Verteiler:
Vorstand des GdW
Präsidium des Verbandsrats
Konferenz der Verbände
Vorstand AGW
Mitglieder des GdW
FA Planung, Technik, Energie und FA Klimaschutz
nachrichtlich: GdW alle
Techniker der Mitgliedsverbände

19.07.2022 Vo/Zie
Telefon: +49 30 82403-176
E-Mail: vogler@gdw.de

Versand per E-Mail

Das Wichtigste:

Am 08.07.2022 hat der Bundestag ein umfassendes Gesetzespaket zur Beschleunigung der Energiewende und des Klimaschutzes verabschiedet. Der Bundesrat hat am 09.07.2022 zugestimmt. Die Gesetze sind somit abschließend beraten, aber mit einer Ausnahme noch nicht im Bundesgesetzblatt veröffentlicht, d. h. noch nicht in Kraft.
Die wichtigste Punkte aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind:

- Das **GEG** wird zum 01.01.2023 geändert. **Es wird für Neubauten nur der Primärenergiebedarf auf EH 55-Niveau verschärft, der Wärmeschutz verbleibt beim gegenwärtigen Niveau**. Diese Änderung erfolgte erst im parlamentarischen Verfahren. Sie setzt wohnungswirtschaftliche Forderungen um und ist ganz im Sinne des effizienten Klimaschutzes. Weitere Änderungen sind vorteilhaft und werden im ausführlichen Teil erläutert.
- Das EEG erhöht die Überschuss-Einspeisevergütung und führt einen weiteren
- Zuschlag bei Volleinspeisung ein. Für Mieterstrom fällt die 100 kW-Grenze. Es gibt Neues zur Anlagenzusammenfassung.
- Die seit 01.07.2022 ausgesetzte EEG-Umlage wird für Letztverbraucher endgültig abgeschafft und vom Bund übernommen.
- Das Energiefinanzierungsgesetz stellt Wärmepumpenstrom und Strom, aus dem grüner Wasserstoff gemacht wird, von der KWKG-Umlage und der Offshore-Umlage frei.
- Das EnWG regelt die Vereinbarung reduzierter Netzentgelte für netzdienlich
- abschaltbare Lasten, wie Wärmepumpen, Nachtspeicherheizungen und nicht öffentliche Ladestationen.
- Im KWKG bleibt die Streichung der Förderung von Strom aus Biomethan trotz massiver Gegenwehr der Verbände, auch der BID, erhalten.

Zu den Änderungen im Energiesicherungsgesetz [EnSiG (Preisanpassungsrecht und mögliche Vorschriften zur Energieeinsparung] hat der GdW bereits mit Rundschreiben vom 12.07.2022 ausführlich informiert. Das Rundschreiben informierte weiter darüber, dass der GdW in der jetzigen Ausnahmesituation auch eine mehrmalige Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen für vertretbar hält. Die Rechtsprechung dazu bleibt abzuwarten.

Das EnSiG ist als einziges Gesetz des beschlossenen Paketes bereits im BGBl. veröffentlicht und am 12.07.2022 in Kraft getreten.

Die für die Wohnungswirtschaft relevanten Änderungen im Detail

1
Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Neubauanforderung (§15 Wohngebäude und § 18 Nichtwohngebäude)
- Der zulässige Primärenergiebedarf für alle Neubauten wird von 75 % des Referenzgebäudes (= geltendes GEG) auf EH 55 verschärft. Der Transmissionswärmeverlust (Wärmeschutz) verbleibt bei der gegenwärtigen Anforderung.
- Der verminderte Primärenergiebedarf gilt für Bauanträge, Anträge auf Zustimmung oder Bauanzeigen, die ab 01.01.2023 eingereicht werden.

Mit der Gestaltung der Neubauanforderung setzt der Gesetzgeber eine wesentliche Forderung der Wohnungswirtschaft um. Die intensive Politikberatung hat sich gelohnt! Es ist zu hoffen, dass dies der Einstieg in einen kostenoptimierten effizienten Klimaschutz ist. Die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz sind im Neubau und Bestand als "Mindestanforderungen" ausreichend. Es kommt nun auf die Optimierung der Konzepte hinsichtlich Minimierung des Primärenergiebedarfs bzw. Minimierung der Treibhausgasemissionen an.

Auch alle folgenden Regelungen gelten für Bauanträge, Anträge auf Zustimmung oder Bauanzeigen, die ab 01.01.2023 eingereicht werden.

Anrechnung von Biomasse beim Primärenergiefaktor (§ 22 Abs. 1)
- Es wird klargestellt, dass die gegenüber dem fossilen Energieträger abgesenkten Primärenergiefaktoren bei Gemischen aus fossilen und biogenen Brennstoffen nur für den biogenen Anteil anzuwenden sind und nicht für das Gemisch aus biogenen und fossilen Brennstoffen insgesamt.
- Bei Verwendung eines Gemisches aus Erdgas und gasförmiger Biomasse wird der
- reduzierte Primärenergiefaktor also nur auf den energetischen Anteil der gasförmigen Biomasse angewendet und bei Verwendung eines Gemisches aus biogenem Flüssiggas und Flüssiggas nur auf den energetischen Anteil des biogenen Flüssiggases.

Großwärmepumpen in Wärmenetzen (§ 22 Abs. 2)
- Großwärmepumpen ab 500 kW, die in Wärmenetzen eingesetzt werden, erhalten einen niedrigeren Primärenergiefaktor beim Strom (1,2 statt 1,8). Damit sollen primärenergetische Nachteile gegenüber der Bewertung von Kraft-Wärme-Kopplung mit der Stromgutschriftmethode ausgeglichen werden.

Anrechnung lokaler PV-Anlagen (§ 23)
- Aus der pauschalen Anrechnung von lokalem PV-Strom wird eine Monatsbilanzierung.
- Zur Berechnung der abzugsfähigen Strommenge ist der monatliche Ertrag der Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien dem Strombedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und Hilfsenergien sowie bei Nichtwohngebäuden zusätzlich für Beleuchtung gegenüberzustellen.
- Eigenverbrauch im Gebäude ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr notwendig!
  Die Anrechenbarkeit für im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erzeugten Strom aus erneuerbaren Energien setzte bisher zusätzlich einen Eigenverbrauch im Gebäude voraus, wobei auch ein geringer Eigenverbrauch ausreichend war.
  Um einen Anreiz für die volle Ausnutzung von Dachflächen zu gewährleisten, sieht das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zukünftig für Strom aus PV auch ein Vergütungsmodell für eine Volleinspeisung vor. Um widersprüchliche Anreize zwischen der neuen

Vergütungssystematik des EEG und der Gebäudebilanzierung nach GEG zu vermeiden, wird für die Anrechenbarkeit von im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erzeugten Strom aus erneuerbaren Energien kein bilanzieller Eigenverbrauch im Sinne des EEG mehr verlangt. Da unabhängig von der Wahl des Vergütungsmodells nach EEG der Strom physikalisch im Gebäude verbraucht wird, soweit es einen zeitgleichen Stromverbrauch gibt, sei eine Anrechnung für die Bilanzierung des Gebäudes im Sinne des GEG sachgerecht (aus der Begründung).

- Nach wie vor muss jedoch der Strom im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem zu errichtenden Gebäude erzeugt werden. Davon ist laut Begründung auszugehen, wenn sich die Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien auf demselben Grundstück wie das zu errichtende Gebäude befindet. Auch für zu errichtende Gebäude im Quartier ist eine Anrechnung möglich, sofern diese Gebäude mit dem Gebäude, auf dessen Grundstück sich die Anlage befindet, durch ein nicht-öffentliches Verteilnetz miteinander verbunden sind.
- Die anrechenbare Strommenge ist insgesamt auf den Strombedarf des Gebäudes beschränkt
- Laut Begründung kann der i. S. des § 23 gebäudenah erzeugte Strom aus erneuerbaren Energien auch zur Erfüllung der geplanten Vorgabe von 65 % erneuerbare Energien bei allen neu eingebauten Heizungen genutzt werden. Dies ist aber noch nicht beschlossen, es wird ggf. bei der zukünftigen Regelung zum 65 %-Anteil sichtbar werden.

Vereinfachtes Verfahren (§ 31 und Anlage 5)

- Das vereinfachte tabellarische Nachweis-Verfahren sollte zwischenzeitlich wegfallen. Das wäre aus wohnungswirtschaftlicher Sicht unproblematisch gewesen, da es so weit auf der sicheren Seite liegt, dass sich die ausführliche Berechnung in jedem Fall lohnt.
- Das vereinfachte Verfahren wurde letztendlich aber nicht gestrichen, sondern angepasst, siehe neue Anlage 5. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens führt auch hinsichtlich des Wärmeschutzes zu einem EH 55.

Unterbringung von Geflüchteten (§ 102)

- Bis zum 31.12.2024 können die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag die zulässige Nutzungsdauer bestimmter Gebäude um weitere zwei Jahre verlängern, wenn ansonsten die Unterbringung von Geflüchteten durch die öffentliche Hand oder im öffentlichen Auftrag erheblich verzögert würde. Dies betrifft Gebäude die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden und provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren.

Innovationsklausel (§ 103)

- Die Innovationsklausel bleibt unverändert bis auf die Angleichung des Gleichwertigkeitsnachweises durch Treibhausgasemissionen im Neubau. Hier wurde die Nebenanforderung von Einhaltung von 75 % des Endenergiebedarfs auf 55 % des Endenergiebedarfs verschärft.
- Dieser Teil der Innovationsklausel war von Anfang an auf den Einsatz von Wärmepumpen ausgerichtet, dafür braucht man ihn nicht.

Anrechnung von Abluftanlagen (Anlage 1)

- In Anlage 1 wird die Beschreibung des Referenzgebäudes angepasst. Für zentrale Abluftanlagen werden Außenwandluftdurchlässe (ALD) verlangt, die bisher nicht explizit benannt waren. Der nutzungsbedingte Mindestluftwechsel wird von 0,55 h^{-1} auf 0,5 h^{-1} korrigiert.
- In der technischen Ausführung des Referenzgebäudes (Wohngebäude) war in Anlage 1 Zeile 9 bislang der nutzungsbedingte Mindestaußenluftwechsel bei Bilanzierung nach

DIN V 18599-10: 2018-09 fälschlicherweise mit 0,55 h^{-1} vorgegeben. Nach DIN V 18599-10: 2018-09, Tabelle 4 ist für eine nicht bedarfsgeführte Lüftungsanlage jedoch ein nutzungsbedingter Mindestaußenluftwechsel von n_{Nutz} = 0,5 h^{-1} vorgesehen. Dieser Fehler wird mit der Änderung korrigiert.

2
Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2023)

Allgemein (§2)
- Es wird ein überragendes öffentliches Interesse für alle Erneuerbaren Energien festgelegt (auch Wasserkraft). Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.
- Der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch in der Bundesrepublik Deutschland soll auf mindestens 80 % im Jahr 2030 gesteigert werden.

Grüner Wasserstoff (§3)
- Es wird erstmalig eine Definition für grünen Wasserstoff eingeführt:
  "Grüner Wasserstoff [ist] Wasserstoff, der nach Maßgabe der Verordnung nach § 93 elektrochemisch durch den Verbrauch von Strom aus erneuerbaren Energien hergestellt wird, wobei der Wasserstoff zur Speicherung oder zum Transport auch in anderen Energieträgern chemisch oder physikalisch gespeichert werden kann,"
- Es werden Ausschreibungsvolumen und Gebotstermine für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Grünem Wasserstoff eingeführt (§28e)

Einspeisevergütung für PV-Anlagen (§ 48 i.V.m. § 100)
- <u>Die anzulegenden Werte für die Einspeisevergütung bei Eigenversorgung mit Überschusseinspeisung werden erhöht:</u>:
  bis 10 kW auf 8,6 ct/kWh (zum Vergleich: aktuell entsprechend Degression ab 01.01.2023 7,23 ct/kWh vorgesehen)
  bis 40 kW auf 7,5 ct/kWh (aktuell ab 01.01.2023 7,03 ct/kWh)
  bis 750 kW auf 6,2 ct/kWh (aktuell ab 01.01.2023 5,59 ct/kWh)
- <u>Bei Volleinspeisung werden die anzulegenden Werte zusätzlich erhöht:</u>
  bis 10 kW um 4,8 ct/kWh auf 13,40 ct/kWh
  bis 40 kW um 3,8 ct/kWh auf 11,30 ct/kWh
  bis 100 kW um 5,1 ct/kWh auf 11,30 ct/KWh
  bis 400 kW um 3,2 ct/kWh auf 9,4 ct/kWh
  bis 1 MW um 1,9 ct/kWh auf 8,1 ct/kWh
  (abweichend dazu § 100: bis 300 kW um 3,2 ct/kWh auf 9,40 ct/kWh)
- Der Anlagenbetreiber kann jedes Jahr neu entscheiden, ob eine Anlage überschuss- oder volleinspeist. Vor der Inbetriebnahme oder bis zum 01.12. des Vorjahres ist dem Netzbetreiber in Textform (auch Mail) mitzuteilen, ob eine Volleinspeisung erfolgt.
- Die neuen Vergütungssätze gelten für Anlagen, die ab 01.01.2023 in Betrieb genommen werden, vorbehaltlich der beihilferechtlichen Genehmigung durch die Europäische Kommission und nur nach Maßgabe dieser Genehmigung.
- Von den anzulegenden Werten müssen noch 0,4 ct/kWh Managementprämie abgezogen werden, falls der Strom nicht direkt vermarktet wird, um die Einspeisevergütung zu erhalten.
- Ein neuer Degressionsmechanismus greift (§ 49): halbjährliche 1 % Degression ab 01.02.2024.

