

**Verteiler:**

Vorstand des GdW  
Präsidium des Verbandsrats  
Konferenz der Verbände  
Vorstand AGW  
Mitglieder des GdW  
Fachausschuss Planung, Technik, Energie  
Fachausschuss Klimaschutz  
nachrichtlich: Techniker der Mitgliedsverbände

21.11.2023 Vo/Zie.  
Telefon: +49 30 82403-176  
E-Mail: vogler@gdw.de

**Versand per E-Mail**

**Im Bundestag beschlossene Gesetze und Verordnungen**

**Das Wichtigste:**

Am 16.11. und 17.11.2023 wurden im Bundestag drei für die Wohnungswirtschaft relevante Gesetze bzw. Verordnungen im Themenbereich Energie und Klima beschlossen:

- Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG)

Der Bundesrat muss dem WPG nicht zustimmen. Er hatte in seiner Stellungnahme zwar eine entsprechende Änderung des Gesetzes verlangt, diese ist aber nicht erfolgt. Der Bundesrat könnte nun nur noch den Vermittlungsausschuss anrufen. Bislang steht das WPG nicht auf der Tagesordnung der Bundesratssitzung vom 24.11.2024.

- Preisbremsenverlängerungsverordnung (PBVV)

Die PBVV tritt ohne notwendige Zustimmung des Bundesrates in Kraft.

- Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KANg)

Das KANg ist nicht zustimmungspflichtig durch den Bundesrat und kann nun im BGBl. veröffentlicht werden und in Kraft treten.

Am 17.11.2023 wurde außerdem das Gesetz zur Steigerung der Energieeffizienz in Deutschland (Energieeffizienzgesetz – EnEFG) im BGBl. veröffentlicht.

## Im Detail

### Wärmeplanungsgesetz – WPG

[Beschlossene Fassung](#) mit den Änderungen des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Ziel dieses WPG ist es, einen wesentlichen Beitrag zur Umstellung der Erzeugung von sowie der Versorgung mit Raumwärme, Warmwasser und Prozesswärme auf erneuerbare Energien, unvermeidbare Abwärme oder einer Kombination hieraus zu leisten, zu einer kosteneffizienten, nachhaltigen, sparsamen, bezahlbaren, resilienten sowie treibhausgasneutralen Wärmeversorgung bis spätestens zum Jahr 2045 (Zieljahr) beizutragen und Endenergieeinsparungen zu erbringen.

Mit dem WPG werden die Länder verpflichtet sicherzustellen, dass auf ihrem Hoheitsgebiet Wärmepläne nach Maßgabe des WPG und spätestens bis zu folgenden genannten Zeitpunkten erstellt werden:

- bis 30.06.2026 für alle bestehenden Gemeindegebiete, in denen zum 01.01.2024 mehr als 100 000 Einwohner gemeldet sind, und
- bis 30.06.2028 für alle bestehenden Gemeindegebiete, in denen zum 01.01.2024 204 100 000 Einwohner oder weniger gemeldet sind

Exkurs: Diese Fristen zur Wärmeplanung sind gekoppelt mit dem Gebäudeenergiegesetz GEG:

Bis spätestens 30.06.2026 bzw. 30.06.2028 (bzw. wenn es vorher erfolgt: bis spätestens zur Vorlage eines Wärmeplanes) gilt für bestehende Gebäude und für Neubauten als Lückenschluss die GEG-Pflicht zur Nutzung von 65 % Erneuerbarer Energie noch nicht. Allerdings muss im Falle des Einbaus eines Gaskessels sichergestellt werden, dass ab 2029 mindestens 15 % Biomethan oder Wasserstoff genutzt werden, und dann mit steigenden Anteilen.

Während die Erstellung der Wärmepläne verbindlich ist, ist die „Wärmeplanung“ (und damit auch der Wärmeplan als ihr Ergebnis) eine rechtlich unverbindliche, strategische Fachplanung. Wesentliches Ergebnis der Wärmeplanung wird die Einteilung des beplanten Gebiets in die voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebiete

- Wärmenetzgebiet,
- Wasserstoffnetzgebiet,
- Gebiet für die dezentrale Wärmeversorgung oder
- Prüfgebiet.

