

## **Ein Eilgesetz soll das Heizungschaos lösen – und hinterlässt diese sechs Baustellen**

Welt, 04.07.2023, Daniel Wetzels, Philipp Vetter, Michael Fabricius

<https://www.welt.de/wirtschaft/plus246201672/Gebaeudeenergiegesetz-Das-Eilgesetz-hinterlaesst-diese-sechs-Baustellen.html>

Die Ampel-Koalition will das Heizungsgesetz bis zur Sommerpause durch den Bundestag bringen. Experten blieb kaum Zeit, um den neuen Entwurf zu kommentieren. Und so bleiben einige Baustellen, mit denen Wirtschaft und Bürger zu kämpfen haben werden.

Keine drei Tage Zeit blieb den Experten aus Wirtschaft und Wissenschaft, um sich mit dem geänderten Heizungsgesetz zu beschäftigen. Am vergangenen Freitag hatte die Ampel-Koalition exakt 111 Seiten mit neuen Formulierungen und Erläuterungen dazu vorgelegt. Bereits am Montag folgte die Anhörung im Bundestag. Noch in dieser Woche könnte der Bundestag das Gesetz verabschieden.

Für manche nichts als „eine Farce“, hieß es im Vorfeld der Experten-Anhörung. Und so ließ es sich der Vorsitzende des Ausschusses für Klima und Energie, Klaus Ernst (Die Linke) nicht nehmen, als stellvertretender Fraktionschef einer der Oppositionsparteien süffisant darauf hinzuweisen: „Ich hoffe – und ich sage das jetzt ironisch –, Sie hatten genügend Zeit für die Vorbereitung.“

Genügend war die Zeit vielleicht nicht, aber ausreichend, um die wichtigsten Punkte und die immer noch zahlreichen Probleme im Gebäudeenergiegesetz (GEG) herauszuarbeiten. Insbesondere die Wohnungswirtschaft hält das Heizungsgesetz weiterhin für praxisfern: „Immer noch sind im überarbeiteten GEG-Entwurf viele Punkte unklar und strittig“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW. „Ich habe den Eindruck, dass die Regierung es nicht ernst nimmt, wenn es darum geht, Ratschläge von Experten wahrzunehmen.“

Viele Regeln aus dem bisherigen Entwurf wurden zunächst entschärft. So müssen zwar ab 1. Januar 2024 neu eingebaute Heizungen zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien gespeist werden. Doch zwingend wirkt diese Vorschrift erst, wenn vor Ort eine Planung für ein Fernwärmenetz oder klimaneutrale Gasnetze vorliegt. Der Einbau von Gas- und sogar Ölheizungen bleibt so in vielen Fällen noch einige Zeit möglich. Großstädte ab 100.000 Einwohnern sollen eine verpflichtende Wärmeplanung bis Juli 2026 vorlegen, kleinere Städte bis Juli 2028.

Geht eine Heizung kaputt, bleiben dem Hauseigentümer im Regelfall fünf Jahre, um eine neue Heizung einzubauen, die das 65-Prozent-Ziel erreicht. So kann er zunächst eine Gasheizung einbauen und diese beispielsweise später mit einer Wärmepumpe kombinieren. Wird ab 2029 mit wachsenden Anteilen Wasserstoff eingespeist, geht es auch weiterhin als reine Verbrenner-Lösung. Für Mehrfamilienhäuser gelten abhängig von der bisherigen Anlage sowie der kommunalen Wärmeplanung teils deutlich längere Übergangsfristen.

Doch viele Probleme bleiben. Sie wurden vom Gesetzgeber entweder nicht klar gelöst oder sie werden schlicht in Kauf genommen. In manchen Fällen dürften sich Vermieter und Wohnungsunternehmen überfordert fühlen, aber auch Mietern drohen Kostenfallen. Insgesamt sechs Punkte des GEG kommen als ungelöste Probleme auf die Bürger zu.

### *Erst vorschreiben, dann fördern*

Das GEG wird bereits verabschiedet, doch dazu passende Förderregeln und das Wärmeplanungs-Gesetz als wichtige Voraussetzungen liegen noch gar nicht vor. Das sorgt insbesondere in der Immobilienwirtschaft für Nervosität, denn man erinnert sich an das Neubau-Förderchaos mit der KfW im vergangenen Jahr: „Dem GEG-Entwurf fehlt ein klares, belastbares und mit EU-Beihilferecht abgestimmtes Förderkonzept“, kritisiert die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Fehlende Förderung könne private Vermieter und Wohnungsunternehmen am Ende überfordern. Während Eigentümer, die sich mit dem Heizungsumbau beeilen und gleichzeitig zu den Geringverdienern zählen, mit bis zu 70 Prozent Fördersatz rechnen können, gilt für Wohnungsunternehmen eine 30-Prozent-Grenze. Doch auch hier gebe es prekäre Situationen, etwa bei Unternehmen mit vielen Sozialwohnungen und vielen finanziell schwächeren Mietern, bei denen man die Kosten nicht einfach umlegen könne, gibt GdW-Chef Gedaschko zu bedenken.

Wo die Kosten für Heizungstausch und damit verbundene Umbauten nicht wieder eingespielt werden können, werde es zwar keine Pleiten, aber jede Menge Härtefälle geben, prognostiziert er: „Da wird dann eben wieder ein Gaskessel eingebaut.“

Auch die Heizungsbranche bemängelt die Förderung. Zwar gibt es einen Entschließungsantrag, der einige Eckpunkte festschreiben soll, doch die endgültige Richtlinie soll das Wirtschaftsministerium erst bis Ende September vorlegen. Die fehlende Klarheit führe schon jetzt zu einer Zurückhaltung der Kunden. „Wir rechnen mit Attentismus“, kritisierte Martin Sabel, Geschäftsführer des Bundesverbandes Wärmepumpe.

### *Neue Sorgen für Vermieter*

Die von Mieterverbänden gefeierten neuen Kostenpuffer für Mieter bereiten nun wiederum Vermietern Kopfzerbrechen. Denn sie können zwar acht Prozent der Kosten für eine neue Heizung per Modernisierungsumlage auf die Kaltmiete aufschlagen. Doch der Betrag wird im neuen GEG-Entwurf auf 50 Cent pro Quadratmeter gedeckelt. Zu wenig, meint die Wohnungswirtschaft. Außerdem sind nur die eigentlichen Heizungskosten umlagefähig, nicht die weiteren Umbauten außerhalb des Heizungskellers, etwa für neue Leitungen.

### *Beratungspflicht als Engstelle*

Kritik gab es auch an der vorgesehenen Beratungspflicht, wenn sich Eigentümer weiterhin für eine Gas- oder Ölheizung entscheiden wollen. „Beratung vor dem Einbau ist sicherlich notwendig, aber man kann das sicherlich vereinfachen“, sagte Helmut Bramann, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbandes Sanitär Heizung Klima.

„Auch Berater gibt es nicht in Unmengen auf der Straße“, sagte Bramenn. Deshalb könne die Beratungspflicht zur „Engstelle“ bei der Modernisierung von Heizungen werden. Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins forderte hingegen, dass Vermieter auch ihren Mietern gegenüber nachweisen müssten, dass sie bei der Investition in eine neue Heizung beraten wurden.

### *Diese Kröte müssen Mieter schlucken*

Eine Passage des ursprünglichen Gesetzentwurfs aus dem Wirtschaftsministerium von Robert Habeck (Grüne) soll nun wegfallen, die Mieter vor hohen Betriebskosten ihrer Heizung schützen sollte. So war geplant, dass die Besitzer von Immobilien bei der Wahl der Heizung auch die Interessen ihrer Mieter berücksichtigen müssen.

