

# BMJV - Wirksamkeit der in 2013 eingeführten Regelungen zur Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum

Erkenntnisse aus der Evaluierung 2020/2021

**Friedrich Seefeldt (Prognos)**

Partner/Direktor

# Agenda



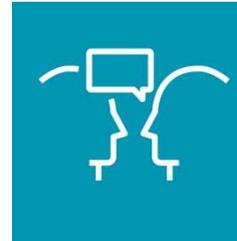
**Hintergrund & Methoden**



**Kostenentwicklung & -verteilung**



**Dynamik des Marktes**



**Prozess, Praktikabilität & Transparenz**



**Energieeinsparung & Klimaschutz**



**Fazit & Ausblick**

## Hintergrund

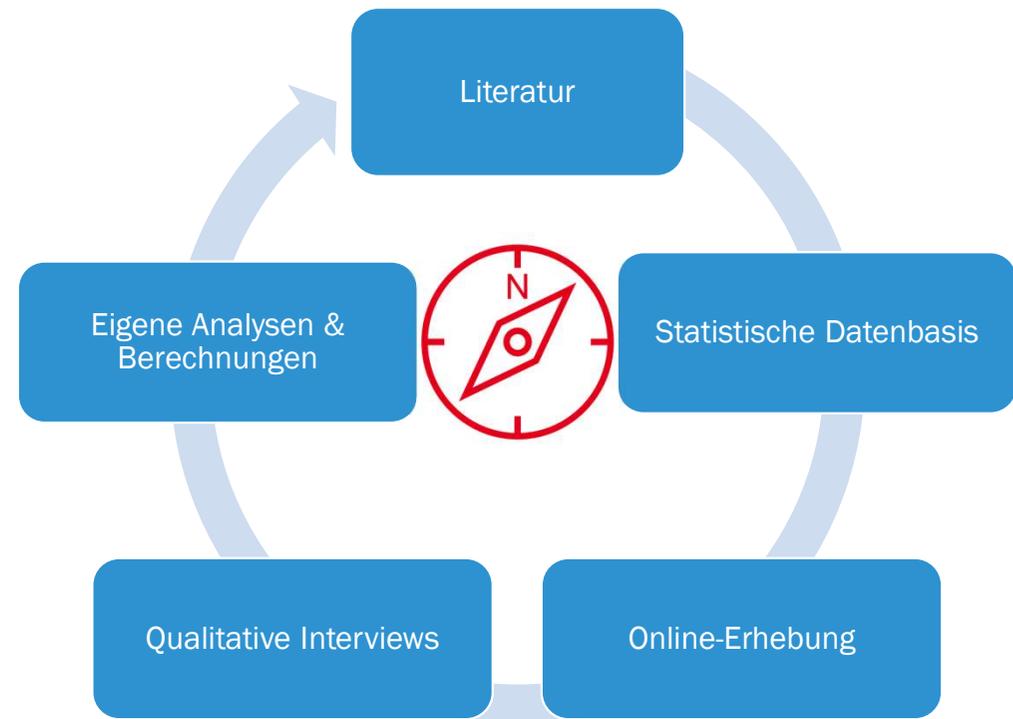
- 1. Teilnahmewettbewerb (Herbst 2019)**
- 2. Ausschreibung eines Katalogs von 27 Leitfragen (Frühj. 2020)**
- 3. Angebot von Prognos & KEA (Sommer 2020)**
- 4. Beauftragung & Start im November 2020**
  
- 5. Strukturierung der Leitfragen in 4 Themenfelder**
  - Dynamik des Marktes
  - Energieeinsparung & Klimaschutz
  - Kostenentwicklung & -verteilung
  - Prozess, Praktikabilität & Transparenz
  
- 6. Ergebnis in Kürze:**
  - WärmeLV ist ein Instrument für faire Kostenteilung.  
(nicht für *alle* Entwicklungen im WL-Markt verantwortlich)
  - Ein Wachstumsschub ist ausgeblieben.
  - Die WärmeLV ist reformbedürftig!

# Methodentriangulation

## Entwicklung eines Multi-Methodenansatzes zur Beantwortung der Leitfragen

Nr.	Frage	zugeordnete Methode/n
3.1	Sind für die Vermieter/innen durch die Umstellung auf Contracting Kosten weggefallen, die sie zuvor nicht auf die Mieter/innen umlegen konnten (z.B. Reparaturkosten)? Falls ja, welche und in welcher Höhe?	WU CT Erhebung WU CT Interviews Expert/inn/engruppe <b>(mit Einschränkungen)</b>
3.2	Wurden die Vorgaben gemäß § 2 WärmeLV (Inhalt des Wärmelieferungsvertrages) regelmäßig eingehalten (insbesondere § 2 Absatz 1 Nr. 2 und 6 sowie § 2 Absatz 2 Nr. 2 und § 2 Absatz 3 WärmeLV)?	WU MT CT Interviews Expert/inn/engruppe
3.3	Sind den Vermieter/innen durch die Umstellung auf Contracting Kosten entstanden, die sie nicht auf die Mieter/innen umlegen können? Falls ja, welche und in welcher Höhe?	WU CT Erhebung WU CT Interviews Expert/inn/engruppe
4	<b>Praktikabilität der Regelung</b>	
4.1	Sind die Regelungen zum Contracting (§ 556c BGB und WärmeLV) den Akteur/innen/e (Mieter/in, Vermieter/in und Contractor/in) bekannt und in der Praxis handhabbar, oder auf welche Probleme stößt die gesetzliche Regelung?	WU MT CT Erhebung WU MT CT Interviews Expert/inn/engruppe
4.2	Ist dem/der Vermieter/in auf Grund der vom/von der Contractor/in gelieferten Informationen eine wohlüberlegte Auswahlentscheidung möglich?	WU Interviews Expert/inn/engruppe
4.3	Aus welchen Gründen haben Vermieter/innen bislang noch keine Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung vorgenommen?	WU Interviews Expert/inn/engruppe
5	<b>Wünschenswerte Punkte / Sonstige</b>	
5.1	Wie viele Vermieter/innen haben im Rahmen der Umstellung auf Contracting eine Energieberatung in Anspruch genommen? In wie vielen Fällen hat sich der/die Vermieter/in mehr als ein Vertragsangebot zum Contracting unterbreiten lassen?	EDL Monitoring WU Erhebung
5.2	In wie vielen Fällen wurden im Rahmen der Umstellung auf Contracting Förderprogramme genutzt?	EDL Monitoring CT Erhebung CT Interviews
5.3	Aus welchen Gründen haben Vermieter/innen bislang noch keine Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung vorgenommen?	WU Erhebung WU Interviews Expert/inn/engruppe
5.4	Welche Probleme sind im Zuge einer erfolgten Umstellung aus Sicht der/die Mieter/in ggf. aufgetreten (z. B. Unverständlichkeit der Betriebskostenabrechnung)? Hierbei sind Erfahrungen von einschlägigen Verbänden wie z. B. dem Deutschen Mieterbund, Mietervereinen sowie dem Bundesverband der Verbraucherzentralen e.V. und Verbraucherzentralen zu berücksichtigen.	MT Erhebung MT Interviews Expert/inn/engruppe
5.5	Sind Fälle bekannt, in denen der Wärmelieferant keine ausreichenden Kapazitäten bereitgestellt hat und damit der/die Vermieter/in seiner Pflicht zur ausreichenden Beheizung der Mieträume nicht vollumfänglich nachkommen konnte?	WU MT Erhebung WU MT Interviews Expert/inn/engruppe

WU: Wohnungsunternehmen; MT: Mieter/in; CT: Contractor/in; EDL Monitoring: regelmäßige Marktuntersuchung im Auftrag BFE; Konkrete Beschreibung methodischer Bausteine vgl. hierzu folgende Kapitel: Expert/inn/engruppe: Kap. 3.2.3 & 3.8; Literatur: Recherche: 3.3.1; Statistische Datenbasis: Kap. 3.3.2; Erhebung: Kap. 3.4.1 (optional CATI 3.4.2); Interviews: Kap. 3.5.1 (optional Fallstudien 3.5.2); Eigene Analysen Kap. 3.6

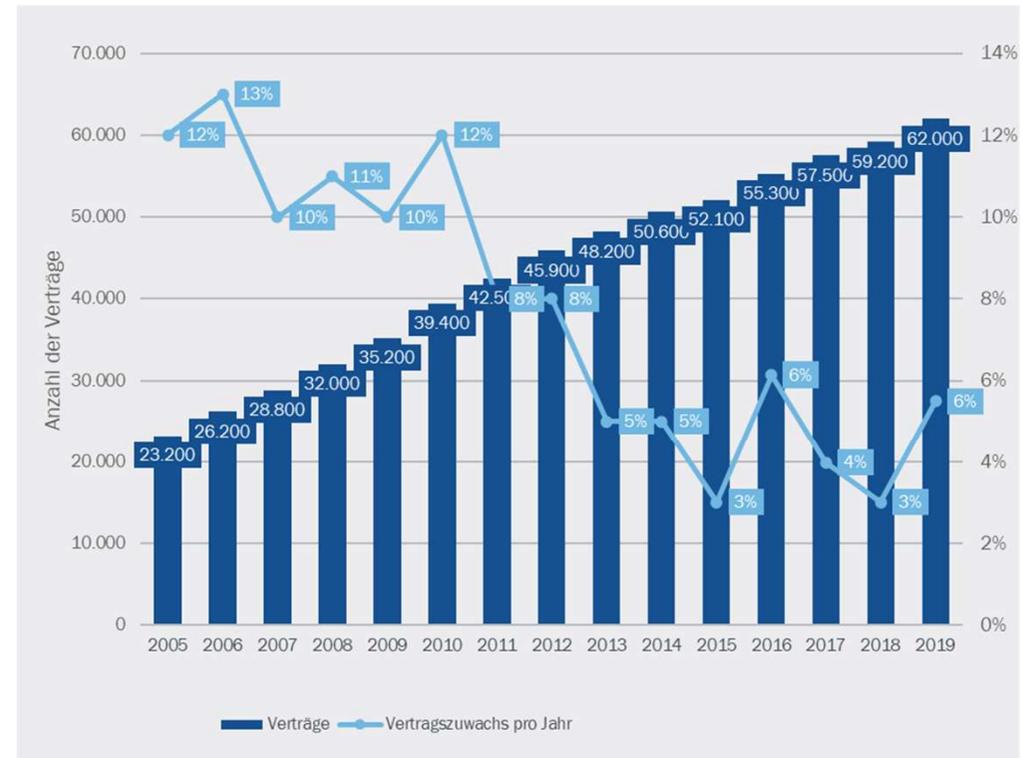




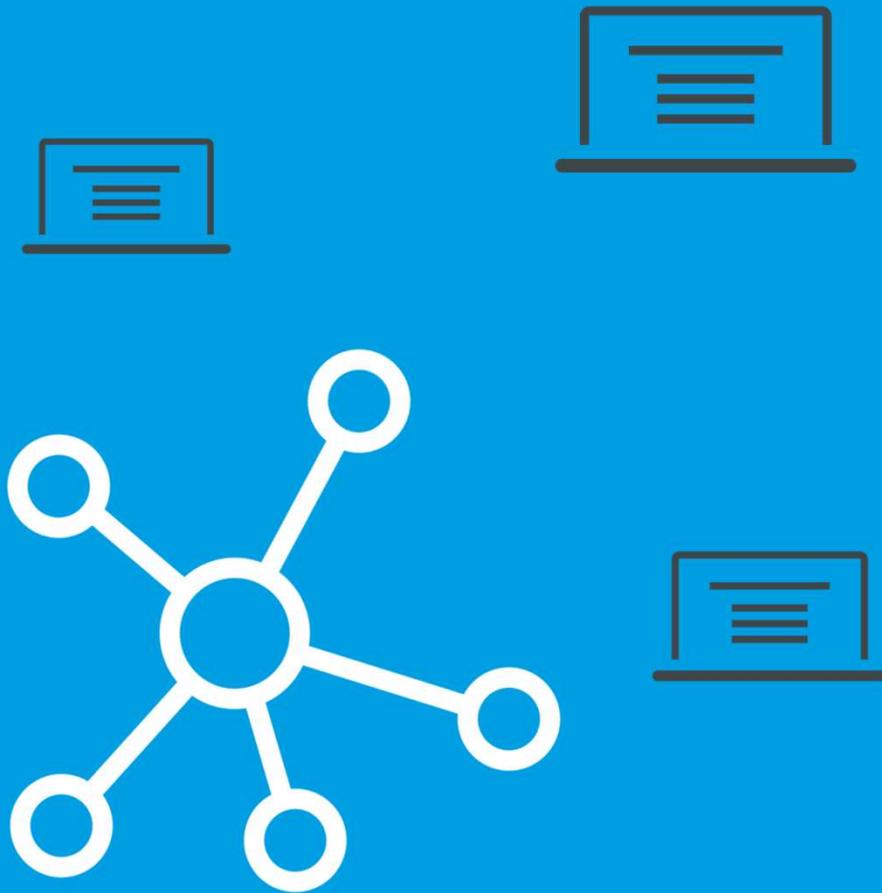
# **Dynamik des Marktes**

# Datenanalyse: Marktwachstum hat sich abgeschwächt

- In der ersten Dekade 2-stellige Wachstumsraten, die seit 2012/13 zurückgegangen sind.
- Jährliche Marktvolumina bewegen sich zwischen 7,7 und 8,2 Mrd € → Der Markt bleibt stabil und robust
- Die Inanspruchnahme von Contractingprodukten stagniert oder ist leicht rückläufig.
- Entwicklung kann allerdings nicht (allein) auf WärmeLV zurückgeführt werden. Vermutlich auch Sättigungseffekte.
- Ein erwarteter „Wachstumsschub“ durch die WärmeLV ist ausgeblieben.



Quelle: (Vedec 2020b)



# **Energieeinsparung & Klimaschutz**

# Befragung: **Verschiebung vom Heizöl zum Erdgas.**

**Biomasse kommt öfter zum Einsatz und einige Fälle von innovativer Nahwärme (z.B. Abwärme)**

Quelle Bezugspunkt	Mikrozensus		Online-Erhebung	
	2018	Vor der Umstellung	Nach der Umstellung	
Gas	53 %	65 %	78 %	
Heizöl	24 %	27 %	1 %	
Holz, Holzpellets	4 %	1 %	8 %	
Strom	4 %	3 %	2 %	