Aus der Einteilung in ein voraussichtliches Wärmeversorgungsgebiet entsteht keine Pflicht, eine bestimmte Wärmeversorgungsart tatsächlich zu nutzen oder bereitzustellen.

Der Anteil von Wärme aus erneuerbaren Energien, aus unvermeidbarer Abwärme oder einer Kombination daraus in Wärmenetzen soll **im bundesweiten Mittel** ab 2030 50 Prozent betragen. Betreiber von bestehenden Wärmenetzen erhalten **netzkonkret** die Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien mit mindestens 30 % erneuerbarer Energie oder unvermeidbarer Abwärme bis 2030 und mindestens 80 % bis 2040. Fristverlängerungen um 5 Jahre sind in bestimmten Fällen möglich.

Neue Wärmenetze müssen ab 01.03.2025 65 % erneuerbare Energie oder unvermeidbare Abwärme nutzen. Ein „neues Wärmenetz“ ist ein Wärmenetz, dessen Baubeginn oder Netzerweiterung (um mehr als 20 %) ab 01.01.2024 erfolgt.

„Wärme, die als unvermeidbares Nebenprodukt in einer Industrieanlage, einer Stromerzeugungsanlage oder im tertiären Sektor anfällt und ohne den Zugang zu einem Wärmenetz ungenutzt in die Luft oder in das Wasser abgeleitet werden würde; Abwärme gilt als unvermeidbar, soweit sie aus wirtschaftlichen, sicherheitstechnischen oder sonstigen Gründen im Produktionsprozess nicht nutzbar ist und nicht mit vertretbarem Aufwand verringert werden kann“.

- Wärmerückgewinnung aus Lüftungsanlagen fällt demnach nicht unter unvermeidbare Abwärme.
- Entsprechend Gesetzesbegründung ist Nutzwärme aus KWK-Prozessen nach § 2 Nummer 26 KWKG kein Nebenprodukt und damit keine Abwärme, während Wärme aus der Rauchgaskondensation von KWK-Anlagen unvermeidbare Abwärme ist.
- Als „Stromerzeugungsanlage“ wird in der Gesetzesbegründung eine Anlage zur ungekoppelten Stromerzeugung gesehen.
- Mit „tertiären Sektor“ ist entsprechend Gesetzesbegründung insbesondere Wärme gemeint, die in Rechenzentren anfällt.

Unvermeidbarer Abwärme ist im Anwendungsgebiet des WPG gleichgestellt

- Wärme aus thermischer Abfallbehandlung, die unter Einhaltung der Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung aus der energetischen Verwertung von Abfall gewonnen wird oder
- aus der thermischen Behandlung von Klärschlämmen gemäß der Klärschlammverordnung in der jeweils geltenden Fassung gewonnen wird;

Die enge Einschränkung auf „überlassungspflichtigen Abfall gemäß § 17 Absatz 1 und 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes“ wurde in der nun beschlossenen Fassung gestrichen.

Mit dem WPG werden die Errichtung und der Betrieb von Wärmenetzen und der Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien, die in ein Wärmenetz gespeist wird, als „im überragenden öffentlichen Interesse liegend und der öffentlichen Sicherheit dienend“ definiert.

## **Preisbremsenverlängerungsverordnung – PBVV**

[Beschlossene Fassung](#) mit den Änderungen des Klimaschutz- und Energieausschusses

Die PBVV verlängert die Preisbremsen bei Erdgas, Wärme und Strom bis zum 31.03.2024. Die ursprünglich geplante Verlängerung bis 30.04.2024 konnte aus europarechtlichen Gründen nicht erfolgen, da der Entwurf der Verlängerung der beihilferechtlichen Grundlage des sog. Temporary Crisis and Transition Framework (TCTF) auch nur bis 31.03.2024 reicht.

Die Verlängerung der Entlastungen durch die Erdgas- und Wärmepreisbremsen sowie Strompreisbremse steht unter dem Vorbehalt der Verlängerung des TCTF sowie der beihilferechtlichen Genehmigung durch die EU-Kommission.

Neu eingeführt wurde im Einklang mit dem TCTF der Ausschluss von Entlastungen nach dem Strompreisbremsegesetz an Letztverbraucher, die Strom an andere Personen weiterleiten. Letztverbraucher, die Strom an andere Personen weiterleiten, dürfen mit der Verlängerung für die weitergeleiteten Strommengen keine Entlastungen mehr in Anspruch nehmen.

Exkurs: Der ermäßigte Mehrwertsteuersatz auf Lieferung von Erdgas aus dem Gasnetz oder Wärme aus einem Wärmenetz wird gleichzeitig mit dem sog. Wachstumschancengesetz auf den 29.02.2024 verkürzt (statt wie bisher 31.03.2024). Siehe auch Rundschreiben des GdW zum Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz) vom 20.11.2023. Das Wachstumschancengesetz ist zustimmungspflichtig durch den Bundesrat und steht dort für den 24.11.2023 auf der Tagesordnung.

## **Bundes-Klimaanpassungsgesetz**

[Beschlossene Fassung](#) mit den Änderungen des Umweltausschusses

Das Klimaanpassungsgesetz wendet sich an

- den Bund.  
Die Bundesregierung soll bis zum 30.09.2025 eine vorsorgende Klimaanpassungsstrategie mit messbaren Zielen vorlegen, die im Rahmen ihrer Zuständigkeit umzusetzen ist. Die Klimaanpassungsstrategie wird insbesondere auf Grundlage einer Klimarisikoanalyse entwickelt. Die Länder, Verbände und die Öffentlichkeit sind bei der Festlegung von messbaren Zielen und den entsprechenden Indikatoren sowie bei der Auswahl von Maßnahmen zu beteiligen.
- die Träger öffentlicher Aufgaben.  
Diese haben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere
  - Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
  - Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,
  - Bodenerosion
  - Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts.
- die Länder.  
Die Länder sollen jeweils eine landeseigene vorsorgende Klimaanpassungsstrategie vorlegen und umsetzen. Zur näheren Ausgestaltung kann die vorsorgende Klimaanpassungsstrategie des Bundes herangezogen werden.

**Klimaanpassung** ist laut Gesetz die „Ausrichtung an den aktuellen oder erwarteten Auswirkungen des Klimawandels“.

**Klimarisikoanalyse** ist „eine Ermittlung und Bewertung der gegenwärtigen und zukünftigen Risiken im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Klimawandels, in deren Rahmen der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Analyse durch die für die Erstellung zuständige juristische Person angemessen nach ihrer Situation und ihren Bedürfnissen festgelegt wird“.

**Träger öffentlicher Aufgaben** sind „alle Stellen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, unabhängig davon, ob sie öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich organisiert sind.“

Subjektive Rechte und klagbare Rechtspositionen werden durch das Bundes-Klimaanpassungsgesetz oder aufgrund dieses Gesetzes nicht begründet.

## Energieeffizienzgesetz – EnEFG

### [Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt](#)

Mit dem Energieeffizienzgesetz werden Anforderungen aus der novellierten Energieeffizienzrichtlinie national umgesetzt. Das Gesetz richtet sich an den Bund, die Länder und an Unternehmen.

Betroffenheit der Wohnungswirtschaft: Hinsichtlich des Begriffes „Unternehmen“ richtet sich das EnEFG an den **betrieblichen Energieverbrauch der Unternehmen**, nicht an die von Wohnungsunternehmen bewirtschafteten und vermieteten bzw. verwalteten Wohn- und Nichtwohngebäude. Dies wurde bereits mit dem Energiedienstleistungsgesetz, dass sich ebenfalls an „Unternehmen“ wendet, klargestellt, siehe GdW AH 75 „Energieaudit“ vom August 2015 und insbesondere [BAFA-Merkblatt für Energieaudits](#):

#### Besonderheiten bei Gebäuden

Bei Gebäuden sind die Energieverbräuche grundsätzlich im Energieaudit des Unternehmens zu berücksichtigen, welches das Gebäude (bzw. auch einzelne Räumlichkeiten innerhalb eines Gebäudekomplexes) betrieblich nutzt und in diesem Rahmen Endenergie bezieht und verbraucht. Das ist, unbeschadet der Eigentümerstrukturen, üblicherweise der jeweilige Nutzer bzw. Mieter, welcher unmittelbaren Einfluss auf den Energieverbrauch hat.

Dementsprechend können verpflichtete Unternehmen, die ein Gebäude vermieten oder verpachten und somit keinen unmittelbaren Einfluss auf den Energieverbrauch haben, von einer Untersuchung dieser Gebäude absehen. Baudenkmäler, für die die Vorschriften über die Vorlage von Energieausweisen bei Verkauf und Vermietung nicht gelten (§ 16 Absatz 5 EnEV), können unberücksichtigt bleiben.

Gebäude, in denen keine Mitarbeiter beschäftigt sind, sind in den gesamten Energieverbrauch mit einzubeziehen.

Der Energieverbrauch von Mitarbeitern im Home-Office kann unberücksichtigt bleiben.“

#### Das EnEFG regelt

- Ziele für den gesamtdeutschen End- und Primärenergieverbrauch, ohne damit eine Begrenzung des individuellen Verbrauchs von Unternehmen oder privaten Haushalten einzuführen,
- jährliche Endenergieeinsparverpflichtungen für den Bund und die Länder durch strategische Maßnahmen sowie eine Energieeinsparverpflichtung durch Einzelmaßnahmen für öffentliche Stellen und die Pflicht zur Einführung von Energie- oder Umweltmanagementsystemen für öffentliche Stellen,
- die Einrichtung von Energie- oder Umweltmanagementsystemen für Unternehmen,
- die Erstellung und Veröffentlichung von Umsetzungsplänen von Endenergieeinsparmaßnahmen in Unternehmen,
- Energieeffizienz- und Abwärmeforderungen sowie Informationspflichten für Betreiber von Rechenzentren und Betreiber von Informationstechnik und 6. die Vermeidung, Verwendung sowie Auskunft über Abwärme für Unternehmen.

**Öffentliche Stellen** sind „Behörden, Organe der Rechtspflege und andere öffentlich-rechtlich organisierte Einrichtungen, Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts des Bundes oder der Länder sowie deren Vereinigungen; nicht mit einbezogen sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften und andere Personenvereinigungen des privaten

Rechts mit kommerziellem oder gewerblichem Charakter sowie Kommunen. Ebenfalls einbezogen sind juristische Personen des öffentlichen oder privaten Rechts, die mehrheitlich durch institutionelle Zuwendungen des Bundes und/oder der Länder finanziert werden.“

Wohnungsunternehmen, die öffentliche Stellen sind, werden explizit von den Energieeinsparpflichten der öffentlichen Stellen ausgenommen.

**Unternehmen** mit einem jährlichen durchschnittlichen Gesamtendenergieverbrauch innerhalb der letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahre von mehr als 7,5 GWh werden verpflichtet, ein Energie- oder Umweltmanagementsystem einzurichten.

Unternehmen mit einem jährlichen durchschnittlichen Gesamtendenergieverbrauch innerhalb der letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahre von mehr als 2,5 GWh werden verpflichtet, spätestens binnen drei Jahren konkrete, durchführbare Umsetzungspläne zu erstellen und zu veröffentlichen für alle als wirtschaftlich identifizierten Endenergieeinsparmaßnahmen in den

- Energie- oder Umweltmanagementsystemen nach EnEFG
- Energie- oder Umweltmanagementsystemen nach dem Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen und
- Energieaudits nach dem Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (Energiedienstleistungsgesetz).

Eine Maßnahme gilt als wirtschaftlich, wenn sich bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Maßnahme nach DIN EN 17463, Ausgabe Dezember 2021, nach maximal 50 % der Nutzungsdauer ein positiver Kapitalwert ergibt, jedoch begrenzt auf Maßnahmen mit einer Nutzungsdauer von maximal 15 Jahren.

Es wird im EnEFG nicht mehr (wie im Energiedienstleistungsgesetz) zwischen KMU und Nicht-KMU unterschieden, sondern der Adressatenkreis wird rein nach dem Kriterium des (betrieblichen) Gesamtendenergieverbrauchs festgelegt.



Dr. Ingrid Vogler