



GdW Stellungnahme zum

Entwurf eines Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude vom 22.01.2020

Wichtigste Punkte der Stellungnahme:

- Entwurf des GEG: gute Grundlage für energieeffizientes und klimaschützendes Bauen und Sanieren.
- GEG enthält erste wichtige Ansätze für eine urbane Energiewende.
- Diese Ansätze 2023 weiterentwickeln und Bremsen für eine urbane Energiewende außerhalb des GEG lösen.
- GdW legt Vorschläge für weitere praxisgerechte Verbesserungen vor.
- Bisherige Klimaschutzmaßnahmen und deren Effizienz evaluieren.

14.02.2020

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Vorwort

Am 22.01.202 wurde der Entwurf des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) dem Bundestag zugeleitet. Artikel 1 ist der GEG-Entwurf, die Artikel 2-7 ändern Fundstellen in verschiedenen Gesetzen von "EnEV" oder "EEWärmeG" auf "GEG".

Angesichts der Wichtigkeit einer Umsteuerung in der Klimapolitik schlägt der GdW mit Artikel 8 bis 10 weitere Gesetzesänderungen zur Beschleunigung der Energiewende im Gebäudebereich vor.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgas-minderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.

Der GdW hat deshalb schon mehrfach auf ein notwendiges Umsteuern in der Klimapolitik hingewiesen¹, denn ein "weiter so" funktioniert nicht mehr, insbesondere nicht angesichts von Treibhausgasvermeidungskosten von 500 bis 1.000 EUR/t CO₂ und darüber hinaus. Schwerpunkte sind eine massive Unterstützung der energetischen Modernisierung von vermieteten Wohnungen und die Ermöglichung einer urbanen Energiewende. Insgesamt brauchen wir einen gesellschaftlichen Konsens darüber, was uns und dem Staat [das Wohnen wert](#) ist.

¹ Zuletzt mit der GdW-Position "[Ein klimaneutraler Gebäudebestand benötigt eine neue Klimapolitik 4.0 mit klarer sozialer Komponente](#)" vom Februar 2019 und mit dem GdW-Kompakt "[23 Sofortmaßnahmen für den Klimaschutz im Gebäudesektor](#)" vom Mai 2019 und mit einem [parlamentarischen Frühstück am 10.09.2019](#)

Inhalt

	Seite
1 Die Rolle des GEG für mehr bezahlbaren Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft	1
2 Die positiven Seiten: Der Entwurf des GEG als gute Basis für mehr bezahlbare Klimaschutzmaßnahmen	2
3 Was verbessert werden kann: Detailvorschläge für praxisgerechte Regelungen	3
3.1 Räumlicher Zusammenhang	3
3.2 Energieausweise nicht verkomplizieren	4
3.3 Eingrenzung von Abmahnungen	5
3.4 Klarstellung zur Vorlage von Energieausweisen	5
3.5 Verlängerung der Frist in § 103	6
3.6 Anrechnung von Biomethan	6
3.7 Aufnahme von synthetisch erzeugten Energieträgern	7
3.8 Bericht vor Umstellung der Energiebedarfsberechnungen für Wohngebäude auf DIN V 18599	8
3.9 Treibhausgasfaktoren nach Carnot-Methode	8
3.10 Anschluss- und Benutzungszwang nur für Neubau und bei Nachweis niedrigerer Treibhausgasemissionen	9
3.11 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien	10
4 Bremsen außerhalb des GEG lösen	11
4.1 Einbeziehung der urbanen Zentren in die Energiewende	11
4.2 Artikel 8: Beseitigung steuerlicher Hemmnisse für erneuerbare Stromerzeugung und Betrieb von BHKW in Quartieren im GewStG	11
4.3 Artikel 9: Verbesserung der Bedingungen für Mieterstrom	12
4.4 Artikel 10: Kundenanlagen in Quartieren	12
5 Bisherige Klimaschutzmaßnahmen und deren Effizienz evaluieren	14

1

Die Rolle des GEG für mehr bezahlbaren Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft

Das geplante GEG ist – wie bisher die EnEV, das EEWärmeG und das EnEG – nicht mehr, aber auch nicht weniger als einer von vielen Bausteinen für die Energiewende. Sein Beitrag besteht in der Definition von Mindestanforderungen an die Energieeffizienz und zukünftig an die Treibhausgasemissionen von neu zu errichtenden oder umfassend energetisch modernisierten Gebäuden (zukünftig alternativ auch Quartieren).

Die Beibehaltung des Anforderungsniveaus für Neubau und Bestandsmaßnahmen ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass energetische Bestandsmodernisierungen nicht noch mehr zurückgehen und dass trotz der Summe aller Anforderungen auch der Neubau für mittlere und niedrige Einkommen nicht zurückgeht.

Hingewiesen werden muss auch auf folgendes Paradoxon: Wie die [BMW-Statistik](#) zeigt, stagniert der temperaturbereinigte Raumwärmeverbrauch je m² bewohnte Wohnfläche seit 2010 bei ca. 130 kWh/m²a, obwohl seitdem über 300 Mrd. EUR in energetische Maßnahmen bei Wohngebäuden investiert wurden! Eine Analyse dieser erschreckenden Tatsache ist bis heute nicht erfolgt.

Für die Wohnungswirtschaft wird zunehmend die ungeklärte Refinanzierung der hohen Investitionen in Energieeffizienz und der abnehmende Grenznutzen zur Hürde. Dazu kommt nach wie vor die Bremse für den Ausbau gebäudenaher erneuerbarer Energien außerhalb des GEG, z. B. im Steuerrecht und dem EEG. Der GdW hat gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund und dem Deutschen Verband darauf hingewiesen, dass zur Erreichung eines Klimaziels im Gebäudebereich von minus 95 % gegenüber 1990 allein in den vermieteten Wohnungen nicht wirtschaftliche Mehrkosten² von 7 bis 10 Mrd. EUR pro Jahr auflaufen.

Damit substanzielle Erfolge beim Klimaschutz im Gebäudesektor erzielt werden, müssten

- generell die Indikatoren auf die Vermeidung von Treibhausgasemissionen umgestellt werden (auch für die Förderung),
- vorhandene Bremsen gelöst und
- das Finanzierungsdelta geschlossen werden.

Im Kapitel 4 "Bremsen außerhalb des GEG lösen" machen wir entsprechende Vorschläge.

Angesichts der Größe der Herausforderung "Treibhausgasminde- rung" empfehlen wir dringend, die Zusammenführung der EnEV, des EnEG und des EEWärmeG zum GEG mit den in Kapitel 4 beschriebenen Maßnahmen für eine urbane Energiewende und mit einer in Kapitel 5 beschriebenen Evaluation zu koppeln.

² Die Mehrkosten enthalten die Mehrinvestitionen (gleich Kapitalkosten) plus zusätzliche Wartung und Instandhaltung minus Energiekosteneinsparung.

2

Die positiven Seiten: Der Entwurf des GEG als gute Basis für mehr bezahlbare Klimaschutzmaßnahmen

Die Wohnungswirtschaft begrüßt den Entwurf für das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG), der die EnEV, das EnEG und das EEWärmeG in einem Gesetz zusammenführt.

Wir begrüßen insbesondere die Festlegung des Niedrigstenergiegebäudes im Neubau mit dem seit 2016 geltenden Neubaustandard, die konstanten Anforderungen für energetische Modernisierungen im Bestand, die vorgesehenen Flexibilisierungen und die Aufnahme erster Ansätze für einen Nachweis auf Basis von Treibhausgasemissionen und für Quartierslösungen. Die im Entwurf des GEG enthaltenen Möglichkeiten, gebäudenah erzeugten erneuerbaren Strom und KWK-Anlagen anzurechnen, werden helfen, sektorenübergreifende und quartiersbezogene Lösungen für die Energiewende umzusetzen.

Wir begrüßen sehr, dass gegenüber dem Referentenentwurf vom Mai 2019 im § 103 die Innovationsklausel für einen gleichwertigen Nachweis zu errichtender Gebäude auf Basis von Treibhausgasemissionen aufgenommen wurde, wie sie bereits im nicht offiziellen November-Entwurf des GEG im § 102 enthalten war. Allerdings sind wir der Auffassung, dass die Anforderung an die Endenergie und den Transmissionswärmeverlust mögliche Anwendungen sehr weit eingrenzt. Es ist fraglich, ob die Klausel genutzt wird. Dabei sollen doch Erfahrungen mit einer Begrenzung von Treibhausgasemissionen gemacht werden. Wir schlagen daher vor, bei der Gleichwertigkeit der Treibhausgasemissionen die Endenergieanforderung der Innovationsklausel für neu zu errichtende Gebäude zu differenzieren in

- das 0,75fache, wenn der Hauptenergieträger Elektrizität ist und
- das 1,4fache sonst und
- für den Transmissionswärmeverlust das 1,2fache des Referenzgebäudes zuzulassen.

Mit der Rücknahme der ursprünglich geplanten kurzfristigen Umstellung der Primärenergiefaktoren von Fernwärme auf die sog. Carnot-Methode bleibt für Wärmenetze die Planungssicherheit erhalten. Diese Umstellung hätte für viele Netze eine kurzfristige deutliche Erhöhung der Primärenergiefaktoren bedeutet. Wir begrüßen die geplante Umstellung ab 2030, die spätestens dann auch eine Umstellung auf CO₂-Emissionen als Anforderung sein muss. Allerdings sollte für die Information über CO₂-Emissionen bereits jetzt die Carnotmethode verwendet werden.

Wir begrüßen weiter die vorgesehenen Flexibilisierungen im GEG:

- Anrechenbarkeit von Biogas aus dem Netz bei Nutzung in Kraft-Wärme-Kopplung,
- Bonus bei Mitversorgung eines bestehenden Gebäudes durch ein BHKW in einem Neubau,

- Möglichkeit zur Deckung der Nutzungspflicht für erneuerbare Energien in Neubauten im Wärmebereich durch gebäudenahen Strom aus erneuerbaren Energien und
- vereinfachte Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien auf den Primärenergiebedarf mit pauschalen Werten differenziert nach Anlagen mit und ohne Batteriespeicher.

Der GdW begrüßt, dass das ursprünglich geplante Verbot der Kombination von PV-Anlagen mit Direktheizungen gestrichen wurde, denn es berücksichtigte nicht den Stand der Entwicklungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau und bei Quartierslösungen. Es werden kostengünstige technisch wenig aufwendige Heizsysteme für stetig absinkende Heizwärmebedarfe gesucht, die zudem in der relativ großen Standby-Zeit kaum Betriebskosten verursachen. Elektrische Direktheizungen weisen geringe Investitionskosten und kaum zusätzliche Betriebskosten auf und sind einfach zu installieren und zu regeln.

Inwieweit diese Regeln praktikabel sind, kann sich erst im praktischen Einsatz zeigen.

3

Was verbessert werden kann: Detailvorschläge für praxisgerechte Regelungen

3.1

Räumlicher Zusammenhang

Die geplanten Flexibilisierungen und Quartierslösungen stellen einen ersten Schritt hin zu einer besseren Verlinkung von sektorübergreifenden Maßnahmen dar und müssen in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden. Für Quartierslösungen entscheidet der räumliche Zusammenhang, insbesondere sollten Straßen oder nichtteilnehmende Grundstücke kein Hindernis werden. Die geplante Formulierung des "unmittelbaren" räumlichen Zusammenhangs verweist allerdings auf das Energiewirtschaftsrecht und führt zu genau diesen Beschränkungen.

Deshalb sollte das Wort "unmittelbar" gestrichen werden, und zwar in § 3 Absatz 2 Nr. 3, § 20 Absatz 4, § 22 Absatz 1 Nr. 1a und § 23 Absatz 1 Nr. 1.

Darüber hinaus finden sich im Energiewirtschaftsrecht zunehmend Restriktionen hinsichtlich eines räumlichen Zusammenhangs. Es besteht nicht nur die Gefahr, dass diese auch im Zusammenhang mit dem GEG Anwendung finden, sie gefährden die sektorübergreifende Energiewende an sich.

Deshalb schlagen wir vor, den räumlichen Zusammenhang unter § 3 Begriffsbestimmungen mit zu fassen.

Einfügen § 3 Nr. 27

Räumlicher Zusammenhang mehrerer Gebäude in einem einheitlich wahrnehmbaren Gebiet, das

- **einen funktionalen Zusammenhang aufweist, z. B. eine gemeinsame Wärmeversorgung, oder**
- **eine wahrnehmbare Begrenzung nach außen hat, z. B. große Straße, Bahndamm, Fluss, Wald, Autobahn, oder**
- **einen architektonischen Zusammenhang nach innen aufweist.**

Öffentliche Straßen stellen keinen Hinderungsgrund dar, wenn sie funktional nötig sind.

Alternativ zu einem räumlichen Zusammenhang kann zukünftig auch auf Quartiere verwiesen werden. Quartiere entziehen sich allerdings wegen ihrer Individualität und Vielfalt einer eindeutigen Definitionsmöglichkeit. Die Bestimmung eines Quartiers sollte dort, wo es benötigt wird, analog zu den Verfahren der Gebietsfestlegung im Besonderen Städtebaurecht bzw. in der Städtebauförderung sowohl auf Initiative der Eigentümer als auch auf Initiative der Kommune möglich sein. In beiden Fällen bleibt die konkrete Anerkennung und Festsetzung den Kommunen überlassen. Für Eigentümer mit Streubesitz sollte zukünftig auch die Möglichkeit geschaffen werden, ihre Bestände als "ideelles Quartier" zusammenfassen zu dürfen.

3.2

Energieausweise nicht verkomplizieren

Wir halten alle Versuche, den Energieausweis im Gebäudebestand aufzuwerten, für nicht sinnvoll, denn auch ein "besserer" Energieausweis bleibt eine schlechte Energieberatung. Der Energieausweis kann nur ein kostengünstiges Instrument zur Grobanalyse sein. Echte Energieberatungen finden im Zusammenhang mit einer Investitionsabsicht statt. Sie analysieren das Gebäude ausführlich und beinhalten Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Würden Investitionen auf Basis eines Energieausweises getätigt, könnten Fehlinvestitionen entstehen und in der Nachfolge Unzufriedenheit mit der Maßnahme. Dies gilt speziell für Energieausweise aus Anlass einer Vermietung.

§ 84 Absatz 1 sollte geändert werden: "Der Aussteller hat bestehende Gebäude, für die er einen Energieausweis **aus Anlass des Verkaufes eines mit einem Gebäude bebauten Grundstückes oder von Wohnungs- oder Teileigentum** erstellt, vor Ort zu begehen oder sich für eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften geeignete Bildaufnahmen des Gebäudes zur Verfügung stellen zu lassen und im Energieausweis Empfehlungen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Energieeffizienz) in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen zu geben (Modernisierungsempfehlungen),"

3.3 Eingrenzung von Abmahnungen

Der GdW schlägt in § 87 einen neuen Absatz 4 vor:

§ 87 Absatz 4 neu
"Versäumnisse nach Absatz 1 und 2 gelten nur dann als unlautere geschäftliche Handlung im Sinne des UWG, wenn diese wiederholt oder vorsätzlich oder grob fahrlässig erfolgen."

3.4 Klarstellung zur Vorlage von Energieausweisen

§ 80 enthält eine widersprüchliche Regel zum Umgang mit Energieausweisen im Neubau: Der Energieausweis muss dem fertiggestellten Gebäude entsprechen, aber bei Vermietung vorgelegt und mit Mietvertragsschluss ausgehändigt werden.

Bereits zum Bauantrag müssen zwar die Berechnungen nach EnEV gemacht werden. Hierbei entsteht das "Formular" Energieausweis. Dies ist aber noch kein offizieller Energieausweis, denn dieser muss dem fertiggestellten Gebäude entsprechen und eine Registriernummer erhalten. Nachzulesen ist dies hier:

http://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/Energieausweise/Regelungen/Ausstellungszeitpunkt/zeitpunkt_node.html

Die heutigen Neubauten werden aber meist weit vor Fertigstellung vermietet, der Energieausweis (mit Registriernummer) liegt also noch nicht vor. Es besteht die Sorge, dass das (böswillig) angreifbar ist, immerhin ist die Nichtvorlage oder Nichtaushändigung mit 15.000 EUR Ordnungsgeld bedroht.

Wir schlagen daher eine Ergänzung von § 80 Absatz 4, der über Absatz 5 auch für Vermietung herangezogen wird, vor:

Im Falle eines Verkaufs oder der Bestellung eines Rechts im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 haben der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen. **Erfolgt der Verkauf oder die Bestellung eines Rechts entsprechend Satz 1 für ein noch nicht fertiggestelltes Gebäude, darf der Energieausweis auf den Planungsdaten beruhen und muss keine Registriernummer tragen.**

Absatz 5 muss dann auf Absatz 4, Satz 1 bis 6 verweisen.

3.5

Verlängerung der Frist in § 103

In § 103, Absatz 3 wurde die Frist für Vereinbarungen über die gemeinsame Erfüllung von Anforderungen gegenüber dem Referentenentwurf von 2023 auf 2025 verlängert. Dies begrüßen wir sehr angesichts notwendiger Planungs- und Abstimmungszeiten.

Auch im Absatz 1 des § 103 sollte die Frist für die Nutzung bis zum 31.12.2025 verlängert werden, um genügend Erfahrungen mit dieser Innovationsklausel zu machen.

3.6

Anrechnung von Biomethan

Die in § 23 Absatz 1 eingefügten Flexibilisierungen werden begrüßt. Mit der Inbezugnahme von Anforderungen des EEG an Biomethan und die Anwendung eines Massebilanzsystems (Biogasregister) wurde eine verlässliche Basis für eine nachhaltige Nutzung von Biomethan geschaffen. In einem internen Entwurf zum Kabinettsbeschluss vom 15.09.2019 war die Möglichkeit gegeben, für den nicht erneuerbaren Anteil des Primärenergiefaktors bei Verwendung von Biomethan oder biogenem Flüssiggas in Brennwertkesseln den Primärenergiefaktor von 0,9 zu verwenden. So könnte Biomethan dazu beitragen, kurzfristig die THG-Emissionen im Wärmebereich zu minimieren. Das Potential ist nicht ausgeschöpft, der BDEW weist darauf hin, dass bis 2030 100 TWh Biomethan ins Erdgasnetz eingespeist werden könnten und bis 2050 mindestens 140 TWh und bis 250 TWh³. Zum Vergleich: der Gasverbrauch in Deutschland lag 2017 bei 630 TWh⁴.

Wir empfehlen eine Ergänzung von § 22 Absatz 1 Nr. 5 neu:

5. Zur Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach § 20 Absatz 1 oder 2 und nach § 21 Absatz 1 und 2 kann abweichend von Anlage 4 Nummer 6 für den nicht erneuerbaren Anteil von Biomethan oder biogenem Flüssiggas der Wert 0,9 verwendet werden, wenn deren Nutzung in einem Brennwertkessel erfolgt.

Ein Alternativvorschlag wäre eine Ergänzung für den eingesetzten Biomethan- oder biogenen Flüssiggasanteil, die echten Primärenergiefaktoren zu verwenden und dafür die Anrechenbarkeit auf einen Prozentsatz des Bezugs zu begrenzen.

Ergänzung von § 22 Absatz 1 Nr. 2 a):
... die Nutzung des Biomethans in einer hocheffizienten KWK-Anlage ... erfolgt **oder eine anteilige Nutzung des Biomethans in Brennwerttechnik erfolgt, wobei der maximal anrechenbare Anteil XX % beträgt,**

³ Siehe https://www.bdew.de/media/documents/Awh_20190426_Gas-kann-gruen-Potentiale-Biogas.pdf S.10

⁴ Siehe BMWi Gesamtausgabe Energiedaten

Für den eingesetzten Biogasanteil sollten dann Primärenergiefaktor und Treibhausgasfaktor nicht politisch gesetzt werden, sondern es sollten die wissenschaftlich ermittelten Werte verwendet werden⁵

Änderung von Anlage 4 Zeile 6	
Biogas / Biomethan	1,1 0,36
Änderung von Anlage 8 Zeile 6	
Biogas / Biomethan	240 122⁶

3.7

Aufnahme von synthetisch erzeugten Energieträgern

Das GEG ist Teil der komplexen Regelungen zur Energiewende. Daher sollte das Gesetz auch erst im Anfang befindliche Technologien aufgreifen. Erste Anlagen zur Erzeugung von synthetischem Methan aus ansonsten abgeregeltem Windstrom haben ihre Arbeit aufgenommen. Die Kosten dieses synthetischen Gases sind insbesondere angesichts der geltenden Rahmenbedingungen für Steuern und Umlagen noch zu hoch. Der Erzeugung von synthetischem Gas könnte aber bereits eine minimale Beimischung von 1 oder 2 % in einen Gastarif helfen. Dies sollte dann auch über den Primärenergiefaktor und über die anzugebenden Treibhausgasemissionen angerechnet werden können.

Wir schließen uns der Stellungnahme des Bundesrates "3. Zu Artikel 1" in 584/19 (Beschluss) an. Die Bundesregierung hat in Ihrer Gegenäußerung zugesagt den Vorschlag zu prüfen, vor allem im Hinblick auf das bezahlbare Wohnen, einen effektiven Vollzug und darauf, ob und inwieweit synthetisch erzeugte Energieträger im Regelungsgefüge des GEG schon jetzt verfügbar sind und in geeigneter Weise Berücksichtigung finden können.

⁵ Siehe https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9218_Analyse_Rolle_Beitrage_Biomethan_Klimaschutz_2050.pdf

⁶ Siehe https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/climate_change_15_2013_emissionsbilanz_erneuerbarer_energietraeger_0.pdf, S. 97, oberer Wert.

3.8

Bericht vor Umstellung der Energiebedarfsberechnungen für Wohngebäude auf DIN V 18599

Entsprechend § 20 Absatz 2 soll ab 01.01.2024 für die Berechnung des Energiebedarfs von Wohngebäuden die Verwendung von DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 nicht mehr möglich sein. D. h. ab dann wäre DIN V 18599:2018-09 die einzige zulässige Berechnungsmethode. Aktuell liegen nach unserer Kenntnis weder Berechnungs-Software, noch Erfahrungen mit der Berechnung nach neuer DIN in der Praxis vor.

Dem GdW ist keine vergleichende Untersuchung der Ergebnisse von Energiebedarfsberechnungen nach DIN V 4108-6 / DIN V 4701-10 und DIN V 18599: 2018-09 bekannt. Vergleiche mit früheren Normfassungen der DIN V 18599 lieferten für Wohngebäude mehrmals Unterschiede von 30 % und mehr⁷.

Die neue Norm berechnet also offensichtlich höhere Primärenergiebedarfswerte als die alte Norm. Zu DIN V 18599 bestehen außerdem noch keine Praxiserfahrungen, denn es ist noch keine neue Software auf dem Markt verfügbar.

Der GdW bittet dringend darum, bis spätestens 2021 einen Bericht vorzulegen, wie sich alte und neue Normen in ihren Berechnungsergebnissen unterscheiden und welche Auswirkungen dies ggf. auf die energetische Bewertung der Wohngebäude hat.

§ 29 (7) neu

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wird gemeinsam mit dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bis zum 31. Dezember 2021 einen Bericht vorlegen, der die Ergebnisse von Energiebedarfsberechnungen nach DIN V 4108-6 / DIN V 4701-10 einerseits und DIN V 18599: 2018-09 andererseits vergleicht sowie die Auswirkungen dieser Unterschiede auf die energetische Bewertung von Wohngebäuden analysiert.

3.9

Treibhausgasfaktoren nach Carnot-Methode

Der GdW begrüßt es, dass die mit dem Gebäudebetrieb verbundene Menge an emittierten Treibhausgasen berechnet und im Energieausweis zur Information angegeben werden soll. Dies ist eine wichtige Vorstufe für eine Umstellung der Anforderungen auf Treibhausgasminderung.

Mit der wünschenswerten weiteren Nutzung der Primärenergiefaktoren nach der Stromgutschriftmethode für Wärme aus KWK-Anlagen sollen allerdings auch die Treibhausgasfaktoren auf Basis der Stromgutschriftmethode ermittelt werden. Das ist nicht sinnvoll,

⁷ Siehe https://prof.beuth-hochschule.de/fileadmin/prof/himburg/SD_bp0211_LHT_web.pdf und <http://www.lop.de/bki/foorum/viewtopic.php?t=3731>

weil die zukünftig angedachte Umstellung auf die Carnot-Methode bereits jetzt die entsprechende Transparenz bei den Treibhausgasemissionen benötigt.

Des Weiteren basiert das Arbeitsblatt "[AGFW 309 Teil 6 – Bestimmung spezifischer CO₂-Emissionsfaktoren](#)" bereits auf der Carnot-Methode.

Änderung von Anlage 8 Nr. 1.c):
Wird Fernwärme oder -kälte zur Deckung des Endenergiebedarfs (Wärme, Kälte) eingesetzt, die ganz oder teilweise aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt und hat der Betreiber des Wärmenetzes einen Emissionsfaktor auf der Grundlage der ~~DIN V 18599-1:2018-09 Anhang A Abschnitt A.4~~ eines Berechnungsverfahrens, das der in DIN EN 15316-4-5:2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Methode entspricht (Carnot-Methode) ...

Dieser Vorschlag betrifft die Information über Treibhausgasemissionen und ist auch darauf begrenzt. Sollte in den nächsten Jahren eine Umstellung der Anforderungen auf die Begrenzung von Treibhausgasemissionen erfolgen (was wir für wünschenswert halten) ist für die Verwendung der "Carnotfaktoren" eine Übergangszeit anzusetzen.

3.10

Anschluss- und Benutzungszwang nur für Neubau und bei Nachweis niedrigerer Treibhausgasemissionen

Ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme muss auf Neubaugebiete beschränkt bleiben. § 109 hat seinen Ursprung in § 16 EEWärmeG. Da das EEWärmeG nur Anforderungen an neu zu errichtende Gebäude stellt (mit Ausnahme von Gebäuden der öffentlichen Hand), kann auch ein Anschluss- und Benutzungszwang aus Gründen des Klimaschutzes nur für neu zu errichtende Gebäude gelten, wenn er nicht zusätzlich verschärft werden soll.

Des Weiteren kann echter Klimaschutz nur auf Basis von Treibhausgasemissionen nachgewiesen werden, nicht als Primärenergiebedarf. Dies ist wesentlich, gerade angesichts der richtigerweise verlängerten Gültigkeit von Primärenergiefaktoren für KWK-Anlagen und Netze mit KWK-Anlagen auf Basis der Stromgutschriftmethode.

Ergänzung in § 109:

"Die Gemeinden und Gemeindeverbände können **für neu zu errichtende Gebäude** von einer Bestimmung nach Landesrecht, die sie zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernwärme- oder Fernkälteversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen, **wenn dies mit deutlich niedrigeren Treibhausgasemissionen verbunden ist.**"

3.11

Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien

Im Grundsatz begrüßt der GdW die neuen Regelungen in § 23. Mit der Vereinfachung sind jedoch die Regeln des § 5 EnEV 2014 "Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien" nicht übernommen worden. So kann der ausführlich berechnete Jahresprimärenergiebedarf bei Nutzung von Wärmepumpen höher sein als der neu zulässige maximale Anteil von 20 % (bzw. 25 %). Es sollte neben der neuen vereinfachten Regelung eine Öffnung eingeführt werden, die dem derzeit geltenden Recht entspricht. Wird die aktuell geltende Variante (mit einer echten Gleichzeitigkeit) nicht alternativ zugelassen, so wird Photovoltaik, insbesondere bei Erreichung von höheren Effizienzleveln für die KfW-Förderung, schlechter gestellt als bisher. Dies kann nicht gewollt sein.

Einfügung § 23 Absatz 5 neu:

(5) Abweichend von Absatz 2 und 3 darf bei zu errichtenden Gebäuden der Ertrag der Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien mittels Simulation dem tatsächlichen Strombedarf gegenübergestellt werden. Der so tatsächlich unter Berücksichtigung der Gleichzeitigkeit von Erzeugung und Bedarf im Gebäude nutzbare Strom aus erneuerbaren Energien darf vom berechneten Endenergiebedarf abgezogen werden, soweit er in räumlichem Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt wird und vorrangig in dem Gebäude unmittelbar nach Erzeugung oder nach vorübergehender Speicherung selbst genutzt und nur die überschüssigen Energiemenge in ein öffentliches Netz eingespeist werden.

Wir verweisen darauf, dass der Bau von PV-Anlagen für viele Wohnungsunternehmen nach wie vor aus steuerlichen Gründen nicht möglich ist, siehe Kapitel 4.2.

Die Anrechenbarkeit für Strom aus erneuerbaren Energien ist darüber hinaus nicht weitreichend genug. Auch nicht am Gebäude erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien senkt den fossilen Primärenergiebedarf. Eine Lösung, ähnlich wie beim Biomethan, könnte der Nachweis mittels einer Registerlösung sein, die die Qualität des Stroms und eine Massebilanz gewährleistet. Zukünftig könnten auch Power Purchase Agreements, also langfristige Lieferverträge für Grünstrom, genutzt werden.

Wir bitten darum, unsere Vorschläge für das GEG zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollten so schnell wie möglich die Hemmnisse für den beschleunigten Ausbau gebäudenah erzeugter erneuerbarer Energie und für den ergänzenden Einsatz von BHKW in der Quartiersversorgung beseitigt werden und die energetische Modernisierung vermieteter Wohnungen massiv unterstützt werden.

4 Bremsen außerhalb des GEG lösen

4.1 Einbeziehung der urbanen Zentren in die Energiewende

Es ist nicht die Beibehaltung der Anforderungen an Primärenergie und Transmissionswärmeverlust bei Neubau und Bestand, der die Energiewende behindert. Es ist vielmehr die ungeklärte Refinanzierung der hohen Investitionen in Energieeffizienz. Dazu kommt nach wie vor die Bremse für den Ausbau gebäudenaher erneuerbarer Energien im Steuerrecht und mit vielen unglücklichen Regelungen, z. B. der Anlagenzusammenfassung im EEG.

Zur Erreichung der Klimaziele müssen alle vorhandenen PV-Potentiale in den urbanen Räumen gehoben werden, da der Ausbau so besonders flächenschonend möglich ist. Die Summe aller hierzu einzuhaltender Regelungen ist für Immobilieneigentümer sehr (zu) komplex. Insofern sind in allen Belangen Vereinfachungen vorzunehmen. Quartierslösungen sind zu bevorzugen und die Regeln dahingehend anzupassen. Wie es auch der Bundesrat⁸ fordert, sind z. B. größere Mieterstromanlagen und größere Kundenanlagen im Quartier zuzulassen, das Gewerbesteuerproblem der Wohnungsunternehmen ist zu beseitigen und der Einsatz von Power-to-Heat-Anlagen in den Städten ist voranzutreiben. Die Nutzung von Strom aus PV-Anlagen im Quartier muss hinsichtlich der Steuern, Abgaben und Meldepflichten dramatisch vereinfacht werden. Auch für Denkmäler und Denkmalensembles muss der Einsatz von PV-Anlagen möglich sein.

Der GdW hat im Mai 2019 dazu 23 konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, die sozialverträgliche Klimaschutzinvestitionen ermöglichen und die sich kurzfristig umsetzen lassen. Das GdW-Kompakt steht [hier](#) zur Verfügung. Bereits im Februar 2019 hat der GdW den Rahmen für eine bezahlbare Klimapolitik dargestellt, siehe [hier](#).

Mit den folgenden Artikeln 8 neu bis Artikel 10 werden die wichtigsten Änderungen außerhalb des GEG adressiert, die für die urbane Energiewende unverzichtbar sind. Artikel 8 des GEG-Entwurfs wird Artikel 11.

4.2 Artikel 8: Beseitigung steuerlicher Hemmnisse für erneuerbare Stromerzeugung und Betrieb von BHKW in Quartieren im GewStG

Die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen führt nach wie vor zum Verlust der sogenannten erweiterten Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz. Diese Tatsache verhindert ein breiteres Engagement der Wohnungsunternehmen auf diesem Gebiet. Das ist ein Hemmnis für Quartierskonzepte und Elektromobilität. Eine Änderung des Gewerbesteuergesetzes ist

⁸ Drucksache 402/18 vom 19.10.18, Entschließung des Bundesrates - Einbeziehung der urbanen Zentren in die Energiewende

daher dringend geboten. Wir schlagen folgende Ergänzung des Gewerbesteuergesetzes vor:

Nach § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG wird folgender Satz 3 eingefügt:
"Satz 2 gilt entsprechend für die Erzeugung und Lieferung von Strom, wenn die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes den Betrieb von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien umfasst".

Für die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften wurde die steuerliche Problematik im Zusammenhang mit dem Betrieb von Mieterstromanlagen zwischenzeitlich erfreulicherweise gelöst, leider nur für Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik). Eine Ausweitung auf (Mieter-)Strom aus Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW) ist mit Blick auf die Praxis der Wohnungsunternehmen und die Sinnhaftigkeit für Quartierskonzepte nötig.

4.3

Artikel 9: Verbesserung der Bedingungen für Mieterstrom

Von Juli 2017 bis Januar 2019 wurden gerade einmal 9,5 MW Mieterstromanlagen installiert und dies bei einem Deckel von 500 MW per Kalenderjahr. Die sehr engen Grenzen für Mieterstrom behindern offensichtlich den weiteren Ausbau, sie sollten erweitert werden. Auch der Bundesrat plädiert für eine Regelung, die Anlagen mit bis zu 250 kWp pro Gebäude zulässt.

§ 21 Absatz 3 EEG ändern:

(3) Der Anspruch auf die Zahlung des Mieterstromzuschlags nach § 19 Absatz 1 Nummer 3 besteht für Strom aus ~~Solaranlagen~~ **Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien** mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu ~~400~~ **250** Kilowatt, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind, soweit er an einen Letztverbraucher geliefert und verbraucht worden ist

1.

innerhalb dieses Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit diesem Gebäude und

2.

ohne Durchleitung durch ein Netz.

4.4

Artikel 10: Kundenanlagen in Quartieren

In zwei Urteilen der Oberlandesgerichte aus Frankfurt/Main und Düsseldorf wurde 2018 gegen eine örtlich sinnvolle Gestaltung von Kundenanlagen entschieden. Die Definition einer Kundenanlage wurde mit verschiedenen Begründungen abgelehnt: entweder wegen einer Straße im Wohngebiet oder der Anzahl der Wohnungen (>100) oder wegen eines nicht mehr gegebenen Wettbewerbs "um

Netze oder zwischen Netzen". Wenn keine Kundenanlage vorliegt, besteht ein reguliertes Netz mit allen Pflichten eines Netzbetreibers.

Auch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes in einem konkreten Einzelfall vom 12.11.2019 (EnVR 65/18) löst diese Problematik nicht. Die aktuell gültigen rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht mehr den Anforderungen der Energiewende. Es bedarf daher einer rechtssicheren und wohnungswirtschaftlich sinnvollen und praktikablen Definition von Kundenanlagen im Energiewirtschaftsrecht (EnWG). Dabei müsste auch klargestellt werden, dass § 3 Nr. 24 EnWG nicht dem Schutz des Wettbewerbs um Netze dient. Wettbewerb um Netze findet z. B. durch die regelmäßigen Vergabeverfahren i.S. § 46 EnWG statt.

Wir schlagen vor, eine dritte Kategorie von Kundenanlagen einzuführen:

Ergänzung EnWG um § 3 Nr. 24 c neu:

§ 3 Nr. 24c EnWG:

Kundenanlagen zur dezentralen Stromerzeugung

Energieanlagen zur Abgabe von Energie,

- a) die sich auf einem räumlich oder funktional zusammengehörenden Gebiet befinden,
- b) mit einem Energieversorgungsnetz oder mit einer Erzeugungsanlage verbunden sind,
- c) in denen zur Versorgung der in dieser Anlage angeschlossenen Letztverbraucher Anlagen mit einer elektrischen Leistung von insgesamt höchstens 2 Megawatt angeschlossen sind und diese entweder hocheffiziente KWK-Anlagen i.S.d. § 3 Nr. 14 und 8a KWKG oder Anlagen sind, die mit erneuerbaren Energien i.S.d. § 3 Nr. 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes Strom erzeugen, und die
- d) jedermann zum Zwecke der Belieferung der angeschlossenen Letztverbraucher im Wege der Durchleitung unabhängig von der Wahl des Energielieferanten diskriminierungsfrei und unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

5

Bisherige Klimaschutzmaßnahmen und deren Effizienz evaluieren

Die bisherige Politik hat historische Gründe, ist nun aber an ihre Grenzen gekommen:

- In den letzten 20 Jahren sind die unteren 40 % der Einkommen real nicht gewachsen, die Investitionskosten für Maßnahmen, welche 50 % Endenergie einsparen, stiegen dagegen real um 67 %.
- Die Energiepreissteigerungen wurden ausgehend von der Entwicklung in der Vergangenheit lange mit real 2 % p.a. angenommen. Seit nunmehr zehn Jahren findet praktisch keine Energiepreissteigerung mehr statt, teilweise sinken die Preise sogar⁹, was die Wirtschaftlichkeit für Mieter deutlich verschlechtert.
- Klimaschutzmaßnahmen erhalten bislang nur Wertschätzung, wenn sie mit hohen Investitionen verbunden sind. Die teuersten Maßnahmen werden am besten gefördert.

Es fehlen belastbare Informationen über tatsächliche Energieeinsparung und Treibhausgasminderung sowie das Kosten-Nutzen-Verhältnis im Gebäudesektor. Eine Evaluation der tatsächlichen Bau- und Modernisierungstätigkeit der letzten zehn Jahre ist nötig. Welche Maßnahmen wurden durchgeführt, welche Neubaustandards wurden gebaut, was bringt was, d. h. welche Treibhausgaseinsparungen und welche Energieeinsparungen wurden mit welchen Investitionen erreicht? Dabei ist zu berücksichtigen, dass es bis heute keine gute Primärdatenlage gibt und dass die Verbrauchserfassung für ein Monitoring sehr aufwendig sein kann, z. B. weil keine Unterzähler für spezielle Verbräuche, wie den Strom für Lüftungsanlagen, vorhanden sind.

Eine Forschung, die belastbare umfassende Ergebnisse erbringen soll, benötigt einen Verbund über mehrere Forschungseinrichtungen, mehrere Jahre Zeit und eine Ausstattung mit mehreren Mio. EUR. Die Förderung der erforderlichen Messstellen wird im Interesse valider Daten notwendig. Eine der Hauptfragen sollte sein: Warum stagniert der spezifische Energieverbrauch für Raumwärme bundesweit seit 2010 bei ca. 130 kWh/m²a?

⁹ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/energiedaten-gesamtausgabe.html>

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>