

Wärmenetzgesetz – Abgrenzung der Modernisierungsumlage bei der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung und Fernwärme: Wer Investitionen die Refinanzierung entzieht, stoppt die Wärmewende im Gebäudebestand

Die Wärmewende im Gebäudebestand darf nicht an widersprüchlichen Refinanzierungsregeln scheitern. Die Umstellung auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung muss mit einer energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands verbunden werden können. Eigenständig vom Eigentümer getragene Maßnahmen, die weder über den Wärmepreis eines Versorgers oder einen Energiedienstleister finanziert werden, müssen verlässlich refinanzierbar bleiben. Andernfalls sind Investitionsstopps, ineffiziente Heizungswechsel und dauerhaft höhere Wärmeverbräuche die Folge.

Hierzu sind folgende gesetzgeberische Leitlinien maßgeblich:

1. **Modernisierung nicht pauschal ausschließen.** Eine zusätzliche Reduzierung der mietrechtlichen Kappungsgrenzen oder pauschale Abzüge von 0,50 Euro je Quadratmeter würden die Wirtschaftlichkeit gebäudeseitiger Modernisierungen weiter beeinträchtigen und schlussendlich verhindern. Besonders bei niedrigen Bestandsmieten droht dadurch breitflächig der Verzicht auf energetisch sinnvolle Gesamtmaßnahmen.
2. **Modernisierungsumlage zielgenau begrenzen statt pauschal ausschließen.** Der Ausschluss einer Modernisierungsumlage muss auf diejenigen Kosten beschränkt bleiben, die bereits über den Wärmepreis eines Versorgers oder Energiedienstleisters refinanziert werden. Eigenständige, tatsächlich vom Eigentümer getragene gebäudeseitige Investitionen müssen nach Maßgabe der §§ 559 oder 559e BGB weiterhin refinanzierbar sein.
3. **Energetische Begleitmaßnahmen ausdrücklich absichern.** Vorbereitende, ergänzende und effizienzsteigernde Maßnahmen am Gebäude müssen auch dann umlagefähig bleiben können, wenn sie sachlich oder zeitlich mit der Umstellung der Wärmeversorgung zusammenhängen. Entscheidend ist die eigenständige Funktion der Maßnahmen und ihre tatsächliche Finanzierung, nicht ihre zeitliche Nähe zum Wechsel der Wärmeerzeugung.
4. **Doppelfinanzierung konsequent ausschließen.** Erforderlich ist eine rechtssichere, transparente und überprüfbare Abgrenzung zwischen bereits über den Wärmepreis finanzierten Leistungen und eigenständigen Investitionen des Gebäudeeigentümers.
5. **Warmmieten und langfristige Versorgungskosten in den Mittelpunkt stellen.** Die energetische Effizienz eines Gebäudes beeinflusst den Wärmeverbrauch und damit die langfristige Kostenbelastung der Mieter. Gesetzliche Regelungen müssen deshalb Anreize für Verbrauchsreduzierungen zur Beibehaltung der Bezahlbarkeit enthalten und wirtschaftliche Lock-in-Effekte vermeiden.

I.

Ausgangslage und politischer Handlungsbedarf

1. Fernwärme nicht durch sachfremde Regulierung ausbremsen

Der Anschluss an Fernwärme als auch die Finanzierung der Umstellung auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung mittels Energiedienstleistern ist für weite Teile der Wohnungswirtschaft ein unverzichtbarer Baustein der Dekarbonisierung. Wer gleichzeitig die Refinanzierung der dafür notwendigen Investitionen beschneidet, gefährdet die Wärmewende im Gebäudebestand. Die Absenkung der Kappungsgrenzen und der Ausschluss der Modernisierungsumlage für Kosten, die der Eigentümer selbst trägt und die nicht über den Wärmelieferanten finanziert werden, setzen einen klaren Fehlanreiz: Fernwärmeanschlüsse werden wirtschaftlich unattraktiv, Investitionen unterbleiben und Projekte werden im Ergebnis nicht umgesetzt. Eine solche Regulierung stärkt die Wärmewende nicht – sie bremst sie aus.

2. Pauschale Kürzungen gefährden Investitionen, insbesondere bei niedrigen Bestandsmieten

Eine pauschale Kürzung der Refinanzierungsmöglichkeiten um 0,50 Euro/m² würde insbesondere bei niedrigen Bestandsmieten den finanziellen Spielraum für energetische Sanierungen erheblich einschränken. Da Mieterträge zugleich die Grundlage für Investitionen in den Gebäudebestand bilden, droht der breitflächige Verzicht auf umfassende Modernisierungen zugunsten isolierter Heizungsumstellungen. Dies gefährdet grundlegend die Wirtschaftlichkeit der Wärmewende, verhindert Warmmieteneinsparungen und schwächt die Bezahlbarkeit der Wärmewende nachhaltig.

3. Wärmewende und Gebäudemodernisierung sind wirtschaftlich miteinander verknüpft

Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung erfordert häufig ergänzende gebäudeseitige Investitionen, etwa in die Wärmeverteilung, den hydraulischen Abgleich oder die Heizkörper. Diese Maßnahmen sind entscheidend für einen effizienten Betrieb und die langfristige Senkung des Wärmeverbrauchs. Eigenständige, vom Eigentümer finanzierte Investitionen müssen daher weiterhin über die Modernisierungsumlage refinanzierbar bleiben, sofern ihre Kosten nicht bereits über den Wärmepreis gedeckt werden.

4. Fehlanreize gefährden die energetische Qualität der Wärmewende

Fehlende Refinanzierungsmöglichkeiten gefährden die Umsetzung notwendiger Effizienzmaßnahmen. Es droht eine Beschränkung auf den reinen Wechsel der Wärmeerzeugung, ohne das Gebäude energetisch zu optimieren. Dadurch entstehen langfristige Lock-in-Effekte, die den Wärmeverbrauch und damit die Warmmieten dauerhaft erhöhen können. Eine Begrenzung der Modernisierungsumlage darf daher nicht zulasten von Energieeinsparungen gehen.

II.

Zentrale Handlungsfelder und politische Empfehlungen

Eine klare Trennung zwischen Wärmelieferung und Modernisierungsinvestition ist sachgerecht und notwendig. Kosten, die bereits Bestandteil des Wärmepreises sind und über diesen refinanziert werden, dürfen nicht nochmals Grundlage einer Modernisierungsumlage sein. Dieses Prinzip schützt Mieter vor einer doppelten Belastung und schafft Transparenz zwischen den Leistungen des Versorgers und den Investitionen des Eigentümers.

Aus dem Ausschluss einer Doppelfinanzierung darf jedoch kein genereller Ausschluss sämtlicher Investitionen entstehen, die im Zusammenhang mit einer Umstellung der Wärmeversorgung durchgeführt werden oder eigenständige Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB darstellen. Eine solche Ausweitung würde den tatsächlichen Investitionszusammenhang verkennen und die für den Gebäudebestand erforderlichen Effizienzmaßnahmen wirtschaftlich benachteiligen und abschließend verhindern.

Auch die Absenkungen der mietrechtlichen Kappungsgrenzen oder der maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete um 0,50 Euro je Quadratmeter sind strikt abzulehnen. Diese sind für die Refinanzierung notwendiger energetischer Investitionen und damit die Wärmewende im Gebäudebestand essenziell. Ohne diese Mittel wird die Dekarbonisierung im Gebäudebestand wesentlich ausgebremst und verhindert.

1. Pauschale Absenkung der Kappungsgrenzen und des Mietspiegels verhindern

Auf eine pauschale Absenkung der mietrechtlichen Kappungsgrenzen oder eine generelle Kürzung der maßgeblichen Mietspiegelwerte um 0,50 Euro je Quadratmeter im Zusammenhang mit gewerblicher Wärmelieferung ist nachhaltig zu verzichten. Eine pauschale Kürzung berücksichtigt weder die tatsächlichen Investitionen des Eigentümers noch den energetischen Zustand des Gebäudes oder die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Mieter.

Mietspiegel und Kappungsgrenzen bilden unterschiedliche Regelungszusammenhänge ab. Eine identische pauschale Kürzung würde diese Unterschiede nicht hinreichend berücksichtigen.

Gerade bei niedrigen Bestandsmieten können zusätzliche Einschränkungen der Modernisierungsumlage dazu führen, dass umfassende Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind. Bereits bestehende Kappungsgrenzen begrenzen die Refinanzierbarkeit größerer Maßnahmen. Eine zusätzliche Absenkung würde diesen Effekt verstärken, ohne zwingend den tatsächlichen Wärmeverbrauch oder die langfristige Warmmietenbelastung zu reduzieren. Dies gefährdet zugleich dauerhaft die Bezahlbarkeit der Wärmewende.

2. Gesetzliche Abgrenzung der umlagefähigen Kosten präzisieren

Tatsächlich vom Eigentümer finanzierte, eigenständige gebäudeseitige Modernisierungen müssen weiterhin nach den jeweils einschlägigen Voraussetzungen der §§ 559 oder 559e BGB berücksichtigt werden können.

Besondere Bedeutung kommt hierbei § 559e BGB zu. Die Vorschrift wurde gerade geschaffen, um Investitionen in eine klimafreundliche Wärmeversorgung zu erleichtern und die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes wirtschaftlich abzusichern. Es wäre widersprüchlich, einerseits entsprechende Investitionen fördern zu wollen, andererseits jedoch notwendige gebäudeseitige Begleitmaßnahmen von der Refinanzierung auszuschließen.

Die sachliche Abgrenzung muss sich an der wirtschaftlichen Kostentragung, der konkret erbrachten Leistung und ihrer Finanzierungsstruktur orientieren. Weder die zeitgleiche Durchführung einer Maßnahme mit dem Anschluss an ein Fernwärmenetz noch ihre technische Verbindung mit der neuen Wärmeversorgung dürfen für sich genommen zu einem Ausschluss führen.

Formulierungshilfe

„Ein Ausschluss der Berücksichtigung von Modernisierungskosten bei der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung erfasst ausschließlich solche Kosten, die bereits über das Entgelt des Wärmelieferanten oder Energiedienstleisters refinanziert werden oder dem Vermieter aus anderen Gründen nicht als eigenständig getragener Aufwand verbleiben.

Die Berücksichtigung eigenständiger, tatsächlich vom Vermieter finanzierter gebäudeseitiger Modernisierungsmaßnahmen, einschließlich der ihnen zuzurechnenden vorbereitenden und ergänzenden Maßnahmen, nach Maßgabe der §§ 559 oder 559e BGB bleibt unberührt.

Eine mehrfache Refinanzierung derselben Kosten ist ausgeschlossen.“

3. Vorbereitende, ergänzende und effizienzsteigernde Maßnahmen eigenständig berücksichtigen

Der Gesetzgeber muss sicherstellen, dass gebäudeseitige Maßnahmen, die eine effiziente Umstellung der Wärmeversorgung vorbereiten, ermöglichen, absichern oder deren energetischen Nutzen erhöhen, grundsätzlich weiterhin nach den einschlägigen modernisierungsrechtlichen Voraussetzungen berücksichtigungsfähig bleiben.

Dazu gehören insbesondere Maßnahmen, die unabhängig vom eigentlichen Wärmelieferungsvertrag einen eigenständigen Nutzen für das Gebäude entfalten. Gemeint sind der hydraulische Abgleich, der Austausch alter Heizkörper, gebäudeseitige Übergabe- und Warmwassertechnik, elektrische Infrastrukturen und

Anschlussverstärkungen, ebenso wie technische Vorbereitungs- und Sicherungsmaßnahmen oder entsprechend zurechenbare Planungsleistungen.

Eine gesetzliche Klarstellung sollte ausdrücklich zwischen der Wärmeversorgung als Dienstleistung und den eigenständigen technischen Anforderungen an das versorgte Gebäude unterscheiden. Dabei darf die zeitliche Reihenfolge der Maßnahmen nicht ausschlaggebend sein. Vorbereitende Investitionen können vor dem Anschluss an die neue Wärmeversorgung erforderlich werden; ergänzende Maßnahmen können zeitgleich oder nach der Umstellung durchgeführt werden und dennoch im technischen Zusammenhang stehen.

Zu diesen eigenständig zu berücksichtigenden Maßnahmen zählen entsprechend Leistungen, deren Kosten originär beim Eigentümer verbleiben und nicht Bestandteil der Contractor-Investition sind. Bei diesen Kosten liegt darüber hinaus ausdrücklich keine Umgehung der Kostenneutralität vor, insbesondere da sie nicht bereits über das Wärmelieferentgelt refinanziert werden. Vielmehr handelt es sich um eigenständige, vom Vermieter finanzierte vorbereitende, ergänzende oder effizienzsteigernde Maßnahmen, die Voraussetzung für die Umstellung der Wärmeversorgung und für die Erreichung der angestrebten Effizienzsteigerung sind. Dies schützt darüber hinaus den Mieter transparent vor Doppelbelastungen und senkt zugleich wirksam die Warmmieten.

4. Planungshoheit und Investitionsverantwortung des Gebäudeeigentümers erhalten

Die gebäudeseitige Modernisierungsplanung muss wirtschaftlich eigenständig durch den Gebäudeeigentümer erfolgen können. Insbesondere darf die Entscheidung, vorbereitende und ergänzende Maßnahmen selbst zu planen oder durchführen zu lassen, nicht zum Verlust gesetzlich vorgesehener Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Gerade Gebäude, die nach den Maßstäben der Förderkulissen geplant werden, müssen diese den Maßgaben der Förderung entsprechen und teilweise parallel geplant werden.

Würde die Refinanzierbarkeit ergänzender Maßnahmen davon abhängen, ob diese vollständig in ein Wärmelieferungsmodell einbezogen werden, könnten wirtschaftliche Fehlanreize entstehen. Gebäudeeigentümer hätten dann unter Umständen einen Anreiz, Leistungen auf den Energiedienstleister zu verlagern, obwohl eine eigenständige Planung und Umsetzung sachgerechter wären.

5. Kostenneutralität sachgerecht ausgestalten und Preisrisiken zuordnen

Die Anforderungen an die Kostenneutralität bei einer Umstellung der Wärmeversorgung dürfen nicht mit den Refinanzierungsregeln für eigenständige Gebäudemodernisierungen vermengt werden. Die Kostenneutralität der Wärmelieferung

und die Modernisierungsumlage erfüllen unterschiedliche Funktionen. Während die Kostenneutralität auf die wirtschaftlichen Folgen einer veränderten Wärmeversorgung für die Mieter und deren Schutz abzielt, betrifft die Modernisierungsumlage die Finanzierung eigenständiger Investitionen in die Gebäudesubstanz und die technische Gebäudeausstattung.

Der Gesetzgeber sollte sicherstellen, dass Kostenneutralitätsanforderungen und Regeln zur Modernisierungsumlage auf klar abgegrenzte Kostenbestandteile angewendet werden. Zugleich muss berücksichtigt werden, dass eine Kostenneutralitätsbetrachtung zu einem bestimmten Zeitpunkt die längerfristige Entwicklung des Wärmeverbrauchs und der Versorgungspreise nur eingeschränkt abbilden kann.

Eine sachgerechte Regelung sollte deshalb die kurzfristigen Kostenwirkungen der Umstellung von den längerfristigen Effekten gebäudeseitiger Effizienzinvestitionen unterscheiden.

Auch die wirtschaftliche Verantwortung für die Entwicklung des Versorgungspreises muss von der Verantwortung für eigentümerfinanzierte Gebäudemaßnahmen getrennt bleiben.

III. Schlussfolgerung

Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und die energetische Modernisierung des Gebäudebestands dürfen regulatorisch nicht gegeneinander ausgespielt werden. Durch das Wärmenetzgesetz dürfen nicht die jahrelangen Gewissheiten und ausgewogene Verteilung des Vermieter-Mieter-Dilemmas aufgehoben werden und zu einer einseitigen Belastung des Vermieters führen. Eine generelle Reduzierung der Kappungsgrenzen oder der maßgeblichen Mietspiegelwerte um 0,50 Euro je Quadratmeter ist daher strikt abzulehnen.

Ein wirksamer Schutz vor doppelter Kostenbelastung ist zwar notwendig. Er rechtfertigt jedoch keinen pauschalen Ausschluss eigenständiger Modernisierungsinvestitionen, die nicht über den Wärmepreis eines Versorgers refinanziert werden. Eine solche Regelung würde die wirtschaftlichen Voraussetzungen umfassender energetischer Sanierungen wesentlich verschlechtern und das Risiko stark erhöhen, dass Gebäude lediglich an eine neue Wärmeversorgung angeschlossen werden, ohne die dafür erforderlichen Effizienzpotenziale auszuschöpfen.

Der Gesetzgeber ist deshalb aufgefordert, eine Absenkung der Kappungsgrenzen als auch der ortsüblichen Vergleichsmiete strikt abzulehnen. Den Ausschluss der Modernisierungsumlage strikt auf bereits anderweitig refinanzierte Kosten zu begrenzen, eigenständige gebäudeseitige Effizienzinvestitionen nach §§ 559 oder 559e BGB refinanzierbar zu halten und eine transparente Kostenabgrenzung verbindlich sicherzustellen.