



STELLUNGNAHME

Berlin, Juli 2023

zur Formulierungshilfe des BMWK für einen Änderungsantrag der Fraktionen von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Einleitung

Der Änderungsantrag führt zu einer wesentlichen Verbesserung des Entwurfs der Bundesregierung. Allerdings wäre die Einführung eines CO₂-Zertifikatehandels im Gebäudebereich eine für Klimaschutz und Klimaschutzkosten – und damit letztlich für die Bezahlbarkeit des Wohnens und Mietens – erheblich effizientere Methode. Dieser Zertifikatehandel müsste durch eine vollständige Rückgabe der CO₂-Staatseinnahmen an die Bürgerinnen und Bürger in Form einer sozial gerechten Kopfpauschale (Klimageld) ergänzt werden. Er kann seine Wirkung aber voll entfalten, wenn auf konkurrierende und ineffiziente ordnungsrechtliche Vorgaben verzichtet wird. Vor diesem Hintergrund ist der vorliegende Entwurf im Ganzen zunächst abzulehnen.

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass mit dem vorliegenden Änderungsantrag die unerfüllbaren Pflichten für Gebäudeeigentümer des ursprünglichen Gesetzentwurfes (BT-Drs. 20/6875) zurückgenommen werden. Entscheidend für die Erfüllbarkeit der Anforderungen wird nach wie vor sein, dass die angestrebte Harmonisierung sowohl mit der EU-Gebäuderichtlinie sowie der europäischen Ökodesign-Verordnungen als auch mit dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) gelingt, sowie Dopplungen und Widersprüche zu anderen Rechtsgrundlagen vermieden werden. Darüber hinaus muss sich die Förderung an den finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer orientieren. Das bedeutet, dass die zukünftige erneuerbare Wärmeversorgung so gefördert wird, dass sie für jeden Einzelnen nicht wesentlich teurer wird als bisher die Wärme aus fossil betriebenen Heizungen. Die angekündigten und im vorliegenden Änderungsantrag verankerten Maßnahmen zur Verbesserung der bestehenden Bundesförderung sowie der mietrechtlichen Bedingungen müssen zukünftig für private Haus- und Wohnungseigentümer mehr Sicherheit schaffen. Es ist zudem zwingend, dass dieses Gesetz nur parallel mit der Wärmeplanung sowie den Regelungen zur Förderung in Kraft tritt. Ansonsten sind insbesondere die mietrechtlichen Vorgaben nicht tragbar.

***Hinweis:** Die im Folgenden aufgeführten Paragraphen beziehen sich auf den Änderungsantrag vom 30.06.2023, 10:11 Uhr.*

1. Pflicht zur Nutzung von 65% erneuerbarer Energien erst nach Vorlage der Wärmeplanung

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass eine für den Wechsel auf erneuerbare Gebäudeheizungen wesentliche Voraussetzung, nämlich zunächst Wärme- und Transformationspläne für die in den Städten und Gemeinden vorhandenen Infrastrukturen zu erstellen, im Gesetzentwurf verankert wurde. Eigentümer müssen wissen, wie die Wärme-, Gas- und Stromversorgung oder die Verfügbarkeit von Biomasse an ihrem

Grundstück zukünftig aussieht, bevor sie eine Entscheidung hinsichtlich der eigenen Gebäudeheizung treffen können.

Aus dem Gesetzentwurf wird nicht klar, wann welche Anforderungen an den Betrieb und Einbau einer Heizung gelten, da neben den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes auch die kommunalen und landesrechtlichen Festlegungen sowie Fahrpläne der Netzbetreiber zur Wärme- und Wasserstoffplanung Geltung haben. Es fehlt eine klare und einfache Orientierungshilfe für Gebäudeeigentümer.

Haus & Grund Deutschland fordert daher, dass eine Möglichkeit für Gebäudeeigentümer geschaffen wird, sich über die jeweiligen rechtlichen Anforderungen und Planungen für ihr Grundstück zu informieren.

2. Verfügbarkeit erneuerbarer Brennstoffe sicherstellen

Eigentümer haben nunmehr bis zum Vorliegen der kommunalen Wärmepäne die Wahl, ob sie ihre Heizung gegen eine moderne Brennwertheizung ersetzen oder – falls technisch und wirtschaftlich möglich – auf erneuerbare Energien umstellen. Beim Einbau einer mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betriebenen Heizung, sind die Eigentümer jedoch gemäß § 71 Absatz 8 verpflichtet, ab 2029 mindestens 15 Prozent, ab 2035 mindestens 30 Prozent und ab 2040 mindestens 60 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder Wasserstoff einschließlich deren Derivate zu erzeugen.

Haus & Grund Deutschland gibt zu bedenken, dass die Verfügbarkeit dieser Brennstoffe zum jeweiligen Zeitpunkt nicht im Ermessen der Eigentümer liegt und daher entsprechende Kapazitäten bei der kommunalen Wärmeplanung berücksichtigt werden müssen.

3. Länderöffnungsklausel nach § 9a führt zu neuem bürokratischem Aufwand

Die neu eingeführte Länderöffnungsklausel nach § 9a ermöglicht den Ländern in unterschiedlicher Tiefe und Umfang über den vorliegenden Gesetzentwurf hinausgehende Anforderungen zu erlassen. Der Wohnungsneubau und das klimagerechte Modernisieren des Gebäudebestandes werden durch das ohnehin schon uneinheitliche Baurecht der Länder erschwert. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau werden sich durch neuen bürokratischen Aufwand in Folge zusätzlicher Länderregelungen weiter verschlechtern.

Haus & Grund Deutschland geht davon aus, dass weiterführende Anforderungen der Länder weder für die Erreichung der Neubauziele noch für die der Klimaziele förderlich sein werden.

4. Weitere Ausnahme bei der Prüfung und Optimierung von bestehenden Heizungsanlagen berücksichtigen (§ 60b)

Nach Auffassung von Haus & Grund Deutschland kann § 60b entfallen, da die hierin geforderten Maßnahmen bereits Bestandteil anderer Vorschriften, insbesondere der Wartung und Instandhaltung sind.

Sollte an der Regelung festgehalten werden, müssen weitere Ausnahmen berücksichtigt werden. Nach der EnSimiMaV werden derzeit und noch bis zum 30. September 2024 zahlreiche Gasheizungen überprüft und optimiert. Nach den Regelungen des § 60b Absatz 1 müssten diese Gasheizungen je nach Einbaujahr bereits ein Jahr nach Inkrafttreten der GEG-Novelle (bei Baujahr nach 30. September 2009) oder bis zum 1. Oktober 2027 (bei Baujahr vor dem 1. Oktober 2009) erneut überprüft werden.

Haus & Grund Deutschland fordert, als weitere Ausnahme in § 60b Absatz 7 solche Heizungsanlagen zu berücksichtigen, die bereits einer Prüfung und Optimierung unterzogen wurden und bei denen eine Wiederholung aus den in § 60b Absatz 6 genannten Gründen nicht erforderlich ist.

5. Technische Anforderungen weiter reduzierbar (§§ 71e, 71f und 71p)

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass wesentliche diskriminierende technische Anforderungen bei den Erfüllungsoptionen weggefallen sind, wie etwa das generelle Verbot zur Nutzung von Biomasse bei

Neubauten, die Vorlage von Transformationsplänen seitens der Netzbetreiber und der Verzicht auf zusätzliche Anforderungen bei Heizungen mit fester Biomasse. Dennoch sind einige technische Anforderungen enthalten, die von den betroffenen Gebäudeeigentümern als Verantwortliche – insbesondere von den privaten Haus- und Wohnungseigentümern – nicht beurteilt werden können. Dies betrifft die über das geltende Maß hinausgehende Anforderungen sowohl an solarthermische Anlagen (§ 71e), an gasförmige und flüssige Biomasse sowie Wasserstoff (§ 71f) als auch an den Einsatz von Kältemitteln in Wärmepumpen (§ 71p).

Haus & Grund Deutschland plädiert dafür, die weiterreichenden technischen Anforderungen in den Vorschriften für Hersteller (z.B. in den Verordnungen zur Ökodesign-Richtlinie) und Energieversorger zu verankern und im GEG lediglich auf diese zu verweisen. Insoweit die Anforderungen über das sonst geltende Maß hinausgehen, sind sie aus dem GEG zu streichen.

6. Längere Übergangsfrist für neu eingeführte Bußgelder einräumen (§§ 108 und 115))

Für alle in § 108 neu eingeführten Tatbestände einer Ordnungswidrigkeit bei der Erfüllung der 65%-Erneuerbaren-Energie-Vorgaben und zur Erfüllung weiterer neuer Pflichten sollte eine generelle Übergangsfrist von mindestens 3 Jahren in § 115 aufgenommen werden. Diese Frist ist aufgrund der kurzfristigen und grundlegenden Neuerungen angemessen, um einerseits die Bürgerinnen und Bürger nicht zu überfordern und andererseits die notwendigen Beratungskapazitäten aufzubauen.

7. Betriebskosten nach Verursacherprinzip verteilen

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass §71o Abs. 1 GEG-E entfällt. Zu den weiteren Regelungen des §71o GEG-E verweisen wir auf die Stellungnahme zur ersten Anhörung.

8. §557b BGB Indexmietvertrag

Durch die Einführung einer Rückausnahme, wonach Vermieter selbst dann keine Mieterhöhung im indexierten Mietverhältnis vornehmen können, wenn der Gesetzgeber sie gesetzlich zum Einbau einer modernen Heizungsanlage verpflichtet, wird die Grundlage des Indexmietvertrages zerstört.

Der Indexmietvertrag zeichnet sich durch transparente Mietanpassungsregelungen aus und beschränkt – von den Betriebskosten abgesehen – weitestgehend jede anderweite Preissteigerung. So sind Modernisierungsmieterhöhung weitgehend ausgeschlossen. Nur in den Fällen, in denen Eigentümer von vermieteten Gebäuden gesetzlich zu einer Modernisierung verpflichtet werden, ist eine Modernisierungsmieterhöhung ausnahmsweise zulässig. Dies hat einen guten Grund: Der Index stellt in einem unbefristeten Mietverhältnis eine Wertsicherung dar, mehr soll aber nicht geändert werden. Verpflichtet aber der Gesetzgeber zur Modernisierung, muss auch der Vermieter die Möglichkeit haben, seine Kalkulationsgrundlage für die Miete zu ändern. Ansonsten läuft er Gefahr, dass die Miete nicht mehr auskömmlich ist.

Mit dem Vorschlag beschreitet der Gesetzgeber erstmals nun den Weg, das volle Kostenrisiko von Modernisierungen einseitig auf den vermietenden Eigentümer zu übertragen ohne Ansehung ihrer individuellen Leistungsfähigkeit und ohne Möglichkeit, sich aus so einem Vertrag durch Kündigung zu lösen. Dies ist insbesondere vor der Debatte um die Einführung verpflichtender energetischer Mindeststandards extrem bedenklich. Eine solche Regelungen kann, sofern sie keine Ausnahmen vorsieht, den Wert des Eigentums aushöhlen und daher verfassungswidrig sein.

Haus & Grund Deutschland schlägt vor, die geplante Regelung erst für Verträge einzuführen, die nach Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen werden. Alternativ wäre eine Änderungskündigung für die Fälle einzuführen, in denen die Miete keine Rendite mehr ermöglicht. Jedenfalls muss der Vermieter in solchen Fällen von der Einkommensteuer befreit werden. Der Gesetzgeber kann auch Ausnahmen für Vermieter mit Indexmietverträgen von der Modernisierungsverpflichtung vorsehen.

9. §559 BGB Modernisierungsmieterhöhung

Die Einführung einer neuen, auf absoluten Werten basierenden Kappungsgrenze für den Einbau einer Heizungsanlage lehnt Haus & Grund Deutschland ab. Dies gilt nicht nur für die vorgeschlagene neue Kappungsgrenze in Höhe von monatlich 50 Cent pro Quadratmeter, sondern auch für die bereits in §559 Abs. 3a enthaltenen Kappungsgrenzen in Höhe von monatlich maximal 3 Euro pro Quadratmeter bzw. monatlich 2 Euro pro Quadratmeter, wenn die monatliche Miete unterhalb von 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt.

Haus & Grund Deutschland fordert, auf die Kappungsgrenzen zu verzichten.

Die Preise für Instandhaltungen und Reparaturen steigen stetig. So sind allein in den letzten 2 Jahren (Mai 2021 bis Mai 2023) die allgemeinen Preise um 13,5 Prozent für diese Warengruppe angestiegen. Im selben Zeitraum stiegen die Kosten für Erzeugnisse für Instandhaltung und Reparatur der Wohnung um 16 Prozent und die Kosten für Werkleistungen für Instandhaltung und Reparatur der Wohnung sogar um 30,7 Prozent.

Die Kappungsgrenze von 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche muss daher zwingend indexiert werden, um eine regelmäßige Anpassung der Kappungsgrenze an die Entwicklung der Verbraucherpreise zu gewährleisten. Die Kappungsgrenze sollte an einen geeigneten Preisindex gekoppelt werden, der die Preise für Erzeugnisse und Dienstleistungen für Instandhaltung und Reparatur der Wohnung erfasst. Die Indexierung muss eine jährliche Überprüfung und automatische Anpassung umfassen. Es ist wichtig, dass dieser Mechanismus eingeführt wird, um sicherzustellen, dass das Gebäudeenergiegesetz weiterhin effektiv ist und die beabsichtigten Ziele erreicht werden können. In Zeiten hoher Inflation können starre Kappungsgrenzen dazu führen, dass Eigentümer ihre Kosten nicht mehr decken können. Wenn die Preise für Instandhaltung, Renovierung, Energie oder Grundsteuer steigen, könnte es sein, dass die Mieteinnahmen nicht ausreichen. Starre Kappungsgrenzen reduzieren die Anreize für Eigentümer, in ihre Immobilien zu investieren.

Sollte der Gesetzgeber trotz der entgegenstehenden Fakten nicht auf Kappungsgrenzen verzichten, müssen diese indexierte Wertsicherungsklauseln umfassen.

Zu beachten ist zudem: Der Vermieter finanziert mit der Modernisierungsmieterhöhung die zusätzlichen künftig notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Eine Wärmepumpe muss bereits nach etwa 15 bis 20 Jahren erneuert werden. Diese Kosten muss der Vermieter allein tragen. Die Modernisierungsmieterhöhung dient also auch vor allem dazu, diese für den Austausch der Wärmepumpe erhöhten Kosten durch die erhöhte Miete finanzieren zu können.

Es ist davon auszugehen, dass die Preise aufgrund der gesetzlichen Verpflichtungen und der staatlichen Zuschüsse noch einmal anziehen werden. Dazu müssen die monatlichen 50 Cent pro Quadratmeter ausreichen, ansonsten verliert die Miete an Wert und ist nicht mehr auskömmlich. Dies ist vor allem für Kredite wichtig, die künftig zur Finanzierung weiterer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sein werden.

10. Rückausnahme Härteeinwände

Die Einführung einer weiteren Kappungsgrenze von monatlich 50 Cent pro Quadratmeter beim Einbau einer Heizungsanlage dient allein dem Mieterschutz und stellt auch einen ausreichenden Schutz der Mieter vor finanziellen Überforderungen dar. Es ist daher nicht gerechtfertigt, den Mietern zusätzlich einen finanziellen Härteeinwand zu gewähren, um Mieter so vollständig von den gesellschaftlichen Gesamtkosten für die Transformation des Gebäudesektors zu Lasten des vermietenden Eigentümers zu befreien. Dies gilt umso mehr, als dass der Gesetzgeber vermietende Eigentümer zu einer Modernisierung gesetzlich verpflichtet. Kann der Mieter die höhere Miete nicht bezahlen, müssen die Sozialträger (Jobcenter und Wohngeldstelle) dafür aufkommen.

Haus & Grund Deutschland fordert, dass es bei gesetzlich angeordneten Modernisierungen stets – also auch hier – keine Härteeinwände des Mieters geben darf.

11. Änderungen der Heizkostenverordnung

Künftig sind Verbrauchserfassung und Abrechnung auch bei Wärmepumpen erforderlich. Haus & Grund Deutschland sieht das kritisch. Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten für alle Nutzer, trotz geringerem Verbrauch. Anders als der Gesetzgeber sind wir der Auffassung, dass dies unionsrechtlich nicht vorgeschrieben ist. Die Ausnahme für Wärmepumpen lässt sich weiterhin auf den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz stützen, der nach wie vor Bestandteil der EU-Energieeffizienzrichtlinie ist.

Haus & Grund Deutschland fordert, den Betrieb der Wärmepumpe von den Vorschriften der Verbrauchserfassung auszunehmen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.