- Nach einer Abschätzung eines befreundeten Verbandes sind die Vergütungssätze für die Überschusseinspeisung bei niedrigen Eigenversorgungsquoten von unter 50 % wohl nicht wirtschaftlich. Die Vergütungssätze für die Volleinspeisung sind wohl meist wirtschaftlich.
- Die Wirtschaftlichkeit bei Volleinspeisung ist vom Gesetzgeber so gewollt, da hiermit die geplante Pflicht zur Installation von Solaranlagen abgefedert werden soll.

Weniger strenge Anlagenzusammenfassung (§ 48 i.V.m. § 24)
- Es wird für Anlagenbetreiber möglich, auf einem Dach parallel je eine Teil- und eine Volleinspeiseanlage zu betreiben, ohne dass eine fiktive Zusammenrechnung der Anlagengrößen bei der Ermittlung der Vergütungshöhe erfolgt.
- Die Solardachanlagen in der Überschuss- und Volleinspeisung sind innerhalb von 12 Monaten zu bauen, müssen auf, an oder in demselben Gebäude angebracht sein, der Strom muss jeweils über eine eigene Messeinrichtung abgerechnet werden und es muss eine Mitteilung an den Netzbetreiber vor Inbetriebnahme der zweiten Anlage und vor dem 01.12. des Vorjahres erfolgen, welche Anlage die Volleinspeisevergütung bekommen soll.
- Um Missbrauch zu verhindern, ist dabei eine Aufteilung nur auf maximal zwei Anlagen vorgesehen, nämlich genau für je eine Anlage zur Volleinspeisung sowie zur Teileinspeisung.
- In dieser Konstellation hat der Anlagenbetreiber den Vorteil, dass die beiden Anlagen zum gleichen Zeitpunkt errichtet werden können, z. B. muss für die Installation auf dem Dach nur einmal ein Gerüst gestellt werden.

Vergütung, wenn auf einem Dach keine Solaranlage errichtet werden kann (§ 48)
- Die Vergütung beträgt 7 ct/kWh für Anlagen bis 20 kW auf einem Grundstück, auf dem mindestens ein Wohngebäude steht, das nicht dazu geeignet ist, dass auf, an oder in ihm eine Solaranlage errichtet werden kann (sog. Garten-PV).
- Mit der Regelung sollen Nachteile etwa von Reetdächern oder Hinderungsgründen aus dem Denkmalschutz ausgeglichen werden. Gleichzeitig soll die Flächenkulisse auf diesem Wege nicht umgangen werden, weshalb die Regelung nur im Innenbereich Anwendung findet.
- Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates festzulegen, wann ein Gebäude nicht dazu geeignet ist, dass auf, an oder in ihm eine Solaranlage errichtet werden kann.

Mieterstrom (§ 21 Abs. 3)
- Aufhebung der 100 kW-Grenze für Mieterstromprojekte.
- Künftig können damit auch größere Mieterstromanlagen den Mieterstromzuschlag erhalten.
- Für Mieterstrom sind ansonsten keine Änderungen erkennbar.

3
Umbenennung des Energie-Umlagen-Gesetzes in Energiefinanzierungsgesetz (EnFG) und Änderungen

- Das EnFG dient im Wesentlichen der Finanzierung der Ausgaben der Netzbetreiber nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz und dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz sowie im Zusammenhang mit der Offshore-Netzanbindung.