Fernwärme	14 %	unter Sonstige	unter Sonstige	
Solarthermie	0,1 %	0,4 %	1 %	
Erd- und Umweltwärme	2 %	-	-	
Sonstige	-	3 %	7 %	

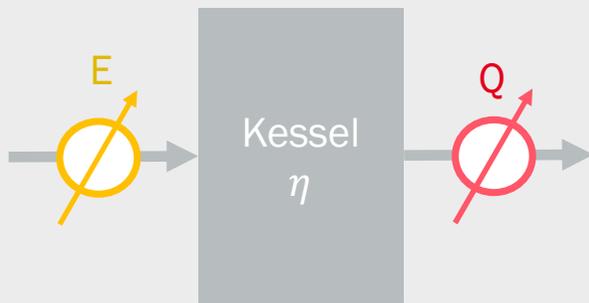
  

	↓	↓	↓
CO <sub>2</sub> -Belastung [gCO <sub>2</sub> -äq/kWh]	240	261	219

## Erkenntnisse Interviews

- Es werden vermehrt **gasbefeuerte Wärmeerzeuger** eingebaut, tlw. ergänzt durch Biomasse.
- **Erneuerbare Energien** aber auch **Erdgas** sind bei der Umstellung zur gewerblichen Wärmelieferung stärker ausgeprägt als im Gesamtmarkt – allerdings **EE** immer noch auf niedrigem Niveau.

## Energieeinsparung und Jahresnutzungsgrad.



$$\eta \text{ (JNG)} = E_{\text{Brennstoff}} / Q_{\text{Wärme}}$$

- Laut Anbieter ergibt sich im Schnitt bis zu 13 % Energieeinsparung durch Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung (z. B. *vorher*  $\eta=80\%$ , *nachher*  $\eta=92\%$ ).
- Laut WU/VM bis zu 4 %.
- Ein befragter Mietverein berichtet von *keiner* Reduzierung des Energieverbrauchs bei *allen* betreuten Fällen.

→ differenziertes Bild / unterschiedliche Einschätzung.

**Frage:** warum kennen wir den JNG (immer noch) nicht genau?

**Antwort:** weil er (gesetzlich) nicht systematisch erfasst wird.

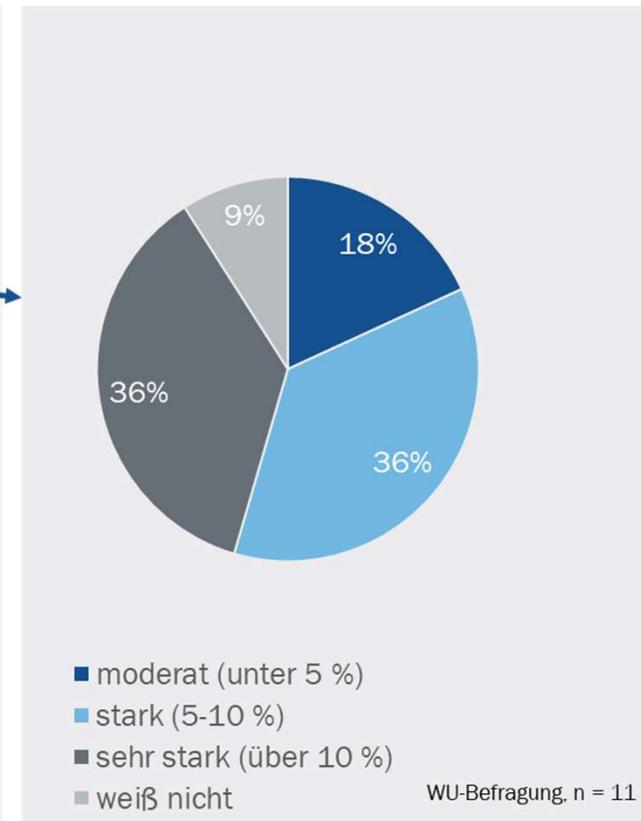
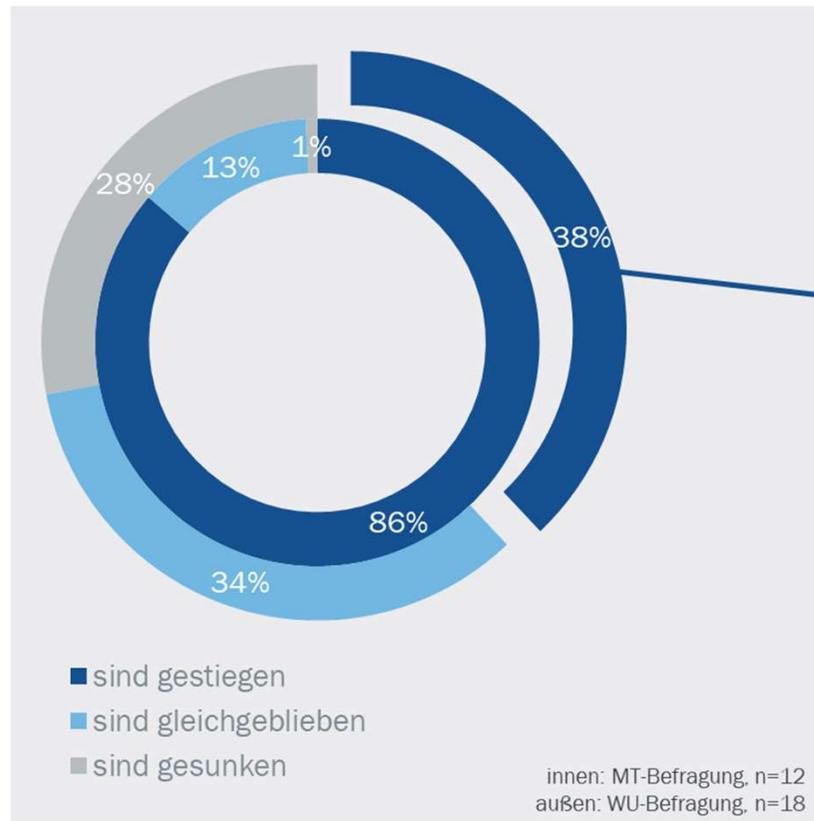


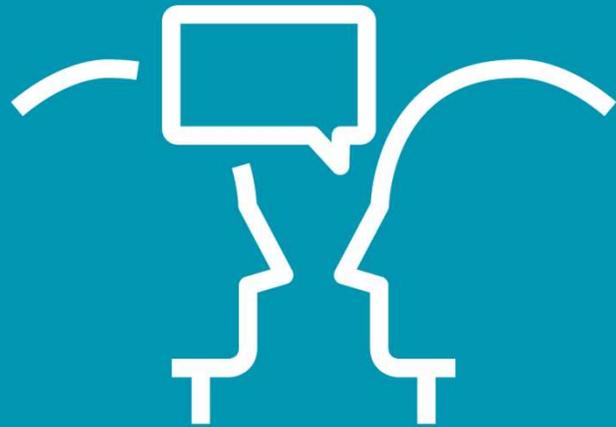
# **Kostenentwicklung & -verteilung**

# Befragung: ein objektives Bild lässt sich kaum zeichnen...

## Vermieterseite (außen), Mieterseite (innen)

- Die Mehrheit sieht eine Veränderung der Kosten, allerdings indifferent.
- Mietervereine beklagen sich über eine Erhöhung der Kosten
- Wohnungsunternehmen und Vermieter:innen berichten sowohl über eine Erhöhung als auch über eine Senkung
- Angesichts niedriger Fallzahlen nur als „Indikation“ zu interpretieren.





# **Prozess, Praktikabilität & Transparenz**

# Interviews: Pauschalwerte

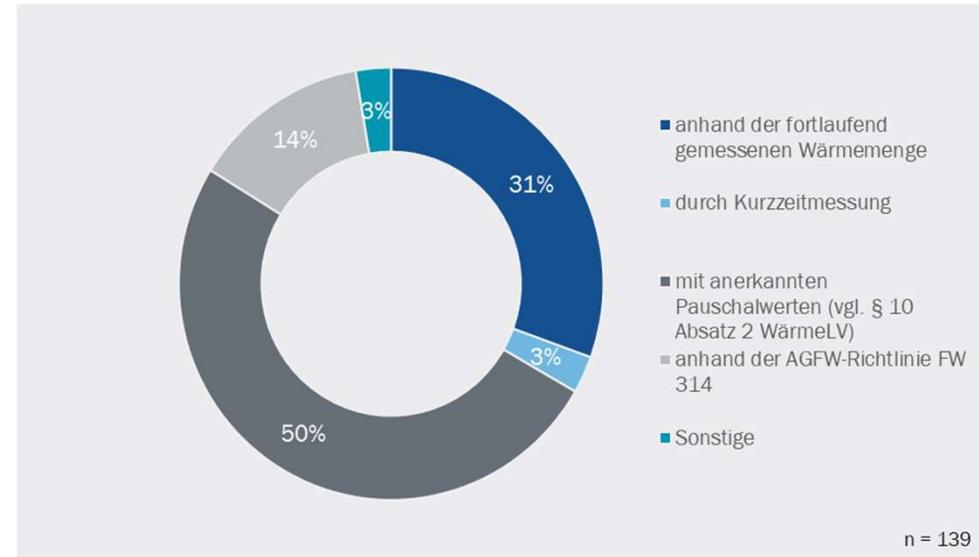
- Kurz- und Langzeitmessungen spielen in Praxis keine Rolle (*Vermieter und Contractoren*)
- **Bandbreite** der Jahresnutzungsgrade bei Anwendung des Berechnungsverfahrens für verschiedene Anlagen und Rahmenbedingungen liegt nur bei etwa 80 – 85 %; sehr unrealistisch (*Mieterverbände*)
- Werte des Bundesbauministeriums (2009) zu hoch, derzeit werden zunehmend AGFW Werte Blatt 314 genutzt.
- Begründung der WärmeLV sollte explizit auf die AGFW-Werte verweisen (*Empfehlung Contractoren*)

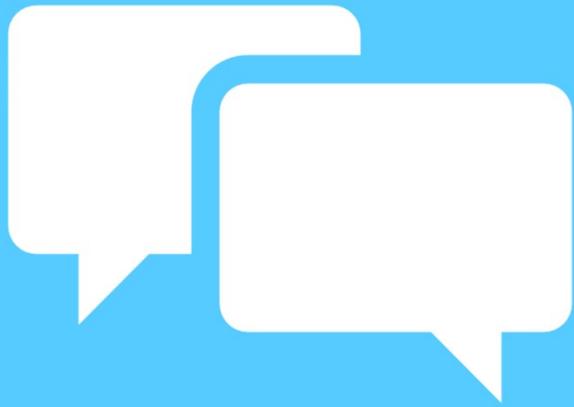
## Empfehlungen

Vermieter: Rechtssichere Bewertungsgrundlage JNG mit plausiblen Ansätzen in WärmeLV

Gutachter: Verpflichtende Ausstattung von größeren, vermieteten Gebäuden mit Wärmemengenzählern

# Befragung: Pauschalwerte





# Fazit & Ausblick

# Die Idee ist gut: Energiewende-Profis können helfen, allerdings führt dies (im Einzelfall) zur Überforderung.

- **Gewerbliche Wärmelieferung bietet einen wichtigen Hebel für die professionelle Dekarbonisierung des Wärmemarkts.**
- Allerdings sind Mieter:innen mit der Thematik (und auch private Vermieter:innen) mit der Thematik **wenig vertraut und häufig überfordert.**
- **WU/VM & WL agieren überwiegend professionell**, setzen die tlw. komplexen Vorgaben auch um
  - angesichts der Komplexität bleibt aber am ehesten die Transparenz auf der Strecke.
- Mieter:innen weitgehend außen vor.
- Bislang fehlt eine **systematische, empirische & transparente Basis zur Qualität der Versorgung.** (bei Eigenregie, Fern- UND Nahwärme: keine/kaum Angaben zur Effizienz, zum Anteil Erneuerbare)

# Faire Kostenverteilung als eigentlicher Kern der WärmeLV bleibt umstritten.

- **Im Kern geht es um eine faire Verteilung der Kosten!**  
(Gesellschaftliche Entscheidung. Evaluatorisch/wissenschaftlich nicht objektivierbar)
- Aus Sicht der Wohnungswirtschaft bleibt der **nachvollziehbare Wunsch, die Energieversorgung (bei Bedarf) (rechtssicher) auszulagern**, da mit der Energiewende zunehmend komplexe Anforderungen verbunden sind.
- Aus Sicht der Mieter bleibt der **nachvollziehbare Wunsch nach Schutz & Transparenz** bei Geschäften zwischen WU/VM und WL. Kostenerhöhung über KN hinaus wäre nur dann nachvollziehbar, wenn auch **Mehrwerte** beim Mieter ankommen. Dies ist bei der überwiegenden Zahl der WL nicht der Fall.
- Aus Sicht der WL Anbieter bleibt der **nachvollziehbare Wunsch, mehr energiewende-kompatible Projekte im Bestand umzusetzen** und dafür auch die nötigen Investitionsspielräume zu erhalten. Diese sind im Rahmen der KN nicht vorhanden.
- **Verteilungsschlüssel (Benchmark) sollte zukunftsgerecht angepasst werden**

## Welche Lösungsoptionen bieten sich an?

- **Transparenz & Mehrwerte kommunizieren.**
  - Mieter:innen, die es betrifft, müssen Bescheid wissen und sollen die Mehrwerte kennen.
- **Rechtssicherheit.**
  - Alle Beteiligte benötigen Rechts- und Kalkulationssicherheit.
- **Ausrichtung der WL an der Zukunft.**
  - möglicherweise gestaffelt nach  
**Qualität** = Dekarbonisierung (EE Anteil) + Effizienz (JNG)

# Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!



**Friedrich Seefeldt**  
**Silvia Dominkovic**  
**Malek Sahnoun**

---

 +49 30 52 00 59-236

 [friedrich.seefeldt@prognos.com](mailto:friedrich.seefeldt@prognos.com)

**Adresse**  
Goethestraße 85  
10623 Berlin

**Konstanze Stein**  
**Doris Andresen**  
**Simon Thome**

---

 +49 721 98471-0

 [konstanze.stein@kea-bw.de](mailto:konstanze.stein@kea-bw.de)

**Adresse**  
Kaiserstr. 94a  
76133 Karlsruhe