



Wirtschaftlichkeit!

Für die Immobilienbranche muss das kein Nachteil sein: Die Wirtschaftlichkeit hat im GEG die oberste Priorität. Der Klimaschutz wird ihr untergeordnet.



Klimaschutz?

Alles unter einem Dach – doch schwach

Das Gebäudeenergiegesetz soll die Bewertung energetischer Maßnahmen aus Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz vereinheitlichen. Doch seit seiner Veröffentlichung sind einige Marktteilnehmer sehr enttäuscht. Andere sind nun erleichtert. Denn radikale Maßnahmen drohen nicht einmal beim Ölheizungsverbot ab 2026. Damit allerdings bleiben die hochgesteckten Klimaziele auf der Strecke. Die Auswirkungen im Überblick.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist auf den ersten Blick eine Fortführung der Parameter aus Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG). Die Diskrepanz zwischen Energieeffizienz einerseits und erneuerbarer Wärme andererseits wurde ausgeräumt, und zwar zu Lasten der erneuerbaren Energien. Denn die Primärenergiefaktoren, mit denen die EnEV Brennstoffe belegte, bleiben erhalten und wurden sogar auf einige erneuerbare Energieträger, etwa Biomethan oder Bioflüssiggas, ausgeweitet. Damit kann man im Zweifelsfall ein Gebäude bauen, ohne die bisherigen Vorgaben aus dem EEWärmeG zur Einkoppelung erneuerbarer Energien komplett zu erfüllen.

Selbst der Regierung war wohl klar, dass sich mit diesem Kompromiss die hochgesteckten Klimaziele für 2050 (und für 2030) kaum erreichen lassen. Wurde früher noch in Präambeln von gebäudebezogenen Gesetzesvorhaben oder Grundsatzpapieren der klimaneutrale Gebäudebestand 2050 beschworen, so fehlt dieser Passus im aktuellen Gesetz. Stattdessen heißt es:

„Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapoli-

tischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen, und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.“

Der KfW-55-Standard, der als Niedrigstenergiestandard im privaten Bau gelten sollte, ist vom Tisch

Dass die Wirtschaftlichkeit so in den Vordergrund rückt und quasi die Grundlage des GEG bildet, muss für die Immobilienwirtschaft nicht schlecht sein. Aus diesem Passus resultieren auch zahlreiche Ausnahmen, die sich für Bestandssanierungen noch gravierender ausnehmen als für den Neubau. Doch aktuell gilt das GEG nur für öffentliche Bauten, erst ab 2021 auch für den privaten Wohnungsneubau. Die Standards für Letzteren sind noch nicht festgelegt. Das soll nach Informationen aus Regierungskreisen bis 2023 erfolgen. Bis dahin gilt als Grundlage der KfW-70-Standard, der wohl auch nach 2023 das Maß aller Dinge sein wird. Normenseitig werden dafür im Gesetz wie bisher »

Anforderungen an Wohngebäude nach dem GEG



Quelle: Anlage 1 GEG (zu § 15 Absatz 1): Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Wohngebäude)

Hinweise zu ausgewählten Gebäudekomponenten

Das GEG hält sich weitestgehend an die bisherige EnEV. Anmerkungen zum Ist-Stand.

Dach, oberste Geschossdecke

Die oberste Geschossdecke muss bei Wohngebäuden und solchen, die ganzjährig eine Innentemperatur von 19 °C aufweisen sollen, nach wie vor nach DIN 4108-2: 2013-02 mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin gedämmt werden. Der Anteil von Dachflächenfenstern, Lichtkuppeln und Ähnlichem darf nicht mehr als sechs Prozent der Dachfläche betragen. Zur Erfüllung des Anteils erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteversorgung gelten für solarthermische Anlagen mindestens 0,06 Quadratmeter Brutto-Kollektorfläche je Quadratmeter Nettogrundfläche.

Gebäudehülle

Die Anforderung an den baulichen Wärmeschutz wird nicht verändert. Lediglich in der Berechnungsgrundlage ist nun der Bezugspunkt für die geplanten Maßnahmen der

mittlere Wärmedurchgangskoeffizient der wärmeübertragenden Umfassungsfläche. Bisher war es der spezifische auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmetransferkoeffizient.