Sollten sich die Eigentümer für eine Heizung entscheiden, die ganz oder teilweise mit Biomethan oder Wasserstoff betrieben wird, sollten die Mieter nicht schlechter gestellt werden als durch den Kauf einer Wärmepumpe. Denn unter Umständen kann es durch den steigenden CO<sub>2</sub>-Preis in den kommenden Jahren deutlich teurer werden, mit einer Beimischung von Wasserstoff oder Biomethan zu heizen, als mit einer Wärmepumpe.

Die Heizkosten sollten für die Mieter aber auf den Betrag begrenzt werden, den der Strom kosten würde, den man benötigt, wenn man stattdessen mit einer Wärmepumpe heizen würde. Den Rest der Betriebskosten hätte der Vermieter tragen müssen. Doch dieser Paragraph des Gebäudeenergiegesetzes soll nach den Änderungsplänen der Ampel-Koalition gestrichen werden.

„Wo ist diese sinnvolle Regelung geblieben“, fragte Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, in der Anhörung rhetorisch. „Technologieoffenheit kann also sehr teuer werden.“

Auch der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, teilte diese Kritik: „Da war der ursprüngliche Entwurf schon etwas sozialer“, sagte er. Es gebe nach den neuen Plänen „keinerlei Begrenzung bei den Heizkosten, die allein von den Mieterinnen und Mietern zu tragen sind“.

### *Woher kommt der Wasserstoff?*

Wer nach dem 1. Januar 2024 und bevor die neuen GEG-Regeln im Zuge der Wärmeplanung gelten, eine Gasheizung einbaut, muss diese ab 2029 zu anteilig 15 Prozent mit klimaneutralem Gas etwa aus Biomasse oder Wasserstoff betreiben. Dieser Pflichtanteil steigt 2035 auf 30 Prozent und 2040 auf 60 Prozent.

„Diese Vorschrift setzt das Vorhandensein von Brennstoffen voraus, auf die Eigentümer keinen Einfluss haben“, kritisiert der Präsident des Eigentümerverbands Haus & Grund, Kai Warnecke. Was, wenn man auf die Gasheizung gesetzt hat, dann aber der Versorger nicht die nachhaltigen Gase liefern?

Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände fürchtet, nicht genügend personelle Kapazitäten für eine seriöse Wärmeplanung in jedem Ort zu haben. Städte und Gemeinden wollen jedenfalls nicht haftbar gemacht werden, falls es entgegen ihrer Planung in einigen Jahren nicht gelingen sollte, wirklich

klimateutralen Brennstoff wie Biomethan und Wasserstoff zur Verfügung zu stellen. Dies liege ja nicht in ihrer Hand.

### *Ungeklärte Schadenersatzansprüche*

Bislang sieht der Entwurf zum Heizgesetz vor, dass bei „Nichterfüllung des Transformationsplans“ unter bestimmten Umständen ein Schadenersatzanspruch des Betreibers der Heizungsanlage gegenüber dem Gasnetzbetreiber entsteht. Dies könne nicht so bleiben: „Insbesondere zum Wasserstoff gibt es derzeit nur grobe Schätzungen, wann dieser marktnah und in ausreichender Menge im Verteilnetz zur Verfügung stehen kann“, heißt es in der Stellungnahme vom Deutschen Städtetag und anderen Verbänden.

So sieht es auch Ingbert Liebing, Chef des Verbandes Kommunaler Unternehmen (VKU), in dem die Stadtwerke organisiert sind. Er sieht kritisch, dass Stadtwerke als Gasnetzbetreiber zusagen über künftige Wasserstoff-Lieferungen machen sollen, und am Ende bei Nichterfüllung womöglich regresspflichtig gegenüber dem Heizungskunden werden.

Bleibe es dabei, würden Netzbetreiber wohl von Anfang an Anschlussbegehren von Bürgern ablehnen, um später nicht schadenersatzpflichtig zu werden.