

Aktuelle politische Entwicklungen auf Bundes- und EU-Ebene: Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Online, 26.10.2022



Felix Lüter
IW.2050



Dr. Ingrid Vogler
GdW



**INITIATIVE
WOHNEN.2050**

Technische Hotline während der gesamten Veranstaltung: 0234 9447 575

2. Vortrag Aktuelle politische Entwicklungen auf Bundes- und EU- Ebene



Dr. Ingrid Vogler
GdW



**INITIATIVE
WOHNEN.2050**

Aktuelle politische Entwicklungen: Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft 26.10.2022

1. Überblick über die aktuelle Lage

- Lage am Gasmarkt und Gasverbrauch
- Politische Lage in Bezug auf Klimaschutz – das sog. Sofortprogramm

2. Preise

- Energiepreise und Gaspreisbremse
- CO₂-Preis

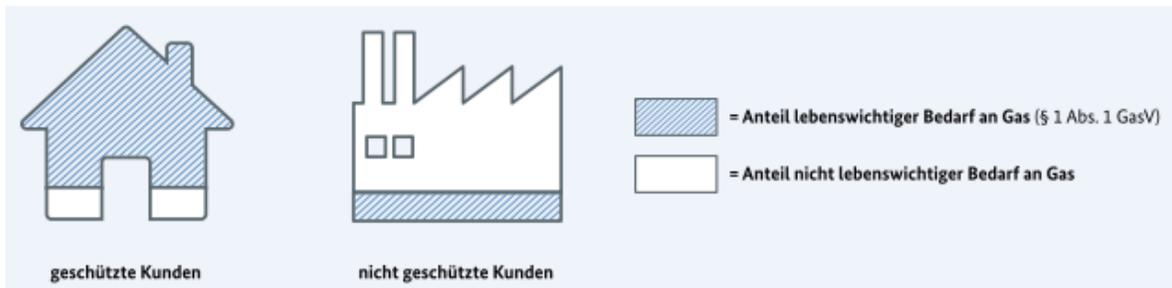
3. Beschlossene Maßnahmen

- EnSikuMaV
- EnSimiMaV

4. Geplante Regelungen für Gebäude im GEG

- Neubau
- Bestand
- 65% Erneuerbare Energien
- Betriebsverbote
- Worst Performing Buildings

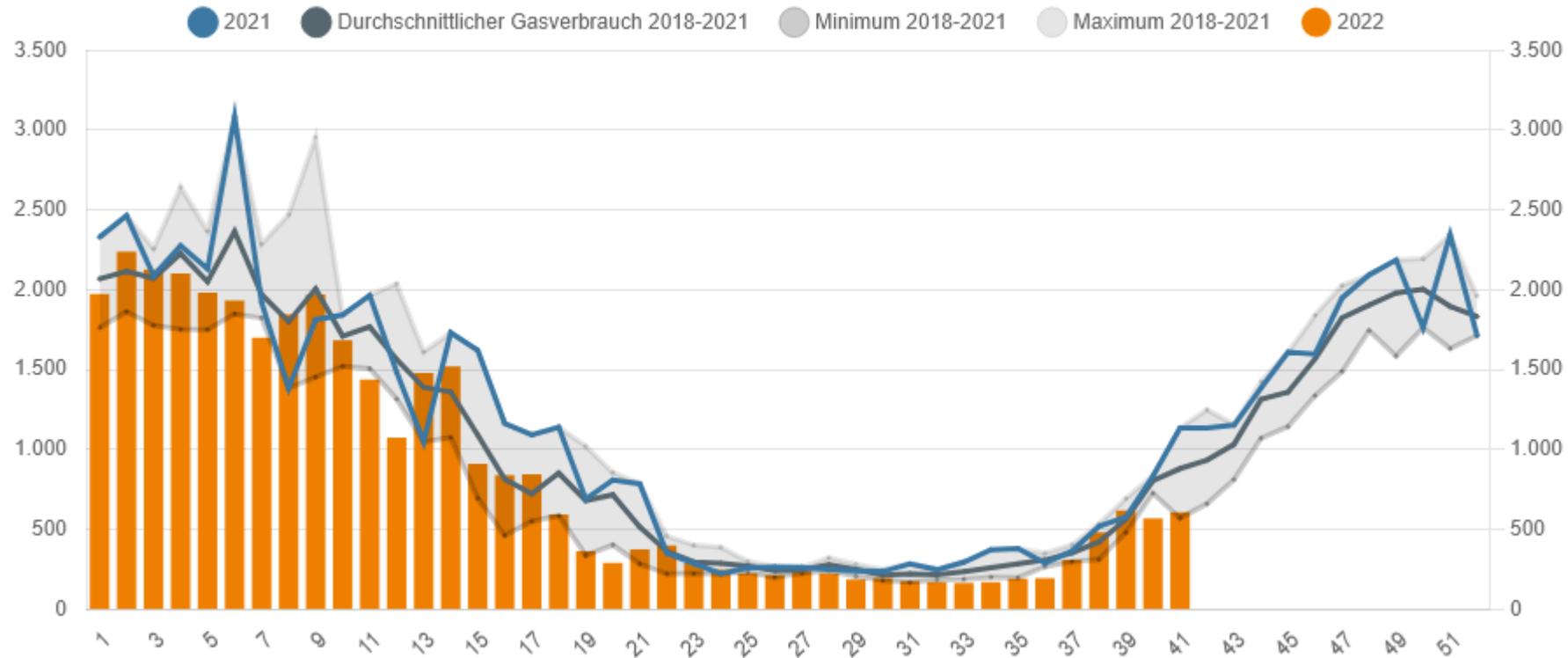
- Es gilt weiter die Alarmstufe (Erst in der Notfallstufe wird die BNetzA zum Bundeslastverteiler)
- Bei 20 % Einsparung und Verfügbarkeit von drei LNG-Terminals Anfang 2023 gilt:
 - In einem „Normalwinter“ keine Gasmangellage, Speicherfüllstand Ende März 2023 bei 47%
 - Bei Kälteperiode und Export nach Europe: Gasmangellage Ende Februar und annähernd leere Speicher (mit Folgeproblemen für den kommenden Winter)



Quellen:

https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Gasversorgung/Hintergrund/221020_gas_szenarien_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=1
https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Gasversorgung/Hintergrund/geschueKunden.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Gasverbrauch der Haushalts- und Gewerbekunden in GWh/Tag, wöchentlicher Mittelwert



Quelle: Trading Hub Europe (THE), Bundesnetzagentur
Letzte Aktualisierung 20.10.2022, 06:47

Klimaschutzziele: Wirkungsabschätzung des BMWK für das KlimaschutzG

Geschätzte Emissionsüberschreitung ohne Sofortprogramm:

2022 bis 2030 summiert ca. 152 Mio. t CO₂-Äqu.

Geschätzte Emissionsreduktion mit Sofortprogramm:

2022 bis 2030 summiert keine Überschreitung
(in Summe Absenkung um etwa 156 bis 161 Mio. t CO₂-Äqu.)

Aber:

2022 bis 2026 werden die Jahresziele auch mit Sofortprogramm überschritten.

2028 bis 2030 soll dann aber durch Übererfüllung das Ziel von 67 Mio t. in eingehalten werden.

Und: Bis 2030 sollen 50 Prozent der Wärme klimaneutral erzeugt werden.

Bausteine des Sofortprogramms

**Drei Novellen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
(erste Novelle ab 01.01.2023 in Kraft)**

**Optimierung bestehender Heizungssysteme
(EnSimiMaV in Kraft)**

**Gesetz für kommunale Wärmeplanung
(Diskussionspapier liegt vor)**

**Energieeffizienzgesetz (EnEfG)
(Leak Referentenentwurf liegt vor)**

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

**Aufbauprogramm und Qualifikationsoffensive
Wärmepumpe**

**Bundesförderung für effiziente Wärmenetze
(BEW)**

Bundesförderung Serielle Sanierung

Gaspreise: Wohnungsunternehmen sind Letztverbraucher, aber keine Haushaltskunden

Fernwärmepreise: zunehmende Spreizung

Gaspreise: Spreizung Grundversorgung / wettbewerblicher Tarif

Beispiel Grundversorgertarif GASAG

Grundpreis 13,91 €/Monat

Arbeitspreis 10,07 Cent/kWh

Beispiel wettbewerblicher Tarif

Grundpreis 8,81 €/Monat (105,67 €/Jahr)

Arbeitspreis 21,98 Cent/kWh

Grundpreis 6,85 €/Monat (82,15 €/Jahr)

Arbeitspreis 29,85 Cent/kWh

Fernwärmepreise: zunehmende Spreizung

Stadtwerke Tübingen 10-12/2022

Gas-BHKW

Arbeitspreis Cent / kWh	
netto	brutto
7,00	7,49

Stadtwerke München

Fernwärmepreise (brutto)***	01.04.2022	01.10.2022
GP in Euro/kW und Jahr	49,08	50,27
Arbeitspreis Heizwasser in Euro/MWh	153,71	180,32*

Stadtwerke Erfurt

	Netto	Brutto (7%)
Arbeitspreis	19,719 Cent/kWh	21,099 Cent/kWh
Leistungspreis	54,84 Euro/kW*a	58,68 Euro/kW*a

Gaspreisbremse – Entwurf der Gaskommission

Strompreisbremse – noch kein Entwurf

Stand 24.10.2022

In Planung

Gaspreis allgemein:

Gasspeicherumlage 0,059 ct/kWh,

Bilanzierungsumlage 0,57 ct/kWh (Standardlastprofil SLP),

Umsatzsteuer Erdgas und Fernwärme zwischen 01.10.22 und 31.03.23 auf 7% gesenkt

Gaspreisbremse:

- Im Bereich der Heizkostenverordnung wird im Dezember 2022 nur ein Abschlag in Höhe September 2022 eingezogen.
- Verrechnung erfolgt mit der Heizkostenabrechnung.
- Die Mieter werden allgemein informiert, dass der Bund den Septemberabschlag übernimmt und die Heizkostenabrechnung daher geringer ausfällt.
- Ab März 2023 werden für Wohnnutzung 80 % des Gasverbrauchs auf brutto 12 ct/kWh gedeckelt (bei Fernwärmeerzeugung auf 9,5 ct/kWh)
- Die Ministerpräsidenten wünschen einen Start des 80%-Deckels ab Januar 2023. Kabinetts Termin für Strom- und Gaspreisbremse geplant für 18. November 2022

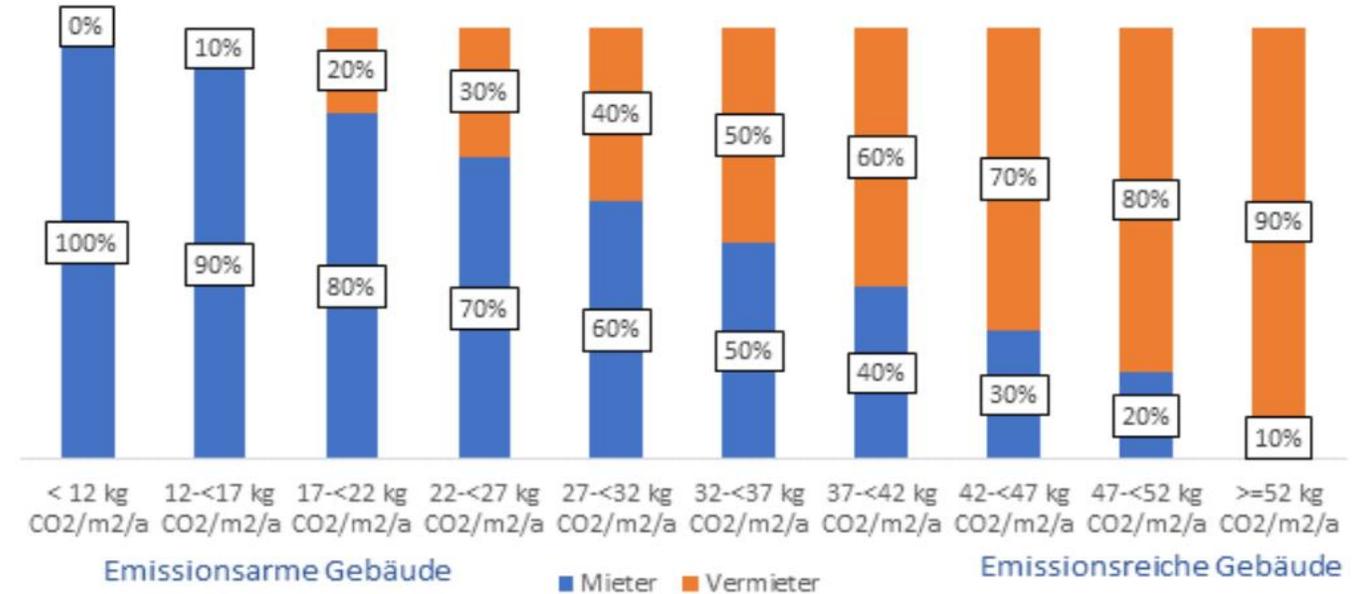
- Keine Erhöhung in 2023
d.h. weiter 30 EUR/t wie 2022, entspricht 0,546 ct/kWh Erdgas netto
- Einführung CO₂-Preis auf Abfallverbrennung bis 2024 verschoben
- Verzögerung bei der Beratung des Gesetzes zur Aufteilung auf Mieter und Vermieter im Bundestag

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - (CO₂KostAufG)

geplant für Abrechnungszeiträume ab 01.01.2023

Anhörung im Bundestagsausschuss am 26.09.2022

In Planung



Stufen für die Verteilung der Kosten des CO₂-Preises in kg CO₂/m²a (bezogen auf die Wohnfläche)

< 12	12 bis < 17	17 bis < 22	22 bis < 27	27 bis < 32	32 bis < 37	37 bis < 42	42 bis < 47	47 bis < 52	52 und mehr
entspricht bei einem brennwertbezogenen (!) CO ₂ -Faktor von 0,182 kg/kWh einem Endenergieverbrauch in kWh/m ² a (bezogen auf die Wohnfläche)									
< 66	66 bis < 93	93 bis < 121	121 bis < 148	148 bis < 176	176 bis < 203	203 bis < 231	231 bis < 258	258 bis < 286	286 und mehr

Ergebnis der Anhörung:

- Die FDP hat das Gesetz vorerst gestoppt
- Derzeit keine Beratung dazu im Bundestag
- „Wir diskutieren in der Koalition, ob in der aktuellen Ausnahmesituation Kleinst- und Kleinvermieter mit enormer Bürokratie belastet werden müssen.“
- Die FDP stellt nicht das Gesetz an sich in Frage, sondern den Zeitpunkt, ab wann die neue Regelung angewendet werden soll.
- Einbezug der Gasetagenheizungen steht nicht zur Debatte

Informationspflichten aus der EnSikuMaV für Versorger und Eigentümer GdW Info 165 EnSiKuMaV

In Kraft



Gaslieferanten und in erheblichem Umfang Wärme aus Gas erzeugende Wärmelieferanten, die Eigentümer von Wohngebäuden ... als Endkunden leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefern, teilen diesen Letztverbrauchern Informationen mit:

- bis 30.09.2022 auf Grundlage typischer Verbräuche
- spätestens bis 31.12.2022 individualisiert
- innerhalb eines Monats erneut, wenn das Preisniveau erheblich ansteigt

Gebäudeeigentümer leiten diese Informationen an die Nutzer weiter und müssen sie z.T. ergänzen:

Für Wohngebäude mit **weniger als 10 WE:**

Die Informationen des Lieferanten wird unverzüglich weitergeleitet.

Für Wohngebäude mit **mindestens 10 WE:**

allgemeine Info des Versorgers = allgemeine Info der Nutzer bis 31.10.2022

spezifische Info des Versorgers = Mitteilung der Info des Lieferanten an die Nutzer + wohnungsspezifische Info, spätestens 31.01.2022

Bis 31.10.22 außerdem Pflicht zur Info der Nutzer über www.energiewechsel.de o.ä.

Verpflichtend für alle zentralen Anlagen die auf Gas basieren:

- **Heizungsprüfung durch eine fachkundige Person und**
- **Heizungsoptimierung bis 15.09.2024**

Vorrangig im Zusammenhang mit ohnehin stattfindenden Tätigkeiten der fachkundigen Personen, insbesondere bei der Durchführung von Kehr- und Überprüfungstätigkeiten oder einer Feuerstättenschau

Verpflichtung zum **hydraulische Abgleich von Gaszentralheizungssysteme**

- In Wohngebäuden mit mind. 10 WE und Nichtwohngebäuden ab 1.000 m² bis zum **30.09.2023**
- In Wohngebäuden mit 6 bis 9 WE bis zum **15.09.2024**

Effektiv und sinnvoll ist es, beim hydraulischen Abgleich zuerst die Gebäude in den Blick zu nehmen, die

- vor 2007 gebaut oder modernisiert wurden
- einen überdurchschnittlichem Energieverbrauch (> 152 kWh/m²a) aufweisen und
- mit Gaslieferverträgen mit 20 ct/kWh und mehr versorgt werden.

Ergebnis der Abwägungen, in welchen Gebäuden der hydraulische Abgleich durchgeführt oder aus Gründen nicht durchgeführt wird, und Fälle, die unter die Ausnahmen fallen, dokumentieren!

Zusammenfassung der drei Novellen des Gebäudeenergiegesetzes

In Planung



Ab Wann	Was plant die Politik?	Aktueller Stand
01.01.2023	Neubaustandard EH 55 bei Primärenergie Großwärmepumpen in Wärmenetzen bessergestellt, detaillierte statt pauschale Berechnung PV-Ertrag, Fortschreibung der Regelungen für Flüchtlingswohnen bis 12/2024	„schnelle“ GEG Novelle zusammen mit dem EEG beschlossen.

Zusammenfassung der drei Novellen des Gebäudeenergiegesetzes

In Planung



Ab Wann	Was plant die Politik?	Aktueller Stand
01.01.2023	Neubaustandard EH 55 bei Primärenergie Großwärmepumpen in Wärmenetzen bessergestellt, detaillierte statt pauschale Berechnung PV-Ertrag, Fortschreibung der Regelungen für Flüchtlingswohnen bis 12/2024	„schnelle“ GEG Novelle zusammen mit dem EEG beschlossen.
Geplant: 2024	Betrieb von neuen Heizungen auf der Basis von mindestens 65 % erneuerbarer Energie Betriebsverbote für reine Öl- und Gasheizungen Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten, sonst „die Regel“	Konsultation einer Konzeption war 8/22 GEG-Entwurf in Vorbereitung für 2. HJ 2022

Zusammenfassung der drei Novellen des Gebäudeenergiegesetzes

In Planung

Ab Wann	Was plant die Politik?	Aktueller Stand
01.01.2023	Neubaustandard EH 55 bei Primärenergie Großwärmepumpen in Wärmenetzen bessergestellt, detaillierte statt pauschale Berechnung PV-Ertrag, Fortschreibung der Regelungen für Flüchtlingswohnen bis 12/2024	„schnelle“ GEG Novelle zusammen mit dem EEG beschlossen.
Geplant: 2024	Betrieb von neuen Heizungen auf der Basis von mindestens 65 % erneuerbarer Energie Betriebsverbote für reine Öl- und Gasheizungen Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten, sonst „die Regel“	Konsultation einer Konzeption war 8/22 GEG-Entwurf in Vorbereitung für 2. HJ 2022
Geplant: 2025	Anforderung auf Basis von Treibhausgasemissionen Prüfauftrag Lebenszyklusbetrachtung Neubaustandard EH 40 bzw. Zero Emission Building Änderungen für Bestand (EH 70?) Einführung von Mindestenergiestandards (MEPS nach EPBD) „GebäudeoptimierungTÜV“ Neugestaltung der Anlässe für Energieausweise	In Vorbereitung für Mitte 2023

Erfüllung von 65 % EE bei neu eingebauten Heizungen ab 01.01.2024 durch

- **Anschluss an ein Wärmenetz** (ab 01.01.2026 nur noch mit Transformationsplan)
- **Einbau einer Wärmepumpe**
- **Einbau einer Hybridheizung mit 65 % Wärmepumpe, Solarthermie, grüne Gase, Biomasse, oder einen Heizstab oder eine Heizpatrone betrieben mit PV-Strom vom Dach des Gebäudes oder aus dem Quartier**
Leistungsanteil der Wärmepumpe 30 Prozent oder höher ist
- **Einbau einer Stromdirektheizung**
nur in besonders gut gedämmten Häusern mit einem äußerst niedrigen Wärmebedarf

