

Ausgangslage im Wohngebäudebestand

Seit 2013 mit Verabschiedung der WärmeLV

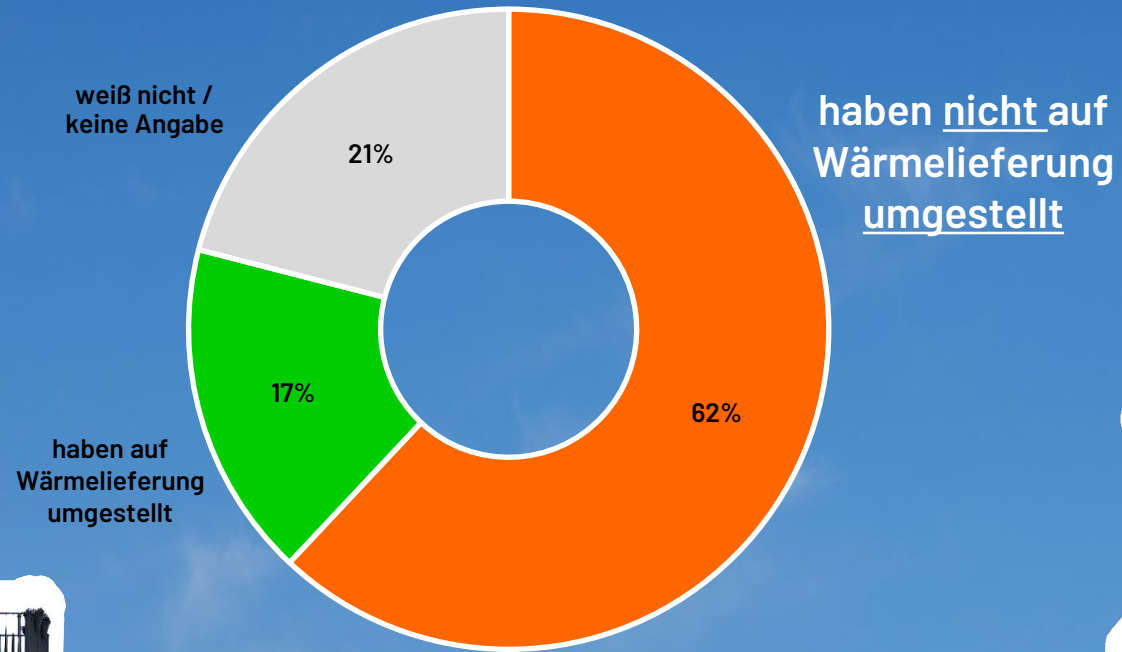
Nach aktueller Rechtslage ist die Umlage der Wärmelieferungskosten nur möglich, solange diese unterhalb oder gleichauf mit den bisherigen Kosten der Wärmeversorgung liegen. Bei einer Modernisierung durch den oder die Vermieter:in mit Eigenversorgung im Eigenbetrieb können jedoch auch höhere Kosten umgelegt werden (§ 559 BGB, Modernisierungsumlage).
Diese unberechtigte Ungleichbehandlung muss dringend beseitigt werden.

Untersuchungsergebnisse:

- 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.
- Unter der aktuellen Gesetzeslage hingegen herrscht ein Modernisierungsstau. Die Sanierung wird oft gar nicht durchgeführt. Dies ist für alle Parteien – auch für die Mieter:innen – nachteilig.

Gewerbliche Wärmelieferung

Haben Sie 2022 Projekte nach §556c BGB umgestellt, also im Bestand erstmalig auf gewerbliche Wärmelieferung umgestellt?



Vermieter:in & EDL beim Umstellen auf Erneuerbare Energien im Wohngebäudebestand gleichbehandeln

(§559 BGB und § 556c BGB i.V.m. der WärmeLV)

Lösungsansatz:

- Vermieter:in/Gebäudeeigentümer:in und Energiedienstleister gleichberechtigt behandeln durch einen Aufschlag von 50ct/m² und Monat auf die Ist-Kosten im Rahmen des Kostenvergleichs in Anlehnung an §559 BGB bei Einsatz von mindestens 65 % Erneuerbaren Energien
- Grundmiete → 50ct/ m2 können durch die Modumlage vom Vermieter nach §559e BGB umgelegt werden (Status quo)
- Nebenkosten → 50ct/m2 sollten in Anlehnung an den §559e BGB bei erstmaligem Umstellen auf gewerbliche Wärmelieferung im Kostenvergleich durch den Wärmelieferanten anrechenbar sein (Vorschlag vedec & Wowi)

Zusätzliche Notwendigkeiten für eine erfolgreiche Umstellung auf Erneuerbare Energien:

- Günstige Wärmepumpenstromtarife müssen bleiben (ca. 20 ct/ kWh) → derzeit werden diese abgeschafft
 - Nachteil: WP-Stromtarife sind abschaltbar, zu diesen Zeiten muss ggf. teurer über einen weiteren bivalenten Wärmeerzeuger die Wärme erzeugt werden
 - Leider kann derzeit die kWh Erdgas für 5ct beschafft werden; und das bis 2028 (verhindert daher auch zukünftig eine Umstellung auf EE!)
- Zulässigkeit von 15 Jahren Vertragslaufzeit bei Einsatz von 65 % EE durch die AVBFernwärmeV abdecken
- Verteilnetzbetreiber geben oftmals keine Anschlusspunkte für Wärmepumpen frei (wegen Überlastung); hier brauchen wir mehr Kapazitäten und die Koppelung an KWK-Stromerzeuger/ PV-Anlagen
- Es wurden im Jahr 2023 700.000 neue Erdgaskessel verkauft/ verbaut → erhöht perspektivisch die Umstellungsproblematik auf teurere EE-Anlagentechnik noch weiter (wachsender Bestand günstiger fossiler Anlagentechnik)
- BEG EM: Geschwindigkeitsbonus auch für EDL gewähren, die in Mehrfamilienhäusern aktiv sind (gilt derzeit nur für selbstnutzende EFH-Besitzer)