

STELLUNGNAHME

Stand: 22. August 2022

Öffentliche Konsultation von BMWK und BMWStB
zu einem Konzept zur Umsetzung der Vorgabe
zu 65-Prozent-EE-für neue Heizungen

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen.....	3
B. Empfehlungen.....	3
C. Beantwortung des Fragenkatalogs.....	8
Block I – Fragen zu den Erfüllungsoptionen	8
Block II – Fragen zu Härtefällen und Sonderfällen	12
Block III – Fragen zu begleitenden Maßnahmen	15

A. Vorbemerkungen

Die kürzlich vom Bundestag beschlossenen Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit der Festlegung des Neubaustandards auf EH55-Niveau brachte in einem wichtigen Punkt deutliche Verbesserungen gegenüber den ursprünglichen Plänen: Mit dem Verzicht auf eine weitere Verschärfung der Dämm-Vorschriften im Neubau kommt dem **Einsatz erneuerbarer Energien** nunmehr eine größere Bedeutung zu. In Hinblick auf die bereits angekündigte künftige Erhöhung des Neubaustandards auf EH40-Niveau sollte die Bundesregierung diesen Weg fortführen.

Das vorliegende Konzeptpapier zur Umsetzung der Vorgabe zu **65-Prozent-EE-für neue Heizungen** sieht die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien im Zuge eines Heizungstauschs bzw. einer -neuinstallation vor und passt daher zu dem nun im GEG angelegten Fokus auf erneuerbare Energien.

Der **ZIA unterstützt die Bundesregierung** in dem Vorhaben, dass ab 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung auf Basis von 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben wird. Dabei kommt es auf eine **praktikable Ausgestaltung** an.

B. Empfehlungen

Variante 1 präferiert

Das Konzept sieht **zwei Varianten** zur Umsetzung der Regelungsziele vor.

- In der ersten Variante werden alle Erfüllungsoptionen gleichberechtigt behandelt. Der Immobilieneigentümer darf eigenständig zwischen den Optionen wählen.
- In der zweiten Variante ist ein Zwei-Stufen-Modell vorgeschlagen. Hierbei ist die Nutzung von grünen Gasen oder fester und flüssiger Biomasse nur möglich, sofern prioritäre Erfüllungsoptionen „technisch nicht möglich, rechtlich nicht zulässig oder wirtschaftlich nicht vertretbar“ sind.

Der ZIA präferiert die **Variante 1**, in der alle Erfüllungsoptionen gleichwertig sind und in der der Immobilieneigentümer eigenständig zwischen den Optionen wählen kann. Das

eröffnet einen **breiteren Erfüllungsspielraum**. Auf dem Weg zur Klimaneutralität sollten alle Technologien und grünen Energieträger genutzt werden, die aktuell und künftig zur Verfügung stehen. Diese Variante sollte auch deshalb gewählt werden, da sie technologieoffener und damit besser geeignet ist, die großflächige Sanierung im sehr heterogenen Gebäudebestand erfolgreich umzusetzen.

Die **Variante 2** geht hingegen mit einem **deutlichen Aufbau von Bürokratie und Nachweispflichten** einher, wodurch der Aufwand erhöht und die Umsetzung der 65% EE-Vorgabe verlangsamt würden.

- Die Tatbestände „technisch nicht möglich“, „rechtlich nicht zulässig“ oder „wirtschaftlich nicht vertretbar“, die festlegen, dass die Stufe 2-Optionen genutzt werden dürfen, sind noch unbestimmt. Es bedürfe hier einer Checkliste mit eindeutigen Definitionen, wann diese Tatbestände vorliegen und damit grüne feste, flüssige oder gasförmige Energieträger eingesetzt werden dürfen. Variante 2 geht daher mit einem deutlichen Aufbau von Bürokratie und Nachweispflichten einher, wodurch der Aufwand erhöht und die Umsetzung der 65% EE-Vorgabe verlangsamt würden.
- Im Konzept ist nicht ausgeführt, wer als Sachverständiger die Nachweisführung und Testierung vorzunehmen habe. Unter „5. Begleitende Maßnahmen“ sind z.B. zertifizierte Energieberater erwähnt und unter „6. Vollzug der Regelungen“ der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger genannt, der die Einhaltung der Regelungen im Zuge der Feuerstättenschau in einem mehrjährigen Turnus überprüfen solle. Die Eigentümer sollen dabei verpflichtet werden, dem Bezirksschornsteinfeger Änderungen an den Anlagen sowie Einbau von Anlagen anzuzeigen. Es ist zu erwarten, dass bei einer Beschränkung auf den Schornsteinfeger und externe zertifizierte Energieberater aufgrund des Fachkräftemangels die Nachweisführung kaum zeitnah erfolgen könnte. Daher plädiert der ZIA dafür, die qualifizierten Fachkräfte in Unternehmen, welche die Energieeffizienzpläne firmenintern planen, umsetzen und kontrollieren, ebenfalls als Sachverständige im Sinne des 65%-EE-Konzepts zuzulassen.
- Die Stufen-Lösung legt den Fokus auf Wärmepumpen und Wärmenetze. Es ist jedoch nicht ersichtlich, warum z. B. Wärmepumpen, die mit grauer elektrischer Energie aus dem noch nicht grünen Strommix betrieben werden, klimaneutralen Lösungen wie grünen Gasen vorgezogen werden sollten. Gleiches gilt in Bezug

auf Wärmenetze, die 2030 erst zur Hälfte grün, also zur anderen Hälfte nicht treibhausgasneutral sein müssen.

Erfüllungsoptionen

Wir befürworten, dass nicht nur Wärmepumpen und Fernwärmenetzanschlüsse als Erfüllungsoptionen zugelassen werden, sondern ein **breiterer Weg mit weiteren Technologien und Energieträgern** vorgesehen ist. **Wärmenetze** und **Wärmepumpen** werden einen wichtigen Baustein für die Klimaneutralität des Gebäudesektors darstellen. Bei einem einseitigen Fokus auf Fernwärme und Wärmepumpe blieben jedoch große Potenziale für grüne Energie und Energieeffizienz, wie grüne feste und gasförmige Energieträger sowie Abwärme-Rückgewinnung, ungenutzt.

Positiv bewerten wir am Konzept die Aufnahme von **Hybridheizungen mit >65% EE-Anteil** als Erfüllungsoption, wodurch die Vorgabe deutlich handhabbarer erscheint. Zur **Abfederung von Spitzenlasten** wird konventionelle Energie im Übergang zu einer vollständigen grünen Energieversorgung mittelfristig noch erforderlich sein.

Die Dekarbonisierung des Gebäudesektors hängt richtigerweise eng mit der des Energie- und des Industriesektors zusammen. Grüne **Fernwärme** stellt hierfür einen zentralen Baustein dar. Es ist wichtig, dass der Anschluss an ein Fernwärmenetz die Vorgaben unabhängig davon erfüllt, ob der Fernwärmeversorger seinen **Transformationsplänen** nachkommt, da der Immobilienbesitzer darauf keinen Einfluss hat. Die Transformationspläne sollten für die Energiewirtschaft verbindlich sein und deren Einhaltung kontrolliert werden.

Zusätzlich sollte ein **verbindlicher energetischer Sanierungsfahrplan** in die Liste der Erfüllungsoptionen aufgenommen werden. Hierbei ist die langfristige Planung des Wegs der jeweiligen Immobilie hin zur Klimaneutralität gemeint. Das entlastet Fachkräfte und Unternehmen, die sich mit einem akuten Fachkräfte- und Materialmangel konfrontiert sehen. Die Erstellung von verbindlichen Sanierungsfahrplänen für die Immobilienwirtschaft versieht die Energie- und Klimaziele für die jeweilige Immobilie mit konkreten Maßnahmen in einem konkreten Zeitrahmen.

Auch sollte in Hinblick auf eine künftige Erhöhung der EE-Vorgabe über 65% hinaus bereits jetzt im Konzept aufgenommen werden, dass die Installation einer **Photovoltaikanlage** perspektivisch als weitere anteilige Erfüllungsoption anerkannt wird. Damit werden schon heute zusätzliche Investitionen von Gebäudeeigentümern in grüne Stromerzeugung belohnt und dadurch angereizt.

Künftig können sich auch weitere treibhausgasneutrale Lösungen zur Wärmeversorgung am Markt etablieren, die über die 65% EE-Pflicht nicht blockiert werden dürfen. Wir empfehlen die **Innovationsklausel** des **§ 103 GEG** für klimaneutrale Lösungen bei der Erfüllung der erneuerbaren-Vorgabe zu öffnen, um diesen den Weg nicht zu verschließen.

Kosten klimaneutraler Lösungen und Ersatzbrennstoffe

Das Konzeptpapier sieht vor, dass bei **grünen Gasen** die im Vergleich zum fossilen Pendant höheren Brennstoffkosten einseitig vom Vermieter zu tragen sind. Ein Vermieter, der die Wärme- und Warmwasserversorgung aus Klimaschutzgründen auf erneuerbare Energien umstellt, darf nicht anteilig oder vollständig auf den Kosten sitzen bleiben. Hier darf kein „künstlicher“ Deckel eingezogen werden, der dazu führt, den Einsatz von erneuerbaren festen oder flüssigen Energieträgern zu verhindern. Die Immobilienwirtschaft nutzt z.B. Biogas in hocheffizienten KWK-Anlagen, um klimaneutrale Energie im Gebäudesektor verstärkt einzusetzen und die Nebenkosten für Mieter möglichst gering zu halten – auch in Hinblick auf die kommende Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Mietern und Vermietern, wo Mieter durch den Einsatz klimaneutraler Energieträger vom CO₂-Preis entlastet werden können.

Begrenzte Betriebslaufzeit von Öl- und Gasheizungen

Der Konzeptvorschlag sieht vor, die Nutzungsdauer von bestehenden Heizungen schrittweise auf 20 Jahre zu reduzieren. So soll im GEG ab 2026 die maximale Betriebslaufzeit von rein fossilen Erdgas- und Erdölkesseln sukzessive von 30 auf 20 Jahre begrenzt werden. Ab 2026 wird der Einbau neuer rein fossiler Öl- und Gasheizungen ausgeschlossen. Für die im Zeitraum von 1996 bis 2024 eingebauten Kessel soll die zulässige Betriebsdauer jährlich von 30 auf 20 Jahre zurückgeführt, d.h. jährlich um einen gleichbleibenden Zeitraum reduziert (jährlich vier Monate), werden.

Das **Verbot des Neueinbaus rein fossiler Öl- und Gasheizungen** und der Ersatz von rein fossilen Bestandsheizungen durch solche mit erneuerbaren Energien ist zu begrüßen. Der ZIA sieht aber die Reduzierung der **Laufzeit auf 20 Jahre für Bestandsheizungen** aufgrund folgender Argumente kritisch:

- Die angedachte Reduzierung der Laufzeit von 30 auf 20 Jahre auch für Bestandsheizungen ist kritisch zu sehen, da voll funktionstüchtigen Heizungen auf einen Schlag ein Drittel ihrer angedachten Lebenszeit genommen wird.
- Bei der vorliegenden Stichtagsregelung müssten zudem kurzfristig viele funktionsfähige Heizungen ausgetauscht werden, die nach den aktuellen rechtlichen Vorgaben noch 10 Jahre länger hätten betrieben werden dürfen. Vor dem Hintergrund der Fachkräfte- und Materialknappheit sind hier Engpässe bei der Umsetzung der geplanten Vorgaben zu erwarten.
- Sollte sich der Austausch des Heizungssystems aufgrund von Kapazitätsproblemen im Markt verzögern (z.B. mangelnde Verfügbarkeit von Wärmepumpen, fehlende Fachkräfte für den Einbau oder zeitlicher Verzug beim Anschluss an ein Wärmenetz aufgrund von Verzögerungen auf Seiten des Fernwärmebetreibers), muss eine Schädlichkeit für die Eigentümer ausgeschlossen sein.
- Unternehmen investieren in langfristig geplanten Modernisierungszyklen. Im Gebäudebestand führt der Wechsel z.B. auf Wärmepumpe häufig zu notwendigen Folgesanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Umrüstung bzw. der Austausch der Lüftungsanlagen oder verstärkte Dämmung. Unternehmen bedienen sich daher des Instruments des Sanierungsfahrplans, um die notwendigen Sanierungsschritte zu planen und Modernisierungsmaßnahmen abzustimmen.
- Für viele Bürger würde diese bis heute noch nicht absehbar gewesene kurzfristige Austauschverpflichtung zu unerwartet kommen. Sie werden oftmals nicht das notwendige Kapital haben, um ihre „bis gestern“ noch erlaubte Heizung „schon übermorgen“ auszutauschen.
- Sollte eine solche Regelung für Heizungen im Gebäudebestand Einzug erhalten, bedarf es einer **frühzeitigen Kommunikation, ausreichend Vorlauf für die Planung**

sowie langfristige angemessene Übergangsregelungen in der Umsetzung für Bürger und Unternehmen.

Sektorkopplung

Die **kommunale Wärmeplanung** ist ein wichtiges Instrument zur Steigerung der Nutzung erneuerbaren Energien im Gebäudesektor. Aktuell läuft parallel die Konsultation eines entsprechenden Gesetzes. Dabei sollte nicht nur die Wärmeversorgung betrachtet werden, sondern auch der **Stromnetzausbau** und die **Anschlusskapazitäten** in Gebäuden. Nur so ist sichergestellt, dass die strombetriebenen Wärmepumpen die Gebäude wirklich beheizen können und der Umbau der Wärmeversorgung nicht an fehlenden Kapazitäten der Stromnetze scheitert. Die beiden Papiere – 65% erneuerbare Energien und kommunale Wärmeplanung – sollten daher eng aufeinander abgestimmt und die Wärmeplanung zu einer **Energieplanung** erweitert werden.

C. Beantwortung des Fragenkatalogs

Block I – Fragen zu den Erfüllungsoptionen

1. Wie beurteilen Sie die Einführung eines Stufenverhältnis bei den Erfüllungsoptionen?

- Der ZIA empfiehlt die Variante 1 ohne Stufenmodell.
- Das Zulassen von mehr Optionen als nur Wärmepumpen und Fernwärme ist ein richtiger Schritt, da es den Pfad zur Klimaneutralität erweitert. Hybridheizungen werden für die Übergangszeit und zur Abfederung von Spitzenlasten benötigt.
- Das in Variante 2 vorgeschlagene Stufensystem grenzt hingegen den Raum an Erfüllungsoptionen zu stark ein. Zudem ist ein deutlich höherer Aufwand für Prüfung und Nachweisführung zu erwarten, wenn ein Energieträger der zweiten Stufe in einer neuen Heizung eingesetzt werden soll.
- Ein weiterer Grund, den Erfüllungsspielraum möglichst breit zu belassen, liegt in der Vermeidung von Flaschenhälsen, wie Fachkräfte- und Materialmangel, begründet. Je enger der Lösungsspielraum eröffnet, also je mehr auf bestimmte Technologien bzw. Energieträger abgestellt wird, desto stärker sind wir von der

Verfügbarkeit (real und preislich) dieser Technologien oder Energieträger abhängig.

2. In welchem Verhältnis sollen Wärmepumpen zu Wärmenetzen stehen? Soll es auch möglich sein, eine dezentrale Wärmepumpe einzubauen, wenn vor Ort ein Wärmenetz vorhanden und der Anschluss daran möglich ist?

- Die freie Technologiewahl sollte auch bei Möglichkeit eines Anschlusses an ein Wärmenetz bestehen, weil die Energieversorger ihre Wärmenetze erst im Laufe einiger Jahre „grüner“ kriegen werden. Bis 2030 soll gerade einmal die Hälfte der Wärme in Wärmenetzen erneuerbar sein.
- Sinnvoller ist es, die Potenziale grüner Wärme dort zu nutzen, wo sie vorhanden sind. Das schafft auch Wettbewerb und Dezentralisierung im Wärmemarkt, führt zu weniger Abhängigkeiten und letztlich zu geringeren Endverbraucherpreisen.
- Wir sehen keine Konkurrenz zwischen Wärmepumpen und Wärmenetze, da sich beide bestens ergänzen.
- Ein Vorteil dezentraler Energieerzeugung ist, dass begrenzte Leitungskapazitäten sowie Leitungsverluste bei größeren Wärmenetzen minimiert werden. Wärmepumpen können mit Solarenergie vom Dach gespeist werden und damit Fernwärmenetze entlasten, die ggf. nicht genug EE-Potenzial für alle Anschlüsse hätten.
- Zu beachten ist auch: Sollte in bestimmten Fällen eine kontinuierliche, dauerhafte Bereitstellung grüner Fernwärme nicht garantiert werden können (z.B. industrielle Abwärme im Falle einer Abwanderung ins Netz einspeisender Unternehmen), darf das Risiko nicht beim Eigentümer verbleiben. Eine Wahlmöglichkeit reduziert dieses Risiko, da dem Immobilieneigentümer dann trotz des möglichen Anschlusses an das Wärmenetz andere Optionen offenstehen.

