

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



1. Juli 2023

Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung

Vorbemerkung zum Verfahren

Die kommunalen Spitzenverbände sind bei zeitlich dringlichen Gesetzesvorhaben – wie beispielsweise im Zuge der Corona-Pandemie oder der Gaskrise – zu sehr schnellem Handeln im Stande. Das zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) durchgeführte Verfahren mit der Übersendung eines komplexen Gesetzesentwurfs am Freitagmittag vor der Anhörung am folgenden Montagmittag ignoriert jedoch vollständig und aus unserer Sicht bei aller Dringlichkeit unververtretbar die Grundsätze der Beteiligung an parlamentarischen Verfahren. Beteiligungsrechte sind keine bloße Formalie, sondern sollen die breite Einbindung der Vollzugsexpertise und die Umsetzbarkeit sowie Wahrung der Interessen der Städte, Landkreise und Gemeinden sichern.

Grundsätzliches

Die Kommunen unterstützen das auch durch europäische Vereinbarungen vorgegebene Ziel der Bundesregierung, bis 2045 aus dem Heizen mit fossiler Energie auszusteigen. Die kommunalen Spitzenverbände betonen, dass ohne eine bedeutende Reduzierung des Wärmeverbrauchs und ohne den Umstieg auf erneuerbare Energien die Klimaschutzziele nicht erreicht werden können. Die kommunale Wärmeplanung ist dabei eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung und Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen und Sanierungsstrategien im Gebäudebestand wie bei der Errichtung klimaneutraler Neubauten.

Daher ist es richtig und zwingend, dass die kommunale Wärmeplanung jetzt ausdrücklich zur Grundlage gemacht wird und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit dem Wärmeplanungsgesetz verzahnt werden soll. Die kommunale Wärmeplanung ist die maßgebliche Grundlage für die Planung und Steuerung der Wärmewende auf kommunaler Ebene. Sie ist das richtige Instrument, um die Herausforderungen einer flächendeckenden klimaneutralen Wärmeversorgung strategisch anzugehen. Wir begrüßen deshalb, dass die kommunale Wärmeplanung nun zur Grundlage gemacht wird und die Vorgaben für Heizungen nach dem Entwurf des GEG an die kommunale Wärmeplanung geknüpft werden sollen. Denn die Menschen müssen wissen, welche klimaneutrale Heizungsart für ihre Kommune und ihren Ortsteil oder das eigene Viertel sinnvoll ist und ausgebaut werden soll. Wir betonen jedoch ausdrücklich, dass aus einer

kommunalen Wärmeplanung kein Rechtsanspruch auf Realisierung für die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter abgeleitet werden darf.

Im Einzelnen

1. Zu § 1 – Besondere Bedeutung der Energieeffizienz und erneuerbaren Wärme

Die Festlegungen zum besonderen öffentlichen Interesse stärken die planerische Abwägung.

Wir begrüßen die Festlegungen im § 1 GEG-E zum besonderen öffentlichen Interesse für Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, zur Einsparung von Treibhausgasemissionen sowie zum Einsatz erneuerbarer Wärmetechnologien. Den Aspekt der Sozialverträglichkeit von Maßnahmen befürworten wir. Diese Klarstellungen stärken die Umsetzung der Wärmewende in der planerischen Abwägung und sind kohärent mit der besonderen Priorisierung des Ausbaus erneuerbarer Energien im Stromsektor. Wir plädieren dafür, die besondere Bedeutung erneuerbarer Energien für Strom- und Wärmeversorgung auch mit anderen Fachgesetzen zu harmonisieren.

2. Zu § 9 a - Länderöffnungsklausel

Die Länderöffnungsklausel ist zu streichen.

Nach der neu eingefügten Länderöffnungsklausel in § 9 a, können die Länder ausdrücklich nur schärfere Anforderungen an die Erzeugung und Nutzung von Strom oder Wärme sowie Kälte aus erneuerbaren Energien in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden sowie weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektheizungen stellen. Diese Öffnungsklausel macht das Regelungssystem der kommunalen Wärmeplanung sowohl in planerischer Hinsicht als auch in der Umsetzung noch komplizierter als es ohnehin bereits ist. Es sollte unbedingt gestrichen werden.

2. Zu § 60a/b/c – Maßnahmen für bestehende Heizungsanlagen

Die erhöhten Prüfaufwendungen im Rahmen von § 60a GEG-E inklusive der deutlich erweiterten Prüf- und Kontrollaufgaben können mit den vorhandenen Kapazitäten sowohl in den Kommunen als auch in den Fachbetrieben nicht abgebildet werden. Deshalb sollte hier ein Zeitraum bis Ende 2027 eingeräumt werden.

Die Übernahme der Heizungsprüfungen und speziell der hydraulischen Abgleiche aus der Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) zielen in die richtige Richtung. Diese Maßnahmen können eine erhebliche Wirkung entfalten. Allerdings ist festzustellen, dass die Durchführung entsprechender Heizungsprüfungen für betroffene Bürgerinnen, Unternehmen sowie für die Städte, Landkreise und Gemeinden einen erheblichen

finanziellen Aufwand bedeutet. Für diesen gilt es, eine entsprechende finanzielle Förderung des Bundes im Rahmen der GEG-Umsetzung zu prüfen.

Darüber hinaus ist für den Aufbau fachlicher Kompetenz im Bereich Planung und Installation von Wärmepumpen sowie für die Durchführung der Betriebsprüfung ein ausreichender Zeitraum erforderlich. Die erhöhten Prüfaufwendungen im Rahmen von § 60a GEG-E, die mit deutlich erweiterten Prüf- und Kontrollaufgaben einhergehen, können mit den vorhandenen Kapazitäten sowohl in den Kommunen als auch in den Fachbetrieben nicht abgebildet werden. Schon jetzt zeigt sich, dass die Vorgaben der EnSimiMaV in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht kaum umsetzbar sind. Hürden sind dabei die enorme Anzahl an Gebäuden, die derzeitige Auftragslage der Handwerksunternehmen, technische Herausforderungen in alten Gebäuden sowie hohe anfallende Kosten. Gleichzeitig fallen z.B. elektrisch betriebene Wärmepumpen bisher nicht in den Arbeitsbereich der Bezirksschornsteinfeger. Wir regen an, dass auch Verwaltungspersonal mit entsprechender Ausbildung (Heizungsbauer) die Prüfungen übernehmen können.

Deshalb sollte angesichts der zahlreichen neuen Anforderungen im GEG wie bei der Wärmeplanung hier ein Zeitraum bis mindestens Ende 2027 eingeräumt werden, damit für einen möglichst effizienten Betrieb von Wärmepumpen sowohl für die Planung als auch für den Einbau und die Prüfung von Wärmepumpen die hierfür erforderliche technische Fach- und Prüfkompetenz aufgebaut und sichergestellt werden kann.

Fachplaner sind für die Durchführung von Betriebsprüfungen besonders qualifiziert und für die Bewältigung der hohen Zahl von Prüfungen unverzichtbar. Deshalb sollten neben den in § 60a Abs. 4 GEG-E genannten zugelassenen Personen ausdrücklich auch Ingenieurinnen und Ingenieure aus dem Bereich „Technische Gebäudeausrüstung“ aufgeführt werden. Außerdem sollten in § 60a Abs. 4 GEG-E die kontinuierlich weitergebildeten Sachverständigen der Ingenieur- und Architektenkammern (z.B. staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz / Nachweisberechtigte für Wärmeschutz) als fachkundige Personen zugelassen werden. Gleiches gilt für die Vorgaben in § 60b GEG-E. Zudem braucht es begleitend zur Einführung der Heizungsprüfungen und speziell der hydraulischen Abgleiche ein Fortbildungsprogramm für Heizungsplaner und Heizungsfirmen, da oft das Fachwissen nicht oder nur rudimentär vorhanden ist.

Die Regelung in § 60c GEG-E ist aus unserer Sicht zu bürokratisch und erschweren letztlich die Umsetzung bei der Suche nach Fachkräften. Der Hinweis auf entsprechende Fachkräfte gemäß Absatz 3 ist völlig ausreichend und muss nicht durch zusätzliche Informations- und Dokumentationspflichten sowie technische Vorgaben ergänzt werden. Nach unserem Verständnis sollten technische Anforderungen und Standards in erster Linie aus der fachlichen Praxis von Herstellern, Handwerksbetrieben etc. heraus entwickelt und fortentwickelt, nicht aber durch den Gesetzgeber detailliert vorgegeben werden. Dieser gesetzgeberische Ansatz führt nicht nur zu Akzeptanzproblemen, sondern behindert auch innovative technische Weiterentwicklungen.

3. Zu § 71 – Technologieoffenheit und Quartiersbezug

**Die weitere Öffnung für Biomasse ist grundsätzlich richtig.
Die explizite Aufnahme des Quartiersbezugs wird ausdrücklich begrüßt.**

Es ist richtig, dass auch Biomasse weiterhin eine Option für die Wärmeerzeugung bleibt. Der nachhaltige und ressourcenschonende Umgang mit Biomasse wird in der Biomassestrategie des Bundes diskutiert werden müssen.

Besonders wichtig ist die ausdrückliche Festschreibung des Quartiersansatzes. Quartierslösungen sind gerade in verdichteten Gebieten ein zentraler Baustein für eine effiziente Energieversorgung jenseits der Betrachtung von Lösungen für Einzelgebäude.

4. Zu § 71 Abs. 6 – Anrechnung von Einzelfeuerungsanlagen

Eine Anrechnung von Einzelfeuerungsanlagen mit Brennholz sollte nur für Gebäude gelten, bei denen alternative Lösungen schwer umzusetzen sind.

Holzbefeuerte Einzelraumfeuerungsanlagen spielen für ländlichere Regionen eine wichtige Rolle. In urbanen Räumen sind, gerade im Winter, aufgrund von Feinstaubbelastungen, auch durch nicht sachgemäße Handhabung, Lösungen für eine Verringerung und eine gute Luftqualität zu entwickeln.

In stark feinstaubbelasteten Gebieten sollte insofern die Anrechnung von Einzelfeuerungsanlagen mit Brennholz sollte nur für Gebäude gelten, bei denen alternative Lösungen schwer umzusetzen sind. Das gilt zum Beispiel bei denkmalgeschützten oder sonstigen historischen Gebäuden, bei denen Maßnahmen an der Gebäudehülle nicht in Frage kommen und hohe Vorlauftemperaturen erforderlich sind.

5. Zu § 71 Abs. 8 – Anwendung des GEG bei kommunaler Wärmeplanung

Die Verzahnung von kommunaler Wärmeplanung und den Anforderungen des GEG für den Einbau fossiler Heizungen ist richtig. Die Möglichkeit, umrüstbare Gasheizungen weiter einzubauen, muss zwingend an die Einführung der kommunalen Wärmeplanung gekoppelt sein. Abs. 8 Satz 4 hebt diese Kopplung auf und muss daher ersatzlos gestrichen werden.

Bei der Wärmewende dürfen Wärmepumpe, Fernwärme, synthetische und biogene Brennstoffe nicht gegeneinander ausgespielt werden. Wir wissen, dass für viele Wohngebiete, gerade im Neubau, die Wärmepumpe eine gute Option sein kann. Für die Transformation von Gebäudebeständen, die ans Erdgasnetz angeschlossen sind, kann beispielsweise der Einsatz von Wasserstoff eine Alternative sein, gerade dann, wenn ansässige Industrie und Gewerbe ohnehin Wasserstoff vorhalten oder wie in einigen Regionen sogar der Fall in ein Netz einspeisen oder perspektivisch im Verteilnetz benötigen werden.

Wir wollen die Gasverteilnetze in den Kommunen zukunftsfest machen und nicht vorzeitig abschreiben. Die Transformation der Gasnetze muss durch den Gesetzgeber deutlich stärker in den Blick genommen werden, die Regulatorik muss angepasst, Innovationen und Begleitforschung ausgebaut werden.

Es ist daher richtig, dass auch H2-ready Gaskessel und Biogas/Biomethan-Kessel in den Katalog der Erfüllungsoptionen aufgenommen und an die Wärmeplanung geknüpft werden. Erst mit dem Vorliegen der Wärmeplanung haben Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer Kenntnis über die verfügbaren Heizoptionen. Zudem haben Wärme- und Gasnetzbetreiber Klarheit darüber, in welchen Stadt- und Gemeindegebieten sie Kunden einen Anschluss an ihre jeweiligen Netze in Aussicht stellen können. Mit dem Instrument der kommunalen Wärmepläne können die Lösungen entwickelt werden, die vor Ort am besten passen und am effizientesten sind.

