

# Sofortmaßnahmen

Hannover, 25. Februar 2025

**Für eine starke Wirtschaft und eine sozialgerechte Wärmewende**

Rund 50 Prozent aller in Betrieb genommenen Heizungsanlagen laufen unzureichend effizient.<sup>1</sup> Ferner finden in ca. 75 Prozent der im Bestand verbauten Heizungsanlagen fossile und CO<sub>2</sub>-intensive Energieträger ihren Einsatz. Seit einigen Jahren prägt der Sanierungsstau das Bild des deutschen Wohngebäudebestandes.

Das ist nicht nur nachteilig für die betroffenen Mieter:innen, deren nachgefragte Raumwärmemenge einen höheren Preis pro kWh nach sich zieht, sondern auch für die Gebäudeeigentümer:innen, deren Anteil an den zu teilenden CO<sub>2</sub>-Kosten steigt. Um die Effizienz von Heizungsanlagen sichtbar zu machen und entsprechende Maßnahmen in die Wege zu leiten, ist ein einfaches Erkennen der Potenziale erforderlich. Wärmemengenzähler, die schon seit langem bei zentralen Trinkwarmwasserbereitungsanlagen Pflicht sind, würden diese Effizienzpotenziale auch bei allen bestehenden Wärmeerzeugern aufzeigen. Mangelndes Eigenkapital und keinen persönlichen Nutzen geben die meisten Verwalter:innen deutscher Bestandsimmobilien als Gründe für den Verbleib ihrer alten, unzureichend effizienten und fossilen Heizungsanlage an. Das kann unsere Branche mit entsprechender regulatorischer Unterstützung ändern.

Bis 2030 ist mit Strafzahlungen an die Europäische Union in Höhe von 55 Mrd. Euro zu rechnen, wenn Deutschland seine Klimaziele nicht erreicht.<sup>2</sup> Auch aus volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten gilt es daher zügig alle Hemmnisse für den Einsatz Erneuerbarer Energien und der Energieeffizienz aus dem Weg zu räumen.

Die Lösung liegt für viele Bestandswohngebäude in Contracting-Lösungen. Das hat unsere Branche bereits in den 90er und 2000er Jahren beim erfolgreichen Austausch alter Ölheizkessel unter Beweis

---

<sup>1</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/165281/umfrage/effizienzstruktur-im-deutschen-heizungsbestand/>

<sup>2</sup> <https://www.deutschlandfunk.de/spiegel-verfehlten-von-klimazielen-im-verkehr-koennte-milliarden-kosten-104.html>

gestellt. Diese Transformation haben wir gemeistert. Heute arbeiten wir gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft daran, die Umstellung auf Erneuerbare Energien zu realisieren.<sup>3</sup>

### **Was sind Contracting Lösungen und was zeichnet diese aus?**

Die Energiedienstleistung Contracting deckt unterschiedliche Arten der Versorgung von Gebäuden und Quartieren mit Energie ab. Energie ist dabei weit zu verstehen und umfasst Wärme, Elektrizität, Kälte, Dampf, Druckluft oder Licht. Der häufigste Anwendungsfall ist die Versorgung mit Wärme. Insbesondere der Einsatz von Erneuerbaren Energien spielt dabei eine zunehmend wichtige Rolle.

Als Energieliefer-Contracting werden Vorhaben bezeichnet, bei denen der Contracting-Anbieter die Energieerzeugungsanlage entweder plant, finanziert und errichtet oder eine vorhandene Energieerzeugungsanlage übernimmt. Für die Dauer des Vertrages verantwortet der Contracting-Anbieter die gesamte Anlage. Er führt den Betrieb, wartet die Anlage und setzt sie instand. Außerdem kauft der Contracting-Anbieter die Einsatzenergie ein und verkauft die Nutzenergie.<sup>4</sup> Das spart deutlich Energie ein und reduziert Emissionen. So wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Dieses Modell wird in der Praxis am häufigsten angewendet.

## **Wärme**

### **Erneuerbare Energien in der WärmeLV i.V.m. §556c BGB anerkennen**

Nach aktueller Rechtslage ist die Umlegung der Wärmelieferungskosten nur möglich, solange diese unterhalb oder gleichauf mit den bisherigen Kosten der Wärmeversorgung liegen. Bei einer Modernisierung durch den oder die Vermieter:in mit Eigenversorgung können jedoch auch höhere Kosten umgelegt werden. Dies führt dazu, dass in vielen Fällen die Durchführung der Modernisierung durch einen Energiedienstleister nicht möglich ist. Im Jahr 2023 gelang es unserer Branche unter allen nachgefragten Umstellungen im vermieteten Wohngebäudebestand in nur 17 Prozent, das Kriterium der Kostenneutralität beim Austausch der alten Heizungsanlage zu erfüllen.<sup>5</sup> Die Wärmewende ist zum Stillstand gekommen.

Gründe liegen insbesondere in den hohen Preisen für neue Wärmeerzeugungsanlagen bzw. der notwendigen Infrastruktur, um Erneuerbare Energien im, am oder neben dem Wohngebäude zum Einsatz zu bringen. In der Praxis ist eine kostenneutrale Umstellung auf Erneuerbare Energien nicht erreichbar (Vgl. Prognos; Schlussbericht (15.09.2021): Evaluation der Wärmelieferverordnung, S. 64 ff.). Es gilt, eine Lösung zu finden, die eine Erneuerbare Wärmeversorgung und/oder den Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz ermöglicht und gleichzeitig den berechtigten Interessen der Mieter:innen Rechnung trägt. Denn diese sollen natürlich vor ungerechtfertigten Kostensteigerungen geschützt werden.

<sup>3</sup> [https://vedec.org/das-ist-contracting/contractingprojekte/?project\\_object\\_type=wohnen#form-filter](https://vedec.org/das-ist-contracting/contractingprojekte/?project_object_type=wohnen#form-filter)

<sup>4</sup> <https://plattform-geg.de/contracting-lösung>

<sup>5</sup> Interne Befragung der Verbandsmitgliedsunternehmen im vedec e.V. von Juni 2024

Wir fordern daher den Einsatz Erneuerbarer Energieträger und energieeffizienzsteigender Maßnahmen in der geforderten Kostenneutralitätsberechnung anzuerkennen. Dazu gibt es aus unserer Sicht drei wesentliche Überlegungen:

#### **Änderung des §10 Abs. 3 WärmeLV und der Ermächtigungsgrundlage §556c BGB Abs. 1 Nr. 2 BGB**

##### **Variante 1: Erneuerbare Energien im Kostenvergleich privilegieren**

**Grundgedanke:** Wird das Gebäude mit einem regenerativen Energieträger beheizt, so sind im Kostenvergleich in Abhängigkeit vom Anteil regenerativer Energieträger an der gelieferten Wärme bei 100 Prozent Anteil regenerativer Energieträger nur 80 Prozent der Kosten der Wärmelieferung anzusetzen. Bei geringeren Deckungsgraden mit Erneuerbaren Energieträgern ist der Abschlag entsprechend linear zu reduzieren.

**Maßnahme:** Die ermittelten Wärmelieferungskosten sind dann, wenn die Wärmelieferung zu 100 Prozent unter Einsatz erneuerbarer Energien erfolgt, um 20 Prozent zu reduzieren. Ist der Anteil Erneuerbarer Energien geringer, so verkürzen sich die Wärmelieferungskosten für jeden Prozentpunkt um 0,2 Prozentpunkte.

##### **Variante 2: Vermieter:innen und Energiedienstleister gleichbehandeln**

**Grundgedanke:** Betriebskosten, die im Wege der Wärmelieferung durch einen Dritten anfallen, dürfen die bisherigen Betriebskosten der Eigenversorgung um bis zu 50 ct/m<sup>2</sup> und Monat Wohnfläche übertreffen, sofern ein Anteil von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energieträger nach § 71 GEG zur Erzeugung der Raumwärme und Trinkwarmwasser eingesetzt wird.

**Maßnahme:** Oftmals reichen in den von uns gerechneten Projekten 50 ct/m<sup>2</sup> und Monat nicht aus, um die getätigten Investitionen und den Einsatz Erneuerbare Energieträger wirtschaftlich umzulegen. Daher sind parallel zu realisierende Änderungen erforderlich, die Letztverbraucher:innen vor stärkeren Belastungen schützen und auf der anderen Seite die Wärmelieferanten vor einem stranded invest bewahren:

- Günstige Wärmepumpenstromtarife müssen bestehen bleiben
- WP-Strom ist von Umlagen zu befreien
- Es wurden im Jahr 2023 rund 700.000 neue Erdgaskessel verkauft und eingebaut, das erhöht perspektivisch die Umstellungsproblematik auf teurere EE-Anlagentechnik (wachsender Bestand günstiger fossiler Anlagentechnik)
- BEW ausfinanzieren und im BEG Boni für Contracting-Anbieter vorsehen, die spezifische CO<sub>2</sub>- Einsparungen erzielen.

##### **Variante 3: Erneuerbare Energieträger mit Erneuerbaren Energieträgern vergleichen**

**Grundgedanke:** Aufgrund unterschiedlicher Preisdynamiken wird die Kostenneutralität selten erreicht, wenn fossile mit Erneuerbaren Energieträgern verglichen werden. Vermieter:innen und

Wärmelieferanten stehen gleichermaßen vor denselben Herausforderungen und Ansprüchen des GEG bei der Realisierung Ihrer objektspezifischen Gebäudeversorgung. Entscheidet sich ein:e Vermieter:in für eine erstmalige Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung, die den Anforderungen an einen Anteil von mindestens 65 Prozent EE gerecht wird, ist es daher mehr als fair im Kostenvergleich anzunehmen, dass auch für ihn Mehrkosten durch den Bezug der Erneuerbarer Energien sowie der Installation einer neuen Wärmeerzeugungsanlage entstehen. Diese Mehrkosten gibt er an seine Mietenden weiter; wie bislang auch bei der Eigenversorgung. Allein mit diesem Betrachtungswechsel wird ein fairer Kostenvergleich Erneuerbarer mit Erneuerbaren Energien geschaffen. Zusätzlich profitieren Mieter:innen von den Effizienzmaßnahmen des Energiedienstleisters u.a. bei der Erzeugung und Bereitstellung der gelieferten Wärme.

**Maßnahme:** Die bislang herangezogenen, rückwärtsgewandten Betrachtungen und Methodiken der Kostenneutralität bleiben bestehen. Es gilt lediglich anzunehmen, dass bereits in der Vergangenheit durch die Gebäudeeigentümer:innen Erneuerbare Energien eingesetzt worden sind.

Beispielsweise sind 85 Prozent Erdgas im Realbetrieb durch den Vermietenden eingesetzt. Für die Berechnung nach §10 WärmeLV (neu) wird jedoch angenommen es seien bereits zu 85 Prozent Biogas eingesetzt. Damit ist ein Vergleich von EE mit EE möglich.

Ein weiterer Vorteil liegt darin, keine Referenzanlage bzw. kein Referenzgebäude modellieren zu müssen.

- Annahmen: immer analog der aktuellen Gesetzeslage (Anforderungen des GEG und WPG als Minimalvorgabe bei Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung)
- Beim Übererfüllen der 65 Prozent EE dürfen die Kosten (ohne Kostenneutralitätsberechnung) für die verbleibenden 35 Prozent in ihrer tatsächlichen Form und Höhe weitergereicht werden (ungeachtet davon, ob der restliche Anteil von 35 Prozent durch fossile oder Erneuerbare Energieträger abgedeckt ist)
- Notwendigkeit: Erstellen eines Biogasindex und WP-Index, um die Vergleichbarkeit transparent und fair zu halten (Stand heute gibt es bspw. keinen Biogasindex)

#### **Positives Investitionsklima durch die AVBFernwärmeV entfalten**

Damit die Wärmewende einen umsetzungsfreundlichen und verlässlichen Rahmen erhält, sind unserer Ansicht nach Änderungen erforderlich, die dem angemessenen und zielkonformen Ausgleich zwischen Verbraucherschutz- und Anbieterinteressen dienen. Die AVBFernwärmeV hat darauf abzuzielen, für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung einen geeigneten Rahmen sicherzustellen, der Investitionen ermöglicht. Am Ende müssen möglichst viele Akteur:innen auf Anbieter- und Abnehmerseite motiviert werden, die regelmäßig wenig attraktive Aufgabe der grundlegenden Umgestaltung ihrer Wärmeversorgung anzugehen.

## **Notwendige Sicherheiten zum Aufbau und Betrieb regenerativer Wärmeinfrastruktur in §3 AVBFernwärmeV verankern**

Entschädigungsregelungen bei vorzeitiger Beendigung des Wärmeliefervertrages durch den oder die Kund:in sind für alle objektscharf kalkulierten Projekte im Contracting eine notwendige Absicherung aller in bzw. neben dem Gebäude getätigten Investitionen in die regenerative Wärmeinfrastruktur.

**Maßnahme:** Änderung des §3 AVBFernwärmeV:

*„Befindet sich der mit dem Kunden bestehende Vertrag innerhalb der vereinbarten Erst-Vertragslaufzeit und handelt es sich um ein Wärmenetz mit einer thermischen Gesamtnennleistung von unter 25 Megawatt, ist das Fernwärmeverversorgungsunternehmen bei einer Anpassung des leistungsabhängigen Anteils des Grundpreises an die Leistungsreduktion gemäß Absatz 2 berechtigt, die unmittelbar durch die Anpassung oder Kündigung verursachten Kosten und den nicht abgeschriebenen Teil der Vermögenswerte und des nicht abgegoltenen Projektaufwandes, die für die Wärmeversorgung des betreffenden Kunden erforderlich waren, zu berücksichtigen oder, im Fall der Kündigung, eine angemessene Ausgleichszahlung zu verlangen“*

### **Preisänderungsklauseln:**

#### **Indizes: Keine Bezugnahme auf Beschaffungsstruktur, sondern Kosten**

Wenn Indizes verwendet werden, sollte nicht zusätzlich die Beschaffungsstruktur des eingesetzten Energieträgers ausgewiesen werden. Schließlich ist es bei einem Unternehmen, das strukturiert einkauft, also Teilmengen über die Zeit verteilt für die jeweiligen Lieferzeiträume einkauft, kaum möglich, die Beschaffungsstruktur präzise darzustellen. In jedem Fall würde es die Kund:innen völlig überfordern. Es ist auch nicht nötig. Denn bei Bezugnahme auf einen Index kommt es darauf an, dass dieser die Entwicklung der eigenen Beschaffungskosten angemessen abbildet. Es muss dann der Nachweis geführt werden, z.B. durch ein Wirtschaftsprüfertestat oder die entsprechenden Rechnungen, dass die eigenen Beschaffungskosten sich so wie der verwendete Index entwickelt haben.

#### **Marktelement: kein fossil geprägtes Marktelement bei ausschließlichem Einsatz Erneuerbarer Energien**

Der Wärmepreisindex bildet die Kostenentwicklung bei den Verbraucherpreisen, nicht den Erzeugerpreisen, mit einem zeitlichen Nachlauf gegenüber den Erzeugerpreisen von ca. Einem Jahr ab. Das belegt auch ein Blick in die aktuellen Werte: Im Juni 2022, als die Erzeugerpreise extrem anstiegen, lag er bei 122, seitdem ist er bis heute auf rund 175 gestiegen und verharrt dort. Die Erzeugerpreise sind in 2024 jedoch wieder massiv gesunken, Heizöl kostet aktuell um die 40 Prozent weniger als in 2022. Der Wärmepreisindex führt also zu einer Verschiebung von Preiseffekten. Das stellt für die Unternehmen ein kalkulatorisches Risiko dar, welches reduziert werden kann, wenn statt des Wärmepreisindex ein Mischindex aus den Erzeugerpreisen gebildet wird.

Zudem sind im Wärmepreisindex nur Heizöl, Gas und Fernwärme berücksichtigt, also fast keine Erneuerbaren Energien. Die Pflicht, ein Marktelement zu verwenden und zudem die Verwendung des Wärmepreisindex, hat deshalb bei Wärmelieferungslösungen, die vollständig Erneuerbare Energien einsetzen, den Effekt, dass die Wärmepreise immer dann steigen, wenn fossile Energieträger teurer

werden. Die in den kommenden Jahren zu erwartenden Preiseffekte der CO<sub>2</sub>-Kosten werden diesen Effekt verstärken. Das ist den Kund:innen, die die häufig teurere Wärme aus Erneuerbaren Energien beziehen, in keiner Weise zu vermitteln. Sie wählen Wärme aus Erneuerbaren Energien, um die Preissprünge bei fossilen Energieträgern nicht mitmachen zu müssen.

**Maßnahme:** Es ist erforderlich, dass in §24 AVBFernwärmeV ausdrücklich zugelassen wird, auf das – noch weit bis in die Zukunft – fossil geprägte Marktelement zu verzichten, wenn keine fossilen Energieträger eingesetzt werden. Bei Einsatz Erneuerbarer Energien ist ein Marktelement für zulässig zu erklären, das ausschließlich die Entwicklung der Kosten des eingesetzten Erneuerbaren Energieträgers abbildet.

#### **Energieträgerwechsel: Berechtigung zur Anpassung auch auf den Basisarbeitspreis und den Basisgrundpreis erweitern**

Unter anderem gibt es neue gesetzliche Dekarbonisierungsverpflichtungen aus dem Wärmeplanungsgesetz (WPG), die zusätzliche nicht durch den vereinbarten Grundpreis gedeckte Investitionen während der laufenden Vertragslaufzeit erfordern. Für diese Kosten gilt es, durch Preisänderungsmöglichkeiten beim Energieträgerwechsel künftig eine reine Preisanpassung zu ermöglichen. Dies gilt in besonderem Maße für Kleinstnetze, die aus wenigen Erzeugungsanlagen versorgt werden und die dadurch nicht wie im WPG vorgesehen stufenweise dekarbonisiert werden können. Zu den heute geltenden Preisen wird die Wärmelieferung in bestehenden Versorgungsverhältnissen unter vollständigem Einsatz Erneuerbarer Energien nicht möglich sein. Viele Versorgungslösungen aus den letzten Jahren sind ausgehend von günstigen Technologien und günstigen Preisen für fossile Energieträger kalkuliert worden.

**Maßnahme:** Es ist deshalb erforderlich, dass nicht nur beim Energieträgerwechsel die Preisänderungsklausel geändert werden darf. Gleichzeitig muss ebenfalls die Berechtigung geschaffen werden, auch den Basisarbeitspreis und den Basisgrundpreis anzupassen. So können die höheren Einstandskosten für Erneuerbare Energieträger und die Wärmeerzeugungstechnologie abgebildet werden.

#### **Gleichberechtigung für Betreiber kleiner und größerer Wärmenetze**

Der Gesetzgeber sieht in §29 Abs. 5 WPG eine Sonderregelung für KWK-Wärmenetze vor. Demnach gilt für Wärmenetze, welche mit mindestens 70 Prozent KWK-Wärme aus einer geförderten Anlage gespeist werden, bis zum 31.12.2034 ein Ausnahmetatbestand. Lediglich der nicht aus der KWK-Anlage stammende Wärmeanteil hat erneuerbar zu sein. Das heißt: ab 01.01.2035 stellt sich die Herausforderung, dass die sodann gemäß §29 Abs. 1 Nr. 1 WPG geforderte 30 Prozent-EE-Quote lediglich über den Einsatz biogener Brennstoffe oder durch den vollständigen Anlagenersatz realisiert werden kann. Letztere Variante würde sofort zu einer EE-Quote von mindestens 80 Prozent führen, sodass Betreiber kleiner Wärmenetze effektiv die erst ab dem 01.01.2040 vorgesehene Quote erfüllen. Das benachteiligt kleine Wärmenetze deutlich. Denn die höheren Preise für die einzusetzenden Erneuerbaren Energieträger wirken sich so vorzeitig auf die Verbraucher:innen aus, ohne dass der geplante Einsatz eines höheren CO<sub>2</sub>-Preises zeitgleich für einen fairen Wettbewerb gegenüber fossilen Energieträgern

wirkt. Das kann sich ebenso negativ auf die Akzeptanz der Verbraucher:innen in Kleinstnetzen auswirken. Diese Kundengruppe wird, gegenüber der von großen Netzen mit mehreren Tausend Letztverbraucher:innen, strukturell benachteiligt.

Größere Wärmenetze haben nach dem WPG bis zum 31.12.2039 Zeit, sukzessive dekarbonisiert zu werden. Kleine Wärmenetze müssen bereits frühzeitiger durch einen verpflichtenden Anlagetausch noch funktionsfähige Technik dekarbonisieren oder zu hohen Aufpreisen wenig verfügbare biogene Brennstoffe einsetzen.

**Maßnahme:** Im Sinne der Gleichberechtigung von Betreiber kleinerer und größerer Wärmenetze ist die Ausnahmeregelung in §29 Abs. 5 WPG bis zum 31.12.2039 zu verlängern. Diese Verlängerung gefährdet unseres Erachtens nicht die generellen Dekarbonisierungsziele des Wärmeplanungsgesetzes, da Kleinstnetze ohnehin nicht sukzessive dekarbonisiert werden können. Schon heute gewährleisten die jüngst verbauten KWK-Anlagen in kleineren Netzen, die nach dem CO<sub>2</sub>KstAuftG aufgezeigten, optimalen <12 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Wohnfläche und tragen maßgeblich zum Erreichen des übergeordneten Klimaziels bei.

## Fördermittel

### **BEW-Förderprogramm in ein eigenes Gesetz überführen**

Wenn wir es mit der Wärmewende ernst meinen, müssen Wärmenetze und deren Bau eine stärkere Bedeutung zukommen. Eine Überführung des Förderregimes Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) in ein eigenständiges Gesetz stellt diese Deutungshoheit sicher und gewährleistet bis 2045 eine Überführung alter, fossiler Netze in neue, effiziente und regenerative Wärmenetze. Die Sektorenziele des Gebäudebereichs bleiben seit 2020 unerreicht.<sup>6</sup> Das ist zu ändern.

### **Investitionskostenzuschüsse in der BEG für neue Wärmeerzeugungsanlagen**

Die Dekarbonisierung des vermieteten Wohngebäudebestands erfordert je nach Region Investitionen in unterschiedlichen Höhen und auf verschiedenen Ebenen. Aktiviertes privates Kapital und Finanzierungsangebote aus der Energiewirtschaft reichen mittlerweile für den geforderten Kostenvergleich nach §556c BGB nicht mehr aus. Die stark angezogenen Preise für regenerative Energien und Anlagentechnik haben einen großen Einfluss auf die künftige Versorgungssituation. Seit 2023 findet die Wärmewende in diesem Segment nicht mehr statt.

**Maßnahme:** Für das erstmalige Umstellen auf eine regenerative Wärmeerzeugungsanlage samt professionellem Betrieb über die Laufzeit, gilt es daher – wie in der BEW vorgesehen – Investitionskostenzuschüsse zu gewähren, wenn ein gewerblicher Wärmelieferant die Versorgung übernimmt. Voraussetzung für das Gewähren der Mittel ist ein Energieleistungsvertrag nach §3 Nr. 8a

---

<sup>6</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/treibhausgasminderungsziele-deutschlands#projektionsdaten-2024>

GEG. Damit ist nicht nur der Einsatz regenerativer Energieträger, sondern auch eine immanente Effizienzgarantie sichergestellt.

#### Weiterentwicklung der Wärmepumpenförderung im BEG

Um die Wärmewende effektiver zu gestalten, ist eine Wahlmöglichkeit zwischen der Investitionsförderung gemäß BEG und einer Leistungsförderung vergleichbar der BHKW-Förderung im KWKG wichtig. Das KWKG bildet besonders für Energiedienstleister eine sehr gute Basis, wirtschaftliche Alternativen zur Gasheizung anzubieten. Mit einer Förderung je erzeugter MWh Wärme kann ein vergleichbarer Impuls zum Einsatz der Wärmepumpen in Contracting-Projekten erfolgen.

**Maßnahme:** Wahlmöglichkeit zwischen Investitionsförderung gemäß BEG und einer Leistungsförderung vergleichbar der BHKW-Förderung im KWKG einführen.

## Strom

#### Stromkosten senken – Wärmepumpen für Wohngebäude zugänglicher machen

Die Betriebskosten von Wärmepumpen sind rasch zu reduzieren, um wieder einen echten Anreiz und nicht nur ein Signal für die Wärmewende im Gebäudebestand zu setzen. Gelingen kann das unter anderem durch eine Garantie für dauerhafte Wärmepumpenstromtarife. Diese fallen gegenüber herkömmlichen Stromtarifen oftmals um mehr als 10ct/kWh niedriger aus.<sup>7</sup> Ferner könnten Wärmepumpen mit einer gezielten Anpassung der Abgabenstruktur und intelligenten Stromtarifen deutlich wirtschaftlicher werden.<sup>8</sup>

**Maßnahme:** Wärmepumpenstromtarife bis 2040 garantieren, um Wärmepumpen gegenüber fossilen Gaskesseln wettbewerbsfähiger zu machen. Effektiv und schnell wirkend wäre es darüber hinaus, die bestehenden Umwelt- und Sozialabgaben zu verlagern, die derzeit auf Strom erhoben werden. Die Stromkosten sinken und machen Wärmepumpen erheblich günstiger.

#### Dezentrale Stromerzeugung – Netzregulierung für Kundenanlagen abwenden

Mit Erscheinen des EuGH-Urteils (C-293/23) vom 28.11.2024 scheint die in §3 Nr. 24a EnWG definierte Kundenanlage vom Begriff des Verteilernetzes ausgenommen zu sein. Das deutsche Recht ist mit dem einheitlich anzuwendenden und auszulegenden europäischen Begriff des Verteilnetzes nicht mehr zu vereinbaren. Das heißt, dass die im deutschen Recht in §3 Nr. 24a EnWG definierte Kundenanlage mit dem einheitlich anzuwendenden und auszulegenden europäischen Begriff des Verteilnetzes nicht zu vereinbaren ist.

<sup>7</sup> <https://www.verivox.de/heizstrom/waermepumpenstrom-preisentwicklung/>

<sup>8</sup> <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2589004225000434>

Der EuGH geht damit von einem sehr weiten Netzbegriff aus (rein „technischer“ Netzbegriff). Aus dem Verständnis dieses rein technischen Netzbegriffes folgt, dass ein Unternehmen, das eine Energieanlage betreibt, die zur Weiterleitung von Elektrizität mit Hoch-, Mittel oder Niedrigspannung zwecks Belieferung von Großhändlern oder Endkund:innen dient, zwingend ein Verteilernetzbetreiber sei (Rn. 65).

Die Auswirkungen auf bestehende Kundenanlagen ist jedoch ungeklärt, ferner laufen diese genauso wie künftig errichtete und in Betrieb genommene Kundenanlagen Gefahr, in die allgemeine Regulierungspflicht von Netzen zu fallen. Deren Betreiber sollten jedoch auch in Zukunft vor erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen geschützt werden.

Zum einen sollen bestehende und bereits in Betrieb genommene Kundenanlagen von den Auswirkungen des Urteils und den möglicherweise resultierenden gesetzlichen Änderungen geschützt bleiben. Die Betreiber dieser Kundenanlagen dürfen nicht einfach als Netzbetreiber eingestuft werden.

**Maßnahme:** Für künftige dezentrale Stromversorgungsprojekte gilt es, eine Regelung seitens der Bundesregierung anzustreben, die Kundenanlagen und deren Vorteile auch weiterhin für Mieter:innen ermöglicht. In Zeiten hoher Netzentgelte und Energiepreise ist es wichtig, viele Mieter:innen beim Bezug von Haushaltsstrom zu entlasten. Das gelingt unter anderem mit der Realisierung von Kundenanlagen durch den Wegfall von Netzentgelten und der Stromsteuer. Die Bundesregierung sollte hierfür eine generelle Ausnahmeregelung bei der Europäischen Union erwirken.

## Effizienz

### Wärmewende mit Messdaten und Anlageneffizienz

Ob die vom Vermietenden betriebene Zentralheizung effizient läuft, kann im Regelfall nicht kontrolliert werden, da nur die verbrauchte Brennstoffmenge, nicht aber die damit erzeugte Wärmemenge bekannt ist. Ein Wärmemengenzähler, der die bspw. im Kessel erzeugte Wärmemenge misst, schafft die nötige Transparenz. Insgesamt ermöglichen Wärmemengenzähler die Verbesserung der Energieeffizienz in Deutschland durch Nachweis des Verbrauchs. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Wärmewendewende, dem Klimaschutz und senken die Energiekosten. Die Vorteile wiegen die geringen Kosten für den Einbau bereits kurzfristig wieder auf. Kenntnisse über den aktuellen energetischen Stand sind unerlässlich, um zielgerichtete Effizienzmaßnahmen umsetzen zu können.

### Verpflichtender Einsatz von Wärmemengenzählern im vermieteten Wohngebäude

Wärmemengenzähler erlauben es genaue Vorher/ Nachher-Betrachtungen anzustellen. Dies ermöglicht Energieeffizienzdienstleistern bessere Angebote zu erstellen und gibt den Kund:innen die Möglichkeit, hinterher zu überprüfen, ob die Vorgaben eingehalten wurden. Der Einbau von Wärmemengenzählern für Heizungsanlagen im Bestand geht oftmals mit einer Einsparung von 5 - 15 Prozent Endenergie einher. Der Einbau ist überall möglich und bringt nur einen geringen technischen Aufwand mit sich.

**Maßnahme:** Verpflichtender Einbau von Wärmemengenzählern im vermieteten Wohngebäudebestand ab sechs Wohneinheiten. Denn nur dann, wenn die gesamte in einer Anlage erzeugte Wärmemenge bekannt ist, kann man feststellen, ob das Verbrauchsverhalten der Gebäudenutzer:innen oder die mangelnde Effizienz der Wärmeerzeugungsanlage der Grund für hohe Heizkosten ist. Diese Kenntnis ist mithin Grundlage für sinnvolle Handlungsansätze zur Minderung der Heizkosten.

#### **Vorbildfunktion durch verpflichtendes Energieeffizienzkriterium in Ausschreibungen stärken**

Die Energieeffizienz-Richtlinie der EU betont den Vorbildcharakter öffentlicher Einrichtungen. Die EU muss daher schnellstens ihrer Vorbildfunktion gerecht werden und sichtbar machen, wie Energieeffizienzprojekte erfolgreich implementiert werden. Dazu sind Projekte vermehrt zu initiieren. Bewährte Instrumente für gesicherte Ergebnisse und nachhaltige Energieeffizienz wie Contracting-Lösungen sind dabei bevorzugt einzusetzen. Insbesondere bei öffentlichen Gebäuden handelt es sich meist um größere Gebäude, in denen auch entsprechend viel Energie eingesetzt wird. Zwar hat der öffentliche Sektor einen geringen Anteil am gesamten Endenergieverbrauch in Deutschland, dennoch bestehen im Bereich der energetischen Sanierung öffentlicher Gebäude erhebliche Energieeinsparpotenziale. Umso notwendiger ist es, Energieeffizienz als Kriterium in öffentliche Ausschreibungen aufzunehmen. Wir schlagen außerdem eine Verpflichtung der öffentlichen Hand zur Umsetzung von Maßnahmen vor, die der Steigerung der Energieeffizienz dienen. Dabei gilt es zu prüfen, welches die effizienteste und wirtschaftlichste Lösung ist. Contracting-Lösungen müssen dabei verpflichtend als Option berücksichtigt werden.

**Maßnahme:** Energieeffizienz als verpflichtendes Kriterium in öffentliche Ausschreibungen aufnehmen; öffentliche Hand zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen verpflichten

#### **Förderprogramme auf die eingesparte Tonne CO<sub>2</sub> ausrichten**

Die derzeitigen Förderprogramme sind reine Investitionsförderungen. Um einen Anreiz für mehr Energieeffizienz zu schaffen, sollten die bestehenden Förderprogramme auf die eingesparte Tonne CO<sub>2</sub> abzielen. Eine erfolgreiche Wärmewende funktioniert nur, wenn neben dem Einsatz von Erneuerbaren Energien auch Energieeffizienzmaßnahmen umgesetzt werden.

**Maßnahme:** Bestehende Förderprogramme auf die eingesparte Tonne CO<sub>2</sub> ausrichten.

#### **Schuldenbremse reformieren: wirtschaftliche Investitionen der öffentlichen Hand in Energieeffizienz nicht als Schulden werten**

Kommunale Contracting-Projekte sind zwar grundsätzlich haushaltrechtlich zulässig, bedürfen aber derzeit durch ihre Einstufung als kreditähnliches Rechtsgeschäft in jedem Einzelfall einer Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Damit sind sie gegenüber „konventioneller Maßnahmenumsetzung“ schlechter gestellt. Vor dem Hintergrund, dass Energiespar-Contracting-Projekte durch die garantierten Effizienzrenditen oft deutlich günstiger sind als die konventionelle Beschaffung, ist diese Regelung überholt und haushaltrechtlich nicht nachvollziehbar.

Bei Anwendung der Eurostat EPC Guidance Note für Deutschland ist Energiespar-Contracting nicht mehr als kreditähnliches Geschäft einzustufen. Derzeit wird sie in Deutschland nicht angewendet. Die Guidance Note besagt, dass alle Investitionen, die allein über Energieeinsparungen finanziert werden und für die der Contracting-Anbieter das alleinige Risiko trage, Off Balance dargestellt werden können. Dieser Ansatz führt zu einer deutlichen Vereinfachung und Vereinheitlichung der Genehmigungsverfahren in Deutschland und beseitigt damit eines der wesentlichen Hindernisse für klimafreundliche Energiespar-Contracting-Projekte gegenüber dem Werkvertrag.

**Maßnahme:** Eine Anwendung auf deutsches Recht ist daher dringend notwendig.

# Ihre Ansprechpartner



**Tobias Dworschak**

Vorsitzender des Vorstandes

[tobias.dworschak@vedec.org](mailto:tobias.dworschak@vedec.org)

Tel.: +49 511 36590-0

Mobil: +49 176 63624598



**Volker Schmees**

Referent Politik

[volker.schmees@vedec.org](mailto:volker.schmees@vedec.org)

Tel.: +49 511 36590-14

Mobil: +49 173 2532741



**Dave Welmert**

Leiter Politik & Kommunikation

[dave.welmert@vedec.org](mailto:dave.welmert@vedec.org)

Tel.: +49 511 36590-15

Mobil: +49 173 2538937

**vedec – Verband für Energiedienstleistungen,**

**Effizienz und Contracting e.V.**

Lister Meile 27

30161 Hannover

Tel.: +49 511 36590-0

[info@vedec.org](mailto:info@vedec.org)

[www.vedec.org](http://www.vedec.org)

LinkedIn: [vedec e.V.](#)

Eingetragen im Lobbyregister

Nr.: R002734