

## **Stellungnahme zu dem Referentenentwurf des BMWK und des BMWStB**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung**

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB- bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem vorgenannten Referentenentwurf.

#### **I. Vorbemerkungen**

1. Der BDB teilt und unterstützt das Ziel, dass die von Gebäuden und Bauwerken ausgehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen möglichst schnell reduziert werden, um die Klimaziele zu erfüllen. Konkrete Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität im Baubereich hat der BDB 2021 in seinem KlimaBauplan vorgeschlagen. Die mit der Änderung des GEG vorgesehenen Maßnahmen reichen nach Ansicht des BDB hierfür jedoch nicht aus. Da es aus unterschiedlichen Gründen (z.B. Denkmalschutz) weiterhin Gebäude geben wird, die nicht vollständig klimaneutral beheizt werden können, schlägt der BDB vor, dass Neubauten künftig möglichst „klimapositiv“ errichtet werden, also mehr Energie produzieren, als sie selbst verbrauchen, und damit diese Lücke schließen.
2. Der BDB schlägt einen Systemwechsel vor: statt sich auf die energetische Betrachtung zu fokussieren sollten die CO<sub>2</sub>-Gesamtemissionen in den Blick genommen werden. Denn letztlich geht es bei der Erreichung der Klimaziele vor allem um CO<sub>2</sub>-Vermeidung und nicht um Energieeinsparung. Damit könnte auch der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck eines Gebäudes insgesamt bilanziert werden. Denn der Gebäudebetrieb hat in den letzten Jahren einen immer geringeren Anteil an den CO<sub>2</sub>-Gesamtemissionen eines Gebäudes im Lebenszyklus. Dadurch könnten beispielsweise die verwendeten Baustoffe und Bauverfahren, Transportwege und Recyclingquoten o.Ä. stärker berücksichtigt werden.

Das Ziel muss ein ganzheitlicher Blick auf das Planen, Bauen, Betreiben bis hin zum Abriss und der Wiederverwertung sein. Im Hinblick auf den Gedanken der Kreislaufwirtschaft und der Nachhaltigkeit ist es widersprüchlich, wenn von dem neuen GEG das Signal ausginge, dass möglichst schnell, selbst noch gut funktionierende Anlagen(-teile) ausgetauscht werden sollen.

3. Die Wirksamkeit und Beurteilung der im GEG vorgesehenen ordnungspolitischen Maßnahmen können nur dann richtig eingeordnet werden, wenn die weiteren Rahmenbedingungen, von denen im Referentenentwurf (als „begleitende Maßnahmen“) die Rede ist, mitbetrachtet

werden, d.h. konkretisiert und bekannt sind. Denn neben der technischen Machbarkeit hat das GEG auch die Grenzen des für Eigentümer/innen und Mieter/innen wirtschaftlich Möglichen und das kapazitätsmäßig vom Markt Leistbaren zu betrachten. Anderenfalls wäre das Gesetz nicht erfüllbar oder ginge an der Lebensrealität vorbei. Im Hinblick auf die handwerklichen und industriellen Kapazitäten bestehen insbesondere hinsichtlich der kurzfristigen Maßnahmen wie der Überprüfungspflichten und des Pumpenaustausches erhebliche Bedenken. Dies insbesondere auch aus baufachlichen Gründen, da der Wechsel zu einer Wärmepumpentechnik vielfach durch eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle flankiert werden muss. Die Zeitfenster sind teilweise zu kurz.

4. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die angenommenen Kosten der verschiedenen Erfüllungsoptionen von realistischen Grundlagen ausgehen. So wird auf Seite 77 davon gesprochen, dass sich die Mehrkosten einer Wärmepumpe für ein unsaniertes Einfamilienhaus auf lediglich 34.540 € belaufen. Schon die notwendige Vergrößerung des Anteils von Flächenheizungen würde diese Summe übersteigen. Die außerdem notwendige energetische Ertüchtigungen der Gebäudehülle - um eine Absenkung der Heizkreistemperaturen zu erreichen - scheint hier gar nicht berücksichtigt worden zu sein. Vor dem Hintergrund der erheblichen Sanierungsaufwendungen, die für den wirtschaftlichen Betrieb einer Wärmepumpe erforderlich sind, ist dieser Betrag signifikant zu niedrig angesetzt.
5. Soweit im Referentenwurf davon die Rede ist, dass sich die geforderten ordnungspolitischen Maßnahmen stets über einen längeren Zeitraum von rund 20 Jahren auch wirtschaftlich rechnen, berücksichtigt dies nicht, dass dieser Zeitraum teilweise die Lebensspanne der Eigentümer/innen (nicht nur der 80-jährigen, für die Ausnahmen vorgesehen sind) überschreitet. Außerdem fehlen für Ältere (ab ca. 50/60 Jahren) häufig die Möglichkeiten zur Kreditfinanzierung von größeren Investitionen. Übersehen wird, dass gerade im Ein-/Zweifamilienhaussektor die Verschuldung zur Finanzierung von Immobilien häufig bis zum Ende des Arbeitslebens läuft und nicht gleichzeitig ein Vermögensaufbau zur Finanzierung von größeren Investitionen möglich ist.

Daher ist die ausreichende wirtschaftliche Flankierung ein Schlüsselement für die Erreichung der Ziele und für die Akzeptanz des neuen GEG.

Darüber hinaus sollte über innovative Anreize zur Beschleunigung des nötigen Umbaus bei der Wärme-/Kälteversorgung im Gebäudesektor nachgedacht werden. Beispielsweise könnte über eine „negative Erbschaftssteuer“ nachgedacht werden. Demnach könnte eine Entlastung von der Erbschafts-/Schenkungssteuer erfolgen, wenn Gebäude technisch/energetisch ertüchtigt und saniert werden. Wenn Freibeträge nicht überschritten werden, dann könnte auch eine temporäre Steuerfreistellung oder positive Zahlung („negative Steuer“) an den/die künftige/n Eigentümer/in erfolgen, wenn eine Erbschaft vorgezogen wird und Gebäude saniert/ertüchtigt werden. Das könnte gleichzeitig auch einen Anreiz für Hauseigentümer/innen setzen, die Eigentumsübertragung frühzeitig zu regeln und ggf. die Wohnraumgröße altersgerecht anzupassen, was einen willkommenen Beitrag zur Entlastung und Entzerrung (vor allen in ländlichen Gebieten) des Wohnungsmarktes liefern könnte.

6. Zu den Rahmenbedingungen für den wünschenswerten Ausbau von Fernwärmenetzen gehört die Unterstützung der Kommunen zur Bereitstellung und den Ausbau solcher Netze, wenn das für Eigentümer/innen eine wirkliche und mittelfristige Alternative zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben sein soll.
7. Der vorliegende Entwurf zur Änderung des GEG basiert auf der Annahme, dass die notwendige Wärmewende nur durch ordnungspolitische Maßnahmen erreicht werden kann. Hierfür wird ein immenser Regulierungs- bzw. Bürokratieaufwand entworfen, der angesichts der schon jetzt angespannten Lage in der Bauwirtschaft als überaus kritisch angesehen muss.
8. Die Stellungnahmefrist ist, bei allem Verständnis für die Eilbedürftigkeit des politischen Anliegens, deutlich zu kurz bemessen, um seriös auf alle relevanten Einzelheiten des aus Sicht des BDB wichtigen und auch dringlichen Gesetzgebungsvorhabens Stellung nehmen zu können. Dies gilt insbesondere auch für die ausführlichen Betrachtungen der wirtschaftlichen Auswirkungen, die in der Kürze der Zeit nicht nachvollzogen werden können.

## II. Im Einzelnen

### 1. Zu Art. 1 Nr. 2 c)

Die Vorgabe eines „überragenden öffentlichen Interesses“ bzw. „öffentlicher Sicherheit“ für den Einsatz von erneuerbaren Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom sollte zurückhaltender formuliert werden, da auch das GEG am verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu messen ist und von der Judikative droht korrigiert zu werden, wenn diese Begriffe für absolute Ausnahmesituationen inflationär genutzt werden.

### 2. Zu Art. 1 Nr. 4 b) und Nr. 7

Bei der vorgesehenen Öffnungsklausel für die Länder ist sicherzustellen, dass keine Überforderung der Eigentümer/innen eintritt, d.h. auch solche weitergehenden Anforderungen eine Unterstützung und Flankierung erfordern.

### 3. Zu Art. 1 Nr. 18, § 60a – neu

Der BDB begrüßt grundsätzlich, dass Heizungsanlagen einer Betriebsprüfung unterzogen werden sollen. Denn bei vielen Anlagen stellt sich häufig erst im Rahmen einer solchen Prüfung heraus, dass theoretische Werte und praktische Wirksamkeit auseinanderfallen.

Gerade im Hinblick auf die notwendige Gesamtbetrachtung von Anlagentechnik und Gebäude braucht es für die Prüfung eine entsprechende Ausbildung und Expertise, die durch die hierfür vorgesehene Berufsgruppe im Zweifel nicht gewährleistet werden kann.

**Hierfür ist unbedingt eine stärkere Berücksichtigung der fachkundigen Architekten/innen und Ingenieure/innen vorzusehen, ohne die gerade baulichen und technischen Auswirkungen eines Systemwechsels zur Wärmewende nicht beurteilbar sind.**

Als „Fachkundige“ sind daher zumindest auch ausgebildete Architekten/innen und Ingenieure/innen im Gesetz zu erwähnen.

4. Zu Art. 1 Nr. 20 b)

Die Übergangsfrist für den Austausch aller Umwälzpumpen, die nicht die Voraussetzungen nach Abs. 3-5 erfüllen, ist deutlich zu kurz. Auch dürften die dafür benötigten Kapazitäten nicht vorhanden sein. Die Frist ist daher zu verlängern.

5. Zu Art. 1 Nr. 21 b)

Diese Pflicht zur Wärmedämmung würde unmittelbar mit Verkündung des Gesetzes gelten und erfordert daher eine Übergangsfrist.

6. Zu Art. 1 Nr. 23, § 71 Abs. 2 Satz 3

Fraglich ist, ob nach „... Absatz 1 nicht...“ und vor „... durch die ...“ das Wort „allein“ eingefügt werden muss. Dies würde dem Sinn des Gesetzes u.E. eher entsprechen.

7. Zu Art. 1 Nr. 23, § 71 Abs. 7

Es sollte klargestellt werden, dass nicht aus rein wirtschaftlichen Gründen bei Gebäuden der Landes- und/oder Bündnisverteidigung von den Vorgaben des Gesetzes abgewichen werden darf.

8. Zu Art. 1 Nr. 23, § 71a Abs. 1 Satz 2, Abs. 5 und 6

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Messausstattung „fernablesbar“ sein „muss“. Es genügt völlig, wenn Eigentümer/innen die Daten erfassen, auch wenn sie nicht aus der Ferne abgelesen werden können.

Die Absatzbezeichnung in Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 ist offenbar fehlerhaft.

9. Zu Art. 1 Nr. 23, § 71i Abs. 2

Es sollte klargestellt werden, auf wen hinsichtlich des Alters bei einer Mehrheit von (anteiligen) Eigentümern/innen abzustellen ist.

Für den Fall eines Eigentümerwechsels sollten die gleichen Anforderungen gelten wie für die anderen Gebäude/Anlagen auch und keine Verschärfungen erfolgen

10. Zu Art. 1 Nr. 23, § 71j Abs. 2 f.; § 71l Abs. 1, 2

Die Übergangsfrist von einem Jahr ist zu kurz und sollte auf mindestens 3 Jahre verlängert werden. Gleiches gilt für die in Abs. 4 genannte Jahresfrist.

Die Fristen in § 71 I Abs. 1 und Abs. 2 von drei bzw. 10 Jahren sind nach unseren Erfahrungen zu kurz und müssen deutlich verlängert werden, da gerade größere Wohnungseinheiten Maßnahmen einen deutlich längeren Vorlauf benötigen.

11. Zu Art. 1 Nr. 23, § 71n Abs. 6

Vor dem Hintergrund der Schwierigkeiten, 2/3-Mehrheiten auf Eigentümerversammlungen zu erzielen, sollten hier mehr als 50% der abgegebenen Stimmen ausreichen.

12. Zu Art. 1 Nr. 34 a)

Es ist zu erwarten, dass eine große Zahl an Befreiungsanträgen zu bearbeiten sind. Es ist daher sicherzustellen, dass die zuständigen Behörden in den Ländern entsprechend personell dafür ausgestattet sind.

Im Übrigen wird Bezug genommen auf unsere ausführliche Stellungnahme zur Konzeption zur Umsetzung des 65%-EE-Zieles vom 22.08.2022.

Berlin, den 12.04.2023

RA Martin Wittjen

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB-

Der BDB ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registriernummer R001921 mit allen Angaben eingetragen, die zuletzt aktualisiert wurden am 27.03.2023.