VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

POSITIONSPAPIER

Kommunale Wärmewende bezahlbar umsetzen

Düsseldorf, Juli 2025

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften müssen ihre Bestände bis 2045 klimaneutral gestalten und die Wärmeversorgung in ihren Gebäuden auf erneuerbare Energien umstellen. Das stellt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft angesichts gestiegener Bau- und Materialkosten, unsicherer Gesetzgebung und bürokratischer Vorschriften vor enorme Herausforderungen. Hinzu kommt, dass es noch keine Klarheit über potenzielle klimaneutrale Wärmelösungen für die eigenen Wohnungsbestände gibt. Das Ziel muss sein, Wohnungen mit klimaneutraler Wärme zu versorgen und dabei das Wohnen bezahlbar zu halten. Die Voraussetzungen dafür werden auch auf kommunaler Ebene geschaffen: durch eine effektive kommunale Wärmeplanung und die Transformation der Wärmeversorgung vor Ort.

Unsere Positionen im Einzelnen

- **Die Wohnungswirtschaft in den Wärmeplanungsprozess einbinden**
  Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verfügen über wesentliche Daten zu ihren Gebäudebeständen, die für den Prozess der kommunalen Wärmeplanung wichtig sind, beispielsweise die Anzahl an Heizkesseln, die in den kommenden Jahren ausgetauscht werden müssen. Darüber hinaus sind sie mit ihren meist größeren, im Quartier organisierten Beständen wichtige Abnehmer für leitungsgebundene Wärme und somit Ankerkunden für ganze Quartiere und gleichzeitig Partner für die Planung quartiersbezogener Wärmelösungen, wie etwa Nahwärmenetze.

  Unsere Forderung:
  Damit eine bestmögliche Datengrundlage für den Wärmeplanungsprozess geschaffen werden kann und für Energieversorger frühestmöglich Klarheit über potenzielle Abnehmer leitungsgebundener Lösungen besteht, muss die Kommune die örtliche Wohnungswirtschaft bereits von Beginn an aktiv in den Prozess der kommunalen Wärmeplanung einbeziehen.

- **Vorhandene Wärmepotenziale vor Ort erforschen und erschließen**
  Klimaneutrale Wärmeversorgung ist häufig dann besonders effizient, wenn sie leitungsgebunden bzw. für das gesamte Quartier erfolgt. So ist beispielsweise ein Nahwärmenetz oftmals eine effizientere und somit für Mieterinnen und Mieter kostengünstigere Lösung als gewöhnliche Luft-Wasser-Wärmepumpe, die im Winter mit tiefen Umgebungstemperaturen zurechtkommen muss. Grundlage für solche Nahwärmenetze ist die Erschließung örtlicher Wärmepotenziale, wie industrielle Abwärme, Erdwärme, Kanalwärme, Fluss- oder auch Grubenwasserwärme.

  Unsere Forderung:
  Kommunen müssen sich auch mit neuen Konzepten zur Wärmeversorgung beschäftigen und vor Ort prüfen, welche Wärmepotenziale tatsächlich verfügbar und nutzbar sind. Im nächsten Schritt gilt es dann gemeinsam mit örtlichen Akteuren, darunter Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Energieversorger und weitere kommunale Unternehmen, entsprechende Projekte zu planen und umzusetzen, um effiziente Wärmelösungen auf Quartiersebene zu schaffen.

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

- **Verbindlichkeit und Planungssicherheit schaffen**
  Damit Wärmepläne ihren Zweck erfüllen und Gebäudeeigentümer sie für ihre Klimastrategie nutzen können, müssen die darin enthaltenen Angaben verbindlich sein. Auch wenn die Gesetzgebung eine solche Verbindlichkeit nicht vorsieht, brauchen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Planungssicherheit für eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Dazu gehört auch, klare Fristen für den Planungsprozess festzulegen. Andernfalls verfehlen Wärmepläne ihren Zweck und führen zu Mehrkosten für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften und damit auch für Mieterinnen und Mieter.

  Unsere Forderung:
  Kommunen müssen in einem verbindlichen Wärmeplanungsprozess frühzeitig wesentliche Akteure einbinden, Machbarkeiten überprüfen und klare Fristen für den Planungsprozess festlegen und einhalten.