3. Ist die Frist für die Vorlage eines Transformationsplans für die Wärmenetzbetreiber ausreichend? Wie kann die Einhaltung der Voraussetzung nachgewiesen werden?

- Innerhalb von drei Jahren einen Transformationsplan für Netze aufzustellen ist sicherlich ein ambitionierter Zeitplan. Dennoch ist wichtig, die Transformationspläne so schnell wie möglich bereitzustellen und schnell mit der

Umsetzung zu beginnen, damit grüne Fernwärme ein Pfeiler der Energiewende im Gebäudesektor wird.

- Das Ziel, bis 2030 lediglich 50 Prozent der Wärme in Wärmenetzen erneuerbar zu haben, erscheint ob der Bedeutung der Fernwärme für Millionen Gebäude und Quartiere als zu wenig ambitioniert.
- Die Fernwärmeanbieter sind zu verpflichten, die Einhaltung des Transformationsplanes zu gewährleisten und die Fortschritte durch Nachweise an die zuständigen Behörden zu belegen.

4. Falls der Transformationsplan nicht oder nicht richtig umgesetzt wird: Wie sollte dann die Anrechnung erfolgen?

- Der Gebäudeeigentümer hat keine Möglichkeit, die Umsetzung des Transformationsplans zu beeinflussen. Der Fall, dass ein Wärmenetzbetreiber seinen Transformationsplan nicht umgesetzt, kann in der Planungsphase seitens der Bauherren/Eigentümer nicht berücksichtigt werden.

5. Kann Abwärmenutzung bei RLT-Anlagen als EE eingestuft und berücksichtigt werden?

- Alle Potenziale für grüne Energieträger sollten anteilig nutzbar und im Sinne der 65% EE-Vorgabe anrechenbar sein – somit auch die Abwärmenutzung bei RLT-Anlagen. Die Abwärmenutzung kann ein Baustein bei der Energieeinsparung bzw. der effizienteren Nutzung von Energie sein.

6. Sollte die Einführung einer zu Wärmepumpen vergleichbaren äquivalenten Leistungszahl der Wärmerückgewinnung vorgesehen werden?

- Die Hersteller entsprechender Anlagen geben unseres Wissens nach bereits Wärmerückgewinnungsgrade / Leistungszahlen an.

- 7. Sollten die hybriden Systeme (bspw. Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung) ausgeweitet werden?**
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung reduzieren den Wärmebedarf. Eine zumindest anteilige Anrechenbarkeit – entweder als hybrides System oder eigene Erfüllungsoption – ist zu prüfen.
- 8. Welche weiteren erneuerbaren Erfüllungsoptionen sehen Sie?**
- Zusätzlich sollte ein verbindlicher energetischer Sanierungsfahrplan in die Liste der Erfüllungsoptionen aufgenommen werden. Hierbei ist kein Aufschieben von Maßnahmen im Heizungskeller gemeint, sondern die langfristige Planung des Wegs der jeweiligen Immobilie hin zur Klimaneutralität. Das entlastet Fachkräfte und Unternehmen, die sich mit einem akuten Fachkräfte- und Materialmangel konfrontiert sehen. Die Erstellung von verbindlichen Sanierungsfahrplänen für die Immobilienwirtschaft versieht die Energie- und Klimaziele für die jeweilige Immobilie mit konkreten Maßnahmen in einem konkreten Zeitrahmen.
 - Auch sollte in Hinblick auf eine künftige Erhöhung der EE-Vorgabe über 65% hinaus bereits jetzt im Konzept aufgenommen werden, dass die Installation einer Photovoltaikanlage perspektivisch als weitere anteilige Erfüllungsoption anerkannt werden wird. Damit werden schon heute Investitionen von Gebäudeeigentümern in grüne Stromerzeugung belohnt und dadurch angereizt.
 - Da zukünftige technische Entwicklungen schwer absehbar sind, sollte grundsätzlich eine Technologieoffenheit gewährleistet werden, die den Weg zu neuen klimaneutralen Lösungen nicht versperrt. Der § 103 GEG kann hierfür genutzt werden.
- 9. Vor dem Hintergrund, dass alle Heizungen in Deutschland bis spätestens 2045 klimaneutral Wärme erzeugen müssen, stellt sich folgende Frage: Sollte der fossile Anteil bei Hybridanlagen nur zeitlich befristet zugelassen werden?**
- Die Aufnahme von Hybridheizungen mit >65% EE-Anteil als Erfüllungsoption bewerteten wir positiv, da mittelfristig der konventionelle Teil der Hybridheizung in vielen Fällen noch zur Abfederung von Spitzenlasten notwendig ist, bevor auf eine vollständige grüne Energieversorgung umgestellt werden kann. Da die

Hybridheizung als Option zugelassen wird, sollte keine zusätzliche Hürde in Form einer Laufzeitverkürzung für den fossilen Anteil aufgestellt werden.

10. Welche Nachhaltigkeitskriterien halten Sie für flüssige, feste und gasförmige Biomasse für erforderlich?

- Die Nachhaltigkeitskriterien für flüssige, feste und gasförmige Biomasse sollten in der EU einheitlich ausgestaltet werden, um den EU-Binnenmarkt auch für biogene Brennstoffe zu erhalten.

11. Wie sollte die Umsetzung erfolgen, wenn aufgrund von Fachkräftemangel und Materialmangel der Einbau einer Wärmeerzeugungsanlage auf der ersten Stufe nicht möglich ist?

- Bei Fachkräfte- oder Materialmangel sollte die Möglichkeit einer Fristverlängerung gegeben werden. Diese sollte Kriterien, wie Planungs- und Ausführungskapazitäten sowie Materialverfügbarkeit berücksichtigen. Ist mittelfristig ein Einbau einer Wärmeerzeugungsanlage der ersten Stufe absehbar nicht möglich, sind Ersatzmaßnahmen zu gewähren.
- Der ZIA plädiert für die Variante 1 ohne Stufenmodell, die ohnehin weitere Erfüllungsoptionen zulässt.

Block II – Fragen zu Härtefällen und Sonderfällen

1. Welche Erfüllungsoptionen sehen Sie im Fall eines außerplanmäßigen Heizungstauschs im Winter, bei denen ein Austausch mit einer der Optionen der ersten Stufe allein aus Zeitgründen kaum möglich ist

- Aufgrund der begrenzten Material- und Fachkräfteverfügbarkeit sind nur sehr enge Lösungsräume vorhanden. Um kurzfristig eine Anlage instand zu setzen, wird bei kleineren und mittelgroßen Kesselanlagen in der Regel der Ersatz durch einen vergleichbaren, kurzfristig verfügbaren Kessel erfolgen.
- Bei ungeplantem Erfordernis (z.B. irreparabler Schaden an Kesselanlage oder Brenner) bedarf es also schnell umsetzbarer Lösungen, zu der auch der konventionelle Ersatz (z. B. Einbau einer neuen Gastherme) zählen muss.

- 4. Bis 2045 müssen alle Heizungen auf erneuerbare Energie oder Abwärme umgestellt sein. Wie soll dieses Ziel in den Sonder- und Härtefällen erreicht werden?**
- Für die Umstellung aller Wärmeerzeuger auf CO₂-freien Betrieb bis 2045 muss das gesamte Spektrum der möglichen Optionen genutzt werden. Insbesondere für Sonder- und Härtefälle müssen im Falle einer fehlenden technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit wirksame Unterstützungsmöglichkeiten angeboten werden.
 - Das Spannungsfeld von technisch möglich (Verfügbarkeit der entsprechenden Netz- und Erzeugungskapazitäten) und wirtschaftlich/sozialverträglich (Kosten der Energieträger) ist adäquat auszubalancieren.
- 5. Wie beurteilen Sie die Möglichkeit von Zwischenlösungen durch temporär gemietete oder geleaste (ggf. gebrauchte) Gaskessel?**
- Ein Markt bzw. Anbieter für temporäre Vermietung oder Leasing von Gaskesseln ist uns derzeit nicht bekannt. Eine Nutzung gebrauchter Anlagen (Einzelgeräte) kann im Einzelfall realisierbar sein (technische Vorprüfung vor Nutzung zwingend erforderlich), dürfte jedoch eher keine Lösung für die Masse sein.
 - Zwischenlösungen werden betrachtet werden, wenn keine ausreichenden Ressourcen zur Bereitstellung von EE-Wärmeerzeugungsanlagen (z.B. die aktuellen Lieferengpässe bei Wärmepumpen) oder kein ausreichendes Fachpersonal für die Planung und Umsetzung der EE-Wärmeanlagen am Markt verfügbar sind.
- 6. Wie lang sollten die Fristen für die Erfüllung der Pflicht im Rahmen der Härte- und Sonderfallregelungen sein?**
- Der Zeitraum sollte in diesen Fällen offener gestaltet werden. Auch hier müssen die Fristen die Planungs- und Ausführungskapazitäten sowie Materialverfügbarkeit berücksichtigen.
 - Aus heutiger Sicht scheinen drei Jahre angemessen. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit von Material sowie Planungs- und Montagepersonal sowie möglichst kurze Genehmigungsfristen.

8. Welche Kreditprogramme oder Förderprogramme können die Zahl der Härtefälle reduzieren?

- Für Härtefälle sollte es bei einer fehlenden technischen Realisierbarkeit Ausnahmeregelungen von der Umsetzungspflicht geben. Bei einer Umsetzung, die aus wirtschaftlichen Gründen mit dem vorhandenen Förderinstrumentarium scheitert, ist eine gesonderte und individuelle finanzielle Unterstützung der Eigentümer zu prüfen.
- Die Bundesförderung effiziente Gebäude BEG EM muss weiterhin in vollem Umfang für die Bestandssanierungen einsetzbar sein und weiterhin beihilfefrei ausgestaltet bleiben.
- Für Immobilieneigentümer können verbesserte Abschreibungen einen Investitionsanreiz bieten.

9. Welche Rolle können Contracting-Angebote insbesondere zur Reduzierung der Anzahl von Härtefällen spielen? Mit welchen Maßnahmen kann der Bund dieses Angebot unterstützen?

- Contracting-Angebote könnten eine sinnvolle Möglichkeit darstellen, verstärkt grüne Energielösungen in den Gebäudesektor zu bringen. Insbesondere können Investitionskosten verteilt werden. Folglich kann aus diesem Gesichtspunkt heraus eine höhere Sanierungsquote erreicht werden. Zudem können Contracting-Unternehmen kurzfristig den Anlagenbetrieb übernehmen und parallel geeignete Lösungen für den individuellen Fall entwickeln.
- Contracting-Lösungen können dazu beitragen, fossile Versorgungstechnik durch erneuerbare Energien zu ersetzen. Allerdings steht dem oftmals die derzeitige Anforderung der Kostenneutralität der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) entgegen. Damit Contracting hier eine stärkere Rolle übernehmen kann, ist es dringend geboten, die bisherigen Anforderungen an die Kostenneutralität bei Klimaschutzinvestitionen zu überprüfen.

