

## Stellungnahme

Zum Referentenentwurf des  
Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie und des  
Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

### **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)**

#### **Vorbemerkung**

Das Ziel des GEG, einen möglichst effizienten Einsatz von Energie als auch die Ausweitung des Anteiles erneuerbarer Energie im Gebäudebereich, wird vom Verband Wohneigentum anerkannt. Dieses Ziel, das dem Klimaschutz dienen soll, verfolgen bereits die Gesetze und Verordnungen (EnEG, EnEV, EEWärmeG), die im Laufe der letzten Jahre separat entstanden sind und nunmehr zusammengeführt werden sollen.

Der Verband Wohneigentum begrüßt ausdrücklich, dass mit der Schaffung des GEG die teilweise disparaten Begrifflichkeiten vereinheitlicht werden sollen. Ebenso dürfte eine Harmonisierung der diversen Anforderungen an den energetischen Zustand von Immobilien die Umsetzung erleichtern. Sowohl aus Verbrauchersicht, die der privaten Bauherren, als aus der Sicht der Planer und Ersteller wie Architekten, Ingenieure, Handwerker, Gebäudetechniker etc. dürfte dies ein Mehr an Sicherheit und Effektivität bei der Umsetzung bieten.

Außer der Zusammenführung bestehender Gesetze wird die Vorgabe aufgrund der EU-Richtlinie aufgegriffen, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand sowie die Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energien zu bewerkstelligen. Dies sieht der Verband als äußerst ambitioniert an. Auf Wirtschaftlichkeit ist in diesem Zusammenhang besonderes Augenmerk zu richten.

Bei Gelegenheit dieser Neufassung eines GEG sollte über das Zusammenstellen hinaus die Chance zu mehr Vereinfachung bezüglich der Umsetzbarkeit ergriffen werden.

## Im Einzelnen

### 1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 5 GEG)

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit allen Einzelregelungen vorangestellt wird. Zu bedenken ist, dass es nicht nur um Wirtschaftlichkeit in Bezug auf das betreffende Gebäude gehen kann, sondern sich eine Investition auch für den Investor, das heißt für den Eigenheimbesitzer als Person rentieren sollte – und für ihn finanzierbar sein muss

### 2. Grundsatz der Technologieoffenheit

Technologieoffenheit ist eine selbstverständliche Voraussetzung für den Schutz des Wohneigentums, bei dem etwa die bauliche Gestaltungsfreiheit erhalten bleiben muss. Der Begriff „Technologieoffenheit“ sollte im Gesetz selbst stehen, nicht nur in den Begründungen. Es bietet sich an, in § 24 Absatz 2 GEG neben dem Begriff „Wirtschaftlichkeit“ auch „Technologieoffenheit“ ausdrücklich zu nennen.

### 3. Transparenz für die Verantwortlichen, zuverlässige Entscheidungsgrundlagen – Bauherren/Eigentümer (§ 8 GEG)

Die Verantwortung für die Einhaltung der Vorschriften liegt selbstverständlich beim Eigentümer der Immobilie, der sich bei Bau oder Sanierung auf die eingesetzten Fachleute verlassen und dies soweit möglich kontrollieren muss. Bei der Abfassung des GEG ist auf mehr Verständlichkeit und Transparenz der komplexen Sachverhalte zu achten. In diesem Zusammenhang fordert der Verband Wohneigentum, künftig beständigere Gesetze zu erlassen und weder den Verbrauchern noch den Baufachleuten zu häufige Änderungen zuzumuten. Verteuerungen und Mängel sollten vermieden werden.

### 4. Neubau: Definition Niedrigstenergiegebäude (§11 GEG) die für den privaten Neubau vor 2021 festzulegen ist

Die Umschreibung eines „Niedrigstenergiegebäudes“ in § 11 Absatz 2 ist sehr offen angelegt und nicht definiert. „KfW 55“ als zukünftigen Referenzstandard festzulegen, erscheint uns wirtschaftlich nicht umsetzbar. Bei der künftigen Festlegung des maßgeblichen Standards sollte klargestellt werden, dass der Standard nicht ein Faktor ist, der zu ständiger Revision und Verschärfung von Bau- und Sanierungsaufgaben, das heißt auch zur Verteuerung des Neubaus, führt. Im Vorfeld der Definition neuer Standards ist daher eine Folgeabschätzung hinsichtlich der Kostenentwicklung des Bauens und Wohnens vorzulegen. Wir weisen darauf hin, dass aus unserer Sicht bei

einer etwaigen Verteuerung im privaten Wohnungsbau unbedingt entsprechende Förderungen folgen müssen. Bei Abfassung der Regelung, die laut Begründung bis 2021 erfolgen soll, sind die Betroffenen – das heißt auch die Vertreter der selbstnutzenden Wohneigentümer – in angemessener Weise zu beteiligen.