Havarien

- Pflicht zur Erfüllung innerhalb von 3 a durch Ergänzung (Hybrid) oder Ersatz
- In der Übergangszeit ggf. gebrauchte Gas- oder Ölheizung, innerhalb von drei Jahren.
- Einsatz von Stromdirektheizungen ist als Übergangslösung zulässig

Übergangsregelung für Gasetagenheizung (GEH)

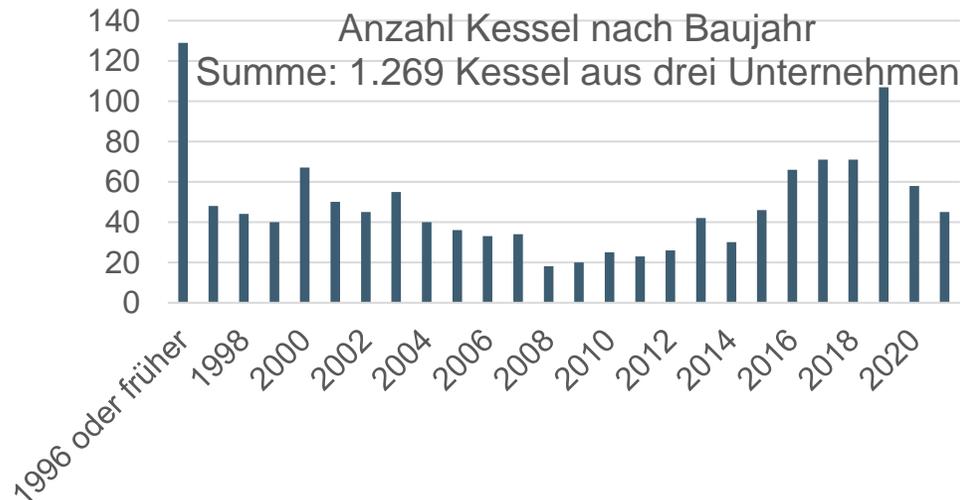
- 3 a nach dem Ausfall der ersten GEH Entscheidung, ob weiterhin dezentral oder zentral
- Wenn zentral: drei weitere Jahre Zeit für Umstellung, Eigentümer sind verpflichtet, nach Fertigstellung der neuen Zentralheizung ihre Wohnung unverzüglich an diese anzuschließen
- Wenn weiterhin dezentral: alle danach zu ersetzenden Etagenheizungen müssen durch dezentrale Heizungen ersetzt werden, die die 65-Prozent-EE-Pflicht erfüllen.

Begrenzte Betriebslaufzeit von Öl- und Gasheizungen im GEG

- Erdöl- und Erdgaskessel, die bis 1996 eingebaut worden sind, dürfen noch bis längstens 2026 betrieben werden.
- Für die im Zeitraum von 1996 bis 2024 eingebauten Kessel wird die zulässige Betriebsdauer jährlich von 30 auf 20 Jahre zurückgeführt, d.h. jährlich um einen gleichbleibenden Zeitraum reduziert (jährlich vier Monate).
- Nach Ablauf der jeweils geltenden Frist müssen die Heizungen ausgetauscht und die Vorgaben der 65-Prozent-EE-Regelung eingehalten werden.

Geplante Betriebsverbote

Vorschläge des GdW



- Für die Kessel bis einschließlich 1996 Übergangszeit von drei Jahren, d. h. ein Teil der Kessel kann jeweils parallel zu den Kesseln der Baujahre 1997, 1998 und 1999 ersetzt werden.
- Brennwertgeräte werden von der Pflicht zur Außerbetriebnahme ausgenommen, wenn eine Wärmepumpe beigelegt wird.
- Bei Vorhandensein eines Transformationsplanes erhalten die Wohnungsunternehmen zeitlichen Spielraum. In diesem Fall dürfen Kessel bis Baujahr 2005 maximal 5 Jahre länger betrieben werden, als gesetzlich vorgesehen.
- Vollzug über den Schornsteinfeger, der die verlängerte Frist vermerkt, nachdem ihm der Transformationsplan vorgelegt wurde.

BEG-Förderung Sanierung – Pläne für 2023

Entwurf vom Oktober 2022

In Planung

„**Worst Performing Building (WPB)**“: Ein Gebäude das auf Grund des energetischen Sanierungsstandes seiner Bauteilkomponenten zu den energetisch schlechtesten 25 % des deutschen Gebäudebestandes gehört. Genauerer regelt das „Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen und Leistungen“.

	Standard		Klassen (nicht untereinander kumulierbar)		Boni (kumulierbar untereinander und mit Klassen)	
	Tilgungszuschuss	Zuschuss (nur Kommunen)	EE	NH	WPB	SerSan
EH Denkmal	5%	20%	5%	5%	10% (nur EE- Klasse)	
EH 85	5%	20%	5%	5%		
EH 70	10%	25%	5%	5%		
EH 55	15%	30%	5%	5%	10%	15%
EH 40	20%	35%	5%	5%	10%	15%

Die Einführung der Pflicht zu 65 % soll in der Förderung „flankiert werden“

Veröffentlichungspflichten in leicht zugänglicher und allgemein verständlicher Form im Internet:

- allgemeinen Versorgungsbedingungen, Preisregelungen, Preisanpassungs-klauseln und Preiskomponenten, verwendete Indizes und Preislisten
- Informationen über die Netzverluste in MWh/a als Differenz zwischen der Wärme-Netzeinspeisung und der nutzbaren Wärmeabgabe

Anpassung der Leistung während der Vertragslaufzeit

- Aktuell: einmal jährlich ohne Nachweis, sofern sich die Leistung nicht um mehr als 50 % reduziert, um mehr als 50 % oder Kündigung, sofern die Leistung durch Einsatz erneuerbarer Energien ersetzt wird
- **Neu geplant:** Anpassung nur möglich bei Deckung Wärmebedarf durch erneuerbare Energien oder nach energetischer Gebäudesanierung

- Über eine Gasmangellage entscheiden:
 - massive Gaseinsparungen im Vergleich zum Vorjahr (20 bis 30 %)
 - das Wetter und die Verfügbarkeit der LNG-Terminals
- Der Klimaschutzdruck auf den Gebäudesektor nimmt weiter zu
 - auch wenn der Gebäudesektor wegen der hohen Gaspreise sein Klimaziel in den nächsten ein, zwei Jahren erreichen sollte
- Politische Klimaschutzmaßnahmen greifen immer mehr in den Bestand ein (Betriebsverbote, 65%, komm. Wärmeplanung, MEPS/WPB)
- Klimastrategien bleiben wichtig, unterliegen aber wegen der Politik Umplanungen
- Förderung bleibt mit Unsicherheit behaftet („Planbarkeit für beide Seiten verbessern“)

Ausblick

Kommende Veranstaltungen der IW.2050 2022

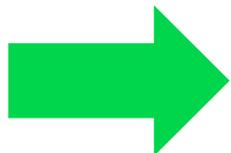
26.10. & 02.11.2022 **Web-Seminar Graue Emissionen: eLCA Schulung**

09.11.2022 **Web-Dialog Finanzierungswerkzeug**

09.11.2022 **Web-Dialog Energiebeschaffung**

23.11.2022: **Dreiklang Klimastrategie mit Praxisberichten von 6 Partnern**

14.12.2022: **Jahresausklang**



**Anmeldung und alle Termine im internen Partnerbereich:
[Aktuelles für unsere Partner > Termine](#)**

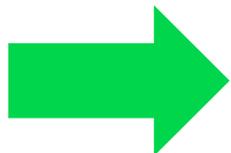
Ausblick

Kommende Veranstaltungen der IW.2050 im 1. Quartal 2023

Januar 2023 **Web-Dialog Regionaler Fachaustausch**

Januar 2023 **Web-Konferenz Ausblick 2023**

Vsl. März 2023: **Web-Dialog Praxis der Anlagenoptimierung im Bestand**



Über konkrete Termine, Anmeldung und Inhalte informieren wir Sie per Mail, Newsletter und unter [Aktuelles für unsere Partner > Termine](#)

Klimaneutral in die Zukunft: www.iw2050.de

Youtube:https://www.youtube.com/channel/UCd9Amq_dwa53i9xXFEJK8BA/featured

Twitter: @Wohnen2050

