



POSITIONSPAPIER

Sozialverträgliche Wärmewende von morgen – Wie mehr Investitionen in den Klimaschutz gelingen

30.07.2024

Regelungsvorschläge zur Stärkung der Investitionen von Gewerblichen Wärmelieferanten in Heizungsanlagen

Aktuelles Problem: Wettbewerbliche Ungleichheit zwischen Eigenbetrieb und Gewerblicher Wärmelieferung

Die Bundesregierung hat mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) neue Anforderungen zur Modernisierung von Heizungsanlagen eingeführt, die einen wichtigen Schritt in Richtung klimaneutraler Wärmeversorgung bedeuten. Mit dem GEG werden Vorgaben für den Anteil erneuerbarer Energien gemacht. Als eine Erfüllungsoption sollen in den kommenden Jahren Wärmenetze entstehen, welche nach dem Ansatz des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) von den Kommunen zu planen sind. Die bei industriellen Fertigungsprozessen anfallende unvermeidbare Abwärme soll über Wärmenetze nutzbar gemacht werden, dafür stehen die Regelungen des Energieeffizienzgesetzes (EnEfG).

Bei Erlass des GEG hatte man sogleich die notwendigen Änderungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für Vermieter mitgedacht und einen neuen Modernisierungstatbestand mit einer eingeschränkten Umlagefähigkeit von Investitionskosten (§§ 555b, 559, 559e BGB und § 71o GEG) erschaffen. Demgegenüber ist das Recht der Gewerblichen Wärmelieferung mit seinen wesentlichen Regelungen in der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) und vor allem im Mietrecht des § 556c BGB mit seiner Wärmelieferverordnung (WLV) unverändert auf einem Stand von vor mehr als zehn Jahren.

Die neu entstandenen Mietrechtsregelungen führen dazu, dass eine Liegenschaftsversorgung mittels eines Wärmelieferungsverhältnisses bei gleichzeitiger Modernisierung der Heizung für Gebäudeeigentümer und Energiedienstleister wirtschaftlich nicht darstellbar ist. **Bei Eingehung eines Wärmelieferungsverhältnisses gibt es aktuell keine Möglichkeit, die Mehrkosten einer nach dem GEG konformen Heizungsanlage zu refinanzieren. Der Gesetzgeber diskriminiert Wärmelieferungen, obwohl diese dringend gebraucht werden. Das betrifft Fernwärme genauso wie Contracting-Modelle.**



Prämissen einer Neuregelung: Mieterschutz, Innovation und technologische Lösungsräume

Eine für die Wärmewende förderliche Rechtslage bestünde dann, wenn Vermieter Eigeninvestitionen in Heizungsanlagen tätigen können oder die wirtschaftliche Alternative haben, Wärmelieferungsverhältnisse einzugehen und wenn in beiden Fällen Mieter vor unangemessenen Kosten geschützt bleiben, geltende Mieterschutzstandards also nicht abgesenkt werden.

Der Wechsel vom Eigenbetrieb der Anlagen in eine Gewerbliche Wärmelieferung ist schon seit Jahren massiv behindert. Es braucht dringend eine Wettbewerbsgleichheit. Denn ob Eigenbetrieb, Fernwärme oder Contracting: Im Kern kommt es darauf an, vor Ort die effizienteste, wirtschaftlichste und damit sozialverträglichste Lösung zu installieren. Um das zu erreichen, muss der Gesetzgeber technologische Lösungsräume offenhalten, die mit den verschiedenartigen Geschäftsmodellen einhergehen, statt allein die Eigeninvestition von Vermietern zu privilegieren.

Der regulative Rahmen soll gleichwohl ein Investitionsrahmen sein, der die Energiewende befeuert und effiziente Technologien fördert. Die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand wird über die nächsten drei Jahrzehnte rund 10 Mrd. Euro pro Jahr kosten. Dabei liegt der Schlüssel zur Wärmewende im Bestand. Die Erreichung der Klimaziele im Gebäudebereich erfordert eine umfassende Bestandsanierung. Die Gewerbliche Wärmelieferung kann bei der Umsetzung einen maßgeblichen Baustein bilden und Effizienzen heben, die Preissteigerungen in der Wärmeversorgung in Teilen abfedern und einen technologischen Wandel ermöglichen. Der derzeitigen rechtlichen Regelungen geben das jedoch nicht her.

Lösungsvorschlag: Fairer Kostenvergleich und Umlegbarkeit von vermieterseitigen Investitionszuschüssen

Ausgangspunkt: Die Gewerbliche Wärmelieferung ist in § 556c BGB in der Weise reguliert, dass nach Umstellung auf eine Wärmelieferungsverhältnis die Kosten für den Mieter nicht höher sein dürfen als bei einem vermieterseitigen Eigenbetrieb. Dieses Gebot der Warmmietenneutralität, das den Mieter vor unangemessenen Kostensteigerungen schützt, wird in der Wärmeliefererverordnung konkretisiert. Danach muss ein Kostenvergleich der letzten drei Abrechnungsjahre angestellt werden.

Infolge der Änderungen durch das GEG werden künftig andere Technologien zur Wärmeerzeugung heranziehen sein, als in der Vergangenheit unter Verwendung von fossilen Energieträgern. Nach der Wärmelieferverordnung vergleicht man nunmehr alte Technologie mit neuer unter Verwendung erneuerbarer Energien. Das ist keine taugliche Vergleichslage mehr. Allein deshalb bedarf es einer grundlegenden Reform der Ermittlung der Warmmietenneutralität.

Der Unterschied zwischen einer Eigeninvestition des Vermieters und einer Entscheidung auf Eingehung eines Wärmelieferungsverhältnisses liegt in der Möglichkeit zur Weitergabe von Kostenpositionen. Wird ein Vermieter selbst tätig, kann er zum einen seine Aufwendungen aus der Modernisierung durch Erhöhung der Kaltmiete umlegen, des Weiteren können die Energiebeschaffungskosten innerhalb einer Betriebskostenabrechnung durchgereicht werden. Demgegenüber gilt für die Kosten einer gewerblichen Wärmelieferung die Warmmietenneutralität, d.h. der Vergleich mit den bisherigen Energiebeschaffungskosten des Vermieters. Erforderlich werdende Investitionskostenzuschüsse eines Vermieters zur Herstellung der Warmmietenneutralität können weder auf die Kaltmiete umgelegt werden noch besteht eine alternative Möglichkeit der Weitergabe.

Deshalb schlagen wir vor:

1. Auch weiterhin sollen die Kosten für die Mieter nach Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung nicht über den Kosten eines Eigenbetriebs liegen. Eine Begrenzung der umlegbaren Kosten ist analog eines Eigenbetriebs anzuwenden. Es findet ein Vergleich von Warmmiete zu Warmmiete statt.
2. Der Kostenvergleich erfolgt jedoch als Vergleich einer neuen mit dem GEG konformen, komplexeren Wärmeerzeugung auf Basis der Plan-Kosten eines Eigenbetriebs mit Kosten der Wärmelieferung zum Zeitpunkt der Umstellung.
 - Für den Eigenbetrieb werden zunächst Kosten entsprechend der unter gesetzlichen Regelung VDI 2067 Blatt 40 geplant. Im Anschluss erfolgt die Aufteilung in Investitionskosten und den daraus ergebenden möglichen Erhöhungen der (sog. Modernisierungsumlage). Daneben werden die nach Betriebskostenverordnung auf den Mieter umlegbaren Kosten ermittelt. Beide Elemente – Erhöhung der Kaltmiete und umlegbare Betriebskosten – bilden die Basis des Kostenvergleiches für den Eigenbetrieb.



- Den Kosten der Gewerblichen Wärmelieferung werden die umlegbaren Betriebskosten gegenübergestellt. Für diese Elemente gilt weiterhin das Gebot der Warmmietenneutralität. Zuschusszahlungen an den Wärmelieferanten werden bis zur Höhe der vergleichbaren Kosten für die Kaltmietenerhöhung bei Eigenbetrieb anerkannt und dienen als Grundlage der Kaltmietenerhöhung.
3. Klarstellend bleibt stets nachzuweisen, dass die Anforderungen der §§ 71 ff. GEG eingehalten werden. Auch der Modernisierungstatbestand nach § 555b BGB muss erfüllt sein.

Vorteile des Lösungsvorschlags: Mieterschutz, Wettbewerbsgleichheit und Haushaltsneutralität aus einem Guss

Der Vorschlag stellt ein Gleichgewicht zwischen Fernwärme, Contracting und Eigenbetrieb her. Für die Änderungen müssen keine Haushaltssmittel aufgewandt werden. Nicht zuletzt erhöht die Verbreiterung der Lösungen am Markt auch die Chance, das Dilemma von sozialverträglichem Wohnen und Klimaschutz im Gebäudebestand aufzulösen. Der Mieterschutz bleibt unangetastet bewahrt, während der Lösungsvorschlag zusätzliche Umsetzungs- und Finanzierungsoptionen schafft und damit die Ziele des GEG unterstützt.