Fenster

Auch die Fenster betrifft als Teil der Gebäudehülle keine Änderung. Der Wärmedurchgangskoeffizient bleibt bei 1,3 W/(m²·K). Abweichungen bei Spezialanwendungen sind im GEG genannt. Etwas genauer ist der immer wichtiger werdende sommerliche Wärmeschutz geregelt. Damit dieser auch ohne Nachweisrechnung als ausreichend angesehen werden kann, darf der Raum mit der höchsten Wärmeinstrahlung im Sommer einen maximalen Fensterflächenanteil von 35 Prozent aufweisen, bezogen auf die Grundfläche des Raums. Der Fensterflächenanteil darf bei zweiseitig angebauten Gebäuden nicht mehr als 35 Prozent, bei allen anderen Gebäuden nicht mehr als 30 Prozent der gesamten Fassadenfläche des Gebäudes

betragen. Sämtliche Fenster in Ost-, Süd- oder Westorientierung sind mit außen liegenden Sonnenschutzvorrichtungen mit Abminderungsfaktor von kleiner oder gleich 0,30 auszustatten.

Speicher

Stromspeicher sind nach dem GEG für den Jahres-Primärenergiebedarf anrechenbar. Definiert sind eine Kilowattstunde Nennkapazität je Kilowatt installierter Nennleistung der Erzeugungsanlage, 200 Kilowattstunden je Kilowatt installierter Nennleistung und ab einer Anlagengröße von 0,02 Kilowatt Nennleistung je Quadratmeter Gebäudenutzfläche zuzüglich das 1,0-Fache des jährlichen absoluten elektrischen Endenergiebedarfs der Anlagentechnik. Angerechnet werden auf diese Weise maximal 25 Prozent des Jahres-Primärenergiebedarfs. Ohne Speicher wären es nur 20 Prozent.

Heiz- und Kühltechnik

Abgesehen vom Ölheizungsverbot für Neubauten bleibt bei der Heiz- und Kühltechnik so gut wie

alles beim Alten. Die Planung und Berechnung erfolgt weiterhin nach DIN V 18599: 2018-09. Die Einbindung und Abrechenbarkeit erneuerbarer Energien wurde erleichtert. Der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung darf das 0,75-Fache des im GEG beschriebenen Referenzgebäudes nicht überschreiten. Der geforderte Wert entspricht dem KfW-70-Standard. Nutzer oder Mieter müssen regelmäßig und verständlich über die Verbräuche informiert werden.

Digitale Interoperabilität

Möglich wird dies durch Digitalisierung via Smart Metering, im GEG als Interoperabilität aller Verbrauchsmedien bezeichnet. Dazu gehören Aufklärung über Möglichkeiten und Ansprechpartner für weitergehende Dienstleistungen zur Energieeffizienz. Ähnliches ist bisher im Energiedienstleistungsgesetz geregelt. Die GEG-Verfasser versprechen sich davon einen größeren Wettbewerb zwischen Ablesedienstleistern und einen erleichterten Anbieterwechsel.

Anforderungen an Nichtwohngebäude nach dem GEG

Dach

- U = 0,20 W/(m²·K)
- › Glasdächer: Wärmedurchgangskoeffizient UW = 2,7 W/(m²·K)
- › Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung: g = 0,63
- › Lichttransmissionsgrad der Verglasung: tv,D65,SNA = 0,76

Außenwand, Geschossdecke

- › gegen Außenluft: U = 0,28 W/(m²·K)
- › Vorhangsfassade: U = 1,4 W/(m²·K)
- › Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung: g = 0,48
- › Lichttransmissionsgrad der Verglasung: tv,D65,SNA = 0,72

Sonnenschutzvorrichtung

- ist anzunehmen
- › Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung: g = 0,35
- › Lichttransmissionsgrad der Verglasung: tv,D65,SNA = 0,58 bis 0,62

