

Standpunkt



Fernwärme stärken, Wärmewende sichern: Wärmelieferverordnung jetzt anpassen

Der Fernwärmeausbau ist ein zentraler Anker zur Umsetzung einer erfolgreichen Wärmewende. Die Wärmelieferverordnung steht diesem Ausbau entgegen und sollte entsprechend novelliert werden, um Chancengleichheit für die Fernwärme herzustellen. Dazu sollte die sogenannte „Warmmieteneutralität“ angepasst werden.

Eine erfolgreiche Wärmewende ist der Garant zur Erreichung der politisch gesetzten Klimaziele. Damit die Wärmewende erfolgreich umgesetzt werden kann, ist der Ausbau der Fernwärme in urbanen Zentren von zentraler Bedeutung, um die Dekarbonisierung der Gebäudewärme voranzutreiben. Ihre große Stärke liegt dabei in ihrer Flexibilität: Urbanen Wärmenetze können durch das Zusammenspiel verschiedener, innovativer und klimaneutraler Erzeugungs-technologien dekarbonisiert werden.

Damit entfaltet die Fernwärme eine erhebliche Hebelwirkung. Neben Neubauprojekten ist für den Ausbau insbesondere der Gebäudebestand entscheidend, da sich FernwärmeverSORGungsgebiete oftmals im verdichteten, urbanen Raum befinden. So plant Mainova in Frankfurt,

die Fernwärme in den kommenden Jahren entlang zentraler Ankerkunden massiv zu erweitern. Dabei könnten zahlreiche Bestandsgebäude – insbesondere Mietwohngebäude – angeschlossen werden.

Die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen lassen einen Anschluss jedoch häufig nicht zu, da gewerbliche Wärmelieferungen zur Erfüllung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes im Rahmen der 65 %-Regelung für erneuerbare Energien, wie z. B. über die Fernwärme, benachteiligt werden. Grund für diese Benachteiligung ist § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in Verbindung mit der Wärmelieferverordnung (WärmeLV). Dadurch wird der Fernwärmeausbau durch die folgenden Punkte konsequent gehemmt.

1 Warmmietenneutralität bei gewerblichen Wärmelieferungen:

Im BGB ist geregelt, dass die umlegbaren Wärmekosten bei einer Umstellung des Heizungssystems von Eigenversorgung durch dezentrale Heizungen (z. B. Ölheizung) auf Wärmelieferung – z. B. durch Fernwärme – auf die bisherigen Betriebskosten begrenzt („Kostenneutralität“) werden. Das bedeutet, die neu vom Mieter zu tragenden Betriebskosten dürfen nicht höher sein als die bisherigen Betriebskosten. Etwaige darüber hinausgehende Kosten sind vom Vermieter zu tragen. Dadurch verliert ein Fernwärmevertrag für Vermieter häufig seine wirtschaftliche Grundlage, sodass eine Umstellung meist nicht erfolgt.

2 Eigenversorgerlösungen werden gesetzlich präferiert:

Bei einem Wechsel der Eigenversorgung, z. B. durch den Einbau einer Wärmepumpe, können Vermieter die Investitionskosten in Form einer Modernisierungsumlage durch eine Kaltmieterhöhung auf die Mieter umlegen, sofern die

neu eingebaute Heizung den Anforderungen des GEG entspricht (§ 71). Diese Modernisierungsumlage ist aktuell auf 0,50 Euro pro Quadratmeter und Monat begrenzt.

3 Kostenvergleich ist nicht mehr zeitgemäß:

Betriebskosten (zumeist von nicht zukunftsverträglichen Versorgungslösungen) werden mit Betriebs- und Investitionskosten moderner, effizienter und klimafreundlicher Lösungen verglichen. Dieser rückwärtsgewandte Vergleich führt dazu, dass historische Preise statt zukünftiger Kostenentwicklungen berücksichtigt werden. Neue bzw. steigende Preisbestandteile (z. B. CO₂-Kosten) oder gesetzliche Änderungen bleiben unberücksichtigt.

Lösungsvorschlag:

Novellierung der WärmeLV und Schaffung einer grundsätzlichen Regelung zur Kostenverteilung zwischen Vermieter und Mieter anstelle des unpraktikablen Kostenneutralitätsgebots, damit der Fernwärmearausbau besser gelingen kann. Dies wäre ein zentraler Schritt für die Umsetzung der Wärmewende und damit auch für den Klimaschutz.

Eine mögliche Lösung zur Stärkung der Fernwärme als Heizlösung im Bestand

Einen aus Sicht von Mainova sinnvollen Lösungsvorschlag liefert ein Gutachten, das durch den Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU) und den Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V. (AGFW) beauftragt wurde:

Im Rahmen der GEG-Novelle 2023 wurde geregelt, dass Vermieter die Investitionskosten einer neuen Heizung in Höhe von maximal 0,50 Euro pro Quadratmeter und Monat auf die Mieter umlegen können. Davon profitieren vor allem Vermieter, die selbst in ihre Heizung investieren und sie betreiben. Um Wettbewerbsgleichheit herzustellen, wäre eine Erhöhung der maximal

umlegbaren Betriebskosten auf ebenfalls maximal 0,50 Euro pro Quadratmeter und Monat denkbar.

Das würde bedeuten, die mietrechtlichen Regelungen analog in den Kostenvergleich nach § 556c BGB zu übertragen. Ein solches Vorgehen stellt den Mieterschutz sicher, da die von den Mietern zu tragenden Mehrkosten in der Größenordnung einer Modernisierungsumlage bei der Anschaffung des Wärmeerzeugers zur Eigenversorgung durch den Vermieter liegen. Gleichzeitig würde dadurch die milliardenhohen Ausbautätigkeit der Fernwärmewirtschaft ermöglicht.



Swen Klingelhöfer
Leiter Public Affairs
Mainova AG



E-Mail
s.klingelhoefer@mainova.de



Telefon
069 213-82250

Standpunkt
Herausgeber:
Mainova Aktiengesellschaft
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt am Main

www.mainova.de/politik