Es ist richtig und entscheidend, hinsichtlich der zeitlichen Zulässigkeit des Einbaus von Gasheizungen danach zu unterscheiden, ob die kommunale Wärmeplanung ein klimaneutrales Gasnetz vorsieht oder nicht. Falls ja, können auch auf Wasserstoff oder Biogas/Biomethan umrüstbare Gasheizungen weiter eingebaut werden. Falls nein, dürfen Gasheizungen nur dann weiter eingebaut werden, wenn sie die Anforderungen des § 71 Abs. 9 GEG-E erfüllen (ab 2029 15 %, ab 2035 30 % und ab 2040 60 % klimaneutrale Gase).

Der zeitliche Horizont für die Wärmeplanung bis 2026 bzw. bis 2028 ist grundsätzlich realistisch. Die kommunalen Spitzenverbände fordern die Förderung einer Wärmeplanung aller Kommunen, unabhängig von ihrer Größe. In diesem Kontext sind die Potentiale für individuelle sowie gemeinschaftliche Lösungen für eine Wärmeplanung miteinzubeziehen. Es existieren Kommunen mit vergleichsweise wenigen Einwohnerinnen und Einwohnern, welche aber durchaus über größere Industrie- und Gewerbeanlagen mit entsprechenden Abwärmepotenzialen verfügen. Es darf insbesondere keine Infrastrukturlücke zwischen zwei Kommunen geben, die aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an die Wärmeplanung entsteht. Insofern ist es notwendig, die interkommunale Zusammenarbeit zu fördern und auch kleine Kommunen, die nicht Adressaten der Verpflichtung sind, vollständig zu fördern, wenn sie eine kommunale Wärmeplanung umsetzen wollen.

Wir weisen zudem darauf hin, dass bereits aufgestellte Wärmepläne anerkannt werden müssen, auch wenn diese nicht vollständig den künftig geforderten Inhalten entsprechen.

Für Neubauten gelten die Regelungen des GEG – mit Ausnahme des Schließens von Baulücken (§ 71 Abs. 10) – unmittelbar ab dem 1. Januar 2024. Angesichts dieser sehr ambitionierten Frist ist im weiteren Gesetzgebungsverfahren sicherzustellen, dass es in Übergangsfällen nicht zu einer erneuten Planung bei den Kommunen kommen muss und zugleich bestehende Planungen privater wie öffentlicher Bauherren bzgl. der Gebäudeenergieversorgung nicht infrage gestellt werden. Letzteres wäre – etwa, wenn bereits eine Heizungsplanung vorliegt und ggf. sogar die entsprechende Anlage und ihr Einbau bereits bestellt worden ist – nicht zumutbar. Dies betrifft laufende Planungsverfahren von Neubaugebieten in Kommunen, die wiederum Auswirkungen auf die Planungen privater wie öffentlicher Bauherren haben. Für diese Fälle sind angemessene Übergangsfristen vorzusehen.

6. Zu § 71 Abs. 11 – Beratungspflicht

Die Verpflichtung des Gebäudeeigentümers, sich vor dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, beraten zu lassen, ist zwingend erforderlich. Sie muss im Wortlaut klarer gefasst werden („ist verpflichtet“).

Für Eigentümer und Mieter muss klar sein, dass eine kommunale Wärmeplanung keinen Anspruch auf eine Versorgung mit Wasserstoff, Biogas oder anderen Brennstoffen garantiert. Deswegen sind qualifizierte Beratung und transparente Kommunikation wichtig. Maßgeblich ist zudem, dass frühzeitig abgestimmte Informationen zur Verfügung gestellt werden, die als Grundlage für die Beratung zu verwenden sind. Nur so kann ein einheitliches Niveau der Beratung gesichert sowie die durchführenden Personen und Handwerksbetriebe entlastet werden.

7. Zu § 71a – Energiemanagement und Gebäudeautomation

Die Pflicht in § 71a Abs. 4 GEG zum 1. Januar 2025 ein System zur Gebäudeautomation einzurichten, lehnen wir ab.

Ein kommunales Energiemanagement ist eine geeignete Grundlage, mit der Verbräuche und Gebäudezustand dokumentiert und auf Basis dessen Einsparmaßnahmen konzipiert werden können. Viele Städte, Landkreise und Gemeinden betreiben ein datenbasiertes kommunales Energiemanagement. Sehr kritisch erachten wir die Vorgabe in § 71a Abs. 4 GEG-E, wonach für Nichtwohngebäude mit einer gewissen Heizungsleistung bereits zum 1. Januar 2025 verpflichtend ein System zur Gebäudeautomatisierung eingerichtet werden muss. Diese Pflicht lehnen wir ab, da sie zu schnell eintritt. Sie darf aus unserer Sicht nur greifen, wenn die Einrichtung der Automatisierung wirtschaftlich und technisch realisierbar und zumutbar ist. Erforderlich sind insbesondere ausreichende Förderprogramme sowohl für den Gebäudebestand der öffentlichen Hand als auch der gewerblichen Wirtschaft. Auch sollte hinsichtlich der Umsetzungsfristen zwischen Neu- und Bestandsgebäuden differenziert werden. Ausschlaggebend für unsere Ablehnung ist auch, dass keine Automatisierung gefordert werden sollte, ohne ihre Wirksamkeit und Einspareffekte zu kennen. Hier besteht unsers Erachtens die Gefahr des „over-engineering“, deren Wirkung den Aufwand nicht rechtfertigt.

8. Zu § 71b – Anforderungen bei Anschluss an Wärmenetze und Pflichten für Wärmenetzbetreiber

Der Verweis, dass die konkreten Anforderungen an neue und bestehende Wärmenetze im Rahmen der Aufstellung der bundesgesetzlichen Rahmenbedingungen für die Wärmeplanung zu verankern sind, ist unbefriedigend. Nach den bereits geführten Debatten im GEG-Gesetzgebungsverfahren und den vorgelegten Lösungsvorschlägen ist klar ersichtlich geworden, dass starre Pflichten für Wärmenetzbetreibende kontraproduktiv wirken. Diese Frage darf nicht in die perspektivische Ausgestaltung des Wärmeplanungsgesetzes verschoben werden. Eine Vertagung dieser Debatte verunsichert und lässt wertvolle Zeit verstreichen. Für die perspektivische Ausgestaltung der geltenden

rechtlichen Anforderungen im Wärmeplanungsgesetz lehnen wir starre Vorgaben ab. Diese sind für den dringend notwendigen Ausbau der Wärmenetze kontraproduktiv. Wir befürchten, dass Investitionen aufgrund strenger Vorgaben gar nicht erst getätigt bzw. von vorneherein zu klein dimensioniert werden, aufgrund des Risikos, die EE-Vorgaben nicht zu erreichen.

Unbestritten nehmen Wärmenetze sowohl im Neubau als auch im Bestand gerade in dicht besiedelten Räumen eine wichtige Rolle ein. Gemeindegebietsübergreifend werden Wärmenetze zudem auch in ländlichen Regionen immer wichtiger. Die leitungsgebundene Wärmeversorgung ist das Rückgrat und das Fundament für die Dekarbonisierung der gelieferten Wärme. Gerade in urbanen Räumen wird nach unserer Auffassung kein Weg am Ausbau von Fernwärme- bzw. Nahwärmenetzen vorbeiführen. Der Gesetzentwurf spricht selbst davon, dass ein effizienter Einsatz von Wärmepumpen gerade im unsanierten oder teilsanierten Gebäudebestand nicht flächendeckend möglich ist.

Mit diesem Vorverständnis der zentralen Rolle der Wärmenetze und den im Fernwärmegipfel verabredeten Zielen halten wir es für zwingend notwendig, die Vorgaben an die Wärmenetze im Wärmeplanungsgesetz nicht starr zu regeln. Insbesondere bei bestehenden Wärmenetzen ist ein hoher EE-Anteil nicht in kurzer Zeit realisierbar.

Statt enger Vorgaben und Anforderungen an die Wärmenetze plädieren wir für eine Festlegung von Dekarbonisierungsschritten in den kommunalen Wärmeplänen vor Ort. Die sukzessive Steigerung der EE-Anteile in den Wärmenetzen sollte im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung festgelegt und in Vereinbarungen zwischen Kommunen und Versorgern festgeschrieben werden. Dies gäbe den Kommunen und kommunalen Energieversorgern die notwendige Gestaltungsfreiheit, Investitionssicherheit und den Vorlauf erneuerbare Energiequellen zu erschließen.

9. Zu § 71j – Übergangsfristen bei Anschluss an Wärmenetze

Die Vorschrift stellt hohe Ansprüche an den Vertragsabschluss zwischen Kunde und Versorger, ist aber grundsätzlich geeignet, um den Übergang von Einzelheizungen zum Netzanschluss zu gestalten. Wir fordern, die Übergangsfrist auf 15 Jahre zwischen Vertragsabschluss und Wärmenetzanbindung auszuweiten.

Der Regelungsvorschlag in § 71j GEG-E stellt hohe Ansprüche an den Vertragsabschluss zwischen Kunden und Versorger. Wir begrüßen ausdrücklich die Rücknahme der Garantie des Wärmenetzbetreibers und der weiteren hohen Anforderungen. Dies hätte de-facto den Wärmenetzbetreiber über Gebühr in die Pflicht genommen. Denn viele Netzbetreiber können aufgrund der Rahmenbedingungen aktuell nicht einschätzen – und schon gar nicht garantieren –, dass das Netz, an dem der Anschluss erfolgen soll, bis zu einem definierten Zeitpunkt zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbarer Wärme und Abwärme befüllt wird.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund der knappen Bau- und Planungskapazitäten und des chronischen Personalmangels in den Kommunen. Wenn dieser Versorgungsvertrag über Netze nicht

angeboten wird, bliebe dem Gebäudeeigentümer nur übrig, eine objektbasierte Heizung einzubauen bzw. zu betreiben. Das kann nicht das Ziel sein.

Mit der in Absatz 4 vorgesehenen Regelung wird bei Nichterfüllung des Transformationsplans unter bestimmten Umständen ein Schadensersatzanspruch des Betreibers der Heizungsanlage gegenüber dem Gasnetzbetreiber konstituiert. Insbesondere zum Wasserstoff gibt es derzeit nur grobe Schätzungen, wann dieser marktnah und in ausreichender Menge im Verteilnetz zur Verfügung stehen kann. Dies liegt nicht in der Hand der Verteilnetzbetreiber; daher können diese keine haftungsrelevanten Garantien dafür abgeben, ab wann die Verteilnetze auf Wasserstoff umgestellt werden. Insofern ist der vorgesehene Ausschlussbestand bei unverschuldeten Mehrkosten wichtig.

Derzeit ist weitgehend unklar, wie sichergestellt wird, dass in den ausgewiesenen Wärmenetzgebieten tatsächlich Wärmenetze geplant, gebaut und dauerhaft betrieben werden. Die Berücksichtigungspflicht in der Bauleitplanung, bei Baugenehmigungen und sonstigen Planungen führt keineswegs zur Realisierung von Wärmenetzen. Die Wärmeplanung als kommunale Pflichtaufgabe heißt nicht, dass auch die anschließende Wärmeversorgung sowie der Netzausbau als solche als kommunale Pflichtaufgabe begriffen wird. Dies ginge weit über bloße Wärmeplanungen hinaus und würde die Möglichkeiten und die Finanzkraft vieler Kommunen signifikant überfordern.

Für die Kommunen ist daher wichtig klarzustellen, dass die identifizierten Umsetzungsmaßnahmen zwar eine notwendige Bezugsgröße für sowohl die Kommune als auch die Verbraucher bilden, aber daraus kein Rechtsanspruch auf Realisierung für die Betroffenen abgeleitet werden kann. Insbesondere die Finanzierung der Umsetzung einer Wärmeplanung ist bislang noch vollständig offen; dies gilt es zu beachten.

10. Zu § 71o – Regelungen zum Schutz von Mietern und zu Artikel 2 – Änderungen des BGB

Es ist richtig, den Schutz der Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen. Die Änderungen im BGB sind folgerichtig. Dies kann auch die Deckelung der Umlage für die zusätzliche Modernisierungsmaßnahme in Form des Einbaus oder der Aufstellung einer GEG-konformen Heizungsanlage (§ 559 Abs. 3a BGB-E) oder eine Koppelung der Höhe der Modernisierungsumlage an die Inanspruchnahme von Fördermitteln betreffen (559 e BGB-E). Die Angemessenheit der Deckelung aus wirtschaftlicher Perspektive ist schwer abschätzbar und langfristig zu evaluieren. Hierfür bedürfte es einer differenzierten Wirkungsabschätzung der Regelungen. Diese muss im Verhältnis Mieter/Vermieter austariert werden. Mieterinnen und Mieter müssen geschützt und zugleich dürfen Investitionen in den Wohnungsbau nicht gefährdet werden.

Die Verfahren zur Erbringung des Nachweises zur Erhöhung der Miete infolge einer Modernisierungsmaßnahme durch den Einbau oder die Aufstellung einer GEG-konformen Heizungsanlage in voller Höhe bzw. die Erfüllung der Bedingungen, diesen nicht erbringen zu müssen (§ 71 o GEG-E), müssen für Vermieter wie Mieter einfach zu handhaben sein. Die Prüftatbestände sind derzeit nur mit externer Expertise zu erfüllen. Wir regen an, die Tatbestände zu vereinfachen und für den Gesetzesvollzug Anwendungstools zur Verfügung zu stellen. Es steht zu befürchten, dass sich hier ein streitanfälliges Feld eröffnet, das auch durch Bestätigungen von Fachunternehmen nicht ohne Weiteres

befriedet werden kann. Vielmehr drohen deren Kapazitäten durch die gesetzlich erforderlichen Bestätigungen und das Beklagen ihrer Inhalte gebunden zu werden.

Das GEG wird weitreichende Auswirkungen auf die Mieterinnen und Mieter haben, die es zu berücksichtigen gilt. Mehr als die Hälfte der bundesweiten Bevölkerung wohnt derzeit zur Miete. Es ist daher sicherzustellen, dass die Wärmewende trotz möglicher Modernisierungsumlagen für alle bezahlbar bleibt. Dies kann etwa durch die Einführung spezieller Härtefallregeln erfolgen. Das geplante Förderkonzept aus Grundförderung und Förderboni muss zudem sicherstellen, dass ein Heizungstausch im Ergebnis zu marktüblichen Konditionen erfolgen kann.

Hinsichtlich der prozentualen Umlagehöhe und der Kappungsgrenzen muss die bereits existierende Modernisierungsumlage mit der weiteren Umlage im Zuge des Heizungstausches in Einklang gebracht werden. Die Grenzen des § 559 BGB bleiben im Grundsatz bestehen. Es wird zudem gesetzlich sichergestellt, dass für die Heizungsmodernisierung bereitgestellte, öffentliche Fördermittel in der Berechnung einer Modernisierungsumlage Berücksichtigung finden, auch wenn Vermieterinnen und Vermieter die Fördermittel nicht in Anspruch nehmen.

Sorge bereitet uns, dass künftig umfassende Modernisierungsmaßnahmen einschließlich eines Heizungsaustausches mit enorm hohen Anforderungen hinsichtlich einer rechtssicheren Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB verbunden sein werden. Es wäre nicht wünschenswert, wenn deshalb Modernisierungsmaßnahmen, die eigentlich im Sinne der energetischen Ertüchtigung technisch sinnvoll oder beispielsweise im Hinblick auf eine generationengerechte Anpassung von Wohnraum begrüßenswert wären, unterblieben.

11. Notwendige finanzielle Rahmenbedingungen

Wir fordern, dass mit den geplanten Gesetzesvorhaben Klarheit über die finanziellen Rahmenbedingungen geschaffen wird. Es fehlen vor allem die Perspektiven für die Umsetzung der Wärmewende. Die Förderkulisse für die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer darf keine falschen Anreize setzen. Zentral ist zudem, den im großen Umfang notwendigen Ausbau der Infrastruktur massiv zu unterstützen. Die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) und das KfW-Kreditprogramm müssen dringend und mindestens auf gleichem Niveau verlängert werden.

