

Verteiler:

Vorstand des GdW
Präsidium des Verbandsrats
Konferenz der Verbände
Vorstand AGW
Mitglieder des GdW
Fachausschuss Planung, Technik, Energie

09.09.2021 Vo/Zie.
Telefon: +49 30 82403-176
E-Mail: vogler@gdw.de

nachrichtlich: Techniker der Mitgliedsverbände

Versand per E-Mail

Letzte Neuigkeiten vor der Bundestagswahl im Bereich Energie und Klima

Das Wichtigste:

Bundestag und Bundesrat haben zum Ende der 19. Legislaturperiode eine Reihe weiterer Verbesserungen beschlossen bzw. auf den Weg gebracht:

1. GewstG (in Kraft)
2. EEG – Eigenstrom (in Kraft)
3. FFVAV Fernwärme (in Bearbeitung)
4. Mess- und Eichverordnung (in Bearbeitung)

Das Rundschreiben gibt weiter einen Überblick über den aktuellen Stand weiterer für die Wohnungswirtschaft wichtigen Prozesse aus dem Bereich Energie und Klima:

5. Bodenschutzverordnung (beschlossen, noch nicht in Kraft)
6. Heizkostenverordnung (in Bearbeitung)
7. Begrenzte Umlagefähigkeit des CO₂-Preises (in Bearbeitung)
8. Novelle des Klimaschutzgesetzes (in Kraft)
9. EU-Konsultationen zur Gebäuderichtlinie (in Bearbeitung)
10. Wasserstoff (Information)

Im Detail

1

GewStG

Am 10.06.2021 wurde im Bundesgesetzblatt die Ergänzung des Gewerbesteuergesetzes veröffentlicht, mit der die generelle Versagung der erweiterten Kürzung bei Einnahmen durch Strom aus erneuerbaren Energien endlich beseitigt wurde. Die Änderung gilt erstmals für den Erhebungszeitraum 2021.

Der GdW und die Mitgliedsverbände haben 16 (!) Jahre intensiv daran gearbeitet – auf den Ebenen der Bundesministerien für Finanzen, Umwelt, Bauen und Wirtschaft, des Parlamentes, in den Bundesländern, beim Bundesrat und mit wissenschaftlichen und rechtlichen Gutachten. Im April 2005 erhielt das erste Wohnungsunternehmen ein Schreiben seines Finanzamtes:

Schlussendlich ist festzuhalten, dass die (gegebenenfalls auch geringfügige) Erzeugung von Solarstrom zu gewerblichen Einkünften führt und die GmbH fortan nicht mehr ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet. Folge dieser Feststellung ist die Versagung der Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG."

Diese Stelle im GewStG wurde nun durch den Gesetzgeber endlich geändert. In Kurzfassung sieht die Regelung in § 9 Nr. 1 Satz 2 wie folgt aus:

An Stelle der Kürzung nach Satz 1 tritt auf Antrag bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, die Kürzung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Das gilt nun auch, wenn in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes Einnahmen aus der Lieferung von Strom

- im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 EEG¹ oder
- aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder, erzielt werden und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 10 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind. Die Einnahmen aus dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien dürfen nicht aus der Lieferung an Letztverbraucher stammen, es sei denn, diese sind Mieter des Anlagenbetreibers.

Grob überschlagen kann innerhalb der 10 %-Grenze ein großer Teil der Mieterhaushalte Mieterstrom erhalten: bei durchschnittlich 4.500 EUR Jahresmiete und 650 EUR Stromkosten der Mieterhaushalte zum Beispiel 70 %.

BHKWs fallen nur dann unter die Regelung, wenn sie mit erneuerbarem Brennstoff beheizt werden. Für klassische, erdgasversorgte BHKW hat sich die Lage nicht verbessert.

¹"Erneuerbare Energien" nach EEG sind Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlungsenergie, Geothermie und Energie aus Biomasse einschließlich Biogas, Biomethan, Deponiegas und Klärgas sowie aus dem biologisch abbaubaren Anteil von Abfällen aus Haushalten und Industrie.

2 EEG – Eigenstrom

Mit dem "Gesetz zur Umsetzung unionsrechtlicher Vorgaben und zur Regelung reiner Wasserstoffnetze" wurden auch Verbesserungen im EEG für den Mieterstrom umgesetzt. Die Änderungen wurden am 26.07.2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und sind am 27.07.2021 in Kraft getreten.

Mit dem EEG 2021 wurde die Grenze für die EEG-Umlagebefreiung von Eigenstrom angehoben, von Anlagen mit einer Leistung von 10 kW und für max. 10 MWh auf 30 kW und höchstens 30 MWh. Die zusätzliche Begrenzung der erzeugten Strommenge verursacht jedoch zusätzlichen Messaufwand. Deshalb wurde die 30 MWh-Grenze wieder gestrichen.

§ 61 b lautet nun wie folgt:

(1) Der Anspruch nach § 61 Absatz 1 verringert sich in einem Kalenderjahr auf 40 % der EEG-Umlage für Strom, der zur Eigenversorgung genutzt wird, wenn in dem Kalenderjahr in der Anlage ausschließlich erneuerbare Energien oder Grubengas eingesetzt worden sind.

(2) Unbeschadet von Absatz 1 entfällt der Anspruch nach § 61 Absatz 1 bei Eigenversorgungen aus Anlagen für ~~höchstens 30 Megawattstunden selbst verbrauchten Stroms pro Kalenderjahr~~, wenn

1. die Anlage eine installierte Leistung von höchstens 30 Kilowatt hat und
2. in der Anlage in dem Kalenderjahr ausschließlich erneuerbare Energien oder Grubengas eingesetzt worden sind.

Regeln zu Wasserstoffnetzen und zur Erlassung der EEG-Umlage bei Verwendung von grünem Strom für die Wasserstoffherzeugung entnehmen Sie bitte der GdW-Information "Wasserstoffnutzung in der Wohnungswirtschaft" vom 07.09.2021.

3 Fernwärme

Zusammen mit der Novelle der Heizkostenverordnung legte das BMWi den Entwurf einer Verordnung zur Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie (EED) im Bereich der Fernwärme und Fernkälte (FFVAV) vor. So wie in der Heizkostenverordnung die Anforderungen der EED an das Submetering bzw. die Heizkostenverteilung umgesetzt werden, soll die FFVAV die Anforderungen der EED an das Metering, d. h. die Messung der Fernwärme, umsetzen. Es geht um die Einführung moderner fernauslesbarer Messeinrichtungen für Fernwärme- und Fernkälteanschlüsse sowie um zusätzliche Informationen, die die Grundlage für die nach Heizkostenverordnung anzugebenden Rechnungsinformationen bilden. Der GdW hat eine [Stellungnahme](#) abgegeben.

Am 25.06.2021 hat der Bundesrat aber nicht nur die FFVAV beraten, sondern gleichzeitig weitreichende Änderungen in der AVBFernwärmeV verlangt:

- Das Fernwärmeversorgungsunternehmen soll seine allgemeinen Versorgungsbedingungen, einschließlich der dazugehörigen Preisregelungen, Preisanpassungsklauseln und Preiskomponenten, sowie eindeutige Verweise auf die Quellen verwendeter Indizes und Preislisten barrierefrei im Internet veröffentlichen.
- Das Fernwärmeversorgungsunternehmen soll Informationen über die Netzverluste in MWh/a als Differenz zwischen der Wärme-Netzeinspeisung und der nutzbaren Wärmeabgabe im Internet in leicht zugänglicher und allgemein verständlicher Form veröffentlichen.
- Das Fernwärmeversorgungsunternehmen soll dem Kunden die Möglichkeit einräumen, eine Anpassung der Wärmeleistung während der Vertragslaufzeit vorzunehmen: einmal jährlich, mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats und ohne Nachweis, sofern sich die Leistung um max. 50 % reduziert. Bei Einsatz erneuerbarer Energien soll der Kunde die Leistung auch um über 50 % reduzieren oder kündigen können.
- Fernwärmeversorgungsunternehmen sollen Änderungen einer Preisänderungsklausel nicht mehr einseitig durch öffentliche Bekanntgabe vornehmen dürfen.

