



# GEG (Gebäudeenergiegesetz)

## Umsetzungsstrategien für Bestandsgebäude und -Portfolios

Vor vier Jahren hat die Bundesregierung mit dem GEG verschiedene Regelwerke wie Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu einem Gesamtpaket geschnürt – Marschrichtung „emissionsarme Immobilienwirtschaft“. Für die Entwickler und Investoren der Branche waren damit die Weichen gestellt, dennoch ist die Einhaltung der Anforderungen nicht trivial. Die Erfahrungswerte bei der Umsetzung für Bestandsimmobilien zeigen: Der strategische, proaktive Ansatz macht bei der Umsetzung den Unterschied. Es kommt darauf an, mit limitierten Budgets das Maximum an Rechtssicherheit, Mehrwert für Klimaschutz und wirtschaftlichem Erfolg herauszuholen.

### Klimaschutz ist längst „eingepreist“

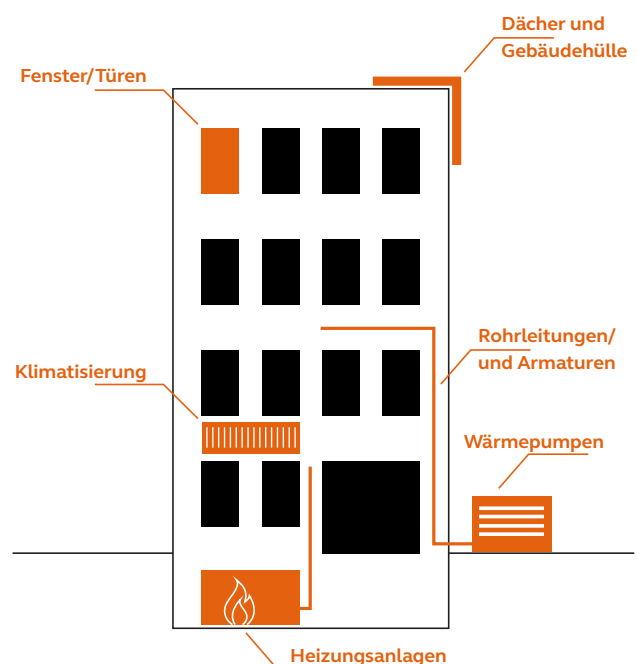
Unter den Faktoren, die den Marktwert und die Erlöse von Immobilien-Assets und -Portfolios bestimmen, sind Klimabilanzen und CO<sub>2</sub>-Footprints die Senkrechtstarter. Auf den Checklisten potenzieller Käufer\*innen, Mieter\*innen und Nutzer\*innen stehen Energieeffizienzklassen inzwischen auf Top-Positionen. Die Anforderungen, die sich für Investoren und Entwickler aus dem GEG ergeben, sind also längst vom Markt antizipiert und verinnerlicht. Insofern macht es für professionelle Akteur\*innen und Entscheidungsträger\*innen mittel- und langfristig überhaupt keinen Sinn, den rechtlichen Mindestanforderungen reaktiv und auf „Sparflamme“ nachzukommen. Erfolgversprechender ist ein strategischer Ansatz, der technische Innovation mit professioneller Investitionsplanung und akribischem Monitoring beim Rollout verbindet.

### Beispiel Bestandsgebäude

Technische Gebäudeausrüstung (TGA), Heizungssysteme, Klimatisierung, Gebäudehülle, Gebäudesteuerung, Dämmsysteme – das GEG regelt in hoher Detailtiefe die energetischen Anforderungen an die Bauteile von Bestandsimmobilien.

Die verpflichtende, fristgerechte Nachrüstung und die Beachtung der Vorgaben im Rahmen von Umbau-, Modernisierungs und Sanierungsmaßnahmen sollte fester Bestandteil des unternehmerischen Risikomanagements sein. Verstöße gegen die Anforderungen sind strafbewehrt und können zu schmerzhaften Konsequenzen führen.

Gerade bei Asset-Portfolios macht sich in diesem Kontext ein hochskalierter, strategischer Ansatz bezahlt: Bestandsanalyse, systematische Priorisierung und Budgetierung, professionelles Projektmanagement und digital optimiertes Monitoring mit Erfolgskontrolle bei der Umsetzung.



## Über Arcadis

Arcadis ist ein weltweit führendes Planungs-, Ingenieur-, Architektur- und Beratungsunternehmen mit 34.000 Mitarbeitenden in über 30 Ländern. Durch die Verbindung von digitaler Innovation, Fachwissen und zukunftsorientierten Lösungen in Umwelt, Energie, Wasser, Gebäuden, Verkehr und Infrastruktur unterstützen wir unsere Kunden dabei, nachhaltige Entscheidungen zu treffen, Herausforderungen wie Klimaanpassung und Energiesicherheit zu meistern und die Lebensqualität in schnell wachsenden Städten und Gemeinden weltweit zu verbessern.

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

## Kontakt

**Klara Wübbelmann**

Consultant

Sustainability Advisory Places

T +49 1741898651

E [klara.wuebbelmann@arcadis.com](mailto:klara.wuebbelmann@arcadis.com)

**Arcadis. Improving quality of life**

### Einige Beispiele:

- Ist Ihnen bewusst, dass Sie nach § 71 a ein **Energiemonitoring** nachweisen müssen, sofern Sie eine kombinierte Anlagenleistung aus Heizung, Lüftung und Klimatechnik von mehr 290 kW haben?
- Haben Sie die **Dächer Ihrer Gebäude** gemäß § 47 mit einem U-Wert von 0,24 W/m<sup>2</sup>K gedämmt?
- Wann haben Sie das letzte Mal einen **hydraulischen Abgleich** vornehmen lassen? Bei Wärmepumpen muss dies gemäß § 60 a alle 5 Jahre im Zuge einer energetischen Prüfung und Optimierung vorgenommen werden.

In insgesamt **21 Artikeln des GEG** sind die verschiedenen Anforderungen an Bestandsgebäude geregelt.

### Die Herausforderung

Das GEG erhöht die Anforderungen für die Energieeffizienz von Immobilien-Assets – unter anderem mit einer **65-Prozent-Regel** für den Anteil erneuerbarer Energiequellen für Neubauprojekte sowie in einer Kaskadenregelung für Bestandsgebäude. Investoren und Entwickler stehen vor der Herausforderung, für die Entwicklung ihrer Portfolios und Projekte integrierte Strategien zu entwickeln, die Nachhaltigkeit und ökonomischen Mehrwert in Einklang bringen.


### Unser Angebot

Solartechnik, Wärmepumpen, Biomasse, Windenergie, Fernwärme, energetische Sanierung – wir verbinden technische Expertise mit der Perspektive von Consultants, die es gewohnt sind, in **Portfolio-Dimensionen** zu denken und den Mehrwert anzupeilen, der nur mit integriertem Projekt- und Programmanagement zu generieren ist. Professionelles GEG-Management „Made by Arcadis“ schafft für Entwickler und Investoren die Grundlage, ambitionierte Dekarbonisierungsziele umzusetzen, dabei gleichzeitig Erlöse zu sichern und den Weg zur Erfüllung strategischer Unternehmensziele wie die Klimaneutralität im Gebäudebestand zu erreichen.

## Unsere Gleichung:

GEG-Management =  
Klimaschutz +  
Compliance +  
Mehrwert

Connect with us

 [arcadisgermanygmbh](http://arcadisgermanygmbh)

 [@Arcadis](https://www.linkedin.com/company/Arcadis)