

Whitepaper des **DENEFF EDL_HUB**

Neue Spielregeln für den Wärmemarkt: Gemeinsam statt gegeneinander

Berlin, 14.11.2025

KONTAKT

DENEFF EDL_HUB gGmbH

Alt-Moabit 103
10559 Berlin
Registrierter Interessensvertreter R002507

Rüdiger Lohse

Geschäftsführer DENEFF EDL_HUB
Telefon: +49 (0) 30 36 40 97 01
Mobil: +49 (0) 176 61 46 10 40
ruediger.lohse@edlhub.org

Die Wärmewende kann nur gelingen, wenn wirtschaftliche, regulatorische und soziale Rahmenbedingungen neu ausbalanciert werden. Das White Paper des DENEFF EDL_HUB zeigt, wie ein partnerschaftliches Marktdesign Investitionssicherheit und Verbraucherschutz miteinander verbindet und soziale Akzeptanz schafft – gemeinsam statt gegeneinander.

Ausgangslage und Ziel

Die Wärmewende ist ein Schlüsselprojekt der deutschen Klimapolitik. Um bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen, muss die Wärmeversorgung tiefgreifend umgebaut werden:

- bis 2030 mindestens 50 % erneuerbare Energien in der Fernwärme,
- bis 2045 vollständige Dekarbonisierung.

Dies erfordert jährlich rund 100.000 neue Wärmenetzanschlüsse, umfangreiche Investitionen in die Modernisierung bestehender Netze und einen sozial ausgewogenen Strukturwandel. Erste Projekte zeigen jedoch: Eine kostenneutrale Umstellung auf erneuerbare Wärme gelingt nicht immer.

Besonders betroffen sind Haushalte mit geringem Einkommen – rund 20 % aller Wärmekunden. Ohne flankierende Maßnahmen drohen erhebliche soziale Spannungen. Gleichzeitig benötigen Unternehmen Planungssicherheit für ihre milliarden schwere Investitionen in Infrastruktur und Erzeugungskapazitäten.

Nach dem Scheitern der AVB-Fernwärme-Novelle im Herbst 2024 ist die Verständigung zwischen Wärmewirtschaft und Verbraucherschützern festgefahren. Ziel dieses White Papers ist es, **neue, faire Spielregeln** vorzuschlagen, **die Investitionssicherheit, Verbraucherschutz und soziale Tragfähigkeit miteinander** verbinden.

Zentrale Herausforderungen

- Unzureichende Investitionssicherheit: Fehlende Regelungen für Laufzeiten, Kostenumlagen und Vertragsübergänge hemmen die Dekarbonisierung bestehender Netze.
- Starre Anforderungen an Kostenneutralität: Die bisherige Wärmelieferverordnung (WärmeLV) behindert Investitionen, da erneuerbare Systeme höhere Anfangsinvestitionen erfordern.
- Soziale Schieflagen: Einkommensschwache Haushalte können steigende Wärmekosten ohne ergänzende Förderinstrumente nicht tragen.
- Transparenzdefizite: Preisbildung, Grundpreiskalkulation und Effizienznachweise sind für Verbraucher oft nicht nachvollziehbar.
- Fehlende Konfliktlösungsmechanismen: Streitigkeiten zwischen Wärmelieferanten, Vermietern und Mietenden führen mangels Konfliktlösungsmechanismen häufig zu langwierigen Streitigkeiten und belasten das Image der dekarbonisierten Wärmeversorgung.

Empfohlene Maßnahmen

(1) Investitionssicherheit stärken

- Wiederaufnahme der in der AVB-Novelle 2024 vorgesehenen Risikoregelung (§ 3) für Gebäude- und Quartiersnetze.
- Einführung flexibler Vertragslaufzeiten, um Investitionen langfristig abzusichern und Bezahlbarkeit zu wahren.
- Regelung eines Vertragsübergangs ohne Kündigung bei Umstellung auf dekarbonisierte Wärme.

(2) Kostenneutralität realistisch gestalten

- Anpassung der WärmelV: Vergleich künftig auf Basis einer Vollkostenrechnung nach VDI 2067.
- Einbeziehung der tatsächlichen Investitions-, Betriebs- und Verbrauchskosten für eine faire Bewertung und Wettbewerbsfähigkeit auf lange Sicht.

(3) Social Contracting als neues Förderinstrument

- Einrichtung eines BEG-Moduls „Social Contracting“ für einkommensschwache Haushalte.
- Förderung von Vermietern, die auf erneuerbare Wärme umstellen und Warmmietenneutralität sichern.
- Kofinanzierung über den European Social Climate Fund.

(4) Transparenz und Vertrauen stärken

- Offenlegung der Kostenstruktur von Grund- und Leistungspreisen.
- Einrichtung einer paritätisch besetzten Schlichtungsstelle Wärme als vorgerichtliche Konfliktinstanz.

(5) Faire Preisbildung sicherstellen

- Orientierung der Preisanpassungsregeln an den tatsächlichen Kostenentwicklungen.
- Aufbau einer gemeinsamen Arbeitsgruppe aus Wärmewirtschaft und Verbraucherschutz zur Entwicklung praxistauglicher Formeln.
- Erweiterung der Transparenzplattform um Cluster für dekarbonisierte Netze zur besseren Vergleichbarkeit.

(6) Effizienz und Betriebsführung nachvollziehbar gestalten

- Verpflichtender Nachweis von Effizienzsteigerungen (z. B. über Jahresnutzungsgrade).
- Begrenzung von Betriebsführungscontracting auf maximal zwei Heizperioden mit transparenter Kostenaufschlüsselung.

Politische Implikationen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen bilden einen integrierten Ansatz aus Regulierung, Förderung und Dialogmechanismen.

Sie können als Grundlage für folgende politische Initiativen dienen:

- Fortschreibung der AVB-Fernwärme mit Fokus auf Investitionsschutz und Vertragsklarheit,
- Novellierung der WärmeLV zur Integration der Vollkostenrechnung und neuen sozialen Komponenten,
- Erweiterung der BEG-Förderkulisse um das Modul „Social Contracting“,
- Etablierung einer Schlichtungsstelle Wärme analog zu bestehenden Strukturen im Strom- und Gasmarkt.

I. AVB-Fernwärme – Investitionssicherheit und Dekarbonisierung ermöglichen

Problemstellung: Fehlende Investitionssicherheit: Bei bestehenden (nicht abgeschriebenen) oder bereits dekarbonisierten Wärmenetzen müssen die Investitions- und Wärmeherstellungskosten weiterhin auf die angeschlossenen Verbraucher umgelegt werden können. Die aktuelle Fassung der AVB-FW gibt Verbrauchern weitreichende Möglichkeiten, Leistung zu reduzieren oder zu kündigen. Werden diese Rechte genutzt, gefährdet das den Rückfluss geplanter Investitionen und damit die Wirtschaftlichkeit kleiner und mittlerer Netze.

Lösungsansätze:

Damit Investitionen nicht mit hohen Risikoaufschlägen kalkuliert werden müssen – was die Preise für Verbraucher erhöht – braucht es **klare Rückzahlungs- und Absicherungsmöglichkeiten** über die Vertragslaufzeit, in der die Investitionen abgeschlossen werden. **Die AVB-Novelle vom August 2024 enthielt bereits einen sinnvollen Ansatz (§ 3): eine besondere Risikoabsicherung für Gebäude- und Quartiersnetze. Diese Regelung sollte in der neuen Fassung der AVB-Fernwärme wieder aufgenommen werden.**

Lange Laufzeiten ermöglichen, wenn dies der Bezahlbarkeit dient: Werden Wärmenetze dekarbonisiert, können längere Laufzeiten eine sehr sinnvolle Option sein, um die Bezahlbarkeit der Wärmelieferung zu ermöglichen. Dabei kann durch das Verteilen der Erstinvestition auf eine längere Laufzeit der jährliche Betrag des Leistungs- und Grundpreises geringer gehalten werden, als dies bei kurzen Laufzeiten der Fall ist. Dabei sollte den Verbrauchern die Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Laufzeiten gegeben werden, so wie dies in §1 der AVB FW bereits heute geregelt ist. Diese Regelung sollte weiterhin beibehalten werden.

Weiterhin sollte geregelt werden, wie **Preisanpassungen** funktionieren, wenn ein bestehender fossiler Vertrag auf dekarbonisierte Wärme umgestellt wird. Bisher ist für eine Preisneufestlegung meist eine Vertragskündigung erforderlich – auch wenn alle Beteiligten das Dekarbonisierungskonzept gemeinsam entwickelt haben.

Eine Lösung für einen *Vertragsübergang ohne Kündigung* unter bestimmten Prämissen würde die Umsetzung von Investitionsentscheidungen beschleunigen und die Ziele der kommunalen Wärmeplanung (50 % EE bis 2030, 100 % bis 2045) realistischer machen.

II. Wärmelieferverordnung – Kostenneutralität realistisch gestalten

Problemstellung: Die Wärmelieferverordnung schützt Endverbraucher, indem sie verlangt, dass die Kosten einer Wärmelieferung die bisherigen Heizkosten nicht übersteigen. Diese Regel kann bei Umstellung auf dekarbonisierte Wärme künftig oft nicht eingehalten werden, weil erneuerbare Systeme höhere Investitionen erfordern.

Lösungsansätze:

Damit Investitionen nicht weiter ins Stocken geraten, sollte **ein transparenter, rechnerischer Nachweis der Kostenneutralität** möglich werden.

Der bereits von den Wärmeverbänden vorgeschlagene pauschale Zuschlag von bis zu 50 ct/m² und Monat dürfte bei kleineren und mittleren Netzen häufig nicht ausreichen.

Daher schlagen wir vor, bei der Vorbereitung der Entscheidung für eine Umstellung als Kriterium den **Kostenvergleich auf Basis einer Vollkostenrechnung nach VDI 2067** einzuführen – zwischen einer fiktiven GEG-konformen Eigenheizung und dem realen Wärmeangebot. Dabei sollten sich die Kostenansätze der Vollkostenrechnung an den faktischen Kosten orientieren. So entsteht **Nachvollziehbarkeit** für alle Beteiligten und eine Grundlage für faire Preisbildung. Dieses Rechenverfahren ist in der Vergangenheit bereits bei der Umstellung von Heizöl- und Kohle auf Erdgasheizungen eingesetzt worden. Eine Plausibilisierung könnte über die im weiteren Verlauf des White-Papers vorgestellte Preis-Schlichtungsstelle erfolgen. Damit ist jedoch noch keine Rechtssicherheit gegeben. Widersprüche könnten insbesondere bei der ersten Abrechnung erfolgen. Wir empfehlen daher, wenn dies möglich ist, verbleibende Unsicherheiten auszuräumen, indem die Fortschreibung der Wärmepreise über die kommenden Abrechnungsperioden mit den tatsächlichen Eigenkosten zu hinterlegen und im Zweifel auch nachzuweisen (wie als Option im Entwurf zur Novelle der AVB FernwärmeV genannt).

III. Social Contracting – Wärme für alle bezahlbar machen

Problemstellung: Regulatorische Maßnahmen allein reichen nicht aus, um die Wärmewende für einkommensschwache Haushalte bezahlbar zu halten, hier braucht es gezielte **soziale Flankierung** als weiteren Baustein.

Lösungsvorschlag: Einkommensschwache Haushalte erhalten zeitlich befristete Zuschüsse zur Sicherung der Kostenneutralität beim Wechsel auf dekarbonisierte Wärme. Beantragt werden die Zuschüsse von Vermietenden im Zuge eines Vertrags zur Wärmelieferung, der die entstehenden Mehrkosten durch Erneuerung der Wärme auf die Mietenden umlegen will. Der Zuschuss hilft dem Vermieter dabei, die Warmmiete der jeweiligen Wohnung mit einem Einmalzuschuss über die Laufzeit der Wärmelieferung des *Social Contracting* nicht anzuheben.

Durch die Kombination von **Social Contracting** und gezielter Förderung können die Mittel der **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** deutlich effizienter eingesetzt werden: Sie kommen dort zum Einsatz, wo die größten energetischen Defizite bestehen – in unsanierten oder schlecht sanierten Gebäuden – und bewirken somit den höchsten Klimanutzen pro Förder-Euro. Die Refinanzierung der Zuschüsse könnte auch über den **European Social Climate Fund** erfolgen, während die nationale Förderung über ein eigenes BEG-Modul abgewickelt werden kann. So wird sozialer Ausgleich geschaffen, ohne die begrenzten BEG-Mittel zusätzlich zu belasten.

IV. Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Grundpreise

Problemstellung: Verbraucher wünschen sich die Nachvollziehbarkeit von Investitionen sowie der Kosten des Grundpreises einer Wärmeversorgung.

Lösungsvorschlag: Bei Energiedienstleistungs- und Contractingverträgen besteht ein direkter Zusammenhang zwischen Investition und Grundpreis: eine Investition in eine Wärmeversorgung wird mit einem Gebäudeeigentümer oder einem Quartier abgestimmt, die Investitionskosten ermittelt, Fördermittel beantragt und abgezogen, und die Investitionskosten auf die Vertragslaufzeit in Form des Grund- oder Leistungspreises verteilt. Bei Fernwärmeverträgen in großen Fernwärmenetzen ist dieser direkte Zusammenhang häufig nicht gegeben. Damit Verbraucher die Preisstruktur besser verstehen, sollte der Zusammenhang zwischen Investitionen, Laufzeit und Grundpreis **offen dargelegt** werden. Wir schlagen vor, dass künftig im Rahmen der Anbahnung von Wärmelieferungen und des **Nachweises der Kostenneutralität** auch die Kostenbestandteile des Grundpreises transparent aufgelistet werden und damit dem Bedarf der Verbraucherseite nach Transparenz nachgekommen werden kann. Diese Transparenz schafft Vertrauen – sowohl bei Eigentümern als auch bei Mietenden.

V. Vertragslaufzeiten und Einführung neuer Preisanpassungsregeln in bestehenden Verträgen

Problemstellung: Die Verbraucherseite wünscht grundsätzlich eine kürzere Vertragslaufzeit bei Wärmelieferverträgen, eine Einführung von neuen Preisanpassungsregeln in laufenden Verträgen bei teilweiser oder vollständiger Umstellung auf erneuerbare Wärmequellen wird kritisch bewertet. Bei den Wärmeversorgungsprojekten der Energiedienstleistung, in Gebäuden und Quartieren, werden Projekte, Investitionskosten und Vertragslaufzeiten gemeinsam mit den Gebäudebesitzenden abgestimmt. Dabei werden in der Regel in Anlehnung an die AVB-Fernwärme mehrere Vertragslaufzeiten zur Auswahl angeboten. Um das Wirtschaftlichkeitsgebot zu erfüllen, werden häufig die Angebote mit längeren Vertragslaufzeiten ausgewählt, da hier die jährlichen Belastungen für die Verbraucher durch die auf längere Zeit verteilten Investitionen geringer ausfallen.

Lösungsvorschlag: Wir befürworten, die bestehenden Regelungen der AVB-Fernwärme beizubehalten: Diese sieht eine Wahlmöglichkeit zwischen Standardlaufzeiten (zehn Jahre) und längeren Vertragsbindungen vor. **Längere Laufzeiten sind insbesondere bei den hohen Investitionen in die Dekarbonisierung der Wärme notwendig, um bezahlbare Wärme anzubieten**, kürzere Laufzeiten bedeuten höhere jährliche Kosten für die Verbrauchenden.

VI. Preisanpassungsregeln – faire und transparente Abbildung der tatsächlichen Kostenentwicklung bei Bestandsanlagen und neuen, dekarbonisierten Netzen

Problemstellung: Die Verbraucherseite bemängelt, dass bei Nachprüfung strittiger Preisanpassungsregeln festgestellt wurde oder nahe liegt, dass die in der einschlägigen Rechtsprechung zur AVB-Fernwärme geforderte Ähnlichkeit zu den tatsächlichen Kostenverhältnissen häufig nicht gegeben sei und wünscht, dass in Energiedienstleistungsverträgen die Anbieter künftig sicherstellen, dass die Preisanpassung sich an den tatsächlichen Kostenverhältnissen orientiert.

Problemstellung Bestandsanlagen: Da die Beschaffungskosten zur Erzeugung der Wärme variieren, ist eine **differenzierte Betrachtung der Preisanpassungsregeln** notwendig. In

(fossilen) **Bestandsanlagen** kann auf langjährige Erfahrungen mit den Anlagen und der Beschaffung von fossilen Brennstoffen entweder über langjährige Lieferverträge, mittel- oder kurzfristige Börsenhandelswerte zurückgegriffen werden. In 2022/23 wurden durch den extremen Preisanstieg insbesondere die Preisanpassungsmodelle auffällig, die größere Anteile in kurzzeitigen Beschaffungswegen z.B. über die Börse abgebildet haben.

Lösungsvorschlag für Bestandsanlagen: Der DENEFF EDL_HUB unterstützt den Ansatz, die Anpassung der Preise konsequent konform zur Rechtsprechung zur AVB-Fernwärme durchzuführen.

Problemstellung in neuen dekarbonisierten Wärmenetzen in Gebäuden und Quartieren werden die bisherigen Preisanpassungsregeln für fossile Energien weitgehend durch neue, bisher auch kaum mit Erfahrungen hinterlegte Regeln hinterlegt: diese Regeln sollen dann für Verbraucher und Lieferant transparent und fair die zukünftige Entwicklung der Preise für Wärmepumpenstrom, die Kosten für die Nutzung von Geothermie etc. nachführen. Hier stehen die Wärmelieferanten auch vor erheblichen Unsicherheiten: wie werden sich die Preise für Wärmepumpenstrom bei Umsetzung eines flexiblen Strommarkts entwickeln, welche Kosten tatsächlich in der Geothermienutzung entstehen etc.

Lösungsvorschläge für neue, dekarbonisierte Wärmenetze:

Auch bei neuen bzw. dekarbonisierten Wärmenetzen sollten Preisbildungsregeln AVB-FW und Rechtsprechungskonform sein. Wenn Unsicherheiten zu groß sind, die Wärmeversorgung eine gewissen Größe hat, die diesen Aufwand rechtfertigt, kann auch über eine begrenzte Zeit die Preisanpassung über die nachgewiesenen Kosten des Wärmelieferanten für die Wärmeversorgung erfolgen. Hierzu wurde in dem AVB-Fernwärme-Entwurf im Juli 2024 bereits in § 24 eine gute Formulierung angeboten, die übernommen werden kann (siehe auch Punkt 2).

Bei Anlagen mit mehreren Erzeugern und Wärmequellen empfehlen wir, die Möglichkeit zu schaffen, die Anteile der einzelnen Wärmequellen nach Bedarf anpassen zu können. Dies hat den Vorteil, dass die Preisbildung, neben der Entwicklung der Bezugskosten, auch den Anteil der jeweiligen Wärmequelle im aktuellen Jahr transparent abbildet.

b) eine gemeinsame Arbeitsgruppe aus Wärmewirtschaft und Verbraucherschutz könnte gängige Preisanpassungsformeln einem „Stresstest“ unterziehen und praxistaugliche Modelle entwickeln.

c) ebenso sollte die Gewichtung des „Marktelements“ in den Preisanpassungsregeln gemeinsam anhand der Entwicklung des Energiemixes in den Wärmenetzen angepasst werden. Bei kleinen dekarbonisierten Wärmeerzeugungsanlagen, insbesondere in Gebäudenetzen, könnte auf den Einsatz des Marktelements komplett verzichtet werden.

VII. Nachvollziehbarkeit des Wirtschaftlichkeitsgebots – faire Maßstäbe und Vergleichbarkeit auch für die dekarbonisierte Wärme sicherstellen

Problemstellung: Seitens der Verbraucherseite wird darauf hingewiesen, dass bei der Umstellung auf die gewerbliche Wärmelieferung vor allem für Mietende wenig Transparenz und Teilhabe möglich ist: der Vermietende trifft eine Entscheidung, deren wirtschaftliche Folgen die Mietenden zu tragen haben. Daher gibt die WärmeLV über das Wirtschaftlichkeitsgebot vor, dass eine Wärmelieferung kostenneutral sein muss, also nicht teurer sein darf als die bisherigen Kosten der Beheizung eines Gebäudes.

Wenn Mietende nachprüfen wollen, ob das Wirtschaftlichkeitsgebot bei Umstellung auf die Wärmelieferung eingehalten wurde, ist dies in der Praxis anhand der vom Vermieter

weitergegebenen Informationen kaum möglich, bei vermuteter Unwirtschaftlichkeit liegt die Beweislast bei den Mietenden. Die Verbraucherseite schlägt hier vor, die Transparenzplattform stärker als Vergleichsgröße zu nutzen.

Bei der Umstellung von „bisher fossiler Heizung“ auf „dekarbonisierte“ oder „GEG-konforme“ Wärme ist dieser Nachweis der Kostenneutralität in der Regel nicht führbar, da die dekarbonisierte Wärme in den meisten Fällen teurer sein wird.

Situation: Die Kommunikation zwischen Vermietern und Mietern ist in der Wärmelieferverordnung erläutert und in der Heizkostenverordnung ausführlich geregelt, die Informationspflichten des Vermieters sind dabei recht genau umrissen. Gleichwohl kommen dem offensichtlich nicht alle Vermieter ausreichend nach.

Die Umstellung der Wärmelieferverordnung ist dringend notwendig jedoch bisher nicht erfolgt. Bisher mussten in der Wärmelieferverordnung über das Wirtschaftlichkeitsgebot fossile Kesselanlagen mit fossilen Wärmeangeboten vergleichen. Nun muss der Übergang aus abgeschriebenen fossilen Kesselanlagen in neu investierte Wärmeerzeuger für erneuerbare Energien neugestaltet werden. Beim direkten Vergleich kann die Kostenneutralität nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot in den meisten Fällen nicht erreicht werden. Ziel ist ein transparentes, faires Verfahren zu finden, mit dem der Nachweis geführt werden kann, dass damit das Wirtschaftlichkeitsgebot erfüllt wird und die wirtschaftlichste Lösung zum Einsatz kommt. Das löst aber nicht die Frage, ob Haushalte mit geringem Einkommen sich die neue dekarbonisierte Wärme auch leisten können. Daher muss ein Instrument beigestellt werden, das die entstehenden Mehrkosten gegenüber der alten fossilen Heizungsanlage für Haushalte mit geringem Einkommen leistbar macht.

Lösungsvorschläge:

- a) **Informationen zum Wirtschaftlichkeitsgebot:** Abstimmung mit dem Mieterbund und der Wohnungswirtschaft, wie die Informationen für die Erfüllung des Wirtschaftlichkeitsgebots für Mietende vom Wärmelieferanten über den Vermietenden an die Mietenden weitergegeben werden können.
- b) **Vergleichbarkeit beim Übergang von fossiler Heizung auf dekarbonisierte Wärmeangebote:**
 - a. Die Umstellung der Vergleichsberechnung für den Nachweis des Wirtschaftlichkeits- und Kostenneutralitätsgebots über den Vergleich eines fiktiven GEG-konformen Istzustands und des GEG-konformen Wärmeangebots in einer normierten Vollkostenrechnung nach VDI 2067. Dabei werden die Investitions- und Kapitalkosten, betriebs- und verbrauchsgebundene Kosten einer dezentralen Wärmeerzeugungsanlage z.B. einer Wärmepumpe rechnerisch ermittelt und mit dem Wärmeangebot, ebenfalls mindestens GEG-konform verglichen. Das Rechenverfahren ist bewährt, es muss sichergestellt werden, dass die Berechnung der fiktiven regenerativen dezentralen Anlage plausibel ist.
 - b. Bei der Umstellung der Vergleichsberechnung ist gegenseitiges Vertrauen notwendig. Um dieses Vertrauen aufzubauen, empfehlen wir die **Schlichtungsstelle** aktiv mit einzubeziehen und strittige Fälle auch dort zu klären. Weiter besteht auch (siehe Punkt 2) die Möglichkeit des Nachweises der Eigenkosten (wie im Entwurf zur Novelle der AVB FW (August 2024) beschrieben).
- **Rolle der Transparenzplattform bei der Umstellung auf dekarbonisierte Wärme:** Bisher sind lediglich rund 30% aller Wärmenetze in der Transparenzplattform erfasst, davon fast ausschließlich fossile Bestandsnetze. Eine intensivere Nutzung der Transparenzplattform ist dann sinnvoll, wenn a) alle Wärmenetze ihre Daten eingeben und

- b) Wärmepreise über gut ausgeprägte Cluster anhand von Clusterkriterien verglichen werden können. Ein Vergleich eines neu gebauten dekarbonisierten Wärmenetzes in einem Quartier mit einem großen, abgeschriebenen Fernwärmenetz wäre für Verbraucher komplett irreführend. Wir schlagen die Erstellung eines gemeinsamen Vorschlags mit dem vzbv (z.B. anhand ihrer Umfragedaten) für eine sinnvolle Clusterung vor. Dabei sollten vor allem die bereits teilweise oder ganz dekarbonisierten Wärmenetze besonders berücksichtigt werden. Einen starren Preisdeckel, der sich aus der Transparenzplattform ableitet, halten wir für nicht zielführend: die Erfahrungen in den Niederlanden zeigen, dass starre Preisdeckel die Dekarbonisierungsinvestitionen gebremst und viele Netze unwirtschaftlich gemacht haben.
- c) **Soziale Sicherung:** Die Maßnahmenvorschläge und die vorhandenen Förderinstrumente verhindern nicht, dass die dekarbonisierte Wärme mehr kosten wird als die bisherigen fossilen Wärmeversorgungen. Um die Leistbarkeit der dekarbonisierten Wärme auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen sicherzustellen, muss ein zusätzliches Förderinstrument im Förderprogramm BEG eingerichtet werden. Die Mittel für dieses neue Modul könnten sich z.B. aus dem European Social Climate Fund speisen. Dieses neue Modul „*Social Contracting*“ unterstützt Vermietende im unteren bis mittleren Preissegment des lokalen Mietspiegels, die Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung und dekarbonisierte Wärme umsetzen wollen und dabei ihre Vermietungsangebote wärmietenneutral halten wollen (siehe Punkt 3). Damit wird sichergestellt, dass faire Wärmeangebote, die vorher im Zuge des Wirtschaftlichkeitsgebots auf Wirtschaftlichkeit überprüft wurden, vom Vermieter in Anspruch genommen werden können und damit die Warmmiete kostenneutral gehalten werden kann.

VIII. Kostenneutralität nach WärmeLV – Preissprünge vermeiden

Problemstellung: Die Verbraucherseite berichtet von zahlreichen Fällen, bei denen direkt nach Umstellung auf gewerbliche Wärmeangebote teilweise hohe Preisanstiege zu verzeichnen waren und regt an, die Wärmepreise für 12 bis 24 Monate einzufrieren.

Situation: Die Anpassung von Preisen unterliegt den Preisanpassungsregeln (Preisgleitklauseln) und sollte gemäß AVB-FernwärmeV erfolgen. Dabei wird festgelegt, dass für einen fossil erzeugten Wärmepreis ein Gaspreisindex gebildet wird, der sich auf die vom Statistischen Bundesamt erfasste Entwicklung der Gaseinkaufskonditionen, beispielsweise der letzten sechs Monate, stützt. Auf Grundlage dieses Index wird der Wärmepreis angepasst. Das erfolgt z.B. halbjährlich oder jährlich. 2022 und 2023 wurde besonders oft beobachtet, dass nach erfolgter Überprüfung des Wirtschaftlichkeitsgebots sich aufgrund der sprunghaft angestiegenen Brennstoffpreise die Wärmepreise bei der nächsten Preisanpassung ebenso nach oben bewegt haben. Dabei darf aber angenommen werden, dass diese angestiegenen Brennstoffpreise auch die bisherige Versorgung über einen fossilen Kessel ebenso verteuert hätten, sich also an der Grundlage der Entscheidung nichts geändert haben dürfte.

Lösungsvorschlag:

Ein Einfrieren der Wärmepreise für 12 bis 24 Monate ist aus der Sicht der Energiedienstleister prinzipiell in einzelnen Fällen und in Abstimmung machbar. Jedoch würde dann über die Entwicklung der Brennstoffpreise der Effekt einer sprunghaften Anpassung ebenso auftreten: denn der Preisindex des Statistischen Bundesamtes „läuft“ in der Zeit weiter und im Zweifel muss der Wärmelieferant in der „eingefrorenen“ Zeit höhere Kosten für Brennstoffe vorfinanzieren, was grundsätzlich mit dem jeweiligen Wärmelieferanten abgestimmt werden muss.

Wir schlagen daher vor, vom Einfrieren der Wärmepreise nach Umstellung auf die gewerbliche Wärmelieferung als Standardlösung abzusehen, sondern in der Überprüfung des Wirtschaftlichkeitskriteriums eine Variante „was passiert, wenn der Einstandspreis für Brennstoff x oder Strom y um 20% teurer/billiger wird“ beizufügen, die die Unsicherheit auf der Verbraucherseite beseitigt.

IX. Effizienzverbesserungen nach § 556c BGB – Nachweis und Vertrauen

Problemstellung: Die Verbraucherseite merkt an, dass der Sinn von Energiedienstleistungen, der Effizienzgewinn, häufig nicht nachgewiesen wird. Mietende und Verbraucher sollten nachvollziehen können, ob Effizienzsteigerungen auch eintreten.

Situation: Das Geschäftsmodell der Wärmelieferung sieht vor, dass der Energiedienstleister sich festlegen und sicherstellen muss, wieviel Energie er für die Bereitstellung einer Kilowattstunde Wärme oder Strom etc. aufwenden darf, dies ist Grundlage für die Kalkulation seines Wärmepreises, und für die Anpassung des Wärmepreises über die Preisanpassungsregeln. Der Eigenbetrieb einer Kesselanlage, auch Wärmepumpenanlage durch den Vermieter gestaltet sich, abgesehen von einigen wenigen professionell betreuten Anlagen, so, dass die Anlagen unkontrolliert, häufig falsch eingestellt betrieben werden. Hierzu hatte im Zuge der Einführung der Wärmelieferungsverordnung eine Erfassung einer relevanten Menge von Bestandsanlagen im Eigenbetrieb Ergebnisse geliefert, die eine hohe Unwirtschaftlichkeit des Eigenbetriebs nahelegen¹

Lösungsvorschlag: Wir schlagen vor, bei der Übernahme von Bestandsanlagen in die gewerbliche Wärmelieferung einen Wert für die Energieeffizienz der Bestandsanlage bei Übernahme und einen zweiten Zielwert für den Betrieb in der Wärmelieferung anzugeben. Dieser Effizienzwert sollte den Jahresnutzungsgrad, das Verhältnis der erzeugten Wärme zur dafür eingesetzten Energie, angeben. Da im Bestand die Heizungsanlagen diesen Wert in der Regel nicht erfassen, muss dann im individuellen Fall abgestimmt werden, wer die Kosten für die Installation einer Messung der Wärme in der Bestandsanlage übernimmt. Gegebenenfalls kann dies im Rahmen eines Betriebsführungsvertrags erfolgen.

Für Mehrfamilienhäuser empfehlen wir bei geklärter Kostenträgerschaft des Vermietenden, Wärmehäufiger zur Abtrennung der Warmwasserkosten und zur Erfassung der erzeugten Wärmemenge zu installieren. Dies bietet mehrere Vorteile: Der tatsächliche Nutzungsgrad der Anlage ließe sich präzise bestimmen, Kostenvergleiche nach WärmeLV müssten nicht länger auf Schätzungen beruhen, und die Anlagendimensionierung könnte auf Grundlage real gemessener Daten erfolgen. Zudem wäre ein klarer und nachvollziehbarer Vorher-nachher-Vergleich bei Effizienzmaßnahmen möglich, was die Transparenz und Nachweisbarkeit energetischer Verbesserungen erheblich steigert.

¹ Prof. Griwenitschius et al. 2014/15: Ermittlung von anerkannten Pauschalwerten für den Jahresnutzungsgrad von Heizungsanlagen).

X. Betriebsführungscontracting – Transparent gestalten

Problemstellung: Die Verbraucherseite bemängelt lange laufende Betriebsführungscontractingverträge, bei denen nicht nachvollziehbar sei, wieso nicht weiterhin die Betriebskosten der Heizungsanlage, sondern Wärmepreise zur Abrechnung kommen.

Situation: Das Betriebsführungscontracting ist in der Regel zeitlich begrenzt und dient dazu, eine übernommene Bestandsanlage auf die Umrüstung auf eine GEG-konforme Heizungsanlage vorzubereiten. Dabei werden häufig die Umstellungsfristen nach GEG genutzt. Bei der Übernahme bestehender Anlagen fallen zusätzlich zu den bisherigen Erdgas-, Strom-, Wartungskosten auch Kosten für die Beseitigung von Mängeln, Störungsdienst sowie zur Sicherstellung einer Mindesteffizienz der Anlage an.

Lösungsvorschlag: Wir schlagen vor, dass bei Übernahme von veralteten Wärmeerzeugern im Bestand der Energiedienstleister einen befristeten Betriebsführungscontractingvertrag anbieten sollte. Dabei klärt der Energiedienstleister, ob er investive Maßnahmen umsetzen muss, um die Mindestanforderung für ein Betriebsführungscontracting (Jahresnutzungsgrad > 80%) zu erreichen. Daher schlagen wir vor, das Betriebsführungscontracting nicht generell aus der Wärmelieferverordnung herauszunehmen. Jedoch sollte die Laufzeit von Betriebsführungscontracting im Regelfall bis zu einer Heizperiode, in Ausnahmen maximal zwei Heizperioden betragen. Weiter schlagen wir vor, bei Abschluss eines Betriebsführungscontractingvertrags für Vermieter und Mietende die Kostenpositionen in einer Übersicht transparent zu machen.

XI. Einrichtung einer Schlichtungsstelle als niedrighschwellige und vorgerichtliche Instanz für die schnelle Klärung von Problemen zwischen Verbrauchern und Wärmewirtschaft

Problemstellung: Die Verbraucherseite fordert die Einrichtung einer Preisaufsicht, die Wärmepreise regelmäßig überprüft und bei Streitigkeiten angerufen werden kann.

Situation: Bisher stehen Verbrauchern bei Fragen und Problemen mit Wärmepreisen, Nachzahlungen etc. die Verbraucherzentralen in den Bundesländern und die Bundesstelle als Anlaufstellen zur Verfügung. Die Verbraucherzentrale hat in der Vergangenheit auch kartellrechtliche Überprüfungen auf den Weg gebracht. Im individuellen Fall bleibt Verbrauchern nur die Möglichkeit, vor Gericht zu klagen, was jedoch eine erhebliche Vorleistung voraussetzt.

Lösungsvorschlag: Wenn es gelingt, die Rahmenbedingungen im Wärmemarkt so auszurichten, dass Investitionssicherheit entsteht und der Markt an Dynamik gewinnt, ist es sinnvoll, bewährte Instrumente aus dem Energiemarkt – etwa aus den Bereichen Strom und Erdgas – zu übernehmen. Diese können dazu beitragen, Konflikte zwischen Verbrauchenden und Anbietenden frühzeitig und niedrighschwellig zu entschärfen. Wir schlagen vor, eine paritätisch besetzte „Schlichtungsstelle“ einzurichten. Im Streitfall kann in der „Schlichtungsstelle“ eine detailliertere Betrachtung für den konkreten Einzelfall gemeinsam mit dem Wärmeversorger und Verbrauchern erfolgen und langwierige, für beide Seiten aufwändige und hoch bürokratische gerichtliche

Auseinandersetzungen vermieden werden. Diese Einrichtung kann sich im ersten Schritt als Arbeitsgruppe mit einer einfachen Satzung konstituieren und, wenn der Wärmemarkt eine entsprechende Größe erreicht hat, eine aufwändigere Struktur geben, wie dies z.B. bei den Schlichtungsstellen für Erdgas und Strom der Fall ist. Verbrauchende können, können auch Mietende sein, auch wenn diese nicht direkt in einem Wärmelieferverhältnis mit dem Wärmelieferanten stehen. Hier kann nach Prüfung ein regionaler Mieterverein oder der Mieterbund einen Fall zur Prüfung einbringen.

Whitepaper