

STELLUNGNAHME

Stand: 23. August 2022



BMWK-Diskussionspapier „Konzept für die Umsetzung einer flächendeckenden kommunalen Wärmeplanung“

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlungen	3
B. Im Detail.....	4
Zu 1.1 Ziel des Gesetzes für die kommunale Wärmeplanung.....	4
Zu 1.2 Erforderlichkeit einer bundesgesetzlichen Regelung	4
Zu 1.3 Zum Begriff der „kommunalen“ Wärmeplanung und 1.4 Verhältnis zu bestehenden Wärmeplanungen in den Ländern	5
Zu 2.2 Gegenstand der Verpflichtung und 4.2 grundlegende Inhalte der Wärmepläne	5
Zu 2.5 Datenerhebung und 5. Datenbereitstellung	6
Zu 3.1 Fortschreibung	7
Zu 4.3 Weitere inhaltliche und methodische Anforderungen / Empfehlungen	7
Zu 6. Mögliche rechtliche Außenwirkungen der Wärmepläne	8

A. Zusammenfassung und Empfehlungen

Der ZIA begrüßt, dass der Bund mit einem allgemeinen Rahmen für kommunale Wärmepläne ein „**level playing field**“ für ganz Deutschland einführen will. Ein ganzheitlicher Mehr-Ebenen-Ansatz kann die Umsetzung der Wärmewende auf kommunaler Ebene beschleunigen und eine bedarfsgerechte, nachhaltige Wärmeversorgung unterstützen. Die kommunale Wärmeplanung ist daher ein sinnvolles Instrument zur Steigerung der Nutzung erneuerbaren Energien im Gebäudesektor.

Richtig ist, dass die Anpassung der Infrastrukturen auf die künftige Entwicklung der Erzeugungs- und Verbrauchsstrukturen abgestimmt sein muss und dabei nicht nur die Wärmeversorgung, sondern auch die notwendige Stromnetzinfrastruktur für die zunehmende Elektrifizierung des Wärmesektors einbezogen wird. In diesem Zuge sind der **Stromnetzausbau** und die **Anschlusskapazitäten in Gebäuden** gleichsam zu betrachten. Nur so ist sichergestellt, dass strombetriebene Wärmepumpen in Gebäuden diese wirklich beheizen können und der Umbau der Wärmeversorgung nicht an fehlenden Kapazitäten der Stromnetze scheitert. Eine kommunale Wärmeplanung ist daher umfassend als **kommunale Energieplanung** auszugestalten.

Bei der **Bestandsanalyse** ist wichtig, die Wärmeplanung intensiv mit der Raum- und Ortsentwicklung und dem Flächenmanagement zu verzahnen und politische Pläne, wie jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, in die kommunale Energiekapazitätsplanung mit einzubeziehen. Bei der **Potenzialanalyse** sollten Fachverbände in Form eines Stakeholderdialogs eingebunden werden. Die Zonierung des **Zielszenarios** sollte ein Instrument zur Information bleiben und nicht Grundlage für einen die Technologieoffenheit beschränkenden Fernwärme-Benutzungszwang darstellen. Deshalb sollte im Konzept stets von einer Anschlussmöglichkeit an Fernwärme gesprochen werden. Der Anschluss an ein Wärmenetz stellt in dem aktuell ebenfalls in der Diskussion befindlichen 65 Prozent EE-Konzept von BMWK und BMWS eine Erfüllungsoption für die Vorgabe dar – aber nicht die einzige. Es sollten alle Potenziale grüner Wärme dort genutzt werden, wo sie vorhanden sind.

Eine **datengestützte Basis** für die kommunale Wärmeplanung wird befürwortet. Es ist soweit möglich auf bestehende Quellen und Datensätze zurückzugreifen. Sollten zusätzliche Datenerhebungen dennoch notwendig sein, müssen diese für Unternehmen so unbürokratisch wie möglich ausgestaltet werden.

B. Im Detail

Zu 1.1 Ziel des Gesetzes für die kommunale Wärmeplanung

*Die kommunale Wärmeplanung soll auf bereits **bestehende gesetzliche Regelungen** (z.B. GEG) sowie mit den **Förderprogrammen** (z.B. BEG, BEW) abgestimmt werden.*

Es ist selbstverständlich, dass die kommunalen Wärmepläne mit bundes- und landesgesetzlichen Regelungen im Einklang stehen müssen.

