

Berlin, 28.02.2020

Stellungnahme des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

A. Grundsätzliches

Am 22. Januar 2020 hat die Bundesregierung den Entwurf eines Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (Gebäudeenergiegesetz, GEG) dem Deutschen Bundestag zugeleitet. Im Wege der Novellierung des Energieeinsparrechts kodifiziert die Bundesregierung das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Neben der Zusammenlegung der oben genannten Gesetze und Verordnungen werden mit der Definition des Niedrigstenergiegebäudestandards die Anforderungen der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (im Folgenden als EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) bezeichnet) zum 1. Januar 2019 für neue öffentliche Nichtwohngebäude und ab 1. Januar 2021 für alle neuen Gebäude umgesetzt. Dabei gelten die aktuellen energetischen Anforderungen für Bestand und Neubau fort. Darüber hinaus werden die der Versorgung zugrunde liegenden Primärenergiefaktoren zukünftig erstmals gesetzlich geregelt.

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) begrüßt ausdrücklich die Absicht, EnEG, EnEV sowie EEWärmeG in einem gemeinsamen Rechtsrahmen zusammenzuführen. Dies ist nach dem Scheitern des ersten Anlaufs zu einem Gebäudeenergiegesetz in der vergangenen Legislaturperiode ein richtiger und notwendiger Schritt. Gleichwohl muss festgestellt werden, dass mit dem vorliegenden Gesetzentwurf zwar die angestrebte Zusammenführung umgesetzt wird, teilweise aber benötigte Vereinfachungen, Flexibilisierungen, Begriffsbestimmungsklarstellungen und Konsolidierungen des Rechtsrahmens nur bedingt erfolgen.

Das Fortgelten der aktuellen, bereits sehr ambitionierten energetischen Anforderungen, auf dem Niveau der EnEV 2016 ist sinnvoll, denn es bedeutet ein Durchbrechen der Tendenz zu immer strengerem, im Hinblick auf Ressourcenschonung und Klimaschutz jedoch weitgehend wirkungslosem Ordnungsrecht. Die Einführung eines Quartiersansatzes sowie leichte Verbesserungen beim Einsatz erneuerbarer Energien sind richtige, wenn auch noch nicht ausreichende Ansätze hin zu mehr Flexibilität im Energieeinsparrecht.

Dies wird durch die zur Vorbereitung des Gesetzentwurfs durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen (im Folgenden Begleitforschung genannt) des BMWi bestätigt. In Bezug auf das Anforderungsniveau der EnEV 2016 heißt es dort: *„Bei den Nichtwohngebäuden führen die neuen Rahmenbedingungen dazu, dass überwiegend das aktuelle Anforderungsniveau das Kostenoptimum der untersuchten Varianten darstellt. Bei dem Verbrauchermarkt, dem Hochschulgebäude und der Shopping Mall ist das Anforderungsniveau 2014 das kostengünstigste (...).“* Für die Weiterentwicklung der Neubaustandards bestünden *„immer weniger Spielräume“*. Hingegen sollte an Flexibilisierungsoptionen festgehalten werden: Eine bessere Anrechenbarkeit schaffe attraktive wirtschaftliche Möglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund plädieren wir mit Nachdruck dafür, hinsichtlich der energetischen Anforderungen an Neubau und Bestand keine Änderungen am vorliegenden Gesetzentwurf vorzunehmen. Gleiches gilt für den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Es ist elementar richtig und wichtig, dass dieser in der derzeitigen Form erhalten bleibt, wie es in § 5 und § 101 GEG vorgesehen ist.

Die Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots trägt wesentlich dazu bei, die Akzeptanz der Energie- und Wärmewende in der Breite der Bevölkerung zu erhalten und zu stärken. Um eine sozialverträgliche Energie- und Wärmewende im Gebäudebestand zu ermöglichen, bedarf es zusätzlicher Fördermittel. Diese sollten einen relevanten Anteil der energiebedingten Kostenanteile an den Gesamtkosten ausmachen.

Der ZIA hat bereits in der Vergangenheit anerkannt, dass es im Gebäudebereich, sowohl bei Wohn- wie auch bei Nichtwohngebäuden unterschiedlicher Nutzung, ein Potential zur Primärenergieeinsparung gibt. Dieses Potential kann nur unter Wahrung der im Koalitionsvertrag der laufenden Legislaturperiode festgelegten Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Freiwilligkeit zu einer effizienten und effektiven Klimapolitik führen. Insbesondere sollte zukünftig im Rahmen der Sektorkopplung die Anrechenbarkeit von Energieträgern aus erneuerbaren Quellen weiterentwickelt und verbessert werden. Es ist ebenfalls ausdrücklich im Koalitionsvertrag festgehalten, dass zur Erreichung der Klimaziele und zur Beschleunigung der Energiewende im Wärmesektor neben der Energieeffizienz auch der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebereich weiter voranzubringen ist. Da die Emissionen eines Gebäudes stark abhängig von der CO₂-Intensität des Strommixes sind, muss anerkannt werden, dass sich der Gebäudesektor in einem starken Abhängigkeitsverhältnis vom Energiesektor befindet (vgl. „Technical Report on Taxonomy“ der Technical Expert Group on Sustainable Finance).

Die bislang bestehende Technologieoffenheit im Energieeinsparrecht hinsichtlich der Wahl der jeweiligen Maßnahmen bei Gebäudehülle, Anlagentechnik und dem Einsatz erneuerbarer Energien sowie anderer Effizienztechnologien, wie Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme muss erhalten bleiben. Es sollte bewährten marktwirtschaftlichen Prinzipien überlassen bleiben, die energetisch günstigste, emissionsärmste und wirtschaftlichste Lösung für das in Frage stehende Gebäude, Gebäudeensemble oder Quartier mit seinen standortbedingten Gegebenheiten zu finden. In unterschiedlichen Regionen können verschiedene Technologien effizient sein, auch müssen mögliche negative bauphysikalische Begleiterscheinungen, wie beispielsweise Feuchtigkeitsschäden, vermieden werden.

Die Forderung nach Technologieoffenheit ist im Gesetzentwurf jedoch noch nicht weitgehend genug entwickelt worden. Nach wie vor gibt es keine Gleichbehandlung von Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien. Dies betrifft insbesondere die Anrechnung nicht gebäudenaher Erzeugung. Damit können die Potentiale, die die Energiewende mit dem weiteren Ausbau der erneuerbaren Stromerzeugungskapazitäten zunehmend auch für die Wärmewende bietet, noch nicht ausreichend genutzt werden: Für die Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien wird lediglich ein kleines Fenster zur Nutzung gebäudenah installierter Photovoltaikanlagen geöffnet. Die Anrechenbarkeit wird aber selbst in dieser Anwendung in der Anlagengröße gedeckelt, womit das vorhandene Flächenpotenzial zur Anrechnung nicht ausgenutzt werden kann.

Durch den Verzicht auf eine Erweiterung des Bilanzrahmens des Energieeinsparrechts (vgl. Begründung zu § 23 GEG, Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien) wird auf die Möglichkeiten und die Notwendigkeiten, welche die Energiewende zunehmend bietet, nicht in ausreichendem Maße eingegangen. In der Folge besteht die Gefahr, dass leicht erschließbare Potentiale ungenutzt bleiben.

Hier bedarf es einer Einarbeitung bzw. Weiterentwicklung der Nutzung von Werkzeugen, wie z.B.:

- Anrechnung von nicht am Gebäude erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien
- Anrechnung von Power to Heat / to Cool / to Power-Einsatz
- Direktvermarktung von Strom aus erneuerbaren Energien, der über Vermarktungsplattformen in Echtzeit bilanziert wird
- Power to Gas-Einsatz zentral/dezentral oder über das Gasnetz bilanziert; Einsatz von CO₂-freiem Gas

Aus Sicht des ZIA sollte sich das Energieeinsparrecht mittel- bis langfristig am CO₂-Ausstoß der Gebäude orientieren. Die kosteneffiziente Reduktion von CO₂ sollte daher im Gebäudeenergiegesetz Priorität erhalten.

B. Im Einzelnen – In der Reihenfolge der Gesetzesparagrafen

1. Begriffsbestimmungen (§ 3 GEG)

a. Quartier und räumlicher Zusammenhang (§ 3 Abs. 1 GEG)

In § 3 Abs. 1 GEG sollten Definitionen der Begriffe des Quartiers und des räumlichen Zusammenhangs aufgenommen werden. Dies sollte wiederum einheitlich und vereinfachend für Wärme, Kälte und Strom erfolgen sowie sich in Abkehr des Erfordernisses der Unmittelbarkeit auf einen einfachen räumlichen Zusammenhang im Quartier beziehen. In entsprechender Konsequenz sollte der Begriff „unmittelbar“ in den §§ 3 Abs. 2 Nr. 3, 20 Abs. 4, 22 Abs. 1 Nr. 1a und 23 Abs. 1 Nr. 1 GEG gestrichen werden. Ergänzend sollte, unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des BGH, herausgestellt werden, dass – bis zu einer Novellierung des EnWG - die jetzt vorliegenden Beschränkungen nicht für die Verteilung von leitungsgebundener Wärme/Kälte (etwa aus BHKW-Anlagen) Anwendung finden.

Eine entsprechende gesetzliche Klarstellung ist erforderlich, da gegenwärtig bestehende unterschiedliche Interpretationsansätze eine hinreichend sichere Einordnung nicht zulassen. Gerade der Begriff des Quartiers bedarf der Definition, um langfristige Investitionsentscheidungen mit der erforderlichen Verbindlichkeit zuordnen zu können. Der ZIA empfiehlt die folgenden Definitionen im Sachzusammenhang des GEG zu sehen und wie folgt auszugestalten:

Ein Quartier besteht aus mehreren flächenmäßig zusammenhängenden privaten und/oder öffentlichen Bestandsgebäuden und/oder Neubauten einschließlich öffentlicher Infrastruktur. Die Gebäudarten im Quartier können sein: Wohnen, Handel, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen. Das Quartier entspricht einem Gebiet unterhalb der Stadtgröße. Eine quartiersbezogene Versorgung erstreckt sich über die Grundstücksgrenzen der Erzeugungsanlage hinaus. Mindestens ein Abnehmer muss an das Netz (Strom, Gas, Wärme, Wasser) angeschlossen sein, der nicht gleichzeitig Eigentümer oder Betreiber der Erzeugungsanlage ist. Auch stellen Straßen und Wege nicht notwendiger Weise eine Quartierstrennung dar. Um Missverständnissen vorzubeugen empfiehlt es sich, die wärme- und stromseitige Versorgung voneinander, wie folgt abzugrenzen:

Quartiersbezogene Stromversorgung ist z.B. eine stromseitige Arealversorgung. Unter quartiersbezogene Wärmeversorgung fällt Fernwärme, aber auch ein anderes (Nah-) Wärmenetz, das von einem Gebäudeeigentümer zu einem anderen verläuft. Erzeugungsseitig müssen auch die Nutzungsformen Power to Heat (z.B. Nutzen statt Abregeln) und Power to Gas sowie auch Biogas beinhaltet sein, auch wenn die jeweilige Strom- bzw. Gaserzeugung außerhalb des Quartiers erfolgt.

Der Begriff der „Kundenanlage“ steht im Zusammenhang mit den aktuell in der Energie- und Immobilienwirtschaft häufig gebrauchten Bezeichnungen der Quartierslösung, Sektorkopplung, Digitalisierung, E-Mobilität und der Dezentralisierung sowie den Mieterstrommodellen.

Der Kartellsenat des BGH konkretisierte in zwei Leitsatzentscheidungen den bisher umstrittenen Begriff der Kundenanlage auf der Grundlage von § 3 Nr. 24a EnWG. Die Voraussetzungen sind nach dieser energiewirtschaftsrechtlichen Bestimmung gegeben, wenn (u.a.) Energieanlagen zur Abgabe von Energie sich auf einem räumlich zusammengehörenden Gebiet befinden und für die Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs bei der Versorgung mit Elektrizität und Gas unbedeutend sind. Die genannten Abgrenzungen sind von erheblicher Relevanz sowohl für die Immobilienwirtschaft als auch für die örtlichen Verteilnetzbetreiber, nicht zuletzt vor

dem Hintergrund von Quartiersentwicklungen in Neubau und Bestand, der Umsetzung von Mieterstrommodellen und Fragen der Versorgungssicherheit – etwa im Rahmen der Grundversorgung. Selbstverständlich muss, unabhängig von der Diversifizierung über Kundenanlagen, die Stabilität und Verlässlichkeit der Netze zur allgemeinen Versorgung gewährleistet sein.

Als entscheidungsrelevante Kriterien berücksichtigt der BGH die Zahl der Letztverbraucher, die geografische Ausdehnung, die Menge der durchgeleiteten Energie sowie weitere Merkmale, wie etwa die konkrete Vertragsausgestaltung und ggf. weitere zusätzliche andere angeschlossene Kundenanlagen. Die Bewertung bzw. Gewichtung der einzelnen Kriterien zueinander obliegt der gerichtlichen Entscheidung im konkreten Einzelfall und bietet somit lediglich Anhaltspunkte, jedoch keine allgemein verbindliche Schablone. Ausdrücklich hingewiesen sei jedoch darauf, dass, abweichend von den Einschätzungen des OLG Düsseldorf, die Einstufung des einen Quartiers nicht an dem Umstand gescheitert wäre, dass das Gebiet von einer mehrspurigen Straße durchquert wird, die nicht zuletzt auch dem Durchgangsverkehr dient.

Zusammenfassend liegt ein räumlich zusammengehörendes Gebiet im Sinne einer Kundenanlage auch dann vor, wenn es sich über mehrere Grundstücke erstreckt und diese Grundstücke nahezu ausschließlich über diese Kundenanlage versorgt werden, soweit die Grundstücke aneinandergrenzen, nicht verstreut liegen und ein in sich geschlossenes, von äußeren Grundstücksgrenzen begrenztes Gebiet abbilden. Hierbei ist es unschädlich, wenn im Einzelfall auch Grundstücke eingeschlossen werden, die nicht durch die Kundenanlage versorgt werden, wenn deren Bedeutung im Rahmen einer Gesamtabstufung als gering einzustufen ist.

Reale Quartiere werden jedoch häufig durch juristische „Barrieren“ wie Straßen, Flüsse, Bahntrassen oder fremde Liegenschaften getrennt, was im Sinne des GEG sinnvolle Quartierskonzepte häufig unterbindet. Für die Sektorkopplung als Verknüpfung von Strom-Eigenerzeugung mit der Wärme- und Kälteerzeugung sowie der Elektromobilität verhindern diese Barrieren bisher in der Regel die wirtschaftliche Umsetzung und den großflächigen Rollout beispielhafter Lösungen. Aus diesem Grund schlagen wir vor, folgende Formulierungen in § 3 Nr. 27 einzufügen:

Ein räumlicher Zusammenhang ist gegeben, wenn sich mehrere Gebäude in Planung, Neubau oder Bestand in einem als einheitlich wahrnehmbaren Quartier befinden, welches

- einen optisch architektonischen Zusammenhang nach innen aufweist und die einzelnen Gebäude einen ähnlichen energetischen Gebäudestandard erreichen
- ein energiewirtschaftlicher funktionaler Zusammenhang besteht, etwa durch eine gemeinsame leitungsgebundene Wärme- oder Kälteversorgung
- und eine das Quartier kennzeichnende Begrenzung nach außen vorliegt – etwa durch einen Bebauungsplan oder mittels Bahnlinien, Flussläufe, Autobahnen, Wälder oder landwirtschaftliche Nutzung.

Öffentliche Straßen und Wege stehen der Annahme eines räumlichen Zusammenhangs nicht entgegen, soweit sie auch zur mittelbaren Erschließung des Quartiers dienen oder funktional erforderlich sind.

b. Erneuerbare Energien (§ 3 Abs. 2 GEG)

In § 3 Abs. 2 Nr. 2 GEG sollte die Nutzung von Abwärme zusätzlich zur Umweltwärme als erneuerbare Energie mit aufgenommen werden: Hierdurch würde beispielsweise die Nutzung der Fortluft als Wärmequelle für einen Wärmepumpenprozess attraktiver, gleichzeitig ist die Abkühlung der Fortluft unter Außenlufttemperatur effektiver als eine getrennte Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Als „Abwärme“ wäre hierbei die Wärme oder Kälte anzusehen, die aus technischen Prozessen und aus baulichen Anlagen stammt, deren Hauptziel die Erzeugung eines Produkts oder die Erbringung einer Dienstleistung oder eine Energieumwandlung ist, die ohne Nutzung der Abwärme ungenutzt in die Umwelt abgeführt werden müsste.

Zudem ist eine Änderung von § 3 Abs. 2 Nr. 3 GEG dahingehend erstrebenswert, nach der als erneuerbare Energie die Nutzung von Strom aus erneuerbaren Quellen anerkannt wird. Voraussetzung hierfür sollte ein jährlicher Nachweis über den Deckungsanteil erneuerbarer Energiequellen am Gesamtstromverbrauch des Gebäudes/Quartiers sein. Die Flexibilisierung des Stromverbrauchs und die Sektorkopplung im Sinne von systemdienlichem Demand-Side-Management sind wesentliche Elemente der Energiewende, die im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes an dieser Stelle verankert werden könnten.

c. Biomasse (§ 3 Abs. 3 GEG)

In § 3 Abs. 3 GEG sollte eine weitere Kategorie aufgenommen werden, mit der synthetische, aus erneuerbaren Energien und CO₂-gewonnene Brennstoffe ebenfalls als Biomasse definiert werden. Der ZIA schlägt dementsprechend vor, in § 3 Abs. 3 GEG folgende Nr. 7 zu ergänzen:

„7. synthetische gasförmige oder flüssige Brennstoffe, die aus erneuerbarem Strom gewonnen werden.“

2. Vorbildfunktion der öffentlichen Hand (§ 4 GEG)

Der ZIA begrüßt, dass die bereits in der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) festgeschriebene Vorbildfunktion der öffentlichen Hand bei der Energieeffizienz im Gebäudesektor nunmehr auch in das GEG aufgenommen werden soll: Die geplante Vorbildfunktion der öffentlichen Hand bei der Reduzierung des Energieverbrauchs von und in Gebäuden ist aus unserer Sicht nicht nur eine wichtige Geste, sondern dringende Notwendigkeit, wenn die ambitionierten Klimaziele erreicht werden sollen. Diese Vorbildfunktion sollte zur Stärkung der Transparenz und als Anregung für alle Akteure regelmäßig durch einen Bericht über die erzielten Erfolge, Fortschritte und das Vorgehen zum Ausdruck gebracht werden.

Der ZIA schlägt daher vor, § 4 Abs. 2 GEG wie folgt zu ergänzen (ergänzte Wörter fett gedruckt):

*„Die öffentliche Hand informiert **jährlich** über die Erfüllung der Vorbildfunktion, **insbesondere über den realen Energieverbrauch und über die Wirtschaftlichkeit der umgesetzten Maßnahmen**, im Internet oder auf sonstige geeignete Weise; dies kann auch im Rahmen der Information der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Bundes und der Länder über den Zugang zu Umweltinformationen geschehen.“*

Die im Gesamtkontext widersprüchliche Zulässigkeit der Anrechenbarkeit von Biomethan in Kesselanlagen nur für die öffentliche Hand gemäß § 52 Abs. 3 GEG empfehlen wir zu streichen.

3. Verordnungsermächtigung zur Verteilung der Betriebskosten und zu Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (§ 6 GEG)

Der ZIA begrüßt grundsätzlich den überarbeiteten § 6 GEG mit dem Interoperabilitätsgebot bei der Verarbeitung von Daten aus Submetering-Systemen (Wärme/Wasser). Dies fördert Technologieoffenheit und innovative Geschäftsmodelle. Was Interoperabilität ist, muss immer gesamthaft und nicht durch einzelne Nutzer bestimmt werden. Ebenso unterstützt der ZIA die Differenzierung der Schutzprofile bei Strom einerseits und Submetering andererseits, wobei darüber hinaus eine Diskriminierung deutscher Hersteller und Dienstleister gegenüber EU-Marktteilnehmern, die dem freien Waren- und Dienstleistungsverkehr unterliegen, vermieden werden sollte.

4. Auslegung des Niedrigenergiegebäudestandards (§ 10 GEG)

Der ZIA begrüßt ausdrücklich die Definition der aktuell gültigen energetischen Anforderungen der EnEV 2016 als von der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) geforderten nationalen Niedrigenergiegebäudestandard. Die Immobilienwirtschaft hatte dies stets gefordert.

Die aktuellen energetischen Anforderungen stellen das Optimum des derzeit wirtschaftlich-technisch Machbaren dar. Bei weiterer Verschärfung der EnEV 2016 wäre im Bereich der Nichtwohngebäude die Wärmeversorgung nicht mehr mit allen Energieträgern möglich bzw. würde unverhältnismäßig hohe Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle stellen. Die Technologieoffenheit wäre damit nicht mehr gegeben. Zudem lässt sich auf diesem Wege keine nennenswerte zusätzliche Reduktion der CO₂-Emissionen erreichen. Die hierfür aufgewendeten finanziellen Mittel könnten an anderer Stelle, z.B. im niedriginvestiven Bereich, sinnvoller allokiert werden.

Dies wurde im Übrigen auch im Kurzgutachten zur Aktualisierung und Fortschreibung der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sowie zu Flexibilisierungsoptionen im Rahmen der Begleitforschung des BMWi zum Gebäudeenergiegesetz bestätigt. In Bezug auf das Anforderungsniveau der EnEV 2016 heißt es dort: *„Bei den Nichtwohngebäuden führen die neuen Rahmenbedingungen dazu, dass überwiegend das aktuelle Anforderungsniveau das Kostenoptimum der untersuchten Varianten darstellt. Bei dem Verbrauchermarkt, dem Hochschulgebäude (...) und anderen Sondernutzungen (...) ist das Anforderungsniveau 2014 das kostengünstigste (...)“*

Bezüglich der Wohngebäude heißt es: *„Bei dem großen Mehrfamilienhaus weist unter Berücksichtigung des Energiekostenszenarios „Bundesregierung“ das bestehende Anforderungsniveau höhere Kapitalkosten als das Anforderungsniveau 2014 auf.“*

5. Baulicher Wärmeschutz (§ 19 GEG)

Bisher gilt für Gebäudezonen mit mehr als vier Metern Raumhöhe, die durch dezentrale Gebläse- oder Strahlungsheizungen beheizt werden, dass der Anforderungswert das 1,0-fache des Jahres-Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes nicht überschreiten darf. Nach dem vorliegenden Gesetzentwurf ist auch für diese Gebäudezonen der Anforderungswert des Jahres-Primärenergiebedarfs mit dem Faktor 0,75 zu multiplizieren. Daraus ergibt sich für diese Gebäude eine Verschärfung der Anforderungen um 25 Prozent. Im Gegenzug für diese Verschärfung sollen Gebäudezonen mit mehr als vier Metern Raumhöhe, die durch dezentrale Gebläse und Standheizungen beheizt werden, von der Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien befreit werden, vgl. § 10 Abs. 4 GEG.

Der Entfall der Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien ist zu begrüßen. Es stellt sich die Frage nach der Definition der Raumhöhe bei verschiedenen Immobilientypen. Im Falle von Logistikimmobilien ist die Höhe Unterkante Binder maßgeblich.

6. Referenzklimazone Potsdam (§§ 20 und 23 GEG)

Im Unterschied - etwa zu den kleineren EU-Mitgliedsländern - sollten in Deutschland für die Festlegung baulicher Mindestanforderungen weiterhin unterschiedliche klimatische Bedingungen Berücksichtigung finden. Vor diesem Hintergrund ist eine einheitliche/verbindliche Festlegung auf die "Klimadaten von Potsdam" kritisch zu werten. Die Immobilienwirtschaft begrüßt grundsätzlich Vereinfachungen. Diese sollten jedoch im tatsächlichen Anwendungsfall nach Sinn und Zweck nachvollziehbar sein. Damit die Planung energieeffizienter Gebäude die Realität auch nach dem Referenzgebäudeprinzip weitestgehend wiedergibt, sollte zusätzlich sichergestellt werden, dass für die baulichen Mindestanforderungen die Referenzklimadaten gemäß der Klimazone für den jeweiligen Standort genutzt werden können. Diese sind unter anderem in den Klimazonen der Testreferenzdaten der aktuellen VDI 2078 mit Stand von 2016 wiedergegeben.

7. Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs von Wohngebäuden (§ 20 GEG)

Nach einer Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2023 soll das Berechnungsverfahren von DIN V 4108-6 in Verbindung mit DIN V 4701-10 auf die Berechnung nach DIN V 18599 umgestellt werden. Wenn die DIN V 18599 nicht rechtzeitig vor Ablauf der Frist um das noch ausstehende Tabellenverfahren für die Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs für Wohngebäude ergänzt wird, soll die Frist rechtzeitig vorher verlängert werden.

Der ZIA begrüßt die Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2023. Es sollte mit ausreichendem Vorlauf zum Stichtag einer Umstellung nochmals geprüft werden, ob die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen.

8. Weiterentwicklung der Primärenergiefaktoren (§ 22 GEG)

Die Regelwerke zur Ermittlung und Überprüfung der Primärenergiefaktoren bedürfen einer demokratisch legitimierten Grundlage. Daher ist die Aufnahme einer gesetzlichen Regelung zu den Primärenergiefaktoren richtig und ausdrücklich zu begrüßen, ebenso wie die zu verwendenden Emissionsfaktoren einzelner Energieträger. Eine Neufestlegung der primärenergetischen Bewertung muss immer direkt eine Anpassung des Anforderungsniveaus im Gebäudeenergiegesetz zur Folge haben und deshalb mit einer GEG-Novellierung verbunden werden. Geänderte Primärenergiefaktoren können zudem zu höheren Kosten bei der Gebäudesanierung führen oder zu einer Wertminderung der Gebäude bei Verkauf oder Vermietung. Sie stehen damit im Widerspruch zum Wirtschaftlichkeitsgebot bzw. dem Gebot der Technologieoffenheit. Auch aufgrund dieser großen Tragweite für die Bevölkerung sollten Änderungen an den Primärenergiefaktoren immer mit einer Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes und damit mit einer Beteiligung des Deutschen Bundestages diskutiert werden.

Richtig ist auch, dass die in der derzeit gültigen EnEV festgelegten Primärenergiefaktoren weitgehend bestehen bleiben. Dies ist wichtig, da jede Änderung von Primärenergiefaktoren massive Auswirkungen auf die energetische Planung eines Gebäudes hat. Um Architekten, Planern und Bauherren möglichst über einen längeren Zeitraum konstante Rahmenbedingungen zu geben, sollten die Primärenergiefaktoren auch bei zukünftigen Novellierungen des Gebäudeenergiegesetzes „mit Augenmaß“ und in möglichst großen Zeitabständen angepasst werden. Dieser Sachzusammenhang gilt auch für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und nicht zuletzt auch für die Gewährung von Fördermitteln der öffentlichen Hand (etwa KfW-Förderprogramme).

Die Einführung eines abgesenkten Primärenergiefaktors nach § 22 Absatz 1 Satz 1 GEG für gebäudenah erzeugtes Biogas und Bioöl ist zu begrüßen. Damit wird die Anrechenbarkeit erneuerbarer Energien richtigerweise verbessert und den Vorteilen effizienter und nachhaltiger Nahwärmelösungen Rechnung getragen. Der ZIA hält es für erforderlich, auch synthetisch aus erneuerbaren Energien erzeugte Energieträger mit zu berücksichtigen und schlägt, wie bereits ausgeführt, eine entsprechende Ergänzung des § 3 Abs. 3 GEG vor (siehe oben unter B.1.b).

Konsequenterweise sollte die Anrechnung auch auf erneuerbaren Strom aus gebäudefernen Quellen im § 23 GEG (Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien) ausgeweitet werden, siehe hierzu bereits oben unter B.1.a).

Die im Gesetzentwurf vorliegende Struktur behindert eine Umsetzung der Sektorkopplung. Hier sind weitere Anpassungen notwendig. Die Nutzung von Anlagen erneuerbarer Wärme beispielsweise mittels Wärmepumpen oder die Nutzung von Strom nach dem Prinzip „Nutzen statt Abregeln“ führen im aktuellen Bewertungssystem regelmäßig zur Verschlechterung des Primärenergiefaktors in Wärmenetzen. Wärmepumpen sollten im Regelfall generell mit dem Primärenergiefaktor von 1,8 für die Antriebsenergie Strom bewertet werden, da ansonsten in gemeinsamer Bilanzierung

mit Blockheizkraftwerken deren Antriebsstrom indirekt mit dem Verdrängungsstrommix von 2,8 bewertet werden. Durch die direkte Nutzung des Stroms aus Blockheizkraftwerken verringert sich ansonsten die Gutschrift für die Netz-Einspeisung. Strom, der entsprechend den Anforderungen der Netzbetreiber oder entsprechend sonstiger anerkannter Modelle nach dem Prinzip „Nutzen statt Abregeln“ eingesetzt wird, ist ausschließlich regenerativer Strom und daher mit dem Primärenergiefaktor 0 zu bewerten.

9. Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 23 GEG)

Eine Verbesserung der Anrechnung des Stroms aus erneuerbaren Energien ist unabdingbar und Grundvoraussetzung für die Immobilienwirtschaft, den Energieverbrauch fossiler Energieträger zu senken. Dies gilt insbesondere für die stromintensiven Wirtschaftsimmobilien.

Das Kurzgutachten zur Aktualisierung und Fortschreibung der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sowie zu Flexibilisierungsoptionen im Rahmen der Begleitforschung des BMWi zum Gebäudeenergiegesetz kommt zu dem Ergebnis, dass immer weniger Spielräume für eine Weiterentwicklung der Neubaustandards bestehen. Mit der geplanten besseren Anrechenbarkeit von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erhielten Bauherren und Eigentümer hingegen eine wirtschaftlich attraktive Möglichkeit für die energetische Optimierung.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Anrechenbarkeit für Strom aus erneuerbaren Energien ist zu begrüßen, jedoch nicht weitreichend genug. Zum einen schränken die im Gesetzentwurf in § 23 Abs. 1 GEG vorgesehenen Voraussetzungen den Anwendungsbereich zu stark ein, zum anderen sollten bei der Höhe der Gutschrift die Besonderheiten bei mehrstöckigen Gebäuden deutlichere Berücksichtigung finden, da das Verhältnis der Dachfläche zur Nutzfläche ungünstiger wird und aufgrund zusätzlicher Technik, z.B. der Fahrstuhltechnik, regelmäßig vergleichsweise zu wenig Fläche auf dem Dach vorhanden ist.

Der ZIA schlägt daher vor, die Anwendbarkeit des § 23 GEG nicht auf die in § 23 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 GEG vorgesehenen Fälle zu beschränken, sondern grundsätzlich auf die Definition des Stroms aus erneuerbaren Energien, wie von uns vorgeschlagen (vgl. oben unter B.1.b), zu verweisen und § 23 Abs. 1 GEG wie folgt zu fassen:

„(1) Strom aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 3 dieses Gesetzes, der in einem zu errichtenden Gebäude eingesetzt wird, darf bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs des zu errichtenden Gebäudes nach § 20 Absatz 1 oder Absatz 2 und nach § 21 Absatz 1 und 2 nach Maßgabe von Absatz 2 bis 4 in Abzug gebracht werden.“

§ 23 Abs. 2, 3 GEG sollte durch eine einfache gemeinsame Regelung ersetzt werden, die den Gedanken der Zulässigkeit der Anrechenbarkeit von Strom aus erneuerbaren Energien unabhängig vom Gebäudebezug zulässt.

In der konsequenten Umsetzung der übergeordneten ZIA-Grundsätze – Technologieoffenheit, marktwirtschaftlicher Ansatz und Wettbewerb um die jeweils effizienteste und ökonomischste Lösung – sollten einzelne Formen der Energie- und Wärmeerzeugung nur in gut begründeten Ausnahmefällen ausgeschlossen werden. Ein Verbot oder eine Nichtzulassung sollte stets das letzte Mittel bleiben.

Im Ergebnis sollte daher die elektrische Direktheizung – ohne Einschränkung – zugelassen werden.

10. Anrechnung mechanisch betriebener Lüftungsanlagen (§ 28 GEG)

Mit der im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Regelung wird die Anrechnung der Lüftungstechnik an die Bedingungen des Nachweises der Luftdichtheit (in der Praxis mit dem Blower-Door-Test) gebunden. Der ZIA begrüßt, dass dies als Vorgabe nur auf Wohngebäude anzuwenden ist: Im Nichtwohnungsbau würde dies zu Schwierigkeiten in der Umsetzung führen, erst recht, wenn, wie im Handel üblich, ein schrittweiser Ausbau erfolgt.

11. Modellgebäudeverfahren (Anlage 5 zu § 31 Abs. 1 GEG)

In den Regelungen der Anlage 5 werden Wärmenetze nicht nach unterschiedlichen Primärenergiefaktoren differenziert, womit die Praxis unzureichend abgebildet wird. Eine Differenzierung würde Unternehmen und Behörden deutlich entlasten und Bürokratie reduzieren.

Der ZIA schlägt daher vor, die Tabellen der Anlage 5 zu § 31 Abs. 1 GEG jeweils um zwei zusätzliche Zeilen für Wärmenetze zu ergänzen. Die Tabellen sollten um die PEF-Werte 0,5 und 0,3 für Wärmenetzsysteme mit den entsprechenden Wärmeschutzvarianten ergänzt werden.

12. Nutzung von Erneuerbaren Energien zur Wärmeerzeugung bei einem zu errichtenden Gebäude (Abschnitt 4, §§ 34-45 GEG)

Die Vorschriften legen die konkreten Anforderungen an die und den Umfang der Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs von zu errichtenden Gebäuden fest und bestimmen, mit welchen Ersatzmaßnahmen anstelle der Nutzung erneuerbarer Energien die Anforderungen erfüllt werden können. Die Vorschriften entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Regelungen des EEWärmeG.

Als Neuerung gegenüber dem bisherigen EEWärmeG wird gemäß § 36 GEG anders als bisher gebäudenah erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien zur Erfüllung der Anforderung zur Nutzung erneuerbarer Energien anerkannt. Der ZIA begrüßt, dass mit dem Gesetzentwurf nunmehr auch Strom aus erneuerbaren Energien die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien erfüllen kann.

Konsequent wäre hier, auch die Kälteerzeugung aus diesem Strom gemäß § 41 GEG anzuerkennen. Der ZIA schlägt daher vor, folgenden § 41 Abs. 2 Nr. 3 GEG zu ergänzen, der sich auf die von uns vorgeschlagene Definition des Stroms aus erneuerbaren Energien (vgl. oben unter B.1.b) bezieht:

„3. durch elektrische Kälteerzeugung aus Strom aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 3 dieses Gesetzes“

Bei der Kälte aus erneuerbaren Energien fehlt die Außenluft als regenerativ erzeugter Energieträger. Insbesondere energieintensive Gebäude, wie z.B. Serverzentren, können durch die Kühlung mit Außenluft ein erhebliches Maß an Energie einsparen. Bei der Erzeugung von Wärme im Zusammenhang mit Luft (§ 41 GEG) ist es möglich, dies anzurechnen. Simultan sollte dies auch für Kälte durch Außenluft möglich sein.

Ebenso ist die gekoppelte Erzeugung von Wärme und Kälte in Wärmepumpen der regenerativen Erzeugung gleichzusetzen und zur Erfüllung der Anforderungen nach § 10 Absatz 2 Nummer anzuerkennen.

13. Fernwärme oder Fernkälte (§ 44 GEG)

Im Gegensatz zur bisherigen Formulierung im EEWärmeG werden in § 44 GEG lediglich Fernwärme und -kälte, jedoch nicht Nahwärme und -kälte genannt. Da bislang Nahwärme und -kälte in diesem Zusammenhang der Fernwärme und -kälte gleichgestellt waren sowie eine Abkehr hiervon

weder erkennbar ist noch sinnvoll erscheint, sollte in § 44 GEG ergänzend klargestellt werden, dass Nahwärme und -kälte ebenfalls erfasst sind. Dass dies unter dem GEG fortgelten soll zeigt sich bereits daran, dass unter § 3 Abs. 1 Nr. 17 und 18 GEG Fern- und Nahwärme sowie Fern- und Nahkälte gleichlaufend definiert sind.

Der ZIA schlägt daher vor, in § 44 GEG den Begriff der Fernwärme bzw. Fernkälte jeweils um „Nah-“ zu ergänzen oder in der Begriffsbestimmung § 3 bei 19. und 20. durch Streichung des Begriffs „Nah-“.

14. Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes (§ 47 GEG)

Es ist zu begrüßen, dass keine weiteren Nachrüstplichten für bestehende Gebäude geschaffen werden. Nachrüstplichten sollten grundsätzlich auf im Einzelfall begründete Ausnahmen beschränkt werden, da ansonsten der Bestandsschutz rechtmäßig errichteter Gebäude ausgehöhlt würde (Regel-Ausnahme-Verhältnis).

15. Anforderung an ein bestehendes Gebäude bei Änderung (§ 48)

Eine Verpflichtung zu einem „informativem Beratungsgespräch“ lehnt der ZIA ab und schlägt stattdessen die „Empfehlung“ dieser Maßnahme vor. Der Ansatz einer kostenfreien Beratung ist empfehlenswert, jedoch stellt die Verpflichtung eine Marktverzerrung dar. Insbesondere besteht die Gefahr der Verzögerung von Bauvorhaben unter Berücksichtigung der möglicherweise entstehenden Wartezeiten und des zu erwartenden bürokratischen Aufwandes.

16. Betriebsverbot für Heizkessel (§ 72 GEG)

Der Austausch für bestimmte Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, wird verpflichtend. Das Alter kann hier nicht das Kriterium sein, sondern die Energieeffizienz und die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Maximalemissionen, die jährlich messtechnisch nachzuweisen sind.

17. Energetische Inspektion von Klimaanlage (§§ 74-78 GEG)

Der vorliegende Entwurf sieht in § 74 GEG vor, dass Klimaanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 kW einer regelmäßigen Inspektion zu unterziehen sind.

Neue Gebäude mit der entsprechenden Anlagentechnik sind komplexe Systeme, die einer fachgerechten Inbetriebnahme und Optimierung bedürfen. Die Regelungen des § 74 bis 78 GEG sind daher zu begrüßen. Damit lassen sich die Optimierungspotenziale neuer Gebäude erschließen.

Für Nichtwohngebäude wird die Inspektionspflicht bei Vorhandensein eines Gebäudeautomationssystems eingeschränkt. Für Wohngebäude wird diese Maßnahme ebenfalls zugelassen, hier jedoch mit deutlich geringeren Anforderungen an das Automationssystem.

Die Regelung sollte um eine Verpflichtung zur Inspektion der Automationssysteme ergänzt werden. Dabei sind neben der reinen Funktion der Bauteile auch die nutzerabhängig gewählten Betriebsbedingungen wie Nutzungsart und -zeit zu überprüfen. Entsprechend den Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) sowie zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudebereich sollten auch Heizungsanlagen einer verpflichtend vorgeschriebenen energetischen Inspektion unterzogen werden.

Für Neubauten ist ein umfassendes Energiemonitoring sowohl für die Inbetriebnahmephase als auch den langfristigen Betrieb anzustreben.

18. Angaben im Energieausweis (§ 85, Anlage 9 GEG)

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass Energieausweise auch künftig ausschließlich der Information dienen. Der ZIA begrüßt zudem die Pflicht zur Angabe von Treibhausgasemissionen im Energieausweis. Dadurch erhalten Eigentümer, potentielle Käufer und Mieter neben den weiter bestehenden Informationen über die energetische Qualität eines Gebäudes zusätzliche Informationen über die Klimawirkung der Gebäude, die Käufer bzw. Mieter bei der Entscheidung über die Unterzeichnung eines Kauf- bzw. Mietvertrags berücksichtigen können.

Zur Konkretisierung bzw. Ergänzung im Hinblick auf Fernwärme schlägt der ZIA folgende Änderungen in Anlage 9 GEG vor:

- Einfügung zwei weiterer Sätze in Anlage 9 Nr. 2 GEG:

„Wird Fernwärme oder -kälte zur Deckung des Endenergiebedarfs (Wärme, Kälte) eingesetzt und hat der Betreiber des Wärmenetzes einen Emissionsfaktor auf der Grundlage der DIN V 18599-1: 2018-09 Anhang A Abschnitt A.4 und unter Verwendung der entsprechenden Brennstoff-Emissionsfaktoren nach Nummer 3 ermittelt, ist dieser zu verwenden. Im Übrigen sind die entsprechenden pauschalen Emissionsfaktoren nach Nummer 3, Tabellen-Zeile 19 ff. anzuwenden.“

- In der Tabelle in Anlage 9 Nr. 3 GEG ist die Zeile 18 technologieoffen für alle KWK Anwendungen anzupassen: Aufnahme der Fernwärme und Verweis auf die gesamte DIN und damit sowohl auf Teil 1 wie Teil 9.

17	Wärme und Kälte	Wärme aus KWK gebäudeintegriert, gebäudenah oder Fernwärme	Nach DIN V 18599: 2018-09
----	-----------------	--	---------------------------

19. Energieeffizienzklasse eines Wohngebäudes (§ 86 GEG)

Es ist zu begrüßen, dass die Effizienzklasse in Form der Endenergie transparent als Verbrauchsindeikator für den Verbraucher ausgewiesen wird. Wir würden zusätzlich die vorgesehene Ausweisung der CO₂-Emissionen in Form einer Farbskala begrüßen. Insbesondere kann hierdurch eine höhere Vergleichbarkeit der emittierten Treibhausgase erreicht werden.

20. Innovationsklausel (§ 103 GEG)

Die weitergehende Innovationsklausel, wie im Vorentwurf enthalten, die ein „Ausprobieren“ eines alternativen Anforderungssystems für Wohn- und Nichtwohngebäude auf Basis der Treibhausgas-Emissionen zulässt, ist zu begrüßen. Dies geht einher mit dem Auftrag des Koalitionsvertrags, eine Umstellung künftiger Anforderungen auf CO₂-Emissionen zu prüfen.

21. Quartiersansatz (§ 107 GEG)

Die Aufnahme des Quartiersansatzes in das neue Energieeinsparrecht ist zu begrüßen. Damit wird auch eine Vorgabe des Koalitionsvertrags aufgegriffen. Energieeffiziente Lösungen für Quartiersansätze – Vereinbarungen von Bauherren oder Gebäudeeigentümern, deren Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen – werden durch eine gemeinsame Wärme- und Kälteversorgung ermöglicht. Die Aufnahme des Quartiersgedankens in diesem Entwurf ist ein vernünftiger und sinnvoller Schritt, da hierdurch eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung von Gebäuden erreicht werden kann. Insbesondere die Möglichkeit, für Verbesserungen bei der Versorgung von Bestandsgebäuden einen primärenergetischen Vorteil beim Neubau zu erhalten, geht über die Vorschläge aus dem letzten GEG-Gesetzentwurf vom Januar 2017 hinaus und ist zu begrüßen.

Allerdings ist der Ausschluss von Strom aus erneuerbaren Energien eine Verletzung des Grundsatzes der Technologieoffenheit. Die Einbeziehung des Stroms aus erneuerbaren Energien bei

Quartierslösungen wäre ein notwendiger Schritt zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudesektor.

Es wird zudem empfohlen, wie oben unter B.1.a) vorgeschlagen, den Quartiersbegriff in § 3 Abs. 1 GEG zu definieren und im Sinne einer Vereinfachung für alle Energieträger gemeinsam festzulegen.

Der Quartiersansatz sieht aktuell detaillierte Regelungen vor. Ziel sollte sein, eine einheitliche grundlegende Methode zur Bewertung zu definieren. Ein Ansatz hierzu sind Bilanzkreise in Wärmenetzen bei der Bilanzierung. Die mit dem Gesetzentwurf vorgelegten Regelungen für verschiedene Anwendungen wie in § 22 Abs. 1 Ziff. 3 b) GEG (Versorgung eines neuen Gebäudes durch Ersatz eines Kessels), § 27 GEG (gemeinsame Heizungsanlagen) und § 107 GEG (Wärmeversorgung im Quartier) sind komplex und schwer abzugrenzen.

22. Anschluss- und Benutzungszwang (§ 109 GEG)

Ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme wird vom ZIA aus grundsätzlichen marktwirtschaftlichen Erwägungen abgelehnt. Im Prinzip widerspricht er der Forderung nach Technologieoffenheit. Aus klimapolitischen Erwägungen kann ein Anschluss- und Benutzungszwang in begründeten Ausnahmefällen sinnvoll sein, wenn damit, auch unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes, die größte CO₂-Einsparung erzielt wird. Der Nachweis dafür muss durch ein Energiekonzept erbracht werden.

Der ZIA schlägt daher vor, § 109 GEG wie folgt zu fassen (Ergänzungen in fett):

*„Die Gemeinden und Gemeindeverbände können **für Gebäude, Quartiere und Stadtviertel** von einer Bestimmung nach Landesrecht, die sie zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen **Nah-/Fernwärme- oder Nah-/Fernkälteversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen.**“*