Gebäudeenergiegesetz - im Spannungsfeld zwischen der weiteren Verfolgung des CO2-Reduktionspfades, gesetzlichen Restriktionen und einer praktischen Umsetzung

Ulrike Janssen
Geschäftsführerin, LEG Wohnen NRW GmbH

So populär Begriffe wie „Nachhaltigkeit“ und „ESG“ sind, so wenig greifbar und so wenig inhaltlich konkret sind sie häufig mit Blick auf damit verbundene rechtliche und vor allem praktische Konsequenzen.

Das zeigt exemplarisch ein Blick auf die umstrittene zweite **Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)**, die im September 2023 von Bundestag und Bundesrat verabschiedet worden ist. Es legt u.a. genaue Anforderungen an Heizungsanlagen fest. Daher ist es für Wohnungsunternehmen wichtig, die Umsetzungsmöglichkeiten der im GEG geforderten 65%-Erneuerbare-Energien-Regel zu kennen, zu bewerten und auf dieser Basis Investitionsentscheidungen zu treffen. Das hört sich klarer an, als es ist. Denn trotz, oder gerade wegen seiner Detailvorgaben auf über 170 Seiten sind die Implikationen des GEG für Immobilienunternehmen, Hauseigentümer/-innen, Mieter/-innen und Gebietskörperschaften oft unklar. Zudem ist das GEG eng mit dem neu geschaffenen Wärmeplanungsgesetz (WPG) verbunden, auch hier gibt es mehr Fragen als Antworten.

Gesetze und Verordnungen können jeweils nur den aktuellen Kenntnisstand des Gesetzgebers abbilden. Daher braucht es zu jeder Zeit eine **Technologieoffenheit**, um Maßnahmen, die eine größtmögliche CO2-Reduktion versprechen, möglich zu machen. Ein Mikromanagement, wie es das GEG verkörpert, indem es alle möglichen Lösungsalternativen abschließend beschreibt, darf nicht das politische Mittel der Wahl sein.

Nur ein Beispiel: niederschwellige Maßnahmen, wie etwa die erhebliche CO2-Einsparung durch die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, werden im GEG als kostengünstige

und wirksame Klimaschutzmaßnahmen nicht hinreichend gewürdigt. Der hydraulische Abgleich wird lediglich beim Einbau neuer Heizanlagen verpflichtend genannt, während er in der **Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSiMiMaV)** noch für alle Anlagen vorgesehen war. Während der bis dato vorherrschende händische Abgleich angesichts fehlender Fachkräfte vollständig realitätsfern war und ist, wird eine dauerhafte digitale Heizungsregelung mit intelligenten Thermostaten in Zukunft einen spürbaren Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Möglichkeiten der Digitalisierung und Entwicklung neuer Technologien müssen umfassend ausgeschöpft werden, um Mieter/-innen zeitnah über ihren Verbrauch und die damit verbundenen Kosten zu informieren. Transparenz beim Heizen ist in Zeiten veränderter Energiepreisniveaus wichtiger denn je.

Drei Hauptkritikpunkte am GEG

Die Komplexität der Regelungen im GEG, die Verknüpfung mit dem WPG und das Hin und Her bei den Förderbedingungen sorgen bei vielen Marktteilnehmern für völlige Unsicherheit und schürt enorme Ängste. Wesentliche Kritikpunkte am GEG sind entsprechend:

- **Zeitlichen Vorgaben im GEG und WPG**

Die Verlegung von Fern- und Nahwärmenetzen ist ein guter und wichtiger Schritt in der Wärmewende. Beim bisherigen Dreisatz „Ein Kilometer Fernwärmeleitung benötigt ein Jahr Planung und kostet eine Millionen Euro“ ist das geforderte Ziel im WPG nicht einzuhalten. Hier braucht es Planungssicherheit, Know-how in den Kommunen und enorme Investitionskapazitäten. Wichtig ist, dass Fernwärme grün werden muss, sie stellt sonst keine Lösung im Sinne des Klimaschutzes dar. Zudem müssen Wärmeplanungen verbindlich sein, um Fehlinvestitionen bei Immobilienunternehmen und Hauseigentümer/-innen zu vermeiden.

- **Diskriminierungsfreie Förderung beim Heizungsaustausch**

Wohnungsunternehmen erhalten beim Heizungsaustausch eine maximale Förderung von 30%. Somit werden sie und damit auch die Mieter:innen gegenüber Eigennutzern (Grundförderung und Boni können bis zu einem Höchst-Fördersatz von maximal 70% kumuliert werden) benachteiligt. Der sogenannte Speedbonus, also eine zusätzliche Förderung für Eigentümer, die ihre Heizungen frühzeitig vor einer Havarie GEG-konform umbauen und damit die Wärmewende zügig vorantreiben, war auf dem Baugipfel Ende September nachträglich auch für Wohnungsunternehmen vorgesehen und von 20 auf 25% angehoben worden. Seit dem Haushalts-Kompromiss im Dezember 2023 gilt wieder: maximal 20% und das ausschließlich für Eigennutzer/-innen.

- **Einfache und auskömmliche Modernisierungsumlage**

Die Baukosten sind seit 2019 um 40% gestiegen. Das sollte mit einer Indexierung bei der neuen 50 Cent-Kappungsgrenze für die Umlage von Kosten für den Heizungsaustausch auf den Mieter berücksichtigt werden. Zudem sollte diese Kappungsgrenze auf die bestehende Modernisierungsumlage (max. 2 bzw. 3 Euro je qm abhängig von der Miethöhe) aufzuschlagen sein, statt sie davon abzuziehen.

Der hohe bürokratische Aufwand für die anteilige Berücksichtigung von Instandhaltungskosten und die nicht festgelegte Einspruchsfrist der Mieter/-innen bei der Umlage von Klimaschutzmaßnahmen müssen deutlich entschlackt und vereinfach werden.

Nicht verzagen – ein positiver Blick in die Zukunft

Jenseits der politischen Einwertung des GEG **bleibt die Wohnungswirtschaft gefordert**, die Vorgaben einzuhalten, auch wenn sie teilweise paradox sind. Gerade in einer solchen Situation, darf man nicht in einen Attentismus verfallen. Als Alternative bietet sich an, frühzeitig verfügbare und bezahlbare Technologien einzusetzen. Insbesondere dort, wo eine kommunale grüne Wärmeversorgung wenig wahrscheinlich ist, werden sich Investitionen in CO2-reduzierende Maßnahmen lohnen. Das Risiko eines möglichen, späteren Anschlusszwangs an ein grünes Wärmenetz (von dem wir noch nicht wissen, ob bzw. in welcher Form es ihn wo geben wird) wird überschaubar sein.

Eine gute Möglichkeit zum Zug-um-Zug-Ersatz von Gasetagenheizungen ist der Einsatz sogenannter **Luft-Luft-Wärmepumpen**. Im Gegensatz zu beispielsweise zentralen Luft-Wasser-Wärmepumpen ist keine Zentralisierung der Versorgungsinfrastruktur und eine Strangverlegung mit hohem Kostenaufwand notwendig. Der Einbau ist darüber hinaus schnell und unkompliziert auch im bewohnten Bestand möglich. Vergleichsweise sind auch ein höherer Wirkungsgrad und somit geringere Energiekosten für die Mieter/-innen erreichbar. Beim Einsatz von grünem Strom ist diese Technologie CO2-frei.

Wo Bestände modernisiert werden, lohnt es sich mit Blick auf das GEG, eine **serielle Komplettsanierung** durchzuführen. Mittels einer Laserscanning-Technologie wird ein digitaler Zwilling von Gebäuden erstellt, die neue Gebäudehülle kann ortsunabhängig und industriell vorgefertigt werden. Die großflächigen Fassendenteile werden im nächsten Schritt an das zu sanierende Gebäude angebracht. Zudem werden die komplette technische Gebäudeausrüstung (TGA) sowie die Dachfläche saniert. Die Bauzeit beträgt damit nur noch einen Bruchteil gegenüber einer konventionellen Sanierung. Die Bewohner profitieren von deutlich geringeren Energierechnungen. Auch hier muss während der kompletten Bauzeit keine Mieter/-in die eigene Wohnung verlassen.

Hilfreich ist es zudem, frühzeitig **Kooperationen mit Kommunen und Stadtwerken** einzugehen. Spätestens jetzt starten viele Kommunen mit den Kommunalen Wärmeplanungen, einige habe sich bereits auf diese Reise begeben. Auch lohnt es sich, nach weiteren Alternativen zu schauen, z.B. die Nutzung von Abwasserwärme.

Werden sich dadurch sämtliche Fehlinvestitionen vermeiden lassen? Vermutlich nicht. Aber das Risiko kann deutlich minimiert werden. Daneben steht jedem von uns natürlich weiter die Möglichkeit offen, sich für Verbesserungen an den politischen Rahmenbedingungen zu engagieren. **Der deutliche Fortschritt des verabschiedeten GEG gegenüber den ersten Entwürfen für das Heizungsgesetz hat das gezeigt: es lohnt sich, sich einzubringen!**