



Whitepaper

Wärmewende zwischen Netz und Gebäude

Programm +A1:E21	Phase	Adressaten	Gegenstand	Rolle im Praxispfad
Kommunalrichtlinie 4.1.1	Phase 0 – Einstieg (IST)	Kommune, kommunale Unternehmen	Beratungen Klimaschutz/Strategie	Einstieg CO2-/Wärmeorientierung
Kommunalrichtlinie 4.1.1	Phase 1 – SOLL-Definition	Kommune, kommunale Unternehmen	Praxispfad	Finanzen und Technologie SOLL
Kommunalrichtlinie 4.1.8	Strategische Ebene	Kommune, kommunale Unternehmen	Klimaschutzkonzept & Management	Dachstrategie
KfW 432	Quartier & Umsetzung	Kommune, Wohnungswirtschaft	Quartierskonzept & Sanierungsmanagement	Übersetzung in Projekte
BEW M1 Machbarkeit	Vorplanung neues Netz	Netzbetreiber, Stadtwerke, WoWi	Machbarkeitsstudien	Prüfung neuer Netze
BEW M1 Transformation	Netztransformation	Wärmenetzbetreiber, WoWi	Transformationspläne	Defossilisierung bestehender Netze
8. EFP Geothermie	Exploration	Stadtwerke, Kommunen, WoWi	Exploration & Demo	Risikominimierung Quellen
EEG	Invest & Betrieb	Kommunen, Stadtwerke	EE-Stromerlösmodell	Basis für Wärmepumpen
BEW Investmodule	Invest	Netzbetreiber, Stadtwerke	Erzeuger/Netze/Speicher	Umsetzung klimaneutraler Netze
Landesprogramme	Ergänzung	Kommunen, Versorger, WoWi	Aufstockungen	Eigenanteilsreduktion

Abbildung 1 Auszug aus Förderprogrammen für Versorger und WoWi



Warum parallele Förderung von Fernwärme (BEW) und Wärmepumpen (BEG) kein Widerspruch ist – und wo reale Zielkonflikte zu lösen sind

1. Ausgangslage: Zwei Förderprogramme, ein Transformationsziel

Mit der **Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW)** und der **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** verfolgt der Bund ein gemeinsames Ziel: die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Die Programme adressieren jedoch **unterschiedliche Ebenen desselben Systems**.

- **BEW** setzt an der **Infrastruktur** an: Wärmeerzeugung, Netze, Speicher, Transformation bestehender Fernwärmesysteme.
- **BEG** adressiert die **Gebäudeebene**: Heizungstausch, Effizienzmaßnahmen, Technologieoffenheit im Rahmen der Klimaziele.

Dass beide Programme räumlich parallel wirken können – etwa in einem Quartier mit geplantem Fernwärmeausbau –, ist politisch gewollt. Gleichwohl wird genau diese Überlappung zunehmend kritisch diskutiert. Der Vorwurf lautet: **Ineffiziente Mittelverwendung, konkurrierende Technologien, Planungsunsicherheit für Versorger**.

Diese Kritik greift jedoch zu kurz, wenn sie die strukturellen Unterschiede zwischen **Planung, Bau, Betrieb und Investitionsentscheidungen** nicht berücksichtigt.

2. Der Kernkonflikt: Wärmeplanung vs. Investitionsrealität

Die kommunale Wärmeplanung soll perspektivisch klären, **wo Fernwärme sinnvoll ist und wo nicht**. Sie ist damit ein strategisches Instrument – **kein unmittelbares Vollzugsrecht**.

In der Praxis treffen jedoch zwei Ziel- und Zeithorizonte aufeinander:

1. Kommunale und versorgerseitige Perspektive

- Netzausbau über 10–20 Jahre
- Hoher Kapitalbedarf, langfristige Amortisation
- Abhängigkeit von Anschlussquoten

2. Eigentümer- und Gebäudeperspektive

- Heizungsausfall oder Modernisierungsdruck im Hier und Jetzt



- Förderentscheidungen mit Fristen
- Haftung für Investitionsrisiken

Ein pauschaler Ausschluss der BEG-Förderung in geplanten Fernwärmegebieten würde bedeuten, **private Akteure aller Größenordnung (vom EFH bis zum Quartier) zu einer Wartehaltung zu zwingen**, ohne dass ihnen ein verbindlicher Anschlusszeitpunkt garantiert wird. Genau hier liegt der rechtliche und politische Konflikt. Wie in einem Brennglas wird dies am Eavor-Loop in Hannover deutlich.

Was ist der Eavorp-Loop? Eine Tiefenbohrung mit Ausbildung kilometerweiter „Heizschlangen“ und deren Umschluss (Loop) tief im Erdinneren (Horizontal- nach Vertikalbohrungen), kapitalintensiv, aber langfristig kosten- und CO2-dämpfend, benötigt kein Thermalwasser

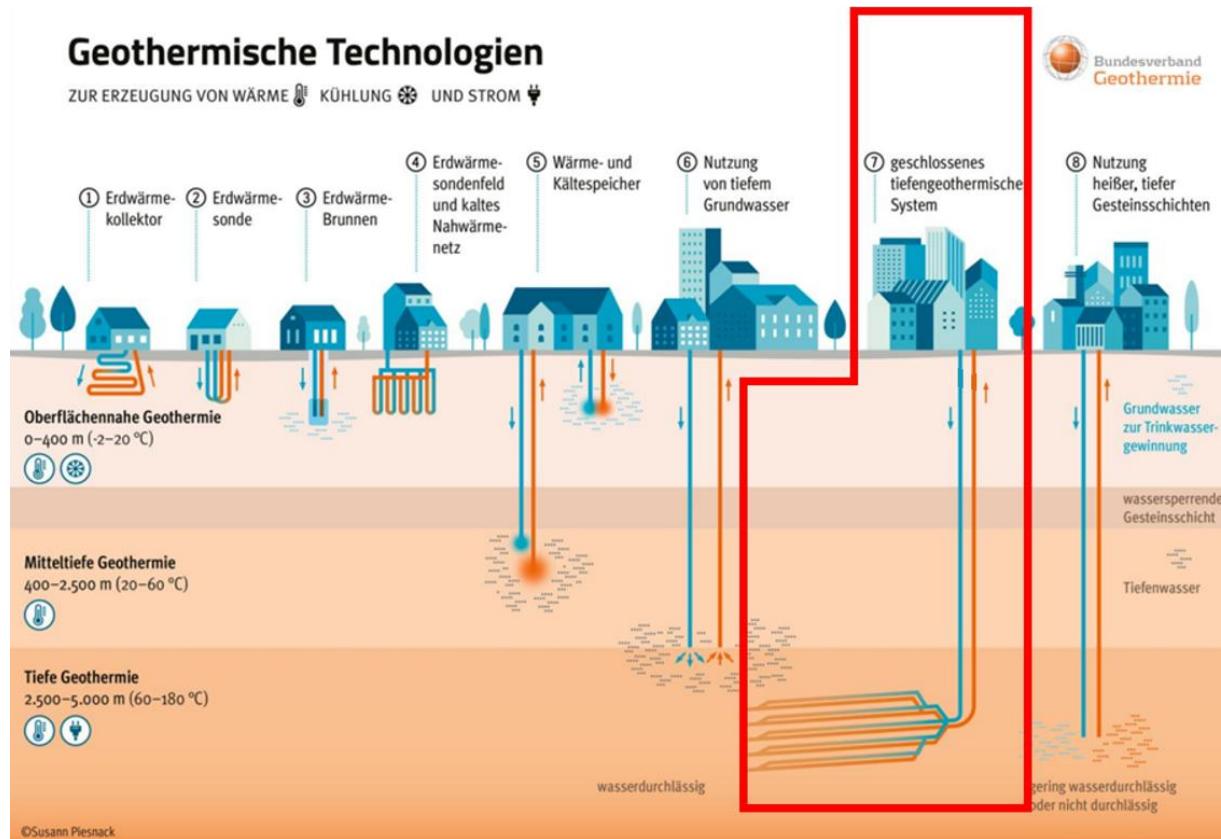


Abbildung 2 Eavor-Loop (geschlossenes System) eingebettet in die Geothermie-Familie,
Quelle: Bundesverband Geothermie e.V.



3. Hannover als Fallbeispiel: Fernwärmesatzung, geschlossene Tiefensysteme und Grundsatzentscheidung

3.1 Die strategische Entscheidung

Hannover verfolgt eine klare Fernwärmestrategie ohne wohnungswirtschaftliche Partner wie etwa der Vonovia, die sich am Vorhaben nicht beteiligte.

Diese Entscheidung hat mehrere Konsequenzen:

- **Strukturelle CO₂-Reduktion auf Systemebene der Versorger und der Stadt, die dann auch die Preise vorgeben**
- **Stabile Grundlastfähigkeit** unabhängig von Wetter und Strompreisen
- **Skaleneffekte** durch Einspeisung in das bestehende Fernwärmennetz

Damit unterscheidet sich die Eavor-Loop-Lösung grundlegend von vielen anderen Transformationsoptionen (z. B. gasbasierte KWK mit späterem Brennstoffwechsel).

Außenbezirke und nicht FW-versorgte innerstädtische Eigentümerstrukturen sind nicht einbezogen; deren Langfrist-Perspektive ungelöst, vergleichsweise Förderungen existieren aber. Es ist jedoch hohes Eigen-Engagement der dortigen Zivilgesellschaft vornötig, die noch keinen Ansprechpartner dafür hat.

3.2 CO₂-Perspektive: Systemische statt individuelle Emissionslogik

a) Fernwärme mit geschlossener Tiefengeothermie

CO₂-technisch wirkt die Entscheidung nicht punktuell, sondern **multiplikativ**:

- Die Emissionsminderung erfolgt **zentral**, aber verteilt sich auf tausende partizipierende Wohneinheiten.
- Für jedes angeschlossene Gebäude sinkt der **spezifische Emissionsfaktor** der gelieferten Wärme.
- Aus Sicht der Nutzer wirkt die Investition des Versorgers wie ehemals Investitionen in fossile Produktions-Infrastruktur wie Kohle-, Öl oder Gaskessel, nur wird dieses Mal eine Nullemissions-Energie investiert. Alte Verteilgewohnheiten – neue CO₂-neutrale Orientierung und Autarkie von Fremdimporten
- Diese Reduktion wirkt **automatisch** in der CO₂-Bilanz der Nutzer – unabhängig von deren individuellem Investitionsverhalten.



Wichtig ist: Die CO₂-Reduktion erfolgt **ohne zusätzliche technische Eingriffe im Gebäude**. Das ist vor allem bei Bestandsgebäuden mit begrenztem Sanierungspotenzial relevant.

b) Vergleich zur dezentralen BEG-geförderten Wärmepumpe

Eine einzelne Wärmepumpe kann ebenfalls sehr niedrige Emissionswerte erreichen – allerdings nur, wenn mehrere Bedingungen erfüllt sind:

- Mindest – Dämmstandard entsprechend Praxispfad
- niedrige Vorlauftemperaturen im Idealfall
- verfügbarer, möglichst günstiger Strom z.B. aus eigener PV-Dachversorgung in Kombination mit Speichertechnologie
- Investitions- und Betriebsrisiko beim Eigentümer, dafür Autarkie und Handlungsfreiheit für eigene Portfolio-Strategien

Die Fernwärmelösung verlagert diese Risiken und Optimierungsaufgaben auf die Systemebene. Aus CO₂-Sicht ist das eine **Risikominimierung durch Aggregation**.

4. Die Perspektive der Wohnungswirtschaft: Wärme als Produkt, nicht als Technik

Wohnungsunternehmen nehmen in der Wärmewende eine **Doppelrolle** ein:

1. Sie sind **Verteiler und Abnehmer von Wärme**
2. Sie sind **Abrechnungs- und Verantwortungseinheit gegenüber Mietern**

Diese Perspektive unterscheidet sich fundamental von der eines Einfamilienhausbesitzers.

4.1 Planungssicherheit und Haftung

Für die Wohnungswirtschaft ist entscheidend:

- **Eigener, selbstbestimmter Handlungsrahmen: warum nicht auch mit BEW-Inhalten?**
- **Langfristige Kalkulierbarkeit der Wärmekosten**
- **Regulatorische Sicherheit** (CO₂-Kostenaufteilung, langfristige Sozialverträglichkeit, Mietrecht)



- **Minimierung technischer und finanzieller Folgerisiken im Gebäude**

Eine zentrale Fernwärmelösung mit sinkendem Emissionsfaktor bietet hier klare Vorteile. Die Wohnungswirtschaft kann hier in eigene BEW-Projekte eigener Nahnetze innerstädtisch bzw. in unversorgten Außenbezirken investieren und Drittinvestitionen aus Straßengemeinschaften lenken:

- Keine Einzelinvestitionen pro Gebäude oder Wohnung
 - Keine Haftung für Ausfall, Effizienz oder Strompreisentwicklung
 - CO₂-Verbesserung wirkt automatisch in der Betriebskostenabrechnung
-

4.2 Abrechnung gegenüber Miatern

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist Wärme **kein Klimaschutzprojekt**, sondern eine **abrechenbare Betriebskostenposition**.

Fernwärme mit sinkenden CO₂-Faktor und Preisen bedeutet:

- geringere CO₂-Kosten im Rahmen des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes
- bessere Planbarkeit der Warmmieten
- weniger Konfliktpotenzial bei Modernisierungsumlagen

Im Gegensatz dazu führen gebäudeindividuelle Lösungen häufig zu:

- heterogenen Kostenstrukturen im Bestand, Unruhe im Portfolio
 - schwer vermittelbaren Investitionen gegenüber Finanzinstituten und Aufsichtsräten
 - erhöhtem Kommunikations- und Rechtsaufwand gegenüber Miatern
-

5. Förderpolitische Konsequenzen: Kein Entweder-oder, sondern Systemlogik

Die Diskussion um „Doppelförderung“ verkennt, dass **BEW und BEG unterschiedliche Risiken adressieren**:

- BEW reduziert das **Infrastrukturrisiko** der Versorger
- BEW reduziert auch dieses Risiko der Wohnungswirtschaft, wenn sie sich entsprechend engagiert (was ihr offensteht)
- BEG reduziert das **Investitionsrisiko** aller Eigentümer (WoWi und privat)



Ein sinnvoller Ordnungsrahmen sollte daher nicht pauschal ausschließen, sondern **differenzieren**:

1. **BEG bleibt technologieoffen**, solange kein verbindlicher Anschluss besteht
2. **BEW schafft Planungssicherheit**, indem reale Ausbauzeiträume transparent gemacht werden, sollte auch verstärkt der Wohnungswirtschaft geöffnet werden
3. In Gebieten mit **tatsächlichem Anschlusszwang** verschiebt sich die Förderlogik hin zum Netzanschluss statt zur Einzelanlage

Gerade für die Wohnungswirtschaft ist entscheidend, dass politische Entscheidungen **systemisch konsistent**, aber **operativ realistisch** sind.

6. Fazit: Hannover zeigt die Stärke systemischer Lösungen – nicht deren Widerspruch zur Gebäudeförderung

Der Fall Hannover macht deutlich:

- Die Entscheidung für ein geschlossenes System ist **CO₂-strategisch sinnvoll**, weil sie Emissionsminderung skaliert.
- Für die Wohnungswirtschaft ist Fernwärme mit klarer Dekarbonisierungsperspektive **betriebswirtschaftlich und regulatorisch vorteilhaft**. Neu: riesige unversorgte „Notstandsgebiete“ (Millionen unerledigter Altkesselfälle und die dahinter stehenden Menschen) können von der professionellen Wohnungswirtschaft selbst mit BEW-Förderungen erschlossen werden
- Die parallele Existenz von BEW und BEG ist kein Fehler, sondern Ausdruck einer Übergangsphase, in der **Planung und Realität noch nicht deckungsgleich sind**.

Die eigentliche Aufgabe der Politik liegt daher nicht im Kürzen oder Gegeneinander-Ausspielen von Förderprogrammen, sondern in deren **intelligenter Verzahnung entlang realer Entscheidungs- und Haftungsebenen**.

Mit der Tiefengeothermie werden Quartiere bzw. Fernwärmesysteme versorgt, warum nicht auch neue Nahwärmenetze aller Größenordnungen und Eigentümerstrukturen?