

DAS GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG) UND SEINE VORTEILE FÜR BÜRONUTZER

Liebe Leserinnen und Leser,

in der 43. Ausgabe unseres insight beleuchten wir die wichtigsten Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auf Büronutzer. Erfahren Sie, wie die neuen energetischen Anforderungen zur Senkung der Betriebskosten und zur Förderung des Nachhaltigkeitsbewusstseins beitragen. Wir zeigen auf, wie diese Maßnahmen die Attraktivität und den Wert von Immobilien steigern und wie Unternehmen durch die Anmietung von Gebäuden, die den GEG-Standards entsprechen, profitieren und Kosten sparen können.

Mit den besten Grüßen

Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive

Das GEG kurz erklärt

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt seit dem 1. November 2020 und bildet das zentrale Regelwerk in Deutschland für die energetischen Anforderungen an Gebäude. Es vereinigt die früheren Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Energieeinspargesetzes (EnEG). Ziel des GEG ist es, den gesamten Wärmesektor in Deutschland ab 2045 klimaneutral zu versorgen.

Ab 2024 sind bedeutende Verschärfungen des GEG in Kraft getreten, darunter die sog. 65%-Regel.

Diese schreibt vor, dass bei der Installation neuer Heizsysteme in Neubauten sowie bei der Erneuerung von Heizsystemen in bestehenden Gebäuden mindestens 65 % des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien stammen müssen. Es gibt jedoch Übergangsfristen: So müssen Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern bis Ende Juni 2026 einen verbindlichen Wärmeplan vorlegen, der die langfristige Versorgung mit erneuerbaren Energien sicherstellt, während kleinere Gemeinden bis Ende Juni 2028 Zeit haben. Solange diese Pläne nicht vorliegen, gilt die 65%-Regel noch nicht.

Das Gesetz betont zudem die Technologieoffenheit und erlaubt verschiedene Lösungen zur Erfüllung der Anforderungen wie Wärmepumpen, Solarthermie, Photovoltaikanlagen und hybride Systeme, die fossile Brennstoffe mit erneuerbaren Energien kombinieren. Auch Gasheizungen, welche Wasserstoff verbrennen, sind zulässig, sofern sie überwiegend mit Biogas betrieben werden. Diese Vielfalt an Optionen soll sicherstellen, dass das GEG flexibel und je nach den spezifischen Gegebenheiten der Gebäude erfüllt werden kann.

Relevante Aspekte des GEG für Büronutzer

Das GEG bringt viele Vorteile für Büronutzer mit sich. Ein zentraler Punkt sind die niedrigeren Energiekosten, denn Gebäude, die nach den neuesten

Standards gebaut oder modernisiert werden, verbrauchen erheblich weniger Energie. Durch den Einsatz von beispielsweise Wärmepumpen und

moderner Klimatechnik, die effizienter als herkömmliche fossile Heizsysteme arbeiten, können erheblich Kosten eingespart werden.



Ein weiteres wichtiges Thema ist das gesteigerte Bewusstsein für Nachhaltigkeit. Durch die Anmietung in einem energieeffizienten Gebäude können Unternehmen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Zum Beispiel kann durch die Nutzung von Photovoltaikanlagen nicht nur der CO₂-Ausstoß reduziert, sondern auch ein Teil des eigenen Strombedarfs gedeckt werden. Solche Maßnahmen unterstreichen das Engagement des Unternehmens für

Umweltverantwortung und steigern das Firmenimage.

Energieeffizienz sollte ein entscheidender Faktor bei der Wahl der zukünftigen Immobilie sein. Das GEG schreibt hohe energetische Standards vor, wodurch energieeffiziente Gebäude für potenzielle Mieter und Käufer noch attraktiver werden. Diese Gebäude bieten langfristig nicht nur geringere Betriebskosten, sondern auch

eine höhere Wertbeständigkeit durch fortschrittliche, nachhaltige Bauweisen. Moderne Heizungs- und Lüftungssysteme sorgen darüber hinaus für ein angenehmes Raumklima und konstant gute Luftqualität, was das Wohlbefinden der Nutzer steigert. Dadurch können Unternehmen in energieeffizienten Gebäuden auch von einer erhöhten Mitarbeiterzufriedenheit profitieren und bei der Mitarbeitergewinnung (War for Talents) punkten.

Integration und Umsetzung des GEG

Die Umsetzung des GEG erfordert von Eigentümern und Bauherren eine sorgfältige Planung und Anpassung an die neuen energetischen Anforderungen. Ein wichtiger Schritt ist die Erstellung detaillierter Energieausweise, die den energetischen Zustand des Gebäudes dokumentieren und potenzielle Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz aufzeigen. Diese Ausweise sind entscheidend für die Transparenz und helfen potenziellen Käufern oder Mietern bei ihrer Entscheidungsfindung.

Für Gewerbe- und Bürogebäude gibt es spezielle Anforderungen. Laut § 71a des GEG müssen Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung der Heizungs-, Klima- oder kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 kW bis zum 31. Dezember 2024 mit einem Gebäudeautomationssystem ausgestattet werden. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Bestands-

gebäude. Zudem muss digitale Energieüberwachungstechnik installiert werden, um den Verbrauch aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischen Systeme zu überwachen, zu protokollieren und zu analysieren. Eine interne oder externe Person muss jederzeit Zugriff auf diese Daten haben, um einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess für das Gebäude zu gewährleisten.

Um die Umsetzung der GEG-Vorgaben zu unterstützen, stehen verschiedene Förderprogramme und finanzielle Anreize zur Verfügung. Solche Anreize können beispielsweise Darlehen mit günstigen Konditionen oder direkte Zuschüsse für die Installation energieeffizienter Technologien umfassen. Diese Unterstützung zielt darauf ab, die finanzielle Belastung für Eigentümer und Bauherren zu reduzieren und die Einhaltung der neuen energetischen Standards zu erleichtern.

Fazit:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) setzt neue Maßstäbe für die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit von Gebäuden in Deutschland. Die seit 2024 geltenden Verschärfungen, insbesondere die sog. 65%-Regel, fördern den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien und moderner Technologien. Für Büronutzer bietet das GEG zahlreiche Vorteile, darunter niedrigere Energiekosten, ein verbessertes Nachhaltigkeitsimage und eine attraktivere Arbeitsumgebung. Insgesamt trägt das GEG maßgeblich zur Reduktion von Treibhausgasemissionen bei und unterstützt die nationalen Klimaschutzziele. Als Ihr Partner bei der Suche nach der idealen Bürofläche stehen wir Ihnen mit umfassendem Fachwissen und bewährter Beratung zur Seite, um sicherzustellen, dass Ihre Immobilienentscheidungen im Einklang mit den GEG-Standards stehen und Ihre Geschäftsziele unterstützen.



Autorin:
Elisa von Erdmann

blackolive

blackolive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle drei Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters.

blackolive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0
fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de
www.blackolive.de

