

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW-Stellungnahme

zum Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes vom 15.06.2023

### Das Wichtigste

- Wir begrüßen den Entwurf einer Novelle des Klimaschutzgesetzes. Sie wird den langen Investitionszyklen des Gebäudesektors gerecht und unterstützt die Zielerreichung.
- Wir befürchten allerdings eine deutliche Verzögerung der Erreichung der Klimaneutralität, wenn hohe Effizienzstandards, wie dies nach Klimaschutzprogramm weiter vorgesehen ist, zum Standard gemacht werden. Wir empfehlen die Definition eines Zielstandards (Nullemissionsgebäude), der die vorhandenen Kapazitäten und Finanzmittel auf planmäßige Erreichung der Klimaneutralität fokussiert.

19.05.2023

## Vorwort

Am 15.06.2023 wurde der GdW zur Verbändeanhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung eingeladen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die gegebene Stellungnahmefrist von Donnerstag 17:30 Uhr bis zum folgenden Montagmorgen 10:00 Uhr – praktisch ein Arbeitstag, wenn man das Wochenende nicht mitzählt – ist nicht ausreichend, um einen Gesetzesentwurf fundiert zu prüfen und eine abgestimmte Stellungnahme herzustellen. Eine angemessene Frist für Stellungnahmen sollte wieder Teil der politischen Kultur werden. Wir bitten dringend darum, in Gesetzgebungsverfahren zu angemessenen Fristen zurückzukehren. Wir bedanken uns für die Lesehilfe, die die Änderungen im Überarbeitungsmodus kenntlich macht. Dies ist sehr hilfreich..

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, soziale Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern. Unser Grundsatz ist die Leistbarkeit und damit die Akzeptanz des Zieles der Treibhausgasneutralität bis 2045.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

## Stellungnahme

Der **Entwurf** entwickelt das Klimaschutzgesetz weiter, indem er die Einhaltung der Klimaschutzziele künftig anhand einer sektorübergreifenden und mehrjährigen Gesamtrechnung bei weiterer Beobachtung der Entwicklung in den einzelnen Sektoren überprüfen wird. Das **begrüßen wir**. Auch die Umstellung von Vorjahresdaten auf

Projektionsdaten wird der Praxis gerechter und wird die Zielerreichung unterstützen.

Wir begrüßen es, dass die Sektorziele im Detail keine handlungsleitende Funktion im Sinne kurzfristiger Sofortprogramme mehr haben werden. Im Gebäudesektor findet die Transformation über einen langen Zeitraum statt. Jedwede investitionsorientierte politische Regulierung – sei es Förderung oder Anforderung - kann erst über die Investitionen der Gebäudeeigentümer ihre treibhausgasmindernde Wirkung entfalten und wird durch die Frist für Planung und Ausführung erst länger als ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten sichtbar werden.

Schneller können lediglich Verbesserungen bei der Gebäudesteuerung sowie Änderungen des Nutzungsverhaltens wirken, wie das Jahr 2022 zwar aus dramatischem Anlass, aber eindrucksvoll gezeigt hat.

Insbesondere Instrumente, die auf energetische Sanierung zielen, wirken nur langfristig. Auch deshalb sind **Sofortprogramme nicht zielführend**, die darüber hinaus oft hektische politische Gesetzgebung nach sich ziehen. Außerdem ist weder die Anzahl energetischer Sanierungen noch ihre Tiefe in der Praxis wesentlich steigerbar, da die Kapazitäten nicht ausreichen und weder Vermieter noch Mieter, noch Staat oder Transformationsfond das finanzieren könnten. Die Zahl der Heizungsumstellungen auf erneuerbare Energie wirkt schneller, da bereits jetzt jährlich 3,5 % der Heizungsanlagen erneuert werden. Sie ist bei entsprechender Förderung finanzierbar.

In der letzten Woche wurde ebenfalls der Entwurf eines **Klimaschutzprogramms** veröffentlicht, das nun in der Ressortabstimmung ist. Darin ist noch immer folgende Forderung enthalten:

*„Zum anderen muss gleichzeitig eine zügige und deutliche Steigerung der Sanierungsdynamik erzielt werden, die sowohl eine Erhöhung der Sanierungsrate als auch -tiefe umfasst.“*

Diese Strategie ist seit 15 Jahren erfolglos und wird es u.E. bleiben.

Um die Klimaziele zu erreichen plädiert der GdW dafür, einen Zielstandard, also ein Nullemissionsgebäude, so zu definieren, dass

- lokal keine fossilen Energien verbrannt werden (der Anschluss an ein Wärme- oder Stromnetz bleibt möglich) und
- das Gebäude effizienzseitig mindestens niedertemperaturfähig ist.
- Die bestehenden Standards für die Bestandssanierung im GEG bleiben bestehen, höhere Standards werden weiter gefördert.

So werden die Gebäude, die umfassend energetisch saniert werden, angemessen in der Effizienz verbessert, und alle anderen werden in die Lage versetzt, erneuerbare Energie effizient zu nutzen.

Soweit weiter darüber nachgedacht wird, Effizienzstandards für die energetische Sanierung zu erhöhen oder gar verbindliche Maßnahmen im Gebäudebestand vorzugeben, muss auch analysiert werden, in welchem Umfang dies überhaupt leistbar und finanzierbar sein wird. Daraus ergibt sich, wie viele Sanierungen dann gar nicht mehr stattfinden oder für wie viele verbindliche Maßnahmen Ausnahmen wegen eines Härtefalls beantragt werden. **Wir befürchten, dass die Erreichung der Klimaziele mit hohen Effizienzstandards deutlich verzögert wird.**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

© GdW 2023