

Änderung des Gebäudeenergie- gesetzes (GEG)



Für Klimaschutz im Gebäudesektor sind klare, langfristig stabile und rechtssichere gesetzliche Regelungen entscheidend.

Die vorgelegten Eckpunkte der Regierungskoalition zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes sind ein wichtiger Schritt, um die zuletzt entstandene Unsicherheit über die Fortführung der Klimaschutzpolitik im Gebäudesektor zu reduzieren. Er schafft grundsätzlich Orientierung, lässt jedoch in zentralen Punkten der Ausgestaltung noch erhebliche Spielräume, sodass eine abschließende Bewertung erst im Rahmen der konkreten gesetzlichen Umsetzung möglich sein wird. Darüber hinaus begrüßen wir, dass die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie ohne nationale Verschärfungen umgesetzt wird.

Von zentraler Bedeutung ist die langfristige Kompatibilität des Gesetzes mit den bestehenden und absehbaren europäischen und nationalen Vorgaben zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Häufige Nachjustierungen würden Planungssicherheit und Vertrauen untergraben und Investitionen hemmen. Die Immobilienwirtschaft kann nur dann wirksam in Klimaschutz investieren, wenn die regulatorischen Rahmenbedingungen klar, konsistent und langfristig stabil sind.

Aus Sicht von Vonovia ist entscheidend, dass die Klimawirkung der Regelungen verlässlich sichergestellt wird und gleichzeitig Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit gewährleistet bleiben. Preisrisiken und Kostenwirkungen – insbesondere für Mieterinnen und Mieter – müssen daher ein zentrales Kriterium der weiteren Ausgestaltung sein. Gleichzeitig dürfen Planbarkeit und Investitionssicherheit nicht konterkariert werden.

Insgesamt sprechen sowohl die klima- als auch die (volks-)wirtschaftlichen kostenpolitischen Perspektiven dafür, den eingeschlagenen Kurs der Dekarbonisierung konsequent weiterzuverfolgen und kurzfristige externe Einflussfaktoren nicht über mittel- und langfristige Zielpfade zu stellen. Nur so kann ein verlässlicher Rahmen geschaffen werden, der Klimaschutz, Investitionsfähigkeit und soziale Tragfähigkeit miteinander in Einklang bringt.

Verträglichkeit mit dem europäischen Recht & Erreichung der Klimaziele

- **Besonderes Augenmaß auf die Erreichung der Klimaziele legen:** Der belastbare Nachweis der Klimawirkung wird im Gesetzgebungsverfahren von zentraler Bedeutung sein. Die Streichung der Heizvorgaben nach §§ 71 – 71p GEG in Verbindung mit der Einführung einer Bio-Treppe, die das Anspruchsniveau um 5 Prozent gegenüber den derzeitigen gesetzlichen Regelungen senkt, wecken durchaus Zweifel an der Klimawirkung. Insbesondere vor dem Hintergrund der Rechtsprechung ist nachvollziehbar darzulegen, inwiefern die vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele beitragen. Andernfalls drohen verfassungsrechtliche Klagen mit Bezug auf Art. 20a GG, die erneut zu Rechtsunsicherheit führen und die Handlungsfähigkeit der Branche erheblich beeinträchtigen würden.
- **Mittelabfluss ohne Investitionswirkung verhindern:** Der Einhaltung bestehender europäischer Verpflichtungen kommt eine zentrale Bedeutung zu. Zielverfehlungen gehen mit der Pflicht zum Nachkauf von Zertifikaten einher. Die abfließenden finanziellen Mittel können folglich weder im Gebäudesektor investiert werden noch die nationale Wirtschaftsleistung unterstützen. In diesem Sinne muss der Streichung der 65 % Quote ein Instrument mit äquivalenter Reduzierung von CO₂-Emissionen folgen.
- **Zentrale Lenkungswirkung des EU-ETS 2 erhalten:** Vor dem Hintergrund des ab 2028 vorgesehenen Starts des europäischen Emissionshandels ETS 2 ist vorgesehen, dass der fossile Anteil der Wärmeversorgung entsprechend seiner Klimawirkung bepreist wird. Eine Abschwächung oder Verzögerung dieses marktwirtschaftlichen Instruments würde notwendige Anreize für die Wärmewende wesentlich vermindern. Mit dem beabsichtigten Rückbau von Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes kommt diesem Instrument eine noch stärkere Bedeutung für die Erreichung der Treibhausgasreduzierungsziele zu.

Sozialverträglichkeit und Förderkulisse

- **Mieterschutz mit Augenmaß betreiben:** Aktuelle fehlende Konzepte zum Mieterschutz lassen zusätzliche Verunsicherung bei Investitionsplanungen entstehen. Die im Eckpunktepapier angelegte Nachweisführung des Eigentümers in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit neu einzubauender Heizungsanlagen lässt großen Interpretationsspielraum offen. Das Mietrecht und Nebenkostenrecht bedarf keiner weiterführenden Regulierung, die Investitionen bremst, sondern sollte an den bisherigen Grundprinzipien der Heizkostenverordnung festhalten.
- **Investitionen in zukunftsfähige Technologien nicht ausbremsen:** Zukünftige Regelungen dürfen nicht Investitionen in klimafreundliche Lösungen wie Wärmepumpen oder Fernwärme behindern. Entscheidend ist vielmehr, Preisrisiken aus einer Biogasbeimischung wirksam zu begrenzen. Die Verfügbarkeit von grünen Gasen sowie die Kosten CO₂-freier Energieträger sind als zentrale Prämissen zu berücksichtigen.

- **Entlastung und Bezahlbarkeit sicherstellen:** Preisrisiken aus der Energiewirtschaft und Beschaffung bisher nicht verfügbarer Kapazitäten von Biogas oder Wasserstoff dürfen nicht auf Vermieter, Mieter oder Eigentümer abgewälzt werden. Häufig wissen Versorgungsunternehmen gar nicht, wen sie in letzter Konsequenz versorgen. Die Verantwortung für Beimischungsquoten muss ausdrücklich beim Inverkehrbringer liegen. Sehr häufig sind die ineffizientesten Gebäude von vulnerablen Gruppen vor allem im Mehrfamilienhausbestand bewohnt, auf deren finanzielle Belastungsgrenzen ein besonderes Augenmerk gelegt werden sollte. Entsprechend sollte auch eine Gleichstellung in der Fördertiefe & Höhe zwischen vermieteten Mehrfamilienhäusern und der Förderung von Einfamilienhäusern erfolgen.
- **Förderkulisse langfristig erhalten:** Die Verstetigung und Stärkung der Förderung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude und Wärmenetze sind zentrale Rahmenbedingungen und wichtige Pfeiler. Entscheidend ist eine langfristige Finanzierungssicherheit über 2029 hinaus – insbesondere, weil die Bio-Treppe auch erst ab 2029 greift. Finanzmittel aus dem europäischen Emissionshandel bilden schon heute das Rückgrat der Förderung und sollten gezielt eingesetzt werden, um wirksame Entlastungen zu schaffen und Investitionen in effiziente und klimafreundliche Lösungen nachhaltig zu fördern.

Technische Umsetzbarkeit

- **Chancen eines Wärmegesetz nutzen:** Die Wärmewende wird derzeit durch bestehende regulatorische Hemmnisse, insbesondere in der AVBFernwärmeV und der Wärmelieferverordnung, gebremst. Eine Neuausrichtung dieser Rahmenbedingungen bietet erhebliches Potenzial, die Transformation deutlich zu beschleunigen. Voraussetzung ist, Planungs- und Investitionssicherheit mit den berechtigten Interessen der Mieterinnen und Mieter in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Die Bundesregierung muss sicherstellen, dass das Wärmegesetz parallel zum Gebäudeenergiegesetz auch wirklich erarbeitet wird.
- **Die Einführung einer Grüngasquote ab 2028 setzt einen neuen ordnungspolitischen Impuls:** Erfordert jedoch eine klare und belastbare Ausgestaltung. Entscheidend sind dabei die tatsächliche Verfügbarkeit, die Kostenentwicklung und eine nachhaltig nachweisbare Klimaschutzwirkung.
- **Nutzungskonkurrenz zwischen Sektoren vermeiden:** Derzeit deckt Biogas lediglich rund 1,3 % des gesamten Gasverbrauchs in Deutschland. Neben dem Aufbau zusätzlicher Kapazitäten ist folglich zu berücksichtigen, dass eine sektorale Verlagerung von Biogas Fehlsteuerungen und preistreibende Effekte auslösen kann. Dies würde weder die Gesamtemissionen wirksam senken noch die Systemdienlichkeit erhöhen.
- **Vielfalt an Technologie – Digitalisierung wichtige Rolle:** Die im Gesetz vorgesehene höhere Flexibilität führt zu einer wachsenden Vielfalt an Heizungs- und Erzeugungslösungen und erhöht damit zugleich die Anforderungen an deren digitale Steuerung. Einheitliche Standards und offene, interoperable Schnittstellen und ein passender Datenschutzstandard sind entscheidend. Insbesondere die flächendeckende Verfügbarkeit von intelligenten Messsystemen, wie beispielsweise Smart Meter sind notwendige Grundlagen. Nur so lassen sich unterschiedliche Systeme effizient steuern, vergleichen und langfristig skalieren.