Durch die Verzahnung des GEG mit der kommunale Wärmeplanung nimmt der Druck für die Bürgerinnen und Bürger ab, gleichzeitig aber die Erwartungshaltung gegenüber den Kommunen erheblich zu. Die Kommunen stellen sich dieser Erwartungshaltung. Wir erwarten jedoch zugleich, dass mit den Gesetzen Klarheit über die finanziellen Rahmenbedingungen geschaffen wird. Die Übertragung einer kommunalen Wärmeplanung auf die kommunale Ebene durch eine landesrechtliche Regelung stellt für die kommunale Ebene eine neue Aufgabe dar, die unter dem Gesichtspunkt der Konnexität vorbehaltlos finanziell ausgeglichen werden muss. Auch wenn der konkrete Mehrbelastungsausgleich auf Landesebene zu treffen ist, muss zumindest zwischen Bund und Ländern Einvernehmen darüber bestehen, dass die bei der „planungsverantwortlichen Stelle“ entstehenden Kosten umfassend übernommen werden.

Die Kommunen brauchen dazu bereits jetzt eine Zusage von Bund und Ländern. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der vom Bund dargelegte Schätzwert von insgesamt rund 167 Millionen Euro nicht den realen finanziellen Bedarfen der Kommunen entsprechen wird. Die Herleitung dieses Betrages müssen wir in Frage stellen.

Aufgrund der im Gesetzentwurf verfolgten Zielsetzung ist davon auszugehen, dass viele Wärmeplanungen gleichzeitig durchgeführt werden. Daher ist es kaum möglich, dass die Kommunen diese Aufgaben ausschließlich mit eigenem Personal umsetzen können. Stattdessen werden zur Erarbeitung auch externe Auftragnehmer beauftragt werden müssen. Es wird mit erheblichen Preissteigerungen für diese Aufträge zu rechnen sein, da die Anzahl der Planungsbüros, die fachlich dazu in der Lage sind, limitiert ist. Dies wird die Knappheit an Planungskapazitäten und die damit verbundene dynamische Preisentwicklung beschleunigen und muss bei der Kostenschätzung berücksichtigt werden. Daneben sollte die interkommunale Zusammenarbeit bei der Wärmeplanung gefördert werden. Dadurch kann der Personal- und Mitteleinsatz effizienter gestaltet werden.

Deutlich höher als die Kosten für die Aufstellung der kommunalen Wärmepläne werden die Kosten für die tatsächliche Umsetzung sein. Diese lassen sich nicht genau beziffern – allerdings gibt es erste Schätzungen. Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) geht beispielsweise bis 2030 von mehr als 600 Milliarden Euro Gesamtkosten für die Energiewende aus. Rund 100 Milliarden Euro würden demnach auf wesentliche Investitionen für die Wärme-wende entfallen, zum Beispiel in Verteilnetze, Gaskraftwerke, Fernwärme, Fernwärmenetzinfrastrukturen, die Erschließung der Geothermie, Gas-Rohrleitungen und Biogasanlagen. Gerade finanzschwache Kommunen werden dabei auf eine Förderung angewiesen sein. Eine solche Förderung sollte angesichts der Anzahl von über 180.000 kommunalen Gebäuden wie Schulen, Krankenhäusern, Bibliotheken oder Kultureinrichtungen auch den Kommunen zur Verfügung stehen.

Die geplanten Förderboni zur Umsetzung des GEGs werden von ihrer Grundausrichtung begrüßt, sofern sie soziale Härten abfedern. Abgelehnt wird jedoch der geplante sog. Beschleunigungsbonus, da er Vorgriffslösungen auch dort befördert, wo später evtl. neue kommunale Wärmenetze entstehen. Dies kann sich gegenüber der Wärmeplanung kontraproduktiv auswirken.

Sinnvoll wäre es, dass der Bund bei seinen eigenen Liegenschaften mit gutem Beispiel vorangeht und auch die Kommunen mit ihren über 180.000 Gebäuden, von denen rund 165.000 mit Öl oder Gas betrieben werden, gezielt fördert.

Wir bitten darum, unsere Hinweise, Anregungen und Forderungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.