- Die Übertragungsnetzbetreiber ermitteln jährlich den EEG-Finanzierungsbedarf, den KWKG-Finanzierungsbedarf und die Offshore-Anbindungskosten. Sie haben gegenüber der Bundesrepublik Deutschland einen Anspruch auf Ausgleich des EEG-Differenzbetrages. Der KWKG-Finanzierungsbedarf und die Offshore-Anbindungskosten werden durch Umlagen ausgeglichen.
- Das Gesetz regelt auch die Verringerung oder Begrenzung von Umlagen bei ihrer Erhebung.
- Der Anspruch auf Zahlung der Umlagen verringert sich auf null für die Netzentnahme von Strom, der in einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe verbraucht wird, wenn die Wärmepumpe über einen eigenen Zählpunkt mit dem Netz verbunden ist (§ 22). In der Begründung zum Gesetz wird dieser Paragraf nicht besprochen. Es liegt aber nahe, dass damit Wärmepumpenstrom für Letztverbraucher nicht mehr mit der KWK-Umlage oder mit Offshore-Anbindekosten belastet werden soll. Die EEG-Umlage entfällt sowieso seit 01.07.2022.
- Der Anspruch auf Zahlung der Umlagen verringert sich auf null für die Netzentnahme von Strom, der zur Herstellung von Grünem Wasserstoff unabhängig von dessen Verwendungszweck in einer Einrichtung zur Herstellung von Grünem Wasserstoff verbraucht wird (§ 25).
- Stromverbräuche einer anderen Person sind den Stromverbräuchen des Letztverbrauchers zuzurechnen, wenn sie geringfügig sind, üblicherweise und im konkreten Fall nicht gesondert abgerechnet werden und in den Räumlichkeiten, auf dem Grundstück oder dem Betriebsgelände des Letztverbrauchers und im Fall einer gewerblichen Nutzung zur Erbringung einer Leistung der anderen Person gegenüber dem Letztverbraucher oder des Letztverbrauchers gegenüber der anderen Person erbracht werden.

4
Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) (§ 14a)

- Mit der Änderung des EnWG wird nun eine Regelung über steuerbare Verbrauchseinrichtungen eingeführt. Dies wurde bereits in der letzten Legislaturperiode versucht, scheiterte damals aber an einer geplanten ferngesteuerten Abregelung.
- Eine netzorientierte Steuerung wird nun auf Grundlage einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Netzbetreiber und dem jeweiligen Netznutzer bzw. auf Grundlage selbstbestimmter Reaktionen der Letztverbraucher auf wirtschaftliche Anreize möglich.
- Die Bundesnetzagentur kann bundeseinheitliche Regelungen treffen, nach denen Betreiber von Elektrizitätsverteilernetzen und diejenigen Lieferanten oder Letztverbraucher, mit denen sie Netznutzungsverträge abgeschlossen haben, verpflichtet sind, Vereinbarungen über die netzorientierte Steuerung von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen oder von Netzanschlüssen mit steuerbaren Verbrauchseinrichtungen (steuerbare Netzanschlüsse) abzuschließen. Im Gegenzug sollen Netzentgeltreduzierungen vereinbart werden. Dabei kann die netzorientierte Steuerung über wirtschaftliche Anreize, über Vereinbarungen zu Netzanschlussleistungen und über die Steuerung einzelner steuerbarer Verbrauchseinrichtungen erfolgen.
- Bis zur Festlegung bundeseinheitlicher Regelungen haben Betreiber von Elektrizitätsverteilernetzen denjenigen Lieferanten und Letztverbrauchern im Bereich der Niederspannung, mit denen sie Netznutzungsverträge abgeschlossen haben, ein reduziertes Netzentgelt zu berechnen, wenn mit ihnen im Gegenzug die netzorientierte Steuerung von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen, die über einen separaten Zählpunkt verfügen, vereinbart wird.

- Als steuerbare Verbrauchseinrichtungen gelten insbesondere Wärmepumpen, nicht öffentlich zugängliche Ladepunkte für Elektromobile, Anlagen zur Erzeugung von Kälte oder zur Speicherung elektrischer Energie und Nachtstromspeicherheizungen, solange und soweit die Bundesnetzagentur nichts anderes vorsieht.

5
Änderung des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG 2023)

Ausschluss von Biomethan aus der Förderung (§6)
- KWK-Anlagen mit Biomethan werden ab 2023 keine Förderung nach KWKG mehr erhalten.
- Die BID und die Energieverbände, wie VKU oder B.KWK, hatten sich massiv gegen diese Einschränkung gewehrt. Der Ausschluss von Biomethan in KWK-Anlagen mit KWKG Förderung stellt für den Immobiliensektor eine wesentliche Hürde beim Erreichen der Sektorziele zur Emissionsminderung dar.
- Der nach Anlage 1 des Energiefinanzierungsgesetzes ermittelte KWKG-Finanzierungsbedarf darf einen Betrag von 1,8 Mrd. EUR pro Kalenderjahr nicht überschreiten.

Ingrid Vogler

Dr. Ingrid Vogler