Fazit: Für das Gelingen der Energiewende ist Planungs- und Investitionssicherheit entscheidend.

Den gefundenen Kompromiss verstehen wir als Unterstützung der Wahrung von Technologieoffenheit und Ermöglichung zusätzlicher Wahlfreiheit. Dieser muss sich jedoch an der Kompatibilität mit geltenden Vorgaben und Zielen der Klimaschutzgesetzgebung in Europa und Deutschland messen lassen.

Wir als Vonovia halten daher konsequent an einer nachhaltigen Dekarbonisierungsstrategie fest. Diese ist auf die dauerhafte und messbare Minderung der Treibhausgasemissionen ausgerichtet und setzt auf die langfristig wirksamen Potenziale von Wärmepumpen und Fernwärme. Voraussetzung für Investitionen im Gebäudesektor ist ein klarer, verlässlicher und klimazielenkonformer Regulierungsrahmen.

Annex

Nachfolgend möchten wir weitere offene und zu klärende Fragestellungen anführen.

- **Fernwärme – Anreize zum Anschluss:** Den in den Eckpunkten angeführten Quoten für Biogase stehen höhere verbindliche Anteile erneuerbarer Energie für Wärmenetze in der kommunalen Wärmeplanung gegenüber. Die Investitionskosten sind vor dem Hintergrund dieser ungleichen Vorgaben zu betrachten. Eine Abwägung von preisbezogenen Anreizen zum Anschluss an diese Netze in Verbindung mit der Anzahl an Anschlussteilnehmern sowie einem gegebenenfalls notwendigen Anschluss- und Benutzungszwang ist erforderlich.
- **Koppelung von GEG und Wärmeplanung:** Das langjährig vorgetragene Mantra, beide Gesetze müssten besser aufeinander abgestimmt werden, treibt die Koalition nicht mehr voran. Dadurch dass die §§ 71 – 71p GEG gestrichen werden, kommt es de facto zu einer Entkoppelung. Hunderte Kommunen in Deutschland haben seit Monaten ihre kommunalen Wärmepläne erarbeitet. Diese Pläne basieren auf dem bislang bestehenden Gebäudeenergiegesetz: Sie identifizieren Gebiete für Fernwärme, für Einzellösungen, für Wärmepumpen-Cluster. Sie treffen Aussagen darüber, wo sich welche Investition lohnt. Die Grundlage dieser Planung ist die 65-Prozent-Regel. Sie ist bislang der regulatorische Anker, auf den Kommunen, Stadtwerke und Eigentümer ihre Entscheidungen stützen konnten. Dieser Anker wird jetzt gekippt. Durch Planungsleistung erlangte Erkenntnisse sollten nicht ungenutzt bleiben und vergeudet werden.
- **Grüngasquote und Effekte auf die Preisentwicklung:** Preisrisiken resultieren nicht nur aus einer erhöhten Nachfrage gegenüber dem aktuellen Angebot, sondern auch aus den für die Erzeugung notwendigen Herstellungsprozessen (bspw. div. Arten Wasserstoff) und deren Bepreisung im ETS I. Durch eine Verknappung der dortigen Emissionszertifikate könnten weitere Kosten entstehen, welche durch den Inverkehrbringer weitergegeben werden. Zudem verfügen die entsprechenden Biogenen Gase teils ebenfalls über einen Anteil an Treibhausgasen (bspw. Wasserstoff aus Erdgas), was die Komplexität weiter steigern könnte.

Bei Rückfragen

Christian Gaumitz
Leiter Public Affairs

Vonovia
Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Deutschland

Mobil +49 152 568-13807
christian.gaumitz@vonovia.de

VONOVIA