Außentüren

- U = 1,8 W/(m²·K)

Wand unten

- U = 0,35 W/(m²·K)

Tageslichtversorgung

- › Sonnen- oder Blendschutz nach DIN V 18599-4

Fenster, Fenstertüren

- › Wärmedurchgangskoeffizient UW = 1,3 W/(m²·K)
- › Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung: g = 0,60
- › Lichttransmissionsgrad der Verglasung: tv,D65,SNA = 0,78

Lichtbänder

- › Wärmedurchgangskoeffizient UW = 2,4 W/(m²·K)
- › Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung: g = 0,55
- › Lichttransmissionsgrad der Verglasung: tv,D65,SNA = 0,48



Heizung

- (Raumhöhen ≤ 4 m)
- › Wärmeerzeuger Brennwertkessel Erdgas, Aufstellung außerhalb der thermischen Hülle, Wassereinhalt > 0,15 l/kW
- › Wärmeverteilung: Zweirohrnetz, außen liegende Verteilleitungen im unbeheizten Bereich, innen liegende Steigstränge, innen liegende Anbindeleitungen, Systemtemperatur 55/45 °C
- › bei zentralem RLT-Gerät: Zweirohrnetz, Systemtemperatur 70/55 °C, ausschließlich statisch hydraulisch abgeglichen
- › Wärmeübergabe bei statischer Heizung: freie Heizflächen an der Außenwand (bei Anordnung vor Glasflächen mit Strahlungsschutz), ausschließlich statisch hydraulisch abgeglichen, P-Regler (nicht zertifiziert), keine Hilfsenergie
- › bei Umluftheizung (dezentrale Nachheizung in RLT-Anlage): Regelgröße Raumtemperatur, hohe Regelgüte



Warmwasser

- zentrales System Wärmeerzeuger: nach DIN 18599-8: 2018-09
- › Wärmespeicherung: bivalenter, außerhalb der thermischen Hülle aufgestellter Speicher
- › dezentrales System hydraulisch geregelter Elektro-Durchlauferhitzer, eine Zapfstelle und 6 m Leitungslänge pro Gerät bei Gebäudezonen, die einen Warmwasserbedarf von höchstens 200 Wh/(m² · d) aufweisen



Beleuchtungsart

- direkt/indirekt mit elektronischem Vorschaltgerät und stabförmiger Leuchtstofflampe



Gebäudeautomation

- Klasse C nach DIN V 18599-11



Raumluftechnik

- › Abluftanlage spezifische Leistungsaufnahme Ventilator PSFP = 1,0 kW/(m³/s)
- Zu- und Abluftanlage
- Luftvolumenstromregelung
- Zuluftventilator PSFP = 1,5 kW/(m³/s)
- Abluftventilator PSFP = 1,0 kW/(m³/s)
- Wärmerückgewinnung über Plattenwärmeübertrager: Temperaturänderungsgrad nt, comp = 0,6
- › Zulufttemperatur 18 °C
- › Luftbefeuchtung



Raumkühlung - Kältesystem

- › Kaltwasser-Ventilator-konvektor, Brüstungsgerät
- › Kaltwassertemperatur 14/18 °C
- › Kaltwasserkreis Raumkühlung: Überströmung 10%
- › Kälteerzeugung Erzeuger: Kolben/Scrollverdichter mehrstufig schaltbar, R134a, außenluftgekühlt, kein Speicher, Baulterfaktor fc,B = 1,0, Freikühlfaktor fFC = 1,0
- › Kaltwassertemperatur: bei mehr als 5.000 m² mittels Raumkühlung konditionierter Nettogrundfläche, für diesen Konditionierungsanteil 14/18 °C, im Übrigen: 6/12 °C

BEST PRACTICES

Modern bauen und das GEG übertreffen

Wie man das wenig anspruchsvolle GEG auch mit experimentellen, modernen und damit wegweisenden Baumethoden erfüllen kann, zeigen zwei von der DGNB prämierte Gebäude, eines im Wohn- und eines im Geschäftsbereich.

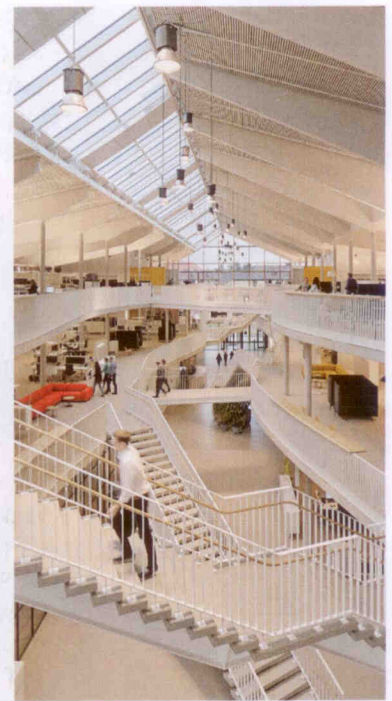


BEISPIEL 1:
SKAIO NECKARBÖGEN HEILBRONN

Das Heilbronner Holzhochhaus Skaio geht weit über die Anforderungen des GEG hinaus und ist zudem ein Holzhaus. Damit ist es experimentell, nachhaltig und dank guter Dämmung auch energieeffizient in einem. Acht Stockwerke aus Brettsperrholz, die auf einem Sockelgeschoss aus Stahlbeton sitzen, bilden das zehngeschossige, rund 30 Meter hohe Stadthaus. Das ist deutscher Höhenrekord im Holzbau.

BEISPIEL 2:
ALNATURA ARBEITSWELT, DARMSTADT

Dieses Bürogebäude für 500 Mitarbeiter mit Stampflehmfassade und integrierter geothermischer Wandheizung ist das größte seiner Art in Europa. Es ist ein Low-tech-Gebäude und sehr energieeffizient durch die natürliche Art der Dämmung und Belüftung.



die DIN 4108 Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden, die DIN V 18599 Energetische Bewertung von Gebäuden und die DIN V 4701 Energetische Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen herangezogen. Der KfW-55-Standard, der ursprünglich als Niedrigstenergiestandard im privaten Bau gelten sollte (im öffentlichen tut er das bereits), ist damit wohl vom Tisch, obwohl er schon gelebte Baupraxis ist (siehe auch Seite 60 „GEG kurz gefasst“).

Der Bilanzierung dienen auch weiterhin die Primärenergiefaktoren als Grundlage

Dennoch gibt es aus der Branche hörbar Kritik an den mangelnden Ambitionen. „Das GEG sollte innovative Lösungen für energiesparende Gebäude befördern. Stattdessen schreibt das GEG selbst für öffentliche Gebäude lediglich die bestehenden

Standards fort“, so Matthias Grottko, Leiter Forschung und Entwicklung bei Hammer Real. Es gebe kaum Anreize, die Energieeffizienz in Gebäuden signifikant zu erhöhen und auch die erneuerbaren Energien soweit möglich einzubinden. Politisch habe das Gesetz eher zu wenig Lenkungswirkung.

Ungeachtet dessen stößt das Gesetzeswerk in der Immobilienwirtschaft auf Gegenliebe. Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, sieht etwa „eine deutliche Erleichterung und Vereinfachung für die Immobilienwirtschaft, weil damit das Nebeneinander mehrerer Regelwerke beendet wird“. Langjährige Forderungen, so ZIA-Präsident Andreas Mattner, seien erhört worden. Insbesondere die Nicht-Verschärfung der EnEV 2016 sei richtig, weil mehr Dämmung eher ökologische Nachteile mit sich gebracht hätte. Positiv bewertet werden auch die bessere Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien (gilt übrigens auch für gebäudenah erzeugtes Biogas), eine stärkere Berücksich-

tigung von Biomethan und die Stärkung des Quartiersansatzes. Allerdings wird es für die am Bau Beteiligten auch nicht einfacher (siehe „GEG schafft keine Erleichterung am Bau“).

Trotzdem hätte sich auch der ZIA mehr Anrechenbarkeit von erneuerbaren Energien gewünscht. Doch da das GEG eher zu Lasten des EEWärmeG geht, war dies technisch gar nicht möglich. Einen Zwang zur Einbindung erneuerbarer Energien in der Sanierung gibt es demnach nicht. Dadurch wird aber der zu sanierende Bestand, der eh schon an einer mickrigen Rate zwischen ein und zwei Prozent krankt, nichts Nennenswertes zum Klimaschutz beitragen. Gerade die Anrechenbarkeit von erneuerbaren Energien für die Bilanzierung der Energieeffizienz eines Gebäudes bleibt auf der Strecke, mögen die Primärenergiefaktoren auch noch so klar geregelt sein. Hier trägt das GEG dem Fakt Rechnung, dass erneuerbare Energien nicht per se energieeffizient sind.

Der VDI Verband Deutscher Ingenieure sieht denn auch keine transparenten und nachvollziehbaren Berechnungswege für alle Baubeteiligten. Die Ingenieure bemängeln außerdem, dass kein Monitoring vorgeschrieben ist für immer komplexere energetische Anlagen, die zu Fehlbedienungen und damit zu Mehrverbräuchen führten, sowie eine fehlende Betrachtung der Kühlung in Wohngebäuden, obwohl die immer wichtiger wird.

Es wird eine verpflichtende Beratung durch Verbraucherschützer für geförderten Wohnungsbau geben

Den Gesetzesschreibern muss genau dieser Mangel bewusst gewesen sein. Deswegen haben sie sich für eine Entbürokratisierung mittels eines gleichwertigen Nachweisverfahrens für neue Wohngebäude sowie für eine Pflicht zur Energieberatung für den geförderten Wohnungsbau durch Verbraucherschützer entschieden. Das passt zwar nicht wirklich zusammen, soll aber für eine höhere Transparenz sorgen. Bemängelt wird der letztlich doch höhere Aufwand vom Zentralverband des Deutschen Handwerks, etwa durch die neue Komplexität des Gesetzestextes oder die Verweise auf die Normen. Zum einen, so fordern die Handwerker, müssten alle am Bau geltenden Regeln frei zugänglich sein und nicht, wie bei den DIN-Normen, nur gegen Gebühr. Zum anderen würden die Verbraucherschützer als Berater begünstigt, obwohl diese Rolle auch vom Handwerk ausgefüllt werden könnte. Das wird auch von den im GIH organisierten freien Energieberatern kritisiert: „Man stelle sich vor, ein Hausbesitzer will massiv in die Zukunft seiner Immobilie investieren und dazu einen qualifizierten freien Berater mit ins Boot nehmen, der ihm empfohlen wurde oder mit dem er bereits erfolgreich zusammengearbeitet hat. Da er damit aber den gesetzlichen Auflagen nicht Genüge tut, darf er diesen nicht beauftragen, sondern muss sich erst an einen Berater der Verbraucherzentrale wenden.“

Wohl aus der leidigen Diskussion ums etwas misslungene Mieterstromgesetz wurde die Lehre gezogen, dass gebäudenah erzeugter Strom, aber auch Biogas, bei Selbstnutzung erleichtert bilanziert werden kann. Das GEG ermöglicht eine anteilige (und eventuell notwendige) Bilanzierung zur Deckung des Wärme- oder des immer wichtiger werdenden Kältebedarfs in Gebäuden (auch wenn genau diese Rolle im GEG kaum ausgeleuchtet wird). Als Minimum wird eine Nennleistung von 0,02 kW je Quadratmeter genannt. Das sollte jede Aufdachanlage auf einem Mietshaus locker schaffen. Zudem ist zukünftig keine monatliche Bilanzierung des selbst genutzten Solarstroms für die Ermittlung des Primärenergiebedarfs notwendig. Hier reicht eine pauschale Angabe anhand der Leistung der PV-Anlage, die vom gesamten Jahres-Primärenergiebedarf abgezogen werden kann. Allerdings ist dieser pauschale Betrag gedeckelt: auf 20 Prozent des gesamten Jahres-Primärenergiebedarfs ohne und auf 25 Prozent mit Batteriespeicher. Das ist tatsächlich eine deutliche Entbürokratisierung der Bilanzierung und Abrechnung sowie der Steuererklärung gegenüber der bisherigen Praxis und könnte auch so manche Kerbe, die das Mieterstromgesetz geschlagen hat, wieder füllen.

