

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

zur öffentlichen Anhörung zur Änderung  
des Gebäudeenergiegesetzes  
am 31.05.2022

30. Mai 2022

**GdW-Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung am 31.05.2022 zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes** sowie Änderungen des EnWG entsprechend der Formulierungshilfe für einen Änderungsantrag der Fraktionen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 20/1599 (EnWG-Novelle) – Ausschussdrucksache 20(25)95

## **Zusammenfassung**

**Die geplante Verschärfung des Baumindeststandards im GEG führt in Kombination mit den drückenden Bedingungen am Markt und vielen weiteren existierenden und geplanten Auflagen sowie der eingestellten Förderung dazu, dass im Segment des bezahlbaren Wohnraums (oberhalb des geförderten sozialen Wohnungsbaus) der Neubau einbricht. Um dort das Schlimmste zu verhindern, muss es zu einer korrespondierenden Förderung des bezahlbaren Wohnraums in Mehrfamilienhäusern kommen. Bei den Anforderungen wie auch bei der Förderung sollte eine Differenzierung nach EFH und MFH eingeführt werden**

**Zudem sind bei einer Verschärfung die GEG-Instrumente bereits jetzt zu erweitern, damit für kreislaufwirtschaftsgerechtes Bauen im Lebenszyklus optimiert werden kann. Eine entsprechende Innovationsklausel ist nötig. Außerdem sollte die Gebäudeautomation besser berücksichtigt werden.**

## **1 Vorwort**

Der GdW bedankt sich für die Einladung zur Anhörung zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes.

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet.

Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft. Unsere Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern ca. 65.000 Arbeitsplätze vor Ort. Mit einem Anteil von rund 11 % an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes. Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgas-minderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, Quartiersentwick-

lung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.

## **2**

### **Wohnungswirtschaftliche Einschätzung der aktuellen Lage**

Derzeit besteht für den Neubau in der Gesamtschau eine so schwierige Lage, dass Neubau zu bezahlbaren Mieten (jenseits des sozialen Wohnungsbaus) ohne Förderung praktisch nicht mehr möglich ist. Die Wohnungsunternehmen sehen sich folgenden Bedingungen gegenüber:

- Verteuerung bei Baupreisen sowie Knappheiten bei Material, Planern und Ausführenden
- Verlangen von Preisgleitklausen in Lieferverträgen bei unsicherer Preisentwicklung
- Zinsanstieg in wenigen Monaten um ca. 2 %
- Neuer Eigenkapitalpuffer von 2% der BaFin für Immobilienkredite verknappt und verteuert das Kapital weiter
- Zusatzansprüche der Kommunen an Durchführung von Wettbewerben, Naturschutz, Bau kommunaler Einrichtungen wie Kitas usw.
- Wegfall aller Planbarkeit bei der KfW-Förderung
- Und nun Verschärfung der Neubauanforderungen.

Im Neubau bestimmt sich die Wirtschaftlichkeit für die Wohnungsunternehmen aus der erzielbaren Miete. Lässt sich wegen fehlender Förderung keine bezahlbare Miete realisieren, so muss das Unternehmen auf den Neubau verzichten.

Die bisherigen energetischen und technischen Anforderungen führten (ohne die letzten Baupreissteigerungen) zu Neubaumieten im Bereich von 12 bis 14 EUR/m<sup>2</sup>, der Sprung auf EH 55 an das obere Ende. Sozialer Wohnungsbau wird auf 6,5 bis 8 EUR/m<sup>2</sup> heruntergefordert. Dies funktioniert aber nur solange, wie es die zusätzliche Klimamilliarde für den sozialen Wohnungsbau gibt.

Es braucht im Neubau eine Förderkomponente jenseits des sozialen Wohnungsbaus, eine zusätzliche Förderstufe (Komponente "bezahlbarer Wohnungsbau") für Neubau mit Mieten zwischen 8 und 10 EUR/m<sup>2</sup>. Ansonsten etablieren wir in Deutschland das System anderer EU-Länder, in denen zwischen geförderter Miete und freifinanzierter Miete eine Differenz von 10 EUR/m<sup>2</sup> liegt.

In einer Umfrage des GdW unter seinen Mitgliedern gaben 85% an, dass sie unter den derzeit geltenden Bedingungen Neubauprojekte zurückgestellt oder aufgegeben haben. Nun würde zwar nicht substanziell mehr gebaut, wenn auf die Verschärfung verzichtet würde - aber mit der Verschärfung werden im Gesamtkontext weitere Bauprojekte nicht entstehen.

Die energetischen Standards im Neubau haben die Wirtschaftlichkeitsschwelle überschritten. Für Mehrfamilienhäuser bleibt der EH 70 Standard für die Wirtschaftlichkeit maßgeblich (trotz steigender Energiekosten, da auch alle baulichen Kosten steigen). Zwischen Ein- und

Mehrfamilienhäusern bestehen technisch und investiv große Unterschiede. Um eine Überforderung zu vermeiden, sollte bei den Anforderungen wie auch bei der Förderung eine Differenzierung nach EFH und MFH eingeführt werden (siehe hierzu Walberg, Wohnungsbau-Studie 2022 und Bericht der Baukostensenkungskommission 2015).

Die Verschärfung auf EH 55 wird wohnungswirtschaftlich auch vor dem Hintergrund bewertet, dass die zusätzliche Energieeinsparung in vermieteten Mehrfamilienhäusern marginal ist und angesichts der weitgehend erneuerbaren Versorgung der Neubauten der Klimabeitrag durch die Verschärfung vernachlässigbar. Im Gegenteil wird z.B. die Produktion von Lüftungsanlagen mit fossiler Energie zur Einsparung erneuerbarer Energie im Betrieb im Lebenszyklus ein Minusgeschäft. Der Wärmeschutz eines EH 55 ist technisch abbildbar. Das heißt aber nicht, dass bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Außerdem können kreislaufwirtschaftsgerechte Konzepte mit geringerem Wärmeschutz, aber besser Lebenszyklusbilanz, auf der Strecke bleiben.

Bildlich gesprochen: Die geplante Verschärfung ist ein weiterer Tropfen in ein Fass, das bereits übergelaufen ist.

### 3 Änderungsbedarf im GEG

#### 3.1

Die Verschärfung des Wärmeschutzes sollte im Bereich der Wohngebäude höchstens auf Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkt werden, die Verschärfung des Primärenergiebedarfs sollte für alle Wohngebäude gleichermaßen erfolgen.

#### 3.2

#### **Kreislaufwirtschaftsgerechtes Bauen nicht ausschließen**

Zwingend, wenn auf eine Verschärfung des Wärmeschutzes in Mehrfamilienhäusern nicht verzichtet werden soll:

Der Wärmeschutz eines EH 55 entspricht für Mehrfamilienhäuser etwa einem spezifischen Transmissionswärmeverlust von  $0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$  (!). Sehr guter Wärmeschutz ist das Ergebnis von **Hochleistungsdämmstoffen aus der Petrochemie**. Die vorhandenen leistungsstarken Dämmprodukte sind ein Fortschritt. Die Einschränkung des Neubaus auf diese Produkte wäre ein Rückschritt. **Kreislaufwirtschaftsgerechte Konzepte** wie „Einfach Bauen“, „Bauen mit Recyclingmaterial“ oder „Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen“ können diesen Wärmeschutz nicht erreichen, bei den Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus aber gleich gut oder besser abschneiden.

Deswegen muss eine Innovationsklausel unbedingt Ausnahmen von der Verschärfung des Wärmeschutzes für andere, nachhaltigere Bauweisen ermöglichen. Wir schlagen die Orientierung an gleichwertigen Emissionen im Lebenszyklus vor.

Eine Befristung ist nicht notwendig, da die Prinzipien des kreislaufwirtschaftsgerechten Bauens universell gelten.

## Änderungsvorschlag des GdW zu § 103:

§ 103 GEG wird um einen Absatz 4 ergänzt

**(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden befreien auf Antrag nach § 102 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 von den Anforderungen des § 10 Absatz 2, wenn ein Wohngebäude mit nachwachsenden oder recyclebaren Dämmstoffen oder einschalig oder in anderer Weise innovativ errichtet wird und die Treibhausgasemissionen des Gebäudes im Lebenszyklus gleichwertig begrenzt werden.**

### 3.3

#### Gebäudeautomation anrechnen

Die Rolle digitaler Systeme muss auch im GEG stärker beachtet werden. Der Einsatz von Gebäudeautomation muss auch für die bestehende Rechensystematik nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 angesetzt werden können (die in Anlage 1 mehrfach in Bezug genommen werden). Anlage 1 Nr. 10 setzt Klasse C nach DIN V 18599-11: 2018-09 als Referenz an. Die DIN V 18599-11 ihrerseits referenziert auf DIN EN 15232: „Das Bewertungsverfahren orientiert sich an der Vorgehensweise nach DIN EN 15232.“

Es sollte in § 25 „Berechnungsrandbedingungen“ ergänzt werden, dass bei Berechnungen nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 die Effizienzfaktoren für die Gebäudeautomation nach DIN EN 15232 verwendet werden dürfen. DIN EN 15232 beschreibt die Automatisierungsklassen und enthält die Gebäudeautomations-Effizienzfaktoren dafür, siehe nachfolgender Normauszug:

Tabelle A.2 — GA-Effizienz-Gesamtfaktoren  $f_{BAC,th}$  - Wohngebäude

Gebäude vom Typ Wohngebäude	GA-Effizienz-Gesamtfaktoren $f_{BAC,th}$			
	D	C Referenz	B	A
	Nicht energieeffizient	Standard	Erhöht	Hohe Energieeffizienz
Einfamilienhäuser Wohnblöcke Sonstige Wohngebäude oder ähnliche Wohngebäude	1,10	1	0,88	0,81

DIN EN 15232 erlaubt ausdrücklich die Verwendung der Effizienzfaktoren auch für die vereinfachte Berechnung des Endenergiebedarfs (Kapitel 5.3 der Norm).

## Änderungsvorschlag des GdW zu § 25

(1) Bei den Berechnungen für die Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach § 20 Absatz 1 oder Absatz 2 und nach § 21 Absatz 1 und 2 ist für das zu errichtende Gebäude eine Ausstattung mit einem System für die Gebäudeautomation der Klasse C nach DIN V 18599-11: 2018-09 zugrunde zu legen. Eine Gebäudeautomation der Klassen A oder B nach DIN V 18599-11: 2018-09 kann zugrunde gelegt werden, wenn das zu errichtende Gebäude mit einem System einer dieser Klassen ausgestattet ist. **Bei Berechnungen nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 dürfen für die Klassen A und B die Effizienzfaktoren für die Gebäudeautomation nach DIN EN 15232 verwendet werden.**

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Lobbyregisternummer R000112

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>