

# Positionspapier

---

**Das neue GEG: Dekarbonisierung durch  
Technologieoffenheit**

**1. September 2023**

***Das Gebäudeenergiegesetz braucht einen Paradigmenwechsel. Die aktuelle Anforderungssystematik entspricht nicht den Herausforderungen, vor denen der Gebäudesektor steht. Statt auf die Energieeffizienz muss sich das GEG in Zukunft auf die Emissionseffizienz konzentrieren. So kann der Immobiliensektor die Klimaziele erreichen. Die Politik kann mit einem neuen, einfachen Anforderungssystem bei der Dekarbonisierung helfen.***

### **Dekarbonisierung statt Dämmung: Für einen Paradigmenwechsel beim GEG.**

Die bisherige Systematik des GEG geht von einem theoretischen Energiebedarf des Gebäudes aus, der sich aus Gebäudehülle (Transmissionswärmeverlusten) und Primärenergiefaktor ergibt. Eine Aussage über den tatsächlichen Treibhausgas (THG)-Ausstoß wird damit nicht getroffen. Eine Erhöhung der Dämmdicke auf den „40er-Standard“ bei der Gebäudehülle ist unter dem Aspekt von bezahlbarem Wohnraum nicht sinnvoll. Der energetische Grenznutzen ist bereits beim „70er-Standard“ erreicht, wie Studien belegen (Bienert<sup>1</sup>, Walberg<sup>2</sup>)

Stattdessen muss eine neue Anforderungssystematik des GEG auf den tatsächlichen THG-Ausstoß (vgl. auch Anforderung ausgehend von der LTRS) und noch viel mehr auf die Effizienz eines Gebäudes abzielen. Ein Gebäude, das z.B. mit einer Wärmepumpe betrieben wird und den Strom aus 100% erneuerbaren Energie bezieht, ist de facto heute schon Treibhausgas-neutral im Betrieb, dies sollte sich auch im novellierten Gebäudeenergiegesetz widerspiegeln.

### **Das neue GEG: Dekarbonisierung und Ressourcenschonung.**

#### **Dekarbonisierung.**

Das Ziel des Gebäudeenergiegesetzes muss darin bestehen, die THG-Emissionen zu senken. Dabei steht nicht allein der Energieverbrauch des Gebäudes im Fokus, sondern auch die Art der Energieerzeugung. Ziel muss es sein, ein sinnvolles Maß an energetischer Effizienz beim Endenergieverbrauch sicherzustellen (Niedertemperatur-ready) und den verbleibenden Bedarf durch Erneuerbare Energie (vorzugsweise erzeugt am Objekt, on-site) zu decken. Hierdurch wird nicht nur die finanzielle Machbarkeit und volkswirtschaftlich kosteneffizienter Mitteleinsatz sichergestellt; auch wird ökologisch effizientes Handeln unterstützt, da zu viel Ausstoß von grauer Energie durch finanziell und ökologisch fragwürdige Effizienzmaßnahmen vermieden wird. Es wird darüber hinaus sichergestellt, dass die im Jahr 2045 insgesamt verfügbaren erneuerbaren Energieressourcen sektorübergreifend sinnvoll verteilt werden.

Zusätzlich kann bei Gebäuden in der Planungs-/Bauphase ein „Gestehungsfaktor“ für besonders THG-schonende Bauweisen eingesetzt werden. Hierbei sollte auch bedacht werden, dass für die Heranziehung der THG-schonenden Bauweise nicht nur die offiziellen Daten von Ökobaudat

---

<sup>1</sup> Klimaneutralität vermieteter Mehrfamilienhäuser – aber wie?, Prof. Dr. Sven Bienert, Alexander M. Groth, Regensburg, 1. März 2022.

<sup>2</sup> Deutscher Immobilienkongress 2022: Klimaschutz, Wohnungsbau, Bezahlbarkeit?, Dietmar Walberg, ARGE Kiel, 2022.

Anwendung finden dürfen, sondern auch die Dekarbonisierungsbemühungen der Industrie durch Zertifizierungen Berücksichtigung finden muss.

Daraus ergeben sich sechs Faktoren, mit denen sich die Emissionseffizienz eines Gebäudes bestimmen lässt. Diese Berechnung stellt eine ordnungspolitische Grundlage für das GEG dar. Die Kennwerte sind auf das Erreichen der Klimaziele ausgerichtet.

	Bauphase	Betriebsphase
THG-Emission	x t	x t
Zugeführte Energie	x kWh	x kWh
Ressourcenverbrauch	x	x

***Ausgehend vom 1,5-Grad-Ziel, das in den Pariser Verträgen festgeschrieben wurde, können hier die realen Werte eingesetzt werden, die ein Gebäude verbrauchen bzw. emittieren darf. Diese Werte müssen von einem unabhängigen Gutachter errechnet und vom Gesetzgeber festgesetzt werden.***

#### **Ressourcenschonung.**

Der Ressourcenbedarf eines Gebäudes hängt von der Nutzungsdauer und dem Materialeinsatz ab. In Zeiten von steigender Materialknappheit kommt der Recyclingfähigkeit eine hohe Bedeutung zu.

Es sollte beim Neubau und der Bestandssanierung von Gebäuden ein Treibhausgas-Bonussystem eingeführt werden, dass bei Baukonstruktionen, die das Wiederverwenden von verbauten Materialien ermöglichen, honoriert.

#### **Dekarbonisierung durch Technologieoffenheit.**

Dieses System für ein neues Gebäudeenergiegesetz bietet zwei entscheidende Vorteile. Zum einen ist die Anforderungssystematik einfach gestaltet und dadurch klar verständlich. Auch kommt sie ohne einen großen bürokratischen Aufwand aus. Zweitens ermöglicht dieses System, die notwendigen Treibhausgas-Einsparungen technologieoffen, flexibel und innovativ zu realisieren.

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands kann und wird nur mit innovativen technischen Ansätzen gelingen. Viele sind bereits vorhanden. Eine einfache, auf wenige Kennzahlen ausgerichtete Anforderungssystematik, wie sie hier beschrieben ist, ermöglicht es, die entscheidenden Ziele zu erreichen, die Erfüllung aber der Innovationskraft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu überlassen.

### **Trennung von Ressourcenschutz und THG-Emission.**

Die Schonung von Ressourcen und das Verringern von THG-Emissionen sind zwei unterschiedliche Dinge. Durch immer höhere Dämmdicken steigt der Ressourcenverbrauch bei der Gebäudeerrichtung, ohne einen angemessenen Nutzen zu erzielen. Die THG-Einspareffekte sind nur gering. Es ist durch Studien belegt, dass ein höheres Dämmziel den Einsatz von Dämmmaterial exponentiell steigert. Weitere Energie- und THG-Einsparungen lassen sich daher und aufgrund von Nutzerverhalten nur mit hohem Aufwand realisieren.

### **Anforderungen im Gebäudebestand.**

Die Möglichkeiten, energetische Anforderungen im Bestand umzusetzen, ist weitaus schwerer als im Neubau. Der aktuelle Gebäudebestand emittiert mehr THG als neue Gebäude. Es braucht daher technische und wirtschaftliche Ansätze, um die Energieeffizienz des Bestands zu verbessern. Eine langfristige Renovierungsstrategie, ohne dabei den Neubau zu vernachlässigen, ist sinnvoll.

### **Primärenergiefaktor im GEG festschreiben.**

Das neue Gebäudeenergiegesetz muss lange halten. Bauherren und Planer brauchen Verlässlichkeit und die Gewissheit, dass Rahmenbedingungen sich nicht kurzfristig ändern. Dazu gehört eine klare Definition, was als Erneuerbare Energie gilt und was nicht. Wenn benötigte Technologien wie z.B. Biogas nicht mehr zum Erreichen des Erneuerbaren-Energien-Anteils herangezogen werden dürfen, brechen Planungen zusammen. Es braucht daher eine klare Definition was „erneuerbar“ ist und wie eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung zu erfolgen hat. Der Primärenergiefaktor muss im Gebäudeenergiegesetz festgeschrieben werden. Das neue GEG muss eine verlässliche Basis schaffen, auf dessen Grundlage Planungen über mehrere Jahre hinweg möglich sind.

### **Einheitliche CO<sub>2</sub>-Bilanzierung.**

Um das Ziel zu erreichen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor zu senken und den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu berücksichtigen, braucht es eine einheitliche CO<sub>2</sub>-Bilanzierung. Es muss klar sein, welche Materialien wie hoch in der Bilanzierung anzusetzen sind. Hierzu müssen bestehende Bewertungsmethoden (DGNB, BNB, CRREM) vereinheitlicht und weiterentwickelt werden, um ein einheitliches Berechnungsmodul für CO<sub>2</sub> zu entwickeln. Wie schon zuvor beschrieben muss auch die Möglichkeit gegeben werden, einzelne zertifizierte Produkte der Industrie in das Berechnungsmodul aufzunehmen.

### **Bezahlbarer Wohnraum für alle.**

Ein zentrales Ziel des GEG muss darin bestehen, die Bezahlbarkeit des Wohnens sicherzustellen. Der gesetzliche Neubaustandard muss für breite Bevölkerungsschichten mit einem durchschnittlichen Arbeitseinkommen erschwinglich sein. Es ist sozialpolitisch geboten, Wohnraum für alle zur Verfügung zu stellen. Spitzenstandards sind jedoch nur für Spitzenverdiener bezahlbar.

Höher Standards, die politisch gewollt sind, müssen gefördert werden. Zwischen dem wirtschaftlich darstellbaren Baustandard und dem politisch gewollten Spitzenstandard muss konsequent unterschieden werden. Die Finanzierungslücke muss durch eine Förderung geschlossen werden. Zu hohe Anforderungen an den Neubaustandard würden bedeuten, dass weniger gebaut wird und Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung nicht mehr bezahlbar ist.

### **Wirtschaftlichkeit muss gewährleistet werden.**

Das neue Gebäudeenergiegesetz muss die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten gewährleisten. Ist diese nicht gegeben, steht der Klimaschutz lediglich auf dem Papier. Mit dem neuen GEG müssen Projektentwickler für die nächsten Jahre verlässlich bauen können. Aus diesem Grund braucht es eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die dem Rechnung trägt.

Das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (heute Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz) in der letzten Legislaturperiode in Auftrag gegebene Gutachten geht von falschen Annahmen aus.<sup>3</sup> Im Kapitel 6 „Wirtschaftlichkeitsanalyse“ wird ein Bauprojekt mit einem Zinssatz von 0% über 30 Jahre kalkuliert. Auf dieser falschen Annahme basierend ist die Wirtschaftlichkeit in dem Gutachten deutlich positiver ausgefallen, als es bei einer realistischeren Betrachtung der Fall gewesen wäre. Ein Bauzins von 4% als Berechnungsgrundlage hätte zu einem anderen und weitaus realistischeren Ergebnis geführt. Die Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2022 hat zu einer anderen Ausgangslage geführt. Das vorliegende Gutachten wurde zum Ende der letzten Legislaturperiode in Auftrag gegeben und trägt dem nicht Rechnung.

Damit Treibhausgasemissionen im Wohnungsbau und -betrieb gesenkt werden können, muss dies mit der Wirtschaftlichkeit in Einklang gebracht werden. Gelingt dies nicht, steht der Klimaschutz lediglich auf dem Papier. Für das neue Gebäudeenergiegesetz muss daher eine Wirtschaftlichkeitsanalyse durchgeführt werden.

---

<sup>3</sup> Kurzgutachten zur Überarbeitung von Anforderungssystemen und Standards im Gebäudeenergiegesetz für Neubauten sowie Bestandsgebäude einschl. der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für Neubauten und Bestandsgebäude, im Auftrag des Referat II C 2 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, Heidelberg, Berlin, Dresden, 2022.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de  
lukas.behrendt@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Dirk Salewski, Präsident  
Andreas Ibel  
Ivonne Kutzner  
Frank Vierkötter  
Christian Bretthauer

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich