



GdW-Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 03.04.2023

Die wichtigsten Forderungen

- Verlässliche, für bezahlbares Wohnen ausreichende Förderung für erneuerbare Energien und energetische Sanierung
- Effizienzhäuser ablösen durch „Vermeidung von Verbrennung fossiler Energien vor Ort kombiniert mit Niedertemperaturfähigkeit“
- Einheitliche Regelung in Deutschland ohne Länderöffnungsklausel
- Längere Fristen für den Austausch von Umwälzpumpen und Gasetagenheizungen
- In der HeizkostenV Ausnahme Wärmepumpe belassen
- Konsequente Digitalisierung umsetzen
- Entscheidende Änderungen neben dem GEG umsetzen: WärmelieferV, Stromnetzausbau, Netzanschlüsse, Mieterhöhungen, Kosten der Unterkunft, Ultrafiltration, PV-Strategie, HeizkostenV, BetriebskostenV, thermische Abfallverwertung

12.04.2023

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
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 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-Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Prüfungsordnung vom 03.04.2023

Vorwort

Am 03.04.2023 wurde der GdW zur Verbändeanhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Prüfungsordnung eingeladen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wir sind einerseits erleichtert, dass im Gegensatz zu den letzten Anhörungen (mit wenigen Stunden) doch sechs Arbeitstage für die Stellungnahme gegeben werden. Wir bitten aber auch dringend darum, in Gesetzgebungsverfahren zu angemessenen Fristen zurückzukehren. Eine Frist von sechs Tagen ist nicht ausreichend, um einen Gesetzesentwurf fundiert zu prüfen und eine abgestimmte Stellungnahme herzustellen. Eine angemessene Frist für Stellungnahmen sollte wieder Teil der politischen Kultur werden. Darüber hinaus ist der Gesetzesentwurf extrem schwer zu lesen. Gesetzesentwürfe sollten als Lesefassung mit sichtbaren Änderungen herausgegeben werden.

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.

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

Unser Grundsatz ist die Leistbarkeit und damit die Akzeptanz des Zieles der Treibhausgasneutralität bis 2045. Unsere Hinweise für die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen dazu führen, dass der Ausbau erneuerbarer Energien und effizienter Anlagenbetrieb für vermietete Mehrfamilienhäuser möglichst wenig kompliziert und planungssicher funktionieren.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise. Sie dienen einer praxismgerechten Umsetzung.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Inhalt

Seite

1		
Einleitung		1
1.1	Leistungsfähigkeit	1
1.2	Gestaltung in schwierigen Fällen	2
1.3	Förderung, damit sozialverträgliche Miethöhen nach Sanierung eingehalten werden können	2
1.4	Offene Fragen zum Stromnetz, zu angemessenen Fernwärmepreisen und zu Investitionshöhen	3
1.5	Was dringend auch geändert werden muss	4
2		
Stellungnahme im Detail		8
2.1	Zu § 3 Nr. 8 a: Definition Energieleistungsvertrag	8
2.2	Zu § 3 Nr. 9 a: Definition Gebäudenetz	8
2.3	Zu § 3 Abs. 1 Nr. 30 a Unvermeidbare Abwärme	9
2.4	Zu § 9a Länderregelung	9
2.5	Zu § 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes	10
2.6	Zu § 60a Betriebsprüfung von Wärmepumpen	11
2.7	Zu § 60b Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung	11
2.8	Zur § 60 a Abs. 5, 60 b Abs. 5 Verwendung der Schriftform	11

2.9	Zu den §§ 60 a Betriebsprüfung von Wärmepumpen, 60 b Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung 60 c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung 64 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung 71 d Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen	12
2.10	Zu § 64 Austausch von Umwälzpumpen	12
2.11	Zu § 71 Abs. 2	13
2.12	Zu § 71 Abs. 3	14
2.13	Zu § 71 a Messausstattung	14
2.14	Zu § 71 b und § 71 j Anschlüsse an Wärmenetze	15
2.15	Zu § 71 l Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen	16
2.16	Zu § 71o Regelungen für den Schutz von Mietern	16
2.17	Zu § 71d Stromdirektheizungen	17
2.18	Zu § 108 Bußgeld	17
2.19	Zu § 108 Bußgeld: Faktische Unmöglichkeit	17
2.20	Zu Art. 2 Änderung der HeizkostenV	18
2.21	Zu Art. 2 Änderung der HeizkostenV: Notwendige Ergänzungen zur Umsetzung der Digitalisierung in der Verbraucherinformation	18
2.22	Artikel 4 (neu): Änderung der Betriebskostenverordnung	20

1 Einleitung

Der GdW unterstützt den Gedanken, dass der nächste Heizungstausch aus Sicht der Klimastrategie "sitzen muss", er muss aber durch die Betroffenen auch umsetzbar sein. Das GEG plant dazu gesetzliche Anforderungen zum Anteil erneuerbarer Energien in neu eingebauten Heizungen. Damit die vorgeschlagene gesetzliche Anforderung in der Breite umsetzbar wird, müssen

1. die Leistungsfähigkeit der Mieter und der Wohnungsunternehmen erhalten und
2. in der Gestaltung der Anforderung die schwierigen Fälle gelöst werden sowie
3. zwingend mehr verändert werden, als die o. g. Verpflichtungen als Insellösung einzuführen.

Darüber hinaus bleiben offene Fragen zum Stromnetz, zu angemessenen Fernwärmepreisen und zu Investitionshöhen, die wir unter 1.4 ausführen.

1.1 Leistungsfähigkeit

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit von Wohnungsunternehmen und Mietern wurden beim veröffentlichten Referentenentwurf wesentliche, vom GdW geforderte Punkte nachgebessert. Wir begrüßen sehr

- die Erhaltung einer Befreiung bei nicht vorhandener Wirtschaftlichkeit und
- die Erweiterung des Gesetzesziels um die Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Maßnahmen sowie
- die Ankündigung einer zusätzlichen gezielten und bürokratiearmen Förderung, um niemanden in Stich zu lassen.

Angesichts von bereits durch die Ministerien angegebenen Mehrinvestitionen von 9 Mrd. EUR p. a., von uns konservativ geschätzt auf 13 Mrd. EUR p. a.¹, bedarf es dringend einer verlässlichen Förderung zum sozialen Ausgleich. Dies betrifft insbesondere die vermieteten Wohnungen im Bereich des bezahlbaren Wohnens.

Verschiedene Quellen beziffern die Investitionen in energetische Maßnahmen in Wohngebäude (einschließlich Heizungstausch) im Jahr 2020 auf 42 bis 46 Mrd. EUR², die Zusatzkosten erreichen also bis zu 30 % aller gegenwärtigen Investitionen in energetische Sanierung. Die Investitionen müssen gewöhnlich finanziert werden, allerdings aktuell durch deutlich höhere Zinsen. Die Aufwendungen

¹ Durch die Ministerien wurden 50 % des Bestandes als Effizienzhäuser mit niedrigeren Umstellungskosten geschätzt, was nicht zutrifft. Die bestehenden Effizienzhäuser sind neuerer Bauart und es wird in den nächsten Jahren kaum ein Wechsel des Energieversorgers anfallen, weswegen die höheren Mehrkosten für Nicht- und teilsanierte Gebäude heranzuziehen sind.

² 41,7 Mrd. EUR in 2020 (BBSR Online-Publikation 39/2022) oder 46,5 Mrd. EUR in 2020 (BBSR Online-Publikation 32/2021).

werden in den allermeisten Fällen nicht durch Energieeinsparungen ausgeglichen.

Wir befürworten eine Abwrackprämie, die insbesondere die Mieter in den Wohnungen der Wohnungswirtschaft erreicht.

Zum Erhalt der Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen gehört neben der Förderung aber auch die Erhöhung der Eigenmittel. Diese werden aus den Kaltmieten generiert. Bei stark steigenden Bau- und Instandhaltungskosten und niedrigen, wenig steigenden Bestandsmieten sinkt die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen, siehe Kapitel 1.5.

1.2 Gestaltung in schwierigen Fällen

Hinsichtlich schwieriger Fälle wurden beim veröffentlichten Referentenentwurf wesentliche, vom GdW geforderte Punkte nachgebessert. Wir begrüßen sehr

- den Verzicht auf ursprünglich geplante zusätzliche Betriebsverbote für Niedertemperatur- und Brennwertkessel im Bestand,
- längere Übergangsfristen für Gasetagenheizungen sowie bei Anschluss an ein Wärmenetz und bei perspektivischer Wasserstoffnutzung (mit Risikoübernahme durch den Netzbetreiber) und
- die Erweiterung der Erfüllungsoptionen

Die verbleibenden Anforderungen werden für die Umsetzung in der Praxis herausfordernd bleiben, gerade angesichts der Kapazitätsfragen bei Wärmepumpen, Handwerkern und Netzanschlüssen. Aber ohne diese Änderungen wäre eine Umsetzung nahezu unmöglich geworden, sie sind entscheidend für die Umsetzung in der Praxis.

1.3 Förderung, damit sozialverträgliche Miethöhen nach Sanierung eingehalten werden können

Förderung ist neben Eigenkapital die zweite Säule der Investitionsfähigkeit. Absolute Verlässlichkeit des Erhalts der Förderung für Heizungssysteme mit erneuerbaren Energien und eine für soziale Mieten ausreichende Förderhöhe für Neubau und Bestandssanierungen sind notwendig.

Die Umstellung der Heizungsanlagen gem. GEG ab 2024 muss durch eine Abwrackprämie für Hauseigentümer und Wohnungsunternehmen beschleunigt und sozial verträglich ausgestaltet werden.

Des Weiteren halten wir es in Anbetracht der in Rede stehenden Investitionssummen für mehr als sachgerecht, wenn alle Maßnahmen gefördert werden können, die gemäß GEG-Vorschriften der Erfüllung der dort verankerten 65 % EE-Pflicht dienen, und nicht nur diejenigen, die eine Übererfüllung bewirken, da es sich um vorgezogene Maßnahmen handelt, die sonst nicht durchgeführt worden wären.

Wir plädieren außerdem für die Beibehaltung des Fördersatzes der BAFA von 35 % für den Einbau von Wärmepumpen.

Mit Blick auf umfassendere energetische Modernisierungen bedarf es einer Wiedereinführung der Zuschüsse bzw. einer Investitionszulage. Die Effizienzhäuser sollten abgelöst werden durch Vermeidung von Verbrennung fossiler Energien vor Ort kombiniert mit NT-ready, also einer Niedertemperaturfähigkeit (max. Vorlauftemperatur 55 °C). Dieses Niveau kann je nach Gebäude und evtl. Hindernissen (Denkmalschutz) variieren.

Die Verpflichtung zum Einsatz von erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung muss also dringend durch eine Offensive der energetischen Gebäudesanierung ergänzt werden. Dies kann aber nur erfolgreich sein, wenn die Effizienzanforderungen und ein ausreichendes Förderniveau für eine Zuschussförderung bei Niedertemperaturfähigkeit beginnen. Denn einerseits führt das Heizen mit erneuerbaren Energien in unsanierten Beständen zu hohen Kosten für die Mieter und unterminiert so die Akzeptanz. Andererseits ist in der Breite auf keinen Fall eine Effizienzhaussanierung mit ausschließlich EH 70 oder besser leistbar.

Auch ist angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (hohe Baukosten und Zinsen) eine höhere Sanierungsquote nicht durch das Ordnungsrecht zu erzwingen, ohne die Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen zu gefährden.

Um die effiziente Transformation insbesondere in Gebäuden mit Gasetagenheizungen voranzutreiben, halten wir es zudem für erforderlich, dass der insgesamt 25-prozentige Förderbonus in der BEG EM auch für den Einbau von dezentralen Luft-Luft-Wärmepumpen gilt, siehe Begründung in Kapitel 2.11.

1.4

Offene Fragen zum Stromnetz, zu angemessenen Fernwärmepreisen und zu Investitionshöhen

Stromnetz

Die Bottom-up-Studie des Nationalen Wasserstoffrates sieht Transformationspfade bis 2030 in allen Szenarien sehr ähnlich und durch einen starken Hochlauf von Wärmepumpen und Fernwärme geprägt. Die lokale Stromnachfrage steigt vor allem durch direkte Elektrifizierung der Wärmeversorgung und durch den Hochlauf der E-Mobilität. Die überwiegende Mehrheit der Ausbaurkosten für Stromnetze entfällt auf die Niederspannungsebene (70 bis 90 %) und in vielen Ortsnetzen ist ein Ausbau der Trafokapazitäten notwendig. In den Netzen besteht deutlicher, aber technisch zu bewältigender Handlungsbedarf. Die Netzausbaurkosten seien in Relation zu den Gesamtsystemkosten gering – Netzausbaur muss schnellstmöglich angegangen werden!

Angemessene Fernwärmepreise

Leider wurde in der Debatte und Beschlussfindung zu einer angemessenen Übergangsfrist für den Anschluss an ein Wärmenetz – die wir ausdrücklich begrüßen – der Verweis auf angemessene Fernwärmepreise wieder gestrichen. Wir halten es für den Erfolg der Transformation für entscheidend, dass die Angemessenheit des Preises für

die Wärmelieferung künftig durch eine zuständige Behörde festgestellt werden kann.

Investitionshöhen

Die im GEG-Entwurf geschätzten Mehrkosten von 59.000 EUR für den Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in ein unsaniertes Mehrfamilienhaus kann allenfalls für ein sehr, sehr kleines Mehrfamilienhaus gelten. Bereits für ein Einfamilienhaus werden 34.540 EUR Mehrkosten angegeben. Der Wärmepumpeneinbau erfordert auch höhere Planungsleistungen, die hier wohl nicht berücksichtigt sind. Aus der Wohnungswirtschaft werden Gesamtkosten von 20.000 EUR pro Wohneinheit für eine Luft-Wasser-Wärmepumpe einschließlich Heizflächenvergrößerung und Planungsleistung angegeben.

Insgesamt können die angegebenen Zahlen wegen fehlender Informationen zu den Grundlagen nicht bewertet werden. Das den entsprechende Wirtschaftlichkeitsgutachten hätte dem Referentenentwurf beigelegt werden müssen!

1.5

Was dringend auch geändert werden muss

Die Einführung des GEG allein kann die Umsetzung klimaschonender Maßnahmen nicht sicherstellen. Dazu muss eine Reihe weiterer Änderungen erfolgen, die im Folgenden dargestellt werden.

Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen

Investitionen der Wohnungsunternehmen in klimaschützende Maßnahmen werden in der Regel kreditfinanziert. Kredite erfordern auch einen finanziellen Eigenmitteleinsatz, typischerweise mindestens 20 %. Eigenmittel werden aus den Bestandsmieten generiert. Durch stark gestiegene Baukosten erhöht sich der erforderliche Eigenmittelbedarf für Bauinvestitionen entsprechend. Wenn auch die Preissteigerungen der Bewirtschaftungskosten höher sind als die gebremste Mietentwicklung der Bestandsmieten, sinken die verfügbaren Eigenmittelanteile, obwohl der Eigenmittelbedarf gestiegen ist. Seit mehreren Jahren sind inflationsbereinigt sinkende Bestandsmieten und sinkende Nettokaltmietbelastungen in Bestandsmietverträgen festzustellen. Die Finanzierungskraft von Wohnungsbauinvestitionen der Sozialen Wohnungswirtschaft mit ihren niedrigen Mieten wird dadurch immer stärker geschwächt.

Durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Jahr 2019 wurden die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten zunächst eingefroren und können nur auf niedrigem Niveau weit unterhalb der Inflation angehoben werden. Auch die weitere Möglichkeit, nämlich der Mieterhöhung nach Modernisierung, wurden durch das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 01.01.2019 ebenfalls erhebliche Grenzen gesetzt. Insbesondere die Neuregelung in § 559 Abs. 3a BGB, wonach sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 EUR bzw. 2 EUR je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen darf, führt immer mehr zur Nicht-Finanzierbarkeit der Maßnahme. Die Grenzen von 3 EUR bzw. 2 EUR, sofern die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt, sind aufgrund der aktuellen Preissteigerungen nicht mehr auskömm-

lich. Heute kann man für 2,77 EUR und – wenn das so weitergeht Anfang 2024 für 3,21 EUR – so viel bauen, wie 2019 für 2 EUR^[1].

Angesichts der gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten kann deshalb mit den geringen verfügbaren Eigenmitteln weniger investiert werden als noch vor einigen Jahren. Je niedriger die Mieten eines Wohnungsunternehmens, desto geringer ist die aktuelle Investitionsfähigkeit für den Klimaschutz. Steigende Bestandsmieten dürfen in Zeiten hoher Inflation und dadurch beeinflusst steigender Einkommen kein Tabu sein. Folgende Maßnahmen sind notwendig:

- Mietenanalysen in Bestand und Neubau konsequent trennen, so wird die (zu) geringe Mietensteigerung im Bestand deutlich
- Mietsteigerungen in gewissem Umfang überhaupt politisch akzeptieren
- Haushalte mit finanziellen Schwierigkeiten über ein Klimawohn-geld unterstützen
- Mietspiegel aus der Schleife holen: Kappungsgrenzen und Verbreiterung der Bemessungsbasis führen inzwischen zu gebremsten Anpassungen der Mietspiegelwerte deutlich unter Inflation
- den im Mietrecht festgelegten maximalen Erhöhungsbetrag der Miete nach Modernisierung an die Baukostensteigerungen anpassen und dynamisieren
- Eigenkapital ersetzende Finanzhilfen für die soziale Wohnungswirtschaft, um weiter um weiter investieren zu können
- darüber hinaus gehend für sozialverträgliche Mieten Investitionszulagen und/oder Investitionszuschüsse und/oder Zinsvergünstigte Darlehen.

Wenn Mietsteigerungen im Bestand und nach energetischer Sanierung weiterhin politisch so stark begrenzt werden, dann stagnieren Sanierung und Neubau. Klimaschutzziele werden verfehlt, der steigende Wohnungsbedarf wird nicht gedeckt und der Instandhaltungstau im Bestand steigt kontinuierlich an.

Sicherstellung der Netzanschlüsse für Wärmepumpen

Die Verordnung (EU) 2022/2577 des Rates vom 22. Dezember 2022 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien verlangt in Artikel 7 zur Beschleunigung des Ausbaus der Nutzung von Wärmepumpen, dass

- das Verfahren zur Genehmigungserteilung für die Installation von Wärmepumpen mit einer elektrischen Leistung von unter 50 MW nicht länger als einen Monat dauern darf und
- das Verfahren zur Genehmigungserteilung bei Erdwärmepumpen nicht länger als drei Monate dauern darf.

^[1] Der Baupreisindex und der Index für Instandhaltungen haben sich von 01.01.2019 zu 01.01.2023 um 39 bzw. 37% erhöht

Diese Verordnung ist in allen ihren Teilen verbindlich und gilt unmittelbar in jedem Mitgliedstaat. Eine bundesweite Standardisierung und Vereinfachung der Anschluss- und Genehmigungsverfahren der örtlichen Versorger für Wärmepumpen und ein Rechtsanspruch auf einen ggf. notwendigen erweiterten Netzanschluss würden in Umsetzung der EU-Verordnung beschleunigend wirken.

Des Weiteren muss die Kostentragung für den Ausbau der elektrischen Infrastruktur geklärt werden, insbesondere bei Notwendigkeit neuer Trafostationen. Die veranschlagten Gesamtkosten für Wärmepumpen (und teilweise dazu Ladeinfrastruktur) belaufen sich nach Rückmeldungen von Wohnungsunternehmen ohne neue Trafostation auf 5.000 bis 13.000 EUR und mit neuer Trafostation auf 60.000 bis 150.000 EUR.

WärmeLV, damit Erneuerbare auch im Contracting genutzt werden können

Es ist entscheidend, dass eine modernisierte WärmeLV zeitgleich zum GEG in Kraft tritt!

Dabei sollte eine Vergleichsberechnung in die Zukunft denken, einschließlich CO₂-Preis, und nicht vergangene Preise zum Vergleich ansetzen. Eine 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 WärmeLV an die ggf. höheren Kosten einer Versorgung mit mindestens 65 % erneuerbarer Energien oder eines Anschlusses an ein Wärmenetz ist notwendig.

Anpassung von Transferleistungen, damit auch diese Mieter in sanierten Gebäuden wohnen können

Kostenübernahme bei höheren Mieten durch energetische Sanierung oder Einsatz erneuerbarer Energie im Rahmen der Erstattung der Kosten der Unterkunft, d. h. die Kommunen müssen ihre Angemessenheitstabellen anpassen für energetisch sanierte Gebäude und für Gebäude mit mind. 65% erneuerbarer Energie. Auch für energetisch sanierte Gebäude müssen höhere Mieten als angemessen akzeptiert werden.

Die Klimakomponente im Wohngeld Plus ist zur Abfederung bei energetischer Modernisierung zielgenau auszugestalten.

Energiesparende Legionellenprophylaxe:

Die Ultrafiltration muss ein in der TrinkwasserV explizit zugelassenes physikalisches Verfahren der Trinkwasseraufbereitung werden, damit eine sehr sinnvolle Breitenanwendung ermöglicht wird. Die aktuelle TrinkwasserV hat Energieeinsparung als zulässigen Grund für Wasseraufbereitung gestrichen.

Die Effizienz von Wärmepumpen hängt in hohem Maße von den zu erreichenden Vorlauftemperaturen ab. Immer dann, wenn auch die Trinkwassererwärmung über die Wärmepumpe erfolgt, sind nach allgemein anerkannten Regeln der Technik und damit auch nach TrinkwasserV verpflichtend Mindesttemperaturen des Wassers von 60°C

sicherzustellen. Niedrigere Temperaturen begründen die Gefahr des Aufwuchses von Legionellen in den Trinkwassersystemen und sind nach TrinkwV damit unzulässig. Damit sinkt die Effizienz der Wärmepumpen erheblich ab.

Einzig die aktuell erfolgreich in Forschungs- und Versuchsanwendung befindlichen Anlagen mit Ultrafiltration erlauben in zentralen Trinkwasseranlagen ein geringeres Temperaturniveau, da sämtliche Partikel (Feststoff oder biogen) in der Trinkwasserinstallation ausgefiltert werden und damit ein Aufwuchs von Legionellen nicht zu befürchten ist.

Durch Änderungen in der Definition von Aufbereitungstoffen und durch die Festlegungen von Aufbereitungszwecken in der neuen TrinkwV (BR-Beschluss 31.03., aktuell noch nicht bekannt gemacht) kommt es für bereits in der Anwendung befindliche Aufbereitungsverfahren zu Einschränkungen in der Verwendung. Durch die vorgesehene Regelung in §§ 18 und 20 TrinkwV würden die Einsatzmöglichkeiten eingeschränkt und bestehende Anlagen müssten entfernt werden, neue würden keine Genehmigung erhalten, hätte der Bundesrat nicht explizit eine Regelung in die TrinkwV aufgenommen, die den zulässigen Weiterbetrieb regelt. Wir benötigen jedoch auch dringende Regelungen für die zukünftige Zulässigkeit neuer Anlagen.

PV-Strategie

Die vom BMWK vorgelegte PV-Strategie enthält viele wichtige Ansätze zur Beschleunigung des PV-Ausbaus auch auf Dächern, die zügig umgesetzt werden sollten.

Es geht aber vor allem auch darum, den Strom lokal zu verwenden. Die bisher auf Einspeisung orientierten Regelungen des Energiewirtschaftsrechtes helfen nicht dabei, mehr lokale PV-Anlagen auf die Dächer der Gebäude in den Quartieren zu bringen.

Es ist nötig, die Unsicherheit über die Beteiligung der Mieter zu beseitigen, zum Beispiel durch Streichung der Freiwilligkeit für den lokalen Stromanteil bei Beibehaltung der freien Lieferantwahl für den aus dem Netz bezogenen Strom. Vermieter-Mieter-Energiegemeinschaften sollten Mieterstrom für den lokalen Anteil im Rahmen der Nebenkosten ermöglichen, zum Beispiel als Pauschalen. Anders als im österreichischen Modell sollten die Mieter dabei aber nicht zu Betreibern der Anlage werden.

Erneuerbare Energien von Dächern von Denkmälern:

Generelle Zulässigkeit von PV- und Solarthermie-Anlagen auf Denkmälern mit Einspruchsmöglichkeit der Denkmalämter als Umkehr der "Beweislast".

Digitalisierung der HeizkostenV

Wohnungsweise Daten müssen in anonymisierter Form zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Reduzierung von CO₂-Emissionen in Gebäuden verwendet werden dürfen. Für einen optimierten energiesparenden Betrieb werden anonymisierte gerätescharfe Echtzeitdaten benötigt.

Digitalisierung der BetriebskostenV

Aufnahme von Betrieb und Wartung (vernetzter) digitaler Systeme (zukünftige digitale Kommunikationsinfrastruktur von Gebäuden und von Maßnahmen zur Sicherstellung des energieeffizienten bzw. optimierten Betriebs der Heizungsanlage (einschließlich Warmwasserbereitung)

2

Stellungnahme im Detail

2.1

Zu § 3 Nr. 8 a: Definition Energieleistungsvertrag

Änderungsvorschlag

Definition eines "Vertrages über Energiedienstleistung" unter Verwendung der Definition der Energiedienstleistung aus der EED. Mindestens sollte die Definition "Kunde" anstatt "Begünstigter" verwenden. Mieter können begünstigt sein, sind aber nicht Vertragspartner.

Begründung

Die Vorschrift definiert den Energieleistungsvertrag als eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Begünstigten und den Erbringer einer Maßnahme zur Energieeffizienzverbesserung. Die neu eingefügte Nummer 8 a soll der Umsetzung von Vorgaben aus der Gebäuderichtlinie 2010/31/EU dienen. Eine entsprechende Definition findet sich in der Gebäuderichtlinie jedoch nicht, wir haben sie nicht gefunden.

Gem. Art. 1 Abs. 2 Nr. 7 der Richtlinie 2012/27/EU (EED) ist eine "Energiedienstleistung" definiert als: physischer Nutzeffekt, den Nutzwert oder die Vorteile, die aus einer Kombination von Energie mit energieeffizienter Technologie oder mit Maßnahmen gewonnen werden, die die erforderlichen Betriebs-, Instandhaltungs- und Kontrollaktivitäten zur Erbringung der Dienstleistung beinhalten können; sie wird auf der Grundlage eines Vertrags erbracht und führt unter normalen Umständen erwiesenermaßen zu überprüfbaren und mess- oder schätzbaren Energieeffizienzverbesserungen oder Primärenergieeinsparungen.

Mindestens sollte die Definition "Kunde" anstatt "Begünstigter" verwenden. Mieter können begünstigt sein, sind aber nicht Vertragspartner.

2.2

Zu § 3 Nr. 9 a: Definition Gebäudenetz

Änderungsvorschlag

9 a. "Gebäudenetz" ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte von bis zu 16 Gebäuden ~~oder~~ **und bei Mehrfamilienhäusern** bis zu 100 Wohneinheiten, "

Alternativ kann die Definition an der Leistung der Anlage festgemacht werden, also zum Beispiel **bis zu 16 Gebäuden und bis zu 500 kW Wärmeleistung.**

Begründung

Eine Übernahme des Begriffes Gebäudenetz im GEG aus der Abgrenzung zwischen BEW und BEG ist für das Ordnungsrecht nicht zielführend. Diese Definition von "Gebäudenetz" ist für die Mehrfamilienhauspraxis zu eng.

Ein Gebäudenetz wäre per Definition "ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte von bis zu 16 Gebäuden oder bis zu 100 Wohneinheiten". Im Umkehrschluss heißt das, ein Wärmenetz liegt nur vor, wenn mehr als 16 Gebäude und mehr als 100 WE angeschlossen sind. Wenn der Gesetzgeber aber die 100 WE als Maßstab sieht, sollte er diese für MFH zum alleinigen Kriterium machen. 16 Gebäude mit MFH können schnell 640 WE umfassen, was offensichtlich nicht gewollt ist.

2.3

Zu § 3 Abs. 1 Nr. 30 a Unvermeidbare Abwärme

Änderungsvorschlag

30a. "unvermeidbare Abwärme" der Anteil der Wärme, der als Nebenprodukt in einer Industrie- oder Gewerbeanlage, **bei der thermischen Abfallbehandlung** oder im tertiären Sektor aufgrund thermodynamischer Gesetzmäßigkeiten anfällt, nicht durch Anwendung des Standes der Technik vermieden werden kann, in einem Produktionsprozess nicht nutzbar ist und ungenutzt in Luft oder Wasser abgeleitet werden würde, "

Begründung

Wir bitten um eine Klarstellung, dass unter die Definition unvermeidbarere Abwärme auch die Abwärme aus Anlage zur thermischen Behandlung von Abfall³ fällt.

Da im BEHG bzw. in der EBeV Abwärme aus Müllverbrennung einen CO₂-Wert erhalten und mit einem CO₂-Preis belegt werden wird besteht die Gefahr, dass die Wärme aus thermischer Abfallverwertung nicht als Abwärme, sondern als aus dem Brennstoff Abfall hergestellt bewertet wird.

Ohne die unvermeidbare Abwärme aus der Müllverbrennung würde die Fernwärmeversorgung, und damit die Wohnungswirtschaft, aber noch größere Schwierigkeiten bei der Transformation ihrer Netze erhalten, denn Müllverbrennung deckt durchschnittlich 9 % der Fernwärme, lokal aber mehr.

2.4

Zu § 9a Länderregelung

Änderungsvorschlag

~~§ 9a Länderregelung~~

~~Die Länder können weitergehende Anforderungen an die Erzeugung und Nutzung von Strom oder Wärme sowie Kälte aus erneuerbaren Energien in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden sowie weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektleitungen stellen.~~

³ Siehe: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/abfall-ressourcen/entsorgung/thermische-behandlung#thermische-abfallbehandlung>

Begründung

Wir lehnen die Länderöffnungsklausel ab. Sie würde zu einem regelungstechnischen Flickenteppich führen, Bundesrecht muss als bundeweites Recht abschließend regeln.

In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Länderöffnungsklausel fortgeführt würde, S. 102. Das ist so nicht richtig, denn die bisherige Länderklausel erlaubte in §§ 56 GEG (alt) für bestehende Gebäude, die keine öffentlichen Gebäude sind, eine Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien festzulegen. Dies wird mit dem Entwurf des neuen GEG bundesweit einheitlich geregelt. Die Länderregelung führt § 56 GEG (alt) nicht fort, sondern erweitert sie. Länderöffnungsklauseln dienen zur Berücksichtigung regionaler Besonderheiten.

"Mit der auf diese Weise umgrenzten Abweichungskompetenz wird den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, im Wege der Landesgesetzgebung auf regionale Besonderheiten des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu reagieren, vgl. Dürig/Herzog/Scholz/Uhle, 99. EL September 2022, GG Art. 72 Rn. 211".

Daher wäre eine Länderöffnungsklausel nicht nur nicht notwendig, sie wäre u. E. kontraproduktiv und würde auch den Bestrebungen zur Vereinheitlichung des Baurechtes und zur Baukostensenkung entgegenlaufen, ohne dem Bundesziel zur Klimaneutralität 2045 etwas hinzuzufügen.

2.5

Zu § 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

Änderungsvorschlag

In Absatz 4 den neuen Einschub "bei Wohngebäuden mit nicht mehr als sechs vermieteten Wohnungen" wieder streichen.

Begründung

Absatz 4 legt eine Ausnahme von Nachrüstverpflichtungen im Gebäudebestand fest, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können. Dies soll für Gebäude mit 6 oder mehr vermieteten Wohngebäuden aufgehoben werden.

Es ist nicht akzeptabel, Vermietern – und nur Vermietern – unwirtschaftliche Auflagen zu machen. Nach § 5 GEG dürfen nur im Grundsatz wirtschaftliche Anforderungen gestellt werden. Dies gilt für alle Gebäudeeigentümer. Nach § 102 GEG handelt es sich um eine unbillige Härte, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Der Gesetzgeber würde Vermietern eine unbillige Härte auferlegen, wenn der Zusatz nicht wieder gestrichen wird.

2.6

Zu § 60a Betriebsprüfung von Wärmepumpen

Änderungsvorschlag

Abs. 4 "Schornsteinfeger" streichen.

Begründung

Die Streichung schließt Schornsteinfeger von der Betriebsprüfung nicht aus, weil die Nennung im Absatz 4 durch die Verwendung von "insbesondere" nur klarstellend wirkt. Diese klarstellende generelle Wirkung lehnen wir ab. Im konkreten Einzelfall kann ein Schornsteinfeger sehr wohl tiefergehendes Wissen über Wärmepumpen besitzen, das mit der in Abs. 3 festgelegten Weiterbildung vertieft wird. In der großen Breite aber haben Schornsteinfeger bislang keinen Bezug zu Wärmepumpen gehabt.

Mit der Betriebsprüfung an sich werden allerdings auch Ressourcen gebunden, die anderswo dringender benötigt werden. Besser wäre es darauf ganz zu verzichten und auf Fernkontrolle zu setzen.

2.7

Zu § 60b Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

Änderungsvorschlag

(7) Die Verpflichtung zur Heizungsprüfung entfällt **bei Wohngebäuden für Heizungsanlagen mit Gebäudeautomatisierung und -steuerung und** bei **Nichtwohngebäuden für** Heizungsanlagen mit standardisierter Gebäudeautomation nach § 71a.

Begründung

Eine "standardisierte" Gebäudeautomation ist für Wohngebäude im GEG nicht definiert. Für Nichtwohngebäude können darunter die Angaben in § 71a verstanden werden.

Ein "System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung" wird in § 3 Nr. 14c GEG (neu) in Übereinstimmung mit der EU-Gebäude-richtlinie definiert als

"ein System, das sämtliche Produkte, Software und Engineering-Leistungen umfasst, mit denen ein energieeffizienter, wirtschaftlicher und sicherer Betrieb gebäudetechnischer Systeme durch automatische Steuerungen sowie durch die Erleichterung des manuellen Managements dieser gebäudetechnischen Systeme unterstützt werden kann."

Deshalb sollte dieser definierte Begriff verwendet werden.

2.8

Zur § 60 a Abs. 5, 60 b Abs. 5 Verwendung der Schriftform

Änderungsvorschlag

Ersatz von "schriftlich" durch "in Textform"

Begründung

Verzicht auf "schriftlich", d. h. Schriftform. Damit wäre ein physisches Dokument mit Unterschrift verbunden. In Zeiten der Digitalisierung reicht für die angegebenen Dokumente die Textform, d. h. zum Beispiel ein Beleg per Mail.

2.9

Zu den §§

60 a Betriebsprüfung von Wärmepumpen,

60 b Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

60 c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

64 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung

71 d Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen

Änderungsvorschlag

In den Regelungen jeweils "mehr als 6 vermietete Wohnungen" Ersetzung durch "mehr als 10 Wohnungen".

Begründung

An verschiedenen Stellen im Gesetzesentwurf werden Einschränkungen von Anforderungen auf Gebäude mit mehr als 6 vermietete Wohnungen vorgenommen. Durch die Eingrenzung soll laut Begründung dem derzeit noch bestehenden Mangel an Fachkräften Rechnung getragen werden und sichergestellt werden, dass die Mieterinnen und Mieter vor einem ineffizienten Betrieb der Heizungsanlage geschützt werden. Außerdem sollen die großen Gebäude erreicht werden.

In der EnSimiMaV wurden als Abgrenzung der Gebäudegrößen z.T. 10 Wohnungen verwendet. Diese sollte für die Abgrenzung großer Wohngebäude beibehalten werden.

Der Mangel an Fachkräften rechtfertigt eine Grenze von 10 Wohnungen, aber nicht eine Einschränkung auf vermietete Wohngebäude. Mit dem Argument des Mieterschutzes wird unterstellt, dass nur Vermieter ihre Anlagen nicht effizient betreiben würden (auch nicht im Contracting), WEGs und selbstnutzende Eigentümer aber schon. Wir sehen hier eine Unterstellung und Ungleichbehandlung, für die es keine empirischen Daten gibt und gegen die wir uns verwahren.

2.10

Zu § 64 Austausch von Umwälzpumpen

Änderungsvorschlag

(2) Umwälzpumpen, die in Heiz- oder Kältekreisläufen extern verbaut und nicht in einen Wärme- oder Kälteerzeuger integriert sind, sowie Trinkwasser-Zirkulationspumpen sind bis zum 31. Dezember ~~2026~~ **2029** auszutauschen, sofern sie nicht die Voraussetzungen der Absätze 3 bis 5 erfüllen. Die Frist nach Satz 1 verlängert sich um ~~sechs~~ **36** Monate, wenn innerhalb dieser Zeit ein Austausch der Heizungsanlage durchgeführt wird.

Begründung

Drei Jahre Frist für 11 Mio. Pumpen bedeutet eine ähnliche Kapazitätsfalle, wie der hydraulische Abgleich nach EnSimiMaV. Die Frist muss daher unbedingt verlängert werden. Dies ist schon deswegen notwendig, da bei Nichterfüllung Bußgeld droht. Sollte die Frist nicht verlängert werden, ist § 108 Nr. 6a. (neu) zu streichen.

Die Verlängerung um 36 Monate ist notwendig, weil mit neuen Heizungsanlagen gewöhnlich neue Pumpen verbaut werden. Die gerade neu eingebaute Pumpe muss sich bis dahin amortisiert haben, wovon bei drei Jahren laut Begründung zur Verordnung ausgegangen wird.

2.11

Zu § 71 Abs. 2

Änderungsvorschlag

In § 71 Abs. 2 sind neue Punkte 7 und 8. als Erfüllungsoption aufnehmen:

7. Luft-Luft-Wärmepumpen als Ersatz für Gasetagenheizungen

8. Heizungsanlagen in Gebäuden, die Niedertemperatur-ready (NT-ready) im Sinne der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) vom 9. Dezember 2022 sind und die die Anforderung durch andere als in den Nr. 1 bis 5 vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreichen.

Begründung

Zu Nr. 7

Es geht hierbei um den Einsatz von dezentralen Luft-Luft-Wärmepumpen in Bestandsgebäuden, insbesondere in den rund 4 Mio. Wohnungen im Bundesgebiet, die aktuell mit Gasetagenheizungen ausgestattet sind. Gegenüber dem Einbau zentraler Wärmepumpen haben Luft-Luft-Wärmepumpen eine Reihe von Vorteilen:

- Verfügbarkeit der Anlagen: Luft-Luft-Wärmepumpen sind im Gegensatz zu (zentralen) Luft-Wasser-Wärmepumpen in hoher Stückzahl am Markt verfügbar, d.h. diese können ab sofort verbaut werden.
- Zeit-, Fachkräfte- und Finanzbedarf sinken: Der Einbau geht schneller als die Installation einer komplett neuen Versorgungsstruktur. Dadurch bedarf es weniger Fachkraftkapazitäten, d. h. die Vermeidungskosten je Tonne CO₂ sinken deutlich, auch, da umfangreiche Investitionen in die Gebäudehülle entfallen.
- Hohe indikative⁴ Mieterzufriedenheit: Der Einbau nimmt nur einen Tag in Anspruch und ist mindestens warmmietenneutral, eher heizkostensenkend, auch eine Heizlücke wird vermieden. Keiner der befragten Mieter nahm Geräuschemissionen der Innengeräte oder Luftzirkulation als störend wahr.

⁴ Es gibt bislang nur indikative, keine repräsentativen Befragungen. Die Stichprobe ist mit 10 noch klein und die Befragten hatten dem Einbau zugestimmt.

Die Erprobung von Luft-Luft-Wärmepumpen in drei Pilotquartieren der LEG ist sehr erfreulich verlaufen und hat die o. g. Vorteile der Technik belegt.

Der viel zitierte Vorsprung anderer europäischer Länder ist auch u. a. durch die Nutzung dezentraler Luft-Luft-Wärmepumpen zustande gekommen.

Um die effiziente Transformation insbesondere in Gebäuden mit Gasetagenheizungen voranzutreiben, halten wir es zudem für erforderlich, dass der insgesamt 25 %ige Förderbonus in der BEG EM auch für den Einbau von dezentralen Luft-Luft-Wärmepumpen gilt. Die hierfür erforderlichen Mittel sind deutlich geringer als andere Unterstützungsmaßnahmen. Schon allein die Anschaffungskosten von Luft-Luft-Wärmepumpen betragen nur rund 50 % der Kosten im Vergleich zum Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen. Hinzu kommt, dass der Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen neben dem Austausch der Heizanlage in vielen Altbauten auch eine vollumfängliche und kostenintensive Gebäudemodernisierung voraussetzt, um eine hinreichende Wärmeversorgung zu gewährleisten, die so in der Schnelle und Breite nicht leistbar ist.

Zu Nr. 8

Wir begrüßen es, dass alle Lösungen für den 65 %-Anteil gleichwertig zugelassen werden sollen (kein Stufenkonzept). Gleichzeitig sind die Regelungen kleinteilig und voller Do's and Dont's. Damit werden abweichende Lösungen und Innovationen ausgeschlossen. Allerdings sollten innovative Lösungen auf niedrigen Vorlauftemperaturen für die Heizung basieren.

2.12

Zu § 71 Abs. 3

Änderungsvorschlag

(3) Die Anforderung nach Absatz 1 gilt für die folgenden Anlagen einzeln oder in Kombination miteinander als erfüllt, so dass ein Nachweis nach Absatz 2 Satz 2 nicht erforderlich ist, wenn sie zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude, **einer Wohnung** oder der Einspeisung in ein Gebäudenetz eingebaut oder aufgestellt werden und den Wärmebedarf des Gebäudes oder des Gebäudenetzes vollständig decken.

Begründung

Wärmepumpen werden zukünftig speziell für den Ersatz von Gasetagenheizungen auch als dezentrale, wohnungsweise Geräte eingesetzt werden.

2.13

Zu § 71 a Messausstattung

Änderungsvorschlag

(2) Die Energieverbräuche und Wärmemengen der nach dem 1. Januar 2025 eingebauten Heizungsanlagen sind messtechnisch zu erfassen. Die Messwerte sind mit mindestens **täglicher** wöchentlicher Auflösung für mindestens drei Jahre in einem maschinenlesbaren Format vorzuhalten. **Die erhobenen Daten müssen über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle zugänglich**

gemacht werden, sodass Auswertungen firmen- und herstellerunabhängig erfolgen können.

Begründung

Wir präferieren eine tägliche Auflösung. Eine wöchentliche Auflösung ist keine sinnvolle Einheit für Analysen.

Energieverbräuche bzw. die erzeugten Wärmemengen sind stark von Umwelteinflüssen, z.B. Außentemperaturen, abhängig. Auch Feiertage oder andere externe Ereignisse können signifikant sein.

Alle diese Ereignisse sind für gewöhnlich tagesscharf abgrenzbar und somit messbar. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Erklärung und Beschreibung von Energieverbräuchen und Wärmemengen. Um diese wichtigen Einflussfaktoren nicht zu verlieren ist mindestens eine tägliche Auflösung notwendig.

In Ergänzung zur Speicherung dieser Daten ist die hersteller- und technologieunabhängige Zugänglichkeit zu diesen Daten sicherzustellen. Der GdW schlägt dazu vor, die bereits in § 71a Abs. 5 Nr. 2 vorgeschlagenen Regelung auch in diesem Kontext zu nutzen.

2.14

Zu § 71 b und § 71 j Anschlüsse an Wärmenetze

Änderungsvorschlag

§ 71b (2) 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~~ **2028** für das Gebiet des Anschlusses über einen Transformationsplan verfügen.

§ 71j (3) 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 werden kann, ist der Betreiber der Heizungsanlage **innerhalb von drei Jahren** verpflichtet, die Anforderungen nach den §§ 71 bis 71o einzuhalten. Satz 1 gilt entsprechend ~~ein Jahr~~ **drei Jahre** nach dem Zeitpunkt, 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

Die Erfüllungsoption der 65 % Regel mittels Fernwärmeanschluss (§ 71b) sind für die Wohnungswirtschaft ein entscheidender Baustein für die Wärmewende. Die Kommunale Wärmeplanung und die Erstellung von Transformationsplänen wird u.E. aller Voraussicht nach bis 2026 nicht so weit fortgeschritten sein, dass alle Versorger einen Transformationsplan nach §71b (2) vorweisen werden können. Die Frist vom 31.12.2026 für einen Transformationsplan ist nach unserer Kenntnis zu knapp bemessen. Wärmelieferungen sollten zumindest für einen Zeitraum bis zum 31.12.2028 grundsätzlich als Erfüllungsoption gelten. Die Frist zur spätesten Belieferung mit

erneuerbarer Wärme ist beim 01.01.2035 zu belassen. Die Frist in § 71j (3) (Fall der Nicht-Leistung des Versorgers) ist auf drei Jahre anzuheben.

Analog sollte die Dreijahresfrist auch auf § 71k angewandt werden.

2.15

Zu § 71 I Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen

Änderungsvorschlag

(1) In Gebäuden, in denen mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, gelten die Vorgaben des § 71 Absatz 1 erst ~~drei~~ **fünf** Jahre nach dem Zeitpunkt, zu dem die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine neue Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde.

Begründung

Die Entscheidung für die zukünftige Wärmeversorgung bei Gaseta- genheizung oder anderen Einzelraumfeuerungsanlagen hängt maß- geblich von Verfügbarkeit und technischer Reife dezentraler Wärmepumpen ab. Die Entwicklung der dezentralen Wärmepumpen steht aber noch am Anfang. In einer späteren Novelle des GEG, wenn sich die dezentralen Wärmepumpen am Markt etabliert haben, kann die Frist wieder auf 3 Jahre zurückgenommen werden.

2.16

Zu § 71o Regelungen für den Schutz von Mietern

Änderungsvorschlag 1

~~Versorgt der Mieter sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, hat er gegen den Vermieter einen Anspruch auf Erstat- tung der nach den Sätzen 1 und 2 zu ermittelnden Kosten für ver- brauchten Brennstoff, die über die Höhe des Stromdurchschnittsprei- ses geteilt durch den Wert 2,5 hinausgehen.~~

Begründung

Diese Regelung würde bedeuten, dass "umweltbewusste" Mieter Biogas ohne Absprache mit dem Vermieter und ohne Rücksicht auf die Kosten bestellen und dem Vermieter die Mehrkosten auferlegen können. Wir lehnen das aufs schärfste ab.

Änderungsvorschlag 2

Die Kosten für die Nutzung von Biomasse oder Wasserstoff sollten für die Mieter nicht über das Tragen von Kostenanteilen durch Ver- mieter begrenzt werden, sondern mit einer Preisobergrenze, die auf die Zukunft ausgerichtet festgelegt wird.

Begründung

Eine Obergrenze des Preises für Biomasse und Wasserstoff würde bremsend auf den Markt wirken, statt Vermieter nur durch Tragung eines Eigenanteils von der Verwendung abzuhalten. Bei einer Preis- grenze müssen die gesamten warmen Wohnkosten berücksichtigt werden und – wie bei der Transformation der Wärmenetze – dass grüne Energie bestimmte Mehrkosten verursacht und verursachen darf.

2.17

Zu § 71d Stromdirektheizungen

Änderungsvorschlag

(4) Absätze 1 und 2 gelten nicht

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

2. in einem Wohngebäude mit bis zu **zehn** ~~sechs vermieteten~~ Wohnungen **und**

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

Begründung

Die Einsatzgrenzen für Stromdirektheizung sind zu eng.

Wenn lokale PV-Anlagen vorhanden sind, ist der Einsatz als Hybridheizung auch im Bestand zu gestatten. Die vorgesehene Regel würgt die technische Entwicklung ab. So könnte eine Wärmepumpe effizient so ausgelegt werden, dass im Gebäude 18 - 20 °C erreicht werden. Punktuelle IR-Paneele mit geringer Leistung können in Sitzbereichen den Komfort sicherstellen.

2.18

Zu § 108 Bußgeld

Änderungsvorschlag

In den Punkten 3a, 3b, 3c und 6a "nicht richtig" streichen.

Begründung

Eine "nicht richtige" Durchführung einer Betriebsprüfung, Heizungsoptimierung, eines hydraulischen Abgleichs oder eines Pumpenaustausches muss sich an die fachkundige Person bzw. an den Fachunternehmer richten und nicht an den Gebäudeeigentümer.

2.19

Zu § 108 Bußgeld: Faktische Unmöglichkeit

Änderungsvorschlag

In § 108 sollte ergänzt werden, dass bei Nachweis einer faktischen Unmöglichkeit zur Erfüllung der Anforderungen kein Bußgeld verhängt werden darf.

Begründung

Für die Gebäudeeigentümer muss eine Unschädlichkeit garantiert werden, sollte sich der Austausch des Heizungssystems aufgrund von Kapazitätsproblemen im Markt verzögern (zum Beispiel mangelnde Verfügbarkeit von Wärmepumpen, fehlende Fachkräfte für den Einbau oder zeitlicher Verzug beim Anschluss an ein Wärmenetz aufgrund von Verzögerungen auf Seiten des Fernwärmebetreibers).

2.20

Zu Art. 2 Änderung der HeizkostenV

Änderungsvorschlag

In § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a werden die Wörter "Wärmepumpen- oder" nicht gestrichen.

Alternativ kann eine Einschränkung der Ausnahme auf Wärmepumpen mit JAZ kleiner 2,5 erfolgen.

Alternativ kann eine Einschränkung der Ausnahme auf Hybridheizungen erfolgen.

Mindestens muss ein Bestandsschutz gewährt werden.

Begründung

Art. 2 sieht vor, dass für Wärmepumpen die bisherige Ausnahmeregelung in § 11 Abs. 1 Nr. 3 zur verbrauchsabhängigen Erfassung und Kostenverteilung gestrichen werden soll. Im Rahmen der bestehenden Ausnahmemöglichkeiten der HeizkostenV für Wärmepumpen wurden in der Praxis eine Reihe Pauschalmietmodelle eingeführt. Insgesamt gesehen ist die Regelung in § 11 HeizkostenV die Einzige, die sinnvolle Pauschalmietmodelle ermöglicht. Mit der geplanten Streichung würden Pauschalmietmodelle weitgehend unmöglich gemacht.

Wir halten das für Wärmepumpen mit Jahresarbeitszahlen JAZ größer 2,5 für nicht kosteneffizient.

Mindestens muss ein Bestandsschutz gewährt werden. Im Rahmen der bestehenden Ausnahmemöglichkeiten der HeizkostenV für Wärmepumpen wurden in der Praxis eine Reihe Pauschalmietmodelle eingeführt. Diese nachträglich mit Heizkostenabrechnung und monatlicher Verbrauchsinformation zu belasten ist nicht gerechtfertigt.

2.21

Zu Art. 2 Änderung der HeizkostenV: Notwendige Ergänzungen zur Umsetzung der Digitalisierung in der Verbraucherinformation

Änderungsvorschlag 1

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

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

Änderungsvorschlag 2

Zu § 6b Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten

(1) Die Erhebung, Speicherung und Verwendung von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung darf nur durch

den Gebäudeeigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten erfolgen und soweit dies erforderlich ist:

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

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

Begründung

Mit den geplanten Vorgaben zur Gebäudeautomatisierung und der Messwertspeicherung integriert der vorliegende Entwurf notwendige Basismaßnahmen zur Umsetzung der Digitalisierung im Gebäudesektor. Es ist konsequent diese Basismaßnahmen auszuweiten und auf bestehende Regelungen anzuwenden.

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

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

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

Zu Vorschlag 1: elektronische Bereitstellung von Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen

Die bisher geltende Regelung führt zu einem deutschlandweiten umfangreichen monatlichen Versand von Briefen. Für eine ausschließlich elektronische Bereitstellung fehlt die gesetzliche Grundlage. Nicht nur die zusätzlichen Kosten für Druck und Versand sollten im Interesse der Mieter vermieden werden, auch aus Umweltgesichtspunkten sollte die Verbrauchsinformation der Mieter nicht zum Briefeschreiben führen.

Mieter benötigen und erwarten zeitnahe, digitale Auswertungen und Erläuterungen ihrer Verbräuche, die in Briefform nicht umsetzbar sind.

In der Heizkostenverordnung sollte deshalb entsprechend EU-Richtlinie vom "bereitstellen" der Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen gesprochen werden.

Die Wohnungsunternehmen müssen die Möglichkeit erhalten, die

Informationen per Mieterportal oder Mieterapp elektronisch mitzuteilen und zusätzlich in jeder jährlichen Heizkostenabrechnung mitzuteilen, dass die Informationen im Portal oder der Mieterapp elektronisch bereitgestellt werden.

Sollte trotzdem der Begriff "mitteilen" verwendet werden, so sollte dies mindestens zu "elektronisch mitteilen" erweitert werden. Der Verweis auf eine Papierform in der Begründung führt zu einem gigantischen Aufwand, da alle Mieter, die sich auf ein Angebot zur elektronischen Bereitstellung nicht zurückmelden, mit 12 Briefen jährlich versorgt werden müssen.

Zu Vorschlag 2: Erweiterung der Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten

Energieeinsparungen und Reduzierungen des CO₂-Ausstoßes können kurzfristig vor allem im Bereich des Gebäudebetriebs erzielt werden. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, die Daten aus fernablesbaren Messausstattungen zur Verbrauchserfassung für ganzheitliche Analysen zusätzlich zu nutzen. Diese beinhalten sowohl Informationen für die Abrechnung und Nutzerinformation als auch den laufenden optimalen Gebäudebetrieb.

Um dies zu erreichen, muss die Zweckbindung für die Verarbeitung von Daten aus fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung erweitert werden.

Für einen CO₂-optimierten, energiesparenden Betrieb werden gerätescharfe Echtzeitdaten aus den verschiedenen Messbereichen des Gebäudes insgesamt benötigt. Die Echtzeitdaten aus fernauslesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung sind zusätzlich notwendig, um die Daten des Kessels, der Wärmeübergabestation bzw. des Wärmeerzeugers, mit den tatsächlichen Verbräuchen in den Wohnungen abzustimmen.

Gerätescharfe Daten enthalten neben Summen auch Min-Max-Spreizungen, zeitliche Verteilungen und insbesondere Korrelationen und Kausalitäten bei Veränderungen in der Wärmeerzeugung. Beides – Echtzeit und gerätescharf – ergibt sich aus "von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung" automatisch.

Die Daten werden bei der vorgeschlagenen Erweiterung auf die Gebäudesteuerung im System anonymisiert, indem nach der Datenerfassung die Geräte-ID ersetzt oder komplett entfernt wird, so dass eine Verkettung oder Zuordnung zu einer Mieteinheit nicht mehr möglich ist.

2.22

Artikel 4 (neu): Änderung der Betriebskostenverordnung

Änderungsvorschlag

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

...

die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten

Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, **aller Maßnahmen zur Sicherstellung des energieeffizienten Betriebs**, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung **sowie die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Gebäudeautomation und zum energiesparenden Betrieb sowie die Kosten des Betriebs entsprechender Anlagen**

Artikel 4 wird zu Artikel 5.

Begründung

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

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
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>