

STELLUNGNAHME

12.04.2024

Green Paper Transformation Gas-Wasserstoffverteilnetze

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhalt

A. Vorbemerkungen.....	3
B. Zu den Fragen der Konsultation	4
C. Weitere Fragen, die es zu klären gilt.....	9

A. Vorbemerkungen

Deutschland befindet sich in einem fundamentalen Transformationsprozess der Wärmeversorgung. Auf Gebäudeebene wurden grundlegende Weichenstellungen durch das Gebäudeenergiegesetz und das Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung getroffen, die zwar beschlossen und geltendes Recht sind, aber erst sukzessive ihre Wirkung in den regionalen Immobilienmärkten und Kommunen entfalten werden.

Der ZIA begrüßt, dass das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz frühzeitig die Diskussion über die Zukunft und Transformation der Gas- und Wasserstoffverteilnetze eröffnet hat. Nach den Erfahrungen der letzten GEG- und EPBD-Novellen ist das sehr wichtig für die gesellschaftliche Akzeptanz. Es braucht für alle Akteure zeitnah möglichst klare und stabile Rahmenbedingungen.

Für die Immobilienwirtschaft hat Planungssicherheit und Vorausschbarkeit bei der Transformation und dem Rückbau der Gasnetze oberste Priorität. Denn nur dann können die wirtschaftliche und technische Bewertung der dezentralen Heizungsanlagen in Gebäudeportfolien sinnvoll geplant und schrittweise verändert werden. Die Zukunft der Gas-Verteilnetze ist eine wichtige Schnittstelle zu der o.g. gebäudebezogenen Regulierung, da sie für Gebäudeeigentümer im Zusammenspiel mit dem Gebäudeenergiegesetz und den Festlegungen zukünftiger kommunaler Wärmeplanungen die Grundlage eines sicheren und verlässlichen Betriebs der im Betrieb befindlichen Gasheizungen sind. Die Transformation des Gebäudesektors hin zur Klimaneutralität kann nicht ohne die gleichzeitige Transformation der Energieversorgung – damit insbesondere auch der Gasinfrastruktur – gelingen. Die Immobilienwirtschaft ist direkt betroffen von Änderungen in der Verfügbarkeit von Erdgas und Gasnetzanschlüssen und gleichzeitig als flächendeckend in Deutschland ansässiger Abnehmer ein wichtiger Finanzierer des Erdgasnetzbetriebs.

Immobilienunternehmen haben eigene Dekarbonisierungspläne entwickelt, um mit ihren Portfolien klimaneutral zu werden. Damit verringert sich künftig der Bedarf an fossilen Brennstoffen wie Erdgas. Die zukünftigen Marktpotenziale von Wasserstoff in der Gebäudeenergieversorgung schätzen wir – abgesehen von lokalen Sondersituationen – als außerordentlich gering ein, da es für die Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser ausreichend Alternativen, wie Wärmepumpe und Fernwärme, gibt.

Der kommunalen Wärmeplanung kommt eine Schlüsselrolle in der Planung und Transformation der leitungsgebundenen Infrastruktur zu. Wichtig ist, dass die Kommunen bereits heute eine integrierte und medienübergreifende Infrastrukturplanung machen, die neben dem Ausbau der Fernwärmenetze auch die Stromnetze und den Rückbau oder die Transformation der Gasnetze umfasst. Dies ist für die wirtschaftliche vorausschauende Planung der Immobilienwirtschaft in Bezug auf ihre dezentralen Erzeugungs- und Verbrauchsanlagen wichtig (PV-Anlagen, Wärmepumpen, Ladesäulen, u.a.).

B. Zu den Fragen der Konsultation

- 1. Wie lassen sich der Aufbau zukunftssträchtiger Netze für Wasserstoff bzw. Wärme mit der Umwidmung bzw. ggf. Stilllegung von Erdgasverteilernetzen optimal verknüpfen, so dass die Transformationskosten für alle Beteiligten minimiert werden?**

Grundsätzlich sollte die kommunale Wärmeplanung die Basis sein. Aktuell fehlen wesentliche Informationen auf Seiten der Kunden, die beste Lösung aus den GEG-konformen Heizungsoptionen finden zu können. Die kommunale Wärmeplanung in Kombination mit einer integrierten Infrastrukturplanung reduziert aus unserer Sicht die Transformationskosten beim Ausbau der Stromverteilnetze und Fernwärmenetze sowie den Rückbau von Erdgasverteilnetzen erheblich. Doppelinvestitionen lassen sich so vermeiden.

- 2. Welche Regelungen eines neuen Ordnungsrahmens für die Transformation von Gasverteilernetzen werden von betroffenen Stakeholdern als nötig erachtet und gibt es über die oben skizzierten Optionen weitere Themen, die bei der Anpassung des Ordnungsrahmens berücksichtigt werden müssen? Hinsichtlich welcher der vorgeschlagenen Regelungen bestehen Bedenken?**

I. Netzentgelte

Mit dem Ausbau der Energienetze und den getroffenen energiepolitischen Entscheidungen sind die Nutzungsentgelte zu einer zentralen, zunehmenden Kostenstelle für Bürger und Unternehmen geworden. Wichtig ist, dass nicht nur während der Transformationsphase eine kontinuierliche bezahlbare Energieversorgung gegeben ist, sondern dauerhaft. Steigende Kosten bei Netzentgelten kommen nicht nur auf Endverbraucher zu, wenn immer weniger Kunden am Gasnetz angeschlossen wären und damit pro Kopf ein höheres Netzentgelt fällig würde. Es ist auch ein zentrales Thema für Strom- und Fernwärme Kunden.

Stark steigende Netzentgelte sind im Strombereich jetzt schon Realität. Der Ausbau der Stromnetze und die immer häufigeren Redispatch-Kosten haben die Stromnetz-Entgelte massiv steigen lassen (Verdopplung zum Jahreswechsel von 3,12 Cent/kWh auf 6,43 Cent/kWh). Die Netzkosten sollten daher nicht alleinig aus Sicht der Gasnetzkunden beachtet werden.

Fernwärmenetze können rentabler betrieben werden, je mehr Nutzer sich anschließen. Ein Switch an die Fernwärme kann daher bei den Netzkosten entlastend für alle angeschlossenen Abnehmer wirken. In den letzten Monaten haben stark fluktuierende Energiepreise jedoch die Problematik der intransparenten Preisbildung und Indexierung

bei der Fernwärme vor Augen geführt. Hier besteht kurzfristiger Handlungsbedarf, damit die Wärmepreise für Abnehmer nachvollziehbar und bezahlbar werden und die Akzeptanz der leitungsgebundenen Wärmeversorgung aufrechterhalten bleibt.

II. Berücksichtigung Vertragsverhältnisse von Contractoren

Damit Contractoren wettbewerbsfähige Preise anbieten können, werden sehr häufig Verträge mit einer Laufzeit von über zehn Jahren geschlossen. Eine Stilllegung des Gasverteilernetzes würden die in den Verträgen zugrunde liegenden Kalkulationen stark beeinflussen und eine Vertragserfüllung deutlich erschweren. Das kann dann wiederum gravierende Auswirkungen auf den per Contracting mit Energie versorgten Gebäudeeigentümer und dessen Mieter haben.

Contractoren können weiterhin Verträge schließen, bei denen zunächst der Tausch eines alten Gaskessels und danach der Zubau einer Wärmepumpe zu einer Hybridanlage nach § 71h und § 71i GEG erfolgt. Der Gaskessel wäre in dieser Versorgungsvariante ein wesentliches Element zur Versorgungssicherheit und bedarfsgerechten Wärmelieferung im Bestand. Dort kann der Gaskessel die notwendigen Vorlauf-Temperaturen bei geringsanierten Bestandsgebäuden sichern, bis später z.B. auf eine stand alone-Wärmepumpen-Lösung gesetzt werden kann.

3. Wie wird die Zukunft der Gasverteilernetze eingeschätzt? Überwiegen die Chancen oder wird es künftig vorrangig um Stilllegung und Rückbau gehen?

Das Green Paper führt aus, dass das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 eine Abkehr von fossilen Energieträgern und den Ausbau erneuerbarer Energieträger bedingt. Die zur Erreichung der Ziele notwendige Transformation geht daher mit einem Sinken der Nachfrage nach fossilem Erdgas und anderen fossilen Energieträgern einher. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die bestehenden Energieinfrastrukturen in Deutschland sind daher zurecht zu diskutieren.

Das Green Paper stellt unter dem Stichwort „Fragen der Kosteneffizienz“ in den Raum, dass zu hohe volkswirtschaftliche Kosten aufgrund „drohender ineffizienter Überkapazitäten“ entstehen könnten. (S. 2)

- Das ist insoweit nachvollziehbar, da das Betreiben von Doppel- oder Mehrfachstrukturen entsprechend kostenintensiv ist.

Des Weiteren schreibt das Green Paper richtigerweise, dass zum Zeitpunkt einer Umwidmung ebenso wie bei der möglichen Stilllegung von Gasverteilernetzen auch alternative, ggf. neue, Wärme- und Energieinfrastrukturen errichtet und betrieben werden müssen, damit die bisher an dem Gasverteilernetz angeschlossenen Kunden weiterhin eine verlässliche Energieversorgung erhalten. (S. 6)

- Diesem Grundsatz ist zuzustimmen. Es ist essenziell, dass nicht ein Gasnetz abgeschaltet wird, ohne dass den betroffenen Bürgern und Unternehmen eine alternative vergleichbare Energieversorgungsstruktur bereitgestellt wird – also z.B. der Anschluss an ein Fernwärmenetz oder die Ertüchtigung des Stromnetzes vor Ort, um Wärmepumpen anzuschließen.

Letztlich besagt das Green Paper zurecht, dass „überraschende Stilllegungen für Nutzer sowie volkswirtschaftlich nicht sinnvolle Investitionen durch geplante Prozesse zu vermeiden“ sind. „Ausreichend langfristige Planungen der erforderlichen Transformation der Gasverteilernetze sollen sicherstellen, dass alle Kunden hinreichend Zeit haben, sich auf die Änderungen einzustellen“ (S. 4).

- Bei der Bewertung der Zukunft der Gasnetze sollte beachtet werden, dass nach dem geltenden GEG aktuell gesetzeskonform in eine Gasheizung investiert werden kann – je nach Schnelligkeit der Kommunen bei der Wärmeplanung bis Mitte 2026 bzw. 2028.
- Für Gaskunden, die in eine neue Heizung investiert haben und deren Erdgasanschluss künftig gekündigt werden könnte, muss eine verbraucherfreundliche Lösung gefunden werden.

Die Zukunft der Gasverteilernetze wird auch wesentlich vom Verhältnis des Wasserstoffpreises inklusive Netznutzung im Verhältnis zum Strompreis für Wärmepumpen abhängen. Das gilt insbesondere für Gebiete mit geringen Bebauungsdichten, wo Wärmepumpen eine nutzbare Alternative sind. In Gebieten mit hohen Bebauungsdichten stehen Gasverteilernetze mit Wasserstoff im Wettbewerb zu Wärmepumpen und auch Wärmenetzen.

Da derzeit keine langfristige Planungssicherheit bezüglich der Verfügbarkeit und Kosten von Wasserstoff gegeben ist, schätzen wir - abgesehen von lokalen Sondersituationen – das zukünftige Marktpotenzial als außerordentlich gering ein.

12. Welchen zeitlichen Vorlaufs/Verfahrens bedürfen Anschlusskündigungen, um insbesondere den Netzanschlusskunden und Lieferanten eine angemessene Vorbereitungszeit zu geben?

Nach der kommunalen Wärmeplanung ist es von zentraler Bedeutung, dass die Verteilnetzbetreiber zeitnah entscheiden und kommunizieren, ob und wann sie die Planungen umsetzen. Diese Informationen werden auf Kundenseite benötigt, um lokal die richtigen Investitionsentscheidungen treffen zu können.

Genehmigungen zur Stilllegung sollten mit ausreichendem Vorlauf veröffentlicht werden. Ein Zeitrahmen von mindestens 10 Jahren erscheint realistisch. Ab dem Zeitpunkt ist eine Anschlussverweigerungen sinnvoll, wobei bereits geplante Anlagen (zum Stichpunkt Bauantrag) noch angeschlossen werden sollten.

Anschlusskündigungen müssten dann mindestens 5 Jahre vor finaler Stilllegung erfolgen, damit dem Gebäudeeigentümer genügend Zeit zur Umstellung seiner Heizungsanlage zur Verfügung steht.

13. Was ist ein realistischer Zeitraum für einen Stilllegungspfad im Rahmen eines Stilllegungsplans? Von welchen Faktoren hängt die Länge eines Stilllegungspfades ab?

Der Stilllegungspfad sollte abhängig sein von der wirtschaftlichen und technischen Verfügbarkeit von Alternativen, nicht allein aufgrund der verbliebenen Nutzer des Gasnetzes. Neben der Verfügbarkeit erneuerbarer Wärme und Abwärme betrifft die technische Verfügbarkeit insbesondere die tatsächlich verfügbaren Kapazitäten der Infrastruktur der Strom- und Wärmenetze.

Eine Stilllegung kann also erst erfolgen, wenn die anderen Infrastrukturbetreiber die Übernahme der notwendigen Leistungen sicher zusagen können.

15. Wie könnte aus Ihrer Sicht eine Konsultation/Information der betroffenen Netznutzer und anderer Betroffener im Vorfeld einer Stilllegung, Anschlussverweigerung und/oder Sonderkündigung aussehen?

Grundsätzlich erscheint der Prozess der kommunalen Wärmeplanung mit der entsprechenden Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die danach regelmäßig durchzuführenden Konsultationen am besten geeignet. Positiv wären auch gemeinsame Projekte aller wesentlichen Energieinfrastrukturbetreiber (Strom, Gas, Wärme).

Informationen zu geplanten Stilllegungen und Anschlussverweigerungen sind als Pflichtinformationen verbraucherfreundlich und leicht zugänglich zu veröffentlichen. Dienstleistern, die z.B. Datenbanken zu den Netzentgelten betreiben, sind diese Informationen bereitzustellen. Geplante Kündigungen von Netzanschlüssen sind den Gaslieferanten rechtzeitig über die Marktkommunikation mitzuteilen. Die betroffenen Kunden sind von dem Netzbetreiber schriftlich zu informieren.

16. Wie sollten Stilllegungen von Netzanschlüssen zukünftig finanziert werden?

Durch die sinkenden Absatzmengen zwischen dem Zeitpunkt der Bekanntgabe des Rückbaus und der Außerbetriebnahme werden die Netzentgelte für die verbleibenden Kunden steigen. Wenn die verbleibenden Kunden auch den Rückbau finanzieren müssten, stiegen die Kosten für sie – teils unkalkulierbar – zusätzlich.

Entscheidend ist daher eine faire Verteilung der Kosten auf

- Gas-Anschlussnehmer

- Gasverteilnetzbetreiber
- Bundeszuschüsse zu einem Rückbau-Fond

19. Wann sollte ein Gasnetz schon vor dem Jahr 2045 stillgelegt werden, um unverhältnismäßige Kosten zu vermeiden?

Wenn die Wärmeplanung besagt, dass das Gasnetz perspektivisch nicht auf grünes Gas umgestellt wird und/oder ein sehr großer Teil der am Gasnetz hängenden Anschlussnehmer auf andere Wärmeversorgungsarten umgestiegen ist, erscheint es sinnvoll, ein Gasnetz schon vor dem Jahr 2045 stillzulegen. Hier braucht es zeitlich ausreichend Vorlauf und frühzeitige Information gegenüber allen Beteiligten.

20. Welche Übergangsfristen könnten die Netznutzer benötigen, um sich auf einen Verzicht auf den Netzanschluss einzustellen?

Nach der kommunalen Wärmeplanung ist es von zentraler Bedeutung, dass die Verteilnetzbetreiber zeitnah entscheiden, ob und wann sie die Planung umsetzen. Diese Planungssicherheit wird benötigt, um lokal die richtigen Investitionsentscheidungen treffen zu können.

Stilllegung sollten mit ausreichendem Vorlauf, z.B. mindestens 10 Jahre vor der geplanten Umstellung oder Stilllegung, angekündigt werden. Ab dem Zeitpunkt ist eine Anschlussverweigerungen sinnvoll, wobei bereits geplante Anlagen (zum Stichpunkt Bauantrag) noch angeschlossen werden müssen.

Anschlusskündigungen müssten dann mindestens 5 Jahre vor Umstellung oder Stilllegung erfolgen, damit dem Gebäudeeigentümer genügend Zeit zur Umstellung seiner Heizungsanlage zur Verfügung steht.

32. Wie soll mit Fällen umgegangen wird, in denen ein Gebäudeeigentümer sich für eine Heizungsanlage, die mit Wasserstoff, Biomethan oder (partiell) mit fossilem Gas betrieben wird, entscheidet in der Annahme, dass das Gasnetz weiterbetrieben oder transformiert wird und im Nachhinein die Stilllegung des Gasnetzes beschlossen wird?

Grundsätzlich brauchen Gebäudeeigentümer Investitionssicherheit. Ein Immobilienunternehmen, das gesetzeskonform in eine nach dem GEG explizit zulässige Wärmeversorgungsart investiert hat, insbesondere wenn in der Kommune noch keine Wärmeplanung vorliegt, muss darauf vertrauen können, dass die Bestandsheizung bestenfalls für die Lebensdauer der Anlage Bestandsschutz erhält. Sollte durch den Wegfall der Brennstoffversorgung ein mittelfristiger Fuel Switch nötig werden, bedarf es hier Unterstützung für den Gebäudeeigentümer – entweder durch entsprechende

Förderangebote für den Heizungstausch oder durch die Bereitstellung z.B. eines kostenfreien Anschlusses an ein Fernwärmenetz.

C. Weitere Fragen, die es zu klären gilt

Das Green Paper deckt die zu klärenden Fragestellungen sehr umfangreich ab. Folgende Punkte wären aus unserer Sicht ergänzend bzw. dazu passend zu diskutieren:

- Sollte es Entschädigungsregelungen geben, wenn Erzeugungsanlagen auf Gasbasis wegen zu kurzer Vorlaufzeiten bei der Stilllegung bereits vor ihrer vollständigen Abschreibung/Refinanzierung abgeschaltet werden müssen?
- Sofern eine Rückbaupflicht für Gasnetzinfrasturktur auf privaten Grundstücken eingeführt wird, wie sind die hieraus resultierenden Kosten zu verteilen?
- Wie passen Netzstilllegungen zu der langfristigen, an sich auch über 2045 hinaus möglichen Option des GEG, Biomethan einzusetzen?
- Sollte es fest vorgegebene Fristen für die Netzbetreiber geben, wenn diese Netze stilllegen, Gebäudeeigentümer aber Gaskessel für die Spitzenlast noch im Zeitraum bis 2045 einsetzen wollen?

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Jonathan Speer

Referent Energie- und Klimaschutz-
politik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 31

E-Mail: jonathan.speer@zia-deutschland.de

Heiko Reckert

Senior Referent Energie- und Klimaschutz-
politik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 54

E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

KLIMA, ENERGIE UND
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](https://www.lobbyregister.de/lobbysuche/lobbysuche.php?lobbysuche=0&lobbysuche=0&lobbysuche=0&lobbysuche=0&lobbysuche=0&lobbysuche=0&lobbysuche=0&lobbysuche=0&lobbysuche=0&lobbysuche=0)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://ec.europa.eu/transparency/regexpd/index.cfm?do=groupDetail.groupDetail&id=34880145791-74)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft