

## STELLUNGNAHME

12. April 2023

BMWK / BMWSB-Referentenentwurf für ein  
Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur  
Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der  
Kehr- und Überprüfungsordnung (**65% EE bei neuen Heizungen**)

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| <b>A. Vorbemerkungen und Zusammenfassung .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>B. Kommentierung des Referentenentwurfs .....</b>   | <b>6</b> |
| 1. <b>§ 1 Abs. 3</b> – Zweck und Ziel .....  | 6        |
| 2. <b>§ 3 Abs. 1 Nr. 30a</b> – Begriffsbestimmungen .....  | 7        |
| 3. <b>§ 60b Abs. 7 S. 1</b> – Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung .....                                      | 8        |
| 4. <b>§ 60c Abs. 2 Nr. 1</b> – Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur<br>Heizungsoptimierung .....     | 9        |
| 5. <b>§ 71b Abs. 2</b> – Anforderungen bei Anschluss an Wärmenetze und Pflichten für<br>Wärmenetzbetreiber ..... | 10       |
| 6. <b>§ 71c</b> – Anforderungen an die Nutzung von Wärmepumpen .....   | 11       |
| 7. <b>§ 71o Abs. 1</b> – Regelungen zum Schutz des Mieters .....   | 12       |

## A. Vorbemerkungen und Zusammenfassung

Der vorliegende Entwurf verankert im Gebäudeenergiegesetz (GEG), dass ab dem 1.1.2024 möglichst jede neue Heizung (Neubau und Neueinbau im Bestand) zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Das Gesetz sieht vor, dass diese Pflicht weitgehend technologie-neutral erreicht werden kann. Die Nutzung fossiler Brennstoffe muss spätestens zum Jahr 2045 beendet werden.

Der vorliegende Referentenentwurf zeigt mehr Augenmaß und Offenheit als frühere Überlegungen. Insbesondere die geplante ausgeweitete Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Technologien als Erfüllungsoptionen ist erfreulich. Dadurch kann die Akzeptanz in der Bevölkerung für mehr Klimaschutz beim Heizen verbessert werden. Übergangsfristen bei Heizungshavarien und Anschlüssen an Wärmenetze sowie der Verzicht auf Betriebsverbote für ältere Niedertemperatur- und Brennwärkessel versprechen zudem mehr Praktikabilität im Vergleich zu zuvor diskutierten Vorschlägen.

Die vom Gesetzgeber geplante Forcierung des Ausbaus der Wärmenetze ist eine wichtige Voraussetzung für die Erfüllung der Regelungen und Fristen beim Austausch von Heizungsanlagen im Bestand. Problematisch ist hingegen, dass die neuen Regelungen bereits ab dem 1.1.2024 gelten sollen, die kommunalen Wärmepläne zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht flächendeckend vorliegen werden. Das Gesetzgebungsverfahren zum Gesetz für kommunale Wärmeplanung hat noch nicht einmal begonnen – bisher gibt es nur ein erstes Diskussionspapier zur Umsetzung einer flächendeckenden kommunalen Wärmeplanung, keinen Referentenentwurf. Für Immobilieneigentümer bedeutet das, dass sie schon in wenigen Monaten mit neuen Vorgaben konfrontiert werden, aber zu dem Zeitpunkt oftmals nicht wissen können, welche realen Möglichkeiten zur Erfüllung der Vorgaben am jeweiligen Standort künftig gegeben sein werden.

Im Vergleich zu früheren Versionen enthält der offizielle Referentenentwurf mehrere **Regelungen, die der ZIA ausdrücklich unterstützt**, so u.a.:

- Eine **weitgehend technologieoffene** Ausgestaltung für das Erfüllen der 65 % EE-Anforderung;
- der Einbau von **Wärmepumpen-Hybridheizungen** und **solarthermischen Anlagen** wird als Erfüllungsoptionen anerkannt;
- auf unterschiedliche Erfüllungsoptionen für den **Gebäudebestand und -neubau** wird weitgehend verzichtet;

- Wärmenetzbetreiber werden verpflichtet, **Transformationspläne** für ihre Wärmenetze zu erstellen;
- Für Heizungshavarien und den späteren Anschluss an ein geplantes Wärmenetz gibt es realistischere **Übergangsfristen**;
- Verzicht auf die **Pflicht für den Betreiber** einer Biomasse-Heizung sicherzustellen, dass die eingesetzte **Biomasse** die Anforderungen an einen nachhaltigen Anbau und eine nachhaltige Herstellung der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung erfüllt;
- **Verzicht auf Zusatzanforderungen** bei **Biomasse-Heizungen**, diese zwingend mit einem Pufferspeicher und einer solarthermischen Anlage oder PV-Anlage auszustatten.

**Weiterer Anpassungsbedarf** beim vorliegenden Referentenentwurf besteht u.a. bei folgenden Punkten:

- Es besteht, wie dargelegt, ein **Missverhältnis zwischen neuen Verpflichtungen für Immobilieneigentümern und den Kommunen**, welche die Energienetze planen müssen. Immobilieneigentümer werden bereits ab dem kommenden Jahr verpflichtet, während in vielen Städten und Gemeinden bis dahin mit der **kommunalen Wärmeplanung** noch nicht einmal begonnen worden sein wird.
- Die Regeln sollen schon zum 1.1.2024 greifen. Wirtschaft und Bürger werden nach der Verabschiedung des Gesetzes nur wenige Monate Vorbereitungszeit haben. Hersteller, Handwerker, Planer und Verbraucher benötigen einen ausreichenden zeitlichen Vorlauf, um sich auf die neuen Anforderungen einzustellen. Der ZIA schlägt daher vor, dass die **Vorbereitungszeit zur Umsetzung** der Anforderung mindestens **12 Monate** betragen sollte. Die Anforderung sollten deshalb erst 12 Monate nach Bekanntgabe im Bundesgesetzblatt greifen.
- § 71o Abs. 1 enthält eine Regelung, die einen Verbleib von **Mehrkosten biogener Brennstoffe** und grünen/blauen Wasserstoffs bei Vermietern festlegt. Ein Vermieter, der die Wärme- und Warmwasserversorgung aus Klimaschutzgründen auf erneuerbare Energien umstellt, sollte nicht anteilig oder vollständig auf den Kosten sitzen bleiben. Die Regelung ist ersatzlos zu streichen.

**Losgelöst vom vorliegenden Gesetzentwurf** merkt der ZIA an,

- dass die Unterstützung der Bürger und Wirtschaft bei der Umsetzung der Vorgaben durch **Förderung** wichtig ist;

- Die BAFA-Förderung für Einzelmaßnahmen im Bereich „Einbau Wärmepumpe“ ist als dringend notwendige wirtschaftliche Unterstützung im Rahmen des Energieträgerwechsels in mindestens aktueller Höhe beizubehalten.
  - Eine ausreichende Förderung für die Transformation von Wärmenetzen hin zu grüner Wärmeversorgung ist über die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) notwendig.
  - Es bedarf einer Offensive der energetischen Gebäudesanierung zusätzlich zur Umstellung des Heizens auf grüne Energieträger. Auch hier bedarf es attraktiverer Förderbedingungen für die energetische Sanierung.
- dass bereits erste Überlegungen für die nächste GEG-Novelle laufen, mit der der **Neubaustandard EH 40** rechtlich implementiert werden soll. Dabei ist aus Verbandssicht wichtig, dass der Ausbau der **Photovoltaik (gebäudenah und gebäudefern)** durch die Immobilienwirtschaft als Klimaschutzleistung den Gebäudeeigentümern angerechnet wird. Mit der vorliegenden 65% EE-Novelle sollen Regelungen im GEG zur Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien (z.B. § 36 GEG aktuelle Fassung) wegfallen. In der Logik des 65% EE-Entwurfs ist die Streichung verständlich. Jedoch braucht es wirtschaftliche Anreize zum beschleunigten Ausbau von Photovoltaik für die Immobilienwirtschaft. **Hierfür bedarf es im GEG einer entsprechenden Rechtsgrundlage, mit der die Eigenerzeugung von PV-Strom auf die Erfüllung des Gebäudestandards anrechenbar wird.**

## B. Kommentierung des Referentenentwurfs

### 1. § 1 Abs. 3 – Zweck und Ziel

#### Beschreibung

- Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden sollen fortan im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen.

#### ZIA-Kommentierung

- Der Vorrang der Erneuerbaren und das Klarstellen von deren Wichtigkeit für die Klimawende ist richtig. Das kann zu einer schnelleren Wärmewende führen. Dabei sollte auch der Transport der grünen Energien in § 1 Abs. 3 aufgenommen werden, da der Netzausbau ebenfalls eine Grundvoraussetzung für das Gelingen der Energiewende ist.

#### Petitum

- Ergänzung von § 1 Abs. 3:

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie der dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung **und dem Transport** von Wärme, Kälte, ~~und~~ Strom **und Wasserstoff** aus erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.“

## 2. § 3 Abs. 1 Nr. 30a – Begriffsbestimmungen

### Beschreibung

- Nach Nummer 30 wird die Nummer 30a zur Definition unvermeidbarer Abwärme neu eingefügt. Es soll sichergestellt werden, dass für eine Anrechnung auf die 65-Prozent-EE-Vorgabe nach § 71 nur Abwärme berücksichtigt wird, die tatsächlich unvermeidbar ist. Dabei soll Abwärme aus nicht-prozessbezogener Abluft (z.B. über Abluft- oder RLT-Anlagen) nicht als unvermeidbare Abwärme gelten.

### ZIA-Kommentierung

- Gebäude müssen zum Erhalt einer gesundheitlich zuträglichen Raumluftqualität und zum Schutz des Gebäudes ausreichend belüftet werden. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung können dabei Heizenergie sparen, indem vermieden wird, dass im Zuge des normalen Lüftungsverhaltens Wärme der Abluft ungenutzt aus dem Fenster entweicht. Moderne Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sind zudem mit Sensorik zur bedarfsgesteuerten Lüftung ausgerüstet, sodass die Gebäude nur dann belüftet werden, wenn tatsächlich ein Lüftungsbedarf besteht. Diese Technologie verhindert dauerhaft gekippte Fenster, die in der Heizperiode zu unnötigen Wärmeverlusten führen. Im novellierten GEG sollten Lüftungsverluste als unvermeidbare Abwärme anerkannt werden.

### Petita

- Ergänzung von § 3 Abs. 1 Nr. 30a:

„30a. „unvermeidbare Abwärme“ der Anteil der Wärme, der [...] ungenutzt in Luft oder Wasser abgeleitet werden würde **oder Abwärme aus Lüftungsanlagen.**“

- Anpassung der Begründung zu § 3 Abs. 1 Nr. 30a:

„[...] Nicht-prozessbezogene Wärme aus Abluft, Raumluft oder Fortluft kann ausschließlich dann als unvermeidbare Abwärme angerechnet werden, wenn sie über eine Wärmepumpe **oder eine Wärmerückgewinnung in Lüftungsanlagen** nutzbar gemacht wird. ~~Darüber hinaus zählt Abwärme aus nicht-prozessbezogener Abluft (z. B. über Abluft- oder RLT-Anlagen) nicht als unvermeidbare Abwärme.~~“

### 3. § 60b Abs. 7 S. 1 – Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

#### Beschreibung

- Die Verpflichtung zur Heizungsprüfung entfällt u.a. bei Heizungsanlagen mit standardisierter Gebäudeautomation.

#### ZIA-Kommentierung

- Zusätzlich zur Gebäudeautomation sollten auch kontinuierliche Überwachungs- und wirksame Steuerungsfunktionen als Ausnahme von der Heizungsprüfung nach § 60b Abs. 7 S. 1 anerkannt werden, wie bereits in [Artikel 14 Abs. 5 der aktuellen EPBD](#) als alternative digitale Lösung vorgesehen.

#### Petitum

- Ergänzung von § 60b Abs. 7 S. 1:

„(7) Die Verpflichtung zur Heizungsprüfung entfällt

**a) bei Heizungsanlagen mit standardisierter Gebäudeautomation nach § 71a,**

**b) bei einer kontinuierlichen elektronischen Überwachungsfunktion, welche die Effizienz des Systems misst und den Eigentümer oder Verwalter des Gebäudes darüber informiert, wenn die Effizienz erheblich nachgelassen hat und eine Wartung des Systems erforderlich ist,**

**c) bei einer wirksamen Steuerungsfunktionen zur Gewährleistung der optimalen Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Nutzung der Energie sowie**

**d) bei Wärmepumpen, die gemäß § 60a einer Betriebsprüfung unterzogen werden.“**



#### 4. § 60c Abs. 2 Nr. 1 – Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

##### Beschreibung

- Begleitend zur 65-Prozent-EE-Vorgabe sollen Effizienzmaßnahmen aus der EnSimiMaV in das GEG überführt werden, so auch Vorgaben zum hydraulischen Abgleich (§ 60c -neu-). In Abs. 2 soll die Durchführung des hydraulischen Abgleichs u.a. eine raumweise Heizlastberechnung als Planungs- und Umsetzungsleistung enthalten.

##### ZIA-Kommentierung

- Der hydraulische Abgleich ist als Optimierungsmaßnahme sinnvoll. Bei Modernisierungsprojekten und Heizungserneuerungen ist der hydraulische Abgleich eine gängige Maßnahme, die in der Regel bereits umgesetzt wird. Zur beschleunigten Umsetzung würde beitragen, wenn auch eine Heizlastberechnung nach Hüllflächenverfahren zusätzlich zur raumweisen Heizlastberechnung zulässig wäre.

##### Petitum

- Ergänzung von § 60c Abs. 2 Nr. 1:

„(2) Die Durchführung des hydraulischen Abgleichs im Sinne dieser Regelung beinhaltet unter Berücksichtigung aller wesentlichen Komponenten des Heizungssystems mindestens folgende Planungs- und Umsetzungsleistungen:

1. eine raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831:2017-09 in Verbindung mit DIN/TS 12831-1:2020-4 **oder Heizlastberechnung nach Hüllflächenverfahren,**

[...]“

## 5. § 71b Abs. 2 – Anforderungen bei Anschluss an Wärmenetze und Pflichten für Wärmenetzbetreiber

### Beschreibung

- Wärmenetze mit Baubeginn vor dem 1. Januar 2024, in denen weniger als 65 Prozent der insgesamt verteilten Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme stammt, sollen bis zum 31. Dezember 2026 über einen Transformationsplan verfügen. Der Transformationsplan muss insbesondere detailliert eine schritt-weise Umstellung der Wärmeversorgung bis zum Jahr 2030 auf einen Anteil von mindestens 50 Prozent aus erneuerbarer Wärme und unvermeidbarer Abwärme anstreben und die vollständige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung durch die Umstellung auf erneuerbare Wärme oder unvermeidbare Abwärme bis zum 31. Dezember 2044 vorsehen.

### ZIA-Kommentierung

- Der ZIA begrüßt die geplante Umstellung von Wärmenetzen auf grüne Energieträger. Für Wohnungs- und Gewerbeimmobilien stellt der Anschluss an ein Wärmenetz eine wichtige Möglichkeit dar, die 65% EE-Anforderung zu erfüllen. Damit dieser klimapolitisch kein Feigenblatt bleibt, muss die in den Wärmenetzen verteilte Wärme schnellstmöglich auf klimafreundliche Energien umgestellt werden.
- Die Vorgabe, dass Wärmenetze bereits 2030 einen Anteil von mindestens 50 Prozent erneuerbarer Wärme und unvermeidbarer Abwärme anstreben sollen, ist mit Blick auf das geplante Inkrafttreten der neuen Regelungen am 1.1.2024 sehr sportlich. Realistische Umsetzungszeiträume sind für die Energiewirtschaft notwendig. Zudem bedarf es ausreichender Förderung für die Transformation der Wärmenetze über die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze.
- Um eine schnelle Umstellung der Energie in Wärmenetzen zu gewährleisten, sollte die GEG-Novelle den Text der Trilog-Vereinbarung zwischen dem Rat und dem Parlament zur EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) aufgreifen und hocheffiziente KWK als Übergangslösung berücksichtigen (vgl. [Rat-Parlament-Übereinkunft zur EED, Article 24](#)).

## 6. § 71c – Anforderungen an die Nutzung von Wärmepumpen

### Beschreibung

- Beim Einbau einer oder mehrerer elektrischer Wärmepumpen gelten die Vorgaben des § 71 Abs. 1 als erfüllt, wenn diese den Wärmebedarf des Gebäudes oder der über ein Gebäudenetz verbundenen Gebäude deckt bzw. decken.

### ZIA-Kommentierung

- In § 71c wird nicht klar geregelt, ob es sich hierbei nur um eine oder mehrere zentrale Wärmepumpe(n) handelt oder ob auch dezentrale Lösungen zulässig sind. Dezentrale Luft-Luft-Wärmepumpen wurden in ersten Pilotprojekten erfolgreich getestet und können für einen bedeutenden Teil des Gebäudebestands, der aktuell auf Gasetagenheizungen zur Wärmeversorgung setzt, die Einhaltung der neuen 65% EE-Vorgaben effizient und kostengünstig ermöglichen.
- Da es sich bei dezentralen Luft-Luft-Wärmepumpen um Heizlösungen für die jeweilige Gebäudeeinheit handelt, ist hier anstatt auf den „Wärmebedarf des Gebäudes“ auf „den Wärmebedarf der Gebäudeeinheit“ abzustellen. Entsprechend ist auch der Wortlaut von § 71 Abs. 3 S. 1 zusätzlich anzupassen.

### Petita

- Ergänzung von § 71c:

„Beim Einbau einer oder mehrerer **zentraler oder dezentraler** elektrischer Wärmepumpen gelten die Vorgaben des § 71 Absatz 1 als erfüllt, wenn eine oder mehrere Wärmepumpen den Wärmebedarf des Gebäudes, **bei dezentralen Lösungen den Wärmebedarf der Gebäudeeinheit**, oder der über ein Gebäudenetz verbundenen Gebäude deckt.“

- Entsprechende Anpassung des Wortlauts von § 71 Abs. 3 S. 1.

## **7. § 71o Abs. 1 – Regelungen zum Schutz des Mieters**

### **Beschreibung**

- Wird eine Heizungsanlage mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauen Wasserstoff oder den daraus hergestellten Derivaten aufgestellt, soll der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffes nur bis zu der Höhe der Kosten, die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfielen, tragen. Zuvor war als Vergleichswert der in dem jeweiligen Netzgebiet geltende Grundversorgungstarif für fossiles Erdgas in der Diskussion.

### **ZIA-Kommentierung**

- Der ZIA spricht sich gegen die Aufnahme dieser Regelung aus. Ein Vermieter, der die Wärme- und Warmwasserversorgung aus Klimaschutzgründen auf erneuerbare Energien umstellt, sollte 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. So führt die Nutzung von Biogas zur Wärmeerzeugung z.B. dazu, dass bei der Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Mietern und Vermietern der Mieter durch den Einsatz klimaneutraler Energieträger von CO<sub>2</sub>-Kosten entlastet wird.

### **Petition**

- Ersatzlose Streichung von § 71o Abs. 1.