Block III – Fragen zu begleitenden Maßnahmen

1. **Wie können Fördermaßnahmen die Erfüllung der 65-Prozent-EE-Vorgabe sinnvoll unterstützen?**

- Die Förderung sollte so ausgestaltet sein, dass die Gesamtinvestition attraktiv wird. Darüber hinaus sollten die Fördermöglichkeiten verlässlich und damit kalkulierbar sein. Die Förderbedingungen und die finanzielle Ausstattung der Programme müssen also langfristig gesichert sein.
- Interimslösungen im Fall von Ausfällen von Systemen sollten gefördert werden.
- Fördern und fordern austarieren: Die bestehenden Förder- und Kreditprogramme müssen auch bei Einführung der gesetzlichen Verpflichtungen weiter genutzt werden können.
- Maßnahmen, die zu höheren Anteilen erneuerbarer Energien bzw. zu im Lebenszyklus höheren CO₂-Einsparungen führen, sollten mit höheren Fördersätzen gefördert werden. Die BEG-/BEW-Förderprogramme sollten daher für jede Maßnahme die Höhe der erwarteten CO₂-Einsparung je eingesetztem Fördereuro betrachten: je besser der Wert, desto höher der Förderanteil.
- Qualifizierte Sanierungsfahrpläne sind zu fördern.

2. **Soll eine verpflichtende Beratung nach 15 Jahren eingeführt werden? Welcher Sachkundige sollte die Beratung nach 15 Jahren durchführen können?**

- Ein Angebot an Beratungen sollte strukturiert bereitgestellt werden. Gewerbliche Immobilienbesitzer haben in der Regel bereits strategische Sanierungspläne erarbeitet, sodass eine verpflichtende Beratung nicht erforderlich ist. Sie kennen ihre Abläufe, die Handlungsoptionen und die künftig notwendigen Maßnahmen.
- Aufgrund des Fachkräftemangels sollten Personalressourcen nicht unnötig durch Beratungstermin-Verpflichtungen gebunden werden. Die qualifizierten Fachkräfte in Unternehmen, die die Energieeffizienzpläne firmenintern planen, umsetzen und kontrollieren, sollten als Sachverständige zugelassen werden.

3. Wie kann unter Berücksichtigung der neuen Digitalisierungsmöglichkeiten eine Kontrolle des effizienten Betriebs stattfinden?

- Durch ein digitales Gebäudemanagement auf Basis von Gebäudeleittechnik und Fernwirkssystemen kann bereits heute ein Monitoring bis hin zu einer Fernsteuerung von Anlagen realisiert und damit ein effizienter Anlagenbetrieb sichergestellt werden.
- Die Immobilienwirtschaft setzt bereits seit Jahren auf Energiemanagement, um den Energie- und damit CO₂-Ausstoß der Gebäude zu senken. Zunehmend werden diese auf digitale Systeme umgesetzt bzw. erhalten digitale EMS auch Einzug in den Gebäudebestand. In Bezug auf den Wärmepumpen-Hochlauf und die Kombination mit Photovoltaikanlagen auf dem Dach, sehen wir einen wichtigen Ansatzpunkt für EMS.
- Generell lassen sich mit den neuen IOT-Lösungen auch dezentrale Anlagen aus der Ferne überwachen. Damit erhöhen sich die Potenziale, eine Optimierung der Anlagensteuerung zeitnah und datenbasiert umzusetzen.

4. Welche Maßnahmen kann der Bund ergreifen, um Fachkräfteengpässe zu vermeiden?

- Ausreichende Förderung von Weiterbildungen, Bereitstellung erforderlicher Bildungsangebote, spezifische Studienangebote
- Aus- und Weiterbildungs- sowie Umschulungsangebote für Fachkräfte der Gebäudemodernisierung müssen von Wirtschaft und Politik gemeinsam zielgerichtet erweitert werden. Die Politik sollte unterstützen, indem z. B. Umschulungsprogramme finanziert werden.
- Auch sollte die Bundesregierung eine gezielte Fachkräftestrategie für Energiewende-relevante Berufe sowie Maßnahmenprogramme entwickeln und die Entwicklung monitoren.
- In einem mit der Wirtschaft abgestimmten Ansatz sollten sowohl Fachkräfte als auch Auszubildende aus Drittländern angeworben werden.
- Die qualifizierten Fachkräfte in Unternehmen, die die Energieeffizienzpläne firmenintern planen, umsetzen und kontrollieren, sollten als Sachverständige zugelassen werden. Dadurch werden externe Fachkundige am Markt nicht noch zusätzlich gebunden.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Heiko Reckert

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 54

E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

Lars Grothe

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 22

E-Mail: lars.grothe@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

ENERGIE, KLIMA UND
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft