

**Stellungnahme zum überarbeiteten Entwurf eines
„Gesetzes für die Wärmeplanung und zur
Dekarbonisierung der Wärmenetze“.
Stand: 21. Juli 2023**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

25. Juli 2023

Stellungnahme zum überarbeiteten Entwurf eines „Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze“. Stand: 21. Juli 2023

Wir begrüßen sehr, dass wichtige Punkte, die wir in unserer Stellungnahme vom 13. Juni 2023 angemerkt hatten, nun Eingang in den Gesetzentwurf gefunden haben.

Dazu gehört u. a., dass nun die Pflicht zur Wärmeplanung flächendeckend für alle Kommunen gilt, dass die Stichtage zur verbindlichen Fertigstellung der Wärmeplanungen vorgezogen wurden, dass klargestellt wird, dass nicht einzelne Gebäudeeigentümer verpflichtet werden, Daten zuzuliefern und dass die Detailvorgaben für die Inhalte der Wärmeplanungen deutlich reduziert wurden.

Auch die Einführung der „Prüfgebiete“, die Planungen nun auch für Biomethan erlauben, sehen wir als wichtige Verbesserung des ursprünglichen Gesetzentwurfs und als einen Beitrag zur Erweiterung der Technologieoffenheit.

In der in § 14 des Entwurfs neu eingeführten Vorprüfung sehen wir die Chance, Gebäudebesitzern eine frühzeitige Orientierung für ihre Investitionsentscheidungen zu geben und damit die Transformation zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung zu beschleunigen.

Zu zwei Punkten im überarbeiteten Gesetzentwurf möchten wir jedoch noch wie folgt Stellung nehmen:

- ***Gebäudenetze sollten im Gesetz besser berücksichtigt werden***

Obwohl aus Sicht vieler Experten Nahwärmenetze als gebäudeübergreifende Quartierslösungen für die Transformation der Wärmeversorgung sinnvoll und notwendig sind und diese wahrscheinlich einen wesentlichen Teil der künftigen Wärmeversorgung darstellen, sind sie aus unserer Sicht noch nicht ausreichend im Gesetzentwurf berücksichtigt.

Der Gesetzentwurf legt in den Begriffsbestimmungen in **§ 3 Nr. 16** explizit fest, dass der verwendete Begriff des „Wärmenetzes“ Gebäudenetze nicht beinhaltet, um Regelungskonflikte zu vermeiden. Nahwärmenetze werden jedoch in zahlreichen Fällen Gebäudenetze sein, da sie die Mindestgröße für Wärmenetze nicht erreichen. Auch könnten Gebäudenetze über die Zeit zu Wärmenetzen ausgebaut werden, was in den Begriffsbestimmungen in **§ 3 Nr. 17** auch explizit gewürdigt wird.

Deshalb erscheint es sinnvoll, Gebäudenetze zumindest bei der Bestandsanalyse ebenfalls zu berücksichtigen. Bei den Datenabfragen in **Anlage 1 (zu § 15)** sollten deshalb zusätzlich auch bereits bestehende oder geplante Gebäudenetze mit erfasst werden.

Über das Wärmepflichtgesetz hinaus sollte daran gedacht werden, die Regelungen in § 556c BGB und in der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) weiterzuentwickeln, da diese den Aufbau von in Zukunft eigentlich erwünschten Wärmenetzen und Gebäudenetzen unnötig behindern.

Eine Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung, die die Treibhausgasemissionen eines Gebäudes senkt, sollte deshalb von den bisher vorgegebenen Regelungen des § 556c BGB und der WärmeLV ausgenommen werden.

- ***Es ist sicherzustellen, dass bei Wärmenetzen der Verbraucherschutz verstärkt wird***

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Kommune sich für die Wärmeplanung auch Dritter bedienen kann. In vielen Fällen wird dies wahrscheinlich das örtliche Stadtwerk oder ein örtlicher Netzbetreiber sein. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die Wärmeplanung nicht nach den Interessen des örtlichen Stadtwerks oder Netzbetreibers erstellt wird, sondern nach den Interessen der Wärmeverbraucher und objektiven energetischen Kriterien. Die Unterstützung für die Erstellung der Wärmeplanung sollte deshalb in allen Fällen öffentlich ausgeschrieben werden.

Der geplante deutliche Ausbau der Wärmenetze erfordert auch einen besseren Verbraucherschutz bei der Preisgestaltung für Wärmelieferungen. Auch wenn dies nicht im Wärmeplanungsgesetz umgesetzt werden kann, sollten zeitnah entsprechende Regelungen gesetzlich festgelegt werden. So sind Anschluss- und Benutzungszwänge für Wärmenetze möglichst zu vermeiden. Zudem ist sicherzustellen, dass die Preise für Wärmelieferungen in Wärmenetzen in Zukunft einer Preisaufsicht durch die Landeskartellämter oder das Bundeskartellamt unterliegen.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Dirk Wohltorf
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210