Bezüglich der Förderung für energetische Sanierung darf das Instrument der kommunalen Wärmeplanung nicht die Inanspruchnahme der Bundesförderungen auf den in der jeweiligen Kommune bevorzugten Energiemix beschränken. Die Förderung muss weiterhin breit zugänglich und die Fördermöglichkeiten im aktuellen Rahmen verlässlich und damit kalkulierbar bleiben. Es muss ermöglicht werden, Maßnahmen, die aus Klimaschutzgründen zusätzlich gefordert werden, zu fördern. Die bestehenden Förder- und Kreditprogramme müssen also auch bei Einführung von gesetzlichen Verpflichtungen bestehen bleiben. Maßnahmen, die zu höheren Anteilen erneuerbarer Energien bzw. zu im Lebenszyklus höheren CO₂-Einsparungen führen, sollten mit höheren Fördersätzen gefördert werden. Die BEG-/BEW-Förderprogramme sollten daher für jede Maßnahme die Höhe der erwarteten CO₂-Einsparung je eingesetztem Fördereuro betrachten: je besser der Wert, desto höher der Förderanteil. Qualifizierte Sanierungsfahrpläne sind zu fördern.

Zu 1.2 Erforderlichkeit einer bundesgesetzlichen Regelung

*Es soll ein **bundesweit einheitlicher Rahmen** für die kommunale Wärmeplanung in Form einer Verpflichtung von Kommunen zur Ausarbeitung solcher Pläne geschaffen werden. Das Konzept sieht zudem vor, dass im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung **räumlich aufgelöste Daten** zum Stand und zur Entwicklung der Wärmeversorgung nach einer einheitlichen Methodik erhoben werden. Darauf aufbauend sollen Bund und Länder z.B. Wärme- und Netzkataster oder Gebäudeenergieregister entwickeln können.*

Ein bundesweit einheitlicher Rahmen für die Wärmeplanung ist der richtige Weg. Dadurch werden unterschiedliche Regelungen in einzelnen Bundesländern oder gar zwischen Kommunen eines Bundeslandes vermieden sowie die Erarbeitung bundeslandübergreifender interkommunaler Wärmepläne erleichtert.

Die Verfügbarkeit einer soliden Datenlage ist aus ZIA-Sicht Voraussetzung für eine gute kommunale Wärmeplanung. Auch der Verweis auf weitere, noch zu entwickelnde Datenbanken ist z.B. in Hinblick auf die laufende Novelle der europäischen Gebäuderichtlinie EPBD richtig. Der ZIA unterstützt den Vorschlag der Europäischen Kommission zur Einführung von Gebäudedatenbanken in den Mitgliedsstaaten, in der gebäuderelevante Daten eingespeist und als digitale Karten grafisch aufbereitet werden.

Zu 1.3 Zum Begriff der „kommunalen“ Wärmeplanung und 1.4 Verhältnis zu bestehenden Wärmeplanungen in den Ländern

Mehrere Kommunen sollen die Wärmeplanung gemeinsam durchführen bzw. die Landkreise diese Aufgabe für mehrere kommunale Gebiete übernehmen können. Es soll auf bereits bestehende landesgesetzliche Regelungen zur kommunalen Wärmeplanung aufgebaut werden.

Aus ZIA-Sicht ist dies sehr zu begrüßen. Die Aufgabe der Wärmeversorgung eignet sich für eine inter- und intrakommunale Zusammenarbeit. Dabei sollte, wo bereits vorhanden, auf bereits bestehende Kooperationen zurückgegriffen werden. Zwei Bundesländer haben bereits rechtliche Rahmen für kommunale Wärmepläne verabschiedet. Die Erfahrungen dieser Länder zu nutzen, kann den Vollzug beschleunigen. Die Erfahrung der Kommunen in diesen Bundesländern können als Best Practice dienen.

Zu 2.2 Gegenstand der Verpflichtung und 4.2 grundlegende Inhalte der Wärmepläne

Das Konzept sieht vier Bereiche mit Vorgaben für die Ausgestaltung von kommunalen Wärmeplänen vor:

- eine **Bestandsanalyse** (Erhebung von Wärmebedarf oder -verbrauch, CO₂-Emissionen, Gebäudetypen, Baualtersklassen, aktuelle Energieversorgung),
- eine **Potenzialanalyse** (Potenziale zur Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz und zur klimaneutralen Wärmeversorgung),
- ein **Zielszenario** (Klimaneutralität 2045 sowie Meilensteine für 2030, 2045, 2040; Entwicklung des Wärmebedarfs; flächendeckende Darstellung der zur klimaneutralen Bedarfsdeckung geplanten Versorgungsstruktur samt hochauflösender kartografischen Darstellung) sowie
- eine **Wärmewendestrategie** (Handlungsstrategien und Maßnahmen zum Erreichen der Meilensteine und des Klimaneutralitätsziels)

Die einzelnen Bestandteile der **Bestandsanalyse** erscheinen sinnvoll und umfassend. Wichtig ist, dass die Wärmeplanung intensiv mit der Raum- und Ortsentwicklung und dem Flächenmanagement verzahnt wird. Die Bundesregierung plant z.B. jährlich 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Diese Neubauvorhaben müssen in die kommunale Energiekapazitätsplanung einbezogen werden.

Zu klären ist, ob die **Potenzialanalyse** alleine durch die Kommune oder von ihr beauftragte Dienstleister zeitnah erstellt werden kann. Eine Einbindung von Fachverbänden in Form eines Stakeholderdialogs ist sinnvoll, um die Expertise der gesamten am Wärmemarkt beteiligten Akteure einzubringen und Interessen auszugleichen.

Das **Zielszenario** umfasst als zentrales Element eine sogenannte Zonierung, in der Gebiete grafisch ausgewiesen werden sollen, die sich für eine leitungsgebundene bzw. eine dezentrale Wärmeversorgung eignen. Hier ist wichtig, dass es sich um ein Instrument zur Information handelt und nicht Grundlage für einen Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme darstellt.

Die Handlungsstrategien und Maßnahmen der **Wärmewendestrategie** müssen selbstverständlich mit bundesrechtlichen Regelungen übereinstimmen, wie der geplanten 65 Prozent erneuerbare Energien-Vorgabe für neue Heizungen. Dort festgelegte Erfüllungsoptionen für die Vorgabe zu mehr grüner Wärme im Gebäudesektor müssen auch auf kommunaler Ebene anerkannt werden. Diese dürfen durch die kommunale Wärmeplanung also nicht defacto ausgeschlossen werden. Zudem sollten die Handlungsempfehlungen für jede Maßnahme eine Kosten-Nutzen-Analyse umfassen, damit Wirtschaftlichkeitsanalysen in die kommunale Wärmeplanung einfließen und letztlich der günstigste Maßnahmenmix auf dem Weg zur Klimaneutralität gewählt wird.

Zu 2.5 Datenerhebung und 5. Datenbereitstellung

Das Konzept sieht vor, dass Daten von Bürgern und Unternehmen und ggf. anderen staatlichen Stellen zum Zwecke der Wärmeplanung genutzt, erhoben und ausgewertet werden sollen. Dafür solle das Bundesgesetz sicherstellen, dass die Verwaltungseinheiten, die die Wärmeplanungen durchführen, ermächtigt werden, die erforderlichen Daten bei den entsprechenden Stellen (z. B. Schornsteinfegern, Energieversorgungsunternehmen, Contractoren, Gebäudeeigentümern etc.) anzufordern.

Der ZIA befürwortet eine datengestützte Basis für die kommunale Wärmeplanung. Es ist soweit möglich auf bestehende Quellen / Datensätze zurückzugreifen (z.B. bestehende Wärmekataster; bei Land und Kommunen vorliegende Daten aus anderweitigen Erhebungspflichten). Sollten zusätzliche Datenerhebungen dennoch notwendig sein, müssen diese für Unternehmen so unbürokratisch wie möglich erfolgen. Zudem plant die EU-Ebene bereits eine Verpflichtung für die EU-Mitgliedstaaten, nationale Gebäudedatenbanken zu errichten. Um Doppelstrukturen oder mehrmalige Datenabfragen zu vermeiden, ist die Datenerhebung und -aufbereitung im Zuge der kommunalen Wärmeplanung eng mit den erwartbaren EU-Vorgaben abzustimmen. Hier kann ggf. auch auf Best Practice- Beispiele aus anderen EU-Mitgliedstaaten zurückgegriffen werden – so hat Frankreich bereits eine Energieausweisdatenbank mit öffentlich zugänglichen Karten bis zur Gebäudeebene, die für Gebäude und Quartiere Daten zu Energieeffizienz und CO₂-Emissionen ausweist.

Zu 3.1 Fortschreibung

Die Wärmepläne sind alle fünf Jahre fortzuschreiben.

Aus Sicht des ZIA ist die Fortschreibung ein wichtiger Bestandteil einer kontinuierlichen und auf aktuelle Herausforderungen reagierenden Wärmplanung. Gerade vor dem Hintergrund des erforderlichen Neubaus im Gebäudebestand, aber auch der sich verändernden Quellen bei der Wärmerzeugung, ist eine regelmäßige Aktualisierung der Planung sinnvoll.

Zu 4.3 Weitere inhaltliche und methodische Anforderungen / Empfehlungen

Zur Umsetzung der kommunalen Pläne bedürfe es enger und frühzeitiger Abstimmung zwischen den zur Wärmeplanung verpflichteten Kommunen und den Betreibern von Wärme-, Gas- und Stromnetzen.

Für den ZIA ist es wichtig, dass der Kreis der beteiligten Akteure erweitert wird und nicht nur die Betreiber von Wärme-, Gas- und Stromnetzen frühzeitig in die Planungen eingebunden werden. Eine Vorfestlegung des künftigen Energiemixes oder der Energieversorgungsstrukturen in einer Kommune, ohne den Input weiterer Fachverbände

wie der Immobilienwirtschaft einbezogen zu haben, gefährdet die Umsetzbarkeit der Wärmepläne.

Zu 6. Mögliche rechtliche Außenwirkungen der Wärmepläne

Laut dem Konzept sollen im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung Eignungsgebiete für Fernwärme mit hinreichender Genauigkeit abgegrenzt und der Zeitraum für den Anschluss an die Fernwärme mit hinreichender Sicherheit benannt werden. Für ein Aufrechterhalten eines methanbasierten wirtschaftlichen Netzbetriebs sei zudem die verfügbare Menge an biogenen bzw. synthetischen Methan im Regelfall nicht ausreichend. Eine Netzumrüstung auf Wasserstoff und ein wirtschaftlicher Netzbetrieb mit grünem Wasserstoff könne in der Regel nicht gewährleistet werden.

Wärmenetze werden einen wichtigen Baustein für die Klimaneutralität des Gebäudesektors darstellen. Bei einem einseitigen Fokus auf Fernwärme blieben jedoch große Potenziale für grüne Energie und Energieeffizienz, wie Wärmepumpen, grüne feste und gasförmige Energieträger sowie Abwärme-Rückgewinnung, ungenutzt. Der ZIA lehnt daher einen Anschluss- und Benutzungszwang an Fernwärme ab. Deshalb sollte im Konzept stets von einer Anschlussmöglichkeit an Fernwärme gesprochen werden.

Der Anschluss an ein Wärmenetz stellt in dem aktuell ebenfalls in der Diskussion befindlichen 65 Prozent EE-Konzept von BMWK und BMWS eine Erfüllungsoption für die Vorgabe dar – aber nicht die einzige. Es sollten alle Potenziale grüner Wärme dort genutzt werden, wo sie vorhanden sind. Das schafft Wettbewerb und Dezentralisierung im Wärmemarkt, führt zu weniger Abhängigkeiten und damit oftmals zu geringeren Endverbraucherpreisen. Zudem ist die Frage der Resilienz zu klären, wenn Energiesysteme auf wenige erwünschte Energieträger oder Technologien reduziert werden. Ein breiterer Erfüllungsspielraum auf dem Weg zur Klimaneutralität, also eine technologie- und energieträgeroffene Ausgestaltung, ist aus ZIA-Sicht sicherer und zugleich besser geeignet, verstärkt grüne Energie im sehr heterogenen Gebäudebestand zu nutzen.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Heiko Reckert

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 54

E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

Lars Grothe

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 22

E-Mail: lars.grothe@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

ENERGIE, KLIMA UND
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft