



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Kaiserstraße 35 60329 Frankfurt am Main

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Kaiserstraße 35
60329 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Tel.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

19.05.2023

Geschäftszeichen: I 4 F - 78 a 12.07

Anhörung zum Verordnungsentwurf zur kommunalen Wärmeplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zu dem Verordnungsentwurf zur kommunalen Wärmeplanung abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten mittelständischen Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich mit Wohnungsneubau befassen. Sie bauen meist Eigentumswohnungen, die oft im Einzelvertrieb veräußert werden. Rund 50 % der neu geschaffenen Wohnungen werden von privaten Eigentümern vermietet.

Die im BFW-Landesverband organisierten mittelständischen Unternehmen begrüßen im Grundsatz die Aufstellung einer kommunalen Wärmeplanung zu Erreichung der Klimaschutzziele.

Sowohl bei der Datenerfassung als auch bei der Umsetzung der Wärmeplanung werden insbesondere Bestandsgebäude vor Herausforderungen gestellt.

Für die überwiegend im Neubau aktiven Unternehmen des BFW-Landesverbandes bietet die kommunale Wärmeplanung die Chance, die Wärmeversorgung ihrer neugebauten Quartiere oder Gebäude schon in der Planungsphase auf die Wärmeplanung der Kommune auszurichten.

Bis zum Vorliegen belastbarer kommunaler Wärmeplanung laufen diese Unternehmen jedoch Gefahr, heute Planungen für die Wärmeversorgung künftiger Gebäude anzustellen, die, aufgrund des zeitlichen Vorlaufs bis zur Realisierung des Bauvorhabens, inhaltlich überholt werden können.

Bankverbindung:
Taunus Sparkasse
IBAN: DE21 5125 0000 0001 1467 85
BIC: HELADEF1TSK
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Michael Henninger
Ralf Werner
Heike Beilmann
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

Da heute geplante Gebäude regelmäßig erst in 4-5 Jahren überhaupt in die Fertigstellung gehen, besteht die realistische Gefahr, dass erhebliche Kapitalmittel in eine Wärmeversorgung neu geplanter Gebäude investiert werden, die durch nachfolgende kommunale Wärmeplanung in Frage gestellt werden.

Ebenfalls problematisch aus unserer Sicht ist es, dass die Wärmeplanungen in einzelnen Kommunen zumindest theoretisch erheblich voneinander abweichen können. Dies erfordert je nach Kommune die Planung neuer Gebäude mit unterschiedlichen Wärmeversorgungskonzepten. Dies kann zur Verteuerung insbesondere von Wohnbauvorhaben führen, da keine Skaleneffekte erzielt werden. Die Umsetzung modularer Bauweisen wird hierdurch ebenfalls erschwert.

Bedeutsam ist nach unserer Einschätzung, dass der Betrieb zur Eigenversorgung nach § 1 Ziff. 2 des Entwurfs den Betreibern nicht zum Energieversorgungsunternehmen macht, § 1. Ziff 8 bei der Definition des Wärmenetzes aber nur an die Eigentümereigenschaft anknüpft.

Da auch neu gebaute Eigentumswohnungen durch die privaten Eigentümer vermietet werden, werden auch die zur Eigennutzung dienenden Wärmeversorgungen über § 1 Ziff. 8 durch die Versorgung von Mieterhaushalten als Wärmenetze qualifiziert. Alleine durch die Vermietung einer Eigentumswohnung, würde damit die Einordnung der gesamten Wärmeversorgungsanlage als Wärmenetz folgen. Dies stellt nach unserer Einschätzung ein Hemmnis für die Entwicklung von Nah-Wärmenetzen in neuen Quartieren und Gebäuden dar.

Anknüpfungspunkt in Ziffer 8c sollte deshalb die Versorgung der Bewohner in einem Gebäude, nicht deren juristische Einordnung als Eigentümer oder Mieter sein.

Zu Recht weist die Begründung darauf hin, dass die Umsetzung des kommunalen Wärmeplanes nicht verpflichtend ist, da die Sanierung des Gebäudebestandes, aber auch des Neubaus nicht durch die Gemeinde, sondern durch private oder juristische Personen vorgenommen werden wird.

Bei der Aufstellung der kommunalen Wärmeplanung sollte deshalb auch eine zwingende Abwägung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit durch die angesprochenen Akteure, insbesondere die privaten Haushalte und Unternehmen erfolgen.

In den Plänen sollten deshalb auch nur solche Maßnahmen einfließen, die in der jeweiligen Förderkulisse des Bundes oder des Landes förderfähig sind.

Gerade die wirtschaftliche Realisierbarkeit wird insbesondere für die privaten Haushalte entscheidend sein, um den zwingend notwendigen Beitrag zur Wärmewende überhaupt leisten zu können.

Deshalb ist es aus unserer Sicht sinnvoll auch Zwischenziele zu definieren, die zur CO₂ Einsparung bei der Wärmeversorgung beitragen, ohne die Akteure wirtschaftlich zu überfordern.

Dazu müssen des Weiteren die Vorgaben in Bundes- und in Landesgesetzen zur Umsetzung der Wärmewende aufeinander abgestimmt werden. Dies sollte die Landesregierung auch auf Bundesebene einfordern.

Während die kommunale Wärmeplanung erst für November 2026 verbindlich vorgesehen ist, werden in dem GEG auf Bundesebene von den Bürgern Anpassungen schon ab 2024 gefordert. Sollen von privaten Haushalten Investitionen vorgenommen werden, die die nur 2 Jahre später möglicherweise der kommunalen Wärmeplanung widersprechen?

Neben der Transparenz der kommunalen Wärmeplanung ist deshalb zwingend auch eine Folgekostenabwägung für die privaten Akteure vorzunehmen.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/ Rheinland-Pfalz/ Saarland.

Mit freundlichen Grüßen

G. Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer