

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
Herrn Claus Christian Claussen
Vorsitzender
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/4164

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

10. Dezember 2024

Stellungnahme Entwurf eines Gesetzes zu Änderung des EWKG Drs. 20/2553 und 20/2610

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

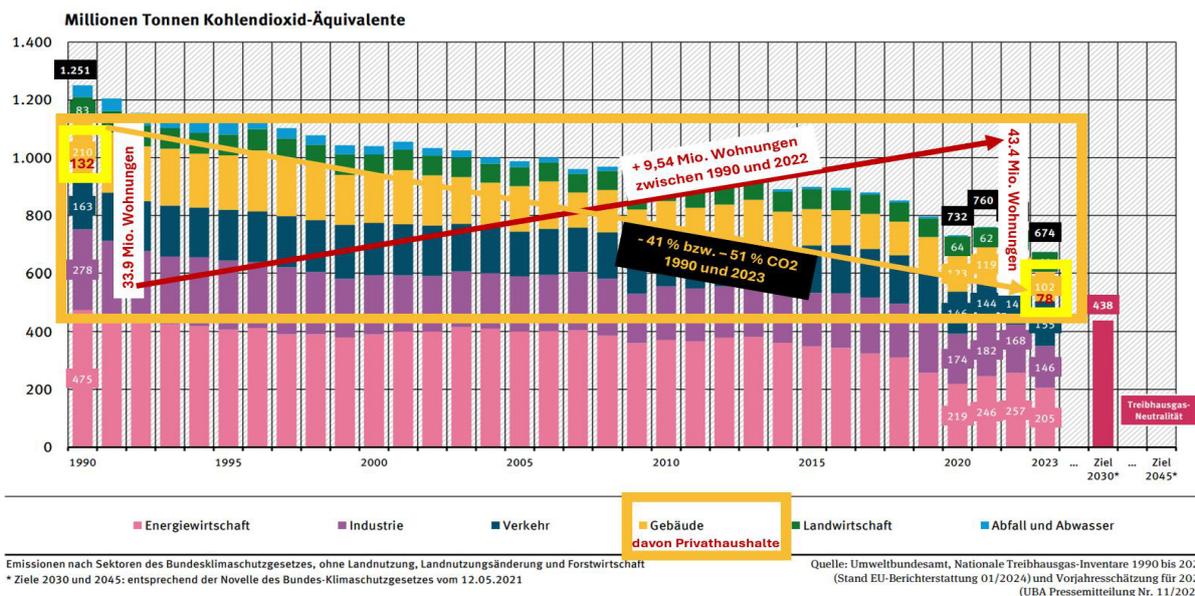
für die Einbindung vielen Dank. Unsere Mitglieder als langfristig orientierte Bestandshalter pflegen und bewirtschaften 1/3-tel des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,41 Euro stehen sie bisher für gutes, bezahlbares Wohnen. Zum Vergleich: Der Zensus 2022 hat für Schleswig-Holstein bzw. Hamburg 7,41 Euro bzw. 9,16 Euro festgestellt. Unsere Mitglieder sind also Vermieter mit (sozialen) Werten. Dafür investieren sie kontinuierlich gut 2 Milliarden Euro jährlich in den Neubau und Bestandserhalt. Dabei gelang es ihnen bisher noch, bezahlbares Wohnen und die Notwendigkeit wenigstens kostendeckend zu arbeiten, auszubalancieren. Zudem sichert ihr Engagement Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe/Handwerk. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt gut 440 Mitglieder.

Klimaschutz passiert, wo gehandelt werden kann, weil die Folgen akzeptiert werden.

Klimaschutz ist kein nice-to-have. Klimaschutz heißt auch, Verantwortung für kommende Generationen zu übernehmen. Klimaschutz passiert, wo gehandelt und gesellschaftlich akzeptiert wird, dass dieses Handeln unabdingbar Konsequenzen hat. Eine breite gesellschaftliche Akzeptanz ist zentral auch für die praktische Umsetzbarkeit des Zieles Klimaneutralität. Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft im VNW handelt. In den letzten Jahrzehnten haben die Unternehmen entlang der jeweiligen ordnungsrechtlichen Standards kontinuierlich *auch* an der Verbesserung der Energieeffizienz ihres Gebäudebestandes gearbeitet. Viel wurde erreicht, belegt unter anderem durch die Schlussbilanz des 2020 ausgelaufenen Klimapakts der Landesregierung. Das heißt, der über den Gebäudebestand gemessene spezifische Kilowattstundenverbrauch je Quadratmeter ist deutlich gesunken. Ebenso die die CO₂-Emissionen. Dafür mussten etliche Milliarden Euro allein in Schleswig-Holstein investiert werden. *Eine* zwangsläufige Konsequenz waren steigenden Wohnkosten. Klimaschutz ist bis heute leider keine wärmietenneutrale Win-Win-Situation.

Das unsere Mitglieder nicht allein sind, mit ihrem Engagement, zeigt folgende Grafik.

Emission der von der UN-Klimarahmenkonvention abgedeckten Treibhausgase



Laut Umweltbundesamt sind seit 1990 deutschlandweit die Emissionen von Gebäuden um 51% gesunken, während gleichzeitig der Wohnungsbestand aber um 28% gewachsen ist. Im Ergebnis heißt das, deutlich mehr dringend benötigte Wohnfläche und trotzdem sinkende Emissionen.

Der verbleibende Weg zur Klimaneutralität bis 2040 ist noch einmal anspruchsvoller.

- Mit Blick auf die praktisch umsetzenden Kapazitäten (u.a. Planer|Handwerk|Bauwirtschaft).
- Mit Blick auf die noch zu stemmenden Investitionen (Kapital).
- Mit Blick auf die wohnraumbezogenen Kostenfolgen (Kaufpreise|Mieten|Betriebskosten).
- Mit Blick auf die gesellschaftliche Akzeptanz (Sorge vor weiter steigenden Wohnkosten).

Leider thematisiert das EWKG die Kostenfolgen völlig unzureichend.

Die, die die Kosten der praktischen Umsetzung tragen sollen, haben unserer Überzeugung nach ein Recht auf ein Stück Klarheit darüber, was im Zuge der Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben auf sie zukommt. Leider geht der Gesetzentwurf lediglich in abstrakter Form auf Kostenfolgen für das Land, die Energiewirtschaft und die Verwaltung ein. Rein gar nichts wird zu Kostenfolgen z.B. für Gebäudeeigentümer/Gebäudenutzer gesagt. Obgleich dem Gebäudesektor eine zentrale Rolle für die Erreichbarkeit des Gesamtziels Klimaneutralität zugewiesen wird und die Studienlage transparent/eindeutig ist ([u.a. Machbarkeitsstudie SH im Auftrag des SHGT >](#)).

Wir stellen deshalb das Hauptziel des EWKG nicht in Frage (Klimaneutralität).

Wir mahnen aber eine ehrliche/öffentliche Kommunikation auch der Kostenfolgen an.

Als Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft, die dem bezahlbaren Wohnen verpflichtet ist, *müssen* wir über die Konsequenzen sprechen. Denn um den Umbau des gesamten Wohnungsbestandes auf Klimaneutralität bezahlen zu können, wird dieser in der Breite teurer werden müssen. Und das bei Anerkennung des Zeitziels 2040 binnen weniger Jahre. Woraus könnten die nötigen Mittel sonst finanziert werden? Förderung, die einen Teil der Kosten übernimmt, kann für Entlastung sorgen. Angesichts der Größe und zeitlichen Dimension der Aufgabe ist aber auszuschließen, dass einsetzbare Fördermittel im benötigten Volumen verfügbar sein werden. Womit also planen? Die *Nutzer* von Wohnraum (ob private Selbstnutzer oder Mieter) werden ihren Beitrag zur Erfüllung des gesetzlichen Klimazieles leisten müssen. Ohne eine breite gesellschaftliche Akzeptanz dafür, ist ein zügiger Weg in die Klimaneutralität nicht vorstellbar.

Es ist Aufgabe der Politik, aus dem gesellschaftlichen Diskurs heraus Ziele zu setzen. So wie beim Klimaschutz. Es ist aber auch Aufgabe der Politik, die dafür notwendigen Umsetzungsinstrumente mitzudenken. Ohne funktionierende Finanzierung kein Klimaschutz.

Laut § 1 EWKG ist es der Zweck des Gesetzes, „*durch die Festlegung von Klimaschutzziele sowie eines rechtlichen Rahmens für Energiewende-, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen die Belange des Klimaschutzes zu konkretisieren, zu stärken und dafür notwendige Umsetzungsinstrumente zu schaffen.*“ Die praktische Umsetzbarkeit der Vorgabe zur Dekarbonisierung letztlich der *gesamten Volkswirtschaft* ist nicht zuletzt auch an die Verfügbarkeit tragfähiger Finanzierungsinstrumente gebunden. Unsere Mitgliedsunternehmen stehen unter anderem vor der Herausforderung, mit ihren vorhandenen personellen Kapazitäten ihr ohnehin hohes jährliches Investitionsvolumen in den kommenden Jahren rund zu verdoppeln. Die dafür nötigen Fremd-/Eigenmittel müssen beschafft und bezahlt werden. Die dafür nötige Liquidität kann aber nur aus Mieten und im Idealfall aus ergänzenden Fördermitteln kommen. Das hat Folgen für die Wohnkosten im Bestand.

Mit der Verabschiedung des Klimaschutzprogramms 2030 ([KSP >](#)) am 03.12.2024 hat das Land nach eigenen Worten ein „*klimapolitisches Auftragsbuch*“ vorgelegt, „*dass die Ministerien mit voller Kraft umsetzen werden.*“ Man nehme die Gesellschaft mit, indem man ihre Ideen einfließen lasse und in Maßnahmen umsetze. Das schaffe Planungssicherheit.

Tatsächlich muss das Land für ermöglichende Rahmenseetzungen sorgen. Bei sich selbst, auf kommunaler wie auch auf Bundesebene. Entlang dieser Rahmenseetzungen liegt die *praktische* Umsetzung des klimapolitischen Auftragsbuches aber in den Händen der verantwortlich Handelnden in den Klimasektoren (Energie, Industrie, Gebäude, Verkehr, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft). Und wenn das Land die Gesellschaft mitnehmen möchte, braucht es eine offene/öffentliche Kommunikation der mit der praktischen Umsetzung zwingend verbundenen Konsequenzen.

Mit Blick auf die Energiewirtschaft ist zu lesen, der „*Großteil der Emissionseinsparungen (passiere) ... durch den Ersatz der Kohleblöcke in Flensburg und Wedel*“ sowie die sukzessive „*Außerbetrieb der laufenden Heizölblöcke*“. Hier bestreitet niemand, dass die Kosten dieser Transformation vor allem von denen zu tragen sind, die die künftig erneuerbare Energieversorgung nutzen. Weiter ist zu lesen, dass die „*Energiewende im Gebäudesektor schneller und preiswerter gelingen (kann) als bisher angenommen.*“ Preiswerter, vielleicht, *wenn* es gelänge, die in der dahinterstehenden [Machbarkeitsstudie >](#) getroffenen zahlreichen Annahmen in die Praxis übertragen. Aber auch dann wären Kostenstand 1. Quartal 2024 immer noch 82,5 Mrd. Euro in den kommenden 15 Jahren

aufzubringen, zu finanzieren und zu verbauen (~ 5,5 Mrd. p.a.). Zur Einordnung: Das Bauhauptgewerbe in Schleswig-Holstein verzeichnete laut Statistischem Landesamt in den letzten Jahren Umsätze in Höhe von jeweils rund 3,6 Mrd. Euro p.a. *insgesamt* (Wohnungsbau, Wirtschaftsbaubau, Straßenbau, Tiefbau). Im günstigsten Fall wären künftig aber allein im Wohnungsbau 5,5 Mrd. Euro p.a. umzusetzen. Die nötigen Investitionen sind im Regelfall mit 1-2 Euro höheren Wohnkosten (lt. Machbarkeitsstudie) nicht finanzierbar. Auch für den Gebäudesektor muss gelten, was für den Energiesektor gilt: Die Kosten der Transformation sind vor allem von denen zu tragen, die den künftig klimaneutralen Wohnungsbestand nutzen. Wo das in die finanzielle Überforderung führt, braucht es verlässliche Unterstützung und keine die Kostenrealität ausblendenden Preisdeckel.

Stellungnahme

Mit Verweis auf eine Reihe früherer Stellungnahmen in der Sache sowie zahlreiche Gespräche auf allen Ebenen verzichten wir auf eine kleinteilige Kommentierung des Gesetzentwurfes. Das Hauptziel teilen wir (Klimaneutralität). Über den Weg dahin, die Voraussetzungen und Konsequenzen, können wir nichts neues aussagen. Wir erneuern auch hier unsere Feststellung: Klimaschutz ist kein nice-to-have. In verantwortbarer Weise handeln unsere Mitglieder danach. Die Folgen und Kosten des Nichthandelns auf allen Ebenen würden die des Handelns bei Weitem übersteigen.

Allerdings müssen dann eben auch die Kostenfolgen des Handelns akzeptiert werden.

Es gibt kein Erkenntnisdefizit. Aber noch immer ideologische Debatten. Das Ergebnis sind politische Versprechungen an die Gesellschaft und ordnungsrechtliche Vorgaben zulasten Dritter, die für Erfüllung sorgen sollen (die Umsetzer des klimapolitischen Auftragsbuches). Der Blick in die Vergangenheit zeigt aber, ordnungsrechtliche Vorgaben, die Aspekte der praktischen Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit ausblenden, leisten keinen Beitrag zur Lösung eines gesellschaftlich anerkannten Problems.

Nachstehend erneuern wir lediglich einige aber ebenfalls schon bekannte Hinweise.

Drs. 20/2553

Zu § 3 EWKG-SH

Mit Verweis auf das Vorstehende lehnen wir den klimapolitischen Wettbewerb zwischen Bund, Land und teilweise den Kommunen ab. Politik soll Ziele setzen. Mit dem GEG und dem WPG hat der Bund durchaus ambitionierte Vorgaben gemacht. Den Zielen muss aber auch durch Schaffung ermöglichender Rahmenseetzungen Rechnung getragen werden. Die Landesregierung selbst spricht in ihrer Pressemitteilung zum [KSP](#) > lange bekannte und wichtige Punkte an:

- „Förderprogramme des Bundes (sollten) langfristig mit ausreichend Mitteln ausgestattet“ sein und „die Einhaltung gesetzlicher Standards gefördert“ werden. Die Forderung besteht seit Jahren, die Realität ist eine deutlich andere.
- Der „Wettbewerbsvorteil“, der darin liege, dass „kein Land ... für eine reiche erneuerbare Energieernte schon so breit aufgestellt (sei) wie Schleswig-Holstein“ könnte entscheidend dazu bei-

tragen, vor Ort produzierte Erneuerbare primär zur Dekarbonisierung der Klimaschutzsektoren einzusetzen. Das sehen wir genauso. Defacto wird die Erzeugung auch aus Schleswig-Holstein zu möglichst hohen Preisen über die EEX (Börse) in den Markt gebracht. Zudem: Erneuerbare müssen vom Ort der Erzeugung zum Verbraucher kommen. Stromnetze in verdichteten Räumen (insbesondere Mittelspannungsebene) sind mit Blick auf Wärmepumpen und Elektromobilität oft unzureichend dimensioniert. Mitgliedsunternehmen sind trotz vorgelagerter Abstimmung mit dem Netzgebietsverantwortlichen teilweise seit Jahren nicht in der Lage, installierte Quartierswärmepumpen zu betreiben. Ohne konkrete Aussicht auf Abhilfe.

- Festgestellt wird, dass „Schleswig-Holstein ... seine Klimaziele nicht im Alleingang erreichen“ kann. „Wir sind auf wirksame Maßnahmen auf EU- und Bundesebene angewiesen.“ Auch da widersprechen wir nicht. Nur fehlt es an tatsächlich wirksamen Maßnahmen.

Eine über die Ebenen konsistente/berechenbare Bau- und Klimapolitik ist allerdings nicht erkennbar. Und für die nahe Zukunft haben wir wenig Hoffnung. Zumal 2025 im Bund gewählt wird. Bereits jetzt wird mit dem kurzfristigen Blick auf Wählerstimmen (aber unter völliger Ausblendung der binnen weniger Jahre nur für das Ziel Klimaneutralität zu stemmenden Investitionen) über weitere Mietbegrenzungen diskutiert. Gleichzeitig verweisen Bund, Länder, Kommunen auf ihre Haushaltslagen. Die Verschuldung und die Einnahmesituation begrenzen den Handlungsspielraum. Die Haushaltsdisziplin zwingt zum Verzicht. Was da gilt, gilt überall wo gewirtschaftet werden muss.

Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft wird weiter leisten, was innerhalb der bestehenden Rahmenbedingungen möglich ist. Unsere Mitglieder sind aber auch ihrem Satzungsauftrag verpflichtet. Der lautet auf Sicherung eines guten, dauerhaft bezahlbaren Wohnraumangebots für Viele. Was den Rahmen verlässt, bzw. was nicht finanzierbar ist, kann nicht umgesetzt werden.

Zu § 12 Abs. 4 und 6 EWKG

Wärmelieferung ist eine bis heute weitgehend unregelmäßige Versorgungsform (abgesehen von den sehr allgemeinen Anforderungen des § 24 AVBFernwärmeV und der regelmäßig an den Einzelfall gebundenen Rechtsprechung). Die Leitungsgebundenheit der Wärmelieferung bzw. die hier fehlende Entkopplung von Netz und Energieversorgung (unbundling) bedingt ein faktisches Versorger-Monopol, dem die Wärmekunden, sind sie erst einmal angeschlossen, weitgehend machtlos gegenüberstehen. Lieferverträge laufen regelmäßig 10 Jahre. Bzw. eine Abkehr von der Wärmelieferung wäre mit erheblichen zusätzlichen Kosten für Gebäudeeigentümer und Nutzer verbunden.

Wir fordern seit langem einen regulatorischen Rahmen für das Produkt Wärmelieferung, der sicherstellt, dass Wärmekunden im Vergleich zu Versorgungsalternativen nicht benachteiligt werden (**vgl. Anlage Positionspapier**). Für die dauerhafte Akzeptanz der Kunden (damit auch der Wohnungswirtschaft) des Produkts Wärmelieferung ist das unerlässlich. Passiert ist nichts.

Die Nachjustierung des § 12 EWKG-SH begrüßen wir. Transparenz ist essenziell für das Vertrauen der Gebäudeeigentümer wie der Nutzer/Mieter in das Produkt Wärmelieferung. Tatsächlich gibt es mittlerweile etliche Vergleichsmöglichkeiten (u.a. BDEW/VKU/AGFW | VZBV etc.). Dort fehlen aber für Wärmekunden durchaus wichtige Informationen.

Die von den Versorgern nach GEG veröffentlichten zertifizierten meist geringen CO₂-Emissionen zeigen nicht die tatsächliche CO₂-Last der gelieferten Wärme.

Grund: Die jeweils 8 Jahre gültigen Zertifikate unterstellen erst noch zu leistende Investitionen in die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung. Die in g/kWh ausgewiesene CO₂-Last basiert also auf Annahmen über die zukünftige Art der Wärmeerzeugung. Beispielsweise geben die kommunalen Hamburger Energiewerke eine spezifische CO₂-Last von lediglich 64 g/kWh an (real sind es 280 g/kWh). Aktuell beträgt der Anteil Erneuerbarer 20,2 %. Dazu kommen 6,1 % genutzte Abwärme. Die verbleibenden knapp 74 % sind fossilen Ursprungs und mit hohen CO₂-Kosten belastet, die an die Wärmekunden durchgereicht werden, ohne dass die das vor der Abrechnung erkennen könnten.

Die mit der Energierechnung dem Wärmekunden schlussendlich zugeschriebene CO₂-Last kann noch einmal höher sein.

Grund: Fernwärme ist in der Regel ein Koppelprodukt. Mit der eingesetzten Energie werden zwei Produkte erzeugt (Strom|Wärme). Das CO₂KostAufG und die dort vorgeschriebene *finnische Methode* führt dazu, dass der Großteil der insgesamt anfallenden Emissionen der erzeugten Wärme zugerechnet wird. Im Ergebnis werden Wärmekunden im Vergleich etwa zur klassischen gasbeheizten Zentralheizung mit mehrfach höheren CO₂-Kosten belastet. Zudem: Während die Energiewirtschaft selbstverständlich bei ihr anfallende CO₂-Kosten auf die Energieverbraucher umlegt, unterbindet der Gesetzgeber bei Wohnraumvermietern eben das. Das CO₂KostAufG verpflichtet den Vermieter eines Gebäudes mit durchschnittlicher Energieeffizienz zur Übernahme eines erheblichen Teils der CO₂-Kosten, die Versorger für den Energieverbrauch des Mieters berechnen. Über den Bestand eines Wohnungsunternehmens summiert sich das zu einer erheblichen Belastung der Liquidität. Die abfließende Liquidität fehlt bei der Finanzierung der nötigen Investitionen.

Die in § 12 Abs. 4 geforderte Datenbank wird dem Zweck gerecht, wenn die berichteten Preise und Informationen eine für Wärmekunden vollständige Darstellung sind. Mit Verweis auf das Vorstehende erleben wir im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter tatsächlich massive Irritationen/Verärgerung. Mit dem Ergebnis, dass Mieter die Richtigkeit der Abrechnungen des Vermieters bzw. die Wahl der Versorgungsform bestreiten, ohne dass Vermieter hier eine Schuld träge. Die in § 12 Abs. 6 genannten Kompetenzen der Landeskartellbehörde begrüßen wir dann, wenn die Behörde als eine im Verbraucherinteresse agile und durchsetzungsstarke Institution auftritt, die die Ergebnisse ihres Tuns öffentlich macht.

Zu § 14 EWKG

§ 71b GEG verpflichtet Wärmenetzbetreiber „zum Zeitpunkt des Netzanschlusses die jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen an dieses Wärmenetz“ zu erfüllen. Offen bleibt, ob die gelieferte Wärme 2040 vollständig dekarbonisiert sein wird. Offen bleibt ebenso, auf welchen Kostenrahmen Wärmekunden sich perspektivisch einzustellen haben. Unsere Gespräche mit der Versorgungswirtschaft lassen erwarten, dass Wärmekunden mit deutlich steigenden Preisen rechnen müssen.

In beiden Punkten braucht es aber Transparenz, ein Stück Planungs- und Rechtssicherheit.

§ 14 Abs. 3 Ziffer 5 sollte um den Dekarbonisierungspfad bis 2040 ergänzt werden. Ohne Sicherstellung einer bis dann dekarbonisierten, preislich akzeptablen Energieversorgung ist CO₂-null im Gebäudesektor nicht vorstellbar. Wärmelieferanten haben ein Defacto-Monopol inne und Wärmekunden keine schnell umsetzbare, günstige Alternative. Das EWKG verpflichtet Gebäudeeigentümer aber zur zügigen und vollständigen Dekarbonisierung bis 2040. Wo das nicht eintritt, müssen Wärmenetzbetreiber verpflichtet sein, ggf. noch anfallende CO₂-Kosten selbst zu tragen. Eine Weiterbelastung an die Wärmekunden/Gebäudeeigentümer muss in dem Fall sicher ausgeschlossen sein. Zudem muss es Vermietern möglich sein, auf Dauer rechtssichere Entscheidungen zu treffen. Sie entscheiden anhand der im Moment verfügbaren Informationen über die Alternativen der künftigen Wärmeversorgung. Erweist sich im Nachhinein eine andere Versorgungsform als günstiger, darf daraus kein Verschulden des Vermieters zulasten des Mieters konstruierbar sein.

Zu § 17 EWKG

Ziffer 5 bestimmt zum Nachweis der Erfüllung der Pflicht aus § 16 u.a., dass Biomethan die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Nr. 2d und biogenes Flüssiggas die des § 24 Abs. 1 Nr. 3c GEG erfüllen muss (Massebilanzsystem). Für flüssige Biomasse wird auf § 71f Abs. 2 GEG verwiesen (Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung).

Ggf. weicht das EWKG-SH hier vom GEG ab. Im Fall von Biomethan verlangt § 71f Abs. 3 GEG die Sicherstellung der Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe c und d.

Zu § 26 Abs. 6 EWKG

§ 26 EWKG-SH macht Installationsvorgaben für PV-Anlage u.a. im Wohnungsneubau. Abs. 6 befreit von der Pflicht, wenn der Bauantrag oder die Bauanzeige innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Novelle eingereicht worden ist oder mit dem Bau innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Novelle begonnen worden ist.

Gerade im Neubau macht eine Mitberücksichtigung von PV-Anlage durchaus Sinn. Jedenfalls dann, wenn der Baukörper, dessen Ausrichtung und die konkreten Umfeldbedingungen dem entsprechen. Die bestandshaltende Wohnungswirtschaft, die ihre Gebäude über viele Jahrzehnte bewirtschaftet und kostendeckend im Markt anbieten muss, berücksichtigt diesen Punkt im eigenen Interesse. Gleichwohl ist die Installation von PV-Anlagen anerkanntermaßen nicht grundsätzlich und überall sinnvoll. Das zeigt u.a. auch eine bis auf die Gebäudeebene reichende Analyse des DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V.). Angesichts des im Wohnungsbau in der Regel mehrjährigen Planungsvorlaufs sowie der hohen Bau-/Finanzierungskosten geschuldeten Rückstellung vieler Bauprojekte plädieren wir für eine deutliche zeitliche Ausdehnung der Regelung des Abs. 6. Anderenfalls stehen Bauherren ggf. vor der Notwendigkeit nachträglicher Umplanungen mit entsprechenden Kosten bei fehlendem Nutzen für den Klimaschutz. Im Übrigen erschließt sich der Sinn Regelung des Abs. 6 nur eingeschränkt. Einerseits ist die *Einreichung* des Bauantrags bestimmend. Andererseits der Baubeginn. Letzterer erfolgt nach Einreichung des Bauantrags und Erteilung der Baugenehmigung. Ein Prozess, der heute oft mehrere Jahre beansprucht.

Bleibe es bei der Regelung des Abs. 6 wären Bauherren eines gerade genehmigten Projekts ggf. zur nachträglichen Planung/Installation einer PV-Anlage verpflichtet, während das für ein gerade noch zur Genehmigung eingereichtes Projekt nicht so ist.

Drs. 20/2610

Der Vorschlag soll nach unserem Verständnis die gesellschaftliche Akzeptanz für den Ausbau der Erneuerbaren Erzeugung durch lokale Teilhabe fördern. Dem ist nicht zu widersprechen.

Leider springt der Gedanke zu kurz.

Regelmäßig streben Akteure, die in Anlagen für die Erzeugung Erneuerbarer (Wind|Flächen-PV) investieren, zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit einen möglichst hohen Preis je Kilowattstunde an. Das ist so lange legitim, wie es an Akteuren fehlt, die bereit sind, in Erneuerbare zu investieren, um diese auch ohne Förderung, lediglich kostendeckend und also möglichst preisgünstig für die Erfüllung der gesetzlichen Klimaschutzvorgaben einzusetzen.

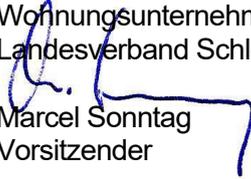
Die gesellschaftliche Akzeptanz der Klimaziele hängt aber wesentlich auch an der Bezahlbarkeit einer künftig klimaneutralen Energieversorgung. Wie beim Wohnungsbau seit vielen Jahrzehnten praktiziert, ist die bestandshaltende Wohnungswirtschaft im VNW bereit, gemeinwohlorientiert in den Aufbau und dauerhaften Betrieb von entsprechenden Erzeugungsanlagen zu investieren. Eine solche regionale Erzeugung würde nicht für den Energiemarkt produzieren, sondern nach dem Grundsatz der Kostendeckung für die klimaneutrale Versorgung regionaler Wohnungsbestände.

Wir bekommen breite Sympathie für das Konzept. Zugriff auf Flächen für den Aufbau von Erzeugungsanlagen bekommen aber rein marktorientierte Akteure. Das ist schade. Nach unserem Modell bekämen Flächeneigentümer die marktübliche Pacht. Die künftig dort stattfindende Erneuerbare Erzeugung würde gemeinwohlorientiert (also nach dem Grundsatz der Kostendeckung) und damit für die Wohnungsnutzer dauerhaft bezahlbar für die Versorgung des regionalen Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen. Auch das wäre ein wichtiger Baustein für die Erfüllung des Klimazieles des Landes und ein Beitrag zum Erhalt der Bezahlbarkeit des Wohnungsbestandes.

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Marcel Sonntag
Vorsitzender

Anlage: [Positionspapier](#)

Wärmelieferung als wichtiger Baustein für die Umsetzung der Klimaziele im Gebäudesektor Aber dringend notwendige Korrekturen bei den ordnungsrechtlichen Rahmenseetzungen

Grundsätzlich

Klimaschutz ist ein MUSS. Die gesetzlichen Anforderungen sind klar - bei einem Minimum an verfügbarer Zeit. Bis 2045 (in einigen Bundesländern bereits 2040) soll Klimaneutralität erreicht werden. Das gilt für die gesamte Volkswirtschaft. Auch die Sektoren Energie/Gebäude stehen vor massiven Herausforderungen.

Leitungsgebundene Wärmeversorgung als ein zentraler Baustein für mehr Effizienz im Klimaschutz

Aus Perspektive des Gebäudesektors kann die leitungsgebundene Wärmeversorgung (Fern-/Nahwärme) ein zentraler Baustein für deutlich mehr Effizienz im Klimaschutz sein. Hier gibt es eine hohe Übereinstimmung mit der Politik (vgl. Kommunale Wärmeplanung | WPG-Bund | EWKG-SH, etc.). Gerade die Wohnungswirtschaft bietet mit ihren Beständen auf wenig Raum eine hohe Anschlussdichte. Und damit für die Energiewirtschaft grundsätzlich gute wirtschaftliche Voraussetzungen. Eine aus **Verbrauchersicht** dauerhaft bezahlbare, absehbar dekarbonisierte Wärmelieferung würde für langfristige **Kundenbindung** und **Investitionssicherheit** sorgen. **Die Wohnungswirtschaft wäre ein zentraler/verlässlicher Ankerkunde.** Die Wärmelieferung hat hohes Potenzial ein auch **sozial gerechter Weg in die Klimaneutralität** zu sein. Die Lasten des Umbaus wären auf viele Schultern verteilt. **Eine weitere Voraussetzung ist Planbarkeit.** Die Wohnungswirtschaft will die gesetzlichen Klimaziele erfüllen. Die Zeit ist knapp. Deshalb braucht es sehr schnell Klarheit, wo, bis wann und zu welchen Bedingungen Wärmelieferung eine mögliche Option ist. **In die Ausarbeitung kommunaler Wärmepläne muss sie von Anfang an eng eingebunden sein.**

Dänemark: Ein gutes Wärmeprodukt erzeugt breite Akzeptanz ohne Anschlusszwang

Wie erfolgreich Wärmelieferung bzw. wie effizient Klimaschutz damit sein kann, zeigt Dänemark (ca. 65% Haushaltsanschlussquote | ca. 65% CO₂-neutrale Wärme). Seit 1973 setzt Dänemark konsequent auf den Auf- und Ausbau von Wärmenetzen. Der Erfolg dort ist auch den geltenden **rechtlichen Rahmenseetzungen** zu danken ([vgl. u.a. LINK UBA Seite 9](#)). **Trotz des Defacto-Monopols (das Wärmelieferung ist) ist sie dort ein aus Verbrauchersicht sicheres, preisgünstiges und deshalb attraktives Produkt. Die Wärmeversorgung dort wird nach den tatsächlichen Kosten auf gemeinnütziger Basis berechnet.**

Deutschland: Strukturelle Nachteile für die leitungsgebundene Wärmeversorgung

Im Vergleich zum dänischen Modell hat die leitungsgebundene Wärmelieferung in Deutschland strukturelle Nachteile, die den aktuellen rechtlichen Rahmenseetzungen geschuldet sind. Sie sind ein Malus zu Lasten einer breiten Akzeptanz. Im Interesse der Erreichbarkeit der Klimaziele und mit Blick auf die dafür verbleibenden 16 bis 22 Jahre, müssten die **belastenden Faktoren zügig beseitigt** und der Ausbau der leitungsgebundenen Wärmelieferung stark forciert werden. Für den Klimaschutz wäre das ein großer Gewinn.

Zentral sind hier folgende Handlungsfelder:

1. Wärmelieferverordnung	§ 8 WärmeLV i.V.m. § 556c BGB
2. AVBFernwärmeV	Preistransparenz, Preisentwicklung
3. CO ₂ -Bepreisung und CO ₂ KostAufG	Erzeugungsanlagen im EU-ETS Wärmelieferung und Kostenteilung

Zu 1. Wärmelieferverordnung

Die Umstellung eines bislang z.B. mit Gas oder Öl versorgten Gebäudes auf Wärmelieferung ist an gesetzliche Bedingungen gebunden. So regelt **§ 556c BGB**, „... der Mieter ... hat ... die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten (... nur dann ... zu tragen ...), **wenn**

1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird **und**
2. **die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.**

§ 8 WärmeLV fordert unter Bezugnahme auf § 556c BGB einen Kostenvergleich **vor** Umstellung auf Wärmelieferung. Gegenüberzustellen sind die Kosten der Eigenversorgung durch den Vermieter, die der Mieter bisher zu tragen hatte und die Kosten, die der Mieter zu tragen gehabt hätte, wenn er die den bisherigen Betriebskosten zugrunde liegende Wärmemenge im Wege der Wärmelieferung bezogen hätte.

In der Praxis liegen die Kosten der Wärmelieferung regelmäßig **über** denen einer vom Vermieter organisierten Eigenversorgung. Was Vermieter bei Umstellung auf Wärmelieferung zwecks **Darstellung der Kostenparität zu hohen Ausgleichszahlungen an den Wärmelieferanten** zwingt.

Das wird trotz CO₂-Preis so bleiben. Weil Fernwärme noch weit überwiegend auf Basis fossiler Energieträger erzeugt wird, lasten auch entsprechend hohe CO₂-Kosten auf den Verbrauchern. Und die anstehende **Dekarbonisierung leitungsgebundener Wärme fordert massive Investitionen** in Erzeugung und Infrastruktur, was sich **unabhängig** von der Entwicklung der **Arbeitspreise** in Form **hoher Grundpreise** niederschlägt. **In Summe resultieren hohe Brutto-Preise/kWh.**

Dringender Korrekturbedarf – Streichung der Kostenneutralitätsanforderung

Zur Erreichung der Klimaschutzziele setzt die Politik einen starken Akzent auf den Auf-/Ausbau der leitungsgebundenen Wärmeversorgung. Mit Blick auf den Klimaschutz ist das richtig.

Der aktuelle ordnungsrechtliche Rahmen zielt aber allein auf den Mieterschutz. Mieter sollen im Fall der Umstellung auf eine leitungsgebundene Wärmeversorgung vor steigenden Kosten geschützt werden. Gebäudeeigentümer haben auf die Kosten der Wärmelieferung (brutto gesamt) jedoch **keinen** Einfluss. Tatsache ist, die Dekarbonisierung aller Sektoren der Volkswirtschaft ist mit sehr erheblichen Aufwendungen, Investitionen und Kosten verbunden.

Auf der Habenseite steht eine zukunftsfähige Energieversorgung.

Die ist gesellschaftlich und damit politisch gewollt, hat aber ihren Preis - auch für **Gebäudenutzer**. Das gilt heute ganz selbstverständlich für selbstnutzende Eigentümer. Das muss ebenso selbstverständlich für Mieter gelten. Der ordnungsrechtliche Rahmen steht dazu im Widerspruch. Die Anforderung des **§ 556c BGB** in Verbindung mit **§ 8 WärmeLV** muss entfallen. Zudem sollte die Wärmelieferung rechtlich als ein Produkt der Daseinsvorsorge definiert werden, dass lediglich seine tatsächlichen Kosten zu decken hat. Das würde (wie in Dänemark) für dauerhaft bezahlbare Wärmepreise und damit Akzeptanz sorgen.

Zu 2. AVBFernwärmeV

Die **AVBFernwärmeV** definiert grundsätzliche Anforderungen an die Aufstellung von Preisgleitklauseln in Wärmelieferverträgen (§ 24). Hintergrund ist, dass Kunden, die sich für die leitungsgebundene Wärmelieferung entscheiden, **sehr lange Vertragsbindungen** eingehen müssen (mindestens 10 Jahre, tlw. auch in Form eines dauerhaften Anschluss-/Benutzungszwangs).

Unabhängig davon ist ein kurzfristiger Wechsel auf eine alternative Versorgungsform für Gebäudeeigentümer in der Praxis schon aus technischen Gründen kaum realisierbar. **Wer Wärmelieferung nutzt/nutzen will, begibt sich defacto also in ein Monopol.**

Unter anderem die [dena](#), die [Verbraucherzentrale \(VZB\)](#), das [Bundesumweltamt \(UBA\)](#), die [Verbraucherschutzministerkonferenz \(VSMK\)](#) fordern zurecht die **Verbesserung des Verbraucherschutzes** im Fernwärmemarkt. Sie bemängeln u.a. für Kunden häufig kaum nachvollziehbare Preisänderungsklauseln. Ob in Einzelfall zurecht, kann dahingestellt bleiben. **In jedem Fall geht auch das zulasten der Akzeptanz.**

Sowohl **Eigentümer als auch Mieter** möchten ihre Energiekosten bzw. die Kosten der zur Wahl stehenden Versorgungsformen **verstehen** und langfristig **vernünftig einschätzen** können. **Das gilt auch für die im Grundsatz monopolistische leitungsgebundene Wärmeversorgung.**

Während etwa Strom-/Gastarife laufend gewechselt werden können (was ein gewisses Maß an **Wettbewerb im Verbraucherinteresse** erzeugt), besteht ein **solcher Wettbewerb im Fall der Wärmelieferung heute nicht. Und er ist auch kaum organisierbar.**

Dringender Korrekturbedarf – unabhängige vorlaufende Kontrolle/Transparenz

Akzeptanz steigt mit dem Vertrauen. Vertrauen steigt mit dem Grad der Unabhängigkeit der laufenden Kontrolle. Und mit der tatsächlichen Nachvollziehbarkeit der Preisbildung wie auch von Preisanpassungsmechanismen. Zudem müssen Preisanpassungsmechanismen realitätsbezogen sein. Gegenstand der Preisbildung müssen die tatsächlichen Kosten der Wärmeerzeugung und Lieferung sein. Jedes Wärmenetz hat seine individuellen Bedingungen. Die Anlehnung an indexierte/abstrakte Preisentwicklungen wird dem nicht gerecht.

Wärmekunden steht der Weg der gerichtlichen Überprüfung offen. Nicht zuletzt private Verbraucher stellt das vor erhebliche Hürden. Verfahren dauern Jahre, Ausgang ungewiss. Zudem belasten gerichtliche Auseinandersetzungen und die dazu stattfindende Berichterstattung die öffentliche Wahrnehmung des Produkts Wärmelieferung. Ebenso wie bei Strom- und Gasnetzen braucht es für Wärmenetze Transparenz und dazu eine laufende qualifizierte wie unabhängige und nach vorn gerichtete Kontrolle durch die Bundesnetzagentur bzw. vergleichbare Strukturen.

Das würde das Vertrauen und die dauerhafte Akzeptanz für die leitungsgebundene Wärmelieferung erheblich verbessern. Im Ergebnis stünde eine hohe Bindung der Wärmekunden und für Wärmelieferanten ein hohes Maß an langfristiger Investitionssicherheit. Beides würde erhebliche Skaleneffekte für den Klimaschutz freisetzen, was gesellschaftlich gewollt und notwendig ist.

Zu 3. CO₂-Bepreisung und CO₂KostAufG

Der Anteil Erneuerbarer in deutschen Fernwärmenetzen lag 2021 bei 17,5% bzw. 22% ([BDEW](#) bzw. [dena](#)). Hier dominieren im Wesentlichen Biomasse (gut 9%) bzw. die thermische Verwertung biogener Abfälle (knapp 8%). Der größte Teil der Erzeugung basierte auf Erdgas (knapp 47%) und Kohle (20%).

Seit **2021** wird auf Energieträger wie Gas und Öl ein CO₂-Preis erhoben. 2024/2025 sind 45 bzw. 55 Euro/Tonne fällig. Ab 2026 ist eine Spanne zwischen 55 und 65 Euro/Tonne vorgesehen. Gleichzeitig wird ein stärker Anstieg des CO₂-Preises diskutiert. Bereits seit **2005** unterliegen Wärmeerzeugungsanlagen über 20 MW dem EU-ETS. Der mittlere CO₂-Preis für 2022 lag bei 80,40 Euro/Tonne, 2023 sind es 83,68 Euro.

Bis auf Weiteres lasten damit auf der Energierechnung der Wärmekunden **hohe, absehbar weiter steigende CO₂-Kosten**, ohne dass die Kunden eine Alternative zur Kostenvermeidung hätten. Ordnungsrechtlich ist gefordert, dass **bestehende Wärmenetze** bis 01.01.2030 zu 30% dekarbonisiert sein müssen. Bis 01.01.2040 sollen es 80% sein. **§ 29 WPG** sieht aber **diverse Ausnahmen** vor. Und Kunden, die an ein Wärmenetz angeschlossen sind, **das nicht den Anforderungen des WPG entspricht**, haben lediglich das Recht, sich vom Wärmenetz abzukoppeln, um sich dann selbst mit Wärme aus erneuerbaren Energien zu versorgen. Das **Abkopplungsrecht besteht nicht**, wenn die Anforderungen nach des WPG nur vorübergehend unterschritten werden. Regelungen zu einem Anschluss- und Benutzungszwang zum Zweck des Klima- und Ressourcenschutzes sind hiervon unberührt. **Neue Wärmenetze** müssen von Anbeginn an mindestens 65% CO₂-freie Wärme bereitstellen. Ob die Vorgaben des WPG erfüllt werden oder nicht: In jedem Fall sind die Kosten des laufenden Um-/Ausbaus immens.

Dringender Korrekturbedarf
Angleichung CO₂-Kostenverteilung wie bei Eigenversorgung
CO₂-Kostenbeteiligung des Versorgers bei Verfehlung der Ziele nach § 29 WPG

Unabhängig vom Grad der Dekarbonisierung reichen Wärmeversorger bei ihnen anfallende CO₂-Kosten direkt an ihre Kunden weiter (Vermieter wie Selbstnutzer). Auf einer anderen Ebene hat der Gesetzgeber diese Logik mit dem am 01.01.2023 in Kraft getretene CO₂KostAufG durchbrochen. Und zwar allein da, wo Vermieter und Mietern ihre Flächen zur Nutzung überlassen. Im Ergebnis ist es Vermietern verwehrt, real anfallende Kosten der Wärmeversorgung an die Mieter als die tatsächlichen Wärmeverbraucher weiterzureichen. Das ist einzigartig und stellt für die leitungsgebundene Wärmelieferung einen erheblichen Malus dar, da weder Vermieter noch Mieter direkten Einfluss auf die CO₂-Last der gelieferten Wärme haben.

Das Problem wird noch größer, wenn die gelieferte Wärme aus Erzeugungsanlagen ab 20 MW kommt. Diese unterliegen (wie beschrieben) dem EU-ETS. Ein Beispiel: Gegenüberstellung zweier baugleicher Gebäude, mit gleichem spezifischen Energieverbrauch (kWh/m² p.a.). Die CO₂-Kosten im Anwendungsfall Wärmelieferung liegen um den Faktor 4 über denen der Versorgungsalternative Gas. Zudem hat der Gebäudeeigentümer bei Wärmelieferung 60% der CO₂-Kosten zu tragen. Im Anwendungsfall Gas wären es „nur“ 30%.

CO ₂ -Last Gas ./.. Fernwärme (Bsp.)		Gebäude A	Gebäude B
baugleiche Gebäude			
Fläche (m ²)		2.000	2.000
Energiebedarf in kWh m ² /p.a. (fiktiv)		150	150
fikt. Energieverbrauch (kWh/p.a.)		300.000	300.000
CO ₂ -Last Gas g/kWh (Faktor BEHG)		180	280
CO ₂ -Last FW g/kWh (Faktor Bsp. HH)			280
CO ₂ -Last in kg gesamt		54.000	84.000
CO ₂ -Last in kg spezifisch/m ²		27	42
CO₂-Kostenteilung Vermieter./.. Mieter			
Kohlendioxidäquivalent des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter		Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %		0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %		10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %		20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %		30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %		40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %		50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %		60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %		70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %		80 %
≥ 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %		95 %
30,00 EURO/Tonne nach BEHG 80,40 EURO/Tonne nach EU-ETS		1.620 <<< Stand 2023 @ Stand 2022 >>>	6.754
Vermieter		486	4.052
Mieter		1.134	2.701
Summe		1.620	6.754

Gasversorgung
Fernwärmeversorgung

Zudem: Bisher haben hohe Investitionen der Gebäudeeigentümer in mehr Energieeffizienz stets dazu geführt, dass Kosteneinsparungen infolge sinkender Verbräuche durch gleichzeitig steigende Grundkosten im Wärmepreis negiert wurden. Unter dem Strich fällt die Energierechnung (brutto) für den Gebäudenutzer trotz höherer Energieeffizienz dadurch nicht geringer aus.