Doch für die langsam wachsende Elektromobilität stellt das GEG keine entscheidenden Weichen. „Während abzusehen ist, dass in Kürze das Aufladen von Elektrofahrzeugen in Gebäuden zur Normalität gehört, bietet das GEG keinen Anreiz dafür, diese Elektrofahrzeuge, deren Batterien sich so gut variabel laden und steuern lassen wie kaum eine andere Last, auch vorwiegend mit CO₂-neutralem Strom vom Gebäude und netzverträglich zu versorgen“, so Grottkke. Die Nutzung von erneuerbaren Energien im Gebäudesektor, kombiniert mit entsprechenden Anreizen, müsse gestärkt werden. Etwa über ein entsprechendes Gewerbesteuerrecht, welches auch Immobilienverwaltungen dazu anreizt, PV-Anlagen zu betreiben, oder durch das Streichen der Pflicht zur »



„Das GEG sollte innovative Lösungen für energiesparende Gebäude befördern. Stattdessen schreibt das GEG selbst für öffentliche Gebäude lediglich die bestehenden Standards fort.“

Matthias Grottkke, Leiter Forschung und Entwicklung bei Hammer Real

INTERVIEW MIT CHRISTINE LEMAITRE

„GEG schafft keine Erleichterung am Bau“

Frau Lemaître, wird das GEG Erleichterung bei den am Bau Beteiligten schaffen?

Nein. Ein 194 Seiten starkes bürokratisches Dokument ist sicher nur bedingt geeignet, eine echte Erleichterung zu schaffen. Unserer Meinung nach hätte das neue Gesetz einerseits sehr viel ambitionierter sein müssen und andererseits sehr viel einfacher in der Anwendung. Beides ist nicht der Fall.

Ist das GEG überhaupt in der Lage, für nachhaltiges Bauen zu sorgen?

Auch hier ein klares Nein. Zum einen geht es im GEG ausschließlich um die Energieeffizienz, welche für den Klimaschutz natürlich elementar wichtig ist. Nachhaltigkeit ist ja aber deutlich mehr als nur Energie. Ein so unambitioniertes Gesetz leistet sicher keinen positiven Beitrag zum Erreichen unserer und der globalen Klimaziele. Was hätte man tun müssen? Die radikale Umstellung auf die Zielgröße CO₂ wäre das wichtigste und klarste Bekenntnis zum Klimaschutz gewesen. Das GEG ist eine Weiterentwicklung von Gesetzgebungen, die aus der Zeit der Ölkrise entstanden sind, als dieser Rohstoff knapp wurde und man hier einsparen musste. Unser Ziel ist aber heute nicht diese Form der Einsparung, sondern der Klimaschutz. Und da heißt die Währung der Stunde CO₂. Mit dieser klaren neuen Ausrichtung würde auch die notwendige Technologieoffenheit geschaffen.

Für den Bestand sollen, abgesehen vom sehr löchrigen Ölheizungsverbot, nur einige Beratungspflichten hinzukommen. Was wäre hier nötig, um nachhaltig und klimaschonend zu bauen und Gebäude zu betreiben?

Leider werden über das maßnahmengetriebene Denken die Sanierungsraten sicher nicht gesteigert. Das eine ist ja, endlich die Technologien aus dem Verkehr zu ziehen, die hohe CO₂-Emissionen verursachen. Gebäude sind aber komplexe Systeme, bei denen insbesondere das Verhalten der Nutzer einen signifikanten Einfluss auf die Umweltwirkungen des Gebäudes hat. Technisch müssen wir, wie gesagt, auf die Zielgröße CO₂ umstellen. Gesetzlich müssen wir Barrieren abbauen und Berichtspflichten für Eigentümer und Nutzer hinsichtlich der verbrauchten Energie einführen. Des Weiteren brauchen wir konsequente Förderungen von ganzheitlichen Beratungsleistungen, um die richtigen Maßnahmen zu identifizieren, sowie einen pragmatischen Umgang mit den Themen Schadstoffe und Brandschutz.

Wie sehen Sie als Verein das GEG hinsichtlich seiner politischen Wirkung?

Die Nichtverschärfung ist ein fatales Signal, mit welcher Haltung die Politik mit der größten Herausforderung unserer Zeit umgeht. Es geht hier nicht immer um technische Themen, und natürlich gibt es für alles ein Gutachten und ein Gegengutachten. Das GEG manifestiert eine Haltung unserer Politik und vielleicht auch unserer Gesellschaft, dass man sich nur etwas traut, wenn niemand kritisiert und es garantiert ein Erfolg wird. Das Signal, das wir damit auch in die Welt schicken, ist für eines der reichsten Länder der Welt doch beschämend. Wenn wir uns nicht trauen, ambitionierte Ziele anzugehen, aus denen Innovation und Mut abgeleitet werden kann, wie oder warum sollen das denn dann die Schwellen- und Entwicklungsländer machen?



Abführung der EEG-Umlage auf PV-Strom bei Strombelieferung Dritter innerhalb des Gebäudes oder Quartiers.

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Bestandsgebäuden könne, so Grottko, beispielsweise angereizt werden durch die Förderung einer proaktiven Machbarkeitsuntersuchung zu deren Integration, die bereits vor einer notwendigen Gebäudesanierungsmaßnahme, etwa einer Dachsanierung, fertiggestellt sein sollte. Als Förderinstanz käme hier das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Frage, das auch bisher ähnliche Vorhaben im planerischen Vorfeld unterstützt.

Das Ölheizungsverbot, das keines ist, garantiert ein Überleben dieses Heizsystems

Das augenfälligste und auch meistdiskutierte Element im GEG ist wohl das Ölheizungsverbot. Das soll ab 2026 im Neubau (wo dieses System aber sowieso schon keine Verwendung mehr findet) und im Bestand gelten. Hier würde es nach und nach 5,6 Millionen Heizsysteme betreffen. Doch wieder gibt es – siehe Wirtschaftlichkeitsgrundlage in der Präambel – zahlreiche Ausnahmen. Die wichtigste gilt für die Einbindung erneuerbarer Energien. Schon heute wird jede dritte Ölheizung mit einer Solarthermieanlage kombiniert. Das wird auch in Zukunft auskömmlich sein. Das Wichtigste aber sind nicht vorhandene Gas- oder Fernwärmean schlüsse – das dürfte für das Gros der Ölheizungen, ungefähr 3,1 Millionen im ländlichen deutschen Raum, zutreffen. Das und technische Unmöglichkeiten anderer Heizquellen sind die wohl wichtigsten Ausnahmen, die ein Überleben der Ölheizung weiterhin sichern werden. Konkret müssen nur Ölheizungen mit Konstanttemperaturkesseln, die vor Brennwert- und Niedertemperaturkesseln Mode waren, nach 30 Jahren Laufzeit zwingend ausgewechselt werden. Doch das dürfte größtenteils schon geschehen sein. Das gilt übrigens auch für alte Gaskessel, deren Austausch bisher durch die Bundesimmissionsschutzverordnungen geregelt war. Wer dennoch seine Ölheizung tauscht, soll mit einer Art Abwrackprämie belohnt werden. Die könnte bei gut 40 Prozent der Gesamtkosten für den Wechsel liegen, ist aber noch nicht final. »

Frank Urbansky, Leipzig

„Das Signal, das wir mit dem GEG in die Welt schicken, ist für eines der reichsten Länder der Welt beschämend! Wenn wir uns nicht trauen, ambitionierte Ziele anzugehen, warum sollen das dann die Schwellen- und Entwicklungsländer machen?“

Christine Lemaitre, Geschäftsführender Vorstand Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

FAKTEN

GEG kurzgefasst

Name: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, Gebäude-Energie-Gesetz (GEG)

Vorherige Regelungen: EnEV, EnEG, EEWärmeG

Hauptgrund: Festlegung Standard Niedrigstenergiegebäude zur Erfüllung von EU-Vorgaben, gilt (Zustimmung des Bundesrates vorausgesetzt) ab sofort für öffentliche Bauten (KfW 55), ab 2021 für den privaten Wohnungsbau (noch nicht festgelegt; voraussichtlich KfW 70), Abweichungen aus wirtschaftlichen Gründen möglich

Verabschiedung: 23. Oktober 2019 (Verabschiedung durch Bundesrat ausstehend)

Geltungsbereich:

- Neubauten
- Bei Bestandssanierungen sowie Verkauf von Wohnimmobilien Verpflichtung zur Energieberatung durch Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband
- Ölheizungsverbot gilt auch im Bestand

Inhalte:

- Einheitliches Anforderungssystem für Energieeffizienz und erneuerbare Energien
- Ansatz des Primärenergiebedarfs aus EnEV bleibt erhalten, kann jedoch durch Bundesregierung ständig nachjustiert werden; energetisch hochwertiger baulicher Wärmeschutz ist verbindlich
- Verbesserung der Qualität der Energieausweise durch verpflichtende Vor-Ort-Begehung; Effizienzklassen werden nicht mehr nach Endenergieverbrauch gebildet, sondern nach dem Primärenergiebedarf und -verbrauch. Grenzwerte ändern sich dadurch um 5 bis 10 kWh je m² und Jahr nach oben; in Zukunft verpflichtend auch CO₂-Kennwerte; Einführung eines vorläufigen Energieausweises für die Bauphase; bei gefördertem Wohnungsbau muss ein Verbraucherschützer bei Erstellung des Energieausweises hinzugezogen werden
- Ermittlung Jahres-Primärenergiebedarf durch Neufassung der DIN V 18599
- Gebäudenah erzeugter erneuerbarer Strom oder Biogas können Bestandsgebäude anrechenbar mitversorgen
- Verbot des Einbaus von Ölheizungen im Neubau ab 2026 (jedoch zahlreiche Ausnahmen, siehe Text)

Primärenergiefaktoren nach GEG (Anlage 4 zu § 22 Absatz 1)

Um die Energiebilanz eines Gebäudes zu ermitteln, wird der Energiebedarf in Bezug auf die möglichen oder vorhandenen Energieträger mit dem Primärenergiefaktor multipliziert.

Fossile Brennstoffe

Heizöl	1,1
Erdgas	1,1
Flüssiggas	1,1
Steinkohle	1,1
Braunkohle	1,2

Biogene Brennstoffe

Biogas	1,1
Bioöl	1,1
Holz	0,2

Strom

Netzbezogen	1,8
Gebäudenah erzeugt (aus Photovoltaik oder Windkraft)	0,0
Verdrängungsstrommix für KWK	2,8

Wärme, Kälte

Erdwärme, Geothermie,	
Solarthermie, Umgebungswärme	0,0
Erdkälte, Umgebungskälte	0,0
Abwärme	0,0
Wärme aus KWK (gebäude- integriert oder gebäudenah)	Nach DIN V 18599-9
Siedlungsabfälle	0,0

Abschreibung & Förderung

Für alle Maßnahmen, die zur Erfüllung des GEG notwendig sind, gelten die bisherigen Förderungen durch die KfW und das BAFA. Zum 1. Januar 2020 bis Ende 2029 gibt es zudem die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Sanierungsmaßnahmen. Demnach können zehn Jahre lang 20 Prozent bis maximal 40.000 Euro von der Steuerschuld abgesetzt werden. Abgezogen werden können auch Einzelmaßnahmen wie Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Lüftungs- und Heizungsanlagen sowie Haustechnik, und zwar im ersten Jahr nach Abschluss mit sieben Prozent oder 14.000 Euro maximal und ab dem zweiten Jahr mit sechs Prozent und 12.000 Euro maximal.