



GdW Stellungnahme zum

Referentenentwurf von BMWi und BMI für das Gesetz zur Vereinheitlichung des Ener- gieeinsparrechts für Gebäude

Wichtigste Punkte der Stellungnahme:

- Steuerung nach Treibhausgasemissionen beginnen:
GEG mit Experimentierklausel umsetzen
- Bremsen für eine urbane Energiewende
außerhalb des GEG lösen
- Bisherige Klimaschutzmaßnahmen
und deren Effizienz evaluieren

28.Juni 2019

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 29.05.2019 wurde im Rahmen eines Artikelgesetzes der lang erwartete Referentenentwurf für das "Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)" versandt. Artikel 1 ist der GEG-Entwurf. Die Artikel 2 bis 7 ändern Fundstellen in verschiedenen Gesetzen von "Energieeinsparverordnung" oder "Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz" auf "Gebäudeenergiegesetz".

Der GdW nimmt hiermit sowohl grundsätzlich hinsichtlich der Rolle des GEG in der Energiewende als auch zu Details des Gesetzesentwurfs Stellung. 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 Rückkehr zu einer üblichen Frist für die Stellungnahme von vier Wochen begrüßen wir sehr.

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet.

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. 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

Inhalt

Seite

1		
1	Die Rolle des GEG für mehr bezahlbaren Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft	1
2		
2	Die positiven Seiten: Der Entwurf des GEG als gute Basis für mehr bezahlbare Klimaschutzmaßnahmen	1
2.1	Generelles	1
2.2	Einführung einer Innovations- bzw. Experimentierklausel	2
2.3	Die sektorübergreifende Energiewende unterstützen	3
3		
3	Was verbessert werden sollte: Detailvorschläge für praxisgerechte Regelungen	4
3.1	Energieausweise nicht verkomplizieren	4
3.2	Eingrenzung von Abmahnungen	5
3.3	Klarstellung zur Vorlage von Energieausweisen	5
3.4	Verlängerung der Frist in §102	5
3.5	Anrechnung von Biomethan in Brennwertnutzung	6
3.6	Aufnahme von synthetischem Methan und Wasserstoff	7
3.7	Bericht vor Umstellung für Wohngebäude auf DIN V 18599	7
3.8	Treibhausgasfaktoren nach Carnot-Methode	8
3.9	Anschluss- und Benutzungszwang nur für Neubau	9
3.10	Kombination von PV-Anlagen und Stromdirektheizung	9
3.11	Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien	10
4		
4	Bremsen außerhalb des GEG lösen	11
4.1	Einbeziehung der urbanen Zentren in die Energiewende	11
4.2	Artikel 8 neu Beseitigung steuerlicher Hemmnisse im GewStG	12
4.3	Artikel 9 neu Verbesserung der Bedingungen für Mieterstrom	12
4.4	Artikel 10 neu Kundenanlagen in Quartieren	13
5		
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, zukünftig an die Treibhausgasemissionen von neu errichteten oder umfassend energetisch modernisierten Gebäuden.

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.

Entgegen einiger aufgeregter Stellungnahmen ist es aber nicht der Verzicht auf eine Verschärfung der Anforderungen bei Neubau oder Bestand, der Klimaschutz und Energiewende behindert. Es ist vielmehr die ungeklärte Refinanzierung der hohen Investitionen in Energieeffizienz, insbesondere bei Mietwohnungen. Dazu kommt nach wie vor die Bremse für den Ausbau gebäudenaher erneuerbarer Energien außerhalb des GEG, z. B. im Steuerrecht und dem EEG.

Ohne

- eine generelle Umstellung der Indikatoren (auch für die Förderung) auf die Vermeidung von Treibhausgasemissionen und
- ohne Lösen der vorhandenen Bremsen

wird der Klimaschutz im Gebäudesektor daher weiter steckenbleiben. Im Kapitel 4 "Bremsen außerhalb des GEG lösen" machen wir die entsprechenden 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 positiven Seiten: Der Entwurf des GEG als gute Basis für mehr bezahlbare Klimaschutzmaßnahmen

2.1

Generelles

Die Wohnungswirtschaft begrüßt den endlich erschienenen Referentenentwurf von BMWi und BMI 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 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.

Bedauerlich ist das zögerliche Vorgehen hinsichtlich einer Innovations- bzw. Experimentierklausel, bei der bereits die Treibhausgas-minderung als Anforderungsgröße genutzt werden kann. Allein schon aus der langfristigen Zielsetzung der Erreichung eines "nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes" ergibt sich eine Notwendigkeit, die Klimawirksamkeit im Gebäudebereich transparenter aufzuzeigen und folglich die Hauptanforderung auf die Treibhausgasemissionen umzustellen. Diese Umstellung ist u. E. mittelfristig unumgänglich und sollte schnell in eine Testphase gehen.

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.

2.2 Einführung einer Innovations- bzw. Experimentierklausel für Treibhausgasemissionen

BMWi und BMI behalten sich vor, nach den Anhörungen von Ländern und Verbänden eine Experimentierklausel für einen alternativen gleichwertigen Nachweis über eine Begrenzung der Treibhausgasemissionen in die Ressortabstimmung einzubringen. Wir begrüßen dies, weil wir eine entsprechende Klausel für unverzichtbar halten.

Wir unterstützen sehr, die im Novemberentwurf des GEG in § 102 Innovationsklausel enthaltene Regelung in das GEG aufzunehmen. Allerdings sind wir der Auffassung, dass die Anforderung an die Endenergie 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 zu bleiben und für den Neubau die Endenergieanforderung einer Experimentierklausel zu differenzieren in

- das 0,75-fache, wenn der Hauptenergieträger Elektrizität ist und
- das 1,4-fache sonst.

In der folgenden Tabelle sind einige Rechenbeispiele für ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus auf Basis der EnEV 2016 dargestellt. Wesentlich für unseren Vorschlag ist auch, dass mit dem GEG die

Anlagentechnik des Referenzgebäudes von einem Öl-Brennwertkessel auf einen Gas-Brennwertkessel umgestellt wird.

Tabelle 1: Berechnungsergebnisse für ein freistehendes MFH mit 12 WE und unterschiedlicher Anlagentechnik nach aktueller EnEV

Variante	CO2	HT'	Primärenergie bedarf qp	Endenergiebedarf H + WW qe	CO2 kg/m ²	Energiekosten pro Monat
	g/kWh	W/m ² K	kWh/m ² a	kWh/m ² a	kg/m ²	EUR/m ² Monat
2 Gas, optimierte Anlage	201	0,36	41,9	34,9	8,2	0,20
3 Gas wie 2 mit WRG 80%	201	0,46	41,5	33,2	8,4	0,21
4 Gas wie 2 mit solarer Heizungsunterstützung	201	0,40	41,7	34,8	8,2	0,19
5 Fernwärme WBR 0,03, fp 0,7	182	0,37	41,9	53,8	11,3	0,41
6 Fernwärme WBR 0,03, fp 0,7	158	0,37	41,9	53,8	9,8	0,41
7 Fernwärme Berliner Netz fp=0,56	158	0,46	38,9	61,7	11,2	0,47
8 Fernwärme, WBR 0,05 , fp 0,3	158	0,47	22,8	61,7	11,1	0,47
9 AußenluftWP	550	0,44	41,6	27,3	11,4	0,55
10 WP sole + WP Abluft+solar+pufferspeicher	550	0,46	23,0	9,5	7,9	0,25
11 Pellet	41	0,46	22,8	80,3	2,3	0,37

Als Wohnungswirtschaft vermischen wir Benchmarks für die Treibhausgasemissionen. Entsprechend Energieeffizienzstrategie Gebäude beträgt der – 80%-Wert für die Treibhausgasemissionen in 2050 7,5 kg/m² Wohnfläche (CO₂-Äquivalente, mit Vorkette). Für die Klimaschutzsiedlungen in NRW gilt ein Neubaubenchmark von 9 kg/m² (nur CO₂, mit Vorkette). Das Referenzgebäude nach EnEV weist Emissionen von ca. 8,2 kg/m² auf (nur CO₂, ohne Vorkette), umgerechnet ca. 9,5 kg/m² (CO₂-Äquivalente, mit Vorkette).

2.3

Die sektorübergreifende Energiewende unterstützen

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 Abs. 2 Nr. 3, § 20 Abs. 4, § 22 Abs. 1 Nr. 1a und § 23 Abs. 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

Was verbessert werden sollte: Detailvorschläge für praxisgerechte Regelungen

3.1

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.

§ 83 Abs. 1 sollte geändert werden: "Der Aussteller ~~hat~~ **soll** bestehende Gebäude, für die er einen Energieausweis erstellt, vor Ort ~~zu~~ begehen oder sich für eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften geeignete Bildaufnahmen des Gebäudes zur Verfügung stellen ~~zu~~ lassen und **hat** im Energieausweis Empfehlungen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Energieeffizienz) in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen zu geben (Modernisierungsempfehlungen),"

3.2 Eingrenzung von Abmahnungen

Der GdW schlägt in § 86 einen neuen Absatz 4 vor:

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

3.3 Klarstellung zur Vorlage von Energieausweisen

§ 79 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 § 79 Abs. 4, der über Abs. 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.**

3.4 Verlängerung der Frist in § 102

Die Innovationsklausel für Gebäude im räumlichen Zusammenhang ist beschränkt auf Vereinbarungen, die bis 31.12.2023 geschlossen werden. Diese Frist war bereits im Entwurf von November 2018 enthalten. Angesichts eines möglichen Inkrafttretens des GEG nicht vor 2020 und angesichts notwendiger Planungs- und Abstimmungszeiten empfehlen wir eine Verlängerung dieser Frist.

Änderung in § 102 Absatz 1
Bis zum 31.12.2023~~2025~~ können Bauherren oder Eigentümer bei
Änderung ihrer Gebäude...

3.5 Anrechnung von Biomethan in Brennwertnutzung

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. Es ist jedoch kein Grund ersichtlich, warum die Anrechnung einer Biomethannutzung auf Verwendung in KWK beschränkt wird und in Brennwertnutzung nicht angerechnet werden darf. So kann Biomethan dazu beitragen, kurzfristig die THG-Emissionen im Wärmebereich zu senken und dabei den Aufwand zu minimieren. Das Potential ist nicht ausgeschöpft, der BDEW weist darauf hin, dass bis 2010 100 TWh Biomethan ins Erdgasnetz eingespeist werden könnten und bis 2050 mindestens 140 TWh und bis 250 TWh². Zum Vergleich: der Gasverbrauch in Deutschland lag 2017 bei 630 TWh³.

Ggf. kann eine Anrechenbarkeit von Biomethannutzung in Brennwerttechnik auf Anteile (z. B. max. 20 % des Bezugs) eingeschränkt werden.

Ergänzung von § 22 Abs. 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,**

Für den eingesetzten Biogasanteil sollten Primärenergiefaktor und Treibhausgasfaktor nicht politisch gesetzt werden, sondern es sollten die wissenschaftlich ermittelten Werte verwendet werden⁴

Änderung von Anlage 4 Zeile 6
Biogas / **Biomethan** ~~1,1~~ **0,36**

Änderung von Anlage 8 Zeile 6
Biogas / **Biomethan** ~~240~~ **122⁵**

² Siehe https://www.bdew.de/media/documents/Awh_20190426_Gas-kann-gruen-Potentiale-Biogas.pdf S.10

³ Siehe BMWi Gesamtausgabe Energiedaten

⁴ Siehe https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9218_Analyse_Rolle_Beitrug_Biomethan_Klimaschutz_2050.pdf

⁵ Siehe https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/climate_change_15_2013_emissionsbilanz_erneuerbarer_energietraeger_0.pdf, S. 97, oberer Wert.

3.6

Aufnahme von synthetischem Methan und Wasserstoff

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, es sollten also in den Anlagen 4 und 8 entsprechende Zeilen ergänzt werden. Wie für Biogas sollte ein Massebilanzsystem Verwendung finden. Die anzusetzenden Werte sind nach unserer Kenntnis noch nicht ermittelt.

Ergänzung neuer Zeilen in den Anhängen 4 und 8 mit den entsprechenden Faktoren

Synthetische Brennstoffe:

- Wasserstoff
- PtX-Gas

Bei den Begriffsbestimmungen sollten synthetische Brennstoffe definiert werden⁶:

Einfügung § 3 Absatz 1 Nr. 27

Synthetische Brennstoffe

Künstlich erzeugte treibhausgasreduzierte Brennstoffe, z.B. Wasserstoff, PtX-Gas, PtX-Liquid-Gas

3.7

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

⁶ Siehe https://www.ffegmbh.de/attachments/article/785/20180823_Synthetische%20Brennstoffe.pdf

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 Primärenergiebedarfwerte 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 Norm 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.

3.8

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, 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.

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

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) ...

3.9

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.**"

3.10

Anrechnung der Kombination von PV-Anlagen und Stromdirektheizung bei verbessertem Wärmeschutz zulassen

Das strikte Verbot der Kombination von PV-Anlagen mit Direktheizungen berücksichtigt nicht den Stand der Entwicklung 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. Indem eine Grenze für den spezifischen Transmissionswärmeverlust eingezogen wird, die einem Effizienzhaus 55 entspricht, kann dem Effizienzkriterium Genüge getan werden.

§ 23 Absatz 1 ergänzen

(1) Strom aus erneuerbaren Energien, der in einem zu errichtenden Gebäude eingesetzt wird, darf bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs des zu errichtenden Gebäudes ... in Abzug gebracht werden, soweit er

1. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt wird,
2. vorrangig in dem Gebäude unmittelbar nach Erzeugung oder nach vorübergehender Speicherung selbst genutzt und nur die überschüssige Strommenge in das öffentliche Netz eingespeist wird, und
3. **nicht für Stromdirektheizungen *in Gebäuden* genutzt wird, deren spezifischer, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogener Transmissionswärmeverlust das 0,7fache des entsprechenden Wertes des jeweiligen Referenzgebäudes nach § 15 Absatz 1 nicht überschreitet.**

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.

Wir bitten darum, unsere Vorschläge für das GEG im weiteren Verfahren 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 der Verzicht auf eine Verschärfung 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 gebäudenah 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

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

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 neu

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 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".

4.3

Artikel 9 neu

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 Abs. 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 neu Kundenanlagen in Quartieren

In zwei Urteilen der Oberlandesgerichte aus Frankfurt/M 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.

Unabhängig von einer zukünftigen Entscheidung des Bundesgerichtshofes in einem konkreten Einzelfall entsprechen die aktuell gültigen rechtlichen Rahmenbedingungen 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.

EnWG § 3 Nr. 24 a sollte wie folgt geändert werden:

- 24a.
Kundenanlagen
Energieanlagen zur Abgabe von Energie,
a) die sich auf einem räumlich zusammengehörenden Gebiet **im räumlichen Zusammenhang** befinden
b) mit einem Energieversorgungsnetz oder mit einer Erzeugungsanlage verbunden sind,
c) für die Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs bei der Versorgung mit Elektrizität und Gas unbedeutend sind und
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,

**24e.
Räumlicher Zusammenhang
Die folgenden Kriterien sind als Bestandteile einer Gesamtschau zu sehen, ohne dass alle Kriterien gleichzeitig vorliegen müssen:**

- a) Gebiet einheitlich wahrnehmbar.**
- b) Funktionaler Zusammenhang, z. B. gemeinsame Wärmeversorgung.**
- c) Wahrnehmbare Begrenzung nach außen, z. B. große Straße, Bahndamm, Fluss, Wald, Autobahn.**
- d) Architektonischer Zusammenhang nach innen.**
- e) Öffentliche Straßen stellen keinen Hinderungsgrund dar, wenn sie funktional nötig sind.**

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 aufwändig 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 2012 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>