lieferanten nach Absatz 4, unaufgefordert eine Bestätigung der Anforderung zu erstellen, ist abzulehnen, da der Lieferant den Zweck der Belieferung nicht kennt.

Es sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass der entsprechende Nachweis der Einhaltung der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung durch eine Bescheinigung auf der Rechnung des Energie-Lieferanten erfolgen kann.

## **2.16 § 111 Übergangsvorschriften / Artikel 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Der BDEW schlägt für die Ausgestaltung der Übergangsvorschriften vor, dass Vertragsabschlüsse bzw. Beauftragungen zur Erneuerung der Heizung, die bis zur Veröffentlichung der GEG-Novelle im Bundesgesetzblatt erfolgen, zum Vertrauenschutz und zur klaren Regelung der Haftung im Rahmen von Vertragsvorlaufzeiten sowie im Sinne des Verbraucherschutzes

von der Pflicht der zum 1. Januar 2024 geltenden Regelungen ausgenommen werden. Dies sollte auch für den Fall gelten, dass Heizungsanlagen erst nach dem 1. Januar 2024 bis spätestens 31. Dezember 2024 neu eingebaut werden.

Auch für bereits abgeschlossene Contracting-Verträge sollte eine verlängerte Übergangsregelung bis 1. Januar 2025 festgehalten werden.

### 3 Anhang

#### **Ergänzung der GEG-Stellungnahme des BDEW (vom 11. April 2023)**

#### **Welche Rahmenbedingungen sind neben dem GEG zur im GEG angelegten Transformation der Energie-Netze notwendig?**

##### I. Einleitung

Der BDEW hat an mehreren Stellen seiner Stellungnahme vom 11. April 2023 zum Referentenentwurf des GEG darauf hingewiesen, dass über die Festlegungen im GEG hinaus ein Regelungsrahmen – insbesondere für den Bereich der Energienetze für Gas/Wasserstoff sowie auch Strom – zwingend erforderlich ist. Erst ein ganzheitlicher Ansatz kann die Nutzung und Wirkung der im GEG angelegten Erfüllungsoptionen ermöglichen.

Alle leitungsgebundenen Energie-Infrastrukturen (Fernwärme, Gas, Strom) werden auch in Zukunft benötigt. In welchem Umfang dies künftig erfolgen wird, kann nicht im GEG festgelegt werden. Der Einsatz auch von erneuerbaren/dekarbonisierten Gasen, zunächst im Schwerpunktbereich Großindustrie, für die Residuallast in der Stromversorgung und in Teilen des Verkehrs, ist sinnvoll. Um darüber hinaus weiterhin auch in nachfrageintensiven Zeiten die sichere, bezahlbare und saubere Wärmeversorgung für alle Kundengruppen (Haushalte, Gewerbe, Industrie) sicherzustellen, ist der Wärmemarkt in den Planungen aber von Beginn an mit zu berücksichtigen.

Dazu zählt auch und zuvorderst die Verzahnung des GEG mit dem Vorhaben einer flächendeckenden kommunalen Wärmeplanung. In diesem Rahmen können Transformationspläne für Gas aber auch Fernwärme mit entsprechender Verbindlichkeit erstellt werden. Zudem muss die Infrastruktur der Stromnetze mitgedacht werden.

## II. Gasnetze

Die unrealistischen Vorgaben, die im Rahmen des § 71 k an Gasverteilernetzbetreiber (GasVNB) gestellt werden, stehen einer Umsetzung der Norm entgegen und verhindern effektiv ihre praktische Anwendung.

Der BDEW unterstützt grundsätzlich das Bestreben des BMWK, die Umstellung auf Wasserstoff im Gasverteilernetz als Möglichkeit der Erfüllungsoption im GEG zu implementieren. Aufgrund der Komplexität eines Umstellprozesses der Gasverteilnetze und der grundsätzlichen Bedeutung dieses Planungsprozesses, um diese Umstellung in die Wege zu leiten, ist das GEG jedoch nicht der richtige Ort für die Einführung einer solchen Regelung, auch weil diese vielfachen Interdependenzen auf andere Planungsbereiche aufweist.

Maßgeblich für die Ausgestaltung des Gesetzes sollten regional diskriminierungsfreie Erfüllungsoptionen zur Klimaneutralität bis 2045 sein. Eine Staffelung mit Haltepunkten in den Jahren 2030 (für 50 Prozent grüne Gase) bzw. 2035 (für die Wasserstoff-Umstellung auf 100 Prozent) steht dem im GEG angestrebten technologieoffenen Ansatz und dem Ansatz der Diskriminierungsfreiheit entgegen.

Hier wären regional differenzierte Haltepunkte im gesamten § 71 k bspw. in Anlehnung an den Ausbau des nationalen H2-Backbones der Fernleitungsnetzbetreiber vorstellbar, insofern diese der Erreichung der Klimaneutralitätsziele entsprechen.

Derzeit gibt es noch keinen Rechts- und Ordnungsrahmen, der eine Umstellung der Gasnetze zu Wasserstoffnetzen ermöglicht. Im Gegenteil, nach derzeitigem Rechtslage sind GasVNB nach wie vor verpflichtet, ihre Netze bedarfsgerecht auszubauen und Anschluss und Zugang zu ihnen zu gewähren. Ausnahmen sind nur unter engen, praktisch kaum anzutreffenden Voraussetzungen möglich. Im Ergebnis ist ohne eine Anpassung des Rechtsrahmens kaum eine der im Entwurf enthaltenen Anforderungen für die GasVNB und damit in der Folge für die Gebäudeeigentümer umsetzbar.

Ein Transformationsplan nach § 71 k setzt voraus, dass der Gasnetzbetreiber auch das Wasserstoffnetz betreibt. Dies wäre nicht möglich, wenn die Entflechtungsvorgaben im EU-Gaspaket entsprechend den Vorschlägen der EU-Kommission umgesetzt würden.

Ein Transformationsplan hätte Auswirkungen auf den Wert der Gasnetzkonzession (und damit auf die Gemeindefinanzen) und würde zukünftige Konzessionsvergabeverfahren erheblich vorprägen.

Für realistische und praxistaugliche Transformationspläne Gas und Wasserstoff ist ein Rechts- und Regulierungsrahmen erforderlich, der auch zum Schutz der Endkunden einerseits einen wirtschaftlichen Gasnetzbetrieb weiterhin ermöglicht und andererseits den Gasnetzbetreibern

die für die Transformation erforderlichen Optionen zur Verfügung stellt. Zu diesem Zweck sind u. a. folgende Themenkomplexe anzupassen:

- › Abschaffung der uneingeschränkten Anschlusspflichten nach §§ 17 und 18 EnWG für Gasnetzbetreiber
- › Einschränkung der Netzausbau-Verpflichtung
- › Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Kündigung von bestehenden Anschlussnutzungsverhältnissen mit angemessener Frist
- › Umgang mit Ankerkunden
- › Integrierte Netzausbauplanung
- › Klärung der entflechtungsrechtlichen Vorgaben für den Betrieb eines Wasserstoffnetzes
- › Umgang mit Konzessionsverträgen bei Auslaufen oder Neuvergabe/Konzessionswechsel
- › Umgang mit ggf. erforderlichem Rückbau von Leitung und Allokation von Transformationskosten
- › Kostenverteilung über Netzentgelte aufgrund von Neuinvestitionen und/oder verringertem Gasabsatz
- › Optionale Möglichkeit zur Verkürzung der kalkulatorischen Nutzungsdauern
- › Ermöglichung degressiver Abschreibungen für Gasnetzbetreiber

Für eine erfolgreiche Wärmewende ist sowohl für die GasVNB als auch für die Gebäudeeigentümer ein schlüssiges und verbindliches Gesamtkonzept zur Transformation der deutschen Gasversorgung erforderlich. Davon umfasst ist jedoch nicht nur die Umstellung von Gasheizungen auf Wasserstoff, sondern eine Vielzahl anzupassender Regelung im bestehenden Rechts- und Regulierungsrahmen.

Unter anderen gilt es Regelungen zum Umgang mit ungenutzten Gaskonzessionen, eine Anpassung von Gasnetzanschluss- und Zugangsverpflichtungen unter Einbeziehung der Klimaschutzziele, die Flexibilisierung der Nutzungsdauer für Gasnetze sowie einen Rahmen für die Reduktion und die angemessene Allokation von Transformationskosten zu implementieren. Die Verankerung eines solchen Konzeptes sollte deshalb zur Wahrung eines einheitlichen Energieregulierungsrahmens im EnWG verankert werden. Zumal dort auch die Zuständigkeit und Aufgaben der Regulierungsbehörde verortet sind. Erst im Zuge der Schaffung der rechtlichen Voraussetzung für die Transformation der Gasnetze (Integrierte Netzentwicklungsplanung, Abschaffung von Netzanschluss- und Netzzugangspflichten, Möglichkeit von Sonderkündigungsrechten von Netzzugangsverträgen, Regelung von Entschädigungsmodellen für die

„letzten Kunden“, Umgang mit Gaskonzessionsverträgen) können etwaige Voraussetzungen für eine verbindliche Transformationsplanung aufgestellt werden. Der BDEW steht für die Gestaltung dieses Transformationsprozesses jederzeit zur Verfügung.

Solange und soweit es für die Finanzierung der Umstellung auf Wasserstoff keine verbindliche Planung gibt, können die VNB zudem die Wirtschaftlichkeit der geplanten Umstellung nicht gesichert darlegen, insbesondere da ausweislich der Entwurfsbegründung „Ein bloßer Verweis auf Staatsgelder, die nicht verbindlich zugesichert sind“, für den Plan nicht ausreichen soll und „auch eine Umlage auf die Netzentgelte“ nur in Frage komme, „wenn hierfür eine rechtliche Grundlage existiert“. Da die GasVNB das wirtschaftliche Risiko der Umstellung nicht einseitig übernehmen können, und auch nicht sollten, und sie zudem bereits aus entflechtungsrechtlicher Sicht keinen weitreichenden Einfluss auf den Hochlauf eines Wasserstoffmarktes nehmen können, läuft auch diese Anforderung weitgehend ins Leere.

Auch die technische Entwicklung bis 2035 kann von den GasVNB nicht abschließend prognostiziert werden. Insoweit können sie auch nicht konkret darlegen „wie die derzeit bestehenden technischen Probleme bei der Umrüstung gelöst werden“ sollten.

## II.1 Änderungsvorschlag § 71 k

Gasnetztransformationspläne auf Grundlage der entsprechenden regulatorischen Rahmenbedingungen ermöglichen in Kombination mit der lokalen kommunalen Wärmeplanung den Umstieg auf eine klimaneutrale Gasversorgung.

In der Übergangszeit bis zum Vorliegen eines verbindlichen Transformationsplanes sollte eine sofort eingebaute **H2-und-Hybrid-Ready-Heizung**, die nach Vorlage des verbindlichen Transformationsplanes innerhalb eines Jahres auf Hybrid umstellt oder den Pfad des Transformationsplanes verbindlich eingeht, als ausreichende Erfüllungsoption gelten.

### Begründung:

Die sofortige Einbauverpflichtung einer effizienten 100% H2-Ready-Brennwertheizung senkt sofort und spürbar die THG-Emissionen. Die Verpflichtung der Hybridvorbereitung steigert die Akzeptanz des Gebäudeeigentümers für eine dauerhafte Hybridlösung bis zur Vorlage des Transformationsplanes.

Damit wird der Weg zur zügigen Klimaneutralität offen gehalten und gleichzeitig werden Look-Inn-Effekte vermieden.

Die Unmöglichkeit zur Vorlage eines Transformationsplanes Gas bis 1. Januar 2024 wird aufgelöst und das Kostenrisiko für „stranded investments“ wird minimiert.

## II.2 Biomethan

Die Umstellung eines Erdgasnetzes auf Biomethan ist in der Regel ohne Anpassungen an das Gasnetz jederzeit möglich, da Biomethan die gleichen verbrennungstechnischen Eigenschaften wie Erdgas hat und uneingeschränkt in das Erdgasnetz eingespeist werden kann. Ein Betrieb eines 100 Prozent Biomethannetzes sollte unbefristet möglich sein und als Erfüllungsoption im GEG gelten. Das im Aufbau befindliche europäische Handelssystem sollte gestärkt werden.

## III. Wärmenetze

Für die Erstellung und Umsetzung von Transformationsplänen von Wärmenetzen ist es zwingend erforderlich, die bestehenden Anforderungen zu synchronisieren. Das Aufstellen von separaten Regelungen im GEG stehen einer sozialverträglichen und technologieoffenen Dekarbonisierung der Wärmenetze im Wege. Nachfolgenden werden die Anforderungen dargestellt, die synchronisiert werden müssen, damit die Transformation der Wärmenetze gelingen kann.

### III.1 Orientierung an der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)

Zahlreiche Wärmeversorger haben bereits ihre Transformationspläne nach den Vorgaben der BEW aufgestellt oder die internen Prozesse für die Sammlung der Informationen angestoßen. Daher bildet die BEW die derzeitige "Richtlinie" zur Erstellung von Transformationsplänen inklusive der Meilensteine, die darin definiert sind. Die BEW sollte die Richtlinie für die Anforderungen zu Transformationsplänen im GEG sein. Im Einzelnen sollte ein Transformationsplan grundsätzlich folgende Inhalte haben:

- › Auflistung der voraussichtlichen Projektbeteiligten
  - Hierdurch können die genauen Rollen definiert und die Zuständigkeiten geregelt werden.
- › Lage/Standort des geplanten Wärmenetzsystems
- › Ist-Analyse des Wärmenetzes
- › Potentiale erneuerbarer Energien und Abwärme
- › Planstand und Erläuterungen zum Soll-Zustand des Wärmenetzes bis zur vollständigen Treibhausgasneutralität bis spätestens 2045
- › Zeitplanung Transformationsplan
  - Die Richtlinie verweist darauf, dass Meilensteine von den Netzbetreibern/Versorgern innerhalb des Transformationsplanes gesetzt werden sollen.

Insbesondere der letzte Punkt macht deutlich, dass Meilensteine indikativer Natur sind und eine Orientierungshilfe für die Netzbetreiber und die beteiligten Akteure. Daher ist es nicht sinnvoll, wenn im GEG die Meilensteine einfach als Pflichten verankert werden, die nicht der individuellen und sehr heterogenen Wirklichkeit vor Ort Rechnung tragen. In dem Zusammenhang führt auch ein Begründungzwang bei etwaigen Abweichungen von den GEG-Vorgaben ins Leere und schafft Verunsicherung auf Seiten der Fernwärmennetzbetreiber.

Aufgrund des teils enormen Vorstreckungsbedarfs im BEW-Transformationsplan wird die gesamte zulässige Frist bis 2045 benötigt. Diese Frist muss analog auch im GEG gewährt werden. Gänzlich abzulehnen sind die Pläne, dass bei Verzug in der Umsetzung der Transformations- bzw. Ausbaupläne Schadensersatzansprüche gegenüber dem Netzbetreiber bestehen, der nach derzeitigem Entwurf die Mehrkosten einer anderen Erfüllungsoption für den potenziellen Anschlussnehmer tragen muss.

### **III.2 Synchronisierung mit weiteren Instrumenten zur Dekarbonisierung der leitungsbundenen Wärmeversorgung**

Hierzu braucht es eine Verlängerung und mit dem erforderlichen Budget ausgestattete Bundesförderung für effiziente Wärmenetze. Dieser Vorgang muss parallel zur Bundesförderung effiziente Gebäude ausgestaltet werden. Bei der Bundesförderung effiziente Wärmenetze gibt es aktuell sehr lange Bearbeitungszeiten bei der BAFA hinsichtlich Fördergenehmigungen und Transformationsplänen. Hier schlägt der BDEW Beschleunigungen und Prozessvereinfachungen vor.

Zentral ist zudem die enge Verzahnung des GEG mit dem geplanten Wärmeplanungsgesetz (kommunale Wärmeplanung). Dazu wird aber unter Punkt 4 genauer eingegangen.

### **III.3 Wärmelieferverordnung**

Für die Umsetzung von Transformationsplänen ist es essenziell, dass die Wärmelieferverordnung angepasst wird. Zusammen mit dem § 556 c Absatz 1 BGB regelt die Wärmelieferverordnung, dass die Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung im Vergleich zur bisherigen Eigenversorgung kostenneutral zu erfolgen hat. Mit der Transformation der Wärmenetze bis zur vollständigen Dekarbonisierung im Jahr 2045 ist diese Regelung nicht mehr zeitgemäß. Die Umstellung der Versorgung mit klimafreundlicher Wärme hat eine andere Kostenstruktur als die konventionelle Wärme. Das muss in der Wärmelieferverordnung und im § 556 c BGB berücksichtigt werden. Konkret muss es für die Belieferung mit klimafreundlicher Wärme Ausnahmen geben von dem Primat der Kostenneutralität. Dafür ist ein Wechsel von der rein retrospektiven Benchmark-Ermittlung hin zum zukunftsgewandten Benchmarking für die

Berechnung des Vergleichspreises nötig. Bei der Kostenvergleichsrechnung sollten auch die zukünftig ansteigenden CO<sub>2</sub>-Preise berücksichtigt werden.

### **III.4 Nutzung von Abwärme**

Die Nutzung von Abwärme bei der Transformation von Wärmenetzen ist als wichtiger Baustein erkannt. Jedoch muss dabei auch die Versorgungssicherheit im Blick behalten werden. Die letzten Monate haben gezeigt, dass Abwärme aus industriellen Prozessen in Folge von Krisen nicht immer in gleicher Menge zur Verfügung stehen kann. Hier müssen Leitpläne gezogen werden, die zum einen die Versorgungssicherheit Wärme sicherstellen und zum anderen die Wärmelieferverpflichtung der Wärmeversorger berücksichtigen.

Aktuell befindet sich auch das Energieeffizienzgesetz im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren. Darin wird die Nutzung von Abwärme aus Rechenzentren adressiert. Bei der Nutzung von Abwärme wäre generell ein einheitlicher Ordnungsrahmen sinnvoll, der dann auch die notwendigen Begriffsbestimmungen („unvermeidbare Abwärme“) und sonstigen Maßgaben umfasst.

### **III.5 Geothermie: Eckpunkte für eine Erdwärmekampagne**

Das BMWK hat im November 2022 ein Eckpunktepapier für eine Erdwärmekampagne vorgelegt und den Stakeholdern präsentiert. Das Ministerium hat sich zum Ziel gesetzt, „die Rahmenbedingungen für die geothermische Wärmebereitstellung strategisch weiter(zu)entwickeln.“ Unter anderem sollen bis zum Jahr 2030 zusätzlich 100 geothermische Projekte angestoßen und an Wärmenetze angeschlossen werden sowie die Geothermie für den Endkunden nutzbar sein. Dafür sollen Investitionshemmisse abgebaut werden können.

Die Eckpunkte für eine Erdwärmekampagne sehen folgende Schritte vor:

- › Einen Dialogprozess zum besseren Austausch zwischen den maßgeblichen Akteuren
- › Eine Datenkampagne zur systematischen Aufbereitung von Untergrunddaten sowie zum Abbau von Informationsdefiziten
- › Beschleunigte Genehmigungsverfahren (analog zu anderen Bemühungen zu Planungs- und Genehmigungsverfahren im Zuge der Energiewende)
- › Ein maßgeschneideter Förderrahmen und die Integration in die BEW bzw. EEW
- › Entwicklung von Risikoabsicherungsinstrumenten zur Reduzierung des Fündigkeitsrisikos
- › Eine Fachkräftekampagne

- › Entsprechende Kampagnen zur Aufklärung und Steigerung der Akzeptanz in den betroffenen Bevölkerungskreisen

Der BDEW schlägt in einer breiten Verbändeallianz die Schaffung eines Geothermie-Erschließungsgesetzes vor, in dem die wesentlichen Aspekte der tiefen und mitteltiefen Geothermie gebündelt sind. Zeitlich sollte dies spätestens mit dem geplanten Wärmeplanungsgesetz in Kraft treten.

### **III.6 Kraft-Wärmekopplungs-Gesetz**

Die Novellierung des KWKG mit klarer Ausrichtung auf eine Dekarbonisierung durch das Anreizen von H<sub>2</sub>-Readiness sowie die perspektivische Umstellung auf 100 Prozent Wasserstoff bzw. von erneuerbaren und dekarbonisierten Gasen in der Fernwärmeverversorgung sowie durch Flexibilisierung – z. B. durch hochflexible Ersatzanlagen und Wärmespeicher – kann maßgeblich zur Erreichung der für den Wärmemarkt und im Rahmen des GEG gesetzten Klimaziele beitragen. Dafür braucht es jedoch einen verlässlichen Investitionsrahmen. Die im Koalitionsvertrag vorgesehene Weiterentwicklung des KWKG ist hier ein wichtiger Ansatzpunkt für eine zukunftsgerichtete Ausgestaltung der KWK-Förderung. Da die Förderung nach dem KWKG bislang nur bis Ende 2026 von der Europäischen Kommission beihilferechtlich genehmigt wurde, ist die Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für mittelgroße und große KWK-Projekte mit entsprechend längeren Projektlaufzeiten jedoch derzeit nicht ausreichend, um eine verlässliche Stütze der Wärmenetzbetreiber zur Erreichung der im GEG gestellten Ansprüche an die Transformation ihrer leitungsgebundenen Wärmeversorgung darzustellen. Vielmehr muss bei der Verzahnung der Wasserstoffinfrastrukturen ein Ziel für das KWKG von 2035 hinsichtlich der Wasserstoffförderung anvisiert werden.

## **IV. Stromnetze**

Es wird darauf hingewiesen, dass für den geplanten Hochlauf der Wärmepumpen (6 Mio. bis 2030) ein massiver und fristgerechter (beschleunigter) Ausbau sowie Anpassungen der Stromnetze und insbesondere der Stromverteilernetze notwendig sein wird. Zudem muss die erhebliche und zusätzlich erforderliche elektrische Leistung bereitgestellt sein und auch eine Koordinierung mit dem Ausbau der Ladeinfrastruktur erfolgen.

Insbesondere im Zuge der EnWG-Novelle zur Umsetzung des EuGH-Urturts vom 2. September 2021 sollte der Rahmen für eine verbesserte und beschleunigte Sektorenkopplung geschaffen werden.

## V. Gesetz zur Einführung einer Wärmeplanung

Wie bereits deutlich gemacht, ist es notwendig, dass der Bund bei dem geplanten Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung Qualitätsmaßstäbe setzen muss, anhand dieser die Bundesländer ihre lokale Wärmeplanung ausrichten. Insbesondere bei Datenbereitstellung, der Aufwandsentschädigung und der Verwendung der Daten ist dies notwendig.

Mangelt es bei der Transformation der Wärmeversorgung an der Abstimmung eines regionalen Planungsansatzes, so kann dies zu Fehlinvestitionen führen, da mehrere Energiesysteme (Wärmenetze, Stromnetze, Gasnetze) unabgestimmt auf die Anforderungen ausgerichtet werden. Dies kann jeweils in einer Über- wie Unterdimensionierung der einzelnen Energiesysteme resultieren mit Auswirkungen auf die Investitions- und Versorgungssicherheit.

Zu einem ganzheitlichen Ansatz bei der Wärmeplanung gehört auch, alle wärmerelevanten Infrastrukturen, also neben Fernwärme auch Strom- und Gasnetze, sowie die notwendigen energetischen Modernisierungen an Gebäuden mitzudenken. Ebenso sind zukünftige Energiebedarfe und die dafür notwendigen Energieträger im lokalen Kontext zu ermitteln und bei der Planung zu berücksichtigen.

Sinnvollerweise wird die Wärmeplanung als flächendeckende „Systementwicklungsstrategie auf lokaler Ebene“ ausgestaltet. Die Energiewirtschaft, die Infrastrukturbetreiber, die Energieerzeuger sowie die Energieversorger sind dabei aktiv zu beteiligen und deren Transformationsplanungen in der Wärmeplanung zu berücksichtigen. Eine hohe Rechtsverbindlichkeit von Wärmeplänen erhöht auch die Belastbarkeit von Transformationsplänen und Netzplanungen.



---

## **Stellungnahme**

Sebastian Bartels - Berliner Mieterverein e. V.

---

## **Gesetzentwurf der Bundesregierung**

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

**BT-Drs. 20/6875**

siehe Anlage

---



# **BERLINER MIETERVEREIN**

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

---

*„Mehr als die Hälfte aller Deutschen wohnt zur Miete. Die Koalition ist daher dafür verantwortlich, im Zuge der Wärmewende den Schutz vor unabsehbaren Mieterhöhungen in den Vordergrund zu rücken.“*

## **Stellungnahme des Berliner Mietervereins e.V. (BMV)**

zur Anhörung des BMV im Bundestags-Ausschuss für  
Klimaschutz und Energie am 21.06.2023

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung (Drs. 20/6875)

Berlin, den 19.06.2023

## 1. Notwendigkeit einer Verankerung sozialer Mieterschutz-Aspekte im GEG

Die am 13.06.2023 veröffentlichten, sogenannten Leitplanken der Ampel-Fraktionen geben in Nr. 3 einen sozialen Mieterschutz vor. Demnach muss „*ein besonderes Augenmerk auf das Vermieter-Mieter-Verhältnis gelegt werden. Mieter sollen nicht über Gebühr belastet werden.*“ Eine Verankerung bestimmter Kernelemente eines sozialen Mieterhöhungsschutzes muss ein Kernelement im GEG werden, denn anderenfalls greifen die verfehlten Regelungen der Modernisierungsmieterhöhung im BGB (§ 559 ff. BGB) mit ihren erheblichen finanziellen Belastungen auf die Mieterschaft: Eine BMV-Auswertung von über 200 Berliner Beratungsfällen aus dem Jahr 2017 zeigt die Belastungen für Mietende unter diesen Gegebenheiten.<sup>1</sup> Insofern wird bei der teuren Wärmewende eine Korrektur notwendig. Einschränkungen des § 559 BGB durch das GEG sind kompetenzrechtlich unproblematisch.

### 1.1. Umlegbarkeit nur bei Nachweis einer Beratung

Die vorgesehenen Neuregelungen des GEG und damit die Pflicht zum Einbau einer zu 65% mit Erneuerbaren betriebenen Heizung anstelle einer defekten Heizung in Bestandsgebäuden sollen nach dem Willen der Koalition erst dann greifen, wenn die jeweilige Kommune bis spätestens 2028 einen kommunalen Wärmeplan vorgelegt hat. Liegt dieser noch nicht vor, darf nach wie vor eine (biomasse- oder wasserstofffähige) Gaszentralheizung eingebaut werden.

**Kritik: Damit sind ökologisch unvertretbare und teure Modernisierungsmaßnahmen vorprogrammiert, denn grüner Wasserstoff wird mindestens in den nächsten 10 Jahren im Gebäudesektor keine marktfähige Alternative sein, sondern der Schwerindustrie und dem Verkehrsbereich vorbehalten sein, wo es kaum Alternativen zu fossilen Antrieben gibt.**

Dem BMV liegen zahlreiche Modernisierungskündigungen vor, die bis 2022 zurückreichen und bislang nur wegen der Unsicherheiten um das GEG nicht umgesetzt wurden: teils wegen fehlender Duldungserklärungen betroffener Mieter:innen und bzw. oder verunsicherter Vermieter:innen, teils weil Installateur-Unternehmen Handwerksunternehmen entsprechende Aufträge für 2024 zuletzt nicht mehr angenommen haben.

- Bislang dürfen Kosten der Maßnahmen mit 8% auf die Jahresnettokerntmiete, und zwar dauerhaft – d.h. auch nach deren Amortisation – auf die Mieter:innen umgelegt werden (s.u. 2.);
- Die Gaspreise werden sich nach überwiegender Expertenmeinungen auf dem bisherigen hohen Niveau dauerhaft einpendeln.

Vielerorts ist auch die Umstellung von störanfälligen Ölheizungen auf Gas-Brennwertkessel mit Wärmeleverierungsvertrag z.B. über die GASAG (mit Preisanpassungsklausel!) zu befürchten.

Mieter:innen sollten vor absehbar ineffizienten Maßnahmen geschützt werden. Dieses Vermieterrisiko einer Fehlkalkulation sollen Mieter:innen kostenmäßig nicht tragen müssen. Es bedarf entsprechend der Leitplanke Nr. 1d, die eine Beratungspflicht für den Einbau solcher Heizungen vorsieht, auch zur Umlagefähigkeit folgender(Nachweis-) Regelung im GEG:

---

<sup>1</sup> Ergebnis der Studie: Der durchschnittliche Mietenanstieg um 2,44 €/qm bzw. 186,37 € absolut im Monat bedeutete, gemessen an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel 2015, einen Anstieg von fast 42%. Die Nettocktmiete stieg im Schnitt nach den Ergebnissen der Kurzstudie von 4,73 €/qm im Monat auf 7,14 €/qm im Monat. Die Heizkosten verringern sich trotz überwiegend energetischer Maßnahmen im Jahr nach der Modernisierung nicht. Nur bei einer sehr kleinen Fallzahl konnte anhand von Heizkostenabrechnungen vor und nach der Modernisierung die tatsächliche Reduktion des Energieverbrauchs ermittelt werden.

- ***Modernisierungskosten für den Einbau einer wasserstofffähigen Gasheizung sind nur dann gemäß § 559 BGB umlagefähig, sofern Vermieter:innen nachweisen können, dass sie vor dem Kauf eine Beratung wahrgenommen haben, die auf mögliche Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung und die mögliche Unwirtschaftlichkeit hinweist.***

## **1.2. Ausschluss zweifacher Modernisierungskosten durch zwei Beheizungssysteme innerhalb des KARENZZEITRAUMS**

Wegen der unter 1.1. beschriebenen Unwägbarkeiten, ob die nach dem 01.01.2024 eingebauten Heizungen wegen Fehlanreizen doch später durch eine Wärmepumpe oder eine andere Beheizungsart ausgetauscht werden muss, ist eine Kostenbegrenzung erforderlich:

- ***Die Umlage von Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB für eine zweite Heizungsanlage, die eine zwischen dem 01.01.2024 und dem Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung nach 2028 eingebaute Gasheizung ersetzt, ist nur in Höhe der Differenz möglich, die sich durch Inanspruchnahme aller Fördermittel zu den trotz Förderung verbleibenden Restkosten ergibt.***

## **1.3. Regelung der Anrechnung von älteren Heizanlagen (Lebenszyklus-Analyse)**

Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil v. 17.6.2020, VIII ZR 81/19) können Vermieter:innen bei einer modernisierenden Erneuerung von Bauteilen oder Einrichtungen die dafür aufgewendeten Kosten nicht nur in dem Fall nicht vollständig auf den Mieter umlegen, wenn sie ohnehin Bauteile hätten ertüchtigen, reparieren oder gar ersetzen müssen, sondern auch dann, wenn zum Zeitpunkt der Modernisierung zwar noch kein "fälliger" Instandsetzungsbedarf bestand, aber bereits ein **nicht unerheblicher Teil ihrer Nutzungsdauer verstrichen** war. In diesem Fall ist ein Abzug anteiliger ersparter Instandhaltungskosten geboten. Sinn der Modernisierungsvorschriften ist es nicht, dem Vermieter (teilweise) auch die Umlage von Instandhaltungskosten auf den Mieter zu ermöglichen. Vielmehr sollen Verbesserungen der Mietsache (Energieeinsparung, nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts, Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse) gefördert werden, indem Vermieter die darauf entfallenden Kosten auf den Mieter umlegen können. Die Interessen der Mieter:innen werden dadurch gewahrt, dass sie spiegelbildlich von einer Erhöhung des Gebrauchswerts profitiert. Der Anteil der Kosten, der auf die Modernisierung entfällt und umlagefähig ist und der nicht umlagefähige Instandhaltungsanteil werden durch Schätzung ermittelt. Diese orientiert sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad.

Da es sich um eine relativ neue BGH-Rechtsprechung handelt, die nicht allseits bekannt ist und zudem durch die Amts- und Landgerichte unterschiedlich ausgelegt bzw. beachtet werden können bzw. vom BGH eines Tages wieder revidiert werden kann, empfiehlt sich eine Regelung im GEG:

- ***Die Umlage der Kosten von Heizanlagen gemäß § 559 BGB erfolgt nach Abzug einer Pauschale, die den jeweiligen Lebenszyklus (Restlebenszeit) berücksichtigt.***

Wichtig ist, dass Vermieter:innen in der Modernisierungsmieterhöhung die Kosten transparent offen legen müssen.

## **1.4. Einführung einer Pflicht, mindestens aber einer Obliegenheit zur Beantragung bzw. Inanspruchnahme von Fördermitteln**

Nach derzeitiger Rechtslage (§ 559a BGB) wird nur die tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln Auswirkungen auf die Modernisierungsumlage: Solche Drittmittel sind in Abzug zu bringen. Dies

schafft Fehlanreize zur Abwälzung aller Kosten auf die Mieterschaft, weil die meisten Vermieter:innen solche Mittel teils wegen der Tilgungsbestimmungen, teils wegen anderer unattraktiver Bedingungen nicht in Anspruch nehmen.

Daher bedarf es einer grundsätzlichen Pflicht zur Beantragung von Fördermitteln, die mit Ausnahmen versehen werden kann. Allerdings ist davor zu warnen, die neuen Fördermittel erst gar nicht für große (Wohnungsunternehmen (wie z.B. Vonovia) bereitzuhalten. Dies würde nämlich bedeuten, hunderttausende Mieter:innen dieser Siedlungen systematisch zu benachteiligen. Die etwaige Sorge der Politik, dass Fördermittel ansonsten zu schnell von den großen Unternehmen abgegriffen werden, sollte eher dazu führen, die Mittel entsprechend aufzustocken.

- ***Soweit die Beantragung von Fördermitteln zumutbar ist, aber unterbleibt, muss der Vermieter sich die hypothetische Förderfähigkeit entsprechend § 559a BGB anrechnen lassen.***

Zudem wäre eine Regelung im GEG wünschenswert, die auf die Genehmigungspraxis in Milieuschutzgebieten abstellt. Dabei könnte das vom Bezirksamt Neukölln praktizierte Modell kodifiziert werden; demnach wird Bezirksamtern/Kommunen ein Abwägungsspielraum zuerkannt, sie können eine Genehmigung auf einem höheren Effizienzniveau erteilen, als dies laut Genehmigungskriterien zulässig ist, sofern sie sich in Vereinbarungen mit den Mietern gemäß § 555f Nr. 3 BGB auf eine gegenüber § 559 BGB reduzierte Umlage einigen.<sup>2</sup>

### **1.5. Einführung einer erweiterten Härtefallklausel für Mieter:innen**

Im Zuge des Heizungsneueinbaus müssen Mieter:innen von der Modernisierungsumlage befreit werden, sofern sie sich auf eine wirtschaftliche Härte berufen können. Bislang ist ihnen dies durch die Regelung in § 559 Abs. 4 Nr. 2 BGB bei verpflichtenden Maßnahmen „aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat“, verwehrt. Dazu zählen zweifellos solche ordnungsrechtlich angeordneten Erneuerungen im Zuge des GEG. Folgende Ausschlussregelung in § 71 o GEG-E wäre dazu nötig:

- ***§ 559 Abs. 4 Nr. 2 BGB findet im Rahmen der Umstellung der Heizung auf Erneuerbare Energie keine Anwendung.***

Bei entsprechend ausreichender Förderung würde die Vorschrift sich nicht zu Lasten der Vermieter:innen auswirken.

### **1.6. Stärkere Koppelung der Modernisierungsumlage an die Qualität und Effizienz der durchgeführten Modernisierung.**

Der Entwurf des § 71 o GEG sieht zwar vor, dass die Modernisierungsumlage und laufende Energiekosten bei Wärmepumpen eine Mindesteffizienz aufweisen müssen, damit die Einbau- und Energiekosten zu 100% auf die Mieterschaft umgelegt werden können; die Effizienz-

---

<sup>2</sup> Das Bezirksamt Neukölln lässt Maßnahmen zu, die über den Mindeststandard des GEG hinausgehen, wenn hierfür Fördermittel in Anspruch genommen werden. Fördermittel haben zwei Vorteile: Zum einen ist ihre Bewilligung mit sehr konkreten Zielen verbunden. Diese sind fachlich begründet, weil der Fördergebende entsprechende Anreize schaffen will – so auch beim Klimaschutz. Somit handelt der Bezirk nicht willkürlich. Zum anderen dürfen Fördermittel nicht auf die Miete umgelegt werden. Ein Vorhaben wird daher in den Neuköllner Milieuschutzgebieten genehmigt, wenn im Vergleich zum Mindeststandard nach Abzug der Förderung keine höheren Umlagen entstehen und dieser Vorteil an die Mieterhaushalte weitergereicht wird

Anforderungen sind aber zu gering. Es ist statt der maßgeblichen Jahresarbeitszahl von 2,5 eine Jahresarbeitszahl von 3,0 anzusetzen.

### **1.7. Koppelung der Fördermittel an die Einhaltung von Mietobergrenzen**

Die Gewährung bestimmter **Fördermittel sollte an die Einhaltung von Mietobergrenzen gekoppelt werden**, zum Beispiel durch Förder-Boni bei einem hohen Anteil von Geringverdienern in Mehrfamilienhäusern. Denn untere Einkommensgruppen wohnen überdurchschnittlich oft in Wohnhäusern mit einem besonders hohen Modernisierungsbedarf, d.h. schlechten Energie-Effizienzklassen. Hier ist der Verdrängungsdruck durch Mietsteigerungen sehr groß.

### **1.8. Ausschluss einer „weiteren Modernisierungsumlage“**

Nr. 3.b. der „Leitplanken“ vom 13.06.2023 ist die Rede davon, Vermieter sollten Anreize haben, in moderne Heizungssysteme zu investieren; dafür werde u.a. „weitere Modernisierungsumlage“ unter der Voraussetzung eingeführt, dass „*eine Förderung in Anspruch genommen wird und die Mieter:innen und Mieter von der Inanspruchnahme finanziell profitieren*“.

Davor kann nur gewarnt werden; diese zweite Umlage würde der Intention von Nr. 3 zuwiderlaufen, Mieter:innen nicht über Gebühr zu belasten.

Beispiel: Durch eine maßgeschneiderte Förderung beträgt die Modernisierungsumlage für die Mieterschaft im Haus statt 2,00 €/m<sup>2</sup> (gesetzliche Kappungsgrenze) nur noch 0,50 €/m<sup>2</sup>. Das GEG erlaubt nunmehr eine weitere Modernisierungsumlage, d.h. eine Erhöhung der Umlage um 1,00 €/m<sup>2</sup> auf 1,50 €/m<sup>2</sup>. Dadurch ist der Förderanreiz nicht wesentlich erhöht, vielmehr bestünde dieser im gleichen Maße, wenn die Förderung selbst erhöht wird. Im Übrigen ist auch eine Umlage von 0,50 €/m<sup>2</sup> (im o.g. Beispiel) ein Vorteil für Vermieter:innen, da diese Umlage nach derzeitiger Gesetzeslage dauerhaft ist. Ohnehin ist zweifelhaft, ob auf Basis eines ordnungsrechtlichen Rahmens, der dem GEG eigen ist, ist, ein notgedrungen diffuses „Anreiz“-System sinnvoll ist.

## **2. Grundsätzliche Kritik am Recht der Modernisierungsumlage im BGB**

Zeitgleich mit der mieterfreundlichen Ausgestaltung des GEG sollten 559 §§ BGB entsprechend reformiert werden. Denn die enormen Mietsteigerungsmöglichkeiten stellen nach Erkenntnis des BMV in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkte ein großes Verdrängungspotenzial dar.

### **2.1. Umlagefähigkeit als Widerspruch zur Dogmatik des Schuldrechts**

Es spricht einiges dafür, dass die derzeitige Regelung des § 559 BGB einen Verstoß gegen die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankerte Vertragsfreiheit und den schuldrechtlichen Grundsatz darstellt, in Dauerschuldverhältnisse wie dem Mietvertrag keine einseitige Änderung wesentlicher Essentialia zuzulassen. Zwar kann der Vermieter gem. Art. 14 GG in gewissen Grenzen mit seinem Eigentum machen, was er möchte, und das Recht zum Modernisieren und die Duldungspflicht des Mieters lassen sich daher aus dem Eigentumsrecht ableiten – nicht jedoch das Recht auf volle einseitige Umlage der Modernisierungskosten. Dafür ist kein Grund ersichtlich. Schließlich profitieren Vermieter:innen von einer Wertsteigerung des Objekts, mit der Modernisierungsumlage sogar doppelt auf Kosten der Mieter: Diese steigern den Objektwert und (dauerhaft) die Mieteinnahmen.

### **2.2. Absenkung der Modernisierungsumlage**

Vermieter:innen haben seit dem 01.01.2019 nach Durchführung einer Maßnahme die Möglichkeit bis zu 8 % der für die Wohnung aufgewendeten und umlagefähigen Modernisierungskosten auf die jährliche Nettokaltmiete umzulegen (zuvor: 11%). Mit der Modernisierungsumlage soll ein ökonomischer

Anreiz für die (energetische) Modernisierung von Gebäuden geschaffen werden. Orientiert an der Höhe der damaligen Hypothekenzinsen der späten 1970er, war schon die bis zum 31.12.2018 gelende Umlage von 11% in den vergangenen Jahrzehnten deutlich zu hoch. Sowohl der DMB als auch der BMV fordern eine Begrenzung auf höchstens 4% (s.u., Punkt 2.)

### **2.3. Absenkung der Kappungsgrenzen**

Seit 1. Januar 2019 dürfen die Mieten modernisierter Wohnungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3,00 €/m<sup>2</sup> steigen. Bei Wohnungen mit einer Miete bis 7,00 €/m<sup>2</sup> dürfen Vermieter sogar nur um 2,00 €/m<sup>2</sup> anheben (§ 559 Abs. 3a BGB). Diese Kappungsgrenzen sind immer noch deutlich zu hoch, denn bei großen Wohnungen kann auch die erstgenannte Kappungsgrenze in Verbindung mit einer Umlage von 4% (s.o.) eine enorme Mieterhöhung auslösen (Bsp.: bei einer 100 m<sup>2</sup> großen Wohnung: 100 m<sup>2</sup> × 2,00 € = 200,00 € Mieterhöhung). Die Kappungsgrenze ist somit auf 1,00 €/m<sup>2</sup> bzw. bis maximal 1,50 €/m<sup>2</sup> abzusenken.

### **2.4. Dauerhaftigkeit der Umlage**

Vermieter:innen machen durch die Dauerhaftigkeit der Umlage sogar Rendite, denn nach 12,5 Jahren haben die Mieter:innen bei Eigenfinanzierung die gesamten Kosten der Modernisierung abbezahlt – ohne dass anschließend die Miete wieder gesenkt werden würde. Diese Dauerhaftigkeit ist auf angespannten Wohnungsmärkten ein großes Problem. Mieter:innen steht bei einer Modernisierung zwar ein Sonderkündigungsrecht zu; auf einem entspannten Wohnungsmarkt sucht man sich tatsächlich einfach eine andere Wohnung. Diese Logik greift aber angesichts der Wohnungsmarktlage in Berlin und anderen Metropolen mit angespannten Wohnungsmärkten nicht.

Der BGB hat Vermieter:innen ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, statt der Umlage eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel vorzunehmen. Sie können wegen der neu geschaffenen wohnwerterhöhenden Merkmale die Miete anheben.

### **2.5. Fehlende Pflicht/Obliegenheit zur Inanspruchnahme von Fördermitteln**

Auch im BGB fehlt eine Regelung dergestalt, dass Vermieter:innen eine Verpflichtung, mindestens aber eine Obliegenheit zur Anrechnung von Drittmitteln haben. § 559a BGB enthält nur eine Bestimmung, nach der eine Anrechnungspflicht besteht, sofern solche Drittmittel in Anspruch genommen wurden. Der Grundgedanke, dass angesichts der einschneidenden Vertragsänderungen einer Modernisierung eine Freiwilligkeit besteht, ist nicht einzusehen. Es ist dogmatisch unproblematisch, im BGB eine Regelung zu treffen, wonach der Anspruch aus § 559a BGB nur unter der Voraussetzung einer (genehmigungsfähigen) Förderungsinanspruchnahme besteht (Wenn-Dann-Kondition).

## **3. Fazit:**

**Mehr als die Hälfte aller Deutschen wohnt zur Miete. Die Koalition ist daher dafür verantwortlich, im Zuge der Wärmewende den Schutz vor unabsehbaren Mieterhöhungen in den Vordergrund zu rücken. Dieses Ziel ist weder ohne Änderungen im GEG noch ohne Änderungen des BGB umsetzbar.**

Berlin, 19.06.2023

Sebastian Bartels  
-Geschäftsführer-



---

**Stellungnahme**  
Zentralverband Sanitär Heizung Klima

---

**Gesetzentwurf der Bundesregierung**

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

**BT-Drs. 20/6875**

siehe Anlage

# **GRUNDSÄTZE DES ZVSHK**

## **FÜR DIE ÖFFENTLICHE ANHÖRUNG IM AUSSCHUSS FÜR KLIMA- SCHUTZ UND ENERGIE DES DEUT- SCHEN BUNDESTAGS AM 21.06.23**

ZVSHK, St. Augustin, Juni 2023

## KLIMANEUTRALE WÄRMEVERSORGUNG GEHT ALLE AN

Der Umbau des Gebäudebestandes hin zu einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und muss entsprechend durch den Staat flankiert werden. Die vergangenen zwei Jahre haben sehr deutlich gezeigt, welche Bedeutung eine sichere und bezahlbare Energie- und Wärmeversorgung für die Menschen in Deutschland hat. Im Jahr 2022 wurde dies vor allem durch die Sorge der Bürgerinnen und Bürger um die Versorgungssicherheit und Bezahlbarkeit ihrer Energie- und Wärmerversorgung in Folge des völkerrechtswidrigen Angriffs-krieges von Russland auf die Ukraine sichtbar.

Dieses Jahr wurde die Gesellschaft durch die Debatte um die gesetzlichen Vorgaben zur Zukunft des Heizens massiv verunsichert und aufgerüttelt. Die öffentliche Wahrnehmung wurde und wird häufig dominiert von „Lobby-Fan-Clubs“ des einen oder anderen (schon oder noch nicht) erneuerbaren Energieträgers oder zugehöriger Heiztechniken, die sich für die eigene Klientel oder gegen deren Konkurrenz aussprechen.

Als Fazit der Debatten kann man festhalten, dass Wärme ein Grundbedürfnis darstellt, das sich alle Menschen unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Situation auch unter den Ansprüchen des Klimaschutzes leisten können müssen.

Der Kabinettsentwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) galt und gilt weiten Teilen der Öffentlichkeit bislang als politisch und kommunikativ misslungen. Umso wichtiger ist es jetzt, die gesetzlichen Regelungen im Kontext der Wärmewende so zu gestalten, dass die Menschen das Vertrauen in die Maßnahmen erlangen. Dafür gilt es einen einfachen und nachvollziehbaren Rahmen zu setzen, der den technologischen Lösungsraum offen gestaltet, alle erneuerbaren und klimaneutralen Energien gleichberechtigt zum Tragen kommen lässt und einen realistischen zeitlichen Rahmen setzt. Nur so wird es gelingen, die Wärmewende im Sinne des Klimaschutzes zum Erfolg zu führen.

## DAS SHK-FACHHANDWERK UNTERSTÜTZT DIE KLIMAPOLITISCHEN ZIELE UND SETZT SIE TÄGLICH UM!

Deutschland hat sich diesbezüglich zu Klimazielen verpflichtet. Konkret muss bis 2030 der Treibhausgasausstoß um 65 Prozent (gegenüber 1990) gemindert werden. Bis zum Jahr 2045 müssen die Treibhausgasemissionen so weit gemindert werden, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Dafür muss auch der Gebäudebereich auf Kurs gebracht werden.

Das deutsche SHK-Heizungs- und Klimafachhandwerk unterstützt nicht nur die ambitionierten CO<sub>2</sub>-Minderungsziele der Bundesregierung, es hilft jeden Tag, sie in der Praxis umzusetzen!

Die rund 50.000 Fachbetriebe und 395.000 Beschäftigten sind Lösungsanbieter des gesamten Spektrums möglicher technologischer Erfullungsoptionen. Sie beraten ihre Kunden, Bürgerinnen und Bürger, Investoren und Immobilienbesitzer auf der letzten Meile der Investitionsentscheidung zur Umsetzung der von ihnen für unterschiedliche bauliche Gegebenheiten und Nutzersituationen besten Lösung. Am Ende stehen sie für das von ihnen abgelieferte „Werk“ der Heizungsmodernisierung auch in der gesetzlichen Gewährleistungspflicht. Sie verstehen sich als Umsetzer der Klima- und Energiewende und damit auch als wichtiger Teil der Lösung für eine erfolgreiche kommunale Wärmewende.

Ob Nachspeicherheizungen in den 60er-Jahren, Öl- und Gasheizungen in den 70er- und 80er-Jahren oder moderne Holz- und Pelletheizungen in den 90er-Jahren des letzten Jahrhunderts, es waren stets die SHK-Fachbetriebe des Heizungsbauerhandwerks, die die von den Kunden gewünschte und von der Politik geförderte Heiztechnik im Markt etabliert haben. Das wird auch jetzt mit zeitgemäßen klimaneutralen Heiztechniken der Fall sein. Darauf können Sie sich verlassen.

49.000 Sanitär-, Heizungs- und Klimahandwerksbetriebe in Deutschland wissen wie das geht, sie befinden sich regional vor Ihrer Haustür und setzen Klimaschutz nach Ihren Bedürfnissen um, ohne sich bei Ihnen anzukleben!

# WIE KLIMANEUTRALITÄT IM GEBÄUDEBEREICH AUS SICHT DES SHK-HANDWERKS GELINGEN KANN.

Aus der praxisorientierten Expertise der Fachbetriebe heraus muss der Weg zu einem klimaneutralen Wärmemarkt technologieoffen sowie auf Basis marktwirtschaftlicher Strukturen gestaltet werden. Er sollte als Leitmarkt international anerkannte, energieeffiziente und klimafreundliche Lösungen bieten, das sind wir unserem Anspruch und Standort schuldig. Wir wenden uns deshalb strikt gegen jede Entwicklung, die zu schleichernder, monopolistisch geprägter Zentralisierung der Energie- bzw. Wärmeversorgung und Entmündigung der Bürger führen könnte. Es ist wichtig, dass Energieerzeuger, kommunale Energie-/Wärmeversorger, deren Abnehmer und fachhandwerklichen Dienstleister regional auf Augenhöhe zusammenarbeiten Konzepte der Wärmeversorgung gemeinsam entwickeln und umsetzen.

Die betroffenen Investoren sollten (endlich auch von der Politik) als „Kunden“ begriffen werden, die zwar bereit sind, etwas für den Klimaschutz zu tun, aber gleichzeitig auch für ihren eigenen Nutzen investieren und kein Geld verlieren wollen. Bezahlbarkeit, Versorgungssicherheit, langfristig verlässliche Rahmenbedingungen und ein breites Spektrum praktikabler Lösungen für individuelle bauliche und Nutzersituationen, spielen hierbei eine entscheidende Rolle. Jeder „Kunde“ sollte nach seinen Möglichkeiten frei entscheiden können, wie er mit Blick auf die notwendige Klimaneutralität künftig seinen Wärmebedarf decken will. Energieerzeuger, kommunale Energie-/Wärmeversorgung, deren Abnehmer und fachhandwerkliche Dienstleister sollten dahingehend als Umsetzungspartner auf Augenhöhe zusammenwirken können.

Der Art und Weise der Gestaltung von Ordnungsrecht und nachhaltigen Anreizen

- > eines Gesetzes für die Wärmeplanung und Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG), des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), wie auch
- > der Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG), aber auch neuartige, aus den Erfahrungen des Handwerks heraus entwickelte renditeabsichernde, Instrumente (Klimaschutzverträge eines CO2 Garantiefonds)

kommen dahingehend große Bedeutung zu.

Nachfolgende Eckpunkte, bewusst nicht differenziert nach kommunaler Wärmeplanung und deren gebäudespezifischer Umsetzung, sollten aus Sicht des SHK-Handwerks hierbei unbedingt berücksichtigt werden:

1. **Lange Investitionszyklen im Gebäudebereich beachten** – Planbarkeit und Vertrauen schaffen, Kurs halten im Klimaschutz.
2. **Erfolg braucht ganzheitliche Betrachtung** – Gebäudeenergiegesetz mit kommunaler Wärmeplanung verzahnen.
3. **Bürger und umsetzendes Klimahandwerk mitnehmen** – Inkrafttreten von WPG, GEG und Förderregeln mit pragmatischen Übergangsfristen regeln.
4. **Grundsätze für die kommunale Wärmeplanung schaffen** – Flicken-teppich vermeiden.
5. **Kommunale Wärmeplanung vor Ort als Wertschöpfungskette angehen** – Angemessene Beteiligung aller regional umsetzenden Akteure gewährleisten.
6. **Alles was auf den Klimaschutz einzahlt nutzen** – Technologievielfalt ohne Einschränkungen macht Sinn.
7. **Individuell optimale Auswahl ermöglichen** – Keine gesetzlich vorgegebene Erfüllungsoption ist überall immer die wirtschaftlich und ökologisch sinnvollste.
8. **Anrechenbarkeit auch von geringinvestiven Maßnahmen** – Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, KWK als Erfüllungsoptionen ist sinnvoll.
9. **Betroffenen Entscheidungsfreiheit gewähren** – Auch der Anschluss an ein Wärmenetz muss frei wählbar, wirtschaftlich vorteilhaft und ökologisch bleiben.
10. **Tempo machen** – Die langen Umsetzungszeiten bei Wärmenetzen dürfen die Modernisierung individueller Heizsysteme nicht ausbremsen.
11. **Je einfacher die Umsetzung, je besser** – Umsetzung mit möglichst geringem bürokratischem Rahmen versehen.
12. **Fordern und Fördern kombinieren** und bedarfsgerecht verlässlich gestalten.

- 1. Lange Investitionszyklen im Gebäudebereich beachten – Planbarkeit und Vertrauen schaffen, Kurs halten im Klimaschutz:** Das Ziel der Klimaneutralität 2045 in der Wärmewende bedarf der Kontinuität. Investoren müssen sich über lange Investitionszyklen auf stabile Rahmenbedingungen für den Gebäudebereich verlassen können. Um der aktuell ausgelösten Verunsicherung der Bevölkerung zu begegnen, bedarf es jetzt mehr denn je eines beständigen Ordnungsrahmens, der heute zugelassene bzw. geförderte Modernisierungstechnologien morgen nicht wieder infrage stellt; zudem sollte eine dauerhaft angelegte Förderkulisse dazu beitragen, das notwendige Vertrauen in die langfristige Plan- und Finanzierbarkeit von Investitionen wieder herzustellen.
- 2. Erfolg braucht ganzheitliche Betrachtung – Gebäudeenergiegesetz mit kommunaler Wärmeplanung verzahnen:** Essenzielle Voraussetzung dafür, bei der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung eine hohe Effizienz und damit auch Rentabilität anzustreben, ist eine kommunale Wärmeplanung, die im Vorlauf zu einem Gebäudeenergiegesetz (GEG) schon heute Orientierung und Planbarkeit für Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer bietet. Hierfür kommt der zum Entwurf einer GEG-Novelle sogar nachgelagerte Entwurf eines Gesetzes für die kommunale Wärmeplanung und Dekarbonisierung der Wärmenetze deutlich zu spät. Umso entscheidender ist es, dass das WPG nun integraler Bestandteil der GEG-Novelle wird. Erst mit Vorliegen der Wärmeplanung haben Hauseigentümer Informationen über verfügbare Heizoptionen und Handwerksbetriebe Klarheit darüber, in welchen Stadt- und Gemeindegebieten sie Kunden welche zukunftssichere Heiztechnik empfehlen können. Erst dann können auch Vorgaben eines GEG sinnvollerweise greifen. Es wird dabei Kommunen geben, die schneller sind als andere. Zu einem kommunalen Flickenteppich des Wirksamwerdens des GEG darf es dabei jedoch nicht kommen. Insofern sollte zumindest auf kommunaler Ebene ein einheitlich geltender Zeitpunkt aufgenommen werden.
- 3. Bürger und umsetzendes Klimahandwerk mitnehmen – Inkrafttreten von WPG, GEG und Förderregeln mit pragmatischen Übergangsfristen regeln:** Das Inkrafttreten von Gesetzen mit so fundamentalen Änderungen der Anforderungen und eines darauf abgestimmten Förderrahmens darf nicht mit „heißer Nadel“ gestrickt werden und bedarf eines angemessenen Vorlaufes, um eine ausreichend gründliche Befassung mit der komplexen Materie in politischen Beratungen zu ermöglichen. Nach der Verabschiedung muss zudem Zeit gewährt werden, um noch Auslegungsfragen zu klären, digitale Beratungs-,

Genehmigungs- und Berechnungsprogramme bereitstellen zu können und neue Rahmenbedingungen optimal rechtssicher beraten und dann auch umsetzen zu können. Zu viele Unklarheiten würden Nachbesserungen nach sich ziehen, die notwendige Modernisierungsdynamik gefährden und einen Markteinbruch riskieren. Angemessene Fristen sollten das grundsätzliche Inkrafttreten des Gesetzes möglichst erst 12 Monate nach Veröffentlichung im Bundesanzeiger und ein abgestuftes Inkrafttreten von Gesetzesteilen je nach Stand der kommunalen Wärmeplanung (12 Monate nach offizieller Bekanntgabe des kommunalen Wärmeplans, um Hauseigentümern ausreichend Zeit zu geben, sich unter Berücksichtigung des kommunalen Wärmeplans über die Art und Weise der Sanierung ihrer Heizungsanlage nach den Kriterien des GEG beraten zu lassen und eine Entscheidung herbeizuführen) und grundsätzlich auf den Vorhabenbeginn abstellen, wie auch in der Förderrichtlinie BEG.

4. **Grundsätze für die kommunale Wärmeplanung schaffen – Flickenteppich vermeiden:** Einheitliche Grundsätze zur kommunalen Wärmeplanung sollten unbedingt zu einer möglichst homogenen Umsetzung von Vorgaben in den Bundesländern führen. Der derzeit schon vorhandene „Flickenteppich“ länderspezifischer Regelungen erschwert es allen bundesländerübergreifend Arbeitenden massiv, ihren Aufgaben gerecht zu werden, erhöht den bürokratischen Aufwand und trägt so unter anderem zu einer Kostensteigerung bei. Insoweit sollten länderspezifische Abweichungen nur übergangsweise zugelassen werden (Bestandsregelung). Um möglichst schnell den aktuellen Stand zur Wärmeplanung in einem bestimmten Gebiet zu erhalten, sollte ein Onlineportal eingerichtet werden, in dem Betroffene für ihr Gebiet rechtssicher Informationen finden können.
5. **Kommunale Wärmeplanung vor Ort als Wertschöpfungskette angehen – Beteiligung aller regional umsetzenden Akteure gewährleisten:** Im Entwurf des Wärmeplanungsgesetzes vom Juni 2023 wird ausdrücklich ausgeführt, dass es nicht ausschließlich um das Thema Wärmenetze geht, sondern dass die dezentrale Gebäudeversorgung sehr wohl gleichberechtigt anzusehen ist. Insoweit muss in § 7 auch das Handwerk, z. B. in Form der Handwerkskammern oder Innungen, als Körperschaften des Öffentlichen Rechts, explizit aufgeführt werden, da die Interessen des Handwerks durch die Wärmeplanung erheblich berührt werden und seine Beteiligung für die Durchführung der Wärmeplanung darüber hinaus zweckdienlich sein kann. Das Handwerk ist nicht nur Teil der Öffentlichkeit, sondern ein im Beson-

deren betroffener Stakeholder, der im frühen Stadium der Wärmeplanung hinzugezogen werden muss. Gerade auch in Verbindung mit der erforderlichen Bestands- und Potenzialanalyse ist eine Beteiligung nicht rein netzgesteuerter Expertise für eine neutrale, wettbewerbskonforme Aufstellung von Wärmeplanungen unerlässlich.

- 6. Alles was auf den Klimaschutz einzahlt nutzen – Technologievelfalt ohne Einschränkungen macht Sinn:** Was für Strom- und Wärmenetze gilt, sollte auch für Gassysteme und Biomasse gelten, was für kommunale Wärmeplanung gilt, sollte auch Hausbesitzern mit individuellen Sanierungsfahrplänen ermöglicht werden. Hausbesitzern sollte für die Wärmeversorgung von Neubauten als auch Bestandsgebäuden ein breites Spektrum gleichrangiger Erfüllungsoptionen angeboten werden können. Der Kabinettsentwurf der Gesetzesnovelle zum GEG vom April 2023 zeigt diesbezüglich leider eine selektive „Bevorzugung“ des Energieträgers Strom sowie von Nah- und Fernwärme. An diese Energieträger werden so gut wie keine Vorgaben gemacht bzw. wird auf entsprechende Transformationspläne verwiesen. Mit zusätzlichen Anforderungen beschwerde Vorgaben finden sich dagegen für andere Energieträger. Zusätzliche technische Anforderungen an die Holzenergie, die ein hundertprozentiger erneuerbarer Energieträger ist, macht diese Option für Verbraucher unattraktiv. Alle erneuerbaren Energieträger sind gleich zu behandeln und Anforderungen an die Transformationspläne der Energieträger müssen harmonisiert werden. Auch die kommunale Wärmeplanung darf nicht nur auf den Ausbau von Wärmenetzen eingeschränkt werden. Kommunen müssen selbst die besten Wege für ihre klimafreundliche Energieversorgung bestimmen können. Zentrale und dezentrale Energie- und Wärmeversorgungssysteme müssen in der kommunalen Wärmeplanung gleichberechtigt berücksichtigt werden.
- 7. Individuell optimale Auswahl ermöglichen – Keine gesetzlich vorgegebene Erfüllungsoption ist überall immer die wirtschaftlich und ökologisch sinnvollste:** Mit sinkendem Energieverbrauch in Neubauten oder durch energetische Gebäudesanierungen im Gebäudebestand werden Wärmenetze in der Zukunft zunehmend unattraktiver. Denn für die Wirtschaftlichkeit eines Wärmenetzes ist der Wärmebedarf der zu versorgenden Gebäude entscheidend. In ländlichen Gebieten mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist eine Wirtschaftlichkeit in der Regel nicht gegeben. Auch in kleinstädtischen Siedlungen mit kleiner bis mittlerer Anschlussdichte ist die NahwärmeverSORGUNG kaum sinnvoll.

- 8. Anrechenbarkeit auch von geringinvestiven Maßnahmen, Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, KWK als Erfüllungsoptionen ist sinnvoll:** Im Kabinettsentwurf der Gesetzesnovelle zum GEG vom 18.04.2023 wird die Anrechnung von Effizienzmaßnahmen auf die Nutzungspflicht kategorisch ausgeschlossen und damit eine durchgängige und technologieoffene primäre energetische Bilanzierung inkl. Berücksichtigung aller Effizienzgewinne und diesbezüglich ausgewogener Beratung nach Effizienzgesichtspunkten verhindert. Bei der Modernisierung eines veralteten Konstanttemperaturkessels auf einen hocheffizienten Brennwertkessel in Kombination mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung können Energieeinsparungen von über 65 Prozent erzielt werden und somit zu einer CO2-Minderung entsprechend der EE-Nutzungspflicht führen. Auch die systemrelevanten Beiträge einer dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom (Netzstabilisierung als zusätzlicher Nutzen) werden durch die Novelle nicht berücksichtigt. Die Verpflichtung zu Effizienzmaßnahmen sollte nicht auf größere Gebäude beschränkt werden (§§ 60a-c und § 64), sondern alle Gebäude unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten erfassen.
- 9. Betroffenen Entscheidungsfreiheit gewähren:** Nicht nur die Art erneuerbarer Energieversorgung auch der Anschluss an ein Wärmenetz muss frei wählbar, wirtschaftlich vorteilhaft und ökologisch bleiben. Nah- und Fernwärme sind sicherlich wichtige Faktoren einer künftig dekarbonisierten Energieversorgung, es muss allerdings sichergestellt bleiben, dass sich der Kunde freiwillig und ohne Einschränkungen für deren Nutzung entscheiden darf. Dahingehend negative Erfahrungen mit kommunaler Energieversorgung, die auf Anschluss- und Benutzungswände sowie das Verbot lokaler Alternativen setzt, zeigen deutlich, dass die bisherigen förmlichen Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren zu schwach waren. Die Ermächtigungsgrundlage für Länder und Kommunen, planwirtschaftliche Maßnahmen wie Anschluss- und Benutzungswände zu beschließen, ist nicht mehr zeitgemäß und muss abgeschafft werden. Der Markt braucht Wahlfreiheit, Transparenz und nachvollziehbare, marktkonforme und faire Preise für die Wärmeversorgung. Die Rechte der Verbraucher und Wärmebezieher sind durch die umgehende verbraucherfreundliche Novellierung der Fernwärmeverordnung (AVBFernwärmeV) zu stärken. Monopolversorgung mit deutlich längeren Lieferverträgen als Anbieter anderer, leistung gebundener Energie, wie z. B. Strom oder Gas, führen dazu, dass Fernwärmekunden den Anbieter nicht wechseln können und jede Preiserhöhung ihres Anbieters akzeptieren müssen. Das Ziel muss im Gegenteil sein, die Attraktivität von Fern- und Nahwärme für

(Neu-)Kunden der zentralen Wärmeversorgung so zu steigern, dass die Notwendigkeit für Anschluss- und Benutzungszwänge oder langfristige Vertragsbindungen entfällt. Nah- und FernwärmeverSORGUNG ist auch nicht automatisch wirtschaftlich und ökologisch: Mit sinkendem Energieverbrauch in Neubauten oder durch energetische Gebäudesanierungen im Gebäudebestand werden Wärmenetze in der Zukunft zunehmend unattraktiver. Denn für die Wirtschaftlichkeit eines Wärmenetzes ist der Wärmebedarf der zu versorgenden Gebäude entscheidend. In ländlichen Gebieten mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist eine Wirtschaftlichkeit in der Regel nicht gegeben. Auch in kleinstädtischen Siedlungen mit kleiner bis mittlerer Anschlussdichte ist die NahwärmeverSORGUNG kaum sinnvoll.

**10. Tempo machen – Die langen Umsetzungszeiten bei Wärmenetzen dürfen die Modernisierung individueller Heizsysteme nicht ausbremsen:** Die Wärmeplanung soll laut derzeitigem Beratungsstand ein „Bottom-up-Prozess“ sein, der maßgeblich von den Kommunen gestaltet, vorangetrieben und gesteuert wird. Sie soll in einem rechtlich verbindlichen Wärmeplan münden, der aufgrund der einheitlichen, formalen und inhaltlichen Anforderungen des Bundesgesetzes erlassen wird. Dabei soll ein Wärmeplan aus den Elementen Bestandsanalyse, Potenzialanalyse, Zielszenario und Wärmewendestrategie bestehen. Es wird im Wärmeplanungsgesetz ausdrücklich ausgeführt, dass es bei der Wärmeplanung nicht ausschließlich um das Thema Wärmenetze geht, sondern dass die dezentrale Gebäudeversorgung sehr wohl gleichberechtigt anzusehen ist. Insoweit darf die Wärmeplanung aufgrund der langen Übergangsfristen nicht die individuelle (dezentrale) Modernisierung der Gebäude und veralteten Heizungsanlagen ausbremsen bzw. konterkarieren.

**11. Je einfacher die Umsetzung, je besser – Umsetzung mit möglichst geringem bürokratischem Rahmen versehen:** Die Praxistauglichkeit des Gesetzes hängt auch von einem möglichst einfachen verständlichen Nachweisverfahren der Erreichung der 65%-Pflicht ab. Dies kann den Beratungs- und Auswahlaufwand der passenden Erfüllungsoptionen deutlich erleichtern. Darauf aufsetzend sollte in Ergänzung zu der Liste der Erfüllungsoptionen und der Berechnung nach DIN 18599 noch ein einfaches, praktikables und leicht verständliches Verfahren in die GEG-Novelle aufgenommen werden, aus dem der entsprechende Anrechnungssatz auf die erneuerbaren Energien Nutzungspflicht abgelesen und die Technologien sehr einfach miteinander kombiniert werden können. Die Vorlage eines gebäudespezifischen Transformationsplans (individueller Sanierungsfahrplan) der

Schritt für Schritt in Richtung Klimaneutralität führt, sollte dabei (ähnlich wie für Wärmenetze im Bereich der kommunalen Wärmeplanung) als Erfüllungsoption anerkannt werden.

- 12. Fordern und Fördern kombinieren, bedarfsgerecht ergänzen und verlässlich gestalten:** Die Vorgaben der GEG-Novelle stellen grundsätzlich eine deutliche Mehrbelastung dar, die nur durch umfassende finanzielle Unterstützung wirtschaftlich bzw. überhaupt finanziell stemmbar ist. Der bisherige Grundsatz, dass nur Maßnahmen förderfähig sind, die nicht ordnungspolitisch gefordert sind, kann nicht mehr gelten. Darauf aufbauend können Klimaschutzverträge eines CO2-Garantiefonds auf Basis von Carbon Contracts for Difference eine Renditeabsicherung der Investitionen bieten. Damit kann Förderung passgenau adjustiert und Überförderung vermieden werden. Die Förderkulisse darf dabei nicht nur auf die technische Anlage beschränkt sein, sondern vielmehr die Modernisierung in seiner Gesamtheit in den Blick nehmen. Bereits vor Verabschiedung der Novelle muss Klarheit über die genaue Ausgestaltung der Förderkulisse herrschen. Nur so können Energieberater, Fachhandwerk und Verbraucher eine Heizungsmodernisierung angehen.



---

## **Stellungnahme**

Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. (vzbv)

---

## **Gesetzentwurf der Bundesregierung**

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

**BT-Drs. 20/6875**

siehe Anlage

---

# FÜR EINE VERBRAUCHER-FREUNDLICHE AUSGESTALTUNG DER WÄRMEWENDE

Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) zum Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung sowie zum Förderkonzept „Klimage recht Heizen“

16. Mai 2023

[Impressum](#)

*Verbraucherzentrale  
Bundesverband e.V.*

*Team  
Energie und Bauen*

*Rudi-Dutschke-Straße 17  
10969 Berlin*

*energie@vzbv.de*

# INHALT

|   |          |
|---|----------|
| <b>I. ZUSAMMENFASSUNG</b>   | <b>3</b> |
| <b>II. EINLEITUNG</b>   | <b>4</b> |
| <b>III. DIE POSITIONEN IM INDIVIDUELLEN</b>   | <b>5</b> |
| 1. Grundsätzliches .....  | 5        |
| 1.1 Senkung des Energiebedarfs im Gebäudesektor ist zeitnah erforderlich .....  | 5        |
| 1.2. Unabhängige Energieberatungen schützen vor Fehlinvestitionen.....  | 6        |
| 2. Mindesteffizienz bestehender Heizungen in allen Mehrfamilienhäusern und<br>vermieteten Wohngebäuden sicherstellen..... | 7        |
| 3. Anforderungen an neue Heizungsanlagen .....  | 7        |
| 3.1 Regelungen für Wärmenetze müssen verbraucherfreundlicher gestaltet werden ...   | 8        |
| 3.2 Wärmepumpen als sinnvolle Standardoption mit Ausnahmen.....   | 10       |
| 3.3 Stromdirektheizungen nur in Ausnahmefällen geeignet.....  | 10       |
| 3.4 Biomassenutzung bei Begrenzung des Brennstoffeinsatzes und Reduzierung von<br>Feinstaub weiterhin ermöglichen.....    | 11       |
| 3.5 Das Potential von Solarthermie bei Hybridsystemen bestmöglich nutzen.....   | 11       |
| 3.7 Übergangsfristen und Ausnahmen weiterentwickeln .....   | 12       |
| 3.8 Risiken beim Anschluss an ein Wärmenetz dürfen nicht zu Lasten der<br>Verbraucher:innen gehen.....                    | 14       |
| 3.9 Wasserstoff als Erfüllungsoption für die 65-Prozent-EE-Vorgabe bis auf Weiteres<br>nicht geeignet.....                | 15       |
| 3.10 Regelungen zum Schutz von Mieter:innen verbessern .....  | 17       |
| 3.11 Prinzip „Fordern und Fördern“ ordnungsrechtlich verankern.....   | 18       |
| 4. Heizkostenverordnung für Wärmepumpen anpassen.....   | 19       |
| 5. Neue Förderrichtlinie muss klimagerechtes Heizen bezahlbar machen .....  | 19       |
| 5.1 Einführung einer sozialen Förderkomponente .....  | 20       |

# I. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Gesetzentwurf zu Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), der Heizkostenverordnung und der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 19. April 2023 will die Bundesregierung die Weichen für die Umsetzung des Ziels stellen, dass ab 2024 jede neu eingebaute Heizung möglichst mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien (EE) betrieben wird (65-Prozent-EE-Vorgabe). Darüber hinaus sieht der Entwurf Vorgaben für die Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudebetrieb vor, die gewährleisten sollen, dass Heizenergie möglichst effizient genutzt wird.

Die stringente Umsetzung der 65-Prozent-EE-Vorgabe ist ambitioniert und kostenintensiv. Daher ist es für den Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) von zentraler Bedeutung, dass den Verbraucher:innen verlässliche und kostenoptimale Lösungen verfügbar und finanziert gemacht werden. Damit diese Transformation für Verbraucher:innen zum Erfolg werden kann, müssen unter anderem folgende Rahmenbedingungen erfüllt sein:

- Die finanzielle Förderung der Investitionskosten für neue nachhaltige Heizungen ist auskömmlich, insbesondere auch für Haushalte mit geringem Einkommen.
- Das Abwälzen finanzieller Risiken auf die privaten Verbraucher:innen wird für den Fall, dass Heizungen die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht erreichen, ausgeschlossen.
- Der tatsächliche Anteil EE beim Betrieb der neuen Geräte wird für die Verbraucher:innen transparent gemacht.
- Der schrittweise Austausch fossiler Heizungen geht mit mehr Energieeffizienz im Gebäudebereich einher.
- EE stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung, um die darauf beruhenden Heizungstechnologien betreiben zu können.

Der vzbv begrüßt, dass die gesetzgeberische Umsetzung der 65-Prozent-EE-Vorgabe nun auf den Weg gebracht wurde. Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung ist ein wichtiger Baustein für die Wärmewende und kann einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Auch die Gewährung von Übergangsfristen bei Heizungshavarien und beim Austausch von Gasetagenheizungen sowie die Konkretisierung der Härtefallregelung sind zu begrüßen. Im Vergleich zum gemeinsamen Vorschlag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat der im Kabinett beschlossene Entwurf an einigen Stellen Forderungen des vzbv aufgegriffen. Nichtsdestotrotz existiert aus Sicht des vzbv weiterer Nachbesserungsbedarf.

Zusammen mit dem Kabinettsbeschluss über den Entwurf zur Änderung des GEG hat die Bundesregierung ein neues Förderkonzept für selbstnutzende Wohneigentümer:innen vorgestellt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Pressemitteilung von BMWK und BMWSB, 19.04.2023: Bundesregierung einigt sich auf neues Förderkonzept für erneuerbares Heizen, <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2023/04/20230419-bundesregierung-einigt-sich-auf-neues-foerderkonzept-fuer-erneuerbares-heizen.html>, aufgerufen am 02.05.2023

### **Der vzbv fordert unter anderem:**

- … Das GEG muss für Verbraucher:innen eine klare Orientierung hinsichtlich der tatsächlich verfügbaren und bezahlbaren Optionen zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe geben. Fossile Lock-Ins und Kostenfallen müssen verhindert werden.
- … Der Schutz der Mieter:innen vor überhöhten Heizkosten muss gestärkt werden. Zudem braucht es eindeutige Regelungen zur Höhe der umlagefähigen Kosten bei einem Heizungstausch.
- … Unabhängige Energieberatungen müssen weiter gestärkt werden.
- … Gaskessel sollten nicht nur mit Wärmepumpen, sondern auch mit solarthermischen Anlagen als Hybridheizungen kombiniert werden können.
- … Hybridheizungen sollten allein im Gebäudebestand eingebaut werden dürfen.
- … Gasheizungen, die zwar als „H2-ready“ beworben aber auf unbestimmte Zeit mit Erdgas weiterbetrieben werden, sollten als Erfüllungsoption ausscheiden.
- … Die geplanten neuen Förderprogramme müssen um eine soziale Förderkomponente, von der insbesondere private Haushalte mit geringem Einkommen profitieren, ergänzt werden.

## **II. EINLEITUNG**

Im Jahr 2021 war der Gebäudesektor für Treibhausgasemissionen in Höhe von rund 115,5 Millionen Tonnen (t) CO<sub>2</sub>-Äquivalent verantwortlich, wobei allein 84,5 Millionen t CO<sub>2</sub>-Äquivalent auf private Haushalte entfielen. Er macht damit gut 15 Prozent der deutschen Gesamtemissionen aus. Der Gebäudesektor hat im Jahr 2021 erneut die nach dem Klimaschutzgesetz zulässige Jahresemissionsmenge um 2,2 Prozent überschritten.<sup>2</sup>

Als ein wesentlicher Schritt der Transformation hin zur Klimaneutralität soll nach den Plänen der Bundesregierung jede ab dem 1. Januar 2024 neu eingebaute Heizung möglichst mit mindestens 65 Prozent EE betrieben werden. Der vorliegende Vorschlag zur Novellierung des GEG soll diese politische Vorgabe praktisch umsetzen. Um diese neuen Pflichten für Wohneigentümer:innen sozial abzufedern, hat die Bundesregierung zudem ein neues Förderprogramm angekündigt, das aus Mitteln des Klima- und Transformationsfonds finanziert werden soll.

Der Anteil der Wärmenachfrage in Deutschland, der im Jahr 2021 durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern, vor allem Öl und Gas, gedeckt wurde, lag bei über 80 Prozent. Der Anteil EE (feste, flüssige und gasförmige Biomasse, Solarthermie sowie Geothermie und Umweltwärme) am Endenergieverbrauch für Wärme lag im Jahr 2021 bei lediglich 16,5 Prozent. Von den rund 41 Millionen Haushalten in Deutschland heizte nahezu jeder zweite mit Erdgas, gefolgt von Heizöl mit knapp 25 Prozent und Fernwärme mit gut 14 Prozent. Stromdirektheizungen und Elektro-Wärmepumpen machen jeweils nicht einmal drei Prozent aus. Die übrigen sechs Prozent entfallen auf

---

<sup>2</sup> UBA 2022: Entwicklung und Zielerreichung der Treibhausgasemissionen in Deutschland in der Abgrenzung der Sektoren des Klimaschutzgesetzes; <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/treibhausgas-emissionen-in-deutschland>, aufgerufen am 04.04.2023

Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, wie Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse und Kohle.<sup>3</sup>

## III. DIE POSITIONEN IM EINZELNEN

### 1. GRUNDSÄTZLICHES

Der vzbv begrüßt, dass die Bundesregierung einen Gesetzesentwurf zur Umsetzung der 65-Prozent-EE-Vorgabe vorgelegt hat. Mit der zeitnahen Umsetzung dieses Ziels kann die Wärmewende ein gutes Stück vorangebracht werden. Im vergangenen Jahr haben das BMWK und das BMWSB bereits ein Konzeptpapier zur 65-Prozent-EE-Vorgabe veröffentlicht, welches durch den vorliegenden Entwurf in konkret Gesetze überführt werden soll. Der vzbv hatte eine Stellungnahme zu diesem Konzeptpapier abgegeben<sup>4</sup> und baut in seiner aktuellen Stellungnahme darauf auf.

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine hat zudem gezeigt, dass sich die Verbraucher:innen nicht auf preiswertes Importgas und -öl verlassen können. Trotz einer Abfederung der hohen Energiekosten durch die Preisbremsen sowie die Härtefallhilfen für die Nutzer:innen von nicht leitungsgebundenen Energieträgern, zahlen die Verbraucher:innen aktuell zum Beispiel rund das Doppelte für Erdgas als vor der aktuellen Preiskrise. Erneute Preissprünge von importierter fossiler Energie können nicht ausgeschlossen werden. Der steigende CO<sub>2</sub>-Preis trägt zusätzlich zu höheren Preisen fossiler Energie bei.

Grundsätzlich begrüßt ein Großteil der Verbraucher:innen die Notwendigkeit der Abkehr von fossilen Brennstoffen im Gebäudebereich. Die Nachfrage bei der Energieberatung der Verbraucherzentrale ist deutlich angestiegen. Entsprechend unterstützt der vzbv die 65-Prozent-EE-Vorgabe. Die Bundesregierung muss jetzt die Rahmenbedingungen so setzen, dass die Verbraucher:innen auch in der Breite in die Lage versetzt werden, ihren Wunsch nach einem Umstieg auf EE im Heizungskeller realisieren zu können und durch die neuen Pflichten nicht überfordert werden.

#### 1.1 Senkung des Energiebedarfs im Gebäudesektor ist zeitnah erforderlich

Der vzbv unterstützt die Position der Bundesregierung, dass Wärmepumpen und Wärmenetze zukünftig eine deutlich größere Rolle im Energiesystem spielen werden. Hiermit verbunden ist ein deutlich erhöhter Strombedarf: Nicht nur die Wärmepumpen in den Gebäuden verbrauchen Strom, sondern auch Wärmenetze werden durch den Einsatz von Großwärmepumpen zumindest teilweise elektrifiziert. Auch durch die Elektrifizierung des Personenverkehrs steigt der Strombedarf an. Daraus folgt, dass nachhaltig erzeugter Strom zumindest mittelfristig ein knappes Gut sein wird.

Daher ist die Verknüpfung der Nutzung von mehr EE im Gebäudebereich mit mehr Energieeffizienz unerlässlich. Aus diesem Grund ist neben der in dem vorliegenden Vorschlag ausgeführten Umsetzung der 65-Prozent-EE-Vorgabe eine weitere grundlegende Novelle des GEG dringend nötig, die auf die Reduzierung des Energiebedarfs in den Gebäuden abzielt. Nur so können dauerhaft niedrige Energiekosten sichergestellt

<sup>3</sup> BDEW 2022; Entwicklung der Beheizungsstruktur des Wohnungsbestandes in Deutschland; <https://www.bdew.de/service/daten-und-grafiken/beheizungsstruktur-wohnungsbestand/>, aufgerufen am 04.04.2023

<sup>4</sup> Stellungnahme des vzbv „Umrüstung von Heizungen auf 65 Prozent erneuerbare Energien muss verbraucherfreundlich erfolgen“, 26.08.2022, <https://www.vzbv.de/publikationen/umruestung-von-heizungen-auf-erneuerbare-energien-muss-verbraucherfreundlich-erfolgen>, aufgerufen am 10.04.2023

und die Klimaziele verbraucherfreundlich erreicht werden. Vor dem Hintergrund hoher Energiepreise bekommen zusätzliche Effizienzmaßnahmen eine neue Bedeutung. Insbesondere betrifft dies die energetisch schlechtesten Gebäude, für die es dringend Mindesteffizienzstandards (MEPS) braucht, die in eine auskömmliche und sozial gerechte Förderkulisse eingebettet sein müssen.

### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert die Bundesregierung auf, in einer zeitnahen weiteren Novelle des GEG Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor zu definieren. Hierbei müssen insbesondere die energetisch schlechtesten Gebäude in den Fokus gestellt werden.

## 1.2. Unabhängige Energieberatungen schützen vor Fehlinvestitionen

Die Wahl einer neuen Heizung ist aufgrund der damit verbundenen Investitionskosten und den anfallenden Betriebskosten über die Laufzeit des Systems eine wichtige Entscheidung, die wohl überlegt werden sollte. Dabei müssen Verbraucher:innen in die Lage versetzt werden, beurteilen zu können, wie Investitions- und Betriebskosten der neuen Heizung sowie die Wirkungen einer energetischen Gebäudemodernisierung ineinander greifen. Da die jeweiligen Anbieter verschiedener Heizsysteme jeweils ihr eigenes Produkt bestmöglich darstellen und dafür werben, ist eine unabhängige Energieberatung unersetztbar. Diese kann vor Fehlinvestitionen schützen. Aus Sicht des vzbv sollten Energieberatungen deshalb eine möglichst breite Anwendung finden, um die Verbraucher:innen über die Folgen ihrer Investitionsentscheidungen aufzuklären. Vor der Beauftragung eines Heizungsaustauschs sollte die Inanspruchnahme eines kostenlosen, anbieterneutralen Beratungsgesprächs verpflichtend werden, wie es bereits jetzt im GEG im Falle einer umfangreichen Sanierung oder nach dem Kauf einer Immobilie bereits vorgeschrieben ist.

Im Rahmen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) ermitteln Energieberater:innen vor Ort den energetischen Zustand des Wohngebäudes. Auf dieser Grundlage wird ein passendes Sanierungskonzept erstellt. Die Energieberater:innen weisen auch darauf hin, welche Fördermittel beantragt werden können. Die Ergebnisse werden in einem schriftlichen Energieberatungsbericht zusammengefasst und in einem Abschlussgespräch erläutert. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gewährt dabei einen Zuschuss in Höhe von 80 Prozent des zuwendungsfähigen Beratungshonorars.<sup>5</sup>

Eine solche Energieberatung senkt das Risiko für Verbraucher:innen Fehlinvestitionen in nicht-nachhaltige Heizungen zu tätigen und begünstigt das Einhalten der wirtschaftlich besten Reihenfolge der verschiedenen Maßnahmen. Aus diesem Grund sollten die verbleibenden 20 Prozent des Beratungshonorars von der öffentlichen Hand übernommen werden, sofern im Anschluss an die Beratung mindestens eine der empfohlenen Maßnahmen in der empfohlenen Reihenfolge durchgeführt wird.

### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert, die Pflicht zur Wahrnehmung eines informatorischen Beratungsgesprächs im GEG (§§ 48, 80 Absatz 4) auf den Fall eines bevorstehenden Heizungsaustauschs auszuweiten.

<sup>5</sup> Energieberatung & Energieaudit: Energieberatung Wohngebäude, Informationsangebot des BAFA; [https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung\\_Wohngebäude/Beratene/beratene\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebäude/Beratene/beratene_node.html), aufgerufen am 22.02.2022

Der vzbv fordert, die Kosten für den iSPF zukünftig vollständig durch Fördermittel zu übernehmen, sofern nach der Beratung mindestens der erste empfohlene Schritt durchführt wird.

## 2. MINDESTEFFIZIENZ BESTEHENDER HEIZUNGEN IN ALLEN MEHRFAMILIEN-HÄUSERN UND VERMIETETEN WOHNGEBAÜDEN SICHERSTELLEN

Neben der Umsetzung der 65-Prozent-EE-Vorgabe beinhaltet der Entwurf auch eine Reihe von Maßnahmen zur Erhöhung der Effizienz bestehender Heizungsanlagen im GEG. Hierbei handelt es sich in Teilen um die Übertragung temporärer Vorgaben aus der im September 2024 auslaufenden Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimMaV) in das GEG:

- § 60b Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung
- § 60c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Darüber hinaus wird im Rahmen einer Ergänzung des § 64 eine Pflicht zum Austausch ineffizienter Pumpen sowie im Rahmen des neuen § 60a eine Betriebsprüfung von Wärmepumpen eingeführt.

Der vzbv begrüßt diese Maßnahmen ausdrücklich. Insbesondere zur Miete wohnende Verbraucher:innen und Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) profitieren hierdurch, da durch die Verbesserung der Effizienz der Heizungsanlagen ihre Heizkosten gesenkt werden können. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, warum an mehreren Stellen Ausnahmen für Wohngebäude mit nicht mehr als sechs Wohnungen vorgesehen sind. Dies betrifft neben den genannten Stellen auch die in § 64 geregelten Pflichten zur Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes. Aus Sicht des vzbv sollten diese Ausnahmen entfallen.<sup>6</sup>

### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert, die Ausnahmen für Wohngebäude mit nicht mehr als sechs vermieteten Wohnungen bei den Vorgaben zur Erhöhung der Effizienz gestrichen werden.

## 3. ANFORDERUNGEN AN NEUE HEIZUNGSANLAGEN

Der neue § 71 GEG soll die ordnungsrechtliche Vorgabe aus dem Koalitionsvertrag umsetzen, dass jede ab dem Jahr 2025 neu eingebaute Heizung – unabhängig ob im Bestand oder im Neubau – auf der Basis von 65 Prozent EE betrieben werden soll. Die Regierungskoalition hatte im Rahmen des Entlastungspakets vom 23. März 2022 vereinbart, dass „jetzt gesetzlich festgeschrieben wird, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit EE betrieben werden soll“.<sup>7</sup> Zudem dient die Regelung der Einhaltung der Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) für den Gebäudesektor. Erklärtes Ziel der Regierung ist, dass der Einbau von Heizungsanlagen auf Basis ausschließlich fossiler Energieträger damit ab dem Jahr 2024 nicht mehr gestattet sein soll.

<sup>6</sup> Auch die Ausschüsse für Umwelt und Wohnungsbau des Bundesrats sprechen sich in ihren Empfehlungen für eine Streichung bzw. engere Fassung dieser Ausnahmen aus. Vgl. Empfehlungen der Ausschüsse zu Punkt 25 der 1033. Sitzung des Bundesrates am 12. Mai 2023, Ziffern 5 und 6; [https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0101-0200/170-1-23\(neu\).pdf](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0101-0200/170-1-23(neu).pdf), aufgerufen am 04.05.2023

<sup>7</sup> Ergebnis des Koalitionsausschusses vom 23. März 2022: Maßnahmenpaket des Bundes zum Umgang mit den hohen Energiekosten; [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/massnahmenpaket-des-bundes-zum-umgang-mit-den-hohen-energiiekosten.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/massnahmenpaket-des-bundes-zum-umgang-mit-den-hohen-energiiekosten.pdf?__blob=publicationFile&v=1), aufgerufen am 04.04.2023

Sofern Gebäudeeigentümer:innen keinen Einzelnachweis über die 65-Prozent-EE-Vorgabe bei der neuen Heizung führen, können sie nach den Plänen der Bundesregierung beim Neu-Einbau oder Heizungstausch frei zwischen verschiedenen Erfüllungsmöglichkeiten wählen, sofern diese einzeln oder in Kombination den vollständigen Wärmebedarf des Gebäudes decken. Hierbei sind jeweils spezifische Vorgaben zu erfüllen.

Der Entwurf sieht folgende Erfüllungsoptionen vor:

- …✿ Anschluss an ein Wärmenetz
- …✿ Einbau einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe
- …✿ Einbau einer Stromdirektheizung
- …✿ Einbau einer solarthermischen Anlage
- …✿ Einbau einer Wärmepumpen-Hybridheizung, bei der der EE-Anteil mindestens 65 Prozent betragen muss, während der verbleibende Energiebedarf mit Biomasse oder fossilen Energieträgern gedeckt werden kann
- …✿ Einbau einer Heizungsanlage auf Basis von grünem oder blauem Wasserstoff oder Derivaten davon
- …✿ In Bestandsgebäuden kann als weitere Erfüllungsoption eine Biomasseheizung eingebaut werden.

### **3.1 Regelungen für Wärmenetze müssen verbraucherfreundlicher gestaltet werden**

Gemäß § 71b GEG muss beim Anschluss an ein neues Wärmenetz (Baubeginn nach dem 31. Dezember 2023) ein Anteil der jährlichen Erzeugernutzwärmeabgabe von mindestens 65 Prozent EE, unvermeidbare Abwärme oder einer Kombination hieraus erreicht werden. Bei Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz gilt die Pflicht der Eigentümer:innen zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe unabhängig vom Anteil an EE oder Abwärme am Erzeugungsmix des Netzes als erfüllt. Die langfristige Dekarbonisierung dieser Bestandsnetze soll dadurch sichergestellt werden, dass die Betreiber:innen von Bestandsnetzen bis zum 31. Dezember 2026 einen Transformationsplan vorlegen müssen.

Dieser Transformationsplan muss schrittweise die vollständige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung durch die Umstellung auf erneuerbare Wärme oder Abwärme bis zum Ende des Jahres 2044 vorsehen. Als Zwischenschritt ist für das Jahr 2030 ein Anteil von mindestens 50 Prozent erneuerbare Wärme und Abwärme im Wärmenetz anzustreben, wobei bei entsprechender Begründung Abweichungen davon möglich sind. Die genauen gesetzlichen Anforderungen an diese Transformationspläne müssen allerdings noch geschaffen werden. Bis dahin gelten übergangsweise die Anforderungen an Transformationspläne aus der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze.<sup>8</sup>

Der vzbv begrüßt das Ziel der Bundesregierung, den Bau neuer, fossilfreier Wärmenetze und die Dekarbonisierung bestehender Netze zu fördern. So hat die Bundesre-

---

<sup>8</sup> Bundesanzeiger, 2022: Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze „BEW“ vom 1. August 2022, Anhang 3; <https://www.bundesanzeiger.de/pub/publication/LqynJ78mbcSrTH7IL83/content/LqynJ78mbcSrTH7IL83/BAnz%20AT%2018.08.2022%20B1.pdf?inline>, aufgerufen am 04.04.2023

gierung im vergangenen Jahr eine Strategie zur Umsetzung einer verpflichtenden kommunalen Wärmeplanung veröffentlicht, die deutlich macht, dass sie Wärmenetze als ein zentrales Instrument für das Gelingen der Wärmewende sieht.<sup>9</sup> Gerade in städtischen Wohngebieten können Gebäude über Nah- und Fernwärmesysteme effektiv beheizt werden. Dadurch, dass die Energieerzeugung zentral erfolgt, müssen im Rahmen der Dekarbonisierung keine Veränderungen bei den einzelnen Nutzer:innen vorgenommen werden, was eine Reihe von Vorteilen mit sich bringt. Allerdings muss der Aus- und Umbau der Wärmenetze auch eine Reihe spezifischer Herausforderungen meistern, etwa die hohen Investitionskosten zur Erschließung nachhaltiger Wärmequellen und zum (Aus-)bau der Netze. Ziel muss deshalb die Schaffung eines regulatorischen Rahmens sein, der sowohl den Netzbetreibern Planungssicherheit gibt und gleichzeitig verhindert, dass Verbraucher:innen durch gescheiterte Planungsvorhaben Nachteile erleiden.

Verbraucher:innen dürfen bei gescheiterten Transformationsplänen der Wärmenetzbetreiber keine Zusatzkosten entstehen. Aus Sicht des vzbv ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert, dass alle Bestandswärmesysteme bis 2045 klimaneutral sein werden. Gleichzeitig werden im Entwurf keine Rechtsfolgen für die Wärmenetzbetreiber definiert, falls sie ihre Pflichten aus dem Transformationsplänen nicht erfüllen und die Ziele verfehlten. Um für die Verbraucher:innen Planungssicherheit herzustellen, fehlt eine Festlegung, dass bei einem Scheitern eines Transformationsplans keine zusätzlichen Kosten für sie entstehen und die Pflicht zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe beim Wärmenetzbetreiber verbleibt. Eine spätere Verpflichtung der Eigentümer:innen, nach dem Scheitern eines Transformationsplans eine alternative Heizung, die der 65-Prozent-EE-Vorgabe entspricht, einzubauen, muss ausgeschlossen werden.

In der gesetzlichen Ausgestaltung der Transformationspläne sollte zudem ein verpflichtendes Monitoring etabliert werden, wodurch die Entwicklung des tatsächlichen EE-Anteils im Wärmenetz für die angeschlossenen Verbraucher:innen dokumentiert und transparent gemacht wird.

Darüber hinaus müssen die Rechte der Verbraucher:innen in der Fernwärme gestärkt werden, damit Nah- und Fernwärme zu einer attraktiven Option für immer mehr Verbraucher:innen werden kann. So ist insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang abzuschaffen. Der vzbv hat sich hierzu bereits in der Vergangenheit ausführlich positioniert.<sup>10</sup> Ohne die Stärkung dieser Rechte lehnt der vzbv den Ausbau der Wärmenetze ab.

## VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert den Ausschluss von finanziellen Zusatzbelastungen für private Haushalte, falls ein Transformationsplan von den Wärmenetzversorgern nicht realisiert werden kann.

Der vzbv fordert die Einrichtung eines verbindlichen Monitorings für Wärmenetze, damit Verbraucher:innen den realen Anteil an EE und Abwärme sowie dessen Entwicklung über die Zeit nachvollziehen können.

<sup>9</sup> BMWK, 2022: Diskussionspapier „Konzept für die Umsetzung einer flächendeckenden kommunalen Wärmeplanung“; [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/Energie/diskussionspapier-waermeplanung.pdf?\\_\\_blob=publication-File&v=4](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/Energie/diskussionspapier-waermeplanung.pdf?__blob=publication-File&v=4), aufgerufen am 06.04.2023

<sup>10</sup> vzbv, 2022: Fernwärme muss verbraucherfreundlicher werden. vzbv-Stellungnahme zu Vorschlägen des BMWK zur Novelle der Fernwärme-Verordnung und zum Konzept für eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung; <https://www.vzbv.de/meldungen/fernwaerme-muss-verbraucherfreundlicher-werden-0>, aufgerufen am 06.04.2023

Der vzbv fordert, die Verbraucherrechte in der Fernwärme zu stärken und an das Niveau der Strom- und Gasversorgung anzugeleichen.

### 3.2 Wärmepumpen als sinnvolle Standardoption mit Ausnahmen

Der Entwurf sieht in § 71c GEG vor, dass mit dem Einbau einer Wärmepumpe als alleinige Heizungstechnologie die 65-Prozent-EE-Vorgabe automatisch als erfüllt gilt.

Elektrische Wärmepumpen machen Umgebungswärme aus Erdreich, Luft oder Wasser als Heizwärme nutzbar. Diese Quellen sind vollständig erneuerbar und kostenfrei verfügbar. Allerdings verbrauchen Wärmepumpen bei diesem Prozess elektrischen Strom, der aktuell knapp zur Hälfte aus erneuerbaren Quellen erzeugt wird. Aufgrund des von der Bundesregierung beschlossenen massiven Ausbaus der auf Wind und Solar beruhenden Stromerzeugungskapazitäten erhöht sich absehbar auch der Anteil von EE beim Betrieb einer Wärmepumpe. Die Pläne der Bundesregierung sind darauf ausgerichtet, dass bereits 2030 mindestens 80 Prozent des Bruttostromverbrauchs aus EE gedeckt werden kann.<sup>11</sup> Es ist deshalb davon auszugehen, dass elektrische Wärmepumpen in der Regel bereits heute die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllen.

Wärmepumpen sind bereits heute eine breit eingesetzte Heizungstechnologie. Dennoch werden diese auch künftig nicht in allen Fällen eine sinnvolle Option darstellen. Deshalb sollten Eigentümer:innen eine anbieterunabhängige Energieberatungen nutzen (siehe 1.2), um sich über die für sie geeigneten Heizungsoptionen zu informieren. Gleichzeitig kommt dem Sanitärhandwerk hier eine wichtige Rolle zu. Es sollte Mitverantwortung dafür übernehmen, dass Wärmepumpen nicht in dafür ungeeignete Gebäude eingebaut werden. Insbesondere im vermieteten Wohnungsbestand muss sichergestellt werden, dass durch die gewählte Heizungstechnologie keine überhöhten Betriebskosten anfallen, die von den Mieter:innen übernommen werden müssten, ohne dass diese einen Einfluss auf die Wahl der genutzten Heizungstechnologie hatten.

#### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert Vorkehrungen zu treffen, dass Wärmepumpen nur in dafür geeigneten Gebäuden verbaut werden und Verbraucher:innen so vor überhöhten Betriebskosten geschützt werden.

### 3.3 Stromdirektheizungen nur in Ausnahmefällen geeignet

Stromdirektheizungen sollen nur dann zur Erfüllung der Pflicht installiert und betrieben werden dürfen, wenn ein bestimmtes Mindestniveau beim baulichen Wärmeschutz der Gebäude eingehalten wird.

Der vzbv sieht den Einbau von Stromdirektheizungen aufgrund der hohen Betriebskosten und geringen Effizienz dieser Technologie lediglich in Ausnahmefällen als sinnvolle Option an. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, warum die Mindestanforderungen an den baulichen Wärmeschutz für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen, bei dem der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt, nicht gelten sollen (§ 71d, Absatz 4, Nummer 2). Hierdurch entstünde für die Vermieter:innen der betroffenen Wohnungen ein Fehlanreiz zur Installation von Stromdirektheizungen in dafür ungeeigneten Gebäuden. Die Investitionskosten für die Vermieter:innen wären vergleichsweise

<sup>11</sup> Bundesregierung.de: Energiewende beschleunigen. Mehr Energie aus erneuerbaren Quellen; <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/energiewende-beschleunigen-2040310>, aufgerufen am 05.04.2023

gering, während die von den Mieter:innen zu tragenden Betriebskosten sehr hoch wären.<sup>12</sup>

### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert, dass es keine Ausnahmen von den Vorgaben zum baulichen Wärme- meschutz bei der Installation von Stromdirektheizungen in Wohngebäuden geben darf. § 71d, Absatz 4, Nummer 2 muss ersatzlos gestrichen werden.

### 3.4 Biomassenutzung bei Begrenzung des Brennstoffeinsatzes und Reduzierung von Feinstaub weiterhin ermöglichen

Der neu eingefügte § 71g soll die Anforderungen an Anlagen zur Verbrennung fester Biomasse (Stückholz, Pellets oder Hackschnitzel) regeln. Um den Brennstoffeinsatz möglichst gering zu halten, müssen solche Anlagen mit einem Pufferspeicher sowie ei- ner Solar- oder Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Weiterhin sollen Holzheizun- gen nur noch mit einer Einrichtung zur Reduktion der Feinstaubemissionen errichtet und betrieben werden dürfen. Allerdings sieht der Gesetzesentwurf vor, dass Bio- masseheizungen nicht mehr in neu errichteten Gebäuden eingebaut werden dürfen.

Der vzbv stellt fest, dass die energetische Nutzung von Holz im Gebäudesektor zunehmend kritisch gesehen wird.<sup>13</sup> Gleichzeitig bleiben Holzheizungen grundsätzlich im Sinne der Technologieoffenheit als Erfüllungsoption erhalten und förderfähig. Da im Gebäudebestand Fälle existieren, bei denen eine Wärmepumpe nicht wirtschaftlich be- trieben werden kann und der Anschluss an ein Wärmenetz auch mittelfristig nicht rea- listisch ist, ist es richtig, dass diese Heizungstechnologie in solchen Ausnahmefällen weiterhin genutzt werden kann.

Aus Sicht des vzbv wäre es jedoch überlegenswert, ob nicht im Sinne des bestmögli- chen Umwelt- und Gesundheitsschutzes die Vorgaben an Holzheizungen enger gefasst werden sollten, etwa durch eine Übernahme der aktuellen Fördervoraussetzungen aus der BEG-Richtlinie<sup>14</sup> ins Ordnungsrecht. So müssen Biomasseheizungen unter ande- rem bestimmte Emissionsgrenzwerte<sup>15</sup> einhalten, um förderfähig zu sein.

### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert, zu prüfen, ob die aktuell gültigen Vorgaben zur Förderfähigkeit aus der BEG für den Einbau einer Heizungsanlage zur Nutzung von fester Biomasse als ordnungsrechtliche Voraussetzungen ins GEG übertragen werden sollten.

### 3.5 Das Potential von Solarthermie bei Hybridsystemen bestmöglich nutzen

Im Rahmen einer Hybridheizung soll unter gewissen Voraussetzungen auch der Einbau von Kombinationen aus einer strombetriebenen Wärmepumpe mit einer Biomasse-,

<sup>12</sup> Auch der Ausschuss für Umwelt des Bundesrats spricht sich in seinen Empfehlungen für eine Streichung dieser Aus- nahmen aus. Vgl. Empfehlungen der Ausschüsse zu Punkt 25 der 1033. Sitzung des Bundesrates am 12. Mai 2023, Ziffer 10; [https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0101-0200/170-1-23\(neu\).pdf](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0101-0200/170-1-23(neu).pdf), aufgerufen am 04.05.2023

<sup>13</sup> Vgl. Umweltbundesamt, 2023: Holzheizungen. Schlecht für Gesundheit und Klima; <https://www.umweltbundesamt.de/themen/luft/emissionen-von-luftschatdstoffen/quellen-der-luftschatdstoffe/holzheizungen-schlecht-fuer-gesundheit-klima>, aufgerufen am 09.05.2023

<sup>14</sup> BEG: Bundesförderung für effiziente Gebäude

<sup>15</sup> 200 mg/m<sup>3</sup> Kohlenmonoxid bei Nennwärmeleistung, 250 mg/m<sup>3</sup> Kohlenmonoxid bei Teillastbetrieb und 15 mg/m<sup>3</sup> Staub

Gas- oder Ölheizung erlaubt bleiben (§ 71h GEG). Die Idee dahinter ist, dass das Gebäude in der Regel durch die Wärmepumpe beheizt wird und der Heizungskessel nur an besonders kalten Tagen zur Abdeckung der Spitzenlast eingesetzt wird.

Um das Potential aller bewährten Technologien zur Dekarbonisierung des Gebäude-sektors bestmöglich abzurufen, sollte darüber hinaus auch eine Hybridheizung als Kombination eines Heizkessels mit einer solarthermischen Anlage als gleichwertige Erfüllungsoption in den Gesetzesentwurf aufgenommen werden. Voraussetzung muss allerdings auch hier sein, dass die Anlage so konzipiert wird, dass mindestens 65 Prozent der Wärme aus erneuerbaren Energien bereitgestellt werden und der Spitzenlas-terzeuger nur dann eingesetzt wird, wenn der Wärmebedarf nicht mehr von der Solar-thermie gedeckt werden kann.

### **VZBV-FORDERUNG**

Der vzbv fordert, dass nicht nur auf Wärmepumpen basierende Hybridheizungen, sondern auch solche, die Solarthermie nutzen, als gleichwertige Erfüllungsoption zu-gelassen werden.

### **3.6. Hybridheizungen auf den Gebäudebestand beschränken**

Während Hybridheizungen, die eine Wärmepumpe oder eine solarthermische Anlage mit einem Spitzenlastkessel kombinieren, für schlecht gedämmte Gebäude im Bestand eine sinnvolle Lösung sein können, sollten diese Erfüllungsoptionen für den Neubau ausgeschlossen werden. Hier ist der Energiebedarf aufgrund der gesetzlichen Vorga-ben zur Gebäudehülle gering genug, als dass ein zusätzlicher Kessel benötigt würde. Dies zeigt sich auch daran, dass schon 2021 Wärmepumpen in über 50 Prozent der neugebauten Gebäude eingesetzt wurden.<sup>16</sup> Demgegenüber stehen die zusätzlichen Kosten, die sich durch den erhöhten Investitions- und Wartungsaufwand von zwei pa-rallelen Systemen ergeben. Bei vermieteten Wohnungen würden diese zusätzlichen Kosten zudem über die Modernisierungsumlage an die Mietenden weitergegeben.

Der Gesetzesentwurf sieht zudem vor, dass neben Gas- und Biomasse- auch Ölkessel weiterhin als Teil einer Hybridheizung neu eingebaut werden dürfen. Aufgrund der be-sonders klimaschädlichen Wirkung dieser Technologie, sowie genug verfügbarer Alter-nativen, gibt es aus Sicht des vzbv keinen Grund, warum dies nicht ausgeschlossen wird.

### **VZBV-FORDERUNG**

Der vzbv fordert, Hybridheizungen analog zu Biomasseheizungen nur im Bestand als Erfüllungsoption zuzulassen.

Der vzbv fordert, Ölkessel als Spitzenlasterzeuger bei neu eingebauten Hybridhei-zungen auszuschließen.

### **3.7 Übergangsfristen und Ausnahmen weiterentwickeln**

#### **3.7.1 Übergangsfristen bei Heizungshavarien**

Die Bundesregierung sieht in ihrem Gesetzesvorschlag vor, bei Heizungshavarien (die Heizung kann nicht mehr bestimmungsgemäß betrieben und auch nicht mehr repariert werden) eine Übergangszeit zur Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe vor (§ 71i GEG).

---

<sup>16</sup> Statistisches Bundesamt, 2022: Mehr als die Hälfte der im Jahr 2021 gebauten Wohngebäude heizen mit Wärme-pumpen; [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/06/PD22\\_226\\_31121.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/06/PD22_226_31121.html), aufgerufen am 07.06.2023

Eigentümer:innen können übergangsweise eine fossile Heizungsanlage oder eine Stromdirektheizung einbauen, wenn sie innerhalb von drei Jahren nach Ausfall der Heizung planmäßig auf eine die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllende Heizung umstellen. Zusätzlich sollen Ausnahmen gelten.

Diese fossilen Übergangsheizungen sollen auch gebraucht gekauft oder geliehen werden können. Da es bisher keinen signifikanten Markt für Heizungs-Leihgeräte oder gebrauchte Heizungen gibt, ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht absehbar, ob sich dieser nach Inkrafttreten der 65-Prozent-EE-Vorgabe tatsächlich so wie von der Regierung antizipiert, entwickeln wird. Um die Verbraucher:innen vor zusätzlichen finanziellen Risiken zu schützen sollte die Gewährleistungsfrist für gebrauchte Heizungen auf drei Jahre festgelegt werden.<sup>17</sup>

Bei Bestandsgebäuden kann auch eine Gas- oder Ölheizung eingebaut und betrieben werden, die innerhalb von drei Jahren in eine Hybridheizung umgebaut wird. Nach dem Umbau kann dann der Gas- oder Ölkessel für die Spitzenlast genutzt werden, sofern die Grundlast entsprechend der 65-Prozent-EE-Vorgabe durch eine erneuerbare Heizung gedeckt wird.

Im Falle einer Havarie sollen übergangsweise auch Stromdirektheizungen eingebaut werden dürfen. Anders als bei einem regulären Heizungstausch gelten in diesem Fall keine baulichen Mindestvorgaben. Dies kann dazu führen, dass diese ineffizienten und deshalb im Unterhalt sehr teuren Heizungen für bis zu drei Jahre in energetisch schlechten Gebäuden genutzt werden. Insbesondere bei vermieteten Wohngebäuden wäre dies ein Problem, da diese Heizungen vergleichsweise günstig in der Anschaffung sind, aber zu sehr hohen Heizkosten führen, die dann von den Mietenden zu tragen wären.

### 3.7.2 Ausnahmen für hochbetagte Eigentümer:innen

Eigentümer:innen, die das 80. Lebensjahr vollendet haben und in einem Gebäude mit nicht mehr als sechs Wohnungen leben, sollen bei einer Heizungshavarie auch dauerhaft eine neue Heizung einbauen dürfen, welche die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht erfüllt. Nach einem Eigentümerwechsel muss allerdings innerhalb von zwei Jahren eine neue Heizung eingebaut werden, die diesen Vorgaben entspricht. Aus Sicht des vzbv sollten jedoch bei der Festlegung einer solchen Ausnahme neben dem Alter auch weitere Faktoren miteinbezogen werden, etwa die Vermögensverhältnisse oder die Höhe der notwendigen Investitionen.<sup>18</sup>

### 3.7.3 Besondere Übergangsfristen für Etagenheizungen

Bei einem Austausch von Etagenheizungen, insbesondere von Gasetagenheizungen, muss die 65-Prozent-EE-Vorgabe erst nach spätestens 13 Jahren nach dem Austausch der ersten Etagenheizung für alle Etagenheizungen im Gebäude erfüllt werden (§ 71I GEG), um auch besondere Eigentumsverhältnisse wie WEGs zu berücksichtigen. In der Regel wird ein Austausch der Etagenheizungen im Gebäude zugunsten einer Zentralisierung, zum Beispiel durch eine gemeinschaftliche Wärmepumpe oder den

<sup>17</sup> Der vzbv fordert auch für andere langlebige Güter wie beispielsweise Waschmaschinen und Kühlschränke eine verlängerte Gewährleistungspflicht: <https://www.vzbv.de/reform-eu-kaufrecht>

<sup>18</sup> Auch die Ausschüsse für Umwelt, Wohnungsbau sowie Arbeit, Integration und Sozialpolitik des Bundesrats sehen die starre Altersgrenze kritisch. Vgl. Empfehlungen der Ausschüsse zu Punkt 25 der 1033. Sitzung des Bundesrates am 12. Mai 2023, Ziffern 13, 16 und 17; [https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0101-0200/170-1-23\(neu\).pdf](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0101-0200/170-1-23(neu).pdf), aufgerufen am 04.05.2023

Anschluss an ein Wärmenetz, erfolgen. Das bedeutet, wenn in einem Mehrfamilienhaus eine erste Etagenheizung ausfällt, müssen alle Heizungen spätestens nach 13 Jahren ersetzt werden. Eigentümer:innen, die entweder mittelalte Heizungen austauschen oder aber für wenige Jahre eine teure Übergangslösung finanzieren müssen, erlitten dann einen finanziellen Verlust, obwohl sie selbst den Zeitpunkt für den Austausch nicht festgelegt oder verursacht haben. Daher ist für diese Fälle aus Sicht des vzbv ein entsprechender finanzieller Ausgleich erforderlich.

### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert einen funktionierenden Markt für gebrauchte und geliehene Heizungen. Insbesondere Haftungsfragen müssen geklärt werden. Hierfür sollte die Gewährleistungsfrist für gebrauchte Heizungen auf drei Jahre festgelegt werden.

Der vzbv fordert, dass auch beim übergangsweisen Einbau von Stromdirektheizungen die gleichen baulichen Mindestvoraussetzungen gelten, wie bei einem regulären Heizungstausch.

Der vzbv fordert die Bundesregierung auf, bei der Definition einer Ausnahmeregelung von der 65-Prozent-EE-Vorgabe nach einer Heizungshavarie mehr als nur den Faktor Alter miteinzubeziehen.

Der vzbv fordert, dass private Haushalte, denen in Mehrfamilienhäusern durch eine Umstellung von Gasetagenheizungen auf ein zentralisiertes Heizungssystem finanzielle Nachteile entstehen, einen finanziellen Ausgleich erhalten.

### 3.8 Risiken beim Anschluss an ein Wärmenetz dürfen nicht zu Lasten der Verbraucher:innen gehen

In vielen Fällen ist der Anschluss an ein Wärmenetz kurzfristig noch nicht möglich, weil die Wärmenetzinfrastruktur noch nicht überall entsprechend ausgebaut ist. Soweit ein Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, aber zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht möglich ist, soll eine Übergangszeit von zehn Jahren gelten (§ 71j GEG). Eigentümer:innen könnten dann bis zu zehn Jahre übergangsweise eine Heizung nutzen, die nicht der 65-Prozent-EE-Vorgabe entspricht. Sie müssten sich verpflichten, sich an ein Wärmenetz anzuschließen zu lassen, sobald dies möglich ist. Damit diese Regelung greift, müssen vier Bedingungen erfüllt sein:

- Es existiert ein Vertrag über die Lieferung von Wärme aus mindestens 65 Prozent EE oder unvermeidbarer Abwärme mit Lieferbeginn spätestens zum 1. Januar 2035.
- Das zu versorgende Gebäude liegt in einem Gebiet, für das die Kommune einen Beschluss zur Errichtung eines Wärmenetzes gefasst hat.
- Der Wärmenetzbetreiber hat für das betreffende Gebiet einen Investitionsplan mit zwei- bis dreijährlichen Meilensteinen für die Erschließung des Gebiets mit einem Wärmenetz und dessen Versorgung mit mindestens 65 Prozent EE oder unvermeidbarer Abwärme bis zum 1. Januar 2035 vorgelegt.
- Die Kommune oder der Träger des Wärmenetzausbau garantieren den Gebäude-eigentümer:innen einen Anschluss binnen zehn Jahren.

Wenn die zuständige Behörde feststellt, dass ein Wärmenetzbetreiber mit der Realisierung der Investitionen mehr als zwei Jahre in Verzug ist oder das Projekt aufgegeben wurde, sind die betroffenen Eigentümer:innen verpflichtet, innerhalb eines Jahres eine alternative Heizungsanlage in Betrieb zu nehmen, die der 65-Prozent-EE-Vorgabe ge-

nügen. Für hierdurch entstandene Mehrkosten muss der Wärmenetzbetreiber die Eigentümer:innen entschädigen. Um dies sicherzustellen, sollte der Netzbetreiber eine entsprechende Versicherung abschließen müssen.

Der vzbv begrüßt die Regelung zur Erstattung der Mehrkosten an die privaten Haushalte grundsätzlich, lehnt eine Teilverlagerung des Risikos gescheiterter Wärmenetz-Ausbauvorhaben auf die Verbraucher:innen allerdings ab. Falls ein Wärmenetz nicht wie geplant auf 65-Prozent-EE umgestellt wird, haben die betroffenen Eigentümer:innen zu wenig Zeit, ein neues Heizungskonzept für ihr Gebäude zu entwickeln und die neue Heizung in Betrieb zu nehmen. Insbesondere für WEGs dürfte es aufgrund der aufwändigen internen Abstimmungsprozesse kaum möglich sein, dies innerhalb eines Jahres umzusetzen. Auch steht zu befürchten, dass es zwischen dem Wärmenetzbetreiber und den Eigentümer:innen zu rechtlichen Auseinandersetzungen über die Beifügung der Mehrkosten kommen wird. Bis zur Entschädigungszahlung können somit Jahre vergehen, wodurch diese Gruppe zusätzlich belastet würde, obwohl sie keine Schuld am gescheiterten Ausbau der Wärmenetze trifft.

### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert, dass nach einem gescheiterten Wärmenetzausbau die Frist für Eigentümer:innen verlängert wird, eine neue, die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllende Heizungsanlage einzubauen. Bei WEGs sollte diese Frist mindestens drei Jahre betragen.

Die im Falle eines gescheiterten Wärmenetzausbaus bei den Eigentümer:innen anfallenden Mehrkosten sollten vorab im Rahmen des Vertrags zur zukünftigen Wärmeleverierung festgelegt werden.

### 3.9 Wasserstoff als Erfüllungsoption für die 65-Prozent-EE-Vorgabe bis auf Weiteres nicht geeignet

Der Entwurf sieht vor, dass Gasheizungen, die mit reinem Wasserstoff betrieben werden können, die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllen (§ 71k GEG). In diesem Fall muss der Gasnetzbetreiber einen Transformationsplan vorgelegt haben, der bis 2035 eine Umstellung des Netzes, an das die Heizung angeschlossen ist, auf Wasserstoff vorsieht. Gleichzeitig sollen Gebäudeeigentümer:innen verpflichtet werden, ab 2030 zu 50 Prozent grüne Gase und ab 2035 zu 65 Prozent grünen oder blauen Wasserstoff zu beziehen. Dies hätte zur Folge, dass ab 2024 eingebaute Gasheizungen noch mindestens bis 2030 komplett mit fossilem Erdgas betrieben werden könnten. Auf reinen Wasserstoff umgestellte Netze könnten bis 2035 mit bis zu 50 Prozent und danach mit 35 Prozent klimaschädlichem grauen Wasserstoff<sup>19</sup> betrieben werden, da der Gesetzesvorschlag keine Vorgaben zum Herstellungsverfahren dieser Wasserstoffanteile vorsieht.

Der vzbv kann die Position der Bundesregierung nicht nachvollziehen, da es einen Grundkonsens in der Wissenschaft gibt, dass Wasserstoff für die Dekarbonisierung des Gebäudesektors aufgrund der zu geringen Verfügbarkeit von grünem Wasserstoff auch in 2030, ggf. sogar auch noch in 2045 kaum eine Bedeutung haben wird.<sup>20</sup> Zudem ließe

<sup>19</sup> Grauer Wasserstoff entsteht durch Dampfreformierung fossiler Brennstoffe wie Erdgas oder Kohle, bei der das Abfallprodukt CO<sub>2</sub> direkt in die Atmosphäre abgegeben wird. Pro gewonnener Tonne Wasserstoff entstehen gleichzeitig zehn Tonnen Kohlenstoffdioxid, sodass sich grauer Wasserstoff klimaschädlich auswirkt.

<sup>20</sup> Rosenow, 2022: Is heating homes with hydrogen all but a pipe dream? An evidence review; <https://doi.org/10.1016/j.joule.2022.08.015>, aufgerufen am 06.04.2023

sich die durch einen Wasserstoffkessel erzeugte Wärme über eine Wärmepumpe sechs- bis zehnmal effizienter bereitstellen, weil hier Umweltenergie aus Luft, Boden und Wasser nutzbar gemacht wird. Der vzbv hat sich deshalb dafür ausgesprochen, erneuerbar erzeugten Strom soweit möglich direkt zu verbrauchen und aufgrund der hohen Umwandlungsverluste nur zum Beispiel als Überschussstrom in grünen Wasserstoff oder andere grüne Gase umzuwandeln.<sup>21</sup> Der bis auf weiteres nur in sehr geringen Mengen zur Verfügung stehende grüne Wasserstoff wird voraussichtlich prioritär in der Industrie und gegebenenfalls im Verkehrssektor eingesetzt werden. Die Gasindustrie behauptet zwar, dass mit dem Einsatz von Wasserstoff im Gebäudesektor ein Beitrag zur Wärmewende geleistet werden könnte.<sup>22</sup> Allerdings ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen, ob in den nächsten zehn bis 15 Jahren klimaneutral produzierter Wasserstoff in ausreichender Menge zur Verfügung stehen wird. Der wissenschaftliche Konsens weist in die entgegengesetzte Richtung.<sup>23</sup> Und selbst wenn langfristig genug grüner Wasserstoff zur Verfügung stehen sollte, weisen Experten darauf hin, dass dieser für die Verbraucher:innen deutlich teurer werden würde, als etwa die Umstellung auf Wärmepumpen.<sup>24</sup> Außerdem ist das Kostenrisiko für Verbraucher:innen durch den Umbau des Gasnetzes, infolgedessen die Netzentgelte auf immer weniger Anschlüsse umgelegt werden müsste, enorm und aus Sicht des vzbv nicht zu verantworten. Daher sollte diese Erfüllungsoption bis auf weiteres ganz zurückgestellt werden.<sup>25</sup>

Darüber hinaus müssen Verbraucher:innen darüber aufgeklärt werden, dass sogenannte „H2-ready“ Gasheizungen derzeit lediglich mit einer Beimischung von maximal 20 bis 30 Prozent Wasserstoff betrieben werden können. Sie werden also weit überwiegend mit fossilem Erdgas betrieben und sind nicht mit der 65-Prozent-EE-Vorgabe kompatibel. Im Falle einer Umstellung des lokalen Erdgasnetzes auf Wasserstoff müssten die Eigentümer:innen mindestens Brenner und Hausanschluss austauschen, um der 65-Prozent-EE-Vorgabe zu genügen. Hiermit wären also erneute Investitionskosten

<sup>21</sup> Ueckardt et al., 2021: Potential and risks of hydrogen-based e-fuels in climate change mitigation; <https://doi.org/10.1038/s41558-021-01032-7>, aufgerufen am 06.04.2023

<sup>22</sup> Doucet, von Düsterho, Schäfers et al., 2023: Wasserstoff im Gebäudesektor, file:///C:/Users/f.munder/Downloads/NRL\_H2-Studienreihe\_Teil%202%20Geb%C3%A4ude%20sektor\_20230220.pdf, aufgerufen am 06.04.2023

<sup>23</sup> Nils Thamling et al., Prognos, Hintergrundpapier zur Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045, 15.03.2023, [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Klimaschutz/gebaeudestrategie-klimaneutralitaet-2045.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Klimaschutz/gebaeudestrategie-klimaneutralitaet-2045.pdf?__blob=publicationFile&v=4), aufgerufen am 10.04.2023

<sup>24</sup> Stellungnahme des vzbv zu „Verbraucherrechte im Energiemarkt stärken, Transparenz erhöhen“, 27.01.2021, 2021\_01\_27\_sn\_vzbv\_enwg\_final.pdf; abgerufen am 10.04.2022

<sup>25</sup> nymoen strategieberatung gmbh: Klimaschutz im Wärmemarkt: Wie können wir Klimaneutralität im Bereich der Wohngebäude erreichen?, Studie im Auftrag des Zukunft GAS e.V.; 2021, <https://gas.info/fileadmin/Public/PDF-Download/Studie-Klimaneutral-wohnen.pdf>, aufgerufen am 28.02.2022

<sup>26</sup> Fraunhofer IEE: Wasserstoff im zukünftigen Energiesystem: Fokus Gebäudewärme. Studie zum Einsatz von H2 im zukünftigen Energiesystem unter besonderer Berücksichtigung der Gebäudewärmeversorgung im Auftrag des IZW e.V.; 2020, [https://www.ieu.fraunhofer.de/content/dam/ieu/energiesystemtechnik/de/Dokumente/Studien-Reports/FraunhoferIEE\\_Kurzstudie\\_H2\\_Gebaeudewaerme\\_Final\\_20200529.pdf](https://www.ieu.fraunhofer.de/content/dam/ieu/energiesystemtechnik/de/Dokumente/Studien-Reports/FraunhoferIEE_Kurzstudie_H2_Gebaeudewaerme_Final_20200529.pdf), aufgerufen am 23.02.2022

Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung PIK: Die Rolle von Wasserstoff im Gebäudesektor – Vergleich technischer Möglichkeiten und Kosten defossilisierter Optionen der Wärmeerzeugung (Ariadne-Analyse); 2021, <https://ariadneprojekt.de/publikation/analyse-wasserstoff-im-gebaudesektor>, aufgerufen am 23.02.2022

<sup>27</sup> Goodbye gas: why your next boiler should be a heat pump. A comparative study of green heating options for consumers 2025-2040, Pressemitteilung BEUC 25.11.2021; <https://www.beuc.eu/publications/goodbye-gas-heat-pumps-will-be-cheapest-green-heating-option-consumers>, aufgerufen am 22.02.2022

<sup>28</sup> Auch die Ausschüsse für Umwelt und Wirtschaft des Bundesrats sprechen sich in ihren Empfehlungen gegen die Verwendung von Wasserstoff im Gebäudesektor aus. Vgl. Empfehlungen der Ausschüsse zu Punkt 25 der 1033. Sitzung des Bundesrates am 12. Mai 2023, Ziffern 11 und 12; [https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0101-0200/170-1-23\(neu\).pdf](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0101-0200/170-1-23(neu).pdf), aufgerufen am 04.05.2023

verbunden, die sich in ihrer Höhe zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen lassen, da die hierfür nötige Technik noch gar nicht verfügbar ist.

Es muss verhindert werden, dass Verbraucher:innen in dem Glauben eine „H2-ready“ Gasheizung einbauen, dass diese in den nächsten Jahren mit 65 Prozent Wasserstoff betrieben werden kann. Einer Verbrauchertäuschung ist durch volle Transparenz zu begegnen.

### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert, die Erfüllungsoption von theoretisch mit Wasserstoff zu betreibenden Erdgasheizungen aus dem Gesetzesvorschlag zu streichen.

Der vzbv fordert, dass Gasheizungen erst dann als „H2-ready“ bezeichnet werden dürfen, wenn ihr Betrieb mit mindestens 65 Prozent Wasserstoff möglich ist.

Der vzbv fordert volle Transparenz über die aktuellen Betriebsmöglichkeiten von „H2-ready“ Gasheizungen und über das Kostenrisiko durch entsprechende Kennzeichnung der Geräte.

### 3.10 Regelungen zum Schutz von Mieter:innen verbessern

Die technologieoffene Wahl des Gebäudeeigentümers über den Einbau einer neuen Heizungsanlage kann mit sehr hohen Kosten für den Betrieb der Anlage verbunden sein (§ 71o GEG). Dies gilt insbesondere bei Heizkesseln, die knappe Brennstoffe wie Wasserstoff oder Biomethan nutzen. Deshalb sollen Mietende vor einer Belastung mit den Mehrkosten geschützt werden, indem die Vermieter:innen Brennstoffkosten nicht auf ihre Mieter umlegen können, die den Betrag übersteigen, der zur Erzeugung derselben Menge an Heizwärme mit einer hinreichend effizienten Wärmepumpe anfiele. Des Weiteren sollen Mietende vor hohen Stromkosten geschützt werden, die als Folge des Einbaus einer Wärmepumpe in ein Bestandsgebäude mit nicht ausreichender Energieeffizienz drohen, weil die Wärmeverluste sehr hoch oder die Wärmeübergabe und -verteilung nicht auf den Betrieb einer Wärmepumpe ausgelegt sind. Der Betrieb von Wärmepumpen kann aufgrund der gegebenenfalls hohen Transmissionswärmeverluste in diesen Gebäuden ineffizient sein.

Der vzbv begrüßt diese Regelungen zum Mieterschutz grundsätzlich, sieht allerdings noch Verbesserungsbedarf. So sollte in Anlehnung an die BEG ab 2025 für Wärmepumpen eine Jahresarbeitszahl (JAZ) von 3,0 statt wie geplant von 2,5 festgeschrieben werden. Außerdem muss zur Herstellung von Konsistenz über die verschiedenen Erfüllungsoptionen hinweg der Geltungsbereich der Heizkostenbegrenzung auch für neu eingebaute Gasheizungen gelten, unabhängig davon, mit welchem Gas oder Gasgemisch sie betrieben wird.

Gerade im Mietwohnbestand kommt es leider vor, dass Investitionen ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln als Modernisierungsumlage an Mieter:innen weitergegeben werden. Dies sollte künftig dadurch unterbunden werden, dass nur der Anteil der Investitionen umgelegt werden kann, der nicht durch aktuelle Förderprogramme abgedeckt wäre.

Darüber hinaus sollte eindeutig definiert werden, welcher Teil der Investitionskosten als Instandhaltungskosten gilt und somit nicht im Rahmen der Modernisierungsumlage auf die Mieter:innen umgelegt werden kann: So zählen Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungen und Instandsetzungen) erforderlich gewesen wären, nicht zu

den aufgewendeten Kosten.<sup>26</sup> Im Falle einer Modernisierung müssen Vermieter:innen Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen selbst tragen und von ihren Investitionskosten abziehen, bevor sie aus den verbleibenden Kosten die neue Miete berechnen.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) aus dem Jahr 2000<sup>27</sup> ist die Erhaltungspflicht des Vermieters auch dann zu beachten, wenn Bauteile noch funktionsfähig, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind. In einem solchen Fall sind fiktive ersparte Erhaltungskosten abzuziehen, deren Höhe sich an der üblichen Lebensdauer des erneuerten Bauteils und der eingetretenen Abnutzung orientieren muss. Wird eine 25 Jahre alte Heizungsanlage im Rahmen einer Modernisierung ausgetauscht, sind ersparte Erhaltungskosten also nicht nur in Abzug zu bringen, wenn die Anlage bei der Modernisierung defekt ist, sondern auch, wenn sie noch funktionsfähig ist. In letzterem Fall hat die Anlage einen Großteil ihrer zu erwartenden Lebensdauer bereits erreicht – entsprechend fällt ein hoher Instandhaltungskostenanteil an, der von den im Rahmen der Modernisierung aufgewendeten Kosten abgezogen werden muss. In der Praxis wird die Rechtsprechung des BGH bislang oftmals nicht beachtet. Es ist deshalb geboten, diese Rechtsprechung gesetzlich zu regeln und zu kodifizieren.

### **VZBV-FORDERUNG**

Der vzbv fordert, den rechnerischen Koeffizienten zur Begrenzung der von den Mietern maximal getragenen Heizkosten in § 71o, Absatz 1, auf den Wert 3 zu erhöhen und den Anwendungsbereich dieser Regelung auf den Einsatz von Gaskessel auszuweiten.

Der vzbv fordert, in § 71o Absatz 2 die untere Grenze der JAZ der Wärmepumpe auf den Wert 3 festzulegen. Ab dieser Grenze sollten maximal 50 Prozent der Investitionskosten, abzüglich der ersparten Erhaltungskosten, im Rahmen der Modernisierungsumlage umlagefähig sein.

Der vzbv fordert, dass Vermieter:innen zukünftig nur noch den Anteil der Investitionen auf ihre Mietenden umlegen dürfen, der nicht durch die jeweils aktuelle Förderprogramme abgedeckt wäre.

Der vzbv fordert, die Rechtsprechung des BGH zur Begrenzung der Umlagefähigkeit der Kosten für einen Heizungsaustausch eindeutig zu regeln und zu kodifizieren. Es muss sichergestellt werden, dass Abzüge für ersparte Erhaltungskosten künftig angemessen berücksichtigt werden.

### **3.11 Prinzip „Fordern und Fördern“ ordnungsrechtlich verankern**

Die im Entwurf der Bundesregierung vorgesehenen ordnungsrechtlichen Pflichten können bei den Investitionskosten zu erheblichen finanziellen Belastungen der privaten Verbraucher:innen führen. Um diese nicht zu überfordern, muss die Umsetzung ordnungsrechtlicher Pflichten staatlicherseits unterstützt werden können. Es bedarf daher in § 91 GEG einer gesetzlichen Klarstellung, dass ordnungsrechtliche Pflichten die Gewährung von Fördermitteln nicht ausschließen, auch wenn die geförderten Maßnahmen nicht über das hinausgehen, was gesetzlich vorgeschrieben wird (Prinzip „Fordern und Fördern“).

<sup>26</sup> Vgl. § 559 Abs. 2 BGB

<sup>27</sup> Urteil vom 17.6.2020, Aktenzeichen VIII ZR 81/19; bestätigt durch Urteil vom 11.11.2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/18

**VZBV-FORDERUNG**

Der vzbv fordert, im weiteren Gesetzgebungsverfahren in § 91 GEG klarzustellen, dass ordnungsrechtliche Pflichten zur Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien die Gewährung von Fördermitteln nicht ausschließen, auch wenn die geförderten Maßnahmen nicht über das hinausgehen, was gesetzlich vorgeschrieben wird

**4. HEIZKOSTENVERORDNUNG FÜR WÄRMEPUMPEN ANPASSEN**

Um zukünftig eine rechtssichere Grundlage für die Verteilung der Heizkosten bei Wärmepumpen in vermieteten Mehrparteienhäusern zu schaffen, reicht die Streichung von Wärmepumpen bei den in § 11 aufgeführten Ausnahmen von der Heizkostenverordnung nicht aus. Darüber hinaus müsste beispielsweise in § 9 definiert werden, wie Wärmepumpen hinsichtlich der Kostenverteilung bei verbundenen Anlagen zu behandeln sind.

**VZBV-FORDERUNG:**

Der vzbv fordert, die Heizkostenverordnung so anzupassen, dass sie die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten bei Wärmepumpen genau regelt.

**5. NEUE FÖRDERRICHTLINIE MUSS KLIMAGERECHTES HEIZEN BEZAHLBAR MACHEN**

Durch die geplante Anpassung des GEG wird erstmals eine Pflicht für Eigentümer:innen geschaffen, schrittweise die Wärmeerzeugung in ihrem Gebäudebestand zu dekarbonisieren. Es steht außer Frage, dass die anfallenden Investitionskosten viele Betroffene vor große finanzielle Herausforderungen stellen werden. Daher ist eine sozial gerechte und auskömmliche Förderung Voraussetzung für die Umsetzung in der Breite. Die dafür erforderliche Anpassung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) muss spätestens mit der Verabschiedung des GEG vollzogen werden. Vor diesem Hintergrund begrüßt der vzbv, dass die Bundesregierung zeitgleich mit dem Kabinettsbeschluss zum GEG die Eckpunkte eines neuen Förderkonzepts veröffentlicht hat. Inhaltlich sieht der vzbv jedoch noch Verbesserungsbedarf.

Nach den aktuellen Plänen der Bundesregierung sollen Verbraucher:innen im selbstgenutzten Wohneigentum künftig im Rahmen der BEG eine Grundförderung von 30 Prozent für den Tausch einer alten fossilen gegen eine neue klimafreundliche Heizung erhalten. Eine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen in § 71 Absatz 3 GEG genannten Erfüllungsoptionen findet nicht statt. Zusätzlich soll es Zuschläge in Form von Klimaboni für verschiedene Fallgestaltungen geben, die auf die Grundförderung aufsetzen und mit dieser kombinierbar sind.

So soll ein Klimabonus I in Höhe von 20 Prozent zusätzlich für solche Fälle gewährt werden, wo zwar keine ordnungsrechtliche Pflicht zum Heizungstausch besteht, dieser

aber zusätzlich angereizt werden soll. Dies betrifft einerseits Empfänger:innen einkommensabhängiger Sozialleistungen<sup>28</sup>, umfasst aber auch eine Reihe weiterer Fallkonstellationen.<sup>29</sup> Weiterhin soll ein Klimabonus II in Höhe von 10 Prozent zusätzlich für solche Fälle gewährt werden, in denen grundsätzlich eine Austauschpflicht besteht, in denen aber ein Anreiz für eine schnellere beziehungsweise ambitioniertere Dekarbonisierung gesetzt werden soll.<sup>30</sup> Der Klimabonus III in Höhe von 10 Prozent zusätzlich schließlich soll für Havariefälle gewährt werden, sofern die 65-Prozent-EE-Vorgabe bereits innerhalb eines Jahres erfüllt wird.

### 5.1 Einführung einer sozialen Förderkomponente

Mit den von der Bundesregierung geplanten Fördersätzen von 30 bis 50 Prozent könnten insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen die erforderlichen Investitionskosten für Kauf und Installation der neuen Heizungen nicht stemmbar sein.

Daher schlägt der vzbv vor, zusätzlich zur Grundförderung und den Klimaboni eine dritte Förderkomponente einzuführen, die nach Einkommen der betroffenen privaten Haushalte differenziert:

- … Haushalte mit geringem Einkommen erhalten mit dieser Förderkomponente zusätzlich bis zu 50 Prozent Förderung, was in Kombination mit der Grundförderung und einem Klimabonus im Endergebnis eine Vollförderung bedeuten kann.
- … Diese soziale Förderkomponente sinkt stufenweise in Relation zum steigenden Einkommen.
- … Da die Betriebskosten zum Beispiel einer Wärmepumpe besonders niedrig sein können, könnte ein Teil der Förderung als Kredit gewährt werden. Auch Menschen mit geringen Einkommen müssen Zugriff auf diese Kredite haben. Gegebenenfalls muss hierfür das Hausbankprinzip aufgeweicht werden

Darüber hinaus müssen auch für Eigentümer:innen von Häusern, in denen überwiegend Menschen mit niedrigem Einkommen wohnen, höhere Förderquoten ermöglicht werden, um diese Mieter:innen vor zusätzlichen finanziellen Belastungen zu schützen.

#### VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert, eine Anpassung der BEG-Förderrichtlinie spätestens mit der Verabschiedung des GEG zu vollziehen.

Der vzbv fordert neben der Grundförderung und den Klimaboni die Einführung einer sozialen Förderkomponente, von der insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen profitieren.

---

<sup>28</sup> Diese Gruppe ist nach § 102 Absatz 3 GEG von der 65-Prozent-EE-Vorgabe beim Einbau einer neuen Heizung befreit.

<sup>29</sup> Dies umfasst die bereits im geltenden GEG enthaltene Pflicht zum Austausch von Kohleöfen und Öl- bzw. Gas-Konstanttemperaturkesseln, die älter als 30 Jahre sind nach § 72 GEG. Hiervon sind selbstnutzende Altbesitzer, welche ihre Immobilie vor 2002 bewohnt haben, sowie Personen über 80 Jahre ausgenommen.

<sup>30</sup> Dies umfasst die folgenden Fallkonstellationen: Austausch von Kohleöfen, und Öl- bzw. Gas-Konstanttemperaturkesseln, die unter die gesetzliche Austauschpflicht des § 72 im geltenden GEG fallen und bei Übererfüllung der Vorschrift, das heißt bei einem Heizungstausch mindestens fünf Jahre vor dem Datum der gesetzlichen Austauschpflicht. Für Austausche nach dem Datum der gesetzlichen Austauschpflicht gilt ein EE-Anteil von 70 Prozent als Übererfüllung.



---

## Stellungnahme

Ingbert Liebing, Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU)

---

- **Zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung**  
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung  
**(BT-Drs. 20/6875)**
- **Zu den Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes (Stand 13.06.2023)**

siehe Anlage

---

## ›STELLUNGNAHME

zum Regierungsentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 19. April 2023

Berlin, 04.05.2023

Der Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU) vertritt über 1.500 Stadtwerke und kommunalwirtschaftliche Unternehmen in den Bereichen Energie, Wasser/Abwasser, Abfallwirtschaft sowie Telekommunikation. Mit rund 293.000 Beschäftigten wurden 2020 Umsatzerlöse von 123 Milliarden Euro erwirtschaftet und mehr als 16 Milliarden Euro investiert. Im Endkundensegment haben die VKU-Mitgliedsunternehmen signifikante Marktanteile in zentralen Ver- und Entsorgungsbereichen: Strom 66 Prozent, Gas 60 Prozent, Trinkwasser 89 Prozent, Wärme 88 Prozent, Abwasser 45 Prozent. Die kommunale Abfallwirtschaft entsorgt jeden Tag 31.500 Tonnen Abfall und hat rund 76 Prozent ihrer CO2-Emissionen seit 1990 eingespart – damit ist sie der Hidden Champion des Klimaschutzes. Immer mehr Mitgliedsunternehmen engagieren sich im Breitbandausbau: 206 Unternehmen investieren pro Jahr über 957 Millionen Euro. Künftig wollen 80 Prozent der kommunalen Unternehmen den Mobilfunkunternehmen Anschlüsse für Antennen an ihr Glasfasernetz anbieten. Wir halten Deutschland am Laufen – klimaneutral, leistungsstark, lebenswert. Unser Beitrag für heute und morgen: #Daseinsvorsorge. Unsere Positionen: [2030plus.vku.de](http://2030plus.vku.de).

### Interessenvertretung:

Der VKU ist registrierter Interessenvertreter und wird im Lobbyregister des Bundes unter der Registernummer: R000098 geführt. Der VKU betreibt Interessenvertretung auf der Grundlage des „Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes“.

**Verband kommunaler Unternehmen e.V. • Invalidenstraße 91 • 10115 Berlin**  
**Fon +49 30 58580-0 • Fax +49 30 58580-100 • [info@vku.de](mailto:info@vku.de) • [www.vku.de](http://www.vku.de)**

Der VKU ist mit einer Veröffentlichung seiner Stellungnahme (im Internet) einschließlich der personenbezogenen Daten einverstanden.

Der VKU bedankt sich für die Möglichkeit, zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Stellung zu nehmen.

Aufgrund der engen Fristsetzung behalten wir uns vor, weitere Anpassungsvorschläge nachzureichen und auch noch kurzfristig ins weitere Verfahren einzubringen, zumal es sich um einen noch nicht innerhalb der Bundesregierung abgestimmten Entwurf handelt.

## Bedeutung des Vorhabens für kommunale Unternehmen

Die zuverlässige und klimafreundliche Wärmeversorgung gehört zum Kerngeschäft der kommunalen Energiewirtschaft. Vor diesem Hintergrund spielen die kommunalen Unternehmen eine Schlüsselrolle für die Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor. Im Wärmemarkt sind die Stadtwerke insbesondere als Betreiber der unterschiedlichen Infrastrukturen zur Strom-, Gas- und Wärmeversorgung tätig. Die Stadtwerke bewirtschaften ca. 803.000 km Stromverteilnetze, ca. 339.000 km Gasverteilnetze sowie ca. 24.000 km Wärmenetze<sup>1</sup> und verfügen über hohe Marktanteile in der Belieferung mit Strom, Gas und Wärme.

Die geplante Vorgabe hat nunmehr beträchtliche Auswirkungen auf die Struktur der Wärmenachfrage und folglich auf den Betrieb sowie auch auf die Investitions- und Weiterentwicklungserfordernisse der Strom-, Gas- und Wärmenetze. Hierzu gehören bspw. die für die zunehmende Elektrifizierung der Wärme und Mobilität erforderliche Ertüchtigungen des Stromnetzes, der Aus- und Umbau der Wärmenetze sowie die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Gasnetzinfrastruktur in Richtung Wasserstoff-Readiness.

Die benannten Sparten stellen die umsatztstärksten Geschäftsbereiche der kommunalen Unternehmen dar: Differenziert nach den einzelnen Bereichen erwirtschafteten die kommunalen Unternehmen im Jahr 2021 Umsatzerlöse in Höhe von jeweils rund 54 Mrd. Euro (Strom), 28 Mrd. Euro (Gas) und 5 Mrd. Euro (Wärme). Die Anzahl der Beschäftigten lag in den drei Sparten insgesamt bei rund 93.000.

---

<sup>1</sup> VKU – Zahlen, Daten, Fakten 2021.

## Positionen des VKU in Kürze

- ▲ Die Kommunale Wärmeplanung stellt das Leitinstrument für eine kosteneffiziente und sozialverträgliche Umsetzung der Wärmewende dar. **Unerlässlich ist, dass das GEG mit dem geplanten Wärmeplanungsgesetz eng verzahnt ist.** Technologische Vorfestlegungen, welche den Lösungsraum der Kommunalen Wärmeplanung einschränken, sind abzulehnen. Es müssen sinnvolle Übergangslösungen, z. B. in Form von praxistauglichen Transformationsplänen der kommunalen Energiewirtschaft gefunden werden, ehe die Wärmepläne in der Fläche vorliegen.
- ▲ Der Ausbau von Wärmenetzen ist für die Umsetzung der Wärmewende vor allem in urbanen Gebieten von zentraler Bedeutung. **Die kommunalen Wärmenetzbetreiber planen den Aus- und Umbau der Netze auf Basis der BEW-Transformationspläne. Die nunmehr vorgesehenen Zwischenziele für 2030 (§ 71b Abs. 2) und 2035 (§ 71j Abs. 1) weichen nachträglich von der BEW-Logik ab.** Die Projektlaufzeiten in der Fernwärme sind lang, das Ziel wäre für eine Vielzahl von Wärmenetzen daher nicht nur technisch, sondern auch zeitlich nicht erreichbar. Dies birgt die Gefahr, dass die Wärmenetze zulasten einer sozialverträglichen Wärmewende nicht in dem erforderlichen Maße ausgebaut werden. **Sofern die Bundesregierung an den Zwischenzielen festhalten sollte, sind zwingend Übergangsfristen, z. B. beim Einsatz von KWK, beim Vorliegen einer Transformationsplanung sowie bei Härtefällen vorzusehen.**
- ▲ Die Vorlage weitergehender Planwerke wie z. B. die Investitionspläne nach § 71j Abs. 1 Nummer 3 ist abzulehnen. **Planerisches Leitinstrument für die Transformation der Wärmenetze ist der Transformationsplan der Netzbetreiber.** Der gesetzliche Rahmen hat sich daran zu orientieren.
- ▲ Der eigentlich sehr sinnvolle Ansatz einer **Zwischenlösung bei Heizungshavarie und dem perspektivischen Anschluss an ein Wärmenetz** wird durch die hohen Anforderungen des § 71j Abs. 1 in der Praxis zum Nachteil von Gebäudeeigentümer und Wärmenetzbetreiber kaum Anwendung finden. Diese „lose-lose“-Situation ist aufzulösen.
- ▲ **Der technologische Lösungsspielraum ist um die dezentrale KWK und Brennstoffzellen zu erweitern.** Diese dürfen vor allem in großen (vielfach kommunalen) Gebäuden zum Einsatz kommen, welche nicht effizient auf Basis von Wärmepumpen versorgt werden können. § 71h Abs. 1 Nummer 3 ist um die entsprechenden Optionen zu ergänzen.

- ▲ Die Formulierung in § 71k sollte dahingehend angepasst werden, dass neben **Wasserstoff auch seine Derivate sowie andere „grüne Gase“ wie Biomethan oder synthetisches Methan** genutzt werden können. Auch eine Vollversorgung mit Biomethan über den 31. Dezember 2044 hinaus soll möglich sein.
- ▲ Die vollständige Umstellung des Verteilnetzes auf Wasserstoff sollte spätestens zum 31. Dezember 2044, statt wie im vorliegenden Entwurf vorgesehen bereits bis zum 1. Januar 2035 erfolgen. **Ein solches Vorziehen der Klimaneutralitätsanforderung an die Gasnetze ist unverhältnismäßig.** Dementsprechend sind die Regelungen in § 71 anzupassen.
- ▲ Hinsichtlich der **Transformationspläne für Gas** sollten die Fristen wie für Fernwärme lauten, also 31. Dezember 2026. Konkretisierungsbedarf sieht der VKU zudem bei der Vorgabe zur Genehmigung durch die zuständige Regulierungsbehörde (§ 71k Abs 1 (3)).
- ▲ Zudem ist zwingende Voraussetzung für jegliche Vorgaben hinsichtlich der Transformation von Gasnetzen (Erstellung von Plänen, Abstimmung mit Regulierungsbehörden etc.), dass es die für Netzbetreiber dringend **notwendige Sicherheiten hinsichtlich der mit dem EU-Gaspaket diskutierten Entflechtungsregeln** gibt. Kernbotschaften des VKU sind hierbei:
  - kein horizontales Unbundling von Gas- und Wasserstoffnetzbetreibern
  - Unterscheidung zwischen FNB und VNB bei Wasserstoffnetzen
- ▲ Die Verlagerung wirtschaftlicher Risiken auf Netzbetreiber, die z. B. aus einer von ihnen nicht beeinflussbaren Verfügbarkeit von Wasserstoff resultieren, ist grundsätzlich abzulehnen. Die Vorgaben zur **Haftung des Netzbetreibers bzw. Regressansprüche** (§ 71k Abs. 4) sind entsprechend anzupassen.

## Grundsätzliche Anmerkungen zum GEG

### Zusammenspiel zwischen GEG und Kommunaler Wärmeplanung

Die Umsetzung der Wärmewende ist für das Erreichen der Klimaschutzziele von entscheidender Bedeutung und stellt damit eine zentrale Herausforderung für die Politik und die Gesellschaft in den kommenden Jahrzehnten dar. Die besondere Herausforderung der Wärmewende bedingen sich dadurch, dass ihre Umsetzung unmittelbare Auswirkungen auf private und gewerbliche Verbraucher hat und gleichzeitig erhebliche regionale und strukturelle Unterschiede zwischen den verschiedenen Versorgungsgebieten bestehen.

Die unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten wurden zuletzt durch Fraunhofer IEE und ISE in der Bottom-Up-Wärmestudie für den Nationalen Wasserstoffrat untersucht. Im Kern kommen die Institute zu folgendem Fazit:

*„Eine „One-Size-Fits-All“-Lösung existiert für den Wärmemarkt nicht. Transformationspfade müssen alle wesentlichen Technologien als mögliche Lösungsoption beinhalten, um für die lokal sehr unterschiedlich ausgeprägten Versorgungsaufgaben unter Einbeziehung aller Gesichtspunkte zu bestmöglichen Lösungen zu gelangen. Dies muss mit verpflichtenden kommunalen Wärmeplanungen angegangen werden.“*

Die Forschungsnehmer benennen damit auch das zeitliche Dilemma, dass die Kommunale Wärmeplanung zwar die Grundlage für die (jeweils lokale) Umsetzung der Wärmewende darstellt, diese aber noch nicht in der Fläche etabliert ist. Obgleich eine gesetzliche Grundlage für die flächendeckende Erstellung von Plänen über das Gesetz für Kommunale Wärmeplanung (KWPG) angekündigt ist, so wird es doch ein Zeitverzug von mehreren Jahren geben, ehe die Wärmepläne auch in der Fläche aufgestellt werden. Trotz dieses Zeitverzuges fordert der VKU eine enge Verzahnung zwischen der laufenden Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Wärmeplanung.

**Unerlässlich ist es dabei aus VKU-Perspektive, dass das GEG den technologischen Lösungsspielraum für die Wärmeplanung uneingeschränkt lässt. Technologische Vorfestlegungen, welche den facettenreichen Klimaschutz-Transformationsstrategien der Stadtwerke zuwiderlaufen, sind abzulehnen. Die Kommunale Wärmeplanung muss daher eng mit dem GEG verzahnt werden und als verbindliche Grundlage der Dekarbonisierung des Gebäudesektors Wirkung entfalten. Bis dahin müssen sinnvolle Übergangslösungen gelten, ehe die Wärmepläne in der Fläche vorliegen.**

In der Vergangenheit fokussierte sich der wärmepolitische Rahmen zu sehr auf das Einzelgebäude mit der Konsequenz, dass unter Vernachlässigung des übergeordneten Infrastruktur- und WärmeverSORGUNGSSYSTEMS vielfach ineffiziente Lösungen gefunden wurden. Aufgrund der unmittelbaren Auswirkungen der Wärmewende auf private und gewerbliche Verbraucher sollte der wärmepolitische Rahmen mit der Zielsetzung von Kosteneffizienz und Sozialverträglichkeit zukünftig stärker die Infrastrukturen der öffentlichen Versorgung in den Mittelpunkt wärmepolitischer Reformen setzen. Die Kommunale Wärmeplanung, auf deren Basis ein gesellschaftlich und wirtschaftlich tragfähiger Transformationspfad zum treibhausgasneutralen Gebäudebestand im Gemeindegebiet entwickelt wird, greift diesen Gedanken auf, indem die Infrastrukturplanung und -entwicklung entlang von klar definierten Versorgungsgebieten erfolgt. Je nachdem, ob es sich um ein Strom-, Gas- und Wärme(netz)vorranggebiet handelt, sind die Verbraucherinnen und Verbraucher konsequent an diese anzuschließen:

Eine hohe Anschlussdichte verbessert die Wirtschaftlichkeit der Infrastrukturen; die Emissionsminderungen in den Netzen – ob Elektron oder Molekül – kommt simultan einer Vielzahl der Verbraucherinnen und Verbrauchern zugute. Die simultane Emissionsminderung durch den Energiebezug über die Netze der öffentlichen Versorgung dürfte für das Erreichen der Klimaschutzziele von entscheidender Bedeutung sein.

Nichtsdestotrotz ist die zukunftsorientierte Weiterentwicklung des GEG aufgrund der zentralen Bedeutung des Gesetzes für die Wärmewende notwendig. Einerseits muss dabei für den Gebäudeeigentümer Sicherheit geschaffen werden, welche Wärmeversorgungslösungen auch unter sukzessive steigenden klimapolitischen Anforderung nachhaltig eingebaut und betrieben werden können. Andererseits darf der technologische Lösungsraum nicht zu Lasten der Kommunalen Wärmeplanung eingeengt werden. Welcher Versorgungsmix aus Strom, Gas und Wärme sich vor Ort schlussendlich ergibt, ist abhängig von den lokalen Gegebenheiten und Voraussetzungen. Die vielfältigen Klimaschutz-Transformationsstrategien der Stadtwerke verdeutlichen dies eindrucksvoll.

Bei allen Vorgaben und Planungen, die aus dem GEG oder zukünftig auch aus der KWP resultieren, gilt es in jedem Falle kostspielige, weil wirtschaftlich nicht ausgelastete parallele Netzinfrastrukturen in örtlich zusammengehörigen Versorgungsgebieten einer Kommune unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Netz- und Versorgungsstrukturen zu vermeiden (bspw. den parallelen Betrieb eines H2- und eines Erdgasnetzes). Dies bedeutet in Konsequenz aber auch, dass rechtzeitig für das Energieversorgungsunternehmen und für dessen Kunden tragbare finanzielle Lösungen entwickelt werden müssen, um beim Erreichen von „Kippunkten“ einen zeitnahen Ausstieg zu ermöglichen. Verkürzte Abschreibungszeiten und ein Verzicht auf den Effizienzvergleich in der Regulatorik sind dabei mögliche Instrumente, um diesen Übergang zu gestalten.

## **Das GEG im Kontext weiterer wärmepolitischer Erfordernisse**

Die energie- und wärmepolitischen Verzögerungen der letzten Jahre und Jahrzehnte führen dazu, dass der aktuelle Rahmen einer „Großbaustelle“ gleicht; die Rahmenbedingungen sind bislang (noch) nicht auf eine konsequente Investitionstätigkeit der kommunalen Energiewirtschaft zum Erreichen der Klimaneutralität ausgerichtet. Die GEG-Novelle ist daher zwingend im Kontext des generellen wärmepolitischen Rahmens zu sehen. Hierzu gehören:

- **Roll-Out von Wärmepumpen:** Die Bedeutung von Wärmepumpen für die dezentrale Wärmeversorgung wird zunehmen. Es ist richtig, dass die Bundesregierung einen Hochlauf avisiert. Leider werden die systemischen Voraussetzungen dabei bislang vernachlässigt.

Dies betrifft zunächst die ausreichende Verfügbarkeit von gesicherter Leistung. Wärmepumpen erzeugen Wärme dann, wenn diese benötigt wird – sprich in den kalten Wintermonaten. Gerade in diesen Zeiträumen werden – und dies zeigen die diversen Klimaneutralitätsszenarien eindrucksvoll – aber die EE-Strommengen nicht ausreichen, um die Residualnachfrage zu decken. Vor allem auch dann, wenn der Kohleausstieg bis 2030 abgeschlossen werden soll, müssen Kapazitäten in enormen Umfang zugebaut werden. Dass die Bundesregierung den Zubau nunmehr durch ihre Kraftwerksstrategie organisieren möchte, ist zu begrüßen: Die Gleichzeitigkeit der stromseitigen Residuallast und der Mittel- und Spitzenlast im Wärmesektor zeigt den sinnvollen Einsatzbereich der KWK umso mehr.

Gleichzeitig müssen milliardenschwere Investitionen in die Verteilnetze gestemmt werden, um die Netze aufzunehmende, gleichzeitig auftretende Lasten vorzubereiten. Bislang fehlt allerdings ein passender und zukunftsorientierter Regulierungsrahmen, um die erforderlichen Investitionen anzureizen. Hier fordert der VKU dringend eine Synchronisierung der Planungen, damit hier nicht die nächsten Engpässe geschaffen werden. Wie der Regulierungsrahmen anzupassen ist und darüber hinaus Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen sind, hat der VKU zuletzt in seinem Positionspapier „[Anforderungen an den vorrausschauenden Netzausbau](#)“ dezidiert ausgearbeitet.

- **Aus- und Umbau von Wärmenetzen:** Der Aus- und Umbau von Wärmenetzen stellt vielfach das zentrale Element der urbanen Wärmewende dar. Leider fehlt es bislang an einem konsistenten Rahmen, der konsequent auf eine entsprechende Investitionstätigkeit ausgerichtet ist. Hierzu zählen:

- **Passende Rahmenbedingungen für den Hochlauf der großtechnischen Erneuerbaren Wärme** schaffen (u. a. Sicherung einer auskömmlichen und kontinuierlichen (BEW-)Förderung, Bereitstellung räumlicher passender und ausreichender Flächen, beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren)
- Die **Nutzung von industrieller und gewerbliche Abwärme**, inkl. thermischer Abfallwertung (sowohl mit als auch ohne den Einsatz von Wärmepumpen), ergänzt die lokalen Potenziale der großtechnischen erneuerbaren Wärme. Um die Potenziale vollumfänglich auszuschöpfen, muss eine klare politische Strategie ausgesetzt werden.
- Die **KWK besichert flexibel den strom- und wärmeseitigen Ausbau der erneuerbaren Energien**. Ihre Hocheffizienzvorteile gewinnen vor allem in der Markthochlaufphase von Wasserstoff an Bedeutung.

Die Rahmenbedingungen, vor allem das KWKG, sind zukunftsorientiert weiterzuentwickeln, damit die schrittweise Umstellung auf klimaneutrale Gase und Flüssigkeiten erfolgen kann.

- Die **Umstellung im Erzeugungs- und Brennstoffmix ist um eine konsequente Ausbaustrategie der Netzinfrastruktur** zu ergänzen. Regulatorische Hemmnisse wie z. B. die Wärmelieferverordnung sind abzubauen.
  - **Zusätzlich zum Ausbau von Wärmetrassen** müssen weitere Bestandteile der Netzinfrastruktur wie z. B. **Power-to-Heat-Anlagen und Wärmespeicher** aufgebaut werden. Durch Power-to-Heat-Anlagen (ggfs. in Kombination mit Wärmespeichern) wird bei Engpässen Strom aus dem Netz genutzt werden, wodurch die Abregelung von erneuerbarer Stromerzeugung vermieden werden kann. Der ökonomische Mehrwert geht mit positiven Klimaeffekten einher, weil erneuerbare Energien in die Wärmenetze integriert, die KWK flexibilisiert und der Verbrauch von Brennstoff dadurch vermindert wird.
- Der für das Erreichen der Klimaziele notwendige **Markthochlauf der Wasserstoffwirtschaft** hängt stark von verschiedenen **Einflussfaktoren** in den Bereichen **Wasserstofferzeugung, -nachfrage und -infrastruktur** ab. Der VKU setzt sich für eine **nachfrageorientierte Strategie** für den Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft ein. Eine potenziell große stoffliche und energetische Anwendungsbreite von Wasserstoff bildet die wichtigste Voraussetzung, um national wie im Ausland vermehrt Investitionen in die Bereitstellung von klimaneutralem Wasserstoff anzureizen. Damit Deutschland seine klimapolitischen Ziele erreichen kann, muss neben der Stimulation von Nachfrage auch das **Angebot und die Bereitstellung von klimaneutralen Gasen** wie Wasserstoff noch stärker unterstützt werden. Dies bedeutet, dass die nationalen Potenziale der Wasserstofferzeugung gehoben und die Importsituation aus dem Ausland begünstigt werden müssen. Der **Aufbau der Infrastruktur** muss eine gleichermaßen differenzierte wie proaktive Transformation die Ausweitung von Wasserstoffkapazitäten sinnvoll flankieren.

Auf Basis dieses wärmepolitischen Grundverständnisses nimmt der VKU zum vorliegenden Referentenentwurf Stellung.

## **Stellungnahme**

### **Zu Artikel 1 Änderung des Gebäudeenergiegesetzes**

#### **Zu § 1 Abs. 3 (neu)**

##### **Regelungsvorschlag:**

Die Errichtung und der Betrieb einer Anlage sowie der dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung sowie zum Transport von Wärme, Kälte, **und** Strom **sowie Wasserstoff** aus erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis der Gebäudebetrieb im Bundesgebiet treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen als vorrangige Belange in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebbracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.

##### **Begründung:**

§ 1 Abs. 3 sollte ergänzt werden hinsichtlich der Transportleitungen für Wasserstoff, da auch die Transportleitungen neben der Erzeugung notwendig sind und zu Klimaschutz und Versorgungssicherheit beitragen.

#### **Zu § 3 Abs. 1 Nummer 8a**

##### **Regelungsvorschlag:**

**„Energieleistungsvertrag“ eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Begünstigten und dem Erbringer einer Maßnahme zur Energieeffizienzverbesserung, die während der gesamten Vertragslaufzeit einer Überprüfung und Überwachung unterliegt und in deren Rahmen Investitionen für Arbeiten, Lieferungen oder Dienstleistungen in die betreffende Maßnahme zur Energieeffizienzverbesserung in Bezug auf einen vertraglich vereinbarten Umfang an Energieeffizienzverbesserungen oder ein anderes vereinbartes Energieleistungskriterium, wie finanzielle Einsparungen, getätigt werden.“**

##### **Begründung:**

Das aktuell gültige Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G) definiert in § 2 Nummer 6 bereits Energiedienstleistungen, diese Definition umfasst auch Energieleistungsverträge. Eine erneute Definition, die zudem von der EDL-G-Definition und der Definition in der aktuellen Novelle der Energieeffizienz-Richtlinie abweicht, ist nicht erforderlich und führt zu Rechtsunsicherheiten bei den Vertragsparteien. § 3 Nr. 8a ist zu streichen.

## Zu § 3 Abs. 3 Nummer 2

### Regelungsvorschlag:

Altholz der Kategorien A I und A II **und A III** nach § 2 Nummer 4 Buchstabe a und b der Altholzverordnung vom 15. August 2002 (BGBl. I S. 3302), die zuletzt durch Artikel 120 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,

### Begründung:

Die Klasse A III sollte aufgenommen werden, da diese Klasse Biomasse ist, die anderweitig in der Regel nicht mehr weiterverwendet werden kann.

## Zu § 22 i.V.m. Anlagen 4 und 9

### Regelungsvorschlag:

Strom: Nachdem der PEF für Großwärmepumpen bereits in der GEG-Novelle in 2022 auf 1,2 abgesenkt worden ist, sollte der reduzierte PEF auch auf weitere strombasierte Anwendungen, welche in Wärmenetze einspeisen (bspw. Power-to-Heat-Anlagen), übertragen werden.

Biomethan: In der derzeit gültigen Ausgabe der Norm DIN V 18599 vom September 2018 wird nicht gebäudenah erzeugtem Biogas – Biomethan - ein PEF von 0,4 und ein CO<sub>2</sub>-Äquivalent von 120 g/kWh zugeordnet. Diese Werte sollten in Anlage 4 und 9 zu § 22 ins GEG übernommen werden. Die Gleichstellung von Biomethan und Erdgas (PEF von jeweils 1,1) ist nicht sachgerecht und sollte angepasst werden.

Wasserstoff: § 71f und g beziehen (grünen und blauen) Wasserstoff als Brennstoff in das GEG mit ein. Ein PEF und CO<sub>2</sub>-Äquivalente für (grünen und blauen) Wasserstoff fehlen im GEG jedoch und müssen aufgenommen werden. Eine fachlich fundierte Bewertung zu den Kennwerten der Klimawirksamkeit für Wasserstoff erfolgte durch IINAS<sup>2</sup>. Die Werte für grünen Wasserstoff mit einem PEF von 0,1 und ein CO<sub>2</sub>-Äquivalent von 20g/kWh sowie für blauen Wasserstoff mit einem PEF von 1,48 und ein CO<sub>2</sub>-Äquivalent von 55 g/kWh sollten in Anlage 4 und 9 zu § 22 ins GEG übernommen werden.

### Begründung:

Die laufende Novellierung sollte für die Weiterentwicklung und Aktualisierung der für die energetische Bilanzierung von Gebäuden mitentscheidenden Primärenergiefaktoren (PEF) und CO<sub>2</sub>-Äquivalente genutzt werden. Eine physikalisch-sachgerechte, wissenschaftlich unterlegte Aktualisierung der energetischen Kennwerte ist vorzunehmen.

---

<sup>2</sup> Uwe R. Fritzsche & Hans Werner Greß, IINAS, Ermittlung fehlender Kennwerte (PEF, CO2) für Wasserstoff unterschiedlicher Herstellung (Farben), November 2021.

## Zu § 71 Abs. 6

### Regelungsvorschlag:

Unvermeidbare Abwärme kann im Nachweis der Pflichterfüllung nach Absatz 1 angerechnet werden, soweit diese über ein technisches System nutzbar gemacht und im Gebäude zur Deckung des Wärmebedarfs eingesetzt wird. ~~Beim Betrieb einer dezentralen, handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlage kann im Nachweis der Pflichterfüllung nach Absatz 1 ein vom Standardwert der DIN V 18599-5:2018-09 abweichender Wert von 0,10 für den Deckungsanteil am Nutzwärmebedarf angerechnet werden.~~

### Begründung:

Holzbefeuerte Einzelraumfeuerungsanlagen sind unter dem Aspekt der Luftreinhaltung in vielen Kommunen kein nachhaltiges Instrument für die Wärmewende. Zudem ist Brennholz eine knappe Ressource und sollte der Nutzung in größeren Feuerungsanlagen (ggf. im Rahmen von Wärmenetzen), die über Feinstaubabscheider verfügen, vorbehalten bleiben, so insbesondere jenen Fällen, bei denen alternative Lösungen schwer umzusetzen sind (denkmalgeschützte Gebäude, bei denen Maßnahmen an der Gebäudehülle nicht in Frage kommen und hohe Vorlauftemperaturen erforderlich sind).

## Zu § 71b Abs. 1

### Regelungsvorschlag:

Beim Einbau oder Aufstellung einer Hausübergabestation zum Anschluss an ein neues Wärmenetz, dessen Baubeginn nach dem 31. Dezember 2023 liegt, muss die im Wärmenetz insgesamt verteilte Wärme zu mindestens 65 Prozent der jährlichen kumulierten Erzeugernutzwärmeabgabe aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme stammen. Ein neues Wärmenetz nach Satz 1 liegt vor, wenn dessen Wärmebereitstellung nicht oder im Jahresmittel zu weniger als 20 Prozent thermisch, durch direkte hydraulische Verbindung oder indirekt über Wärmeübertrager aus einem bestehenden, vorgelagerten Wärmenetz erfolgten soll. Falls der Anschluss des neuen Netzes an ein vorgelagertes Wärmenetz geplant ist, dann entfallen die Anforderungen nach Satz 1. Ein Anschluss an ein vorgelagertes Netz ist über den Transformationsplan nachzuweisen. Der Wärmenetzbetreiber hat gegenüber dem Anschlussnehmer beim Abschluss eines Netzanschlussvertrages zu bestätigen, dass die Voraussetzungen nach Satz 1 erfüllt sind.

### Begründung:

Vor dem Hintergrund, dass der Ausbau der Fernwärme nicht gleichzeitig in allen innerstädtischen Bereichen erfolgen kann, besteht ein strategischer Ansatz darin, temporär Gebiete mit Inselnetzen zu erschließen und diese dann sukzessive an die Fernwärme anzuschließen.

Diese würden dann übergangsweise noch auf Basis fossiler Energieträger versorgt werden; nach dem Anschluss an das bestehende bzw. vorgelagerte Netz würde der Wärmenetzteil dann die geforderten Anteile an erneuerbarer Wärme und unvermeidbarer Abwärme erfüllen. Die ergänzenden Ausführungen sollen in diesem Kontext klarstellen, dass sich § 71b Satz 1 lediglich auf alleinstehende Netze bezieht, bei denen (auch in der Perspektive) kein Bezug von Wärme von mehr als 20 Prozent aus dem vorgelagerten Netz erfolgt.

Darüber hinaus ist der Begriff „Baubeginn“ im vorliegenden Entwurf nicht definiert. Eine ergänzende Begriffsbestimmung ist in § 3 „Begriffsbestimmungen“ aufzunehmen.

### Zu § 71b Abs. 2 Satz 3

#### Regelungsvorschlag:

Beim Einbau oder Aufstellung einer Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz, dessen Baubeginn vor dem 1. Januar 2024 liegt und in dem weniger als 65 Prozent der insgesamt verteilten Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme stammt, muss der Wärmenetzbetreiber bis zum 31. Dezember 2026 für das Gebiet des Anschlusses über einen Transformationsplan verfügen. Der Transformationsplan muss im Einklang mit den jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen stehen. Der Transformationsplan muss ~~insbesondere detailliert eine schrittweise Umstellung der Wärmeversorgung bis zum Jahr 2030 auf einen Anteil von mindestens 50 Prozent aus erneuerbarer Wärme oder unvermeidbarer Abwärme anstreben und~~ die vollständige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung durch die Umstellung auf erneuerbare Wärme oder unvermeidbare Abwärme bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 vorsehen.

#### Begründung:

Mit dem Inkrafttreten der Bundesförderung für effiziente Wärme (BEW) fiel im September 2022 endgültig der Startschuss für die Transformation von Wärmenetzen. Die Bundesförderung verfolgt einen systemischen Ansatz, der das Wärmenetz als Ganzes in den Blick nimmt und darauf zielt, die schrittweise Umstellung auf erneuerbare Wärme und Abwärme auf Basis von Netztransformationsplänen planbar und zuverlässig zu unterstützen. Die Transformationspläne nehmen in der BEW damit einen zentralen Baustein ein: Sie dienen dem Zweck, den zeitlichen, technischen und wirtschaftlichen Umbau bestehender Wärmenetzsysteme über einen längeren Zeitraum mit dem Ziel einer vollständigen Versorgung der Netze durch klimaneutrale Wärmequelle bis 2045 darzustellen. Die Darstellung der Zielpfade zur vollständigen Emissionsminderung im Transformationsplan besitzt Verbindlichkeit; etwaige Abweichungen müssen gegenüber dem Fördergeber begründet werden.

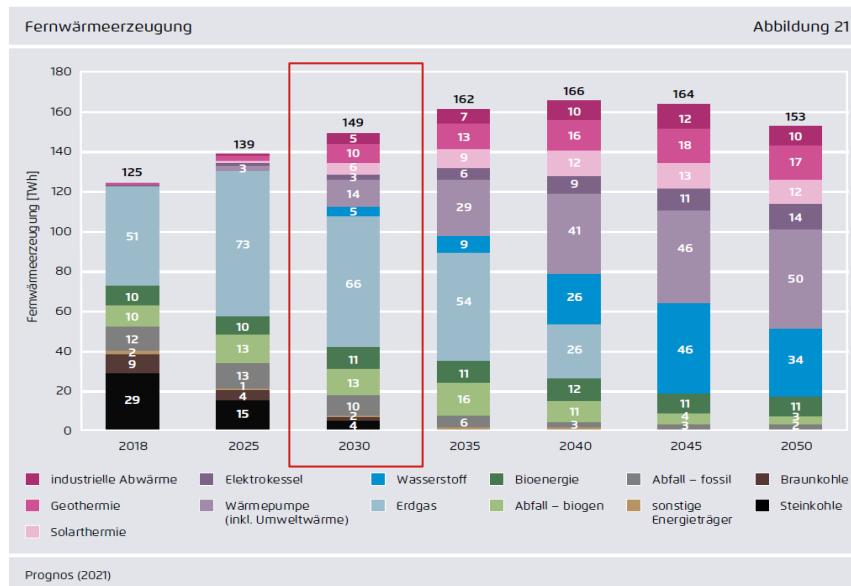
Damit schafft die Förderrichtlinie ein hohes Maß an Verbindlichkeit, gewährleistet aber gleichzeitig ausreichende Flexibilität: Weil lediglich indikative Anteile für die EE-Wärme an der Wärmeerzeugung für die Wegmarken 2030, 2035 und 2040 anzugeben sind, können die Wärmenetzbetreiber – unter Berücksichtigung der vielfältigen und z. T. sehr unterschiedlichen Gegebenheiten und Potenzialen vor Ort – die Transformation planen. **Mit dem vorliegenden Referentenentwurf wird nunmehr im Nachtrag eine zusätzliche Zielvorgabe an die Transformationspläne gestellt, welche eine deutliche Abkehr von der zuvor skizzierten BEW-Logik darstellt.**

Obgleich der VKU die Zielsetzung der Bundesregierung grundsätzlich teilt, die Emissionslast der Wärmenetze durch die umfassende Umstellung des Erzeugungs- und Brennstoffmixes auf EE-Wärme und Abwärme möglichst schnell zu senken, so ist zu befürchten, dass durch die nachträgliche Zielformulierung – nur wenige Monate dem Inkrafttreten der Förderrichtlinie (!) – bestehende Transformationspläne sowie aktuell in Ausarbeitung befindenden Transformationspläne mit hohem Aufwand z. T. im Nachtrag grundlegend angepasst werden müssten. Wärmenetzbetreiber, welche frühzeitig in die Transformationsplanung eingestiegen sind bzw. diese bereits abgeschlossen haben, müssten schlussendlich um die Umsetzung ihrer Planung fürchten, sofern der Anschluss an ihr Netz nicht mehr als Erfüllungsoption für die „65 % EE“-Vorgabe angesehen werden würde. Der politisch gewünschte und klimapolitisch notwendige Ausbau von Wärmenetzen würde konterkariert werden.

Auch weitere Argumente sprechen gegen die nachträgliche Einführung der Zielvorgabe auf (individueller) Wärmenetzebene für 2030:

- Einschlägige Studien wie z. B. Agora Klimaneutrales Deutschland 2045 zeigen, dass ein Anteil von 50 Prozent klimaneutraler Wärme in der Fernwärme einen massiven Hochlauf von Großwärmepumpen, Tiefengeothermie, Abwärme, Solarthermie, Power-to-Heat sowie auch den Einsatz von Wasserstoff erfordert. Abbildung 1 zeigt beispielhaft einen volkswirtschaftlich optimalen Transformationspfad der Fernwärme in Richtung Klimaneutralität mit einem Anteil von klimaneutraler Wärme von 50 Prozent in 2030.

**Abbildung 1: Agora Klimaneutrales Deutschland 2045 –Fernwärmevertransformationspfad**



Quelle: Agora Klimaneutrales Deutschland 2045, S. 41.

In Abbildung 1 ergibt sich der Anteil der klimaneutralen Wärme (77 TWh; ≈ 50 Prozent von 149 TWh) aus den folgenden Komponenten:

| Technologie                    | Erzeugung in 2030 (TWh) |
|--------------------------------|-------------------------|
| Industrielle Abwärme           | 5                       |
| Geothermie                     | 10                      |
| Solarthermie                   | 6                       |
| Elektrokessel                  | 3                       |
| Wärmepumpe (inkl. Umweltwärme) | 14                      |
| Wasserstoff                    | 5                       |
| Bioenergie                     | 11                      |
| Abfall biogen                  | 13                      |
| Abfall fossil                  | 10                      |
| <b>Summe</b>                   | <b>77</b>               |

Selbst in einem sehr ambitionierten Transformationspfad, wie in Agora KND 2045 dargestellt, würden in 2030 nicht alle Wärmenetze die Anforderung erfüllen, da dieser Pfad die **Erreichung des Ziels im Mittel** darstellt. Manche Wärmenetze haben einen klimaneutralen Anteil von mehr als 50 Prozent, andere hingegen einen Anteil von weniger als 50 Prozent.

Bei Wärmenetzen mit einem Anteil von weniger als 50 Prozent klimaneutraler Wärme dürfte es sich um diejenigen Wärmenetzsysteme mit geringen lokalen erneuerbare Wärme- bzw. Abwärme potenzialen handeln. Der Agora-Transformationspfad ist damit weniger ambitioniert als die nunmehr im Gesetz vorgeschlagene Mindestanforderung. Schlussendlich dürfte die gesetzliche Anforderung den eigentlich politisch avisierten Ausbau der Fernwärme damit spürbar hemmen und wie eine Ausbaubremse wirken. Die kosteneffiziente Umsetzung der Wärmetwende würde dadurch zu Lasten der Verbraucherinnen und Verbraucher gefährdet werden.

- Leider wurde es in den letzten Jahren verpasst, frühzeitig passende Rahmenbedingungen für den Aus- und Umbau von Wärmenetzen zu schaffen. Beispielhaft sei die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze erwähnt: Wurde diese bereits in der Förderstrategie Energieeffizienz und Wärme aus erneuerbaren Energien im Mai 2017 des (damaligen) BMWi als sog. Basisprogramm erstmals erwähnt, so trat die Bundesförderung erst im September 2022 – und dies mit einer Laufzeit lediglich bis 2028 und bislang unzureichenden Mitteln in Höhe von 3 Mrd. Euro bis 2026 – in Kraft. Weil die Wärmegestehungskosten von erneuerbarer Wärme und Abwärme die Kosten von konventioneller Erzeugung deutlich übersteigen, siehe hierzu das Gutachten von Prognos / Hamburg-Institut „Perspektive der Fernwärme“ (S. 7), bedarf es einer frühzeitigen Verlängerung der BEW-Förderrichtlinie, ergänzt um die Bereitstellung ausreichender Finanzmittel. Ohne Fördermaßnahmen müssten die Kosten entsprechend vollständig auf die Wärmetarife umgelegt werden, was zu spürbaren Mehrbelastungen für die Verbraucherinnen und Verbraucher führen würde.
- Großtechnische erneuerbare Wärmeprojekte sind i.d.R. kapital- und planungintensive Projekte, die mit (zeit-)aufwendigen Prüf- und Genehmigungsverfahren und langjährigen Planungs- und Realisierungszeiträumen von bis zu 10 Jahren (und länger) verbunden sind. Gerade in den größeren städtischen Wärmenetzen ist allerdings eine Mehrzahl solcher Projekte erforderlich, um den Anteil von erneuerbarer Wärme und Abwärme auf 50 Prozent anzuheben. Die Gewährleistung von Versorgungssicherheit im Netz sowie auch personelle und Finanzrestriktionen führen dazu, dass die Wärmenetze sämtliche erneuerbare Wärme und Abwärmeprojekte nicht parallel umsetzen können. Vielmehr handelt es sich um einen sukzessiven Prozess, in dem EE-Wärmekapazitäten nacheinander erbaut bzw. Abwärmequellen netzseitig erschlossen werden.

- Zahlreiche Notwendigkeiten und Voraussetzungen für den Hochlauf der erneuerbaren Wärmeerzeugung sowie die Einbindung von Abwärme liegen außerhalb des Einflusses des Wärmenetzbetreibers. Dies betrifft bspw. die Bereitstellung räumlich passender sowie auch ausreichender Flächen für erneuerbare Wärmeerzeuger. Insbesondere in den urbanen Gebieten besteht bereits heute eine hohe Nutzungskonkurrenz um verfügbare Flächen. Die erneuerbare Wärmeerzeugung erfordert daher zwingend die Flächenbereitstellung bzw. -bevorratung. Ein wichtiges Instrument, welche dies gewährleisten kann, ist die Kommunale Wärmeplanung. Gleichzeitig wird diese in der Fläche voraussichtlich erst Mitte bzw. Ende der 2020er Jahre etabliert sein, was für die teilweise Umsetzung der Pläne durch den Hochlauf der erneuerbaren Wärmeerzeuger zu spät wäre. Darüber hinaus ist bislang unklar, ob der Anlagen- und Maschinenbau überhaupt eine ausreichende Anzahl bspw. an Großwärmepumpen fertigen kann, oder ob überhaupt eine ausreichende Anzahl an Bohrtürmen für Tiefengeothermieprojekte zur Verfügung stehen, um bundesweit Projekte in der erforderlichen Anzahl umzusetzen.

**Um den Zeitverzug zwischen der Zielsetzung, den Anteil der klimaneutral erzeugten Fernwärme bis 2030 auf 50 Prozent anzuheben, und dem tatsächlichen machbaren Hochlauf möglichst gering zu halten, muss zweifelsohne Tempo im Hochlauf der EE-Wärme und Abwärme gemacht werden. Hierzu muss der bestehende Rechtsrahmen durch zielgerichtete Anpassungen konsequent auf Investitionstätigkeit ausgerichtet werden.**

Sofern sich die Bundesregierung dennoch entschließen sollte, so sind – wie dies bereits auf der Konsultationsveranstaltung zum BMWK-Diskussionspapier “Konzept für die Umsetzung einer flächendeckenden kommunalen Wärmeplanung als zentrales Koordinierungsinstrument für lokale, effiziente Wärmenutzung” am 30. November 2022 bedacht – verlängerte Fristen bei KWK-Anteilen von mehr als 50 Prozent, bei vorliegendem Transformationsplan, der die Anforderungen der BEW erfüllt, sowie bei besonderen Härten zwingend erforderlich.

## Zu § 71b Abs. 2 Satz 5

### Regelungsvorschlag:

Der Wärmenetzbetreiber bestätigt gegenüber dem Anschlussnehmer beim Abschluss eines Netzanschlussvertrages, dass er einen Transformationsplan ~~nach Satz 2 und 3~~ erstellt und bei der zuständigen Stelle vorgelegt hat.

### **Begründung:**

Bisher gibt es Transformationspläne, die nach BEW gefördert werden, und damit einen Förderbescheid haben, und ungefördernte Transformationspläne, die keinen Bescheid erhalten, jedoch die Anforderungen der BEW erfüllen und damit anerkannt sind. Es gibt also für die Pläne bislang keine eigene „zuständige Stelle“. Daher sollte dies gestrichen werden und z. B. ein Wirtschaftsprüfer-Testat ausreichen.

### **Zu § 71f Abs. 4**

#### **Regelungsvorschlag:**

~~Der zur Erzeugung der gasförmigen Biomasse eingesetzte Anteil von Getreidekorn oder Mais in jedem Kalenderjahr darf insgesamt höchstens 40 Masseprozent betragen. Als Mais im Sinn von Satz 1 sind Ganzpflanzen, Maiskorn Spindel Gemisch, Körnermais und Lieschkolbenschrot anzusehen. Satz 1 ist nur für neue Vergärungsanlagen anwendbar, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes in Betrieb genommen werden.~~

### **Begründung:**

Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund Biomethan über die Anforderungen der Nachhaltigkeitskriterien gemäß den europäischen Vorgaben der RED II bzw. der nationalen Umsetzung in der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung (gem. Abs. 1) hinaus weitere Anforderungen zur Anerkennung als Erfüllungsoption im GEG erfüllen muss. Lediglich die Nutzung des Massenbilanzsystems für den gesamten Transport und Vertrieb des Biomethans von seiner Herstellung über seine Einspeisung in das Erdgasnetz und seinen Transport im Erdgasnetz bis zu seiner Entnahme aus dem Erdgasnetz eine sinnvolle und nachvollziehbare Forderung. Absatz 2 ist daher ersatzlos zu streichen.

### **Zu § 71i Abs. 1 Satz 1**

#### **Regelungsvorschlag:**

Nach einer Heizungshavarie kann einmalig und höchstens für ~~drei-fünf~~ Jahre übergangsweise 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

### **Begründung:**

Die Übergangsfrist für den Einbau einer mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlage im Falle einer Heizungshavarie ist mit drei Jahren deutlich zu kurz angesetzt. Die Frist sollte, u. a. zur Berücksichtigung des Fachkräftemangels aber auch um Geschäftsmodelle auf Basis gebrauchter Heizkessel am Markt zu etablieren, auf mindestens fünf Jahre verlängert werden.

## **Zu § 71h Abs. 1 Nummer 3**

### **Regelungsvorschlag:**

Beim Einbau oder Aufstellung einer Wärmepumpen-Hybridheizung gelten die Vorgaben des § 71 Absatz 1 als erfüllt, wenn

1. der Betrieb bivalent parallel mit Vorrang für die Wärmepumpe erfolgt, sodass der Spitzenlasterzeiger nur eingesetzt wird, wenn der Wärmebedarf nicht mehr von der Wärmepumpe gedeckt werden kann,
2. die einzelnen Wärmeerzeuger, aus denen die Wärmepumpen-Hybridheizung kombiniert ist, über eine gemeinsame, fernansprechbare Steuerung verfügen und
3. der Spitzenlasterzeiger im Fall des Einsatzes von gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen ein Brennwertkessel, **eine KWK-Anlage oder eine Brennstoffzelle** ist.

### **Begründung:**

Im bestehenden GEG gilt KWK als Erfüllungsoption, wenn ihr Wärmeanteil mindestens 50 Prozent beträgt. Der Vorschlag führt den aktuellen Erfüllungstatbestand zukunftsorientiert fort und wird der Tatsache gerecht, dass gerade in großen Wohn- und Nichtwohngebäuden bzw. -quartieren mit Wärmepumpen keine Möglichkeit besteht, das „65 % EE“-Ziel zu erreichen, weil das Wärmeverteilsystem aufgrund des Temperaturniveaus nicht geeignet oder die Stromnetzanschlusskapazität des Verteilnetzes nicht ausreichend und unter wirtschaftlich-sozialen Gesichtspunkten auch nicht herzustellen ist.

Mit Aufnahme der KWK-Erfüllungsoption im GEG wird die hohe Bedeutung der dezentralen Kraft-Wärme-Kopplung für das Energiesystem der Zukunft implementiert, in dem KWK flexibel sowohl positive als auch negative Residuallasten auf der Verteilnetzebene auszugleichen vermag, an das in zunehmendem Maße Elektrowärmepumpen und Ladepunkte für die Elektromobilität angeschlossen werden müssen. Insbesondere in der Heizperiode zwischen Oktober und März, in der Photovoltaik naturgemäß nur bedingt zur Sicherheit der Stromversorgung beitragen kann und Luft-Wasser-Wärmepumpen ihre ineffizientesten Leistungsziffern verzeichnen, können dezentrale KWK-Anlagen ihre Netzdienlichkeit innovativ entfalten.

## **Zu § 71j Abs. 1**

### **Regelungsvorschlag:**

Bis zum Anschluss an ein Wärmenetz nach § 71b Absätze 1 oder 2 kann eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Vorgaben des § 71 Absatz 1 erfüllt, wenn

1. der Gebäudeeigentümer einen Vertrag zur Lieferung von ~~mindestens 65 Prozent~~ Wärme ~~aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme~~ nachweist, auf dessen Basis er ab dem Zeitpunkt des Anschlusses des Gebäudes an das Wärmenetz, ~~spätestens 15 Jahre nach Vertragsabschluss jedoch nach Ablauf des 31. Dezember 2034~~, beliefert wird
2. der Wärmenetzbetreiber der nach Landesrecht zuständigen Behörde für das Versorgungsgebiet einen ~~Investitionsplan mit zwei- bis dreijährlichen Meilensteinen~~ Transformationsplan oder eine Machbarkeitsstudie für die Erschließung des Gebiets mit einem Wärmenetz und dessen Versorgung ~~mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bis zum 1. Januar 2035~~ vorgelegt hat und
3. ~~der Wärmenetzbetreiber dem Gebäudeeigentümer garantiert, dass das Wärmenetz innerhalb von zehn Jahren, spätestens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034 in Betrieb genommen wird.~~

#### Begründung:

Mit dem § 71j adressiert die Bundesregierung die Gegebenheit, dass im Falle einer Heizungshavarie der Anschluss an ein Wärmenetz zwar perspektivisch erfolgen soll, ein Anschluss aber nicht unmittelbar möglich ist (z. B. weil das Gebiet noch nicht vollumfänglich durch ein Wärmenetz erschlossen ist). Daher ist es richtig, besondere Übergangsfristen vorzusehen, um die Versorgung zwischen Heizungshavarie und dem Anschluss an das Wärmenetz zu sichern.

Allerdings stellt der Regelungsvorschlag derart hohe Ansprüche an den Vertragsabschluss, dass dieser de facto durch den Wärmenetzbetreiber nicht angeboten werden kann. So können viele Netzbetreiber aufgrund von unsicheren Rahmenbedingungen aktuell nicht einschätzen – und schon gar nicht garantieren –, dass das Netz, an dem der Anschluss erfolgen soll, bis 2035 zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbarer Wärme und Abwärme bespeist wird. Dem Gebäudeeigentümer würde es diesem Fall nur übrigbleiben, eine objektbasierte Heizung einzubauen bzw. zu betreiben. Im Rahmen eines Fernwärme-Vorrang- bzw. Eignungsgebietes würde dies aber eine ineffiziente Lösung darstellen, weil die Wirtschaftlichkeit der Netze mit der Anschlussdichte steigt.

Der Regelungsvorschlag adressiert diesen Umstand: Die Streichung der 65-Prozent-Vorgabe ist zwingend erforderlich, damit der Wärmenetzbetreiber dem Gebäudeeigentümer überhaupt einen Wärmeliefervertrag anbieten kann. Anstelle der Befristung auf 2035 sollte die Übergangsfrist auf maximal 15 Jahre zwischen Vertragsabschluss und Wärmenetzanbindung gelten.

Damit liegt die Nutzungsdauer der konventionellen Heiztechnik noch immer unterhalb der technischen Lebensdauer und stellt damit noch immer eine „Übergangslösung“ dar. Nummer 4 ist mit Verweis auf Nummer 1 zu streichen, weil ein Wärmeliefervertrag nach Satz 1 bereits rechtliche Sicherheit über den perspektivischen Netzanschluss schafft.

## Zu § 71j Abs. 2

### Regelungsvorschlag:

Die zuständige Behörde stellt durch Bescheid fest, dass ~~der Wärmenetzbetreiber mit der Umsetzung des Investitionsplans gegenüber den im Investitionsplan vorgesehenen Meilensteinen nach Absatz 1 Nummer 2 mehr als zwei Jahre in Verzug ist oder~~ die Umsetzung des Projekts aufgegeben wurde. Jede Heizungsanlage, die spätestens innerhalb eines Jahres, nachdem der Bescheid nach Satz 1 bestandskräftig oder unanfechtbar geworden ist, neu eingebaut wird, muss die Anforderungen nach § 71 Absatz 1 mit einer Übergangsfrist von einem Jahr erfüllen.

### Begründung:

Verzögerungen in der Realisierung des Netzausbau können durch Ursachen bedingt sein, welche nicht im Verantwortungsbereich des Wärmenetzbetreibers liegen (z. B. langwierige bzw. verzögerte Genehmigungsverfahren, verfügbare (Bau-)Materialien usw.). Die Erfahrungen der letzten Jahre, u. a. die Corona-Pandemie, haben gezeigt, dass globale Krisen die Volkswirtschaft (und damit Lieferketten, Produktverfügbarkeiten usw.) unmittelbar und massiv betreffen können. Diesem Umstand sollen die Streichungen in Satz 1 Rechnung getragen werden. Darüber hinaus gilt: Wenn die Gefahr besteht, dass bei einer zweijährigen Verzögerung der Investitionsrealisierung der Gebäudeeigentümer eine anderweitige Heiztechnologie einsetzen soll, dann wird der Wärmenetzbetreiber dem Gebäudeeigentümer aufgrund dieses Risikos keinen Wärmeliefervertrag anbieten können.

## Zu § 71j Abs. 3

### Regelungsvorschlag:

Sofern die Heizungsanlage nach Ablauf der Frist nach Absatz 1 nicht über das Wärmenetz ~~mit mindestens 65 Prozent Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme~~ betrieben oder versorgt werden kann, ist der Betreiber der Heizungsanlage verpflichtet, die Anforderungen nach den §§ 71 bis 71h einzuhalten. Satz 1 ist entsprechend ein Jahr nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die zuständige Behörde festgestellt hat, dass das beabsichtigte Wärmenetz nicht weiterverfolgt wird ~~oder die Umsetzung sich mehr als zwei Jahre in Verzug befindet~~.

### **Begründung:**

Kein Wärmenetzbetreiber kann aufgrund unklarer Rahmenbedingungen garantieren, dass das Wärmenetz bis 2035 mit mindestens 65 Prozent Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bespeist wird. Sofern diese Anforderung bestehen bleibt, kann dieser keinen Wärmeliefervertrag anbieten.

### **Zu § 71j Abs. 4**

#### **Regelungsvorschlag:**

~~Der Gebäudeeigentümer hat in den Fällen der Absätze 2 oder 3 einen Anspruch gegen den Wärmenetzbetreiber, der nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 den Anschluss garantiert hat, auf Erstattung der daraus entstehenden Mehrkosten. Dies ist nicht anzuwenden, wenn der Wärmenetzbetreiber die Entstehung der Mehrkosten nicht zu vertreten hat~~

#### **Begründung:**

Sofern dem Gebäudeeigentümer Schadensersatzanforderungen gegen den Wärmenetzbetreiber als Folge eines nach § 71j Abs. 1 Satz 1 abgeschlossenen Wärmeliefervertrages zugestanden werden sollte, dann wird der Wärmenetzbetreiber dem Gebäudeeigentümer diesen wahrscheinlich gar nicht erst anbieten. § 71j Abs. 4 wäre daher ein „showstopper“ für den eigentlich sehr sinnvollen Ansatz des § 71j. Der Absatz ist daher ersatzlos zu streichen.

### **Zu § 71k – Übergeordnete Anmerkungen**

Es sollte möglich sein, dass anstatt durch Wasserstoff die Anforderung auch durch seine Derivate und grüne Gase (Bio-Erdgas, synthetisches Methan) erfüllt werden können. Deswegen sollte es stets lauten: „mit Wasserstoff, seinen Derivaten oder grünen Gasen“.

Zudem ist Voraussetzung für jegliche Vorgaben hinsichtlich der Transformation von Gasnetzen (Erstellung von Plänen, Abstimmung mit Regulierungsbehörden etc.), dass es für die Netzbetreiber dringend notwendige Sicherheiten hinsichtlich der mit dem EU-Gaspaket diskutierten Unbundling-Regeln gibt.

Kernbotschaften des VKU sind hierbei:

- kein horizontales Unbundling von Gas- und Wasserstoffnetzbetreibern
- Unterscheidung zwischen FNB und VNB bei Wasserstoffnetzen

Bei allen Vorgaben und Planungen, die aus dem GEG oder zukünftig auch aus der KWP resultieren, gilt es in jedem Falle, kostspielige, weil **wirtschaftlich nicht ausgelastete parallele Netzinfrastrukturen in örtlich zusammengehörigen Versorgungsgebieten einer**

**Kommune** unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Netz- und Versorgungsstrukturen zu vermeiden (bspw. den parallelen Betrieb eines H2- und eines Erdgasnetzes). Dies bedeutet in Konsequenz aber auch, dass rechtzeitig für das Energieversorgungsunternehmen und für dessen Kunden tragbare finanzielle Lösungen entwickelt werden müssen, um beim Erreichen von „Kippunkten“ einen zeitnahen Ausstieg zu ermöglichen. Verkürzte Abschreibungszeiten und ein Verzicht auf den Effizienzvergleich in der Regulatorik sind dabei mögliche Instrumente, um diesen Übergang zu gestalten.

Außerdem muss eine grundsätzliche Lösung für die im Rahmen der **Marktraumumstellung (MRU)** nichtanpassbaren Geräte gefunden werden. Diese im Rahmen der **MRU** von L- auf H-Gas nichtanpassbaren Erdgasgeräte, bei denen der Austausch der Brennerdüse nicht ausreicht, müssen zeitnah ausgetauscht werden. Diese Kunden benötigen eine sofort umsetzbare Lösung und können nicht im Rahmen des MRU-Prozesses kurzfristig auf ein anderes Wärmeversorgungssystem wechseln oder gar warten, da Wärmenetzanschlüsse nur in seltenen Fällen kurzfristig umgesetzt werden können und für den Einsatz von Wärmepumpen in der Regel vorab Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Dazu sind weitere zeitintensive Aspekte (Lieferzeiten, Handwerker Verfügbarkeit, Planung, Einbau) zu berücksichtigen. Daher müssen auch hier entsprechende **praxisnahe Übergangsfristen** im GEG gewährt werden. Diese sollten ebenfalls mit den in § 71k genannten Fristen harmonieren.

Des Weiteren muss für die betroffenen Kunden kurzfristig ein kostenloses und verpflichtendes **Beratungsangebot auf kommunaler Ebene** eingerichtet werden, dass sich mit individuellen Anliegen zur notwendigen Umrüstung von Erdgasanlagen auseinandersetzt. Dieses Beratungsangebot sollte durch ein **Begleitschreiben des Bundes** unterstützt werden, um betroffene Kunden nicht als Leidtragende der aktuellen Situation hervorheben zu lassen und die MRU nicht durch übermäßige Bearbeitung von Kundenanliegen oder in letzter Konsequenz erforderliche Sperrmaßnahmen zu belasten oder gar zu gefährden.

## Zu § 71k Abs. 1 Nummer 1

### Regelungsvorschlag:

Beim Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme, die sowohl Erdgas als auch 100 Prozent Wasserstoff, **seine Derivate oder grüne Gase** verbrennen kann, darf der Eigentümer noch bis zum Ablauf des 31. Dezember **2044** Erdgas ohne Einhaltung der Vorgaben des § 71 zur Wärmeerzeugung nutzen, sofern

1. der Gasverteilnetzbetreiber, an dessen Netz die Heizungsanlage angeschlossen ist, **bis zum 31. Dezember 2026** einen Transformationsplan für die verbindliche, vollständige Umstellung der Versorgung seiner Kunden auf Wasserstoff bis zum

Ablauf des ~~31. Dezember 2034~~ 31. Dezember 2044 nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 vorgelegt hat,

**Begründung:**

Die Frist für die Erstellung eines Gas-Transformationsplans sollte an die Frist für Fernwärmenetze angelehnt werden. Dies macht vor dem Hintergrund der Kommunalen Wärmeplanung Sinn, und berücksichtigt entsprechende Planungs- und Vorbereitungszeiten.

Zudem muss die Frist für die vollständige Umstellung geändert werden. Die Klimaziele für das Gasnetz werden ansonsten faktisch von 2045 um zehn Jahre vorverlegt.

**Zu § 71k Abs 1 Nummer 2**

**Regelungsvorschlag:**

der ~~Gebäudeeigentümer~~ Anschlussnehmer im bilanziellen Energiebezug ab dem 1. Januar 2030 50 Prozent ~~grüne Gase Wasserstoff, seine Derivate oder grüne Gase~~ und ab dem 1. Januar 2035 65 Prozent ~~grünen oder blauen Wasserstoff Wasserstoff, seine Derivate oder grüne Gase~~ bezieht ~~und dies zum jeweiligen Stichtag nachweist~~,

**Begründung:**

Es fehlt die Möglichkeit einer bilanziellen Berücksichtigung, die dringend nötig ist. Dies schafft die Flexibilität für den Anschlussnehmer, die Vorgaben auch dann zu erreichen, wenn unmittelbar am Netzanschluss zu den genannten Fristen noch kein Wasserstoff, seine Derivate oder grünen Gase verfügbar sind und bietet damit einen praxisgerechten Ansatz, um auf Unwägbarkeiten bei der Umstellung der Infrastruktur angemessen reagieren zu können.

**Zu § 71k Abs 1 Nummer 4**

**Regelungsvorschlag:**

der Gasnetzbetreiber, an dessen Netz die Heizungsanlage angeschlossen ist, ~~dem Gebäu-deeigentümer garantiert, dass die Wasserstoffinfrastruktur innerhalb von zehn Jahren, spätestens jedoch bis zum 1. Januar 2035 in Betrieb genommen ist~~ gegenüber dem nach § 71 Absatz 1 verantwortlichen Anschlussnehmer beim Abschluss eines Netzanschlussvertrages bestätigt, dass er einen Transformationsplan nach Absatz 2 erstellt hat. Für Anschlüsse, die bis zum 31. Dezember 2026 angefragt werden, ist für eine Bestätigung nach Satz 1 ausreichend, wenn eine ernsthafte Vorplanung vorliegt; Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

### **Begründung:**

Anstatt von einer Garantie sollte hier auf das Vorliegen des Transformationsplans abgestellt werden. Aufgrund der Unsicherheiten, die bis Ende 2026 noch bestehen können, ist bis zu dem Zeitpunkt eine ernsthafte Vorplanung als ausreichend anzusetzen.

### **Zu § 71k Abs. 2**

#### **Regelungsvorschlag:**

Im Transformationsplan nach Absatz 1 Nummer 1 muss der Gasnetzbetreiber, an dessen Netz die Heizungsanlage angeschlossen ist, darlegen, wie in seinem Netzbereich die Umstellung der Gasnetzinfrastruktur auf eine Wasserstoffinfrastruktur oder alternativ eine Vollversorgung mit Biomethan bis zum ~~1. Januar 2035~~ 31. Dezember 2044 erfolgen soll. Der Transformationsplan soll den allgemein anerkannten Regeln entsprechen; § 49 Abs. 2 Nr. 2 Energiewirtschaftsgesetz gilt entsprechend. Falls eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, muss der Transformationsplan im Einklang mit dieser stehen. Insbesondere muss der Transformationsplan detailliert die technische Ertüchtigung der lokalen Umstellzone für die Durchleitung von 100 Prozent Wasserstoff bis spätestens zum 1. Januar 2040 oder alternativ ein belastbares Konzept für die langfristige perspektivische Vollversorgung mit Biomethan (ggf. mit Wasserstoffzumischung) festlegen und dies in einem Investitionsplan ~~Der Transformationsplan muss einen Investitionsplan mit zwei- bis dreijährlichen Meilensteinen für die Umsetzung des Neubaus oder der Umstellung des Gasnetzes auf Wasserstoff enthalten~~ hinterlegen. Für die Sicherstellung der Anforderungen an den bilanziellen Energiebezug gemäß Absatz 1 Nummer 2 sind die Gaslieferanten verpflichtet, dem verantwortlichen Anschlussnehmer ausschließlich entsprechende Gaslieferverträge anzubieten. Der Gasverteilnetzbetreiber übermittelt die jeweils geltenden Anforderungen des Absatz 1 Nummer 2 an die Lieferanten im Rahmen der Marktkommunikation in einem massengeschäftstauglichen Verfahren im Sinne des § 41 GasNZV. Erfolgt der Energiebezug durch einen Anschlussnutzer, ist dieser vom verantwortlichen Anschlussnehmer zum Abschluss von entsprechenden Gaslieferverträgen zu verpflichten.

#### **Begründung:**

Es ist erforderlich, den Transformationsplan konkreter zu definieren.

### **Zu § 71k Abs. 4**

#### **Regelungsvorschlag:**

Sofern die Heizungsanlage nach Ablauf des 31. Dezember 2044 nicht mit mindestens 65 Prozent grünem oder blauen Wasserstoff betrieben werden kann, weil der Gasverteilnetzbetreiber eine technische Ertüchtigung der lokalen Umstellzone nicht bis zum 31. Dezember 2040 abgeschlossen hat ~~Neubau oder die Umstellung des Verteilnetzes~~

~~nicht abgeschlossen sind oder dieses nicht an ein vorgelagertes Wasserstoff Transportnetz oder an eine gesicherte lokale Wasserstoff Produktion angeschlossen ist~~, ist der Verantwortliche für die Heizungsanlage verpflichtet, die Anforderungen nach den §§ 71 bis 71o einzuhalten. Satz 1 gilt entsprechend ein Jahr nach dem Zeitpunkt, zu dem die zuständige Behörde oder die Regulierungsbehörde feststellt, dass die beabsichtigte Umstellung oder der Neubau eines Wasserstoffverteilnetzes nicht weiterverfolgt wird oder die geplante Umsetzung nach Absatz 2 sich mehr als ~~zwei-drei~~ Jahre in Verzug befindet.

#### Begründung:

Mit der in Satz 4 vorgesehenen Regelung wird bei Nichterfüllung des Transformationsplans faktisch ein Schadensersatzanspruch des Betreibers der Heizungsanlage gegenüber dem Gasnetzbetreiber konstituiert. Positiv ist dabei anzumerken, dass der noch im Referentenentwurf vorgesehene Schadensersatzanspruch gegenüber dem Netzbetreiber bei der Umstellung des Netzes auf Wasserstoff ergänzt wurde (s. gelbe Markierung). Die Netzbetreiber dürften nunmehr nicht mehr pauschal in Regress genommen werden. So soll dieser Anspruch bei nicht erfolgter Umstellung des Netzes entfallen, wenn der Gasverteilnetzbetreiber für die Entstehung der verursachten Mehrkosten nicht verantwortlich ist.

Insbesondere beim Thema Wasserstoff gibt es derzeit **allerdings** nur grobe Schätzungen, wann diese marktnah und in ausreichender Menge im Verteilnetz zur Verfügung stehen. **Auch wenn die Verfügbarkeit als nicht unrealistisch einzuschätzen ist,** liegt **dies doch** nicht in der Hand der Verteilnetzbetreiber, daher können diese keine haftungsrelevanten Garantien dafür abgeben, ab wann die Verteilnetze auf Wasserstoff umgestellt werden. Investitions- und Transformationspläne, die man jetzt erstellt, können somit gar nicht punktscharf sein. **Auch deshalb** wäre der Zeitpunkt der Haftung des Netzbetreibers zumindest nach hinten zu schieben (also nicht bereits ab 2 Jahren Verzug). Insgesamt jedoch überzeugt weiterhin nicht, warum eine Garantie von einem Infrastrukturbetreiber abgegeben werden soll, die über seine unmittelbare technische Fähigkeit der Netzmumstellung hinausgeht. Deshalb sollte die benannte Regelung der Sätze 3 und 4 analog zur vorgeschlagenen Verfahrensweise zu § 71 j Abs. 4 vollständig gestrichen werden.

Sofern eine Regelung zur Erstattung im Interesse der Anlagenbetreiber beibehalten werden soll, wäre dies nur vertretbar, wenn die Verpflichtung ausschließlich auf die Verpflichtung des Netzbetreibers rekurriert, ein Netz technisch umzustellen, sofern die dafür maßgeblichen und von ihm nicht verantwortbaren Rahmenbedingungen gegeben sind, also etwa Wasserstoff auch tatsächlich anliegt.

## Zu § 71o Abs. 1

### Regelungsvorschlag:

~~Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauen Wasserstoff oder den daraus hergestellten Derivaten zur Erzeugung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser betrieben wird, trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffes nur bis zu der Höhe der Kosten, die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfielen. Der Stromdurchschnittspreis wird für die gesamte Abrechnungsperiode aus den Strompreisen für Haushalte gebildet, die das Statistische Bundesamt nach der Verordnung (EU) 2016/1952 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Oktober 2016 über europäische Erdgas- und Strompreisstatistik und zur Aufhebung der Richtlinie 2008/92/EG (ABl. L 311 vom 17.11.2016, S. 1) als Durchschnittspreise einschließlich Steuern, Abgaben und Umlagen halbjährlich erhebt und auf dessen Internetseite veröffentlicht. Der Stromdurchschnittspreis wird für eine Abrechnungsperiode als arithmetischer Mittelwert aus den Strompreisen für Haushalte der Kategorie „Insgesamt“ für die Berichtszeiträume gebildet, die sich mit der Abrechnungsperiode überschneiden. Versorgt der Mieter sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, hat er gegen den Vermieter einen Anspruch auf Erstattung der nach den Sätzen 1 und 2 zu ermittelnden Kosten für verbrauchten Brennstoff, die über die Höhe des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 hinausgehen.~~

### Begründung:

Nach Auffassung des VKU ist das GEG nicht dazu geeignet, den Mieterschutz sicherzustellen. Zudem wird die § 71o die in Abs. 1 vorgeschlagene Lösung als wenig praktikabel bewertet und droht, den Ausbau von Wärmenetzen durch die Einbeziehung von § 71b empfindlich zu hemmen. Der VKU fordert daher die Streichung des Paragrafen.

Zumindest sollte Satz 1 in folgenden Fällen nicht zur Anwendung kommen:

- a) Es liegt für das Gebäude/Quartier ein Transformationsplan bzw. eine kommunale Wärmeplanung vor, die eine Umstellung auf die in Satz 1 genannten Brennstoffe vorsieht/zulässt oder
- b) das Gebäude bereits einen guten Sanierungszustand aufweist (wie beispielsweise in Absatz 2 Nummern 1 bis 3 für Gebäude mit Wärmepumpen beschrieben ist).
- c) wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen.

## **Zu §72 Abs. 4**

### **Regelungsvorschlag:**

Heizkessel dürfen längstens bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. **Ihr Betrieb mit blauem Wasserstoff ist über 2044 hinaus möglich.**

### **Begründung:**

Es bedarf der Klarstellung, dass das Verbot fossiler Brennstoffe den Einsatz von blauem Wasserstoff nicht miteinschließt.

**Bei Rückfragen oder Anmerkungen stehen Ihnen zur Verfügung:**

Dr. Jürgen Weigt  
Stellv. Bereichsleiter Energiesystem  
und Energieerzeugung  
Telefon: +49 30 58580-387  
E-Mail: [weigt@vku.de](mailto:weigt@vku.de)

Rainer Stock  
Bereichsleiter Netzwirtschaft  
Telefon: +49 30 58580-190  
E-Mail: [stock@vku.de](mailto:stock@vku.de)

Nils Weil  
Referent Wärmemarkt  
Telefon: +49 30 58580-388  
E-Mail: [weil@vku.de](mailto:weil@vku.de)

Isabel Orland  
Fachgebietsleiterin Gasnetz  
Telefon: +49 30 58580-196  
E-Mail: [orland@vku.de](mailto:orland@vku.de)

## ›STELLUNGNAHME

### zu den Leitplanken der Ampel-Faktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes vom 13.06.2023

Berlin, 21.06.2023

Der Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU) vertritt über 1.500 Stadtwerke und kommunalwirtschaftliche Unternehmen in den Bereichen Energie, Wasser/Abwasser, Abfallwirtschaft sowie Telekommunikation. Mit rund 293.000 Beschäftigten wurden 2020 Umsatzerlöse von 123 Milliarden Euro erwirtschaftet und mehr als 16 Milliarden Euro investiert. Im Endkundensegment haben die VKU-Mitgliedsunternehmen signifikante Marktanteile in zentralen Ver- und Entsorgungsbereichen: Strom 66 Prozent, Gas 60 Prozent, Trinkwasser 89 Prozent, Wärme 88 Prozent, Abwasser 45 Prozent. Die kommunale Abfallwirtschaft entsorgt jeden Tag 31.500 Tonnen Abfall und hat rund 76 Prozent ihrer CO<sub>2</sub>-Emissionen seit 1990 eingespart – damit ist sie der Hidden Champion des Klimaschutzes. Immer mehr Mitgliedsunternehmen engagieren sich im Breitbandausbau: 206 Unternehmen investieren pro Jahr über 957 Millionen Euro. Künftig wollen 80 Prozent der kommunalen Unternehmen den Mobilfunkunternehmen Anschlüsse für Antennen an ihr Glasfasernetz anbieten. Wir halten Deutschland am Laufen – klimaneutral, leistungsstark, lebenswert. Unser Beitrag für heute und morgen: #Daseinsvorsorge. Unsere Positionen: [2030plus.vku.de](http://2030plus.vku.de).

#### Interessenvertretung:

Der VKU ist registrierter Interessenvertreter und wird im Lobbyregister des Bundes unter der Registernummer: R000098 geführt. Der VKU betreibt Interessenvertretung auf der Grundlage des „Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes“.

**Verband kommunaler Unternehmen e.V. • Invalidenstraße 91 • 10115 Berlin**  
**Fon +49 30 58580-0 • Fax +49 30 58580-100 • [info@vku.de](mailto:info@vku.de) • [www.vku.de](http://www.vku.de)**

Der VKU ist mit einer Veröffentlichung seiner Stellungnahme (im Internet) einschließlich der personenbezogenen Daten einverstanden.

Der Verband kommunaler Unternehmen (VKU) bedankt sich für die Möglichkeit, im Rahmen der Sachverständigenanhörung zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) Stellung zu nehmen zu können. Gemeinsam mit dem „Schwestergesetz“, dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG), wird das GEG den ordnungsrechtlichen Rahmen der Wärmewende maßgeblich prägen bzw. diesen bilden. Um einen konsistenten Rechtsrahmen zu schaffen ist die sinnvolle Verzahnung der beiden Gesetze unerlässlich. Doppelungen und Widersprüche zwischen beiden Gesetzen aber auch gegenüber anderen Gesetzen und Verordnungen sind zu vermeiden, um einen konsistenten Rechtsrahmen zu schaffen. Daher plädiert der VKU dafür, GEG und WPG gemeinsam in der zweiten Jahreshälfte zu beraten.

## Stellungnahme

Die Wärmeversorgung der Zukunft wird auf Basis von Strom (für Wärmepumpen), Wärmenetzen und erneuerbaren Gasen erfolgen. Die leitungsgebundenen Infrastrukturen der öffentlichen (Energie-)versorgung gewinnen im Zuge der Wärmewende damit insgesamt an Bedeutung. Damit wird die Rolle der Stadtwerke, welche im Wärmemarkt insb. als Betreiber der unterschiedlichen Infrastrukturen zur Strom-, Gas- und Wärmeversorgung tätig sind, im Zuge der Wärmewende gestärkt.

In der Vergangenheit fokussierte sich die Wärmepolitik (zu) stark auf die Betrachtung einzelner Gebäude. Diese Fokussierung führte - zusätzlich bedingt durch die Nichtberücksichtigung der übergeordneten Infrastruktur- und Wärmeversorgungs-systeme - vielfach zu ineffizienten Lösungen. Gerade im Wärmemarkt, welcher durch eine starke soziale Komponente geprägt ist, erweist sich dies als problematisch. Der VKU begrüßt es daher sehr, dass die Bundesregierung mit der verpflichtenden Einführung der Wärmeplanung hier einen Paradigmenwechsel hin zu einer infrastrukturorientierte(re)n Politik vornimmt: Die Wärmeplanung berücksichtigt die vielfältigen und heterogenen Gegebenheiten vor Ort, ermöglicht die Entwicklung von lokal optimalen Transformationsstrategien und schafft schlussendlich Investitions- und Planungssicherheit für die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der kommunalen Energienetze.

**Vor diesem Hintergrund begrüßt der VKU die Stärkung der Wärmeplanung als zentralen Ergebnis der zwischen den Fraktionen von SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und FDP am 13.06.2023 vereinbarten „Leitplanken“ (Gliederungspunkt 1a bis c).** Mit dem Umstand, dass zunächst eine Wärmeplanung vorliegen muss, ehe die GEG-Regelungen zum Heizungstausch greifen, wird gewährleistet, dass der technologische Lösungsspielraum für die Umsetzung der Wärmewende vor Ort nicht eingeschränkt wird. Gleichzeitig müssen die Wechsel- und Folgewirkungen zwischen Wärmeplanung und GEG sorgfältig bedacht werden, damit schlussendlich ein konsistenter wärmepolitischer Rahmen geschaffen wird.

**Der VKU begrüßt die Ankündigung, beim Umstieg auf klimaneutrale Heizungssysteme die verschiedenen Optionen gleichwertig zu behandeln (Gliederungspunkt 2a, Punkt 2), um damit den regionalen Unterschieden Rechnung zu tragen.** Konkretisierende Erläuterungen bedarf es allerdings bei den angekündigten „Fahrplänen“, mit denen Kommunen und Betreiber den Hochlauf des Wasserstoffs bis 2045 und damit die Transformation der Gasnetze gewährleisten sollen. Technologieoffenheit darf nämlich nicht nur auf dem Papier stehen! Bereits seiner Stellungnahme zum vorliegenden GEG-Regierungsentwurf (siehe Anlage 1) hatte der VKU die Anforderungen an Gasnetzbetreiber in Form von Transformationsplänen mit pauschalen Fristen und Garantieforderungen, etwa die vollständige Umstellung auf Wasserstoff bis zum Jahr 2035, als nahezu unerreichbar kritisiert.

**Die Ankündigung, unnötige ordnungsrechtliche Vorgaben zu streichen (Gliederungspunkt 2b), ist in Hinblick auf die Regelungen mit Bezug zur Fernwärme ausdrücklich zu begrüßen.** Für die Fernwärme bedeutet dies u.a. den Verzicht auf die Vorlage von Planwerk, welches über die BEW-Transformationspläne hinausgeht (nach § 71j Abs. 1 Nummer 3 RegE), sowie die deutliche Vereinfachung des § 71j Abs. 1, welcher den eigentlich sehr sinnvolle Ansatz einer Zwischenlösung bei Heizungshavarie und dem perspektivischen Anschluss an ein Wärmenetz adressiert. Die Anforderungen sind allerdings zum Nachteil von Gebäudeeigentümer und Wärmenetzbetreiber derart anspruchsvoll, dass der Ansatz in der Praxis kaum Anwendung finden wird. Um den Wärmenetzausbau derart zu beschleunigen, wie es sich die Bundesregierung in der Abschlusserklärung des Fernwärmegipfels vom 12.06.2023 zum Ziel gesetzt hat (100.000 Gebäude-Neuanschlüsse an Wärmenetze p.a.), sollte die Vorlage eines BEW-Transformationsplan, der die Klimaneutralität bis spätestens zum 31.12.2044 vorsieht, ausreichen. Die ergänzende Vorgabe, dass der Transformationsplan die schrittweise Umstellung der Wärmeversorgung auf 50 Prozent klimaneutrale Wärme bis zum Jahr 2030 ausweist, ist zu streichen.

**Mit Gliederungspunkt 4 einigen sich die Bundestagsfraktionen darauf, Haushalte bei den notwendigen Neuinvestitionen durch eine Förderung möglichst passgenaue zu unterstützen.** Die finanzielle Unterstützung durch den Staat ist wichtig, um Haushalte im Zuge der Wärmewende nicht zu überfordern und damit die Akzeptanz der Wärmewende zu sichern. Obgleich dies nicht im GEG zu regeln ist, so weist der VKU nachdrücklich auf die Notwendigkeit hin, die Emissionsminderung in den unterschiedlichen Energienetzen (Strom, Gas, Wärme) auskömmlich und kontinuierlich finanziell zu unterstützen.

**Bei Rückfragen oder Anmerkungen stehen Ihnen zur Verfügung:**

Dr. Jürgen Weigt  
Stellv. Bereichsleiter Energiesystem  
und Energieerzeugung  
Telefon: +49 30 58580-387  
E-Mail: [weigt@vku.de](mailto:weigt@vku.de)

Rainer Stock  
Bereichsleiter Netzwirtschaft  
Telefon: +49 30 58580-190  
E-Mail: [stock@vku.de](mailto:stock@vku.de)

Nils Weil  
Referent Wärmemarkt  
Telefon: +49 30 58580-388  
E-Mail: [weil@vku.de](mailto:weil@vku.de)

Isabel Orland  
Fachgebietsleiterin Gasnetz  
Telefon: +49 30 58580-196  
E-Mail: [orland@vku.de](mailto:orland@vku.de)



---

**Stellungnahme**  
Deutsche Umwelthilfe e. V. (DUH)

---

**Gesetzentwurf der Bundesregierung**

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

**BT-Drs. 20/6875**

siehe Anlage

---



## **Stellungnahme zum Referentenentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) einen Entwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und mehreren Verordnungen zur Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien erarbeitet. Damit wird die gesetzliche Grundlage für die im Koalitionsvertrag beschlossene Vorgabe von 65 Prozent erneuerbaren Energien bei neuen Heizungen ab 2024 geschaffen. Die Deutsche Umwelthilfe bedankt sich für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem Referentenentwurf abzugeben und reicht hiermit ihre Punkte ein.

Berlin, den 12. April 2023

### **I. Grundsätzliche Botschaften zum Gesetzesentwurf**

Die Deutsche Umwelthilfe begrüßt ausdrücklich die Anstrengungen der Bundesregierung den Einbau jeglicher fossil betriebenen Heizung in Deutschland zu beenden und sieht den Entwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes als wichtiges Signal zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands 2045. Vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise sowie den langen Investitionszyklen im Gebäudesektor muss es Gebot der Stunde sein, fossile Abhängigkeiten zu beenden und nicht nachhaltige und klimaschädliche Pfadabhängigkeiten zu verhindern. Neben einer allgemeinen Unterstützung möchten wir an dieser Stelle auf einige grundsätzliche Schwächen bzw. Leerstellen des Entwurfs hinweisen:

#### **1. Ganzheitlicher Dekarbonisierungspfad für den Wärmesektor wird nicht sichergestellt**

Eine grundsätzliche Leerstelle ist aus der Sicht der Deutschen Umwelthilfe eine fehlende Anschlussfähigkeit der Pflicht zur Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbaren Energien an eine vollständig erneuerbare Wärmeversorgung. Dies stellt eine Grundvoraussetzung für einen klimaneutralen Gebäudesektor in 2045 dar. Eine alleinige Erfüllung der Vorgabe kann nur einen Zwischenschritt darstellen, weitere Schritte müssen bereits heute vorgedacht und rechtssicher verankert werden. Dazu gehört zwingend die klare Festsetzung eines Ausstiegsdatums für Heizungsoptionen, die weiterhin vollständig oder zumindest anteilig mit fossilen Brennstoffen betrieben werden können. Darüber hinaus ist es zentral, die aktuell fossil dominierte Versorgung der Strom- und Wärmenetze in den Blick zu nehmen. Es ist mithilfe eines strengen Monitorings

sicherzustellen, dass der im Klimaschutzgesetz und Koalitionsvertrag vorgesehenen Dekarbonisierungspfad für Strom- und Wärmenetze eingehalten wird.

Das Thema Energieeffizienz und vor allem die notwendige Absenkung der Energieverbräuche im Gebäudebestand hat trotz seiner enormen Relevanz für den Erfolg der Wärmewende im vorliegenden Entwurf nicht im ausreichenden Maße Berücksichtigung gefunden. Hier entsteht ein zentraler Zielkonflikt, denn es werden nicht ausreichend Erneuerbare Energien zur Verfügung stehen, um den aktuellen Energieverbrauch eines unsanierten Gebäudebestandes zu decken. Ordnungsrechtliche Eingriffe wie sie jetzt im Heizungsbereich geplant sind nicht an die entsprechenden Effizienzvorgaben für Gebäude zu knüpfen, ist vor diesem Hintergrund als wenig zielführend zu bewerten, sowohl mit Blick auf die zu erwartenden Energiekosten für die Bewohner:innen, als auch für das Gelingen der Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Eine Verlagerung der Herausforderungen in andere Sektoren bzw. eine zeitliche Verschiebung nach hinten stellt in keiner Weise eine nachhaltige Lösungsstrategie für den Gebäudesektor da. Besonders die drastische Reduzierung der Förderunterstützung für energetische Sanierungen verdeutlichen eine Unausgewogenheit im Klimaschutzkurs der Bundesregierung, gegen den wir an dieser Stelle einen klaren Widerspruch ausdrücken wollen. Daher empfehlen wir dringend, die Anforderungen für die erneuerbare Wärmeversorgung nicht nur mit Effizienzanforderungen an die Heizungsanlage, sondern an das Gesamtgebäude zu verknüpfen. Denkbar wäre hier die Verknüpfung mit der geplanten Einführung von Mindesteffizienzstandards für den Bestand, aber auch deutlich verbesserte Anreizstrukturen für die Gebäudesanierung. Dazu zählen die Verknüpfung der Heizungsförderung mit der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans oder mit einer verpflichtenden Effizienzberatung und eine Erhöhung der Fördersätze für begleitende Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einem Heizungstausch.

## **2. Gleichrangige Erfüllungsoptionen widerspricht wissenschaftlichen Erkenntnissen zu Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes sowie tatsächlichen Verfügbarkeiten**

Die aktuelle Verunsicherung im Wärmesektor ist enorm – politische Konzepte müssen Verbraucher:innen klare Handlungsoptionen zur Zielerreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes aufzeigen. Leider werden in dem Entwurf mehrere Erfüllungsoptionen unkommentiert nebeneinander gestellt, was nicht der tatsächlichen Verfügbarkeit und Eignung dieser Optionen entspricht. Hinter einzelnen der angebotenen „Lösungsoptionen“ verbergen sich massive Risiken für den Erfolg der Wärmewende in Deutschland. Vor diesem Hintergrund möchten wir dringend darauf verweisen, die Einschränkungen der einzelnen Erfüllungsoptionen deutlich klar herauszustellen und Risiken für Verbraucher:innen (etwa die extrem begrenzte Verfügbarkeit von Biomasse, „Grünen Gasen“ und vor allem Wasserstoff) klar zu benennen.

Alle Dekarbonisierungsszenarien der letzten Jahre betonen die herausgehobene Rolle für die Elektrifizierung und zentralisierte Versorgung über Wärmenetze als Erfolgsstrategien für die Wärmewende. Entgegen jeglicher wissenschaftlicher Erkenntnisse stellt der vorliegende Entwurf nun trotzdem weitere Erfüllungsoptionen zur Verfügung (speziell die Versorgung über Grüne Gase bzw. Wasserstoff) und verpasst so um ein Neues die Chance, Verbraucher:innen die geeignete Orientierung zu geben, um ihren Beitrag für eine erfolgreiche Wärmewende in Deutschland zu leisten. Dies ist für

uns nicht zielführend, um ein Vertrauensverhältnis mit Haushalten als wichtigen Partner für die erfolgreiche Wärmewende aufzubauen.

Wie das BMWK bereits im Konzeptpapier zur Umsetzung des 65 Prozent-Kriteriums von letztem Jahr erläutert hat, sind „Biomasse, grüner Wasserstoff und andere strombasierte synthetische Brennstoffe knappe Ressourcen“, die mittel- und langfristig teuer bleiben werden und welche dringend für die Dekarbonisierung anderer Sektoren gebraucht werden. Gerade vor diesem Hintergrund bleibt es völlig unverständlich, warum die Bundesregierung hier nicht alle uns bekannten wissenschaftlichen Erkenntnis als handlungsleitend versteht und diese Technologien aufgrund ihrer absoluten Ungeeignetheit für die Wärmewende komplett aus dem Entwurf auszuschließen. Die Entscheidung, diese Technologien als Erfüllungsoptionen beizubehalten, spricht die klare Handschrift der Sicherung der Profitinteressen einzelner Wirtschaftsunternehmen und bedeutet am Ende vor allem ein erhebliches Risiko für fossile und umweltschädliche Lock-Ins für Verbraucher:innen gekoppelt an extreme Preisentwicklungen dieser Brennstoffe.

### **3. Neu hinzugekommene Erfüllungsoptionen zum Heizen mit Wasserstoff und H2-ready Heizungen bedeutet Lose-Lose Situation für die Wärme- und Energiewende**

Die vergangenen Wochen und Monate haben gezeigt, dass die Debatte zur Einleitung der Wärmewende und den dafür oftmals notwendigen Heizungsaustausch zur großen Verunsicherung und Irritation sorgt. Die Auswirkungen des Einsatzes von ineffizientem und teurem Wasserstoff beispielsweise auf die Dekarbonisierungsherausforderungen anderer Sektoren oder Bindung von Kapital und Ressourcen auf den Erhalt fossiler Infrastruktur werden unterschätzt bzw. gar nicht berücksichtigt. Die Klimaauswirkungen des breiten Einsatzes von Wasserstoff (grün und blau) sind im GEG-Entwurf offensichtlich nicht berücksichtigt worden – aufgrund der deutlich geringeren Energiedichte sind im Falle einer Beimischung die resultierenden Minderungseffekte minimal und stehen im keinen Verhältnis zu den benötigten Energiemengen für die Produktion. Der Ansatz „Efficiency First“ wird durch diese neu hinzu gekommene Erfüllungsoption ins Absurde geführt.

Die im Gesetzesentwurf neu eröffnete Option auch sogenannte „H2-ready“-Heizungen in Verbindung mit Transformationsplänen für Gasnetze als alleinige Erfüllungsoption für die geplante 65%-EE-Vorgabe zuzulassen, birgt aus unserer Sicht ein finanzielles Risiko für Verbraucher:innen bzw. für Mieter:innen. Gleichzeitig würde die mit dem Gesetz beabsichtigte Klimaschutzwirkung konterkariert. Wir bitten Sie deshalb, dieser Erfüllungsoptionen keinen Platz im Gebäudeenergiegesetz einzuräumen.

Die Zulässigkeit von grünem Wasserstoff und anderen Grünen Gasen für die Erfüllung der neuen Heizungsvorgaben sollte an den tatsächlichen Betrieb der Heizungen mit diesen Brennstoffen gekoppelt sein. Eine reine Zertifizierung würde aufgrund der zumindest mittelfristig begrenzten Verfügbarkeit von erneuerbaren Gasen in der Praxis dazu führen, dass diese Geräte für die folgenden Jahrzehnte weiterhin fossil betrieben werden können.

Zudem sind aktuell am Markt verfügbare „H2-ready“-Heizungen nur für den Betrieb mit einer Beimischung von bis zu 20 % Wasserstoff geeignet – und nicht für eine Versorgung mit 100 % Wasserstoff. Damit ist eine Beimischung von Wasserstoff oder „Grünen Gasen“ in der Praxis faktisch

eine Transformationssackgasse, die innerhalb weniger Jahre einen erneuten Heizungstausch erfordern würde. Die damit verbundenen Folgekosten und Vertrauensverlust bei „getäuschten Verbraucher:innen“ darf aus unserer Sicht nicht unterschätzt werden. Die DUH lehnt einen breitflächigen Einsatz von Wasserstoff, seiner Derivate sowie auch andere „grüne“ Gase im Wärmebereich entschieden ab.

Die vergangenen Wochen und Monate haben gezeigt, dass die Debatte zur Einleitung der Wärmewende und den dafür oftmals notwendigen Heizungsaustausch zur großen Verunsicherung und Irritation sorgt. Wir fordern die Bundesregierung daher auf, diese und auch kommende Novellierungen des GEG durch eine begleitende adäquate und zielgerichtete Kommunikationskampagne durchzuführen. Irreführungen und Desinformation dürfen nicht dafür sorgen, dass die Akzeptanz der Wärmewende in Gefahr gerät. Effizienz, Beschaffungs- und Betriebskosten sowie Verfügbarkeit der Optionen sollten dabei beispielsweise berücksichtigt werden. Diese gilt es bei energetischen Beratungsangeboten aufzugreifen. Verbraucher:innen dürfen nicht in die Irre geführt werden und mit Erfüllungsoptionen wie der H2-Ready Heizung auf klimapolitisch ungeeigneten Transformationspfad geschickt werden, der mit enormen Kostenrisiken für Endkund:innen einhergeht. Eine sozialgerechte Ausgestaltung der Fördermechanismen ist in diesem Zuge schleunigst anzustreben. Die Bundesregierung wird sich daran messen lassen, niemanden in der Wärmewende zurückgelassen wird. Ergänzend zum Förderrahmen sollten auch neue Finanzierungstools (etwa mit spezifischen Fokus auf einkommensschwache Haushalte) erarbeitet und in einem Stakeholderdialog diskutiert werden. Gerade Mietende werden durch bestimmte Erfüllungsoptionen vor gewaltige finanzielle Herausforderungen gestellt, die es zu vermeiden gilt.

#### **4. Zahlreiche Ausnahmen und fehlende Zielgenauigkeit gefährden die Wirksamkeit und riskieren die Umsetzung einer sozial gerechten Wärmewende**

Trotz des enormen Handlungsdrucks und der sich aktuell zuspitzenden Klima- und Energiekrise ist der Entwurf bereits jetzt geprägt von Ausnahmen und eröffnet zahlreiche Optionen für die Aufweichung der genannten Regelungen. Als Deutsche Umwelthilfe bewerten wir als kritisch, welche umfangreichen Ausnahmefälle und Übergangsfristen im aktuellen Entwurf etwa im Bereich von Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizungen oder für Hauseigentümer:innen in bestimmten Altersgruppen ermöglicht wurden. Auch die überarbeitete Ausgestaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots (§102) stellt potenziell das Risiko dar die im Gesetz definierten Ziele in ihrer Wirksamkeit zu unterlaufen. Sowohl für die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor aber vor allen Dingen für die langfristige Sicherung einer bezahlbaren WärmeverSORGUNG ist es essentiell zu vermeiden, pauschal die Möglichkeit für Ausnahmefälle vorzugeben, sondern im Gegenteil mit klar abgegrenzten Kriterien die Sozialverträglichkeit für spezifische Härtefälle sicherzustellen. Auch hier wird die herausgehobene Rolle von flankierenden Förder- und Unterstützungsprogrammen deutlich. Idealerweise werden Härtefälle also im Zuge einer entsprechenden Förderung adressiert und nicht bereits als Ausnahme-regelungen in die gesetzlichen Vorgaben integriert.

Die vorgelegten Berechnungen der Erfüllungsaufwände belegen, dass die Wärmewende sich langfristig auszahlt und daher Kosteneinsparungen für Bürger:innen, Wirtschaft und Verwaltung mit sich bringt.

Insgesamt ist die Wärmewende sozial gerecht. Gerade weil das Nichthandeln mit den größten finanziellen Risiken verbunden ist, müssen nun von der Politik entsprechende Rahmenbedingungen gesetzt werden, um insbesondere diejenigen in der Wärmewende zu unterstützen, die notwendige Investitionen nicht ohne Hilfe stemmen können. Die Belange von Bürger:innen mit geringem Einkommen und Vermögen müssen vollumfänglich berücksichtigt werden, um die sozialverträgliche Umsetzung und die Akzeptanz des Gesetzes sicherzustellen. Um die Wärmewende in der Breite zu beschleunigen, muss die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) den Einsatz besonders effizienter, emissionsärmer und nachhaltiger Technologien für alle Antragsteller:innen weiterhin fördern und wie angekündigt eine einkommens- und vermögensabhängige Ergänzung erhalten.

Gerade im Mietwohnbestand muss sichergestellt werden, dass Investitionen nicht ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln über die Modernisierungsumlage an Mieter:innen weitergegeben werden. Das beschriebene Risiko von Preissprüngen bei der Wärmeversorgung etwa durch den Einsatz von „Grünen Gasen“ oder Wasserstoff, darf keinesfalls auf die Mieter:innen abgeschoben werden. Daher unterstützen wir ausdrücklich eine Mieterschutzklausel in Bezug auf die Begrenzung der Mehrkosten bei der Erfüllung des 65%-Erneuerbaren-Gebots. Auch die Umlagefähigkeit der anfallenden Kosten auf Mieter:innen für Maßnahmen, die nicht mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes vereinbar sind, sollte bestmöglich begrenzt werden. In diesem Sinne würde der erneute Einbau einer Öl- und Gasheizung als Instandsetzungsmaßnahme eingestuft werden. Dadurch würde diese Maßnahme im System der Modernisierungsumlage nicht mehr umlagefähig sein.

Besonders im vermieteten Bereich sollten Gebäudeeigentümer verpflichtet werden, günstigere Wärmepumpenstrompreis-Verträge abzuschließen, um die sozialgerechte Wärmewende zu stärken. Über die Novellierung des GEG hinaus sollte die Bundesregierung Entlastungen für Wärmepumpenstrompreise einführen und z.B. über die Senkung von Mehrwertsteuer, Netzentgelten und Stromsteuer beraten. Die aktuellen Strompreise für Wärmepumpen sind nach wie vor auf ein vor allem fossiles System ausgelegt und passen damit nicht in ein überwiegend auf erneuerbaren Energien basierendes Stromsystem. Es muss dauerhaft sichergestellt werden, dass die Strompreise für Wärmepumpen unabhängiger von fossilen Strompreisseigerungen werden.

## **5. Es wurde die Chance verpasst, den ganzen Lebenszyklus von Gebäuden zu adressieren**

Um einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, ist es notwendig, die Treibhausgas-Emissionen von Gebäuden entlang des gesamten Lebenszyklus zu messen und zu begrenzen. Der aktuelle Referentenentwurf zum Gebäudeenergiegesetz fokussiert weiterhin ausschließlich auf Energie- und Treibhausgaseinsparungen in der Nutzungsphase von Gebäuden und greift damit zu kurz. Die Anforderungen an den Gebäudebetrieb sowie an die Gebäudehülle müssen mit Lebenszyklus-THG-Grenzwerten für Gebäude ergänzt werden, welche ab 2025 effektiv sein müssen. Ein Lebenszyklus-orientiertes Anforderungsniveau muss sich daher spätestens 2023 im Gebäudeenergiegesetz abbilden, um genug Vorbereitungszeit und Planungssicherheit für am Baugeschehen Beteiligte zu schaffen.

## **II. Anmerkungen zum Gesetzentwurf im Einzelnen**

### **§ 4a Blauer Wasserstoff**

Blauer Wasserstoff ist fossiler Wasserstoff. Die Abscheideraten von Carbon-Capture-and-Storage-Anlagen (CCS) sind unzureichend und die Technologie ist energieintensiv. Der Einsatz von blauem Wasserstoff als Brennstoff kann bei Betrachtung des gesamten Lebenszyklus sogar schlechter sein als Erdgas.<sup>1</sup> Erdgas und Wasserstoff unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Brenneigenschaften so sehr, dass sie sich nicht einfach gegeneinander austauschen lassen. Eine wenig beachtete Problematik entsteht durch den Umstand, dass Wasserstoff eine deutlich geringere Energiedichte aufweist als Erdgas. Eine Beimischung hat deshalb einen erhöhten Verbrauch zur Wärmeerzeugung zur Folge, wodurch die eingesparten Emissionen proportional geringer ausfallen. So würde beispielsweise eine 20%-Beimischung von Wasserstoff nur zu ca. 7% CO<sub>2</sub>-Einsparung führen.

Der GEG-Entwurf sieht die Vorgabe einer Wasserstoffbeimischung von 65% Wasserstoff in 2035 vor. Der energetische Anteil des beigemischten Wasserstoffs würde aufgrund der unterschiedlichen physikalischen Eigenschaften allerdings nur 38,6% betragen. Im Fall von Grünem Wasserstoff würde dies dann auch der potenziellen CO<sub>2</sub>-Minderung entsprechen. Im Fall von Blauem Wasserstoff würde die tatsächliche CO<sub>2</sub>-Minderung bei einer Beimischung von 65% dadurch letztendlich nur 27% entsprechen. Vor diesem Hintergrund sehen wir den Grundsatz einer 65% Erneuerbaren-Vorgabe durch eine Beimischung nicht erfüllt.

Der Einsatz von blauem Wasserstoff führt nicht zum Hochlauf bei grünem Wasserstoff, ohne kontraproduktive Entwicklungen zu verursachen, die dem Klimaschutz im Wege stehen. Die Produktion von blauem Wasserstoff führt zu neuen Infrastrukturen wie neuen Gasförderstätten und CCS, die für die Produktion von grünem Wasserstoff nicht benötigt werden und stattdessen sogar Kapital und Ressourcen beanspruchen, die im Klimaschutz dann fehlen. Die deutsche Nachfrage nach norwegischem Wasserstoff aus Erdgas (mit CCS) treibt die Ausbaupläne der norwegischen Regierung nach neuen Gasförderstätten in der Arktis aktiv voran. Anstatt aus Erdgas auszusteigen, werden also noch neue Bohrstätten offshore geschaffen.

### **§ 60a Betriebsprüfung von Wärmepumpen**

Die Deutsche Umwelthilfe begrüßt die Verpflichtung zur Betriebsprüfung von Wärmepumpen. Diese Vorgabe sollte allerdings auf alle Gebäude mit mehreren Wohnungen ausgeweitet werden, unabhängig davon, ob diese von Mieter:innen oder Eigentümer:innen bewohnt werden. Das Monitoring von Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern ist unabdingbar für den effizienten Betrieb und oft fehlt es in Wohnungseigentümer:innengemeinschaften und Hausverwaltungen an der notwendigen Expertise und/oder Zugang zu den Daten, um Fehler in der Heizungsanlage frühzeitig zu bemerken. Daraus können für die Bewohner:innen vermeidbar hohe Kosten resultieren.

---

<sup>1</sup> Siehe <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1002/ese3.956>

Außerdem sollten diese Betriebsoptimierungen nicht nur einmalig, sondern regelmäßig verpflichtender Teil der ohnehin stattfindenden Kehr- und Überprüfungstätigkeiten, wie den Feuerstättenschauen sein. Somit sind sie als durch Bezirksschornsteinfeger zu überprüfende Punkte in die Kehr- und Überprüfungsordnung aufzunehmen. Neben den bereits vorgesehenen Maßnahmen zur Betriebsoptimierung von Heizungsanlagen sollten auch für die Gebäudehülle Nachrüstpflichten mindestens zur Umsetzung geringinvestiver Wärmeschutzmaßnahmen greifen.

## § 71 Anforderungen an Heizungsanlagen

Die Deutsche Umwelthilfe lehnt die Gleichsetzung der Erfüllungsoptionen ab und fordert eine klare Priorisierung der eingesetzten erneuerbaren Wärmetechnologien, um den Einsatz von Biomasse, grünem Wasserstoff oder anderen grünen Gasen einzuschränken und den notwendigen Markthochlauf der Wärmepumpe und die verstärkte Nutzung von Wärmenetzen zu unterstützen. Für die Umsetzung in der Praxis sind klar definierte Kriterien unabdingbar, anhand derer die Sachkundigen ihre Entscheidungen für oder gegen die Erfüllungsoptionen treffen. Gerade für den Fall, dass der energetische Zustand von Gebäuden und die benötigte Vorlauftemperatur den Einsatz von Wärmepumpen erschweren oder ineffizient gestalten, müssen zusätzliche Unterstützungsmaßnahmen für Gebäudeeigentümer:innen greifen. Dazu zählen neben spezifischen Fördertöpfen für Effizienzsteigerungen der Gebäude vor allem auch Beratungsangebote wie der individuellen Sanierungsfahrplan.

### § 71a Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation

Die geforderten Messeinrichtungen erfassen lediglich die Wärmebereitstellung im Gebäude und die Effizienz innerhalb des Gebäudes. Für einen fairen Vergleich zwischen Einzelheizungen und Wärmenetzen, muss auch die Effizienz des Wärmenetzes erfasst werden. An gegebener Stelle muss daher auch die Vorgabe gesetzt werden, die Wärmemengen, die in ein Wärmenetz eingespeist werden, mit genormten Messeinrichtungen zu erfassen. Zusammen mit den Wärmemengen an den Hausübergabestationen, können so die Verluste im Netz ermittelt werden.

### §71b: Anforderungen bei Anschluss an ein Wärmenetz und Pflichten für Wärmenetzbetreiber

#### Anschluss an ein neues Wärmenetz

Wir begrüßen grundsätzlich, dass für alle neuen Hausübergabestationen ab 1.1.2024 gilt, dass mindestens 65% der Wärme erneuerbar oder nicht vermeidbare Abwärme sein muss.

Die Erfüllung des 65%-Kriteriums muss für Kund:innen und Behörden allerdings transparent nachvollziehbar sein. Eine Bestätigung durch den Wärmenetzbetreiber ist aus unserer Sicht nicht ausreichend. Leider gibt es bei dem Wärmequellenmix von Wärmenetzen noch erhebliche Transparenzdefizite. Primärenergiefaktoren, Netzverluste, Brennstoffeinsatz und Preise sind bei Wärmenetzen generell kaum bzw. nur schwer nachvollziehbar. Die in ein Wärmenetz eingespeiste

Wärmemenge wird zum Teil nicht einmal gemessen (vgl. Hinweis zu §71a). Für eine unabhängige Kontrolle des 65%-Kriteriums bei Wärmenetzen, muss dringend für deutlich mehr Transparenzvorgaben gesorgt werden, auch um Verbraucher:innen eine fundierte Entscheidung zwischen den Alternativen zu ermöglichen.

Auch bei neuen Wärmenetzen muss die vollständige Dekarbonisierung sichergestellt werden. Sie kann und muss hier sogar frühzeitiger erfolgen - bis spätestens 31. Dezember 2039. Deshalb müssen auch Betreiber:innen eines neuen Wärmenetzes einen Transformationsplan vorlegen, der detailliert darlegt, wie eine schrittweise Umstellung der Wärmeversorgung bis zur vollständigen Dekarbonisierung erfolgt.

#### Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz

Im Sinne eines zügigen Ausbaus von Wärmenetzen finden wir es nachvollziehbar, den Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz übergangsweise pauschal als Erfüllungsoption für das 65%-Kriterium gelten zu lassen. Wir begrüßen zudem die Notwendigkeit, einen Transformationsplan für das Wärmenetz vorlegen zu müssen. Die Frist bis Ende 2026 erscheint uns jedoch zu lang, wenn 2030 bereits 50 % der Wärme erneuerbar sein sollen. Die Transformationspläne sollten bis spätestens Ende 2024 vorliegen. Für den Fall, dass der Transformationsplan die Ziele für EE-Wärme bzw. Abwärme nicht erfüllt, ist eine bloße "Begründung" (§71b Abs. 2) aus Sicht der DUH vollkommen unzureichend. Dies muss deutlich nachgeschärft und eindeutige Kriterien für akzeptierte Begründungen formuliert werden. Ansonsten muss der gesamte Satz "*Sieht der Transformationsplan einen geringeren Anteil an erneuerbarer Wärme und unvermeidbarer Abwärme vor, ist diese Abweichung zu begründen.*" (§71b Abs. 2) ersatzlos gestrichen werden.

#### Ineffiziente Technologien nur in Ausnahmefällen in Transformationsplänen

Wie auch bei den Einzelheizungen halten wir eine bedingungslose Technologieoffenheit für die Bereitstellung erneuerbarer Wärme in Wärmenetzen für falsch. Wärmenetze müssen im Wesentlichen Solarthermie, Geothermie, Ab- und Umweltwärme nutzen sowie erneuerbaren Strom. Da grüne Gase wie grüner Wasserstoff oder Biomethan sowie Biomasse vergleichsweise ineffizient sind, müssen diese die Ausnahme sein und kommen nur im Ausnahmefall in Frage, wenn keine energetisch und ökologisch günstigeren Lösungen zur Verfügung stehen. Auch die verfügbaren Gesamt Mengen dieser Energieträger sind zu beachten. Es braucht klare Vorgaben für die Wärmenetzbetreiber, welche Erzeugungstechnologien welche Rolle im Wärmenetz übernehmen können.

#### Verbindlichkeit der Transformationspläne sicherstellen

Es fehlt jegliche Verbindlichkeit für die Umsetzung der Transformationspläne. Auch anderweitig wurde bisher kein EE-Wärme-Ziel für Wärmenetze gesetzlich verabschiedet. Die Wärmenetz-Kund:innen haben damit keine Garantie, dass die Pläne auch umgesetzt werden; die zukünftige Erfüllung des 65%-Kriteriums bzw. die vollständige Dekarbonisierung wird weder kontrolliert noch bei Nichterfüllung geahndet. Das Gesetz muss hier dringend nachgebessert und Verbindlichkeit garantiert werden.

## § 71d Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen

Hier muss sichergestellt werden, dass diese Erfüllungsoption in der Praxis nur in absolut hocheffizienten Gebäude (idealerweise Passivhausstandard) zum Einsatz kommt.

In energetisch ineffizienten Gebäuden können sich Stromdirektheizungen schnell zu einer Kostenfalle entwickeln. Um dem vorzubeugen, sind strenge Anforderungen an den Wärmeschutz daher sinnvoll. Über die potenziellen finanziellen Risiken des Einsatzes von Stromdirektheizungen sollte in der Energieberatung transparent informiert werden.

Im Zuge des Mieterschutzes und der zu befürchtenden Kostenfallen sowie der negativen Auswirkungen auf die Akzeptanz der Maßnahmen zur Wärmewende ist die Ausnahme nach § 71d Abs. 4 eindeutig abzulehnen. Es erscheint nicht schlüssig, warum vermietete Gebäude mit unter sechs Wohneinheiten von den Anforderungen beim Wärmeschutz ausgenommen werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Stromdirektheizungen in Wohngebäuden mit weniger als sechs Wohneinheiten als vorherrschenden Technologie eingesetzt werden, worunter Mietende unter Umständen sehr hohe Verbrauchskosten zu tragen haben. Die erwähnten Ausnahmen bei Gebäuden mit weniger als sechs Wohneinheiten sind zu streichen.

## §71f Nutzung von Biomasse und Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate

Biogas und Biomethan sind teuer und knapp verfügbar Brennstoffe und stellen daher keine breitenanwendungstaugliche Heizungsoption dar. Es sollte ausschließlich in klar definierten Ausnahmefällen als Heizungsoption für Bestandsgebäude gelten, wenn Wärme als Koppelprodukt bei der flexiblen Stromerzeugung anfällt. Auch Biomethan ist nur im geringen Umfang verfügbar, von gegenwärtig ca. 9.000 Biogasanlagen bereiten nur ca. 240 Anlagen das Biogas zu Biomethan auf. Dies entspricht lediglich einem Prozent des aktuellen Erdgasverbrauchs. Eine große Ausweitung dessen ist unrealistisch, da dafür enorme Flächen und Mengen an Substraten benötigt werden.

Als Kriterium für den Einsatz in Ausnahmefälle sollte unter anderem gelten, dass entsprechende Biogas- und Biomethananlagen mit nachhaltigen Substraten betrieben werden. Solche Substrate sind aus Sicht der Deutschen Umwelthilfe stofflich nicht verwendbare Rest- und Abfallstoffe. Deren Verfügbarkeit ist stark begrenzt und zeitlichen Schwankungen unterworfen. Laut dem Umweltbundesamt reicht die Mobilisierung aller verbleibenden Rest- und Abfallstoffmengen nicht aus, um die aus nachwachsenden Rohstoffen wie Mais gewonnene Energie vollständig zu ersetzen. In jedem Fall sollte sowohl für Biogas-/Biomethan-Bestandsanlagen als auch Neuanlagen ein regressiver Maisdeckel nach dem Vorbild des EEG unter § 71h vermerkt sein (siehe EEG § 39i). So wird verhindert, dass der flächenintensive Anbau von Mais oder Getreidekorn zur Energieproduktion in Zeiten einer Nahrungsmittelkrise weiter zunimmt und Flächen belegt werden, auf denen PV-Anlagen 40-mal mehr Energie erzeugen könnten. Im Ausland eingespeistes Biogas oder Biomethan sollte unter keinen Umständen angerechnet werden, da die Nachhaltigkeit dessen kaum zu gewährleisten ist.

## § 71g Nutzung von fester Biomasse

In seiner Eröffnungsbilanz hat Wirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck auf die Konkurrenz der energetischen Biomassenutzung zur stofflichen Nutzung und zur im Klimaschutzgesetz verankerten Stärkung der natürlichen Senken hingewiesen. Um diese Zielkonflikte aufzulösen, hat die Bundesregierung im Koalitionsvertrag eine „nachhaltige Biomassestrategie“ angekündigt, die gegenwärtig erarbeitet wird. In den Eckpunkten dazu heißt es, die Biomasse ist *„innerhalb ihrer nachhaltigen Potenzialgrenzen einzusetzen, in den effizientesten Anwendungsbereichen entsprechend der Kaskaden- und Mehrfachnutzung mit dem Vorrang einer stofflichen vor der energetischen Nutzung“*. Des Weiteren „*sollte stets die langfristig effizienteste Dekarbonisierungsoption gewählt werden*“. Dies seien in der Regel „*die elektrischen bzw. strombasierten Technologien*“. Der nun vorgestellte Referentenentwurf zum 65%-Ziel steht im krassen Widerspruch zu diesen Grundsätzen, weil er den ineffizienten und unkontrollierten Einbau von neuen Biomasseheizungen in Bestandsgebäuden stark anreizt.

Als Energieträger wird bei fester Biomasse hauptsächlich Holz eingesetzt. Schon heute wird ein Drittel der Holzernte direkt energetisch genutzt, seit 1990 hat sich die Menge an Holz für die Erzeugung von Strom und Wärme mehr als verdreifacht. Der im aktuellen GEG-Entwurf vorgesehene Anreiz zum Einbau von weiteren Biomasseheizungen wird die Nachfrage nach Holz zur energetischen Nutzung enorm steigern und nimm somit eine fahrlässige Übernutzung der Wälder billigend in Kauf, obwohl dies zu mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen durch mehr Verbrennung, einer Verringerung der Speicherfähigkeit natürlicher Kohlenstoffsenken, der Schwächung unserer Ökosysteme und mehr Luftverschmutzung führt. Die Deutsche Umwelthilfe warnt eindringlich vor der Schaffung solch eines gesundheits-, umwelt- und klimaschädlichen Lock-ins und verweist auf das Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz zur *Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045*. Dort wird empfohlen, Biomasse im Gebäudesektor nur dann einzusetzen, *„wenn ein Anschluss an ein Wärmenetz nicht möglich und/oder die Absenkung der Heizkreistemperaturen zur Einbindung anderer erneuerbarer Energien, insbesondere Wärmepumpen, technisch nicht umsetzbar ist.“* Die Deutsche Umwelthilfe unterstützt diese Empfehlungen und fordert die Umsetzung aller im Gutachten beschriebenen Instrumente für das GEG ein. Diese lauten:

- Verbot von Biomasse im Neubau (im aktuellen Entwurf bereits enthalten)
- Fokussierung auf „Problemgebäude“ durch Nebenanforderungen an die Nachhaltigkeit der eingesetzten Biomasse und die Kombination z.B. mit einer Solarthermie-Anlage
- Betriebsverbote alter Biomasseheizungen
- Anpassung der 1. BImSchV: Strengere Emissionsgrenzwerte für Bestandsanlagen

Entsprechend sollte feste Biomasse in § 71g nicht als Erfüllungsoption auf einer Ebene festgelegt werden. Stattdessen braucht es Erfüllungsoptionen mit Stufenverhältnis, sodass der Einsatz von Biomasse zur Gebäudewärmebereitstellung nur nachrangig ermöglicht wird. Dabei muss sichergestellt werden, dass alle verfügbaren nachhaltigen Alternativen inklusive vorausgehender

Effizienzmaßnahmen ausgeschöpft werden. Als nachrangige Option sollte Biomasse nur zur Abdeckung von Leistungsspitzen bei Wärmenetzen mit wenigen Betriebsstunden in der Spitzenlast oder in verpflichtender Kombination mit Solarthermie oder PV-Anlagen und Pufferspeichern bei Bestandsgebäuden – nicht jedoch im Neubau – eingesetzt werden. Es ist somit auch nicht nachvollziehbar, warum es bei automatisch beschickten Biomasseöfen – im Gegensatz zur BEG – nicht erforderlich ist, Wasser als Wärmeträger zu verwenden (BEG: nur Pelletöfen mit Pufferspeicher).

Zudem muss bei der energetischen Nutzung gewährleistet sein, dass die Biomasse langfristig aus regionalen und nachhaltigen Quellen bezogen werden kann und diese verfügbaren Mengen von nachhaltiger Biomasse nicht überschritten werden. Solche Quellen sind aus Sicht der Deutschen Umwelthilfe nicht mehr stofflich verwertbare organische Reststoffe wie zum Beispiel unvermeidbare Bioabfälle und Sägenebenprodukte. Der Einsatz von Waldholz (Primärholz/Stammholz) oder importierter Biomasse ist dagegen nicht nachhaltig und sollte ausgeschlossen werden.

In der Gebäudewärme wird Stammholz insbesondere in Einzelraumfeuerungsanlagen genutzt. In Haushalten und im GHD-Bereich wurde die Wärme aus fester Biomasse im Jahr 2020 mehrheitlich in Einzelraumfeuerungsanlagen bereitgestellt. Diese werden häufig als Zusatzheizung verwendet. Sieht das GEG keine Vorgaben für diese Anlagen vor, besteht die Gefahr, dass statt der Heizungsanlage, die eigentlich der Erfüllung des 65%-Ziels dient, Einzelraumfeuerungsanlagen in beträchtlichem Umfang eingesetzt werden. Daher muss im GEG dafür gesorgt werden, dass die Nutzung von fester Biomasse in Einzelraumfeuerungsanlagen nicht durch eine Anrechnung bei der Pflichterfüllung nach Absatz 1 (§ 71) angereizt wird und zudem deutlich strengere (Emissions-)Anforderungen eingeführt werden (siehe unten).

Um die Luftschatstoffbelastung zu senken, muss die Bundesregierung sicherstellen, dass nur Biomasseheizungen eine Erfüllungsoption für das 65%-Ziel darstellen, die mit wirksamer Emissionsminderungstechnik ausgestattet sind – hierzu zählt insbesondere eine Abgasreinigung mittels Staub-/Partikelabscheider. Um dies zu erreichen, sind folgende Anforderungen notwendig:

- Biomassekessel: Emissionsgrenzwert für Staubmasse von 2,5 mg/m<sup>3</sup>, analog zu den seit Januar 2023 geltenden Kriterien in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), inklusive ergänzender Vorgaben für den Einsatz von nachgeschalteten Partikelabscheidern (Betriebsstundenzähler und automatische Abreinigung).
- Biomasseöfen (auch jenseits der Erfüllungsoption des 65%-Ziels, wenn diese als Zusatzheizung im Gebäude genutzt werden): Anforderungen des Umweltzeichens DE-UZ 212 (Blauer Engel für Kaminöfen) bzw. verpflichtende Ausstattung mit Partikelabscheider (inkl. Betriebsstundenzähler), automatisierter Luftregelung und Katalysator.
- Mittelfristig: Einführung eines ergänzenden strengen Partikelanzahlgrenzwerts für Kleinfeuerungsanlagen, in denen Biomasse verbrannt wird.

### **§71j Übergangsfristen bei An schlüssen an Wärmenetze**

Wärmenetze können nicht von heute auf morgen gebaut werden. Insofern sind Übergangsfristen nachvollziehbar. Andererseits dürfen diese nicht dazu führen, dass noch unnötig lange fossile

Heizungen betrieben werden. Bei §71j ist unklar, auf welchen Anwendungsfall er sich bezieht: Auf Heizungshavarien? Auf die verspätete Fertigstellung eines Wärmenetzes in einem Neubaugebiet? Warum sollte jemand sonst vorübergehend eine neue Heizung einbauen, wenn bereits die Aussicht auf einen Wärmenetzanschluss besteht? Der Anwendungsfall sollte spezifiziert werden, auch um die Häufigkeit seines Auftretens abschätzen zu können.

Das Gebäude, für das die Übergangsfrist gewährt wird, soll laut Gesetzentwurf innerhalb von zehn Jahren, spätestens jedoch bis zum 1. Januar 2035, über das Wärmenetz versorgt werden. Dies bedeutet, dass anfangs ausgesprochen viel Zeit für die Fertigstellung des Netzes gegeben wird (10 Jahre), diese Zeitspanne aber immer kürzer wird. Womit wird dies begründet? Und was passiert nach 2035?

Es ist positiv, dass Konsequenzen bei Nichterfüllung des Vertrages seitens des Wärmenetzbetreibers formuliert werden. Allerdings wünschen wir uns auch hier Klarstellung:

- Bedeutet 4. (3), dass die fossile Heizung, die für die Übergangsfrist eingebaut wurde, innerhalb eines Jahres durch eine andere Heizung, die das 65% Kriterium erfüllt, ersetzt werden muss? Für diesen Fall wäre eine gewisse Entschädigung seitens des Wärmenetzbetreibers verständlich.
- Welcher Schaden aber ist dem Heizungseigentümer bei 4. (2) entstanden?

§71j scheint aus Sicht der DUH insgesamt noch überarbeitungsbedürftig. Übergangsfristen können für definierte Anwendungsfälle gewährt werden. Die Übergangsfristen sollten so formuliert werden, dass sie weder ein Schlupfloch für den jahrelangen Weiterbetrieb von fossilen Heizungen sind noch Wärmenetzbetreiber davon abgeschreckt werden, Wärmenetze auszubauen.

### **§71k Heizungsanlagen, die Gas und Wasserstoff verbrennen können**

Der direkte Einsatz von grünem Wasserstoff, Biomethan und grünen Gasen spielt in absehbarer Zeit und sicherlich bis 2030 für die Dekarbonisierung des Gebäudesektors keine Rolle. Weder werden grüne Gase in ausreichender Menge verfügbar sein, noch werden notwendige technische Anpassungen an Gasnetz und Heizgeräten vorgenommen sein. Demgegenüber stehen bewährte Technologien, die sofort verfügbar sind.

Grüner und blauer Wasserstoff und andere strombasierte synthetische Brennstoffe sind auf absehbare Zeit knappe und teure Energieträger, welche mit hohen Umwandlungsverlusten bei der Erzeugung und Nutzung einhergehen. Ihr Einsatz sollte daher auf die Anwendungen begrenzt werden, in denen eine direkte Elektrifizierung zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Der direkte Einsatz von Grünen Gasen im Wärmemarkt hingegen droht aufgrund von Nutzungskonkurrenzen die Dekarbonisierung wichtiger Industrien zu verschleppen.

Statt auf die konsequente Steigerung der Energieeffizienz und die Elektrifizierung der Wärmeversorgung oder grüne Fernwärme zu setzen, birgt die Erreichung der Klimaziele im Gebäude mittels Wasserstoff und anderer Grüner Gase eine Reihe von Risiken. Die erneuerbare Energiemenge

zur Bereitstellung von Niedertemperaturwärme mit Wasserstoff ist um 500 bis 600% höher gegenüber dem Einsatz von Wärmepumpen.

Aufgrund langer Investitionszeiträume und der notwendigen Infrastrukturentscheidungen in der Wärmeversorgung müssen fossile Lock-In Effekte auf jeden Fall vermieden werden. Hier ist es entscheidend, welche Technologien mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes in Einklang stehen. Vor diesem Hintergrund ist jeder Einbau eines fossilen Wärmeerzeugers (wie eine H2-Ready-Gasheizung) als Stranded Asset zu bewerten.

Heizen mit Wasserstoff ist Energieverschwendungen, die man sich in einem Energiesystem auf Basis 100% Erneuerbarer Energien schlicht nicht leisten kann. Darüber hinaus ist Heizen mit Wasserstoff teuer und nicht zumutbar für Verbraucher\*innen.<sup>2</sup>

Blauer und grüner Wasserstoff sind im aktuellen Entwurf gleichstellt. Die Nutzung blauen Wasserstoffs in der Gebäudedekarbonisierung konterkariert die Klimaschutzwirkung des Gesetzes und kann zu fossilen Lock-Ins sorgen, wenn dies zu Erfüllung der Vorgabe der Wärmenetzbetreiber. Aus genannten Gründen fordern wir, blauen – und damit emissionsreichen – Wasserstoff auszuschließen und den §71f wie ursprünglich vorgesehen auf die Nutzung grünen Wasserstoffs zu beschränken. Gerade in Zeiten, in denen Energieeffizienz und Einsparungen von Energie und Erdgas große gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Relevanz haben, ist die Zulassung von blauem Wasserstoff abzulehnen.

Grundsätzlich unterscheiden sich Erdgas und Wasserstoff hinsichtlich ihrer Brenneigenschaften so sehr, dass sie sich nicht einfach gegeneinander austauschen lassen. Eine wenig beachtete Problematik entsteht durch den Umstand, dass Wasserstoff eine deutlich geringere Energiedichte aufweist als Erdgas. Eine Beimischung hat deshalb einen erhöhten Verbrauch zur Wärmeerzeugung zur Folge, wodurch die eingesparten Emissionen proportional geringer ausfallen. So würde beispielsweise eine 20%-Beimischung von Wasserstoff nur zu ca. 7% CO2-Einsparung führen.

Der GEG-Entwurf sieht die Vorgabe einer Wasserstoffbeimischung von 65% Wasserstoff in 2035 vor. Der energetische Anteil des beigemischten Wasserstoffs würde aufgrund der unterschiedlichen physikalischen Eigenschaften allerdings nur 38,6% betragen. Im Fall von Grünem Wasserstoff würde dies dann auch der potenziellen CO2-Minderung entsprechen. Im Fall von Blauem Wasserstoff würde die tatsächliche CO2-Minderung bei einer Beimischung von 65% dadurch letztendlich nur 27% entsprechen. Vor diesem Hintergrund sehen wir den Grundsatz einer 65% Erneuerbaren-Vorgabe durch eine Beimischung nicht erfüllt.

Während es bei Methanemissionen von Gasinfrastruktur mittlerweile unabhängig belegte Messwerte gibt, ist der Methanschlupf im Heizungskeller noch wenig untersucht. Wasserstoff ist im Vergleich zu Methan noch flüchtiger, weil H2 deutlich kleiner ist als CH4. Gleichzeitig ist Wasserstoff explosiver als Erdgas. Wir sind der Ansicht, dass diese beiden Aspekte bei der Entscheidung (von Politik und Eigentümern) zum Einsatz von Wasserstoff beim Heizen nicht berücksichtigt wurden/werden. Wir

---

<sup>2</sup> In Großbritannien enthält ein aktuelles Pilotprojekt zum Heizen mit Wasserstoff ein Opt-Out für Endkund\*innen, die weiterhin Erdgas nutzen möchten. Das führt dazu, dass dort eine Gasleitung und eine Wasserstoffleitung parallel betrieben werden, um Gebäude in einem Ort zu versorgen. Siehe <https://www.bbc.com/news/uk-england-merseyside-65119400>

bitten darum, beide Punkte zu berücksichtigen und ggü. Verbraucher:innen diese Risiken zu kommunizieren.

### H2-ready als Label

Der Begriff H2-ready erweckt falsche Erwartungen und sollte keine Anwendung finden. Die DUH sieht allein in der Begrifflichkeit eine fatale Fehlentwicklung, die mit dem GEG nicht übernommen und perpetuiert werden sollte. Man kann willkürlich an jeden Begriff den Zusatz –ready anhängen, um eine theoretische Veränderung zu bezeichnen, die nicht Realität ist/wird. Theoretisch wäre zum Beispiel jeder Internetanschluss in Deutschland 5G-ready.

Für die Umstellung einer Anlage, eines Kraftwerks oder eines Terminals müssen über die einzelne Anlage hinaus so weitreichende Rahmenbedingungen erfüllt sein, damit sich die Readiness erfüllt. Der Zusatz –ready suggeriert (den Gebäudeeigentümer\*innen) jedoch fälschlicherweise, dass lediglich Umbauten an der Anlage notwendig wären. Das GEG adressiert diesen Umstand zwar mit Bedingungen wie Transformationsplänen an Gasverteilnetzbetreiber. Jedoch ist das nicht ausreichend und verursacht zudem neue Lock-In Risiken.

Es ist zu betonen, dass unter Umständen weiterhin bis 2035 – also über zehn Jahre nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung – weiterhin klimaschädliches fossiles Erdgas verbrannt werden darf. Im Zuge dessen, dass der Gebäudebereich zum wiederholten Male die Emissionsziele gebrochen hat, mindert diese Vorgabe die Ambition des Gesetzes deutlich. Für Verbraucher:innen sehen wir die Gefahr, dass die Vorgabe u.a. aufgrund von steigenden CO2-Preisen bis 2035 und auch aufgrund der erwartbar hohen Wasserstoffpreise sich zu einer Kostenfalle entwickelt. Diese Unsicherheiten sollten seitens der Bundesregierung, der Netzbetreiber sowie Fachbetriebe klar kommuniziert werden.

### Transformationspläne

Es ist zwar korrekt, dass ein Brennstoffwechsel in der Heizung nicht ohne eine Umstellung im Verteilnetz möglich ist. Hypothetisch braucht es für Wasserstoffheizungen netzliche sowie politische Rahmenbedingungen. Allerdings ist das GEG nicht der geeignete Ort, um Netzmumstellungsvorgaben für Gasverteilnetzbetreiber zu verankern. Derartige Vorgaben gehören in das EnWG und damit in regulierte Netzplanungsprozesse. Der Entwurf des GEG enthält noch nicht einmal einen Verweis auf das EnWG. Dadurch entsteht die Gefahr, dass Gasverteilnetzbetreiber über das GEG und somit an der Netzregulierung und -planung vorbei die Genehmigung zur Umstellung auf Wasserstoff erhalten.

Unabhängig davon hat die DUH starke Bedenken bei der Umstellung von Gasverteilnetzen, die primär Gebäudewärme liefern, auf (anteilig) Wasserstoff. Ein Wasserstoff-Lock-In ist auch nicht besser als ein Erdgas-Lock-In. Insofern beurteilen wir auch die derzeitige Initiative H2vorOrt mit dem Gasnetzgebietstransformationsplan äußerst kritisch und als nicht mit der Klimaneutralität vereinbar.

### Haftung Gasverteilnetzbetreiber

Die Absicherung, dass Gasverteilnetzbetreiber für das Verfehlen der Umstellung auf Wasserstoff haften, indem sie beispielsweise die nachträgliche Gebäude- und Heizungssanierung (Wärmepumpe) für Eigentümer\*innen bezahlen, halten wir für leere Worte. Es ist absehbar, dass Verbraucher\*innen, die auf eine H2-ready Heizung setzen, bei späterer Nicht-Umstellung ihres Netzes leer ausgehen, selbst

wenn sie den Rechtsweg beschreiten würden. Diese Situation darf gar nicht erst entstehen, in dem man auf H2-ready Einstufungen von Gasheizungen verzichtet.

### **§ 71l Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen**

Der DUH erkennt, dass aufgrund der besonderen Struktur bei Etagenheizungen gewissen Übergangsfristen zu gewähren sind, um die 65-Prozent-Vorgabe zu erfüllen. Die vorgeschlagenen Übergangsfristen von bis zu 14 Jahren sind jedoch nicht mit dem Ziel der Gesetzesänderung vereinbar. Wir fordern die Beteiligten Entscheidungsträger:innen auf, diese Übergangszeit deutlich zu reduzieren.

### **§71o Regelungen zum Schutz von Mietern**

Wir begrüßen die Voraussetzung eines Nachweises einer Mindestjahresarbeitszahl für Wärmepumpen für die Geltendmachung der Modernisierungsumlage. Allerdings fordert die Deutsche Umwelthilfe, dass diese Mindestjahresarbeitszahl auf drei angehoben wird, um den Schutz von Mieter:innen weiter zu stärken. Auch für die Basisförderung der Bundesförderung Effiziente Gebäude müssen Luft-Wasser-Wärmepumpen bereits eine Jahresarbeitszahl von 3,5 und Sole-Wasser- bzw. Wasser-Wasser-Wärmepumpen bereits eine Jahresarbeitszahl von 3,8 nachweisen, damit sie "tatsächlich einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten". Dieser Anspruch sollte auch für gesetzliche Vorgaben gelten.

Die Regelung nach § 71o Abs. 1 zum Schutz von Mietenden bei hohen Preisentwicklungen biogener oder auf Wasserstoffbasierender Heiztechnologien sind sinnvoll und zu begrüßen. Es gilt mindestens stichpunktartig zu überprüfen, dass diese Vorgaben tatsächlich eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Regelung sind die für Mietende entstandenen Extrakosten seitens des Vermietenden zurückzuerstatten. § 71o Abs. 1 sollte dahingehend erweitert werden, dass die Vorkehrungen zum Mieterschutz auch bei sogenannten „H2-ready“-Heizungen nach § 71k greifen, damit sichergestellt werden kann, dass auch hier Kostensteigerungen bei Mietenden verhindert werden (etwa bei steigenden Erdgaskosten, das nach § 71k noch bis 2035 zur Wärmeerzeugung genutzt werden kann).

**Für Rückfragen wenden Sie sich gerne an**

Elisabeth Staudt | Senior Expert | Energie & Klimaschutz

Deutsche Umwelthilfe e.V. | Bundesgeschäftsstelle Berlin | Hackescher Markt 4 | 10178 Berlin

Telefon: +49 30 2400867-924 | Mobil: +49 160 9218-8880 | E-Mail: [staudt@duh.de](mailto:staudt@duh.de)

**Lobbyregisternr.: R001683**



---

## **Stellungnahme**

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände

---

### **Gesetzentwurf der Bundesregierung**

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

**BT-Drs. 20/6875**

siehe Anlage

---

# Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



16.6.2023

## Stellungnahme

**zum Referentenentwurf eines Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze**

### Vorbemerkung

Die kommunalen Spitzenverbände begrüßen den Gesetzentwurf für die Wärmeplanung und Dekarbonisierung mit dem Ziel, die Umstellung auf erneuerbare Energien voranzutreiben. Ohne eine bedeutende Reduzierung des Wärmeverbrauchs und eine stärkere Nutzung der erneuerbaren Energien können die Klimaschutzziele nicht erreicht werden. Die kommunale Wärmeplanung ist dabei eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung und Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen und Sanierungsstrategien im Gebäudebestand.

Mit Blick auf die Vereinbarungen der Koalitionsfraktionen vom 13.6.2023 gehen wir davon aus, dass auch wesentliche Eckpunkte des Wärmeplanungsgesetzes noch geändert werden. Diese Änderungen begrüßen wir ausdrücklich, denn sie nehmen die bereits geäußerten Sorgen und Anliegen der Kommunen auf und werden den Prozess der Wärmewende vor Ort erheblich erleichtern. Dies betrifft vor allem den zeitlichen Horizont der Wärmeplanung, die bis spätestens 2028 angestrebt wird, und den damit einhergehenden Verzicht auf Zwischenziele und Anforderungen an bestehende Wärmenetze (§ 27 WPG-E) für das Jahr 2030. Es ist richtig, dass die kommunale Wärmeplanung jetzt ausdrücklich zur Grundlage für die Wärmewende in den Kommunen gemacht wird und das Gebäudeenergiegesetz mit dem Wärmeplanungsgesetz verzahnt werden soll. Ebenso begrüßen wir, dass die Leiplanken der Regierungsfraktionen nun die von uns geforderte Technologieoffenheit sicherstellen. Das bewerten wir insgesamt sehr positiv.

Auf Basis dieser Einschätzung nehmen wir zu dem vorliegenden Entwurf Stellung:

### § 3 WPG-E, Begriffsbestimmungen

Wir fordern, die Aufzählung der Wärmequellen aus erneuerbaren Energien in § 3 Nr. 11 WPG-E nicht abschließend zu fassen. So müssen auch und nicht abschließend Wärme aus Trink-/Prozesswasser, Wärme aus Oberflächengewässern (Seen, Fließgewässern, Rückhaltebecken, Wasserspeichern, Baggerseen etc.), Wärme aus Wasserhaltungen von Infrastruktur-/Deponie- und Bergbauaktivitäten (Grubenwasser, Deponiesicherwasser, Wasserhaltungen von Bergbaugebieten etc.), Wärme aus Bio-, Deponie- und Klärgas, Wärme aus landwirtschaftlichen Betrieben (Milchkühlung, Stallabluft, Silos etc.), Wärme aus CO<sub>2</sub>-Abtrennungsprozessen bei EE-Anlagen (z.B. CO<sub>2</sub>-Abtrennung bei Biogas) und Industrieanlagen, Wärme aus dem Betrieb von Schwimmbädern, Wärme aus der thermischen Nutzung von Biomasse aus der Forstwirtschaft (Tot-, Abschnitts-, Schwachholz), der Landschaftspflege (Landschaftspflegematerial aus Kommunen, Straßen und Stromtrassen) und der Landwirtschaft (z.B. nicht nutzbares Gras/Heu und

Stroh) sowie Wärme aus Restholz der Holzverarbeitung (z.B. Sägespäne, Rinden, Abschnittsholz etc.) berücksichtigt werden.

Gleiches gilt für die unvermeidbare Abwärme in § 3 Nr. 12 WPG-E, wo prinzipiell auch Abkälten und deren Nutzung mitbetrachtet werden sollten. Dies betrifft beispielsweise die Abwärme von Kraft-Wärme-Kälte-Prozessen auf Basis verschiedener Einsatzstoffe wie Bio-, Deponie- und Klärgas, Abwärme aus dem Herstellprozess von Wasserstoff, Abwärme aus Behandlungs- und Umwandlungsprozessen von Biomassen/Klärschlamm/Abfall, Abwärme aus Herstellprozessen von technischen Gasen (z.B. O<sub>2</sub>, N<sub>2</sub>) und Druckluft, Abwärme aus Abkühlprozessen von Produkten aus thermischen Prozessen bzw. Brennprozessen (z.B. Eisen-, Gussprodukte und Steine bzw. Schüttgüter), Abwärme aus Kühlprozessen (z.B. Kühlwasser), Abwärme von medizinischen Geräten (z.B. MRTs mit hohen Kühlleistungen) und aus dem Betrieb von Krankenhäusern und Pflegeheimen (aus Kühlung/Klimatisierung), Abwärme von Einrichtungen mit hohen Abwassertemperaturen (z.B. Wäschereien, Großküchen, Abwärme von IT-Einrichtungen (z.B. Rechenzentren) oder Abwärme aus Kühlungen von Betrieben der Lebensmittelherstellung.

Wir regen zudem an, in § 3 Nr. 13 WPG-E auch kalte Nahwärmennetze zum Betrieb von Wärmepumpen und Kälte-/Kühlwassernetze, welche fossil erzeugte Kälte ersetzen bzw. reduzieren, zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist bei allen Abwärmequellen wichtig, dass auf Seiten der Abwärmelieferanten zunächst alle Effizienzpotentiale gehoben werden und tatsächlich nur unvermeidbare Abwärme zur Verfügung gestellt wird. Ineffiziente Prozesse dürfen durch die Integration der Abwärme in die Wärmeversorgung nicht zementiert werden.

#### **§ 4 WPG-E, Pflicht zur Wärmeplanung**

Das Gesetz enthält bisher keine verbindlichen Regelungen für die Länder, bis wann diese ihren Pflichten (Bestimmung der verantwortlichen Rechtsträger, Einrichtung einer Genehmigungsbehörde usw.) nachzukommen haben.

Wir regen an, bereits hier festzuschreiben, dass die Länder gefordert sind, die Vorgaben in einem angemessenen Zeitraum in Landesrecht umzusetzen.

#### **§ 5 WPG-E, Einwohnerschwellen**

Mit Blick auf die starre Festlegung der Einwohnerschwellen möchten wir darauf hinweisen, dass die Einwohnerzahl nur eine begrenzte Aussagekraft über den Wärmebedarf und die Wärmepotentiale in einem Gebiet hat. Es existieren Kommunen mit vergleichsweise wenigen Einwohnern, welche aber durchaus über größere Industrie- und Gewerbeanlagen mit entsprechenden Abwärmepotenzialen verfügen.

Insofern ist es notwendig, dass auch kleine Kommunen, die nicht Adressaten der Verpflichtung sind, eine vollständige Förderung erhalten, wenn sie eine kommunale Wärmeplanung umsetzen wollen. Hierbei könnten beispielsweise die etablierten Förderprozesse der kommunalen Wärmeplanung über die Komunalrichtlinie fortgeführt werden. Dabei sollten auch die Landkreise, entgegen der aktuellen Praxis aber im Einklang mit den Vorgaben der Komunalrichtlinie, wieder die Förderung erhalten, um insbesondere kleine Gemeinden und Planungen über Gemeindegrenzen hinaus unterstützen und koordinieren zu können. Zudem ist die interkommunale Zusammenarbeit bei der Wärmeplanung zu fördern. Dadurch kann der Personal- und Mitteleinsatz effizienter gestaltet werden. Zugleich können so Wärmeversorgungsgebiete und die dafür notwendigen Infrastrukturen ungeachtet von Gemeindegebietsgrenzen besser zusammenhängend beplant werden.

Aufgrund unterschiedlicher räumlicher Besonderheiten möchten wir zudem anregen, bei der Pflicht zur Wärmeplanung zumindest auch die Einwohnerdichte zu berücksichtigen. Der Aufbau von Fern- und Nahwärmennetzen, der letztlich das Ziel der Wärmeplanung darstellt, dürfte in ländlichen Gemeinden mit geringer Einwohnerdichte von vornherein wenig zweckdienlich sein. Zumindest sollte in diesen Gebieten deshalb das in § 4 Abs. 2 WPG-E angelegte „vereinfachte Verfahren“ vorgesehen werden.

Außerdem wird bei den Fristen zur Erstellung von Wärmeplänen in Kommunen unterschiedlicher Größe zwischen „Soll“ und „Pflicht“ unterschieden. Hier dürften sich aber mit Blick auf die Koalitionsvereinbarung ohnehin noch Änderungen ergeben.

## **§ 6 WPG-E, Planungsverantwortliche Stellen**

Der Gesetzentwurf spricht aktuell von „planungsverantwortlichen Stellen“, die durch das Landesrecht bestimmt werden sollen. Die genauen Zuständigkeiten werden dabei von den Ländern in Abstimmung mit den Kommunen zu konkretisieren sein. Diese Offenheit wird ausdrücklich begrüßt. Mit Blick auf die Zuständigkeiten, räumlichen Gegebenheiten und Funktionen muss es möglich sein, die Aufgabe auf die Gemeindeebene aber auch Gemeindefverbände, wie Verbands- oder Samtgemeinden, die Landkreise-ebene oder Zweckverbände, zu übertragen.

## **§ 7 WPG-E, Beteiligung**

Wir begrüßen die Offenheit der Regelungen insbesondere über § 7 Abs. 2 Nr. 9 und 10 WPG-E, denn je nach Ausgestaltung der Aufgabenübertragung können auch die Landkreise bei der Beteiligung in Frage kommen, daneben Betreiber und Eigentümer von größeren Gebäudebeständen (z.B. Kirchenverwaltungen, Schulverwaltungen, Wohnungsbaugesellschaften), Infrastrukturbetreiber wie Stadt-, Gemeinde- oder Kreiswerke (Kläranlagen/Abwassernetze, IT-Netze, Straßenbaubehörden, Bahnbetreiber), Landwirte und Forstämter, Bürgerenergiegenossenschaften oder Zweckverbände. Schwierig für eine Kommune zu beurteilen ist, wie „künftige“ Betreiber von Versorgungsnetzen oder „potentielle“ Produzenten von Wärme (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 ff. WPG-E) identifiziert werden sollen. Hier sollte die Beteiligung aktuell handelnder Akteure im Vordergrund stehen.

Wir regen an, für die Beteiligung künftiger oder potenzieller Akteure die Möglichkeit einzuräumen, aber diese nicht als pflichtig zu bestimmen.

## **§ 8 WPG-E, Berücksichtigung von Wärmeplänen**

§ 8 Abs. 2 WPG-E sieht vor, dass die Wärmepläne bei Aus- und Umbauplanungen der Netze zu berücksichtigen sind. Das sehen wir als zu fakultativ an.

Wir regen an, dass die Pläne eine zwingende Vorgabe für die Netzplanung und darüber hinaus für zukünftige weitere Akteure sind.

## **§ 9 WPG-E, Berücksichtigung bestehender Transformationspläne und Machbarkeitsstudien**

Im Sinne einer echten Technologieoffenheit ist es erforderlich, alle Wärme- und Infrastrukturpotenziale zur Erreichung der Klimaschutzziele bis 2045 zu heben. Sowohl Strom- als auch Gasnetze müssen deshalb als wichtige Wärmeversorgungsinfrastrukturen in der Wärmeplanung gleichberechtigt in die Transformation einbezogen werden. Transformationspläne für Gas, wie der Gasnetzgebietstransformationsplan (GTP), aber auch für Strom, wie die Stromnetzausbaupläne, sind zu berücksichtigen.

Die planungsverantwortliche Stelle sollte neben den bestehenden Transformationsplänen und Machbarkeitsstudien im Sinne der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) vom 1.8.2022 und den bestehenden Transformations- und Wärmenetzausbaupläne nach Teil 3 Abschnitt 2 dieses Gesetzes auch die Gasnetzgebietstransformationspläne und Stromnetzausbaupläne berücksichtigen.

Daraus folgt unsere Anregung: § 9 Abs. 2 WPG-E sollte ergänzt werden, dass die planungsverantwortliche Stelle „bestehende Planungen zur Transformation der Gasnetze wie den Gasnetzgebietstransformationsplan GTP und Stromnetzausbaupläne“ berücksichtigt.

## **§ 13 WPG-E, Wärmeplanung**

§ 13 Abs. 2 S. 5 EPG-E sieht vor, dass der Wärmeplan durch das nach Maßgabe des Landesrechts für den Beschluss über den Wärmeplan zuständige Gremium beschlossen wird. Im Falle einer Übertragung der Aufgaben auf die Kommunen wird davon ausgegangen, dass hier der jeweilige Stadt- bzw. Gemeinderat zuständig ist.

Wir fordern, dass zwingend eine Beschlussfassung durch den zuständigen Stadt- bzw. Gemeinderat vorgesehen wird, wenn nicht die Gemeinde planungsverantwortliche Stelle ist.

## **§§ 10 ff. WPG-E, Datenverarbeitung**

Ausweislich des begleitenden Anschreibens soll keine Datenerhebung unmittelbar bei Bürgerinnen und Bürgern erfolgen. Diese Aussage lässt sich dem Gesetz jedoch nicht unmittelbar entnehmen bzw. ist gesetzlich nicht hinreichend konkret abgesichert. Vielmehr wird im Rahmen der §§ 14 ff. WPG-E i.V.m. der Anlage 1 prinzipiell eine sehr umfassende Datenerhebung vorausgesetzt. Im Rahmen der Bestandsanalyse sind von der planungsverantwortlichen Stelle die für die Wärmeplanung relevanten Informationen und erforderlichen Daten zur aktuellen Versorgung des beplanten Gebiets mit Wärme systematisch und qualifiziert zu erheben. Hierzu erhebt sie, soweit erforderlich gebäude- oder adress-, jedenfalls baublockbezogen die in Anlage 1 genannten Daten und Informationen, § 14 Abs. 2 WPG-E.

Hierbei ist auch hervorzuheben, dass dieses Zusammentragen von Informationen für die Kommunen eine vollkommen neue Aufgabenstellung darstellt. Der erforderliche Verwaltungsaufwand im Hinblick auf den zeitlichen, sachlichen und personellen Bedarf ist dabei noch vollkommen offen. Da diese Form des Datentransfers für alle Beteiligten jedoch gänzlich neu gestaltet werden und auch eine Abschichtung der Sensibilität der Daten erfolgen muss (§ 11 Abs. 2 WPG-E), ist dieser Aufwand aller Voraussicht nach als hoch einzuschätzen.

Außerdem weisen wir nach erster Einschätzung darauf hin, dass der beabsichtigte Detaillierungsgrad der zu erfassenden Daten nach unserer Auffassung nicht unbedingt notwendig ist und den kommunalspezifischen Herausforderungen beim Erarbeitungs- und Umsetzungsprozess der Wärmeplanung eher im Weg stehen kann. Notwendig ist stattdessen eine ganzheitliche Rahmensetzung für die zukünftige Entwicklung der Wärme-, wie auch der Strom- und Gasnetze. Die Praxis von bisherigen Arbeiten an Wärmeplänen zeigt, dass auch näherungsweise Daten, wie beispielsweise die bei den Versorgungsunternehmen existierenden Verbrauchsdaten, für die Transformationsplanung ausreichend sein können.

Wir regen an, dass das Gesetz hierzu keine detailliert verpflichtenden Erhebungsvorgaben macht. Wir fordern, auf die in § 10 Abs. 1 WPG-E enthaltene Erhebung personenbezogener Daten unbedingt zu verzichten. Personenbezogene Daten sind für eine Wärmeplanung nicht erforderlich.

Mit Blick auf die Datennutzung ist zudem wünschenswert, dass die Kommunen die erhobenen Daten zur Wärmeplanung auch für weitere Bereiche nutzen können. Denn eine systematische Verarbeitung und Speicherung der Daten zu statistischen Zwecken sind von elementarem Wert, wenn es um vergleichende Analysen und weiterführende evidenzbasierte und abgestimmte Planungen der Verwaltungen geht. Viele Transformationsprojekte, die Maßnahmen gegen den Klimawandel betreffen (z.B. Schwammstadt-konzepte), brauchen datenbasierte Lösungen.

Wir regen dringend eine klare Festlegung dahingehend an, dass die Kommunen die erhobenen Datens Mengen für kommunale Maßnahmen im Zusammenhang von weiteren Energie- und Klimakonzepten weiterverarbeiten dürfen.

## **§ 17 WPG-E, Einbeziehung von Netzbetreibern**

Die Regelung in § 17 Abs. 2 Nr. 4 WPG-E erscheint unklar. Hier ist fraglich, wie sich eine Planung für 2035 auf die Jahre 2034 bis 2036 beziehen kann. Entsprechend regen wir eine Überarbeitung an.

§ 17 Abs. 3 WPG-E wird ausdrücklich begrüßt, denn Bestandsnetzbetreiber bzw. potentielle Netzbetreiber müssen eng in die Planungen einbezogen sein.

## **§§ 17, 19 WPG-E, Wärmeversorgungsgebiete und Umsetzung**

Es bleibt weiterhin unklar, wie sichergestellt wird, dass in den ausgewiesenen „Wärmenetzgebieten“ tatsächlich Wärmenetze geplant, gebaut und dauerhaft betrieben werden. Die Berücksichtigungspflicht in der Bauleitplanung, bei Baugenehmigungen und sonstigen Planungen (§ 22 WPG-E) führt nicht zur Realisierung von Wärmenetzen. Werden aber die Kommunen als die planungsverantwortlichen Stellen bestimmt, führt dies über § 19 WPG-E dazu, dass die Wärmeversorgung als kommunale Pflichtaufgabe („identifiziert und entwickelt Umsetzungsmaßnahmen“) begriffen wird. Dies geht weit über bloße Wärmeplanungen hinaus und wäre für die nächsten Jahrzehnte eine höchst auftragende neue Aufgabe der bereits stark geforderten Kommunen.

Zudem regen wir an klarzustellen, dass die identifizierten Umsetzungsmaßnahmen zwar eine notwendige Bezugsgröße für sowohl die Kommune als auch die Verbraucher bilden, aber daraus kein Rechtsanspruch auf Realisierung für die Betroffenen abgeleitet werden darf. Wenn Zwischenziele nicht erreicht werden, liegen die Gründe dafür nicht per se im kommunalen Bereich.

## **§ 22 WPG-E, Festlegungen des Wärmeplans**

Die Festlegungen des Wärmeplans sollten ebenso offen gestaltet werden.

Wir regen an, § 22 Abs. 2 Nr. 4 WPG-E neben der Erzeugung von Wasserstoff auch um die Lagerung, Speicherung und An- und Ablieferung von Wasserstoff zu ergänzen. Außerdem könnten bestehende (z.B. Kläranlagen, Abfallbetriebe, Abwasser- und Trinkwassernetze, Gasnetze) und geplante (Instandhaltungs-, Um- und Neubauaktivitäten) Infrastruktureinrichtungen einbezogen werden.

## **§ 24 WPG-E Bestandspläne**

Bereits aufgestellte Wärmepläne müssen anerkannt werden, auch wenn diese nicht vollständig den künftig geforderten Inhalten entsprechen. Der vorliegende Gesetzentwurf sieht zwar (zunächst) einen Bestandsschutz für bereits erstellte bzw. innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des WPG noch erstellte Wärmepläne vor (§ 24 Abs. 1 WPG-E). Dieser wird jedoch nachfolgend weitgehend entwertet (§ 24 Abs. 4 WPG-E). Danach sind die bundesrechtlichen Vorgaben des Gesetzes bei der Fortschreibung auch bestehender Wärmepläne „vollständig zu berücksichtigen“. Im Ergebnis sind damit auch bestehende Wärmepläne in vollem Maße an die Vorgaben des Bundes anzupassen, was zu Problemen in der Umsetzung bestehender Wärmepläne führen dürfte.

Stattdessen fordern wir eine klarstellende Regelung, wonach die Anpassungspflicht auf die Vorgaben des Bundesgesetzes nicht für Inhalte und Maßnahmen gilt, die sich bereits in der Umsetzung eines bestehenden Wärmeplans befinden.

Wir regen an, § 24 Abs. 4 WPG-E wie folgt zu fassen: „*Die Pflicht zur Fortschreibung des Wärmeplans nach § 23 ist für bestehende Wärmepläne mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Vorgaben dieses Gesetzes im Rahmen der nach dem jeweiligen Landesrecht vorgesehenen ersten Fortschreibung eines bestehenden Wärmeplans zu berücksichtigen sind. Ausgenommen davon sind Vorgaben, die bereits in der Umsetzung befindliche Maßnahmen bestehender Wärmepläne betreffen.*“

## **§ 25 Abs. 1 WPG-E, Anforderungen an Betreiber von Wärmenetzen**

Die kommunalen FernwärmeverSORGER arbeiten intensiv daran, ihre Netze auszubauen und auf klimaneutrale Wärme umzustellen. Im Rahmen der BEW erstellen sie hierfür Transformationspläne. Darin wird der Weg aufgezeigt, wie ein Wärmenetz unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten bis spätestens 2045 die Treibhausgasneutralität erreicht. Die Umsetzung von Transformationsplänen nach der BEW ist bereits durch förderseitige Nachweispflichten streng begleitet.

Die starre Vorgabe, bis 2030 einen Anteil von 50 Prozent treibhausgasneutraler Energie zu erreichen, würde viele dieser Pläne konterkarieren. Projekte zur erneuerbaren Wärmeerzeugung können mehrere Jahre in Anspruch nehmen, da die Standortsuche und Planungs- und Genehmigungsverfahren zeitaufwändig sind.

Aus diesen Gründen sind starre Zwischenziele nicht zielführend und von vielen Versorgern nicht erreichbar. Größere kommunale FernwärmennETZBetreiber halten es teilweise für ausgeschlossen, bis 2030 in ihrem FernwärmennETZ einen Anteil von 50 Prozent erneuerbare Energien und unvermeidbarer Wärme zu erzielen.

Hinzu kommt, dass die FernwärmennETZBetreiber parallel am Ausbau ihrer Netze arbeiten. Und ein vergrößertes Netz benötigt entsprechend mehr klimaneutrale EE-Wärme, um die Quote zu erreichen. Überall dort, wo FernwärmeverSORGER die geforderten 50 Prozent so kurzfristig nicht erreichen können, würde der Ausbau gebremst und eine Fokussierung auf die Erreichung der Vorgaben bei den vorhandenen FernwärmennETZEN stattfinden. Bei mehreren Wärmenetzen eines Versorgers sollte zudem ein summarischer Ansatz zur Erreichung des 50-Prozentzieles genutzt werden, d. h. ein Netz mit 75 Prozent EE-Anteil und ein Netz mit 25 Prozent EE-Anteil würde zur Zielerreichung führen.

Wir regen daher dringend an, die Regelung, dass jedes Wärmenetz ab dem 1.1.2030 zu einem Anteil von mindestens 50 Prozent mit Wärme aus erneuerbaren Energien und/oder aus unvermeidbarer Abwärme gespeist werden muss, ersatzlos zu streichen. Hilfsweise sollte das Zwischenziel auf ein realisierbares Niveau abgesenkt werden, z.B. 25 Prozent bis 2030.

### **§ 25 Abs. 2 WPG-E, Anteil erneuerbarer Energien in bestehenden Wärmenetzen**

Die verlängerte Frist sollte gelten, wenn mindestens 50 Prozent der Nutzwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK; und nicht nur aus „fossiler“ KWK) erzeugt wird. Die Fristverlängerung für KWK-Anteile in der Wärmeerzeugung sollte sich nicht auf den Fördertatbestand, sondern auf das objektive technische Kriterium der Hocheffizienz und somit auch bereits ausgeförderte Anlagen einbeziehen. An weitere Voraussetzungen sollte die Fristverlängerung nicht geknüpft sein.

Hilfsweise sollte in Anlehnung an die Definition einer effizienten FernwärmeverSORGUNG nach der Europäischen Energieeffizienzrichtlinie (EED) darauf abgestellt werden, dass entweder ein Anteil von mindestens 80 Prozent mit Nutzwärme aus hocheffizienter KWK oder ein Anteil von mindestens 50 Prozent mit Nutzwärme aus einer Kombination aus erneuerbaren Energien (mindestens fünf Prozent), unvermeidbarer Abwärme und hocheffizienter KWK erreicht wird.

In Wärmenetze eingespeiste Wärme aus Wärmepumpen sollte in diesem Zusammenhang zu 100 Prozent als erneuerbar gewertet werden (Strom und Umweltwärme).

### **§ 30 WPG-E, Verordnungsermächtigungen**

In § 30 WPG-E sind Ermächtigungen für die Landesregierung vorgesehen, die Pflicht zur Erstellung des Wärmeplanes auf Gemeinden und Gebäudeverbände per Rechtsverordnung zu übertragen bzw. die planungsverantwortliche Stelle zu bestimmen.

Wir fordern ausdrücklich, aufgrund der Bedeutung und der Auswirkung des Gesetzes die Ausgestaltung durch ein Landesgesetz vorzusehen. Gemäß Art. 80 Abs. 4 GG können die Länder im Falle einer Ermächtigung der Landesregierung zum Erlass von Rechtsordnung durch Bundesgesetz die Regelung auch durch Gesetz treffen. Davon muss aus unserer Sicht Gebrauch gemacht werden.

Wir regen zudem an, in Bezug auf mögliche Kostenfolgen für das Land und die Kommunen größtmögliche Transparenz auf Landesebene herzustellen, da es sich um die Übertragung einer neuen Aufgabe auf die kommunale Ebene handelt. Dies ist Voraussetzung für den zwingend erforderlichen vollständigen Ausgleich der den Kommunen entstehenden Kosten entsprechend den jeweiligen Landesregelungen zur Konnexität.

### **Art. 2, Änderung des Baugesetzbuchs**

Ergänzend sollten auch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Erreichung der Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nutzbar gemacht werden. Zwar werden bei der Definition des „städtischen Missstands“ in § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erwähnt, jedoch kommt ihnen derzeit (lediglich) die Funktion zu, dass sie bei den Voraussetzungen und Bewertungen für das Vorliegen von städtebaulichen Missständen einen Baustein für die Beurteilung bilden.

Wir regen an zu prüfen, ob zur Erfüllung der Zielsetzungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel eine eigene Kategorie „Klimasanierungsgebiet“ geschaffen werden kann.

Wir weisen zudem darauf hin, dass die baurechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten die Umsetzung der Wärmeplanungen lediglich vorbereiten und flankieren können. Insbesondere zur Umstellung des Gebäudebestands zum Zweck der Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher in den Fachgesetzen die Verpflichtungen der Eigentümerinnen und Eigentümer (ggf. mit Übergangsfristen) zu regeln. Das Instrument des Anschluss- und Benutzungzwangs kann dabei eine Möglichkeit sein.

Zudem regen wir an, für Wärmepläne ein einfaches Verfahren vorzusehen.

## **Finanzierung und Erfüllungsaufwand**

Während durch die nunmehr stattfindende Verzahnung des GEG mit der kommunale Wärmeplanung der Druck für die Bürgerinnen und Bürger abnimmt, was wir ausdrücklich begrüßen, wird gegenüber den Kommunen eine erhebliche Erwartungshaltung erzeugt. Die Kommunen stellen sich dieser Erwartungshaltung. Wir erwarten aber zugleich, dass mit dem Gesetz Klarheit über die finanziellen Rahmenbedingungen geschaffen wird. Die Übertragung einer kommunalen Wärmeplanung auf die kommunale Ebene durch eine landesrechtliche Regelung stellt für die kommunale Ebene eine neue Aufgabe dar, die unter dem Gesichtspunkt der Konnexität vorbehaltlos finanziell ausgeglichen werden muss. Auch wenn der konkrete Mehrbelastungsausgleich auf Landesebene zu treffen ist, muss zumindest zwischen Bund und Ländern Einvernehmen darüber bestehen, dass die bei der „planungsverantwortlichen Stelle“ entstehenden Kosten umfassend übernommen werden. Die Kommunen brauchen dazu bereits jetzt eine Zusage von Bund und Ländern. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der vom Bund dargelegte Schätzwert von insgesamt rund 167 Millionen Euro gewiss nicht den realen finanziellen Bedarfen der Kommunen entsprechen wird. Die Herleitung dieses Betrages müssen wir in Frage stellen.

Ebenso fehlen die Perspektiven für die Umsetzung der Wärmeplanung. Gerade finanzschwache Kommunen werden dabei auf eine Förderung angewiesen sein.

Zudem ist aufgrund der im Gesetzentwurf vorgesehenen Fristen zur Wärmeplanung davon auszugehen, dass vielen Planungen gleichzeitig durchgeführt werden. Dabei ist es kaum möglich, dass die Kommunen diese Aufgaben ausschließlich mit eigenem Personal umsetzen können. Stattdessen werden zur Erarbeitung auch externe Auftragnehmer beauftragt werden müssen. So werden beispielsweise die in § 15 WPG-E gestellten Anforderungen nur mit externem Personal leistbar sein. Es wird mit erheblichen Preissteigerungen für diese Aufträge zu rechnen sein, da die Anzahl der Planungsbüros, die fachlich dazu in der Lage sind, limitiert ist. Dies wird die Knappheit an Planungskapazitäten und die damit verbundene dynamische Preisentwicklung beschleunigen und muss bei der Kostenschätzung berücksichtigt werden.

Wir bitten darum, unsere Hinweise, Anregungen und Forderungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

# Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



20. Juni 2023

## **Stellungnahme**

### **Zu den Leitplanken eines Gebäudeenergiegesetzes**

#### **Vorbemerkung**

Die deutschen Kommunen unterstützen das Ziel der Bundesregierung, bis 2045 aus dem Heizen mit fossiler Energie auszusteigen. Ohne eine bedeutende Reduzierung des Wärmeverbrauchs und den Umstieg auf erneuerbare Energien können die Klimaschutzziele nicht erreicht werden. Die kommunale Wärmeplanung ist dabei eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung und Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen und Sanierungsstrategien im Gebäudebestand.

Es ist richtig, dass die kommunale Wärmeplanung jetzt ausdrücklich zur Grundlage gemacht wird und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit dem Wärmeplanungsgesetz verzahnt werden soll.

Die vorgelegten Leitplanken der Regierungsfraktionen begrüßen wir daher. Sie nehmen die bereits geäußerten Sorgen und Anliegen der Kommunen auf und werden den Prozess der Wärmewende vor Ort erheblich erleichtern. Dies betrifft vor allem den zeitlichen Horizont der Wärmeplanung, die bis spätestens 2028 angestrebt wird, und den damit einhergehenden Verzicht auf Zwischenziele und Anforderungen an bestehende Wärmenetze für das Jahr 2030. Ebenso begrüßen wir, dass die Leitplanken auch die von uns geforderte Technologieoffenheit in den Blick nehmen und sicherstellen wollen.

Wir gehen davon aus, dass vor diesem Hintergrund wesentliche Eckpunkte des Wärmeplanungsgesetzes noch geändert werden. Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 16. Juni 2023 (**Anlage**).

Auf Basis unserer Stellungnahmen zum GEG und zum Wärmeplanungsgesetz nehmen wir zu den Leitplanken wie folgt Stellung:

#### **1. Einführung einer verpflichtenden kommunalen Wärmeplanung sinnvoll**

Die kommunale Wärmeplanung ist die Grundlage für die Planung und Steuerung der Wärmewende auf kommunaler Ebene. Sie ist das richtige Instrument, um die Herausforderungen einer flächendeckenden klimaneutralen Wärmeversorgung strategisch anzugehen. Wir begrüßen ausdrücklich, dass die kommunale Wärmeplanung nun zur Grundlage gemacht wird und die Vorgaben für Heizungen an die kommunale Wärmeplanung geknüpft werden sollen. Denn die Menschen sollten wissen, welche klimaneutrale Heizungsart für ihre Kommune und ihren Ortsteil oder das eigene Viertel sinnvoll ist und ausgebaut werden soll.

Wir regen an, festzuschreiben, dass die Länder gefordert sind, die Vorgaben in einem angemessenen Zeitraum in Landesrecht umzusetzen, damit es hier zu keiner zeitlichen Verzögerung kommt. Der Gesetzentwurf zur Wärmeplanung enthält bisher keine verbindlichen Regelungen für die Länder, bis wann

diese ihren Pflichten (Bestimmung der verantwortlichen Rechtsträger, Einrichtung einer Genehmigungsbehörde usw.) nachzukommen haben.

Zudem fordern wir, aufgrund der Bedeutung und der Auswirkung des Gesetzes die Ausgestaltung durch ein Landesgesetz vorzusehen. Die Pflicht zur Erstellung des Wärmeplanes auf Kommunen per Rechtsverordnung zu übertragen bzw. die planungsverantwortliche Stelle zu bestimmen, ist aus unserer Sicht kein gangbarer Weg. Für die Kommunen ist zentral, dass die Kostenfolgen bei der Übertragung dieser neuen Aufgabe auf die kommunale Ebene transparent gemacht werden. Dies ist Voraussetzung für den zwingend erforderlichen vollständigen Ausgleich der den Kommunen entstehenden Kosten entsprechend den jeweiligen Landesregelungen zur Konnexität.

## **2. Ziel einer deutschlandweiten Wärmeplanung bis 2028 realistisch**

Der zeitliche Horizont für die Wärmeplanung bis spätestens 2028 ist grundsätzlich realistisch. Wir regen an, zu prüfen inwieweit eine Wärmeplanung für alle Kommunen auch unter 10.000 Einwohner/innen notwendig ist. Aufgrund unterschiedlicher räumlicher Besonderheiten möchten wir anregen, bei der Pflicht zur Wärmeplanung zumindest auch die Einwohnerdichte zu berücksichtigen. Der Aufbau von Fernwärmenetzen, der letztlich das Ziel der Wärmeplanung darstellt, dürfte in ländlichen Gemeinden mit geringer Einwohnerdichte von vornherein weniger zweckdienlich sein. Zumindest sollte in diesen Gebieten deshalb das im Wärmeplanungsgesetz angelegte vereinfachte Verfahren (§ 4 Abs. 2 WPG-E) vorgesehen werden.

## **3. Ausbau der Wärmenetze und Verzicht auf Zwischenziele ist zentral**

Nach der Erklärung des Fernwärmegipfels und den Aussagen in den Leitplanken sehen wir es als vereinbart an, auf das Zwischenziel und die Anforderungen an die Wärmenetze zu verzichten, bis 2030 einen Anteil von 50 Prozent erneuerbare Energien zu erzielen. Das begrüßen wir ausdrücklich. Die Erreichung dieses Zwischenziels wäre praktisch nicht leistbar gewesen, würde längerfristiger angelegte Vorgehensweisen, die von vornherein auf 100 Prozent Umstellung abzielen ggf. konterkariert haben und hätte sich mit Blick auf Personal-, Handwerker und Materialverfügbarkeiten negativ ausgewirkt.

Die kommunalen FernwärmeverSORGER arbeiten intensiv daran, ihre Netze auszubauen und auf klimaneutrale Wärme umzustellen. Im Rahmen der BEW erstellen sie hierfür Transformationspläne. Die starre Vorgabe, bis 2030 einen Anteil von 50 Prozent treibhausgasneutraler Energie zu erreichen, würde viele dieser Pläne konterkarieren. Projekte zur erneuerbaren Wärmeerzeugung können mehrere Jahre in Anspruch nehmen, da die Standortsuche und Planungs- und Genehmigungsverfahren zeitaufwändig sind. Aus diesen Gründen sind starre Zwischenziele nicht zielführend und von vielen Versorgern nicht erreichbar.

## **4. Realistische Umsetzungsfristen**

Die Leitplanken sehen vor, dass die Regelungen des GEG in Neubaugebieten unmittelbar ab 1. Januar 2024 gelten. Angesichts dieser sehr ambitionierten Frist ist im weiteren Gesetzgebungsverfahren sicherzustellen, dass es in Übergangsfällen nicht zu einer erneuten Planung bei den Kommunen kommen muss und zugleich bestehende Planungen privater wie öffentlicher Bauherren bzgl. der Gebäudeenergieversorgung nicht infrage gestellt werden. Letzteres wäre – etwa, wenn bereits eine Heizungsplanung vorliegt und ggf. sogar die entsprechende Anlage und ihr Einbau bereits bestellt worden ist – nicht zumutbar. Dies betrifft mithin laufende Planungsverfahren von Neubaugebieten in Kommunen, die wiederum Auswirkungen auf die Planungen privater wie öffentlicher Bauherren haben. Diesbezüglich sind angemessene Übergangsfristen vorzusehen.

## **4. Möglicher Einbau von H2-ready Heizungen bedeutet keinen Anspruch auf Wasserstoffnetz**

Dass dort, wo noch keine kommunale Wärmeplanung vorliegt, die Regelungen des GEG noch nicht gelten sollen, ist konsequent. Die Möglichkeit, H2-ready Gasheizungen im Gebäudebestand auch nach dem 1. Januar 2024 einzubauen, solange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt, nehmen wir zur Kenntnis. Dies wird in vielen Kommunen noch der Fall sein. Die kommunalen Spitzenverbände gehen davon aus, dass auch Gasheizungen, die für eine Umrüstung auf weitere klimafreundliche Gase umgerüstet

werden, für diese Konstellation gestattet sind. Nur auf diesem Weg lässt sich eine technologieoffene Umsetzung gewährleisten.

Auch betonen wir, dass in den Fällen, in denen keine kommunale Wärmeplanung vorliegt und bis 2028 neue Heizungen, die auf klimafreundliche Gase umgerüstet werden können, eingebaut werden, daraus kein Anspruch auf einen Wasserstoff- oder Biogasanschluss durch die Kommunen o.ä. abgeleitet werden kann. Insofern unterstreichen wir die Notwendigkeit Eigentümerinnen und Eigentümer vor dem Verkauf einer neuen Gas-H2-ready-Heizungen zu beraten.

## **5. Kein Rechtsanspruch auf Realisierung eines Wärmenetzes**

Derzeit ist weitgehend unklar, wie sichergestellt wird, dass in den ausgewiesenen Wärmenetzgebieten tatsächlich Wärmenetze geplant, gebaut und dauerhaft betrieben werden. Die Berücksichtigungspflicht in der Bauleitplanung, bei Baugenehmigungen und sonstigen Planungen führt nicht zur Realisierung von Wärmenetzen. Die Wärmeplanung als kommunale Pflichtaufgabe heißt nicht, dass auch die anschließende Wärmeversorgung als solche als kommunale Pflichtaufgabe begriffen wird. Dies ginge weit über bloße Wärmeplanungen hinaus.

Für die Kommunen ist daher wichtig, klarzustellen, dass die identifizierten Umsetzungsmaßnahmen zwar eine notwendige Bezugsgröße für sowohl die Kommune als auch die Verbraucher bilden, aber daraus kein Rechtsanspruch auf Realisierung für die Betroffenen abgeleitet werden darf. Insbesondere die Finanzierung der Umsetzung einer Wärmeplanung ist bislang noch offen; dies gilt es zu beachten.

## **6. Abfederung sozialer Härten durch zielgenaue Förderung wichtig**

Wir begrüßen, dass die geplante Förderung aus dem Klima- und Transformationsfonds möglichst passgenau die einzelnen Bedürfnislagen und soziale Härten berücksichtigen soll. Die Förderung muss denjenigen zugutekommen, die durch den Einbau und die Umrüstung ihrer Heizung in eine finanzielle Überforderungssituation geraten würden.

Insoweit sind sowohl Gebäudeeigentümer als auch die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen. Mehr als die Hälfte aller Deutschen wohnen derzeit zur Miete. Es ist daher sicherzustellen, dass die Wärmewende trotz möglicher Modernisierungsumlagen für alle bezahlbar bleibt. Dies kann etwa durch die Einführung spezieller Härtefallregeln erfolgen. Das geplante Förderkonzept aus Grundförderung und Förderboni muss zudem sicherstellen, dass ein Heizungstausch im Ergebnis zu marktüblichen Konditionen erfolgen kann. Eine Förderung sollte angesichts einer Anzahl von über 180.000 kommunalen Gebäuden wie Schulen, Krankenhäusern, Bibliotheken oder Kultureinrichtungen auch den Kommunen zur Verfügung stehen.

## **7. Notwendige finanzielle Rahmenbedingungen**

Durch die Verzahnung des GEG mit der kommunale Wärmeplanung nimmt der Druck für die Bürgerinnen und Bürger ab, gleichzeitig aber die Erwartungshaltung gegenüber den Kommunen erheblich zu. Die Kommunen stellen sich dieser Erwartungshaltung. Wir erwarten jedoch zugleich, dass mit den Gesetzen Klarheit über die finanziellen Rahmenbedingungen geschaffen wird. Die Übertragung einer kommunalen Wärmeplanung auf die kommunale Ebene durch eine landesrechtliche Regelung stellt für die kommunale Ebene eine neue Aufgabe dar, die unter dem Gesichtspunkt der Konnexität vorbehaltlos finanziell ausgeglichen werden muss. Auch wenn der konkrete Mehrbelastungsausgleich auf Landesebene zu treffen ist, muss zumindest zwischen Bund und Ländern Einvernehmen darüber bestehen, dass die bei der „planungsverantwortlichen Stelle“ entstehenden Kosten umfassend übernommen werden.

Die Kommunen brauchen dazu bereits jetzt eine Zusage von Bund und Ländern. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der vom Bund dargelegte Schätzwert von insgesamt rund 167 Millionen Euro nicht den realen finanziellen Bedarfen der Kommunen entsprechen wird. Die Herleitung dieses Betrages müssen wir in Frage stellen.

Ebenso fehlen die Perspektiven für die Umsetzung der Wärmeplanung. Gerade finanzschwache Kommunen werden dabei auf eine Förderung angewiesen sein.

Zudem ist aufgrund der im Gesetzentwurf vorgesehenen Fristen zur Wärmeplanung davon auszugehen, dass vielen Planungen gleichzeitig durchgeführt werden. Dabei ist es kaum möglich, dass die Kommunen diese Aufgaben ausschließlich mit eigenem Personal umsetzen können. Stattdessen werden zur Erarbeitung auch externe Auftragnehmer beauftragt werden müssen. Es wird mit erheblichen Preissteigerungen für diese Aufträge zu rechnen sein, da die Anzahl der Planungsbüros, die fachlich dazu in der Lage sind, limitiert ist. Dies wird die Knappheit an Planungskapazitäten und die damit verbundene dynamische Preisentwicklung beschleunigen und muss bei der Kostenschätzung berücksichtigt werden. Daneben sollte die interkommunale Zusammenarbeit bei der Wärmeplanung gefördert werden. Dadurch kann der Personal- und Mitteleinsatz effizienter gestaltet werden.

Wir bitten darum, unsere Hinweise, Anregungen und Forderungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.



---

## **Stellungnahme**

Bundesverband Erneuerbare Energie e.V. (BEE)

---

## **Gesetzentwurf der Bundesregierung**

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

**BT-Drs. 20/6875**

siehe Anlage

---

## **BEE-Kurzstellungnahme**

zum Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter  
Berücksichtigung der „Leitplanken“ vom 13.06.23

für die Öffentliche Anhörung im Ausschuss für Klimaschutz und Energie des Deutschen Bundestags am  
21.06.23



Berlin, 19. Juni 2023

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis.....   | 3  |
| Das Wichtigste in Kürze .....   | 4  |
| Vorbemerkung.....   | 4  |
| Im Detail zu den Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des<br>Gebäudeenergiegesetzes .....           | 5  |
| EE-Technologien müssen gleichgestellt werden (§71, 71g GEG KabE) .....  | 6  |
| Klare technische Anforderungen zur H2-Readiness der Gasheizungen (71k GEG KabE) ...                                   | 6  |
| Verbindliche Fahrpläne zur Transformation der Gasnetze auf 100% grünen Wasserstoff<br>aufstellen (71k GEG KabE) ..... | 7  |
| Zum uneingeschränkten Einsatz von Erneuerbaren im Neubau .....  | 9  |
| Zur Übergangsfrist.....   | 9  |
| Zur Beratung beim Heizungstausch.....   | 9  |
| a.         An verpflichtender Beratung festhalten.....  | 10 |
| b.         Unabhängigkeit der beratenden Stelle sowie Pflicht zur Beratung erforderlich                               | 10 |
| Zur größeren Bedeutung des Wärmeplanungsgesetzes .....  | 10 |

## Das Wichtigste in Kürze

- **EE-Technologien diskriminierungsfrei zulassen:** In den Leitplanken werden begrüßenswerterweise alle Erneuerbaren gleichermaßen als Erfüllungsoptionen zugelassen. Der Bundestag ist nun am Zug, diesen Anspruch gesetzgeberisch umzusetzen. Auch die Förderkasse ist entsprechend anzupassen.
- **Klare technische Anforderungen zur 100% H2-Readiness der Gasheizungen erlassen:** Der Gesetzgeber muss über strenge Kriterien an Gasheizungen sicherstellen, dass diese technisch in der Lage sind, zu 100% Wasserstoff zu verwenden. Andernfalls droht vielen Gebäudeeigentümern ab 2028 der Ausbau der Gasheizungen.
- **Verbindliche Fahrpläne zur Transformation der Gasnetze auf 100% grünen Wasserstoff aufstellen:** Der BEE empfiehlt, die Fahrpläne für den Umbau des Gasnetzes verpflichtend gemeinsam mit der Kommunalen Wärmeplanung vorzunehmen. Dies ist sinnvoll, da zeitgleich Potenziale und Bedarfe geprüft werden können. Dadurch und durch verbindliche wirtschaftliche, juristische und technische Vorgaben für die Ausarbeitung eines Fahrplans sowie ein verpflichtendes Monitoring der zuständigen Regulierungsbehörde können Fehlinvestitionen und -anreize für den Wasserstoffhochlauf und für Verbraucher vermieden werden.
- **Übergangsfristen und verpflichtende Beratung definieren:** Der Gesetzgeber muss möglichst ambitionierte Regelungen für Übergangsfristen für den Fall definieren, dass eine Gasheizung nach 2028 ausgetauscht wird, da kein Wasserstoffnetz im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung geplant wird. Zudem ist eine verpflichtende Beratung von neutraler Stelle notwendig, um Hausbesitzer:innen zu einer rationalen Entscheidung zu befähigen.
- **Verantwortung der Kommunen klarstellen, das Wärmeplanungsgesetz nachzuschärfen:** Mit den Leitplanken wird das GEG mit dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) verknüpft. Zudem geht mehr Verantwortung an die Kommunen über, den richtigen Rahmen für den Heizungstausch zu setzen. Aus diesem Grund sollten die Anforderungen des in Kürze im Parlament zu beratenden WPG schärfert gestellt werden als im ursprünglichen Gesetzentwurf.

## Vorbemerkung

Der BEE begrüßt, dass die Spitzen der Ampelkoalition sich noch vor der Sommerpause auf eine Einbringung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in den Deutschen Bundestag einigen konnten. Mit den Leitplanken wird dem GEG ein Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen nun Regelungen und Maßnahmen erarbeitet werden müssen, die die Wärmewende schnellstmöglich voranbringen. Dieser bedarf nun weiterer Klarstellungen und Nachbesserungen, damit das GEG die Wärmewende substanziell voranbringen kann und Investitionszusagen an die Erneuerbare Wärmebranche ohne Brüche erfüllt werden. Gleichzeitig ist für soziale Ausgewogenheit zu sorgen.

Aus Sicht der Erneuerbaren Branchen ist besonders positiv herauszustellen, dass erneuerbare Wärmelösungen nun in der Breite zur Anwendung kommen können. Wir stimmen zu, dass die deutsche Gebäudelandschaft zu heterogen ist, als dass einzelne erneuerbare Wärmelösungen von vornherein explizit oder implizit durch harte Auflagen ausgeschlossen werden sollten. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren gilt es, diesen Anspruch nun auch handwerklich umzusetzen. Zudem sollten auch im Wärmeplanungsgesetz (WPG) alle Erneuerbaren Wärmelösungen ohne Einschränkungen zugelassen werden.

Den größten Nachbesserungsbedarf sieht der BEE bei den noch unklaren Regelungen für eine Umstellung von Gasnetzen auf grüne Gase oder grünen Wasserstoff. Hier sind in Anbetracht des Wegfalls der Transformationspläne noch viele Fragen offen. Des Weiteren ist es dem BEE sehr wichtig, sicherzustellen, dass der weitere Einbau von H2-Ready-Heizungen nicht zu schwerwiegenden Fehlinvestitionen führt, z.B. wenn nicht rechtzeitig definiert wird, dass Gasheizungen technisch in der Lage sein müssen, 100% Wasserstoff zu verwerten, oder wenn in der kommunalen Wärmeplanung kein Umbau zu einem CO2-neutralen Gasnetz vorgesehen ist. Diesbezüglich sollte der nächste Gesetzesentwurf für die notwendige Klarheit sorgen.

Im Folgenden wird Bezug genommen auf den Kabinettsentwurf (KabE) des Gebäudeenergiegesetzes mit Verweis auf den Paragraphen und den Wortlaut des Leitplankenpapiers der Ampelfraktionen vom 13.06.23 (zur besseren Übersicht in Klammern gesetzt).

## 1 Im Detail zu den Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes

2. „Beim Umstieg auf klimaneutrale Heizungssysteme sollen die verschiedenen Optionen gleichwertig behandelt werden, um den regionalen Unterschieden Rechnung zu tragen. Die Erfüllungsoptionen sollen praxistauglich sein und Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Die Bedingungen zur Erreichung des 65%-Ansatzes werden einheitlich für Neubau und Bestand überarbeitet.
  - a. Bei allen Erfüllungsoptionen werden die diskriminierenden technischen Anforderungen an die Heizung und die Infrastruktur gestrichen. Das bedeutet beispielsweise:
    1. Heizungen, die mit Holz und Pellets betrieben werden, erfüllen die 65 %-Vorgabe ausnahmslos. Beim Einsatz von Holz und Pellets sind Fehlanreize zu vermeiden.  
(...)
    - b. Unnötige ordnungsrechtliche Vorgaben, die weder zur Erfüllung der 65%-Anforderung benötigt werden noch Bestandteil von Vereinbarungen der Koalition sind, werden gestrichen.“

## EE-Technologien müssen gleichgestellt werden (§71, 71g GEG KabE)

Der BEE hat sich von jeher für eine Gleichbehandlung der verfügbaren Erneuerbaren Energien eingesetzt. Der BEE begrüßt es daher sehr, dass sich die Regierungsfraktionen darauf geeinigt haben, alle diskriminierenden technischen Anforderungen sowie Dopplungen zu anderen Rechtsgrundlagen zu streichen, speziell auch für die Holzenergie. Genau auf diese Problematik hatte der BEE bereits mehrfach aufmerksam gemacht.

Die Vorgabe, dass "Erfüllungsoptionen praxistauglich zu sein haben sowie Nachhaltigkeitskriterien erfüllen müssen", muss auch in diesem Sinne verstanden werden. Für Bioenergieanlagen z.B. gibt es mit der Biomassestromnachhaltigkeitsverordnung bereits ein umfangreiches Regelwerk. Eine Übertragung dieser Regelungen auf einzelne Heizungskonzepte darf es nicht geben, da das entsprechende Zertifizierungsverfahren für Einzelheizungen schlicht nicht umsetzbar ist.

Um sicher zu gehen, dass alle diskriminierenden technischen Anforderungen der verschiedenen Technologien in den nächsten Entwürfen bedacht werden, folgt eine Auflistung der wichtigsten Punkte:

- Für die **Solarthermie** muss dringend §71 (2) des Kabinettsentwurfs überarbeitet werden, sodass nicht länger eine Berechnung nach der DIN V 18599: 2018-09 gefordert wird, die mit einem erheblichen finanziellen und logistischen Aufwand verbunden und für Laien praktisch nicht durchführbar ist.
- Im Kabinettsentwurf des GEG wurden der **festen Biomasse** unverhältnismäßig hohe Auflagen auferlegt, u.a. die Pufferspeicher- und Partikelabscheiderpflicht sowie weitere Bestimmungen in §71g (1). Diese Anforderungen würden die Nutzung von fester Biomasse praktisch so teuer machen, dass mit einem starken Rückgang aller betroffener erneuerbarer Wärm 技术ologien zu rechnen wäre. Für eine dezidierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Anforderungen verweisen wir auf unsere [Stellungnahme](#) vom 09. Mai.
- **Biomasseheizungen** sollten auch im Neubau zugelassen werden. Dafür sind §71 (2) Satz 5 und (3) Satz 2 des letzten Gesetzesentwurfs zu streichen. In unserer [Stellungnahme](#) sind mehrere Konstellationen nachzulesen, bei denen Biomasse auch im Neubau die beste Wahl für eine Erneuerbare Wärmeversorgung ist.

## Klare technische Anforderungen zur H2-Readiness der Gasheizungen (71k GEG KabE)

1.a.2) „dürfen ab dem 1.1.2024 Gasheizungen eingebaut werden, wenn diese auf Wasserstoff umrüstbar sind. Dies gilt auch für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten.“

Im Punkt 1.a.2. wird vorgeschlagen, weiterhin Gasheizungen einzubauen, „*wenn diese auf Wasserstoff umrüstbar sind.*“ Aktuell existieren auf dem Markt keine H2-Ready-Gasheizungen, die technisch in der Lage sind, 100% Wasserstoff zu verwenden. Gasheizungen, die nur max. 20% H2 verarbeiten können, müssten zum Zeitpunkt der Netzumstellung ausgetauscht werden.

Auch sogenannte „H2-kits“, die von einzelnen Herstellern angeboten werden oder in Vorbereitung sind, ermöglichen nur die Umrüstung für die Feuerung von max. 20% Wasserstoff. Die spezifischen technischen Eigenschaften einer vollständig wasserstofffähigen Gasheizung reichen hingegen vom Hausanschluss der Gasleitung, über die Brennkammer bis hin zur Hydraulik. Da die Umstellung eines Gasnetzes nicht gleitend erfolgen kann, müssten dann alle Gasheizungen an einem Leitungsstrang – soweit sie nicht 100% wasserstofffähig sind – gleichzeitig getauscht werden.

Zudem wird grüner Wasserstoff aufgrund seiner begrenzten Verfügbarkeit, der hohen Kosten und der Nutzungskonkurrenz durch andere Sektoren im Wärmebereich keine breite Anwendung finden. **Im parlamentarischen Verfahren sollte der Deutsche Bundestag klare technische Anforderungen an den Einbau von H2-Ready Gasheizungen festschreiben, damit vermieden werden kann, dass weiterhin herkömmliche Gasheizungen eingebaut werden dürfen.** In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass heute am Markt verfügbare Gaskessel technisch nur eine Beimischung von 20 Volumenprozent Wasserstoff zulassen. Da Wasserstoff auch noch einen deutlich geringeren Heizwert aufweist, lassen sich durch seine Beimischung zum Erdgas nur 7 Prozent der Energie und damit auch nur 7 Prozent der CO2-Emissionen einsparen (und auch nur, wenn es sich dabei um grünen Wasserstoff handelt).

#### **BEE-Vorschlag:**

**Alle ab 2024 eingebauten fossilen Gaskessel müssen technisch in der Lage sein, 100% Wasserstoff zu verbrauchen.** Um dies sicherzustellen, sind strenge technische Kriterien zu erfüllen. Dieser Punkt gilt ebenso für den Fall, wenn ein klimaneutrales Gasnetz in der kommunalen Wärmeplanung vorgesehen ist. Auch dann müssen die Gasheizungen zu 100% H2-ready sein.

## **Verbindliche Fahrpläne zur Transformation der Gasnetze auf 100% grünen Wasserstoff aufstellen (71k GEG KabE)**

*2.a.2) „die im Gesetzentwurf vorgesehenen Transformationspläne entfallen. Stattdessen müssen die Kommunen und Betreiber einen verbindlichen Fahrplan mit verbindlichen und nachvollziehbaren Zwischenzielen (Monitoring) zum Hochlauf des Wasserstoffs bis 2045 vorlegen, um die Transformation des Gasnetzes zu gewährleisten.“*

Die im Kabinettsentwurf enthaltenen Transformationspläne für den Umbau der Gasnetze entfällt mit Punkt 2.a.2. Diese werden durch sogenannte Fahrpläne für den Umbau der Gasnetze ersetzt, die zwischen den Kommunen und Betreibern ausgearbeitet werden sollen. Um eine tatsächliche Transformation des Gasnetzes auf 100% grünen Wasserstoff bzw. grüne Gase zu gewährleisten, bedarf es an dieser Stelle seitens des Gesetzgebers maximal verbindliche und belastbare Vorgaben. Sollten für die Fahrpläne keine verbindlichen Vorgaben getroffen werden, droht der Umbau der Gasnetze zu stocken oder sich wirtschaftlich ineffizient zu entwickeln. *Stranded Assets* bzw. enorme Folgekosten und Belastungen für die Verbraucher wären die Konsequenz. Aufgrund der derzeit noch begrenzten Verfügbarkeit von grünem Wasserstoff, seiner hohen Erzeugungskosten und der starken Nutzungskonkurrenz in anderen Sektoren wie

z.B. Industrie und Energiewirtschaft ist der Einsatz in der Gebäudeenergie in nur sehr bestimmten Anwendungsfällen zu erwarten. Nur verbindliche Vorgaben können gewährleisten, dass die Wasserstoffnutzung im Gebäudebereich effizient gestaltet wird und den energiewirtschaftlich dringend benötigten Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft nicht an anderer Stelle behindert oder verzerrt. Auch Verbraucher\*innen brauchen zügig Planungssicherheit, um keine falschen Investitionsentscheidungen zu treffen und ggf. in H2-ready Heizungen zu investieren, obwohl das örtliche Gasnetz stillgelegt wird. Konkret muss folgendes beachtet werden:

- **Die Fahrpläne für den Umbau der Gasnetze müssen gemeinsam mit der Kommunalen Wärmeplanung (bis spätestens 2028) von Kommunen und Betreibern vorgelegt werden:** Im Zuge der Wärmeplanung auf kommunaler Ebene sollen laut dem WPG Wärmebedarfe und -potenziale geprüft werden. In diesem Zusammenhang ist es zwingend notwendig, gleichzeitig auch die zukünftigen Bedarfe an Wasserstoff bzw. die Notwendigkeit einer Umstellung des Gasnetzes auf Wasserstoff zu prüfen. Andernfalls drohen Widersprüche zwischen den verschiedenen Planungen und Fehlentscheidungen bei wichtigen Investitionen. Wichtig hierfür ist eine eingehende Auswertung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit der Umwidmung des Gasnetzes, die Verfügbarkeit von Wasserstoff sowie mögliche Anbieter.
- **In den Fahrplänen sollten verbindliche Zwischenschritte für die Wasserstoffnutzung festgehalten werden:** Es ist wichtig, dass in den Fahrplänen verbindliche Zwischenschritte für die Transformation der Gasnetze festgehalten werden. Diese sollten sich an den Anforderungen der Transformationspläne aus § 71k aus dem GEG-Kabinettsentwurf orientieren. Diese sehen eine Umstellung der Versorgung auf Wasserstoff oder Biogas auf 50% ab 2030 und auf 65% ab 2035 vor. Der Gasverteilnetzbetreiber sollte der Kommune gegenüber in dem Fahrplan auch darlegen können, wann die Umstellung auf Wasserstoff erfolgt und unter welchen wirtschaftlichen Bedingungen. Ebenso sollte ein Investitionsplan mit zwei- bis dreijährigen Meilensteinen für die Umsetzung des Neubaus oder die Umstellung des Gasnetzes auf Wasserstoff enthalten sein. Außerdem sollte der Gasverteilnetzbetreiber Angebote von Dritten für die Lieferung von grünem Wasserstoff sowie die voraussichtliche Preisspanne vorlegen. Nur unter diesen Bedingungen kann eine Kommune entscheiden, ob ein Umbau auf ein Wasserstoffnetz bzw. Anschluss von H2-Ready-Gasheizungen sinnvoll ist.
- **Ein verbindliches Monitoring muss durch die zuständige Regulierungsbehörde gewährleistet werden:** Die zuständige Regulierungsbehörde sollte die Fahrpläne für die Transformation der Gasnetze auf technische, rechtliche und wirtschaftliche Umsetzbarkeit prüfen. Der Fahrplan sollte erst nach Zustimmung der zuständigen Regulierungsbehörde wirksam werden und eine Genehmigung erhalten. Ohne Prüfung der Fahrpläne darf kein Umbau des Gasnetzes auf kommunaler Ebene erfolgen.
- **Verpflichtung zur Einhaltung der 65% Vorgabe für den Fall, dass das Gasnetz nicht umgestellt wird:** Sofern die Umstellung Gasnetze auf Wasserstoff im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung nicht erfolgt oder die zuständige Regulierungsbehörde feststellt, dass die Umstellung nach einer Umsetzungsfrist (von maximal zwei Jahren) noch immer nicht erfolgt ist, sollte der Gebäudeeigentümer unter Berücksichtigung der entsprechenden Übergangsfrist dazu verpflichtet sein, die 65% Vorgabe nach §71 bis 71h (GEG Kabinettsentwurf) einzuhalten.

## Zum uneingeschränkten Einsatz von Erneuerbaren im Neubau

**1.a..1) „In Neubaugebieten gelten die Regelungen des GEG unmittelbar ab 1.1.2024.“**

Hier fallen die Anforderungen hinter die des GEG KabE zurück, in dem noch von sämtlichen Neubauten die Rede war, nicht nur von denen, die in Neubaugebieten vorzufinden sind. Eine solche Unterscheidung könnte zu einer systematischen Verdichtung bestehender Wohngegenden führen. Eine solche Einschränkung ist nicht verständlich und sollte aufgehoben werden.

### BEE-Vorschlag:

**„In Neubaugebieten Für Neubauten gelten die Regelungen des GEG unmittelbar ab 1.1.2024“**

## Zur Übergangsfrist

**1 c. „Wird im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung kein CO2-neutrales Gasnetz geplant, ergeben sich angemessene Übergangsfristen zur Umstellung auf die neue Technologie, die die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung nicht verzögern.“**

Der Punkt 1 c. besagt, dass ähnlich zu den Übergangsfristen bei Heizungshavarien im KabE GEG (71i), auch für Gasheizungen, die in der Hoffnung auf ein kommunales CO2-neutrales Gasnetz eingebaut wurden, Übergangsfristen gelten sollten. Nach der Veröffentlichung der kommunalen Wärmeplanung und der noch zu definierenden Übergangsfrist müssen solche Heizungen dann auch vor Ablauf ihrer Lebensdauer ausgebaut werden. Um Fehlinvestitionen zu vermeiden ist es zwingend notwendig, dass Städte und Kommunen schnellstmöglich, **spätestens aber mit Veröffentlichung der kommunalen Wärmeplanung bis zum Jahr 2028, bekannt geben, wo ein CO2-neutrales Gasnetz als Wärmeversorgungs-Möglichkeit nicht in Frage kommt, damit in diesen Gebieten stattdessen die 65% Vorgabe des GEG zum Einsatz kommen kann.**

**BEE-Vorschlag:** Der Gesetzgeber muss dringend ambitionierte und angemessene Übergangsfristen ausgeben, um Hausbesitzer:innen eine fundierte Grundlage für ihre Entscheidung zum Einbau einer Heizung zu ermöglichen.

## Zur Beratung beim Heizungstausch

**1.d). „Ab 1.1.2024 darf der Verkauf von entsprechenden Heizungen nur stattfinden, wenn eine Beratung erfolgt, die auf mögliche Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung und die mögliche Unwirtschaftlichkeit hinweist. Darüber hinaus wird es entsprechende Aufklärungskampagnen über CO2-Bepreisung und Klimaschutzgesetz geben.“**

Der Punkt 1.d ist im Zusammenhang mit 1.c zu lesen. Eine Beratung ist notwendig, um zu verhindern, dass Investitionen in Gasheizungen getätigt werden, die schon wenige Jahre später

wieder ausgebaut werden müssen, weil die kommunale Wärmeplanung kein CO<sub>2</sub>-neutrales Gasnetz vorsieht. Um dieser Vorsichtsmaßnahme eine Chance auf Wirksamkeit zu verleihen, muss die Beratung dringend von einer unabhängigen Partei ausgeführt werden, die nicht von dem Umbau der Heizung profitiert.

### **a. An verpflichtender Beratung festhalten**

Der BEE stimmt der Regierungskoalition zu, dass eine Beratung der Menschen dringend notwendig ist, bevor eine Investition in eine neue Gasheizung getätigt wird. Diese Heizungen bedeuten ein immenses Risiko für alle Gebäudebesitzer, da sie unter Umständen schon wenige Jahre nach ihrem Einbau wieder entfernt werden müssen, nämlich wenn sich die verantwortliche Verwaltungseinheit des Gebiets sich gegen eine Umstellung des vorliegenden Gasnetzes oder den Neubau eines erneuerbaren Gasnetzes entscheidet. Da eine neue Wärmeversorgung eine Investition darstellt, die kaum kurz hintereinander zweimal zu leisten ist, ist von einem solchen finanziellen Risiko je nach ortsgebundener Situation abzuraten.

### **b. Unabhängigkeit der beratenden Stelle sowie Pflicht zur Beratung erforderlich**

Hier wird offengelassen, von wem eine Beratung über die Risiken der Unwirtschaftlichkeit erfolgen soll. Wir plädieren hier sehr dafür, dass dies von einer unabhängigen Stelle, idealerweise einer anerkannten Energieberatung erfolgen sollte. Wenn nämlich die mit dem Heizungstausch betrauten Handwerksbetriebe selbst diese Beratung vornehmen, ist davon auszugehen, dass sie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ihren Kunden nicht von dem geplanten Umbau abraten würden.

Sollten jedoch zu viele Anwohner:innen in eine auf H<sub>2</sub> umrüstbare Gasheizung investieren, bevor die kommunale Wärmeplanung für ihr Gebiet vorliegt, würde das den Druck auf die Kommunen immens erhöhen, in eine Umstellung des Gasnetzes zu investieren, und ihnen so die Entscheidung für die lokal beste Wärmelösung unnötig erschweren oder sogar nehmen.

Da es schon jetzt nicht ausreichend Kapazitäten bei der Energieberatung gibt, schlagen wir vor, dass die Beratung bis zum 01.01.2026 (bis dahin werden sich die Kapazitäten hoffentlich genug gesteigert haben) auch von unabhängigen Fachhandwerkern durchgeführt werden kann.

## **Zur größeren Bedeutung des Wärmeplanungsgesetzes**

In 1.a.1. wird festgestellt, dass beim "Heizungstausch die Regelungen des GEG noch nicht gelten, solange keine Kommunale Wärmeplanung vorliegt." Hierbei muss vermieden werden, dass:

- a) die Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe sich nicht nach hinten bis 2028 verzögert. In der Zwischenzeit ist ohne weitere Klarstellung im Gesetz der Einbau fossiler Gasheizungen weiterhin möglich.
- b) die derzeitigen Unsicherheiten geklärt werden, da sich der Gesetzesentwurf aktuell noch in der Verbändeanhörung befindet. Im aktuellen Entwurf des WPG sind für Kommunen mit > 100.000 Einwohnern bis Ende 2027, für Kommunen mit 10.000 bis 100.000 Einwohner bis Ende

2028 Kommunale Wärmeplanungen vorgesehen. Kommunen mit < 10.000 Einwohnern können ausgenommen werden (§§ 4,5). In der Praxis bedeutet das, dass die Verantwortung für die Einbauplanung von Heizungen verstärkt an die Kommunen abgegeben wird.

c) der mit dem vorliegenden Leitplankenpapier verbundenen höheren Verantwortung beim Heizungstausch für die Kommunen dadurch entsprochen wird, dass das WPG im weiteren Verfahren nachgeschärfzt wird, um die Kommunen und Gemeinden fit zu machen für diese Mammutaufgabe.

- **Nachschärfung bei der Kommunalen Wärmeplanung:** Aufgrund der größeren Bedeutung der Kommunalen Wärmeplanung ist es wichtig, dass die Kommunen im WPG mit entsprechenden Mitteln ausgestattet und darin unterstützt werden, die Kommunale Wärmeplanung vorzunehmen.
- **Klarstellung, ob 65% Vorgabe für Kommunen unter 10.000 Einwohnern gilt:** Im Konkreten ist seitens des Gesetzgebers klarzustellen, ob für kleinere Kommunen <10.000 Einwohner, welche nicht laut WPG nicht verpflichtet sind, eine kommunale Wärmeplanung vorzulegen, das GEG verpflichtend gilt oder ob es solche Kommunen gar nicht beinhaltet. Der vertritt BEE die Auffassung, dass für alle Kommunen Wärmeplanungen gelten sollten.
- Des Weiteren ist es wichtig, dass auch in Gebieten, für die laut Wärmeplanung keine leitungsgebundene erneuerbare Wärmelösung bzw. keine Wasserstoffnetze vorgesehen sind, so früh wie möglich, spätestens aber nach Ablauf der Frist für eine kommunale Wärmeplanung, die 65% Vorgabe des GEG zum Tragen kommt.

### Ansprechpartner\*innen:

Bundesverband Erneuerbare Energie e.V. (BEE)  
EUREF-Campus 16  
10829 Berlin

Sandra Rostek  
Leiterin Politik  
030 2758170-21  
[sandra.rostek@bee-ev.de](mailto:sandra.rostek@bee-ev.de)

Carlotta Gerlach  
Referentin für Erneuerbare Wärmepolitik  
und Energiewirtschaft  
030 275 81 70-13  
[carlotta.gerlach@bee-ev.de](mailto:carlotta.gerlach@bee-ev.de)

Als Dachverband vereint der Bundesverband Erneuerbare Energie e.V. (BEE) Fachverbände und Landesorganisationen, Unternehmen und Vereine aller Sparten und Anwendungsbereiche der Erneuerbaren Energien in Deutschland. Bei seiner inhaltlichen Arbeit deckt der BEE Themen rund um die Energieerzeugung, die Übertragung über Netz-Infrastrukturen, sowie den Energieverbrauch ab.

Der BEE ist als zentrale Plattform aller Akteur\*innen der gesamten modernen Energiewirtschaft die wesentliche Anlaufstelle für Politik, Medien und Gesellschaft.

Unser Ziel: 100 Prozent Erneuerbare Energie in den Bereichen Strom, Wärme und Mobilität.





## **Impressum**

Bundesverband Erneuerbare Energien e.V.

EUREF-Campus 16

10829 Berlin

Tel.: 030 2758 1700

[info@bee-ev.de](mailto:info@bee-ev.de)

[www.bee-ev.de](http://www.bee-ev.de)

V.i.S.d.P. Wolfram Axthelm

## **Haftungshinweis**

Dieses Dokument wurde auf Basis abstrakter gesetzlicher Vorgaben, mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Da Fehler jedoch nie auszuschließen sind und die Inhalte Änderungen unterliegen können, weisen wir auf Folgendes hin:

Der Bundesverband Erneuerbare Energie e.V. (BEE) übernimmt keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der in diesem Dokument bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen oder durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, ist eine Haftung des Bundesverbands Erneuerbare Energie e.V. (BEE) ausgeschlossen. Dieses Dokument kann unter keinem Gesichtspunkt die eigene individuelle Bewertung im Einzelfall ersetzen.

Der Bundesverband Erneuerbare Energien e.V. ist als registrierter Interessenvertreter im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R002168 eingetragen.

Den Eintrag des BEE finden Sie [hier](#).

## **Datum**

19. Juni 2023



---

**Stellungnahme**  
Deutscher Mieterbund e. V.

---

- **Zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung**  
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung  
**(BT-Drs. 20/6875)**
- **Zu den Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes (Stand 13.06.2023)**

siehe Anlage



DEUTSCHER MIETERBUND

---

Berlin, den 21.06.2023

**Stellungnahme im Rahmen der Anhörung zum  
Gebäudeenergiegesetz zu den  
Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des  
Gebäudeenergiegesetzes vom 13.06.2023  
und zum  
Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des  
Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der  
Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und  
Überprüfungsordnung vom 17.05.2023**

## Inhalt

|   |    |
|---|----|
| Stellungnahme zu den Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes vom 13.06.2023 .....   | 3  |
| Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 17.05.2023..... | 10 |
| I. Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen müssen Hand in Hand gehen .....  | 10 |
| II. Fehlanreize bei der Modernisierung beseitigen.....  | 13 |
| 1. Modernisierungsumlage abschaffen/reduzieren und Wohnkosten senken .....  | 13 |
| 2. Angemessene Abzüge für ersparte Erhaltungskosten sicherstellen .....   | 15 |
| 3. Berücksichtigung von Fördervorteilen zugunsten von Mieter:innen sicherstellen.....   | 17 |
| 4. Schutz vor wirtschaftlicher Überforderung auch bei gesetzlich verpflichtender Modernisierung gewährleisten.....  | 19 |
| III. Anmerkungen zu § 71o GEG-E Regelungen zum Schutz von Mietern - Aktuelle und zukünftige Heizkosten senken .....   | 20 |
| IV. Streichung des Absatz 4 Satz 2 § 71d GEG-E (Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen).....   | 24 |
| V. Weitere Anmerkungen zum Entwurf.....   | 24 |
| VI. Erhöhung und Verfestigung der Fördermittel für eine soziale Wärmewende .....  | 27 |

## **Stellungnahme zu den Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes vom 13.06.2023**

Die vorliegenden Leitplanken schaffen aus Sicht des Deutschen Mieterbundes keine Klarheit für eine mieterfreundliche Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetzes. Vielmehr erwecken die Leitplanken den Eindruck, dass zusätzliche Mieterhöhungsmöglichkeiten für Vermieter:innen geschaffen werden sollen. Alle notwendigen Regelungen für eine sozialverträgliche Ausgestaltung können im §71o GEG ergänzt werden. **Der Deutsche Mieterbund lehnt die Einführung einer „weiteren“ oder „zusätzlichen“ Modernisierungsumlage daher kategorisch ab.**

Im Folgenden wird auf Punkte der Leitplanken im Einzelnen eingegangen:

**Zu 3. „Ein besonderes Augenmerk muss auf das Vermieter-Mieter-Verhältnis gelegt werden. Mieter sollen nicht über Gebühr belastet werden. Vermieter sollen Anreize haben, in modernde Heizungssysteme zu investieren.“**

Wenn Mieter:innen nicht „über Gebühr“ belastet werden sollen – eine Belastung also implizit in Kauf genommen wird – während für Vermieter:innen Anreize formuliert werden, in moderne Heizungssysteme zu investieren, muss von einem deutlichen Ungleichgewicht in der sozialen Ausgestaltung ausgegangen werden. Inwiefern bei ordnungsrechtlichen Regelungen zusätzliche Anreize für Vermieter:innen geschaffen werden müssen, bleibt unklar – zu befürchten ist jedoch, dass finanzielle Anreize gemeint sind – was im deutlichen Widerspruch zu den Belastungen für Mieter:innen stünde.

**Zu 3.a „Daher werden wir die bestehende Förderkulisse unter Berücksichtigung der Modernisierungsumlage weiterentwickeln [...]“**

Der Deutsche Mieterbund weist darauf hin, dass es aktuell keine Anreize für Vermieter:innen gibt, Förderung in Anspruch zu nehmen, da sie die Kosten ohnehin auf die Mieter:innen umlegen können. Es gilt daher, die Modernisierungsumlage unter Berücksichtigung der Förderkulisse zu reformieren. Das würde bedeuten, dass zur Verfügung stehende Fördermittel von Vermietenden zum Abzug gebracht werden müssen, unabhängig davon, ob sie tatsächlich beantragt wurden oder nicht (siehe auch Kommentar zu 3.b.).

**Zu 3.b. „bei Investitionen in eine klimafreundliche Heizung eine weitere Modernisierungsumlage unter der Voraussetzung einführen, dass eine Förderung in Anspruch genommen wird und die Mieterinnen und Mieter von der Inanspruchnahme der Förderung auch unter Berücksichtigung der weiteren Modernisierungsumlage finanziell profitieren“**

Der Deutsche Mieterbund **lehnt die Einführung einer weiteren Modernisierungsumlage grundlegend ab**. Es ist nicht vermittelbar, warum eine weitere Modernisierungsumlage eingeführt werden soll, statt die bestehenden Probleme und Fehlanreize der Modernisierungsumlage im §559 BGB grundlegend zu beheben bzw. zu regeln (diese sind umfassend in dieser Stellungnahme auf S. 11 ff. dargestellt). Für eine zukunftsfähige sozial gerechte Wärmewende muss die Modernisierungsumlage dringend reformiert werden. Als Zwischenschritt können jedoch zumindest im §71o alle notwendigen Regelungen getroffen werden. **Die Einführung einer weiteren Modernisierungsumlage ist weder notwendig noch zielführend**, vielmehr entstehen so zusätzliche Risiken für eine unzulässige Anwendung (z.T. auch nicht beabsichtigt durch Überforderung insb. privater Kleinvermieter:innen), aber auch für den Missbrauch und vorsätzliche Fehlanwendungen. Um zu erreichen, dass eine „zusätzliche“ Modernisierungsumlage Mieter:innen finanziell nicht überlastet und sozial gerecht ausgestaltet wäre, müsste eine Vielzahl von ergänzenden Regelungen eingeführt werden, was wiederum deren Komplexität (und somit auch Anfälligkeit für Fehlanwendungen) deutlich erhöhen würde.

Die Einführung einer weiteren Modernisierungsumlage ist daher aus Sicht des Deutschen Mieterbundes für eine sozial gerechte Wärmewende nicht zielführend, alle notwendigen Regelungen können im Rahmen des §71o GEG-E getroffen werden. Dies betrifft insbesondere die verpflichtende Inanspruchnahme von Fördermitteln und den korrekten Abzug von Instandhaltungskosten. **Die Inanspruchnahme von Fördermitteln und der korrekte Abzug von Instandhaltungsmaßnahmen reduzieren die Mieterhöhung** (vgl. Beispielrechnung in Tabelle 1 & 2). Wird die Höhe der Modernisierungsumlage zusätzlich von 8 auf 4 Prozent reduziert, lassen sich wohnkostensenkende Maßnahmen realisieren, also solche, von denen die Mieter:innen finanziell profitieren (vgl. Tabelle 3 & 4).

Eine sozial gerechte Regelung der Modernisierungsumlage für den Heizungstausch kann im §71o durch die Ergänzung weniger Absätze geregelt werden:

- „(5) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, kann der Vermieter die jährliche Miete aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1 oder Nr. 6 BGB gemäß § 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur in Höhe von 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Regelungen in § 559 Absatz 2, 3, 3a, 4, 5 und 6 BGB bleiben unberührt.“
- „(6) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1 oder Nr. 6 BGB

gemäß § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur verlangen, wenn er die aktuell jeweils gültigen Fördersätze von den aufgewendeten Kosten abgezogen hat, unabhängig davon, ob er diese tatsächlich in Anspruch genommen hat.“

Falls ein verpflichtender Abzug der Fördermittel rechtlich nicht umsetzbar ist, muss zumindest die Beantragung nachgewiesen werden, um sicherzustellen, dass die Kosten nicht einfach auf die Mieter:innen umgelegt werden, ohne zumindest den Versuch zu erbringen, Fördermittel zu erhalten:

- „(6) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1 oder Nr. 6 BGB gemäß § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur verlangen, **wenn er den Nachweis erbracht hat, dass er Förderung im Rahmen der jeweils gültigen Förderprogramme (i.d.R. der Bundesförderung effiziente Gebäude) für die Maßnahme beantragt hat und im Falle eines positiven Bescheides von den aufgewendeten Kosten abgezogen hat**.“
- (7) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, sind entsprechend der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 17.6.2020, Aktenzeichen VIII ZR 81/19; bestätigt durch Urteil vom 11.11.2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/18) **Aufwendung für Erhaltungsmaßnahmen abzuziehen, und zwar fiktive ersparte Erhaltungskosten, deren Höhe sich an der üblichen Lebensdauer des erneuerten Bauteils und der eingetretenen Abnutzung orientieren muss.**
- „(8) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, so kann der Mieter einen wirtschaftlichen Härteeinwand geltend machen. **§ 559 Abs.4 Satz 2 Nr. 2 BGB kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung.**“

### **Beispielrechnungen für den Heizungstausch<sup>1</sup>:**

Werden in einem ineffizienten Gebäude die vollen Kosten für die Wärmepumpe umgelegt, ohne dass Förderung in Anspruch genommen wird oder Instandhaltungskosten abgezogen werden, kann die Miete einer 70m<sup>2</sup> Wohnung um bis zu 75 Euro im Monat steigen (Tabelle 1, Fall 1). Wird Förderung in Anspruch genommen und ein Instandhaltungsanteil von 20 % abgezogen, kann sich der Betrag bis auf 60 - 37 Euro pro Monat reduzieren (Fall 3 & 4).

Werden die Instandhaltungskosten entsprechend der aktuellen Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 17.6.2020, Aktenzeichen VIII ZR 81/19; bestätigt durch Urteil vom 11.11.2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/18) korrekt als fiktive ersparte Erhaltungskosten abgezogen, deren Höhe sich an der üblichen Lebensdauer des erneuerten Bauteils und der eingetretenen Abnutzung orientiert, so reduziert sich die Kaltmietsteigerung auf bis zu 12 Euro im Monat für eine 70 m<sup>2</sup> Wohnung (Tabelle 2, Fall 7).

*Tabelle 1: Beispielrechnungen jährliche Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 8 Prozent und Abzug von Instandhaltungskosten von 20 Prozent, unter Berücksichtigung von Förderung und ohne. In der Praxis sind häufig zu geringe Abzüge von Instandhaltungskosten i.H.v. 10 - 30 Prozent vorzufinden. Diese entsprechen jedoch nicht der aktuellen Rechtsprechung.*

| Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 8 Prozent |                               |                     |                                       |   |   |  |          |
|--|-------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---|---|--|----------|
|  | Investitions- kosten<br>(30%) | Förderung<br>(20 %) | Instandhaltung<br>umlagefähige Kosten | Kaltmiet- steigerung<br>m <sup>2</sup> /Monat | Kaltmiet- steigerung 70m <sup>2</sup><br>Whg /Monat | jährliche Kaltmiet- steigerung<br>70m <sup>2</sup> /Whg/Jahr |          |
| Fall 1   | 80.000 €                      | 0 €                 | 0 €                                   | 80.000 €                                      | 1,07 €  | 74,67 €  | 896,00 € |
| Fall 2   | 80.000 €                      | 24.000 €            | 0                                     | 56.000 €                                      | 0,75 €  | 52,27 €  | 627,20 € |
| Fall 3   | 80.000 €                      | 0 €                 | 16.000 €                              | 64.000 €                                      | 0,85 €  | 59,73 €  | 716,80 € |
| Fall 4   | 80.000 €                      | 24.000 €            | 16.000 €                              | 40.000 €                                      | 0,53 €  | 37,33 €  | 448,00 € |

*Tabelle 2: Beispielrechnungen jährliche Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 8 Prozent und Abzug von Instandhaltungskosten i.H.v 25/30 , demnach würde das Alter der Heizungsanlage (25 Jahre) anteilig von einer angesetzten Lebensdauer von Heizungen von 30 Jahren, abgezogen werden. Dies entspräche der aktuellen Rechtsprechung, die einen Abzug der fiktiven ersparten Erhaltungskosten fordert, die sich an der üblichen Lebensdauer orientieren.*

| Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 8 Prozent |                               |                      |                                       |   |   |   |          |
|--|-------------------------------|----------------------|---------------------------------------|---|---|---|----------|
|  | Investitions- kosten<br>(30%) | Förderung<br>(25/30) | Instandhaltung<br>umlagefähige Kosten | Kaltmiet- steigerung<br>m <sup>2</sup> /Monat | Kaltmiet- steigerung 70m <sup>2</sup><br>Whg /Monat | jährliche Kaltmiet- steigerung 70m <sup>2</sup><br>Whg/Jahr |          |
| Fall 5   | 80.000 €                      | -                    | -                                     | 80.000 €                                      | 1,07 €  | 74,67 €   | 896,00 € |
| Fall 6   | 80.000 €                      | 24.000 €             | -                                     | 56.000 €                                      | 0,75 €  | 52,27 €   | 627,20 € |
| Fall 7   | 80.000 €                      | -                    | 25 (83%)                              | 13.600 €                                      | 0,18 €  | 12,69 €   | 152,32 € |
| Fall 8   | 80.000 €                      | 24.000 €             | 25 (83%)                              | 9.520 €                                       | 0,13 €  | 8,89 €  | 106,62 € |

<sup>1</sup> in einem ineffizienten Gebäude mit 500m<sup>2</sup> Wohnfläche und sechs Wohneinheiten. Austausch einer 25 Jahre alten Gasheizung, Einbau einer Wärmepumpe (80.000 Euro für Installation und Anschaffung).

Wird die Modernisierungsumlage auf 4 Prozent abgesenkt und werden in einem ineffizienten Gebäude die vollen Kosten für die Wärmepumpe umgelegt, ohne dass Förderung in Anspruch genommen wird oder Instandhaltungskosten abgezogen werden, kann die Miete einer 70m<sup>2</sup> Wohnung nur noch um bis zu 37 Euro im Monat steigen (Tabelle 3, Fall 9). Wird Förderung in Anspruch genommen und ein Instandhaltungsanteil von 20 % abgezogen, kann sich der Betrag bis auf 26 - 18 Euro pro Monat reduzieren (Fall 10 & 12).

Werden für die Instandhaltung fiktive ersparte Erhaltungskosten, deren Höhe sich an der üblichen Lebensdauer des erneuerten Bauteils und der eingetretenen Abnutzung orientiert abgezogen, so reduziert sich die Kaltmietsteigerung auf bis zu 4 Euro im Monat für eine 70 m<sup>2</sup> Wohnung (Tabelle 4, Fall 16).

*Tabelle 3: Beispielrechnungen jährliche Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 4 Prozent und Abzug von Instandhaltungskosten von 20 Prozent, unter Berücksichtigung von Förderung und ohne. In der Praxis sind häufig zu geringe Abzüge von Instandhaltungskosten i.H.v. 10 – 30 Prozent vorzufinden.*

| Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 4 Prozent |                               |                     |                |                     |   |   |
|--|-------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|---|---|
|  | Investitions- kosten<br>(30%) | Förderung<br>(20 %) | Instandhaltung | umlagefähige Kosten | Kaltmiet- steigerung 70m <sup>2</sup><br>Whg /Monat | jährliche Kaltmiet- steigerung 70m <sup>2</sup><br>Whg/Jahr |
| Fall 9   | 80.000 €                      | 0 €                 | 0 €            | 80.000 €            | 37,33 €   | 448,00 €  |
| Fall 10  | 80.000 €                      | 24.000 €            | 0 €            | 56.000 €            | 26,13 €   | 313,60 €  |
| Fall 11  | 80.000 €                      | 0 €                 | 16.000 €       | 64.000 €            | 29,87 €   | 358,40 €  |
| Fall 12  | 80.000 €                      | 24.000 €            | 16.000 €       | 40.000 €            | 18,67 €   | 224,00 €  |

*Tabelle 4: Beispielrechnungen für jährliche Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 4 Prozent und Abzug von Instandhaltungskosten i.H.v 25/30, demnach würde das Alter der Heizungsanlage (25 Jahre) anteilig von einer angesetzten Lebensdauer von Heizungen von 30 Jahren, abgezogen werden. Dies entspräche der aktuellen Rechtsprechung, die einen Abzug der fiktiven ersparten Erhaltungskosten fordert, die sich an der üblichen Lebensdauer orientieren.*

| Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 4 Prozent |                               |                      |                |                     |   |  |
|--|-------------------------------|----------------------|----------------|---------------------|---|--|
|  | Investitions- kosten<br>(30%) | Förderung<br>(25/30) | Instandhaltung | umlagefähige Kosten | Kaltmiet- steigerung 70m <sup>2</sup><br>Whg /Monat | jährliche Kaltmiet- steigerung 70/m <sup>2</sup><br>Whg/Jahr |
| Fall 13  | 80.000 €                      | -                    | -              | 80.000 €            | 37,33 €   | 448,00 €   |
| Fall 14  | 80.000 €                      | 24.000 €             | -              | 56.000 €            | 26,13 €   | 313,60 €   |
| Fall 15  | 80.000 €                      | -                    | 25 (83%)       | 13.600 €            | 6,35 €  | 76,16 €  |
| Fall 16  | 80.000 €                      | 24.000 €             | 25 (83%)       | 9.520 €             | 4,44 €  | 53,31 €  |

**Zu 1.a. Solange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt, gelten die Regelungen des GEG noch nicht, dürfen ab dem 1.1.2024 Gasheizungen eingebaut werden, wenn diese auf Wasserstoff umrüstbar sind & 1.b. Liegt eine kommunale Wärmeplanung vor, [...] die kein klimaneutrales Gasnetz vorsieht, dürfen Gasheizungen nur dann weiter eingebaut werden, wenn sie zu 65 Prozent mit Biomasse, nicht-leitungsgebundenem Wasserstoff oder seinen Derivaten betrieben werden.**

Sofern Vermieter:innen weiterhin Heizungen einbauen können, die nicht mit dem 65 Prozent Erneuerbare Ziel konform sind und dadurch spätere Austauschpflichten entstehen, die ggf. im Rahmen zusätzlicher klimapolitischer Maßnahmen notwendig sein werden, muss sichergestellt werden, dass diese **zusätzlichen Investitionskosten nicht erneut auf Mieter:innen umlegbar** sind, sondern dann vollständig von Vermieter:innen getragen werden müssen, da Mieter:innen keinen Einfluss auf die Investitionsentscheidung haben.

Zudem kann der Einbau solcher Technologien für Mieter:innen langfristig zu höheren Heiz- bzw. Betriebskosten führen. **Es ist daher sicherzustellen, dass auch diese Technologien unter den Geltungsbereich des §71o Absatz 1 fallen.** Nach §71o Absatz 1 tragen Mieter:innen die Kosten des verbrauchten Brennstoffes einer Heizungsanlage, die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff oder den daraus hergestellten Derivaten zur Erzeugung von Raumwärme oder von Raumwärme und Warmwasser betrieben wird, nur bis zu der Höhe der Kosten, die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfallen.

**ZU 1.d. „Ab 1.1.2024 darf der Verkauf von entsprechenden Heizungen nur stattfinden, wenn eine Beratung erfolgt, die auf mögliche Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung und die mögliche Unwirtschaftlichkeit hinweist“**

Im vermietenden Bereich sollte ergänzend geregelt werden, dass der Nachweis dieser Beratung mit der Modernisierungsankündigung vorgelegt werden muss, sonst ist die Mieterhöhung unwirksam. Eine entsprechende Vorgabe ist im §71o aufzunehmen.

**Zu 2.b. Unnötige ordnungsrechtliche Vorgaben, die weder zur Erfüllung der 65%-Anforderung benötigt werden noch Bestandteil von Vereinbarungen der Koalition sind, werden gestrichen.**

Der Deutsche Mieterbund fordert eine eindeutige Klarstellung, dass diese Regelungen nicht die §60a – c GEG-E betreffen, also die Betriebsprüfung, Optimierung der Heizungsanlage und den hydraulischen Abgleich. Diese Regelungen sind aus Sicht des Mieterschutzes zentral, da sie einen wirtschaftlich optimalen Betrieb der Heizungsanlage sicherstellen und gewährleisten, dass

Mieter:innen keine unnötig hohen Heizkosten zahlen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund relevant, dass Vermieter:innen keine Anreize haben, die Heizkosten gering zu halten, da sie diese vollständig auf Mieter:innen umlegen. Der Koalitionsvertrag will eine „wirtschaftlich effiziente, sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele“<sup>2</sup> sicherstellen, dazu gehört auch der optimierte Betrieb bestehender Heizungsanlagen, da hier Einsparungen von 10 – 30 Prozent zu erzielen sind. Diese Maßnahmen sind zudem als Instandhaltungskosten zu werten. Die Ergebnisse der Prüfungen sind den Mieter:innen unaufgefordert mit der Betriebskostenabrechnung vorzulegen (vgl. in diesem Dokument auch S. 25f.).

**4. Haushalte dürfen im Rahmen notwendiger Neuinvestitionen nicht überfordert werden. Deshalb wird es von Seiten des Bundes eine Förderung geben [...] die möglichst passgenau die einzelnen Bedürfnislagen und soziale Härten bis in die Mitte der Gesellschaft berücksichtigt**

Der Deutsche Mieterbund fordert, dass zusätzliche Förderprogramme bzw. Fördersätze Mieterhaushalten, genauso wie Eigentümer:innen, zugutekommen. Eine strukturelle Benachteiligung von Mieter:innen ist dringend zu vermeiden, da gerade Haushalte in den unteren Einkommensklassen überwiegend zur Miete wohnen. Eine Begrenzung, wie z.B. im Förderkonzept vom 16.04.2023 auf private Eigentümer:innen oder Vermieter:innen mit bis zu 6 Wohneinheiten, ist daher nicht zielführend und sozial nicht gerecht.

---

<sup>2</sup> Vgl. Mehr Fortschritt wagen. Koalitionsvertrag 2021 – 2025, S. 70. [Link](#).

# **Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 17.05.2023**

## **I. Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen müssen Hand in Hand gehen**

Die Wohnkostenkrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu. Die Mieten steigen ungebremst weiter, die Mieten inserierter Bestandswohnungen sind allein im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr bundesweit um 4 Prozent<sup>3</sup> gestiegen. Die **Mietbelastung** ist besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch. Der Anstieg der Mieten wird verstärkt durch die in Folge des Ukraine-Krieges stark gestiegenen Energiepreise, Heizkosten werden für viele Haushalte zur „zweiten Miete“. Der Anteil von **energiarmutsgefährdeten Haushalten** – also Haushalten mit geringem und niedrigem mittleren Einkommen, die mehr als 10 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Energie aufwenden müssen - **ist von 14,5 Prozent in 2021 auf 25,2 Prozent** im Mai 2022 angestiegen.<sup>4</sup> Besonders betroffen sind dabei die Haushalte, die in unsanierten Gebäuden mit veralteten Öl- und Gasheizungen leben. Dies betrifft die absolute Mehrheit der Mieter:innen, denn rund 75 Prozent aller Wohnungen werden mit Öl oder Gas beheizt und circa 70 Prozent der Ölheizungen und 60 Prozent der Gasheizungen sind älter als 20 Jahre und damit überwiegend ineffizient<sup>5</sup>.

Gleichzeitig besteht für das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich großer Handlungsbedarf, ein Drittel des Endenergieverbrauchs und 30 Prozent der Treibhausgasemissionen Deutschlands entstehen hier. Aufgrund der langen Investitionszyklen von Gebäuden muss jetzt entschlossen gehandelt werden. Der Gebäudesektor hat 2022, wie schon in den beiden Vorjahren, die Klimaziele verfehlt. Das zeigt, dass die bisherigen Maßnahmen im Gebäudesektor nicht ausreichen. Gerade die Sanierung des Gebäudebestands hinkt mit deutlich zu niedriger Sanierungsrate und -tiefe den Zielen hinterher. Die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors müssen für das Erreichen der Klimaziele 2030 fast halbiert werden.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> BBSR Topmeldung 01.03.2023: „Angebotsmieten weiter gestiegen – große regionale Unterschiede“, [Link](#)

<sup>4</sup> IW Köln (2022) Kurzbericht Nr. 55 „Gefahr der Energiarmut wächst“ [Link](#).

<sup>5</sup> Vgl. ZDF.de, Zuschüsse für Klimaschutz. Neue Heizung mit Geld vom Staat, 27.12.2020, [Link](#).

<sup>6</sup> Agora Energiewende (2023): Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2022, [Link](#).

Vor diesem Hintergrund unterstützt der Deutsche Mieterbund (DMB) zwar das mit dem Referentenentwurf verfolgte Ziel, **65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen** ab 2024 gesetzlich festzulegen, fordert aber zugleich, dass der Modernisierungsprozess für den Mietwohnungsbereich so gestaltet wird, dass die Kostenlasten nicht einseitig auf Mieter:innen abgewälzt werden können, sondern eine **faire und sozialverträgliche Lastenverteilung** gesichert ist.

**Einer fairen und sozialverträglichen Lastenverteilung trägt der Referentenentwurf in der vorliegenden Fassung nicht Rechnung, weil die Einführung einer Pflicht zur Heizungsmodernisierung nicht mit zwingend notwendigen Änderungen mietrechtlicher Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) verbunden wird. Zudem drohen Mieter:innen hohe Energiekosten, wenn z.B. teurer Wasserstoff eingesetzt oder ineffiziente Wärmepumpen durch Vermieter:innen eingebaut werden. Die im Entwurf vorgesehenen Regelungen zur Begrenzung solcher Energiekosten sind nicht ausreichend. Auch das im Zuge des Referentenentwurfs vom 03.04.2023 vorgestellte sozial ausgestaltete Förderkonzept „Erneuerbares Heizen“<sup>7</sup> vom 18.04.2023 ist dafür nicht geeignet, denn es adressiert lediglich selbstnutzende Eigentümer:innen und wird den besonderen Herausforderungen im Mietwohnungsbereich nicht gerecht.**

Denn die aktuellen Vorschriften zur Vermietermodernisierung im bestehenden Mietverhältnis beruhen auf dem Gedanken der Freiwilligkeit. Vermieter:innen sind bisher grundsätzlich nicht verpflichtet, Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis vorzunehmen. Sie sollen hierzu aber motiviert werden, indem sie nach einer Modernisierung eine an den aufgewendeten Baukosten orientierte Mieterhöhung verlangen können. **Diese aktuellen Regelungen im BGB setzen dabei in mehrfacher Hinsicht Fehlanreize.** Sie führen im Ergebnis dazu, dass Vermieter:innen die Miete nach einer Modernisierung in einer Höhe festsetzen können, wie sie auf den an Angebot und Nachfrage orientierten Mietmärkten oftmals lange nicht erzielbar wäre. Modernisierungen schaffen damit besonders hohe Renditen; Leidtragende sind die Bewohner:innen. Wie die Vergangenheit zeigt, sind Modernisierungen ein wesentlicher Faktor für den vielerorts zu beobachtenden dramatischen Anstieg von Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und die Verdrängung der Bewohner:innen aus ihren Wohnungen und Wohnquartieren. Der Referentenentwurf in der jetzigen Fassung setzt diesen Missstand fort und wird ihn verschärfen, weil er die zwingend notwendigen Änderungen der Modernisierungsvorschriften ausblendet.

---

<sup>7</sup> [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/bauen/geg-foerderkonzept.pdf;jsessionid=550996BF641D884E1BCEC919D794498D.1\\_cid295?blob=publicationFile&v=1](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/bauen/geg-foerderkonzept.pdf;jsessionid=550996BF641D884E1BCEC919D794498D.1_cid295?blob=publicationFile&v=1)

Weiterhin besteht im Mietwohnungssektor die besondere Situation, dass Vermieter:innen die Investitionsentscheidung für ein bestimmtes Heizsystem treffen, die zukünftigen Heizkosten jedoch ausschließlich von den Mieter:innen getragen werden. Daher muss ein sozialverträgliches Konzept für die Wärmewende auch die **zukünftigen Heizkosten berücksichtigen und Energiekostensteigerungen verhindern**.

Die als § 71o GEG-E vorgesehenen, als „Regelungen zum Schutz von Mietern“ bezeichneten Vorschriften, stellen keine grundlegend ausreichenden und konsistenten Korrekturen der beschriebenen Problematiken dar. Aus der Sicht von Mieter:innen besteht für eine faire und sozialverträgliche Ausgestaltung des geplanten Modernisierungsprozesses erheblicher Nachbesserungsbedarf.

#### **Der Deutsche Mieterbund fordert Folgendes:**

- Die Modernisierungsumlage des § 559 Abs. 1 BGB ist abzuschaffen.
- Wenn am System einer Modernisierungsumlage grundsätzlich festgehalten wird, muss gesetzlich geregelt werden, dass (vgl. Kapitel II)
  - die **Umlage erheblich**, nämlich auf eine Erhöhung der Jahres-Nettokalmtiete um **maximal 4 Prozent der Aufwendungen und höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt wird** und konkrete Anforderungen an die für eine Mieterhöhung notwendige energetische Qualität der Maßnahme gestellt werden, damit die Wohnkosten gesenkt werden;
  - Vermieter:innen im Zusammenhang mit einer Modernisierung **ersparte Erhaltungskosten in angemessenem Umfang selbst tragen** müssen und diese bei der Berechnung einer Mieterhöhung nicht zu Lasten der Mieter:innen berücksichtigt werden dürfen;
  - die Vorteile bereitgestellter **öffentlicher Fördermittel den Mieter:innen zu Gute kommen müssen**, und zwar auch, wenn Vermieter:innen die Fördermittel nicht in Anspruch nehmen;
  - Mieter:innen auch bei einer gesetzlich vorgeschriebenen Modernisierung **vor einer wirtschaftlichen Überforderung durch eine Mieterhöhung geschützt werden** und den Einwand einer wirtschaftlichen Härte erheben können.
- Die im Referentenentwurf vorgesehenen Mieterschutzregelungen müssen tatsächlich dazu führen, die **zukünftigen Heizkosten zu begrenzen**, insbesondere durch

Sicherstellung einer ausreichenden Effizienz des Heizungssystems oder Begrenzung der Betriebskosten (Orientierung an **Jahresarbeitszahl von 3,0**) (vgl. Kapitel IV).

- Maßnahmen nach § 60a bis c GEG-E müssen auch für Gebäude mit weniger als sechs vermieteten Wohnungen verpflichtend sein; die Kosten dieser Maßnahmen sind vom Vermieter zu tragen (vgl. Kapitel V).
- Fördermittel für die energetische Modernisierung und den Heizungstausch müssen auf 25 Mrd. Euro pro Jahr erhöht und verstetigt werden, Fördersätze müssen zukünftig soziale Aspekte stärker berücksichtigen (vgl. Kapitel VI).

Im Folgenden werden zunächst die Aspekte dargestellt, die notwendige, bislang jedoch nicht berücksichtigte Änderungen der Modernisierungsvorschriften des BGB betreffen (unter II). Im Anschluss erfolgt die Stellungnahme zu den einzelnen Vorschriften des Entwurfs (III. ff.).

## II. Fehlanreize bei der Modernisierung beseitigen

### 1. Modernisierungsumlage abschaffen/reduzieren und Wohnkosten senken

Nach aktuellem Recht können Vermieter:innen nach einer Modernisierung, hier der Heizungsmodernisierung, die jährliche Miete ohne Nebenkosten um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB); die monatliche Mieterhöhung beträgt ein Zwölftel davon.<sup>8</sup>

**Die Mieterhöhung nach Modernisierung ist ein Fremdkörper im Mieterhöhungsrecht des BGB.** Regelmäßig können Vermieter:innen die Miete im laufenden Mietverhältnis der Entwicklung der sog. ortsüblichen Vergleichsmiete anpassen (§ 558 Abs. 1 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Mieten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Liegt die aktuelle Vertragsmiete niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, können Vermieter:innen eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vornehmen. Bei der Modernisierung dagegen können Vermieter:innen die **Miethöhe einseitig nach den bei der Modernisierung**

---

<sup>8</sup> Nach § 559 Abs. 3a BGB darf sich die monatliche Miete durch Mieterhöhungen nach § 559 Abs. 1 BGB innerhalb von 6 Jahren um nicht mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen, wenn die Monatsmiete vor der Erhöhung weniger als 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche beträgt, im Übrigen um maximal 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

**aufgewendeten Kosten festsetzen.** Sie schaffen damit gewissermaßen ihre eigene Miete, die als geänderte Miete in die künftige ortsübliche Vergleichsmiete einfließt und diese nach oben treibt. Zugleich **dient die Erhöhung nicht der Amortisation der Modernisierungskosten.** Sie ist nicht auf die Zeit der Refinanzierung beschränkt, sondern gilt **dauerhaft.**

Um eine derartige Mieterhöhung vornehmen zu können, genügt es bei energetischen Modernisierungen, wenn durch die Maßnahme in Bezug auf die Mietsache nachhaltig Endenergie eingespart wird (§ 555b Nr. 1 BGB). Handelt es sich – wie geplant – um gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen, ist lediglich erforderlich, dass es sich nicht um eine bloße Erhaltungsmaßnahme handelt (§ 555b Nr. 6 BGB). **Vermieter:innen müssen derzeit weder ordnungsrechtliche Vorgaben beachten, noch eine bestimmte energetische Qualität (Sanierungstiefe) erreichen.** Ob die Maßnahmen Mieter:innen Energieeinsparungen ermöglichen, die ihre Wohnkosten insgesamt senken, jedenfalls aber eine Mieterhöhung angemessen ausgleichen (Warmmietenneutralität), spielt bislang keine Rolle.

Werden zum Beispiel in einem unsanierten Gebäude die vollen Kosten für eine Wärmepumpe mit entsprechender notwendiger Leistung umgelegt, ohne dass Förderung in Anspruch genommen wird oder Instandhaltungskosten abgezogen werden, kann die Miete einer 70 m<sup>2</sup> großen Wohnung um bis zu **75 Euro im Monat (900 Euro im Jahr) dauerhaft und unbefristet steigen.** Dies entspricht dem Regelfall bei Sanierungen, da Fördermittel bisher kaum in Anspruch genommen werden<sup>9</sup> und die Erhaltungskosten in der Praxis oft nicht korrekt oder nur unzureichend berechnet werden. Würden **die Förderung und Instandhaltungskosten korrekt abgezogen**, könnte sich dieser Betrag auf bis zu **8,70 im Monat** reduzieren.<sup>10</sup>

Ebenso deutlich wird dies im Falle von im Referentenentwurf vorgesehenen Anforderungen an Heizungsanlagen, die Gas und Wasserstoff verbrennen können (§ 71k), z.B. sogenannte „Wasserstoff (H<sub>2</sub>) ready“ Heizungen. Aktuell am Markt verfügbare „H<sub>2</sub> ready“- Heizungen sind nur für den Betrieb mit einer Beimischung von bis zu 20 Prozent Wasserstoff zugelassen – und nicht für eine Versorgung mit 100 Prozent Wasserstoff. Dies könnte, in einigen Jahren einen erneuten Heizungstausch bzw. neue Hausanschlüsse notwendig machen und zu **Folgekosten von mehreren zehntausend Euro** führen, die dann zusätzlich zu den bereits umgelegten Kosten im **aktuellen System auf die Mieter:innen umgelegt** werden.

---

<sup>9</sup> Nur in 5 – 10 Prozent der Fälle wird Förderung in Anspruch genommen, vgl. Berliner Mieterverein (2017) Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung [Link](#); und Ariadne Report (2021) Ergebnisse des Wärme und Wohnen Panel 2021 [Link](#).

<sup>10</sup> Annahmen für Berechnung: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, 500m<sup>2</sup> Wohnfläche (unsaniert mit hohem Energieverbrauch), Einbau einer neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Investitionskosten von 80.000 Euro (Anschaffung & Installation), Fördersatz BEG Einzelmaßnahme 30 Prozent, Instandhaltung 25 von 30 Jahren

Die dargestellten Regelungen führen also nicht nur dazu, dass Vermieter:innen die Anpassung einer Wohnung an die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens auf dem Rücken von Mieter:innen finanzieren können. Wie die Vergangenheit zeigt, sind Modernisierungen auch ein wesentlicher Faktor für den vielerorts zu beobachtenden dramatischen Anstieg von Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und die Verdrängung der Bewohner:innen aus ihren Wohnungen und Wohnquartieren.

Die Regelungen setzen damit erhebliche Fehlanreize. Dies gilt nicht nur, aber insbesondere, wenn die mit dem Entwurf geplante Pflicht zur Heizungsmodernisierung eingeführt wird. Denn die Heizungsmodernisierung ist Teil der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, den Wohnungsbestand im Interesse der Erreichung gesetzter Klimaschutzziele energetisch zu erneuern. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sollten jedoch möglichst **warmmietenneutral**, bestenfalls sogar **wohnkostensenkend** erfolgen – d.h. dass Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen mit der Kostenersparnis durch den reduzierten Energieverbrauch ausgeglichen werden.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher für eine sozialverträgliche Wärmewende, die Modernisierungsumlage des § 559 Abs. 1 BGB abzuschaffen. Sie kann **vollständig im Rahmen einer (Teil-) Warmmiete aufgelöst werden**<sup>11</sup>. Jedenfalls muss die Umlage erheblich reduziert werden, so dass die Kosten im Ergebnis fair zwischen öffentlicher Hand, Vermieter:innen und Mieter:innen aufgeteilt werden (**Drittmodell**<sup>12</sup>). Die Umlage sollte auf eine Erhöhung der Jahresmiete um maximal 4 Prozent der Modernisierungsaufwendungen, höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter herabgesetzt werden. Zugleich muss eine zu erreichende Sanierungstiefe mit dem Ziel festgelegt werden, die Energie- und Heizkosten der Mieter:innen erheblich zu senken und **Warmmietenneutralität bei Modernisierungen** zu erreichen. Diese Änderungen müssen auch für das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB gelten.

## 2. Angemessene Abzüge für ersparte Erhaltungskosten sicherstellen

Es muss gesetzlich geregelt werden, dass künftig bei der konkreten Berechnung der neuen Miete **Abzüge für ersparte Erhaltungskosten angemessen berücksichtigt** werden.

Nach geltendem Recht (§ 559 Abs. 1 BGB) können Vermieter:innen zwar die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungen und Instandsetzungen) erforderlich gewesen wären, zählen jedoch nicht zu den aufgewendeten Kosten (§ 559 Abs. 2 BGB). Die Vorschrift trägt dem

---

<sup>11</sup> Der Deutsche Mieterbund hat die Auswirkungen eines Teilwarmmietenmodells im Rahmen einer Studie durch das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung untersuchen lassen. Vgl. Bergmann et al (2022) Teilwarmmiete aus Sicht von Mietenden [Link](#).

<sup>12</sup> Ifeu (2019) Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen, [Link](#).

Umstand Rechnung, dass **Vermieter:innen aufgrund des geschlossenen Mietvertrages zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet** sind (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Erhaltungsmaßnahmen müssen sie deshalb aus der Miete finanzieren, sie rechtfertigen keine Mieterhöhung. Im Falle einer Modernisierung müssen Vermieter:innen deshalb Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen selbst tragen und von den Investitionskosten abziehen, bevor sie aus den verbleibenden Kosten die neue Miete berechnen.

Der Bundesgerichtshof hat im Jahre 2020 (Urteil vom 17.6.2020, Aktenzeichen VIII ZR 81/19<sup>13</sup>; bestätigt durch Urteil vom 11.11.2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/18<sup>14</sup>) entschieden, dass dieser Abzug für ersparte Erhaltungskosten nicht nur Fälle betrifft, in denen ein im Rahmen der Modernisierung ausgetauschtes Bauteil bereits defekt war und auch ohne die Modernisierung hätte repariert oder erneuert werden müssen. Nach dem Gericht ist die **Erhaltungspflicht der Vermieter:innen auch dann zu beachten, wenn Bauteile noch funktionsfähig, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind**; andernfalls könnten Vermieter:innen durch geschicktes Modernisieren, z.B. kurz vor Fälligkeit einer Reparatur, Erhaltungskosten auf die Mieter:innen abwälzen. In einem solchen Fall sind **fiktive ersparte Erhaltungskosten abzuziehen**, deren Höhe sich an der **üblichen Lebensdauer** des erneuerten Bauteils und der eingetretenen Abnutzung orientieren muss. Wird eine 25 Jahre alte Heizungsanlage im Rahmen einer Modernisierung ausgetauscht, sind ersparte Erhaltungskosten also nicht nur in Abzug zu bringen, wenn die Anlage bei der Modernisierung defekt ist, sondern auch, wenn sie noch funktionsfähig ist. In letzterem Fall hat die Anlage einen Großteil ihrer zu erwartenden Lebensdauer bereits erreicht – entsprechend fällt ein hoher Instandhaltungskostenanteil an, der von den im Rahmen der Modernisierung aufgewendeten Kosten abgezogen werden muss.

**In der Praxis wird die Rechtsprechung des BGH bislang oftmals nicht beachtet**, indem entweder keine oder gemessen an dem Alter des Bauteils, viel zu geringere Abzüge für ersparte Erhaltungskosten eingeräumt werden. So können hohe Modernisierungskosten dargestellt und übermäßige Mieterhöhungen zum Nachteil von Mieter:innen geltend gemacht werden. **Es ist deshalb dringend geboten, die Rechtsprechung des BGH eindeutig zu regeln und zu kodifizieren**. Auch im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB müssen künftig ersparte Erhaltungskosten sowohl als tatsächliche als auch als fiktive ersparte Erhaltungskosten in voller Höhe Berücksichtigung finden. Die Pauschalierung nach § 559c Abs. 2 Satz 1 BGB ist aufzuheben.

---

<sup>13</sup> Vgl. Bundesgerichtshof.de, AZ. VIII ZR 81/19, [Link](#).

<sup>14</sup> Vgl. Bundesgerichtshof.de, AZ VIII ZR 369/18, [Link](#).

### **3. Berücksichtigung von Fördervorteilen zugunsten von Mieter:innen sicherstellen**

Es muss gesetzlich sichergestellt werden, dass die Vorteile für die Heizungsmodernisierung bereitgestellter öffentlicher Fördermittel Mieter:innen zugutekommen, und zwar auch dann, wenn Vermieter:innen die Fördermittel nicht in Anspruch nehmen.

Nach derzeitigem Recht müssen Vermieter:innen, die ihre Heizungsanlage modernisiert haben, in Anspruch genommene Fördermittel bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigen (§ 559a BGB). So müssen sie in Anspruch genommene, **nicht rückzahlbare Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten von den für die Modernisierung aufgewendeten Kosten abziehen**, so dass solche Geldmittel bei der Berechnung der Mieterhöhung außer Betracht bleiben (§ 559a Abs. 1 BGB). Haben Vermieter:innen **zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten** eingesetzt, zählt der Darlehensbetrag zwar zu den aufgewendeten Kosten der Modernisierung. Auch dann jedoch profitieren die Mieter:innen von den Fördermitteln, weil die Vermieter:innen verpflichtet sind, bei der Berechnung der Mieterhöhung einen Zinsvorteil gegenüber einem üblichen Kapitalmarktdarlehen **zugunsten der Mieter:innen in Abzug zu bringen** (§ 559a Abs. 2 BGB).

Vergünstigungen, die mit öffentlichen Zuschüssen oder Darlehen verbunden sind, kommen den **Mieter:innen aber nur zugute, wenn die Vermieter:innen die jeweiligen Fördermittel tatsächlich in Anspruch nehmen**. Nach der aktuellen Gesetzeslage sind sie hierzu jedoch nicht verpflichtet. Vermieter:innen können, auch wenn Fördermittel bereit stehen, eine Modernisierung ohne Fördermittel durchführen und Mieter:innen eine entsprechende Mieterhöhung berechnen. Die Vorteile einer Forderung werden in diesem Fall nicht weitergereicht. Mieter:innen werden dann mit **vermeidbaren Kosten belastet, Mieten ungerechtfertigt in die Höhe getrieben**.

**Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist diese Rechtslage verfehlt.** Auch sie ist Ausdruck des falschen Verständnisses, dass die Anpassung einer Wohnung an die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens auf dem Rücken von Mieter:innen finanziert werden darf, und muss zwingend geändert werden. Dies gilt erst recht, wenn die mit dem Entwurf geplante Pflicht zur Heizungsmodernisierung eingeführt wird. Denn die Heizungsmodernisierung ist Teil der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, den Wohnungsbestand im Interesse der Erreichung gesetzter Klimaschutzziele energetisch zu erneuern. Werden hierzu öffentliche Fördermittel eingesetzt, kann es nicht im Belieben von

Vermieter:innen stehen, ob Fördervorteile an Mieter:innen weitergegeben werden, sondern dies muss geschehen. Dazu muss keine Pflicht für Vermieter:innen begründet werden, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Es muss jedoch gesetzlich geregelt werden, dass sich auch Vermieter:innen, **die bereit stehende Fördermittel nicht in Anspruch nehmen, bei der Berechnung einer Mieterhöhung so stellen lassen müssen, als hätten sie die Fördermittel in Anspruch genommen.**

- „(6) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur verlangen, wenn er die aktuell jeweils gültigen Fördersätze von den umlagefähigen Kosten abgezogen hat, unabhängig davon, ob er diese tatsächlich in Anspruch genommen hat.“

Wir erkennen nicht, dass dazu ausreichend öffentliche Fördermittel zur Verfügung stehen müssen und dass die Inanspruchnahme der Fördermittel Vorteile gegenüber einer Finanzierung am allgemeinen Kapitalmarkt hat. Die ausreichende und stetige Bereitstellung solcher Mittel halten wir aber für eine unabdingbare Voraussetzung für das Gelingen des beabsichtigten Erneuerungsprozesses (vgl. Kapitel VI.).

Falls ein verpflichtender Abzug der Fördermittel rechtlich nicht umsetzbar ist, muss zumindest die Beantragung nachgewiesen werden, um sicherzustellen, dass die Kosten nicht einfach auf die Mieter:innen umgelegt werden ohne zumindest den Versuch zu erbringen Fördermittel zu erhalten. Daher muss alternativ bzw. übergangsweise für den Geltungsbereich der §§ 71 – 71n ein ergänzender Absatz in § 71o aufgenommen werden, der zumindest einen Nachweis für die Beantragung der Fördermittel durch die Vermieter:innen verlangt:

*„(5) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass er eine Förderung im Rahmen der jeweils gültigen Förderprogramme (i.d.R. der Bundesförderung effiziente Gebäude für die Maßnahme beantragt hat“*

Auch im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB müssen Vermieter:innen künftig verpflichtet sein, Mieter:innen die Vorteile bereit stehender Fördermittel zugutekommen zu lassen, auch wenn der Vermieter:innen diese nicht in Anspruch nehmen. Der Ausschluss der Berücksichtigung von Fördermitteln in § 559c Abs. 1 Satz 3 BGB ist aufzuheben.

#### **4. Schutz vor wirtschaftlicher Überforderung auch bei gesetzlich verpflichtender Modernisierung gewährleisten**

Es muss gesetzlich gewährleistet werden, dass Mieter:innen auch im Falle einer den Vermieter:innen verpflichtend vorgeschriebenen Modernisierung, hier: Heizungsmodernisierung, vor wirtschaftlicher Überforderung geschützt werden.

Nach aktuellem Recht müssen Vermieter:innen den Mieter:innen eine geplante Modernisierung ankündigen und dabei neben Art, Umfang und voraussichtlicher Dauer der Maßnahmen auch den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und der Nebenkosten nach Abschluss der Modernisierung mitteilen. Droht den Mieter:innen, dass sie mit der neuen Miete (einschließlich Nebenkosten) überfordert sind und diese nicht zahlen können, müssen sie zwar die Durchführung der Maßnahme dulden. Grundsätzlich können sie jedoch gegenüber den Vermieter:innen geltend machen, dass die angekündigte Erhöhung eine wirtschaftliche Härte für sie darstellen wird (sog. wirtschaftlicher Härteeinwand). Wann dies anzunehmen ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Eine Belastung von über 30 Prozent des zu berücksichtigenden Haushaltseinkommens wird als regelmäßig problematisch gesehen.<sup>15</sup> Wenn und soweit eine wirtschaftliche Härte anzunehmen ist, können Vermieter:innen die Miete nach der Modernisierung bei den jeweiligen Mieter:innen nicht in vollem Umfang erhöhen, sondern lediglich anteilig entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter:innen (§ 559 Abs. 4 Satz 1 BGB).

**Dieser Mieterschutz gilt allerdings derzeit nicht, wenn die Modernisierung aus Gründen erfolgt, die die Vermieter:innen nicht zu vertreten haben.** Dies sind insbesondere Fälle, in denen die Modernisierung nicht auf einem freiwilligen Entschluss der Vermieter:innen beruht, sondern die Vermieter:innen gesetzlich verpflichtet sind, die Modernisierung durchzuführen. In einem solchen Fall ist der wirtschaftliche Härteeinwand für die Mieter:innen gesetzlich explizit ausgeschlossen (§§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2, 555b Nr. 6 BGB).

Vor diesem Hintergrund wird die Einführung einer flächendeckenden gesetzlichen **Verpflichtung für Vermieter:innen, ihre Heizungsanlage zu erneuern, eine Vielzahl von Modernisierungsmaßnahmen auslösen, die im Sinne des derzeitigen Rechts „nicht vom Vermieter zu vertreten“ sind.** Betroffene Mieter:innen werden vom wirtschaftlichen Härteeinwand ausgeschlossen sein und sind vor einer etwaigen wirtschaftlichen Überforderung durch die neue Miete nach einer Modernisierung nicht geschützt, so dass ihnen droht, ihre Wohnung zu verlieren. Es ist deshalb zwingend erforderlich, den Ausschluss des wirtschaftlichen Härteeinwands bei Modernisierungen aus von Vermieter:innen nicht zu

---

<sup>15</sup> Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 559 BGB Rn. 105

vertretenden Gründen (§ 559 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB) abzuschaffen, um Mieter:innen vor einer wirtschaftlichen Überforderung durch Modernisierungsmieterhöhungen zu schützen. Dies gilt jedenfalls in Bezug auf die geplanten Maßnahmen der Heizungserneuerung; nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist die Vorschrift allerdings grundsätzlich verfehlt und sollte komplett entfallen.

Übergangsweise ist für den Geltungsbereich der §§ 71 – 71n ein ergänzender Absatz in §71o aufzunehmen, der Mieter:innen den Einwand der wirtschaftlichen Härte ermöglicht:

*„(6) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, so kann der Mieter einen wirtschaftlichen Härteeinwand geltend machen. § 559 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung.“*

Auch im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB muss Mieter:innen künftig der Härteeinwand nach § 559 Abs. 4 BGB offenstehen, insbesondere auch der Einwand einer wirtschaftlichen Härte bei Modernisierungsmaßnahmen, die auf Umständen beruhen, die die Vermieter:innen nicht zu vertreten haben. Der Ausschluss des Härteeinwands in § 559c Abs. 1 Satz 3 BGB ist aufzuheben.

### **III. Anmerkungen zu § 71o GEG-E Regelungen zum Schutz von Mieter:innen - Aktuelle und zukünftige Heizkosten senken**

In der Energiepreiskrise haben sich 2022 die Energiepreise für z.B. Gas im Vergleich zu 2021 verdreifacht. Für viele Haushalte wurden so die Energiekosten zur zweiten Miete. Dies betrifft insbesondere die Haushalte, die in veralteten Gebäuden wohnen. Denn die Energiekosten in der schlechtesten Effizienzklasse können bis zu 10-mal so hoch wie in der besten Klasse sein. Und auch wenn sich die Preise 2023 zu stabilisieren scheinen, sehen sich viele Haushalte noch immer mit einer Verdoppelung der Energiekosten konfrontiert. Zudem werden viele **Mieterhaushalte die Preissteigerungen erst mit den Abrechnungen 2023 und 2024 voll zu spüren bekommen.**

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsstrategien - auch vor dem Hintergrund der EU-Richtlinie zu Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienzklasse - nimmt **insbesondere die vor 1979 errichteten Mietwohnungen in Deutschland in den Fokus**. Schon jetzt sind die Heizkosten in einem energetisch schlechteren Wohngebäude im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem energetisch guten. Diese Gebäude werden überproportional häufig von Haushalten mit niedrigem Einkommen bewohnt, die dadurch von steigenden Energiepreisen besonders betroffen sind. Eine sozialverträgliche Sanierung dieser Gebäude ist alternativlos,

denn sie trägt neben der CO<sub>2</sub>-Reduktion zur Senkung des Energieverbrauchs und damit der Energiekosten bei.

Verpflichtende Vorgaben für den Heizungstausch müssen daher für eine nachhaltige und soziale Wärmewende gerade auch die **zukünftigen Heizkosten der Nutzer:innen im Blick behalten**. Dies ist besonders im Mietwohnungsbereich von enormer Relevanz, denn Vermieter:innen treffen zwar die Investitionsentscheidungen über das Heizungssystem, die **Heizkosten geben sie jedoch zu 100 Prozent an die Mieter:innen weiter**. Sie haben daher geringe Anreize, die laufenden Heizkosten niedrig zu halten. Zugleich besteht die Gefahr, dass sie beim Heizungstausch die günstigste Variante (mit geringstem Aufwand und geringen Investitionskosten) wählen, die jedoch für die **Mieter:innen zu hohen Energiepreisen und Heizkosten führen kann**.

Dies gilt insbesondere für „H2 ready“ Gasheizungen, ihr Einsatz ist aus Mietersicht kritisch zu bewerten, da eine Vielzahl von Studien prognostiziert, dass synthetische Gase und Wasserstoff auf absehbare Zeit keine bezahlbare Alternative zu Wärmepumpen und Fernwärme darstellen werden.<sup>16 17 18 19</sup> Auch die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein sieht den Einsatz von Wasserstoff als Alternative zu Erdgas kritisch.<sup>20</sup> Eine Umstellung der Gasnetze auf Wasserstoff droht daher zur Kostenfalle für Mieter:innen zu werden. Daher muss sichergestellt werden, dass bei der Verwendung gasförmiger Brennstoffe wie Wasserstoff in der Wärmeversorgung, die höheren Energiepreise nicht vollständig auf die Mieter:innen abgewälzt werden können.

Der vorliegende Referentenentwurf adressiert die Höhe der Energiepreise, die mit bestimmten Erfüllungsoptionen für den Heizungstausch einhergehen, im **§ 71o „Regelungen zum Schutz von Mieter:innen“**. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sind diese Regelungen in der aktuellen Form aber **noch nicht ausreichend**, um Mieter:innen vor zukünftig hohen Energiekosten aufgrund der Investitionsentscheidung der Vermieter:innen zu schützen.

### **§ 71o Absatz 1 GEG-E:**

§ 71o Abs. 1 GEG-E betrifft Fälle, in denen Vermieter:innen eine Heizungsanlage einbauen oder aufstellen, die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff oder daraus hergestellten Derivaten betrieben wird, und begrenzt die in diesen Fällen auf Mieter:innen umlegbaren Brennstoffkosten auf die Höhe der Kosten,

<sup>16</sup> Fraunhofer et al (2023) Preiselastische Wasserstoffnachfrage in Deutschland – Methodik und Ergebnisse, [Link](#)

<sup>17</sup> Prognos (2020) Kosten und Transformationspfade für strombasierte Energieträger, [Link](#)

<sup>18</sup> ICCT (2021) Decarbonizing heating in the European Union in 2050: Cost comparison of technology options, [Link](#).

<sup>19</sup> Rosenow, Jan (2022) Is heating homes with hydrogen all but a pipe dream? An evidence review, [Link](#)

<sup>20</sup> Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein (2021) Grüner Wasserstoff kann Erdgas in privaten Haushalten nicht ersetzen, [Link](#)

die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfielen.

Die Begrenzung der Umlagefähigkeit ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ein wichtiger Ansatz, um Mieter:innen vor hohen Heizkosten zu schützen, die mit den Investitionsentscheidungen der Vermieter:innen für ein bestimmtes Heizungssystem einhergehen können. Sie löst jedoch die Problematik der Weitergabe der Investitionskosten in Form der Modernisierungsumlage nicht (im Einzelnen siehe oben unter II.) und ist in der aktuellen Form nicht ausreichend.

Die gewählte Bezugsgröße für die Begrenzung der Heizkosten - der Betrag der für die produzierte Menge an Heizwärme verlangt würde, wenn dieser mit einer hinreichend effizienten Wärmepumpe erzeugt würde – ist grundsätzlich sinnvoll. Denn der Einsatz einer effizienten Wärmepumpe in einem sanierten Gebäude ermöglicht geringe Betriebskosten. Allerdings ist die zugrunde liegende **Jahresarbeitszahl von 2,5 nicht ausreichend** um Mieter:innen vor hohen Betriebskosten zu schützen. Die Jahresarbeitszahl gibt Auskunft über die Effizienz der Wärmepumpe, je niedriger diese ist, desto höher sind die laufenden Energiekosten für die Nutzer. Hier sollte **analog zur Bundesförderung effiziente Gebäude**, die ab 2024 eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,0 fordert<sup>21</sup>, **eine analoge Regelung festgelegt werden**. Dies ist auch vor dem Hintergrund sinnvoll, da der aktuelle Stromdurchschnittspreis deutlich über den Stromtarifen für Wärmepumpen liegt. Daher sollte der **Stromdurchschnittspreis durch 3,0 geteilt werden**.

Weiterhin adressiert Absatz 1 in der aktuellen Formulierung nur Heizungsanlagen „die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff“ betrieben werden. Auch für alle anderen Erfüllungsoptionen müssen Maßnahmen entwickelt und gesetzlich festgeschrieben werden, die zu einer Begrenzung der laufenden Energiekosten für Mieter:innen führen. Dazu gehören z.B. gedeckelte Stromtarife für Wärmepumpen oder die Befreiung der Mieter:innen von den Kosten der CO2-Bepreisung.

### **§ 71o Absatz 2 GEG-E:**

§ 71o Abs. 2 GEG-E betrifft Einbauten von Wärmepumpen. Satz 1 knüpft die Möglichkeit einer Modernisierungsumlage nach § 559 Abs. 1 BGB daran, dass der Nachweis erbracht wird, dass die Jahresarbeitszahl über 2,5 liegt. Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass mit der Regelung Anforderungen an die energetische Qualität einer Heizungserneuerung formuliert werden. Die Regelung gewährleistet aber bereits deshalb keinen ausreichenden Mieterschutz, weil sie die

---

<sup>21</sup> Bafa.de, 15.12.2022, Änderungen an der BEG: Neuerungen ab 01.01.2023, [Link](#).

Problematik der Weitergabe der Investitionskosten in Form der Modernisierungsumlage nicht löst (im Einzelnen siehe oben unter II.). Des Weiteren ist die Vorgabe von 2,5 für eine Jahresarbeitszahl nicht genügend, weil vor dem Hintergrund der aktuell hohen Strompreise ein **effizienter Einsatz von Wärmepumpen mit leistbaren laufenden Energiekosten für Mieter:innen erst ab einer Jahresarbeitszahl von 3,0 gewährleistet** ist (siehe oben zu § 71o Abs. 1). Analog zu den Vorgaben der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ muss beim Einbau einer Wärmepumpe eine **Jahresarbeitszahl von mindestens 3,0 nachgewiesen** werden.

Ergänzend sollte die **Reduzierung von Energiepreisen, z.B. durch flächendeckende Wärmepumpenstromtarife oder die Senkung der Umsatzsteuer für Wärmepumpenstrom** umgesetzt werden, um dauerhaft bezahlbare Energiepreise für Mieter:innen zu gewährleisten.

#### **§ 71o Absatz 3 GEG-E:**

§ 71o Abs. 3 GEG-E sieht vor, dass Vermieter:innen, wenn beim Einbau einer Wärmepumpe der (notwendige) Nachweis einer Jahresarbeitszahl von 2,5 nicht erbracht werden kann, für eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB nur 50 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ansetzen können. Auch diese Regelung ist nicht ausreichend. Zum einen ist angesichts der in Abs. 2 formulierten Qualitätsanforderungen nicht nachvollziehbar, warum ohne Nachweis deren Einhaltung überhaupt eine Umlage gerechtfertigt sein soll; nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes **muss eine Umlage in einem solchen Fall ausgeschlossen sein**, da der Einbau von Wärmepumpen in unsanierten Gebäuden teuer und ineffizient ist. Zum anderen löst allein eine Kürzung der anrechenbaren Kosten die Problematik der Weitergabe der Investitionskosten in Form der Modernisierungsumlage auch nicht angemessen. Denn wie bereits in Kapitel II näher erläutert, besteht bei § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlicher Reformbedarf, da über die Modernisierungsumlage sehr hohe Kosten umgelegt werden können, die im Regelfall nicht durch Energiekosteneinsparungen kompensiert werden:

*„(3) Sofern der Nachweis nach Absatz 2 nicht erbracht wird, kann der Vermieter keine Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches verlangen“*

Vermieter:innen müssen bei der Sanierung ihrer Gebäude stärker in die Pflicht genommen werden und anteilig sowohl an den Investitions- als auch an den Betriebskosten beteiligt werden. Ansonsten tragen nur die Mieter:innen die Kosten der Energiewende im Gebäudesektor.

## **IV. Streichung des Absatz 4 Satz 2 § 71d GEG-E (Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen)**

Stromdirektheizungen bergen im laufenden Betrieb hohe Kostenrisiken für ihre Nutzer:innen und sollten nicht als Ersatz für eine fossile Heizanlage eingesetzt werden, insbesondere dann nicht, wenn die Strompreise sich perspektivisch weiter auf hohem Niveau bewegen. Im Mietwohnungsbereich sollten diese Heizungen nicht zum Einsatz kommen und wenn überhaupt, dann nur mit sehr hohen Effizienzanforderungen an das Gebäude.

Daher begrüßt der Mieterbund ausdrücklich die im GEG-E Einschränkung des Absatz 4 Satz 2 § 71d auf „*Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt*“<sup>16</sup>, auch wenn eine komplette Streichung des Satzes für vermietete Wohngebäude zu bevorzugen ist.

## **V. Weitere Anmerkungen zum Entwurf**

Der Referentenentwurf greift zudem die bestehenden Probleme massiver **Preissteigerungen** bei Mieter:innen nicht auf, die mit Wärmenetzen - **Fern- und Nahwärme** - versorgt werden. Die Nutzungsbedingungen für Fern- und Nahwärme müssen dringend mieter- und verbraucherfreundlicher gestaltet werden, z.B. durch eine bundesweit einheitliche Preisaufsicht, welche die Preiszusammensetzung und Bildung in Wärmenetzen überwacht und ungerechtfertigte Preise reguliert.

### **§§ 60a bis c GEG-E Effizienzmaßnahmen**

Der Deutsche Mieterbund begrüßt grundsätzlich die Einführung einer Betriebsprüfung für Wärmepumpen und die Verfestigung der Vorgaben der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimimav).

**Die Beschränkung der in §§ 60 a - c GEG-E angeordneten Maßnahmen zur Sicherung der Effizienz von Heizungsanlagen auf Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten benachteiligt jedoch Mieter:innen von kleineren Gebäuden.** Etwa 30 Prozent der Mieter:innen in Deutschland leben in Gebäuden mit 6 oder weniger Wohneinheiten, demnach wären rund 6 Mio. Mieterhaushalte betroffen.<sup>17</sup> Es ist nicht nachvollziehbar, warum für diese Gebäude kein effizienter Betrieb der Wärmepumpe bzw. des Heizungssystems überprüft werden muss. Dies führt zu unnötig hohen Betriebskosten der Mieter:innen – und zusätzlichem

Energieverbrauch. Der Deutsche Mieterbund fordert daher, dass im Mietwohnungsbereich grundsätzlich eine Betriebsprüfungspflicht für Wärmepumpen und Pflicht zur Heizungsoptimierung besteht, da Mieter:innen weder Einfluss auf die Auswahl noch auf die Effizienz der Heizanlage haben, aber 100 Prozent der Kosten tragen müssen. Die §§ 60 a – c GEG-E müssen daher auf alle Mietverhältnisse verbindlich und ohne Ausnahmen angewendet werden.

Weiterhin sehen die Regelungen der § 60 a – c GEG-E, die Gebäude mit mehr als sechs vermieteten Wohnungen und damit den Mietwohnungsbereich adressieren sollen, **keine Sanktionsmöglichkeiten vor**. Die vorgesehene Regelung, dass die Ergebnisse der Prüfungen den Mieter:innen „auf Verlangen“ vorzulegen sind, wird erfahrungsgemäß in der Praxis dazu führen, dass der überwiegende Teil der Mieter:innen keine Auskunft darüber erhält, ob das Heizsystem effizient betrieben wird. Daher sollten die § 60 a – c GEG-E eine **verpflichtende Vorlage der Ergebnisse** der Betriebsprüfung bzw. Optimierung **mit der Betriebskostenabrechnung enthalten**.

Kommen Vermieter:innen der Pflicht zur Vorlage nur unvollständig oder gar nicht nach, dürfen sie nur **80 Prozent der abzurechnenden Heizkosten** auf die Mieter:innen umlegen, da davon auszugehen ist, dass durchgeführte Optimierungsmaßnahmen zu Einsparungen von bis zu 20 Prozent<sup>22</sup> hätten führen können. Wenn der Gesetzgeber Heizungsoptimierungen will, müssen Vermieter:innen zu Transparenz verpflichtet und durch Sanktionsmöglichkeiten zum Handeln bewegt werden. Ansonsten bleibt das Instrument der Heizungsoptimierung im Mietwohnsektor wirkungslos. Das haben die bisherigen Erfahrungen gezeigt.

Zudem ist eindeutig gesetzlich zu regeln, dass **die Kosten für sämtliche in den §§ 60a bis c GEG-E vorgesehenen Maßnahmen zur Betriebsprüfung und Heizungsoptimierung nicht auf die Mieter:innen umgelegt werden dürfen**. Wird Vermieter:innen verpflichtend eine Heizungserneuerung vorgeschrieben, muss auch die Aufrechterhaltung der Effizienz der Anlage Sache der Vermieter:innen und von ihnen zu zahlen sein, entsprechende Absätze sollten ergänzt werden:

Konkrete Änderungsvorschläge für **§§ 60a bis c GEG-E**:

#### **§60a**

„(1) Wärmepumpen, die als Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem ~~Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten oder zur Einspeisung in ein Gebäudenetz, an das mindestens sechs Wohnungen oder sonstige selbständige [...]“~~

---

<sup>22</sup> Durch Heizungsoptimierungen können bis zu 20 Prozent Energie eingespart werden, vgl. u.a. Rehmann et al. (2022) Kurzfristig umzusetzende Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und Quartieren, [Link](#).

(5) „[...] Das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und ein Nachweis über die durchgeführten Arbeiten nach Satz 2 sind auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. Die anfallenden Kosten nach §60a Abs. 1 - 3 sind nicht umlagefähig nach §559 BGB bzw. § 2 4a, 5a, 6a . BetrKV.“ [...]“

### **§ 60b**

„(1) Eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, [...] und in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten betrieben wird [...]“

(5) Das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und der Nachweis nach Satz 2 sind auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. Die anfallenden Kosten nach §60b Abs. 1 – 3 nicht umlagefähig nach §559 BGB bzw. § 2 4a, 5a, 6a . BetrKV.“

### **§60c**

„(1) Ein Heizungssystem mit Wasser als Wärmeträger ist nach dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten hydraulisch abzugleichen.“

„(4) [...] Die Bestätigung nach Satz 1 ist auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. [...] Die anfallenden Kosten nach §60c Abs. 1 - 3 sind nicht umlagefähig nach §559 BGB bzw. § 2 4a, 5a, 6a . BetrKV.“

## **§ 71i GEG-E Übergangsfristen bei Heizungshavarien**

Die Ausnahmeregelung für Eigentümer:innen, die das achtzigste Lebensjahr vollendet haben, (Absatz 2) muss mieterfreundlicher geregelt werden. In vermieteten Gebäuden besteht sonst das Risiko, dass bei einem anstehenden Eigentümerwechsel ein erneuter Heizungsaustausch erfolgen muss, dessen Investitionskosten dann im Rahmen der Modernisierungsumlage erneut auf Mieter:innen umgelegt werden und zu weiteren Mietsteigerungen führt.

## **§ 71j GEG-E Übergangsfristen bei Anschlüssen an Wärmenetze und § 71k Anforderungen an Heizungsanlagen, die Gas und Wasserstoff verbrennen können**

Die Absätze 4 in § 71j und § 71k regeln, dass der Betreiber der Heizungsanlage Anspruch gegen den Wärmenetz- bzw. Gasnetzbetreiber auf Erstattung der daraus entstehenden Mehrkosten hat, wenn die Heizungsanlage nach Ablauf der Frist nicht den Anforderungen des §§ 71 bis 71o entspricht. Im vermieteten Bereich muss ergänzend geregelt werden, dass **Vermieter:innen die Mehrkosten nicht im Rahmen der Modernisierungsumlage auf die Mieter:innen umlegen dürfen.** Da Mieter:innen keinen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen haben, dürfen sie nicht an den damit verbundenen Risiken beteiligt werden.

## § 71I GEG-E – Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen. Insbesondere (Gas-) Etagenheizungen stellen einen Sonderfall dar, die Mieter:innen dieser Gebäude müssen besonders geschützt werden. Rund 10 Prozent der 40 Mio. Wohnungen werden in Deutschland mit Gas-Etagenheizung beheizt. Die Übergangsregelungen sollen ermöglichen, dass ausreichend Zeit verbleibt, für das jeweilige Gebäude die beste technische Lösung umzusetzen. Ergänzend sollten gerade für den Mietwohnungsbereich zusätzliche Förderboni eingeführt werden, um die Kosten des Heizungswechsels von Etagen auf Zentralheizung für Mieter:innen abzufedern.

## VI. Erhöhung und Verstetigung der Fördermittel für eine soziale Wärmewende

Klimaschutz im Gebäudebereich stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe dar. Die gerechte Verteilung der notwendigen Kosten muss dabei in den Mittelpunkt gerückt werden. Im bestehenden System im Mietwohnsektor werden die Kosten für die energetische Sanierung einseitig den Mieter:innen aufgelastet.

Für eine sozialverträgliche Wärmewende kommt daher der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) eine zentrale Rolle zu. Die **Fördermittel für die energetische Sanierung** sollten auf **25 Milliarden Euro pro Jahr** angehoben und verstetigt werden, wobei mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr für den Mietwohnungsbereich angelegt sein müssen.<sup>23</sup> Aktuell ist die BEG-Förderung insgesamt mit 13 – 14 Milliarden Euro pro Jahr ausgestattet.<sup>24</sup>

Dabei sollte jedoch eine **soziale und zielgruppengerechte Ausgestaltung der Förderung** im Vordergrund stehen, um massive Fehlanreize wie in der Vergangenheit zu vermeiden. Denn die Absenkung der Fördersätze in 2022 war auch eine Konsequenz aus dem Umstand, dass ein Großteil der Fördermittel in den **freifinanzierten und damit mietpreisungebundenen** Neubau und in nicht zielkonforme Standards geflossen ist. Die notwendige Sanierung des Gebäudebestands und der Bau von Sozialwohnungen bleiben dagegen unterfinanziert. So haben Berechnungen der Deutschen Umwelthilfe ergeben, dass 2021 nur etwa 2,6 Milliarden Euro für Vollsanierungen von Wohngebäuden bewilligt wurden, während über 5,8 Milliarden Euro und somit 72 Prozent der beantragten Fördermittel im Neubau den EH-55-Standard unterstützten.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> Bienert (2020) Förderungslücke zur Erreichung der Klimaziele durch energetische Gebäudesanierung im Mietwohnungsbau [Link](#).

<sup>24</sup> BMWK, Pressemitteilung vom 26.07.2022, [Link](#).

<sup>25</sup> DUH (2022) Fördermittelcheck, [Link](#).

Das im Zuge des Referentenentwurfs vom 03.04.2023 vorgestellte sozial ausgestaltete Förderkonzept „Erneuerbares Heizen“<sup>26</sup> vom 18.04.2023 ist dafür nicht geeignet, denn es adressiert lediglich selbstnutzende Eigentümer:innen und wird den besonderen Herausforderungen im Mietwohnungsbereich nicht gerecht, und ist auch nicht vertretbar, da über die Hälfte Bevölkerung in Deutschland zur Miete wohnt. Das Förderkonzept muss dringend verbessert werden und auch den vermieteten Wohnungsbestand adressieren. Analog zu den Klimaboni könnten Boni für den vermieteten Bereich eingeführt werden.

In diesem Zusammenhang ist es jedoch essentiell, dass die Inanspruchnahme der Fördermittel durch Vermieter:innen gewährleistet wird. Bis zu einer Auflösung der Modernisierungsumlage oder der Einführung des Drittelmodells müssen daher Vermieter:innen zur **Inanspruchnahme von verfügbaren Fördermitteln gesetzlich verpflichtet werden, oder aber mindestens die Beantragung nachweisen**. Es ist nicht länger vermittelbar, dass es Vermieter:innen freisteht, entweder eine Förderung zu beantragen oder wahlweise die Kosten an die Mieter:innen weiterzugeben. Die Praxis zeigt, dass nur in 5 – 10 Prozent der Fälle von Vermieter:innen eine Förderung in Anspruch genommen wird.<sup>27</sup> Beim Heizungstausch sind derzeit Fördersätze von über 30 Prozent möglich, diese würden die Modernisierungskosten bei korrektem Abzug von Instandhaltungskosten deutlich reduzieren und zu einer sozialverträglichen Umsetzung der Wärmewende beitragen.

Neben einer Erhöhung und Verfestigung der Fördermittel für die energetische Sanierung müssen die **Fördersätze zukünftig soziale Aspekte stärker berücksichtigen**, um eine warmmieten neutrale Sanierung insbesondere für vulnerable Haushalte zu gewährleisten. Dies macht unter Umständen eine grundlegende Überarbeitung der Förderprogramme notwendig.

Bei selbstnutzenden Eigentümer:innen könnten sich dann die Fördersätze nach dem verfügbaren Einkommen bzw. Vermögen richtigen, im **Mietwohnungsbereich** müssen andere Mechanismen gefunden werden. Zu prüfen sind hier insbesondere zusätzliche Förder-Boni<sup>28</sup> für die Einhaltung bestimmter **Mietpreisobergrenzen im freifinanzierten Wohnungsbau und erhöhte Fördersätze sowie verlängerte Belegungsbindungen für preisgebundene Wohnungen**, um langfristig bezahlbaren und energetisch sanierten Wohnraum zu gewährleisten.

<sup>26</sup> [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/bauen/qeg-förderkonzept.pdf;jsessionid=550996BF641D884E1BCEC919D794498D.1\\_cid295?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/bauen/qeg-förderkonzept.pdf;jsessionid=550996BF641D884E1BCEC919D794498D.1_cid295?__blob=publicationFile&v=1)

<sup>27</sup> vgl. Berliner Mieterverein (2017) Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung [Link](#); und Ariadne Report (2021) Ergebnisse des Wärme und Wohnen Panel 2021 [Link](#)

<sup>28</sup> Zum Beispiel in Form von zusätzlichen Prozentpunkten analog zum „Worst Performing Building“-Bonus in der aktuellen BEG-Förderung für die Sanierung, dabei wird für die Sanierung der schlechtesten Gebäude ein zusätzlicher Bonus i. H. v. 10 Prozent Tilgungszuschuss gewährt.



---

## **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**

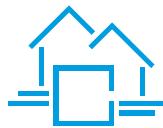
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung

**(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 BMWSB 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 Fernwärmennetzen 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-Entwurfs 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, dass 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 Gesetzentwurfs 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 haf-ten, 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 Heizungseinzellösungen 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 Systeme 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, dass 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 Netzzuschlussvertrages 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 Heizungstauschs eine der nach § 71j Absatz 1 Nummern 1 bis 4 möglichen Bestätigungen seitens der Kommune, der nach Landesrecht zuständigen Behörde, des Trägers des Wärmenetzausbau 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 Fernwärmennetz 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 Wärmennetzbetreiber 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 Energiemarkten.

### 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 Biogas 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 Fernwärmennetzes 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 Nachrüstplicht 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 EnSimMaV 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 EnSimMaV 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 EnSimMaV 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 Neubau 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 Gesetzentwurfs 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 jeder 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 zwangsläufig 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 Kehrbüchern (§ 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 Kehrbuch 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 Aufwendungserstattung 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, Eigentümerversammlungen 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 Bezirksschornsteinfegern 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 Bezirksschornsteinfegern 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 Schornsteinfegern 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 Eigentümerversammlung 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 Heizungsmonteure 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 Wohnungseigentümersammlung 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 notwenigen Informationen ist jedoch nicht zielführend und bedeutete reine Zeit- und Geldverschwendungen.

**Haus & Grund fordert, dass die Einberufung einer Wohnungseigentümersammlung 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 Eigentümersammlung 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 § 71I GEG-E – Gasetagenheizung und Einzelöfen unter Punkt 6.) erscheint die Frist zu Fassung des Beschlusses über die Erfüllung und über der Erarbeitung eines Umsetzungskonzeptes angemessen. Jedoch ist die Pflicht zur jährlichen Behandlung des Umsetzungskonzeptes in der Eigentümersammlung 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 Eigentümersammlungen gefasst. Beschlüsse kommen demnach dann zustande, wenn mehr als die Hälfte der in der Eigentümersammlung 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 Heizung- 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 Flüssiggrennstoffe“ 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 verdeckte 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 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 festlegt 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],**
- **Denkmälern und Gebieten mit Erhaltungssatzung,**
- **Fachkräftemangel und Lieferengpässen eingeführt werden.**

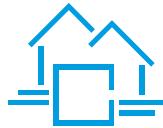
## Haus & Grund Deutschland

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-Faktionen 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 Verschwendungen 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 Wohnungseigentürmer - 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 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.