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, die AVBFernwärmeV weitergehend zu überarbeiten, da insbesondere im Hinblick auf die Änderung von Preisänderungsklauseln, Veröffentlichungspflichten, Preisregelungen und Preiskomponenten, Anpassung der Anschlussleistung, Kündigungsrechte und Vertragslaufzeiten Änderungsbedarf der AVBFernwärmeV gesehen wird.

Da der Bundesrat Änderungen und Ergänzungen vorgenommen hat, muss die Bundesregierung nun entscheiden, ob sie die Änderungen befürwortet. Es bestehen zwei Möglichkeiten. Entweder stimmt die Bundesregierung allen Änderungen zu und gibt die Verordnung im Bundesgesetzblatt bekannt. Dann tritt sie mit allen Veränderungen des Bundesrates einen Tag nach Veröffentlichung in Kraft. Oder aber das BMWi unternimmt einen zweiten Anlauf, indem es FFVAV und AVBFernwärmeV überarbeitet. Dazu ist aber ebenfalls der Bundesrat zu beteiligen. Allerdings hätten maßgebliche Regelungen der FFVAV in Umsetzung der EED bereits am 25.10.2020 umgesetzt werden müssen.

4

Dritte Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung

Mit der Änderung der Mess- und Eichverordnung sollen Eichfristen für Warmwasser- und Wärmezähler verlängert werden, um dadurch die Wirtschaft und die Verbraucher zu entlasten. Konkret wird die Eichfrist für Warmwasserzähler und Wärmezähler von 5 auf 6 Jahre verlängert. Damit werden die Austauschtermine für Wärme-, Warm- und Kaltwasserzähler vereinheitlicht. Der GdW hatte eine [Stellungnahme](#) gegeben.

Leider kam der Gesetzgeber der GdW-Forderung nur dahin gehend nach, dass die Eichzeiträume vereinheitlicht wurden. Eine deutliche Verlängerung der Eichfristen wurde noch nicht erreicht, bleibt aber Ziel der Verbandsarbeit.

Die Verordnung wird am 17.09.2021 abschließend im Bundesrat beraten. Sie tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft.

5 Bodenschutzverordnung

Die Bundes-Bodenschutzverordnung wurde als Teil der sogenannten Mantelverordnung am 16.07.2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und tritt am 01.08.2023 in Kraft.

Im Zusammenhang mit der erwünschten Absenkung der Prüfwerte für Benzo(a)pyren sind für die Wohnungswirtschaft durch das Handeln der lokalen Behörden Nutzungs- und Betretungsverbote zu befürchten, zum Beispiel für Mietergärten, Erholungsflächen in den Wohngebieten, Kinderspielplätze und weitere Freiflächen.

Die Wohnungswirtschaft hatte beim Bundesumweltministerium wie beim Bundesrat mehrfach um eindeutige Klarstellungen in der Verordnung gebeten:

- dass ein Prüfwert kein Grenzwert ist,
- wie die Hintergrundbelastung bei der Bewertung zu berücksichtigen ist,
- dass eine Kinderspielfläche ein direkter Spielbereich ist, und nicht ein ganzer Mietergarten oder ein komplettes Wohnumfeld und
- wie mit bereits beprobten Gebieten umzugehen ist, deren Sanierung an den bisherigen Grenzwerten orientiert erfolgte.
- dass bereits beprobte Gebiete Bestandsschutz erhalten müssen.

Da das nicht erfolgte, ist im nächsten Schritt die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz LABO zu bitten, o. g. Punkte bei der Erstellung einer Vollzugshilfe zur Bodenschutzverordnung zu berücksichtigen.

6 Stand der Heizkostenverordnung

Die Heizkostenverordnung wird im Rahmen einer 1:1-Umsetzung der Europäischen Richtlinie über Energieeffizienz EED und des Gebäudeenergiegesetzes GEG novelliert. Sie wird Regeln erlassen zur Installation fernablesbarer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, zur zukünftigen monatlichen Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation sowie zur Interoperabilität von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung gleicher Art verschiedener Hersteller sowie zu Datenschutz und Datensicherheit.

Die Heizkostenverordnung wird nicht wie ursprünglich vorgesehen am 17.09.2021 im Bundesrat behandelt. Sie wurde durch die Ausschüsse vertagt.

Für die Wohnungswirtschaft bestehen durch den unklaren Zeitplan zunehmend Risiken. Es wird allen Wohnungsunternehmen dringend empfohlen, die Vorarbeiten für eine monatliche Verbrauchsinformation so weiterzuverfolgen, als ob die Verordnung zum 01.01.2022 in Kraft träte.

Alle weiteren Informationen können dem [GdW-Rundschreiben](#) zum Stand der Heizkostenverordnung vom 07.09.2021 entnommen werden.

7 Stand zur begrenzten Umlagefähigkeit des CO₂-Preises

In der zu Ende gehenden Legislaturperiode wurde keine politische Einigung zur politisch gewollten Aufteilung des CO₂-Preises auf Mieter und Vermieter erreicht. Für die rechtliche Gestaltung müssen laut einer gemeinsamen Kurzstudie von Öko-Institut und Prof. Dr. Stefan Klinski Änderungen im BGB, im GEG und in der Heizkostenverordnung vorgenommen werden.

Die Vertagung der Heizkostenverordnung ist auch im Lichte der gewollten Regelung zur Verteilung der CO₂-Preises zu sehen. Bündnis 90/Die Grünen und die SPD fordern eine komplette Tragung des CO₂-Preises durch die Vermieter.

Der GdW wirbt weiter für den Vorschlag einer differenzierten Verteilung des CO₂-Preises anhand des rechtssicher ermittelten Energieverbrauchs des jeweiligen Jahres:

< 120 kWh/m ² a	120 – 190 kWh/m ² a	> 190 kWh/m ² a
niemals	ab 2027 ansteigend von 0 % bis 80 %	Ab 2024: 40 % Ab 2027 80 %

Wir gehen weiter davon aus, dass eine Aufteilung des CO₂-Preises auf Mieter und Vermieter erst ab dem Inkrafttreten einer Regelung gelten darf und dass eine Rückwirkung unzulässig ist.

8 Novelle des Klimaschutzgesetzes,

Im Mai/Juni 2021 wurde das Bundes-Klimaschutzgesetz im Eilverfahren verschärft. Der GdW hat eine [Stellungnahme](#) abgegeben.

Die Novelle des Klimaschutzgesetzes soll angesichts des [Beschlusses](#) des Bundesverfassungsgerichtes sowie in Vorwegnahme des europäischen Klimaschutzgesetzes schon kurz- bis mittelfristig zu mehr Klimaschutzmaßnahmen führen. Es soll aktiv gegen die Gefahren des Klimawandels vorgehen, sodass es nach 2030 nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heute jüngeren Menschen führt.

Im Gesetz wird ein neuer Zielpfad für die Treibhausgasreduzierungen in Deutschland definiert:

- bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 % gegenüber 1990,
- bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 % und
- bis spätestens zum Jahr 2045 so weit, dass Treibhausgasneutralität erreicht wird. Nach dem Jahr 2045 sollen negative Emissionen erreicht werden.

Der Gebäudesektor wird allerdings für 2030 von allen Sektoren am wenigsten zusätzlich belastet. Das ist insofern bemerkenswert, als der GdW in den letzten Monaten mehrmals dringlich gebeten hatte, im Gebäudesektor nicht weiter zu verschärfen.

Die im Klimaschutzgesetz festgelegten Ziele und Verpflichtungen richten sich an die öffentliche Hand. Bei Nichterfüllung eines sektorspezifischen Einsparziels müssen die Ministerien ein Sofortprogramm vorlegen. Durch diesen Prozess ist erheblicher Maßnahmedruck (insbesondere für kurzfristig wirkende Maßnahmen) aufgebaut worden – sei es auf mehr Förderung (wie 2021) oder auf mehr Ordnungsrecht (zu befürchten). In Anbetracht der zeitlich relativ langsamen Wirkungsentfaltung von Maßnahmen im Gebäudebereich sind Erfolge von Sofortprogrammen im Folgejahr nicht oder kaum spürbar. Deshalb dürfte der politische Druck aus dem Gesetz in den nächsten Jahren weiter steigen.

Subjektive Rechte und klagbare Rechtspositionen werden allerdings durch das Gesetz oder aufgrund des Gesetzes nicht begründet (§ 4 Abs. 1 Satz 7).

Das Klimaschutzgesetz wurde am 30.08.2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist am 31.08.2021 in Kraft getreten.

9

EU-Konsultation zur Gebäuderichtlinie

Im Rahmen des Green Deal überarbeitet die Kommission derzeit auch die Gebäuderichtlinie. Die EU-Renovierungswelle zielt auf Verdoppelung der Renovierungsrate in der EU zur Senkung von Emissionen, zur Ankurbelung der wirtschaftlichen Erholung und zur Verringerung von Energiearmut sowie auf Erreichung des neuen EU-Klimaziels -55 % 2030 gegenüber 1990. Als ein Baustein der Renovierungswelle soll die Gebäuderichtlinie (EPBD – Energy Performance of Buildings Directive) novelliert werden. Im Juni 2021 fand dazu eine Konsultation statt.

Wesentliche Punkte der Überarbeitung der Gebäuderichtlinie sind

- Energieausweise
- Verbindliche Mindeststandards
- Förderung
- Lebenszyklusanalysen
- Zugängliche Datenbanken

Der GdW hat zur Novellierung der Gebäuderichtlinie eine ausführliche Stellungnahme verfertigt, die in [Deutsch](#) und in [Englisch](#) verfügbar ist. Aktuell finden gemeinsam mit Housing Europe eine Reihe Gespräche mit der Kommission statt. Die Kommission plant, den Vorschlag für die Überarbeitung der EPBD am 14.12.2021 vorzulegen.

10 Wasserstoff

Die Nutzung aller fossilfreien und erneuerbarer Energien für den Gebäudesektor muss schnell vorangetrieben werden. Dabei wird Wasserstoff ein entscheidender Baustein für die Erreichung der Klimaziele in der Wärmeversorgung werden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird Wasserstoff zur Schließung der derzeit sichtbaren Minderungs-Lücke beim Klimaschutz beitragen. Wasserstoff als Energieträger wird kurz- und mittelfristig aber nicht das Preisniveau von Erdgas erreichen und nicht im Überfluss zur Verfügung stehen.

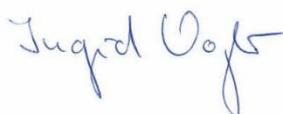
Trotz der Hoffnung auf Wasserstoff als zusätzliche Option und Lückenschließer für die Erreichung der Klimaziele sollte und darf daher keine sinnvolle geplante Modernisierungsmaßnahme deswegen verschoben werden. Alle heute finanzierbaren und wohnungswirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Versorgung mit erneuerbaren Energien sind durchzuführen.

Weil die Modernisierungsmaßnahmen und Energieumstellungen der kommenden Jahren aber nicht ausreichen werden, um die Wärmewende im Gebäudesektor vollständig zu erreichen, müssen in den nächsten Jahren die Bedingungen für einen Einsatz von Wasserstoff im Gebäudesektor geklärt werden.

Der GdW hat die [Information "Wasserstoffnutzung in der Wohnungswirtschaft"](#) veröffentlicht. Darin werden der politische Hintergrund und die wohnungswirtschaftlichen Einsatzmöglichkeiten von Wasserstoff erläutert, die wohnungswirtschaftlichen Forderungen an die Politik dargestellt und Empfehlungen für Wohnungsunternehmen gegeben.

Vorschläge und Hinweise für die Interessenvertretung zu den genannten Punkten nehmen wir gern jederzeit entgegen.

In eigener Sache: Das Referat Energie, Bauen, Technik hat mit Herrn [Michel Böhm](#) Verstärkung erhalten, worüber wir uns sehr freuen.



Dr. Ingrid Vogler