

Gebäudeenergiegesetz: Teure Fehlentscheidungen verhindern – Augenmaß walten lassen – Planungssicherheit herstellen – soziale Gerechtigkeit erhalten

- **Wohnungswirtschaft fordert praktikables und sozial gerechtes GEG**
- **gemeinsame Verabschiedung von GEG, BEG-Förderung und Wärmeplanungsgesetz sowie Wärmelieferverordnung zwingend notwendig**
- **ausreichende Förderung muss gesetzlich für mindestens 10 Jahre garantiert werden – ohne Förderung sind die Wohnungsunternehmen nicht handlungsfähig**
- **politische Sommerpause für ein geordnetes Verfahren nutzen**

Berlin – Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll kurz vor der politischen Sommerpause ein wichtiges Gesetz für die Energiewende in Deutschland in eine extrem kurze finale Beschlussphase gehen. „Immer noch sind im überarbeiteten GEG-Entwurf viele Punkte unklar und strittig. Wir fordern den Gesetzgeber mit Nachdruck auf, das GEG für Vermieter, Mieter und alle Bürgerinnen und Bürger praktikabel, bezahlbar und sozial gerecht zu gestalten“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

GEG nicht überstürzt vor der Sommerpause verabschieden

„Der bisherige Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens rund um das GEG ist gerade mit Blick auf seine enorme Bedeutung für alle Bürgerinnen und Bürger vollkommen inakzeptabel. Ein solches Verfahren, wie wir es beim GEG erleben, ist unserer Demokratie unwürdig. Wenn die Zeit für eine intensive Beratung eines dermaßen entscheidenden Gesetzes fehlt, dann schadet das der gesamten Energiewende massiv. Nicht der Parteifriede sollte das zentrale Anliegen der Verantwortlichen sein, sondern gesellschaftlich funktionierender Klimaschutz. Es gibt keinen ersichtlichen Grund, warum nicht die Sommerpause für ein geordnetes Verfahren genutzt wird“, sagt Gedaschko.

Teure Fehlentscheidungen von Bürgern und Unternehmen drohen

Das GEG funktioniert nur mit einer sozial gerechten Fördersystematik und muss zwingend gemeinsam mit einer funktionierenden Fördersystematik, dem Wärmeplanungsgesetz und der Wärmelieferverordnung verabschiedet werden. Andernfalls werden teure Fehlentscheidungen auf Seiten der Bürgerinnen und Bürger gefördert. Es kann nicht sein, dass Bürger und Unternehmen in die Umsetzung des GEG gezwungen werden, ohne dass die von der Kommune gesetzlich geforderte Wärmeplanung auf dem Tisch liegt. Dem Staat kommt hier

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunterneh-
men
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

www.bid.info

Pressekontakt:
Andreas Schichel
Pressesprecher GdW

+49 30 82403150

schichel@gdw.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

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

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

eine Vorbildfunktion zu. Zudem fehlen im Fall eines Nah- oder Fernwärmeausbaus in der Kommune im Zweifel Anschlusswillige, weil diese sich bereits zuvor für alternative Einzellösungen entschieden haben. Außerdem muss die Digitalisierung der Heizkostenverordnung und der Betriebskostenverordnung gestartet werden.

Abgestimmtes Förderkonzept fehlt – 10-jährigen Förderanspruch im Gesetz verankern

„Dem GEG-Entwurf fehlt ein klares, belastbares und mit EU-Beihilferecht abgestimmtes Förderkonzept. Es ist unfassbar, dass bei diesem elementaren Thema nicht parallel das passende Förderkonzept vorbereitet und zeitgleich vorgelegt wurde. Die soziale Gerechtigkeit wurde von der sozial-grün-liberalen Koalition vollkommen vergessen. Für die Bürgerinnen und Bürger bedeutet das weitere enorme Verunsicherung“, sagt Gedaschko.

Durch die Erfahrungen mit der KfW-Förderung im Jahr 2022 besteht massive Skepsis, dass die in Aussicht gestellten Förderinstrumente längerfristig zur Verfügung stehen werden. Die Mittel aus dem Energie- und Klimafonds (EKF) sind dafür jedenfalls nicht längerfristig in ausreichender Größenordnung vorhanden. „Der Gesetzgeber muss für Planungssicherheit sorgen und deshalb einen gesetzlichen Förderanspruch für mindestens 10 Jahre verankern“, sagt Gedaschko. So wird es beispielsweise auch beim Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) gehandhabt, um den Ländern langfristige Planungssicherheit zu geben. Und in der Industrie erhalten die Unternehmen entweder massive Einzelsubventionen oder längerfristig verbilligte Strompreise. „Die Bürger haben hier nicht weniger Sicherheit verdient“, sagt Gedaschko.

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

Förderung und Modernisierungsumlage wirtschaftlich und sozial gerecht machen

Für Modernisierungen sind bei der Mietanpassung nun starre Kappungsgrenzen von 50 Cent pro Quadratmeter vorgesehen. Diese und die ebenfalls vorgesehene zusätzliche 10-Prozent-Modernisierungsumlage sind allein auf den Austausch des Heizungs-Gerätes beschränkt. Das führt dazu, dass Vermieter mit bezahlbaren Mieten nicht genügend Eigenkapital für die Finanzierung der aufwändigen Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung haben. Dies betrifft besonders sozial orientierte Vermieter mit geringen Mieten. Die Kosten für den Einbau von Wärmepumpen und für die gleichzeitig notwendigen Zusatzmaßnahmen wie Dämmung sind für sie schlicht nicht finanzierbar, wenn gleichzeitig auch noch ihre Investitionsfähigkeit beschnitten wird.

Die Förderquote muss mindestens 50 Prozent betragen, damit die Finanzierbarkeit des Heizungsaustauschs sichergestellt werden kann. Zudem muss sich die Förderung auf die Vollkosten der Investition beziehen. Dabei ist es unbedingt notwendig, dass der vorgesehene Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent auch



für Wohnungsunternehmen vorgesehen wird. Der Speed-Bonus sollte bis 2030 in voller Höhe gewährt werden, so dass mit Abschluss der Wärmeplanung 2028 noch eine Planungszeit berücksichtigt wird. Wohngebäude mit günstigen Mieten bis zu 7 Euro pro Quadratmeter müssen ebenfalls den 30-Prozent-Sozialbonus erhalten, damit aufgrund noch geringerer Investitionsmittel eine Finanzierung gewährleistet werden kann. Zudem sollte die 50-Cent-Kappungsgrenze indexiert und auf die geltende 2- bzw. 3-Euro-Grenze auf dann maximal 2,50 bzw. 3,50 Euro pro Quadratmeter aufgeschlagen werden. Nur so lässt sich die Investitionsfähigkeit für die Finanzierung der ambitionierten Klimaschutzmaßnahmen sichern.

Gasetagenheizungen und Erdwärmepumpen und vergleichbare Fälle mit höheren Investitionskosten benötigen zudem eine höhere Förderung, wenn die Kappungsgrenze von 50 Cent pro Quadratmeter bestehen bleibt und wenn Ausnahmen wegen Härtefall nach GEG vermieden werden sollen.

Die Stellungnahme der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) mit konkreten Rechenbeispielen und ausführlichen Erläuterungen finden Sie unter www.bid.info/positionspapiere

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, VDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info