- **Mehr Kapazität und Flexibilität in den Stromverteilnetzen schaffen**
  Vielfach werden Wärmepumpen für die klimaneutrale Wärmeversorgung eingesetzt, wodurch der Strombedarf im Wärmesektor in vielen Kommunen deutlich ansteigen wird. Bereits heute gibt es die Sorge, dass die Stromnetzkapazitäten für die Versorgung von Wärmepumpen zum Teil nicht ausreichen. Die Einführung von § 14a EnWG soll zwar verhindern, dass Netzbetreiber den Anschluss von beispielsweise Wärmepumpen nicht mehr einfach aus Netzkapazitätsgründen ablehnen dürfen, der Netzausbau bleibt damit aber weiterhin zwingend erforderlich. Dabei sind Wärmepumpen nicht die einzige Last, die Stromnetze mehr und mehr bewältigen müssen: Auch der wachsende Bedarf an Ladeinfrastruktur durch den Hochlauf der Elektromobilität und die zunehmende Anzahl an Photovoltaik-Anlagen – nicht zuletzt bedingt durch die ab 2026 auch bei Dachmodernisierungen im Bestand geltende Solarpflicht – erfordern eine höhere Kapazität und Flexibilität der Netze.

  Unsere Forderung:
  Es ist nicht nur im Sinne der Wärmewende, sondern auch einer ganzheitlich gedachten Energiewende wichtig, die Stromnetzkapazitäten vorausschauend auszuweiten und die Flexibilität der Netze insbesondere durch Digitalisierung zu verbessern. Im Kontext der Wärmeplanung muss deshalb auch der Ausbau von Stromnetzen mitberücksichtigt werden.

- **Kosten für Fernwärme reduzieren**
  Beim Umstieg auf Fernwärme für neue Heizungen dürfen der Mieterin bzw. dem Mieter im Betrieb nicht mehr Kosten entstehen als bei der vorherigen Heizung. Das gebietet der Kostenneutralitätsgrundsatz nach § 556c Abs. 1 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Mehrkosten müssen im ersten Jahr nach Umstellung vom Vermieter bzw. der Vermieterin getragen werden. Um Wohnungsunternehmen und -genossenschaften trotzdem den Fernwärmeanschluss attraktiv zu machen und Mieterinnen und Mieter langfristig zu entlasten, sollten die Kosten für den Ausbau, auch durch die Verzahnung mit den übrigen Netzausbauplanungen (wie Strom und Glasfaser), möglichst geringgehalten werden.

Zudem muss sichergestellt werden, dass Preise für Fernwärme vor Ort wettbewerbsfähig zu anderen klimaneutralen Wärmelösungen sind und dies langfristig bleiben, damit Mieterinnen und Mietern durch den Fernwärmeanschluss keine Nachteile entstehen.

Unsere Forderung:
Erforderliche Fernwärme, Nahwärme-, Strom-, Kanal- und Glasfasernetzausbauten sollten zusammengedacht und umgesetzt werden, die Preise für Fernwärme vor Ort müssen langfristig wettbewerbsfähig sein.

Kosten für die Gasanschlussstilllegung nicht auf die Anschlussnehmer abwälzen
Der Wechsel von einem Gasanschluss hin zu einer klimaneutralen Lösung, beispielsweise einer Wärmepumpe, kann für Anschlussnehmer mitunter mit hohen Kosten verbunden sein, wenn der Netzbetreiber für die Stilllegung Geld verlangt. Dies wird von Betreiber zu Betreiber unterschiedlich geregelt, zum Teil erfolgt die Stilllegung kostenfrei, andernorts betragen die Kosten teilweise mehrere tausend Euro. Dieses Vorgehen steht im Gegensatz zur politischen Forderung, Gebäude zukünftig klimaneutral mit Wärme zu versorgen, denn es bestraft diejenigen, die gesetzliche Vorgaben erfüllen wollen und im Sinne des Klimaschutzes die Versorgung ihrer Gebäude umstellen.

Unsere Forderung:
Der Wechsel hin zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung darf nicht bestraft werden, indem zusätzlich zu den Kosten für die neue Heizungsanlage auch noch Stilllegungsgebühren für den Gasanschluss erhoben werden. Wir fordern daher eine einheitliche Regelung, die verhindert, dass Kosten für die Stilllegung auf die Anschlussnehmer abgewälzt werden.