## **5. Rechtsverordnung der Bundesregierung bez. der Primärenergiefaktoren (§ 24 Abs. 2 GEG)**

Künftig soll die Bundesregierung auf dem Verordnungsweg – mit Zustimmung des Bundesrats – den Primärenergiefaktor festlegen können, mit dem die Energiebilanz eines Gebäudes berechnet wird. In der Begründung wird dargelegt, dass der Primärenergiefaktor ganz wesentlichen Einfluss auf den Jahres-Energiebedarf hat und sich auf die energetischen Standards und deren Weiterentwicklung auswirkt. Dieser Vorgang soll transparent und nachvollziehbar sowie unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit geregelt werden, was zu begrüßen wäre.

Doch deutlich wird in der Begründung auch, dass die Primärenergiefaktoren – wohl aufgrund der zu erwartenden technischen Entwicklungen – immer wieder neu justiert werden sollen, um die Klimawirkung besser berücksichtigen zu können. Diese Anpassung dürfte aus Sicht der selbstnutzenden Wohneigentümer dazu führen, mehr Unklarheit in die jeweils geltenden Regelungen und damit Unsicherheit in die Investitionsentscheidungen zu bringen. Neufestsetzungen sind jedenfalls in angemessener Beteiligung der Vertreter von Hauseigentümer vertretenden Verbänden zu erörtern. Außerdem sollten sie in langjährigen zeitlichen Abständen erfolgen, um Neubau oder Sanierung von Bestand planbar zu machen und keine Investitionshemmung zu provozieren.

Positiv ist die Anrechenbarkeit selbst produzierten Stroms (§ 25 GEG), womit die freiwillige Investition in erneuerbare Energien im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes gefördert werden kann.

## **6. Bestand**

Der Verband Wohneigentum wertet es als positiv, dass der typische Wohnungsbestand von Selbstnutzern wie bisher von bestimmten Nachrüstungsspflichten ausgenommen ist (§ 48 Abs. 3 GEG Deckendämmung, § 73 Abs. 3 GEG iVm §§ 71, 72 GEG Dämmung von Rohrleitungen, Heizkessel). Ebenso positiv ist, dass bei der Renovierung von Außenbauteilen keine weitere Verschärfung erfolgt (§ 49 GEG).

Anders ist die Sachlage für den Neubau, der ab 2021 ausnahmslos in Niedrigstenergiebauweise auszuführen sein soll (§ 11 Absatz 3 GEG, siehe oben Nr.4). Dies betrifft auch umfassende Sanierung sowie An- und Umbau von Bestand und wird zu weiteren Verteuerungen führen. Wenn diese wegen der Hochwertigkeit des Klimaschutzplans und der verpflichtenden EU-Richtlinie auch für den Bestand umgesetzt werden sollten, dann

muss unbedingt für Entlastung an anderer Stelle gesorgt werden, beispielsweise durch steuerliche Entlastung beim selbstgenutzten Wohneigentum.

## **7. Energieausweis (§§ 79-88 GEG)**

Positiv ist die Feststellung, dass der Energieausweis ein Marktinformationsinstrument ist, nicht mehr und nicht weniger. Die unveränderte Möglichkeit neben der bedarfsbasierten Berechnung weiterhin den verbrauchsbasierten Energieausweis wählen zu können, ist ebenfalls zu begrüßen. Insbesondere der Verbrauch lässt sich unkompliziert erfassen und bietet eine realistische Berechnungsgrundlage. Die Einführung nur einer Berechnungsmethode (Verbrauchsausweis) würde allerdings das Verfahren insgesamt erleichtern, vor allem wenn es mit größerer Transparenz der Anforderungen für den Verbraucher verbunden wäre.

Die künftige Pflicht zu Begehungen des zu bewertenden Gebäudes und/oder Fotos wirkt sich sicher positiv auf die Qualität aus, insbesondere bezüglich eventueller Sanierungsvorschläge. Allerdings werden sich damit die Kosten erhöhen. Insofern sollte statt einer Pflicht eine Empfehlung ins Gesetz aufgenommen werden.

Bei den Effizienzklassen wird nunmehr generell auf Primärenergie statt wie bisher auf Endenergie abgestellt (§ 86 GEG). Auch wenn dies der neuen vereinheitlichenden Systematik entspricht, bedeutet es für den Energieausweis eine Umstellung und kann damit zu einer Verunsicherung bei Ausstellern und Verbrauchern führen.

## **8. Vollzugskontrolle (§ 95 GEG)**

Eine einheitliche Anordnungsbefugnis der Behörden mag den Regeln des GEG mehr Durchsetzungskraft verleihen. Positiv wertet der Verband Wohneigentum, dass Anordnungen auch an Dritte, die nicht Bauherr oder Eigentümer sind, gerichtet werden können. In der Regel muss sich der Eigentümer auf die fachgerechte Durchführung von beauftragten Architekten und dem Bauhandwerk verlassen können.

## **9. Quartierslösungen (§ 107 GEG)**

Begrüßt wird die Öffnung zu Quartierslösungen. Effiziente Lösungen durch gemeinschaftliches Wirtschaften sollten stärker gefördert werden und zu wirtschaftlicher Entlastung der beteiligten Eigentümer führen. Eine Evaluation der entsprechenden Regelungen sollte dies berücksichtigen.

## **10. Finanzielle Förderung: Erneuerbare Energien und Energieeffizienz (§§ 89-91 GEG)**

Begrüßenswert ist der Abschnitt, in dem die finanzielle Förderung bezüglich erneuerbarer Energien und Energieeffizienz geregelt wird. Sowohl der Neubau als auch

die Bestandssanierung stehen vor dem Problem steigender Baukosten. Dies abzufedern liegt im Interesse des Staates. Das Ziel der Klimaschutzpolitik kann aus Sicht des Verbands Wohneigentum durch Förderung freiwilliger Maßnahmen mehr profitieren als durch noch mehr Auflagen und Pflichten. Dies betrifft in besonderer Weise die energetische Ertüchtigung des Bestands und damit den größten Anteil der Wohngebäude.

### **Schlussbemerkung**

Der Klimaschutz wird als politisches Ziel vom Verband Wohneigentum mitgetragen. Doch darf dies nicht die selbstnutzenden Wohneigentümer über Gebühr belasten. Bei dieser Frage stehen nicht nur Kosten für energetische Maßnahmen zur Debatte, sondern auch die Gesamtbelastung durch Steuern, Abgaben und steigende Kosten auf allen Ebenen – Kommune (z. B. Grundsteuer, Infrastruktur, Straßenausbau), Land (z.B. Grunderwerbsteuer) und Bund z.B. GEG bzw. noch: EnEG, EnEV, EEWärmeG).

Im Übrigen sollte auch unter diesem Gesichtspunkt das GEG bundeseinheitlich abschließend sein und künftig nicht durch Länderöffnungsklauseln weitere Auflagen ermöglichen.

Der vorgelegte Gesetzentwurf eröffnet der öffentlichen Hand eine Vielzahl von Ausnahmeregelungen. Im Hinblick auf die noch zu findenden Standards für die privaten Bauherren, sei es im Neubau oder auch bei grundlegender Sanierung, stellt sich die Frage nach deren Verbindlichkeit. Dem privaten Wohnungsbau dürfen nicht strengere Auflagen aufgebürdet werden als der öffentlichen Bautätigkeit. Der Entstehung möglicher Ungleichheiten ist hier vorzubeugen, denn die wirtschaftliche Situation vieler selbstnutzender Wohneigentümer ist aufgrund extrem gestiegener öffentlicher Lasten durchaus mit der begrenzten Leistungsfähigkeit einzelner Kommunen vergleichbar.

Der Verband Wohneigentum fordert als Vertreter der selbstnutzenden Wohneigentümer, das Klimaschutzziel mit Augenmaß umzusetzen und die Kosten im Sinne des vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit eingesetzten „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ im erträglichen Rahmen zu halten.

Bonn/Berlin, 31.01.2017

#### **Kontakt:**

VERBAND WOHNEIGENTUM

Oberer Lindweg 2, 53129 Bonn

Telefon: 0228 / 60 46 8-20, Telefax: 0228 / 60 46 8-25

E-Mail: [info@verband-wohneigentum.de](mailto:info@verband-wohneigentum.de), Internet: [www.verband-wohneigentum.de](http://www.verband-wohneigentum.de)