

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

zur Konzeption zur Umsetzung  
von 65 Prozent erneuerbare Energien  
beim Einbau von neuen Heizungen  
ab 2024

22.08.2022

# Inhalt

## Seite

<b>1</b> <b>Grundsätzliches</b>	<b>1</b>
------------------------------------	----------

<b>2</b> <b>Stellungnahme im Detail</b>	<b>2</b>
--	----------

2.1 Pflichten zur Außerbetriebnahme alter Heizkessel	2
---	---

2.2 Erfüllungsoptionen	4
---------------------------	---

2.3 Härtefälle und Sonderfälle	7
-----------------------------------	---

# 1 Grundsätzliches

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur "Konzeption zur Umsetzung von 65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen ab 2024" im Vorfeld der Erarbeitung des eigentlichen Gesetzesentwurfes. Wir begrüßen insbesondere die eingeräumte Frist von fast fünf Wochen, die uns eine fundierte Stellungnahme ermöglicht.

Unsere Stellungnahme bezieht sich an vielen Punkten darauf, dass die Bewirtschaftung von Beständen bzw. Portfolien zu anderen Bedingungen erfolgt bzw. anderen Gesetzmäßigkeiten unterliegt, als Maßnahmen an einem einzelnen Haus. Anforderungen an die Nutzung von 65 % erneuerbarer Energie beim Einbau neuer Heizungen müssen die **Bewirtschaftung von Portfolien berücksichtigen**.

Während beim Einzelhaus eine Entscheidung über den Zeitpunkt einer Investition fällt, ist innerhalb eines Portfolios die Entscheidung über die Verteilung der jährlich begrenzt zur Verfügung stehenden Investitionsmittel zu treffen. Bereits erstellte wohnungswirtschaftliche Klimastrategien bzw. Transformationspläne sehen sich der Notwendigkeit gegenüber, die geplanten Investitionen mit neuen gesetzlichen Anforderungen in Übereinstimmung zu bringen. Dies gilt auch für die kurzfristig neu in Einführung befindlichen Anforderungen aus der geplanten Mittelfristenergiesicherungsverordnung, die in bestehende Wirtschaftspläne eingreift.

Wir unterstützen das BMWK, dass der nächste Heizungstausch aus Sicht der Klimastrategie "sitzen muss". Dafür sind aber **mehr Veränderungen nötig, als "nur" eine Einführung der Verpflichtung**. Wir verweisen beispielhaft auf folgende Punkte:

- Anpassung des § 556 c BGB (nach dem die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen dürfen) und der WärmelieferV an die ggf. höheren Kosten einer Versorgung mit mindestens 65 % erneuerbarer Energien oder eines Anschlusses an ein Wärmenetz.
- Verlässliche Fördermittel für Bestandssanierungen und Einbau erneuerbarer Heizungsanlagen, die sozialverträglichen Klimaschutz ermöglichen.
- Rechtsanspruch auf Förderung von Verpflichtungen des Gesetzgebers, die nur mit nicht zulässiger Mieterhöhung umsetzbar wäre.
- Lösungen für die Kostenübernahme im Rahmen der Erstattung der Kosten der Unterkunft.
- Erarbeitung standardisierter Wärmepumpen-Lösungen für typische Situationen in Mehrfamilienhäusern und Quartieren, und von skalierbaren Lösungen – welche Lösung kann bis zu welcher Größe eines Mehrfamilienhauses oder Quartiers Verwendung finden?
- Bundesweite Standardisierung und Vereinfachung des Anschluss- und Genehmigungsverfahrens der örtlichen Versorger für Wärmepumpen.

- Rechtsanspruch auf einen ggf. notwendigen erweiterten Netzanschluss in einem festgesetzten Zeitrahmen
- Zulässigkeit der Temperaturabsenkung in der TrinkwasserV bei gleichwertigen Maßnahmen, wie Ultrafiltration, damit diese Lösungen nicht bei jedem Gesundheitsamt einzeln durchgekämpft werden müssen
- Generelle Zulässigkeit von PV- und Solarthermie-Anlagen auf Denkmälern mit Einspruchsmöglichkeit der Denkmalämter als Umkehr der "Beweislast"
- Für den Einsatz von Wärmepumpen müssen PV-Quartierskonzepte ermöglicht werden, u. a. kein oder vermindertes Netzentgelt bei Durchleitung innerhalb des Quartiers.
- Wohnungsweise Daten müssen in anonymisierter Form zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in Gebäuden verwendet werden dürfen.
- Für einen optimierten energiesparenden Betrieb werden anonymisierte gerätescharfe Echtzeitdaten benötigt.
- Die Übernahme von Differenzkosten von grünem Gas im Vergleich zum Grundversorger ist bei volatilen Energiepreisen keine geeignete Lösung.

Wir bitten auch um Klarstellung, dass es keine "fossilen" Heizungen gibt, sondern "fossil befeuerte Heizungen". "Fossil" bezieht sich auf die eingesetzten Brennstoffe und nicht auf die angewandte Heiztechnik. In einem Gaskessel kann auch Biomethan eingesetzt werden.

## **2 Stellungnahme im Detail**

### **2.1 Pflichten zur Außerbetriebnahme alter Heizkessel**

Wie kann die Pflicht zur Außerbetriebnahme alter Heizkessel portfoliogerecht umgesetzt werden?

Ein Teil der Wohnungsunternehmen hat in den letzten Jahren Klimastrategien bzw. Transformationspläne aufgestellt. In Umsetzung dieser werden oft objektscharfe Wirtschaftspläne für jeweils die folgenden 5 Jahre aufgestellt. Für weitere 5 Jahre werden Sanierungspakete vorgeplant, die sich an Quartieren orientieren. Dabei werden meist umfassende Modernisierungen geplant und eine vollständig erneuerbare Energieversorgung.

Die geplante Pflicht zur Außerbetriebnahme bestimmter Kessel würde in diesen Fällen den Kessel entscheidend für die Zeitschiene für die Sanierungsplanung machen. Gebäude müssen vorgezogen werden oder es müssten hybride Systeme eingebaut werden in Objekten, die wenige Jahre später für die Sanierung und eine monovalente Wärmepumpe vorgesehen sind. Die Reduktion der Altersgrenze wirkt sich also auf die Allokation von Finanzmitteln zur Modernisierung aus.

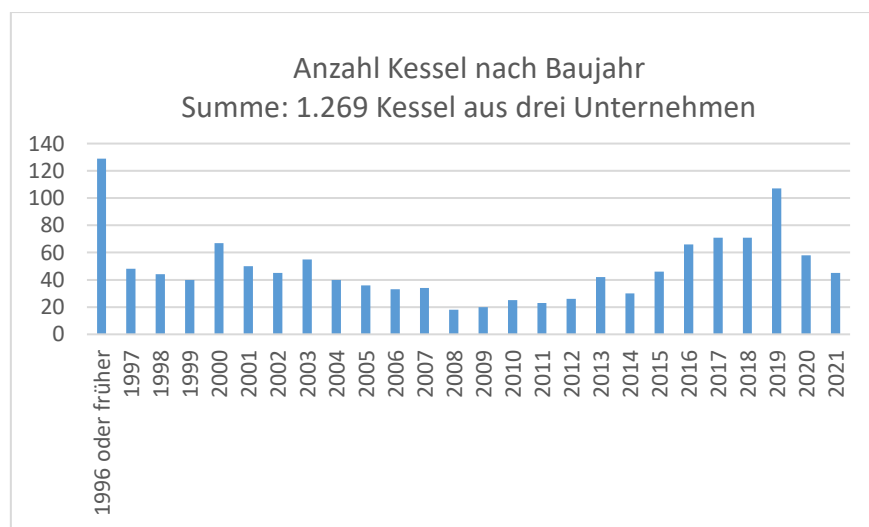
Einen vorzeitigen Austausch von den etwa seit Ende der 90er-Jahre nahezu ausschließlich verbauten Gasbrennwertkesseln sieht außerdem die wohnungswirtschaftliche Planung nicht vor. Brennwertgeräte erzielen auch im hohen Alter noch hohe Jahresnutzungsgrade. Dies ist belegbar an Anlagen im Feld, die Töchter von Wohnungsunternehmen als Contractor mit Wärmezählern ausgestattet haben und deren Nutzungsgrade sie überwachen. Ein Ersatz des Brennwertkessels durch einen neuen Brennwertkessel i. V. m. einer Wärmepumpe wird für die vom neuen Brennwertkessel noch zu deckende Wärmemenge keine Effizienzverbesserung bringen. Ein Brennwertkessel als Spitzenlastabdeckung und zur Erzeugung des letzten Hubs der Trinkwassertemperatur zwecks Legionellenschutz ist die ideale Ergänzung zur Wärmepumpe.

Die Ergänzung bestehender Brennwertanlagen mit Wärmepumpen ist also in vielen Fällen völlig ausreichend, um das gesetzte Ziel zu erreichen. Analog zur Havarierregelung sollte ein Handlungszeitraum eröffnet werden, um dem Wohnungsunternehmen die Ertüchtigung des Gebäudes in einem geordneten Planungs- und Ausschreibungsverfahren zu ermöglichen.

Ein vorgezogener zusätzlicher Austausch des Brennwertkessels bindet hingegen unnötig und ohne jeglichen Zusatznutzen Kapital, das für anderweitige Maßnahmen der Gebäudeeffizienzsteigerung und damit zur Dekarbonisierung viel wirkungsvoller eingesetzt werden kann.

Bei Anlagen, die sich im Contracting befinden, wird Klärungsbedarf entstehen zur Frage Wegfall der Geschäftsgrundlage und wer die neue Anlage zu welchem Wärmepreis baut bzw. ob das nach WärmelieferV überhaupt zulässig ist.

Problematisch ist die große relative Menge von im ersten Jahr der Gültigkeit auszutauschenden Kesseln, wie diese Zusammenfassung aus drei Wohnungsunternehmen zeigt:



Hier bedarf es einer Übergangszeit.

### **Lösungsvorschlag:**

- Für die Kessel, die bis einschließlich 1996 eingebaut wurden, wird ausschließlich wegen der Menge eine Übergangszeit von drei Jahren eingeräumt, d. h. ein Teil der Kessel kann jeweils parallel zu den Kesseln der Baujahre 1997, 1998 und 1999 ersetzt werden.
- Brennwertgeräte werden von der Pflicht zur Außerbetriebnahme ausgenommen, wenn eine Wärmepumpe beigestellt wird.
- Bei Vorhandensein eines Transformationsplanes erhalten die Wohnungsunternehmen zeitlichen Spielraum. In diesem Fall dürfen Kessel bis Baujahr 2005 maximal 5 Jahre länger betrieben werden, als gesetzlich vorgesehen. Der Vollzug erfolgt über den Schornsteinfeger, der die verlängerte Frist vermerkt, nachdem ihm der Transformationsplan vorgelegt wurde.

## **2.2 Erfüllungsoptionen**

Wie beurteilen Sie die Einführung eines Stufenverhältnisses bei den Erfüllungsoptionen?

- Die Wohnungswirtschaft bevorzugt Erfüllungsoptionen auf einer Ebene. Damit kann im wohnungswirtschaftlichen Planungsprozess jeweils die sozial und wirtschaftlich passende Lösung gewählt werden.
- Die Liste der Erfüllungsoptionen sollte nicht abschließend geregelt werden, sondern innovative Lösungen berücksichtigen.
- Sollte der Gesetzgeber Erfüllungsoptionen mit Stufenverhältnis wählen, so darf auf keinen Fall ein Zwang zu externen Sachkundigen gesetzt werden. Wohnungsunternehmen müssen in die Lage versetzt werden, mit eigenen Sachkundigen technische oder rechtliche Möglichkeiten oder Zulässigkeiten und eventuell wirtschaftlich unvertretbar hohen Kosten zu analysieren.
- Sachkundige müssen (sofern extern überhaupt verfügbar) neben technischem und ökonomischen auch wohnungswirtschaftliches Wissen besitzen und das Quartier im Blick haben.
- Als Beispiele, wo bereits sach- bzw. fachkundige Angestellte von Wohnungsunternehmen Aufgaben übernehmen seien genannt:
  - Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen können Sachverständige für BEG-Förderung sein, die in die dena-Liste eingetragen sind und nur für ihr eigenes Unternehmen tätig werden. Siehe Regelheft Expertenliste [https://www.energieeffizienz-experten.de/fileadmin/user\\_upload/Qualifizierte\\_Expertenliste\\_Landingpage/Regelheft\\_Expertenliste.pdf](https://www.energieeffizienz-experten.de/fileadmin/user_upload/Qualifizierte_Expertenliste_Landingpage/Regelheft_Expertenliste.pdf)
  - Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen erstellen Energieausweise, wenn sie die Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG besitzen.
  - Nach § 8 b Energiedienstleistungsgesetz dürfen Energieaudits von unternehmensinternen Personen erstellt werden, die die entsprechende Fachkunde haben. Das Energieaudit

ist in unabhängiger Weise durchzuführen, die Personen sind weisungsfrei.

- In Wohnungsunternehmen angestellte bauantragsberechtigte Architekten und Ingenieure erstellen alle Unterlagen für den Bauantrag, wie Energiebedarfsberechnung, Statik usw.
- Unternehmen haben die Wahl zwischen einem externen oder internen Datenschutzbeauftragten DSB. Es kann ein interner DSB benannt werden, soweit er qualifiziert ist (Fachkunde) und keine Interessenkollision vorliegt, d. h. es darf niemand aus der Geschäftsleitung und nicht der Leiter EDV oder Leiter Personal sein. Der DSB überwacht u. a. die Einhaltung der DSGVO und arbeitet mit der Aufsichtsbehörde zusammen.
- Die Aufgaben des Arbeitsschutzes können durch Fachkundige als Angestellte im eigenen Unternehmen erfüllt werden.

In welchem Verhältnis sollen Wärmepumpen zu Wärmenetzen stehen? Soll es auch möglich sein, eine dezentrale Wärmepumpe einzubauen, wenn vor Ort ein Wärmenetz vorhanden und der Anschluss daran möglich ist?

- Ja, der Einbau dezentraler Wärmepumpen sollte nicht ausgeschlossen werden, da sonst faktisch ein Anschlusszwang geschaffen wird.
- Eine Wärmepumpenlösung muss immer dann möglich bleiben, wenn eine dezentrale Wärmepumpe für die Mieter kostengünstiger ist als der Anschluss an das Wärmenetz.

Falls der Transformationsplan nicht oder nicht richtig umgesetzt wird:

Wie sollte dann die Anrechnung erfolgen?

- Eine fehlende oder falsche Umsetzung eines Wärmenetz-Transformationsplanes darf keine Folgen für die angeschlossenen Kunden haben. Im Gegenteil: Dem Wohnungsunternehmen entsteht ein Schaden, weil es seinen eigenen Klimapfad nicht wie geplant umsetzen kann.
- Auch bei nicht bzw. nicht richtiger Umsetzung des Transformationsplans darf der Anschluss an ein Wärmenetz rückwirkend als Erfüllungsoption nicht infrage gestellt werden.

Kann Abwärmenutzung bei RLT-Anlagen als EE eingestuft und berücksichtigt werden?

- Selbstverständlich sollte Wärmerückgewinnung bei RLT-Anlagen als erneuerbare Energie bewertet werden. Es handelt sich um die Nutzung unvermeidbarer Abwärme. Siehe auch § 42 GEG, Nutzung von Abwärme, in Abschnitt 4: Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung bei einem zu errichtenden Gebäude.

Sollten die hybriden Systeme (bspw. Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung) ausgeweitet werden?

- Wenn Wärmerückgewinnung als erneuerbare Energie bewertet wird, handelt es sich nicht um ein hybrides System, sondern der Beitrag an erneuerbarer Energie wird ausgewiesen. Das setzt voraus, dass Maßnahmen miteinander kombiniert werden dürfen, wie dies in § 34 GEG vorgesehen ist.
- Es sollte eine allgemeine Technologieoffenheit gewahrt werden, wie sie dem GEG zu eigen ist.

Welche weiteren erneuerbaren Erfüllungsoptionen sehen Sie?

- Abwärme, z. B. Gewerbe im Haus
- Solarthermie
- Allgemeine Öffnungsklausel/Innovationsklausel vorsehen

Vor dem Hintergrund, dass alle Heizungen in Deutschland bis spätestens 2045 klimaneutral Wärme erzeugen müssen, stellt sich folgende Frage: Sollte der fossile Anteil bei Hybridanlagen nur zeitlich befristet zugelassen werden?

- Das sollte erst später entschieden werden, z. B. 2027.
- Derzeit entstehen Transformationspläne für die Gasnetze. Diese werden regional unterschiedlich den möglichen Einsatz von grünen Gasen und Wasserstoff bewerten. Die Gasnetz-Transformationspläne sind in den kommunalen Wärmeplänen zu berücksichtigen.
- Wenn für ein Gasnetz ein Transformationsplan vorliegt, sollte H2-Readiness von Gasheizgeräten anteilig als erneuerbare Energie angerechnet werden, z. B. mit 20 %.

Welche Nachhaltigkeitskriterien halten Sie für flüssige, feste und gasförmige Biomasse für erforderlich?

- Es sollten die EU-Kriterien angewandt werden und national keine darüber hinausgehenden Anforderungen gestellt werden.

Wie sollte die Umsetzung erfolgen, wenn aufgrund von Fachkräftemangel und Materialmangel der Einbau einer Wärmeerzeugungsanlage auf der ersten Stufe nicht möglich ist?

- Die Erfüllungsoption auf einer Ebene erleichtert die Auswahl einer verfügbaren Lösung.
- Bei faktischer Unmöglichkeit oder Verzögerungen, die nicht in der Verantwortung des Bauherren liegen, dürfen keine ordnungsrechtlichen Folgen entstehen.
- Die Frist kann automatisch verlängert werden, wenn der Eigentümer einem Installationsunternehmen, das in das Installateurverzeichnis eingetragen ist, einen entsprechenden Auftrag erteilt hat und das Installationsunternehmen bescheinigt, dass der Auftrag aus Kapazitätsgründen voraussichtlich erst zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt abgeschlossen werden kann.

## 2.3 Härtefälle und Sonderfälle

Welche Erfüllungsoptionen sehen Sie im Fall eines außerplanmäßigen Heizungsaustauschs im Winter, bei denen ein Austausch mit einer der Optionen der ersten Stufe allein aus Zeitgründen kaum möglich ist?

- Erfüllungsmöglichkeiten ohne Stufen.
- Ersatz des Kessels erlauben und Zeitraum für die Beistellung einer Wärmepumpe oder einer anderen Lösung gewähren.
- Befristeter Einbau von Gebraucht- oder Mietgeräten. Dafür müssen aber Geschäftsmodelle entwickelt werden. Des Weiteren müssen die Garantie- und Haftungsfragen, speziell für die Installateure geklärt werden. Sie werden ansonsten keine Gebrauchtgeräte einbauen.

Wie können Gasetagenheizungen oder Einzelöfen unter Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe ausgetauscht werden, sofern keine Zentralisierung der Heizungsanlage geplant ist?

- Wir sehen derzeit nur dezentrale Wärmepumpen und dazu gibt es noch zu wenig Erfahrungen. Die Erfüllung mit grünen Gasen kann aber zukünftig eine Rolle spielen.
- Deshalb ist es sinnvoll, für die Anforderung an Einsatz von 65 % EE einen verlängerten Zeitraum vorzusehen. Auch längere Übergangsfristen, z. B. mit einem Enddatum für den Betrieb der Gasetagenheizungen von 2040, können einen koordinierten Austausch ermöglichen.
- Sinnvoll ist ein geplanter Prozess für die Umstellung des gesamten Objektes, bevor Havarien eintreten. Da hier ggf. auch vergleichsweise junge Geräte ausgebaut werden, wäre ein Ausgleich des Zeitwertes in Form einer Förderung sinnvoll.

Welche Anforderungen muss das Wohnungseigentumsgesetz stellen, damit die Eigentümerversammlung fristgemäß die Entscheidung zur Erfüllung der Pflicht treffen kann?

Der einzelne Eigentümer selbst wird im Zweifel nicht tätig werden, wenn die Gasetagenheizung ausfällt und erneuert werden muss. Entsprechend müssten drei Regelungen aufgenommen werden:

- Auskunftspflicht an den Verwalter über Funktionstüchtigkeit der Gasetagenheizung sowie Genehmigungsvorbehalt der Reparatur einer solchen Anlage durch den Verwalter.
- Vergütungsanspruch des Verwalters für diese Sonderaufgabe
- Pflicht des Verwalters entsprechend einen Tagesordnungspunkt "65 % EE" proaktiv nicht erst bei der Havarie aufzunehmen, sondern bereits vorher und ggfs. im Vorgriff auf den Beschluss die Möglichkeit einen Fachplaner mit der Planung zu beauftragen

Weitere Punkte:

- Recht der WEG auf Verbrauchsauskunft der Einzelöfen/Gasetagen um Zentralheizung überhaupt planen zu können (inkl. ggfs. Datenschutzbefreiung in Bezug auf vermietete Wohnungen und deren Verbräuche).

- Klarstellung, dass notwendige bauliche Veränderungen für Zentralheizung oder zur Erfüllung der 65 % Vorgabe bei Einzelöfen nur mit einfacher Mehrheit zu fassen sind und alle Eigentümer die Finanzierung mittragen müssen (auch, wenn sie dagegen gestimmt haben).
- Flankierende einfache Finanzierungsmodelle/Kredite der öffentlichen Hand – vor allem für selbstnutzende Eigentümer, die keine Finanzierung beim Zwangsanschluss nach Beschluss einer WEG zum Einbau einer Zentralheizung am freien Markt bekommen – ansonsten droht der Verlust der Wohnung, weil die Sonderumlage nicht gezahlt werden kann (könnte z. B. an Empfänger von Lastenausgleich gekoppelt werden).
- Vereinfachte Rechtsmittel der Verwaltung/WEG gegen Eigentümer, die sich nicht an Zentralheizung anschließen wollen oder können und damit den Vollzug der Maßnahmen innerhalb der gesetzlichen Fristen gefährden (z. B. Zugangsverweigerung oder ungewisse Eigentümerstruktur, wie Erbfall).

Bis 2045 müssen alle Heizungen auf erneuerbare Energien oder Abwärme umgestellt sein. Wie soll dieses Ziel in den Sonder- und Härtefällen erreicht werden?

- Mit längeren Übergangsfristen, z. B. einem Enddatum für den Betrieb der Gasetagenheizungen von 2040.
- Stufenweise mit Beistellung erneuerbarer Wärmeerzeugung
- Durch Anschluss an ein Wärmenetz.
- In der Wohnungswirtschaft bzw. für größere Bestände: mit verlängerten Fristen bei Vorliegen von Transformationsplänen.
- Beim Härtefall "Einzelofen" sollte zwischen Kohle- und Holzöfen unterschieden werden.

Wie beurteilen Sie die Möglichkeit von Zwischenlösungen durch temporär gemietete oder geleaste (ggf. gebrauchte) Gaskessel?

- Gemietete oder geleaste Gaskessel erscheinen wirtschaftlich als einzige Möglichkeit, da eine eigene Investition in einen neuen Kessel, der nur drei Jahre laufen darf, ein stranded Asset darstellt.
- Technisch wäre das eine gute Möglichkeit
- Geschäftsmodelle müssen entwickelt werden
- Regeln müssen ggf. angepasst werden
- Haftung/Versicherung muss geklärt werden
- Die Wärme aus Mietgeräten ist bei einer kurzen Zeitdauer voraussichtlich teurer, als bei einem 10-Jahresvertrag. Temporär entstehende Mehrkosten gegenüber der bisherigen Lösung müssen zulässig sein.

Wie lang sollten die Fristen für die Erfüllung der Pflicht im Rahmen der Härte- und Sonderfallregelungen sein?

- Bei Anschluss an ein Wärmenetz länger als 5 Jahre, ggf. bis 2045
- Bei Mietgeräten: Wie ein Geschäftsmodell möglich ist
- In schwierigen Fällen schrittweise Umstellung mit längerer Umsetzungsfrist bis spätestens 2045

Sollen Nachtspeicherheizungen unter die Regelungen für Einzelöfen fallen und beim Ausfall ausgetauscht werden müssen?

- Auf keinen Fall!
- Sie erfüllen im regenerativen Energiesystem eine Rolle als Speicher
- Erneuerbarer Strom per Liefervertrag

Welche Kreditprogramme oder Förderprogramme können die Zahl der Härtefälle reduzieren?

- Verlässliche ausreichende Zuschüsse. Verlässliche Ausgestaltung der Förderung kommt auch der Wärmepumpen-Industrie zugute, die ihre Produktionskapazitäten auf eine verlässliche Abnahme ausrichten muss. Wenn jedoch ständig Förderbedingungen (Stichwort BEG) für Wohnungsunternehmen verändert werden, sind Absatzmärkte verunsichert.
- Bürgschaften
- "Klimaanleihe" für Privatpersonen – langfristiger Kredit über mehrere Jahrzehnte, der nur mit einem geringen Zins bedient wird.

Welche Rolle können Contracting-Angebote insbesondere zur Reduzierung der Anzahl von Härtefällen spielen? Mit welchen Maßnahmen kann der Bund dieses Angebot unterstützen?

- Die derzeitige WärmelieferV auf Basis des BGB § 556 c ist aktuell nicht verwendbar.
- Das gilt auch für Umstellung auf Fernwärme.
- Grund ist die vom Gesetzgeber geforderte, aber nicht mehr geeignete Kostenneutralitätsberechnung, die rückwärtsgerichtet erfolgen muss. Die nachzuweisende Kostenneutralität basiert auf vergangenen Energiepreisen der letzten drei Jahre.
- Bereits in der Vergangenheit ließen sich erneuerbare Lösungen nicht zu den Kosten der vergangenen fossilen Lösung umsetzen. Nun (und absehbar in den nächsten Jahren) führen zusätzlich der 2021 neu eingeführte und jährlich steigende CO<sub>2</sub>-Preis sowie die Gaspreisexplosion der letzten Monate dazu, dass für die dringend benötigten Hybridlösungen in größeren Mehrfamilienhäusern Contracting ausfällt.
- Die Kostenneutralitätsberechnung muss nach vorn gerichtet berechnet werden. Entscheidend ist doch nicht, ob bei einer fiktiven Umstellung vor drei Jahren die Wärmelieferung in den letzten drei Jahren nicht teurer als die bisherige Gas- oder Ölbelieferung gewesen wäre, sondern wie es in die Zukunft gerichtet aussieht. Dabei sind Verbraucherschutzgrenzen zu beachten, weil im Jahr 2022 durch temporäre Effekte der Gaspreis absurde Größen erreicht.

Wie können Fördermaßnahmen die Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe sinnvoll unterstützen?

- Verlässliche ausreichende Zuschüsse. Verlässliche Ausgestaltung der Förderung kommt auch der Wärmepumpen-Industrie zugute, die ihre Produktionskapazitäten auf eine verlässliche Abnahme ausrichten muss. Wenn jedoch ständig Förderbedingungen (Stichwort BEG) für Wohnungsunternehmen verändert werden, sind Absatzmärkte verunsichert
- Bürgschaften
- "Klimaanleihe" für Privatpersonen – langfristiger Kredit über mehrere Jahrzehnte, der nur mit einem geringen Zins bedient wird
- Verlässliche Ausgestaltung der Förderung kommt auch der Wärmepumpen-Industrie zugute, die ihre Produktionskapazitäten auf eine verlässliche Abnahme ausrichten muss. Wenn jedoch ständig Förderbedingungen (Stichwort BEG) für Wohnungsunternehmen verändert werden, sind Absatzmärkte verunsichert.

Soll eine verpflichtende Beratung für fossile Heizungen nach 15 Jahren eingeführt werden? Welcher Sachkundige sollte die Beratung nach 15 Jahren durchführen können?

- Verpflichtende Beratungen sollten auf keinen Fall für Wohnungsunternehmen eingeführt werden. Die bewirtschafteten Bestände befinden sich laufend in einer jährlichen Investitionsplanung.
- Verpflichtende Beratungen verschärfen die Kapazitätsprobleme bei Energieberatern.

Wie kann unter Berücksichtigung der neuen Digitalisierungsmöglichkeiten eine Kontrolle des effizienten Betriebs stattfinden?

- Energiemanagement in die BetriebskostenV aufnehmen
- Offene Schnittstellen zur Aufschaltung auf Energiemanagementsysteme
- Beim Anlagen-Monitoring sollten die Daten der Wärme- und Warmwassererzeugung wohnungsweise ausgewertet werden dürfen. Auch die Heizkostenverordnung verbietet die Verwendung der Daten außerhalb des engen Zweckes der Heizkostenabrechnung und Mieterinformation. Einzelne Wohnungen können aber die Anlageneffizienz stark beeinflussen.
- Die Datenschutzgrundverordnung setzt enge Grenzen und verunsichert damit regelmäßig die Praxis. Eine explizite Nutzungserlaubnis wohnungsweiser Daten in anonymisierter Form zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in Gebäuden sollte festgeschrieben werden.

Herausgeber:

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 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  
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>

Der GdW ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

© GdW 2022