

## Auf ein Watt Blog

By PwC Deutschland | 06. August 2024

# Auswirkungen der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und der BEG-Förderungen auf das Contracting-Geschäft

**Seit Beginn des Jahres gilt das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG), das von den überarbeiteten Richtlinien zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) flankiert wird.**

## Content

<b>Die 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Vorgabe im Contracting</b> .....	3
Biomasse-/Wasserstoff-Quote für fossil betriebene Heizungen bei Einbau ab 2024 .....	3
Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Contracting .....	4
Fazit .....	4

**Viele Energieversorger und Contractoren haben bereits vor dem Jahreswechsel ihr Angebot umgestellt und bieten anstatt des klassischen Gaskessel-Contractings nun Wärmepumpen-Contracting an oder erweitern ihr Dienstleistungsportfolio bis hin zur vollständigen Gebäudesanierung. Doch auch Bestandsverträge sollten auf bestehende Risiken durch die Neuregelungen untersucht werden.**

### **Die 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Vorgabe im Contracting**

Die Neuregelungen im GEG betreffen primär den Neueinbau von Heizungsanlagen. Im Neubau gilt seit Jahresbeginn und im Bestand spätestens mit Ablauf der Fristen für die Fertigstellung der Wärmeplanung zum 30. Juni 2026 in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohner:innen bzw. 30. Juni 2028 in Gemeinden mit oder weniger als 100.000 Einwohner:innen grundsätzlich die sogenannte 65 Prozent-Erneuerbare-Energien-Vorgabe. Neu eingebaute Heizungen müssen demnach mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie oder unvermeidbarer Abwärme betrieben werden. Dafür gelten verschiedene Erfüllungsoptionen, die teils mit gesetzlichen Fiktionen arbeiten. So gilt beispielsweise eine elektrische Wärmepumpe als Erfüllung dieser Vorgabe, obwohl das Stromnetz bisher noch nicht in dem Maße dekarbonisiert ist. Auch der Anschluss an Fernwärmenetze gilt als Erfüllung der 65-Prozent-Vorgabe. Die Fernwärmenetzbetreiber werden wiederum nach dem neuen Wärmeplanungsgesetz (WPG) zu Dekarbonisierungsmaßnahmen verpflichtet. Abseits dieser Fiktionen sollten Wärmeversorger aber bedenken, dass die Nachhaltigkeitsanforderungen von Immobilienunternehmen bzw. dahinterstehenden Finanzierern höher sein können und eine tatsächliche Dekarbonisierung bereits früher erforderlich machen können, um für diese Kundengruppe attraktiv zu bleiben.

Für Contractoren ergibt sich aus der 65-Prozent-Vorgabe ein erhebliches Risiko bei der Wärmelieferung aus fossil betriebenen Wärmeerzeugungsanlagen: Fällt eine Wärmeerzeugungsanlage während der Vertragslaufzeit irreparabel aus und ist zwischenzeitlich die 65-Prozent-Vorgabe in Kraft getreten, ist der vertraglich vereinbarte Ersatz der Anlage gesetzlich verboten. Wurden für diese Situation keine vertraglichen Vereinbarungen getroffen, ist Streit vorprogrammiert: Muss die Anlage durch eine gesetzeskonforme Anlage ersetzt werden? Wenn ja: Wer trägt die Mehrkosten für Investition und Brennstoff? Wenn nicht: Was passiert mit den weiterverwendbaren Anlagenteilen? Diese Fragen können im Vorfeld mit Sonderkündigungsrechten und durch Endschaftsvereinbarungen eindeutig geregelt werden. Davon profitieren sowohl der Contractor als auch der Kunde. Wir empfehlen daher, Ihre Neu- und Bestandsverträge zu überarbeiten. Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich.

### **Biomasse-/Wasserstoff-Quote für fossil betriebene Heizungen bei Einbau ab 2024**

Neben der 65-Prozent-Vorgabe wurde eine weitere folgenschwere Regelung geschaffen, die in der Öffentlichkeit kaum Beachtung gefunden hat: Nach § 71 Abs. 9 GEG werden Betreiber von Heizungsanlagen, die nach dem 31. Dezember 2023 und vor Geltung der 65-Prozent-Vorgabe eingebaut wurden, verpflichtet, ab dem 1. Januar 2029 die Heizung mit mindestens 15 Prozent Wärme aus Biomasse oder Wasserstoff zu betreiben. Der verpflichtende Anteil steigt ab 2035 auf 30 Prozent und ab 2040 auf 60 Prozent. Die Pflicht kann sowohl bilanziell als auch tatsächlich erfüllt werden. Für Contractoren bedeutet

dies ein nur schwer zu berechnendes Beschaffungsrisiko. Zwar sind bereits heute Gaslieferverträge mit 15 Prozent Biomethan-Anteil erhältlich, der Preis könnte jedoch sprunghaft steigen, wenn ab 2029 die Nachfrage steigt. Noch größere Preisungewissheit besteht beim Wasserstoff, zumal bei der Beimischung in Verteilernetze und der Verbrennung in Erdgaskesseln schnell technische Grenzen erreicht sind. Eine weitere ungeklärte Frage in diesem Zusammenhang ist, ob die stufenweise Verpflichtung zur Nutzung von Wärme aus Biomasse oder Wasserstoff auch für Heizungen gilt, für die ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag vor dem 19. April 2023 geschlossen wurde und die bis zum Ablauf des 18. Oktober 2024 zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden. Diese sind gem. § 71 Abs. 12 GEG ausdrücklich vom Anwendungsbereich der 65-Prozent-Vorgabe ausgenommen. Für den Anwendungsbereich des § 71 Abs. 9 GEG hat der Gesetzgeber eine solche Ausnahme allerdings nicht eindeutig geregelt.

Für viele Contractoren ist diese etwas versteckte Regelung das Argument zum Ausstieg aus dem Gaskessel-Contracting. Zudem dürfen Heizkessel noch längstens bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Möchten Contractoren weiterhin an dem Geschäftsmodell festhalten, sollte sie bereits heute über Möglichkeiten der rechtswirksamen Einpreisung des Beschaffungsrisikos für Biomasse oder Wasserstoff nachdenken. Gerne sind wir Ihnen auch dabei behilflich.

### **Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Contracting**

Auch die Richtlinien zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurden im Zusammenhang mit der Novellierung des GEG überarbeitet. Für selbstnutzende Eigentümer wurden insbesondere ein Einkommensbonus bei einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von bis zu 40.000 Euro und ein zeitlich gestaffelter Klimageschwindigkeitsbonus beim Austausch von älteren fossil betriebenen Heizungen geschaffen. Damit ist neben der Grundförderung von 30 Prozent eine Förderung für eine neue Heizungsanlage von bis zu 70 Prozent möglich. Contractoren können die Sonderboni aber gemäß dem Wortlaut der Förderrichtlinie nicht für den Eigentümer geltend machen. Diskutiert werden deswegen sogenannte Sale-and-Lease-Back-Modelle, bei welchen der Eigentümer die Heizungsanlage erst selbst erstet, anschließend an den Contractor verkauft und dieser sie dem Kunden zurückvermietet. Die Ausgestaltung eines solchen Modells sollte aber unbedingt vorab kritisch geprüft werden, da sie als missbräuchliche Umgehung der Fördervorschriften gewertet werden könnte. Wichtig ist auch zu beachten, dass nur Leistungen durch Fachunternehmen, wie Heizungsinstallateuren, förderfähig sind. Auf Contractoren trifft dies oftmals nicht zu. Der Contractor kann dann mit Zustimmung des Gebäudeeigentümers aber zumindest die Grundförderung beantragen. Zunehmend betätigen sich Energieversorger auch im Bereich der Energieeffizienz- und Fördermittelberatung bis hin zur kompletten Gebäudesanierung. Auch hier sind als Energieversorger einige Besonderheiten zu beachten. Beispielsweise besteht kein Förderanspruch für die Baubegleitung und Fachplanung durch den Contractor, wenn dieser später auch die Maßnahmen durchführt bzw. durchführen lässt.

### **Fazit**

Das in der Regulierung angelegte Ende der fossilen Wärmeversorgung bis 2045 stellt Energieversorger vor die Herausforderung, sich breiter in nachhaltigen Energiedienstleistungen aufzustellen. Insbesondere die Novellen von GEG und BEG, mit welchen die Übergangsphase eingeleitet werden soll, stellen sowohl für bestehende als auch für neue Geschäftsmodelle eine komplexe Herausforderung dar. Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich, diese Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

Wir bieten außerdem zu den oben geschilderten Fragestellungen Workshops an, die Sie auf die Kundenberatung vorbereiten und in die Lage versetzen, Ihr Contractinggeschäft strategisch weiterzuentwickeln. Wir gehen dabei auf Ihre individuellen Themenwünsche ein und passen den Workshop an Ihre Bedürfnisse an.

**Ansprechpartner**  
**RA Paul Roßbach**

**Zu weiteren PwC Blogs**

### **Schlagwörter**

Biomasse, Contracting, Energieversorgungsunternehmen, Fernwärme, Wasserstoff, Wärmenetze, erneuerbare Energien

### **Kontakt**



**Folker Trepte**  
München  
[folker.trepte@pwc.com](mailto:folker.trepte@pwc.com)



**Peter Mussaeus**  
Düsseldorf  
[peter.mussaeus@pwc.com](mailto:peter.mussaeus@pwc.com)