

Marktplatz „Lokale Wärmenetze als Teil der Wärmewende in Wien“

Zusammenfassung Diskussionsgruppen
20.02.2025

Rechtliche Spielregeln für lokale Wärmenetze

Moderation: DIⁱⁿ Erika Senkowsky (Klima- und Innovationsagentur Wien)

Herausforderungen

- OGH Urteil 1 Ob 220/14f als „Show Stopper“ für die Umsetzung von Contracting-Modellen im Rahmen von Wohnungseigentümer*innen Gemeinschaften (WEGs)
- Herausforderung Wohnrecht: „Duldungspflicht“ der Mieter*innen als Hemmschuh
- Fehlende Klarheit für die Anwendung des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) → und damit fehlende rechtliche Sicherheit für die Heizkostenverrechnung von nicht-fossiler Wärme.
 - In diesem Zusammenhang ergeben sich wirtschaftliche Fragen: Wem gehört „die Wärme“ und „die Kälte“? Was ist die tatsächliche Wertschöpfung und für wen?
- Fehlendes Wissen bei den Akteur*innen bzgl. Anwendung von HeizKG, Energieeffizienzgesetz (EEffG), Wohnrechtsfragen, etc. → das verursacht Behinderungen in der Planung, Projektierung und letztlich die Entscheidungsfindung bei den Eigentümer*innen
- Herausforderung „EU Gebäuderichtlinie (EPBD)“: welche Akteur*innen müssen ins Tun kommen (Gebäudeeigentümer*innen; Energieraumplanung, etc.)?
 - Die „EU-Gebäuderichtlinie“ als Katalysator für eine soziale und faire Wärmewende?

Lösungsmöglichkeiten:

- Beispiel „Energiespar-Contracting-Lösungen“ bei genossenschaftlichen und kommunalen Wohnbauträgern in Deutschland. Der Energiedienstleister sorgt für verringerte Energieverbrauchskosten, die Investitionen werden durch die Kostenreduktion finanziert. Für die Mieter*innen ergeben sich nach der Umstellung keine höheren monatlichen Belastungen.
- „Dekarbonisierungsgesetz“ als Regulativ in Wien, das Umsetzungen vorschreibt und Vorgaben, beispielsweise in der Bauordnung für Wien sinnvoll ergänzt.
- Einheitliche Anwendung des §16 Abs. 10 MRG im Rahmen eines Hauptmietzins (HMZ) Erhöhungsverfahrens vor der Schlichtungsstelle bei Umstieg auf nicht-fossilen Heizsysteme, einheitliche Anwendung des „dynamischen Erhaltungsbegriffs“.
- Schaffung einer „Dekarbonisierungs-Schlichtungsstelle“, die strittige Projektmaßnahmen außergerichtlich behandelt.
- Rechtliches Gutachten zur „Verrechnung von Wärme- und Kälteversorgungskosten im wohnrechtlichen Kontext“ wird im Rahmen der Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“ erstellt und am 25.03. in *das forum* der UIV präsentiert. Es wird mehr Klarheit zu den rechtlich gesicherten Wärme- und Kälteverrechnungsmöglichkeiten geben.

Entscheidungsreife Projekte entwickeln

Moderation: Mag.a Gudrun Buschbacher (Klima- und Innovationsagentur Wien)

Herausforderungen

- Fehlende Rechtssicherheit, vor allem in Bezug auf die Heizkostenverrechnung. Dadurch fehlt eine wichtige Information für Entscheidungen: Die Bewohner*innen (Mieter*innen und Eigentümer*innen) wissen nicht, wie hoch ihre Heizkosten sein werden, die Errichter*innen wissen nicht, welche Kosten sie verrechnen können.
- Langwierige Entscheidungsprozesse innerhalb einer Liegenschaft und liegenschaftsübergreifend. Eine Zustimmung von Wohnungseigentümer*innen ist schon innerhalb eines einzelnen Gebäudes schwer zu erreichen.

Lösungsmöglichkeiten

- Alle Liegenschaften sollten verpflichtend einen „Dekarbonisierungspfad“ erstellen, in dem die technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Aspekte für die Heizungsumstellung der betreffenden Liegenschaft berücksichtigt werden.
- Begleitung von Entscheidungsprozessen: eine neutrale Person mit technischem, wirtschaftlichem und rechtlichem Know-How begleitet und moderiert den Sanierungsprozess von der Sanierungsberatung bis zur Umsetzungsentscheidung; gefördert von öffentlicher Hand und im Anschluss bzw. in Kombination mit der Förderung für ein Sanierungskonzept. Ausgehend von der Liegenschaft kann der Entscheidungsprozess auf andere Liegenschaften erstreckt werden (sofern sinnvoll und gewünscht).
- Für die Entwicklung von Wärmenetzen könnte die Stadt wichtige Informationen (Wärmepotenziale, Verortung von Liegenschaften bei Interesse der Eigentümer*innen an gemeinschaftlichen Lösungen, etc.) zur Verfügung stellen, damit Nachfrage und Potenzial für gemeinschaftliche Lösungen stärker sichtbar werden. Eine Gegenmeinung in der Diskussionsgruppe dazu: die Initiative geht letztlich immer von den Eigentümer*innen der Liegenschaft aus, die „Top-down-Informationen“ der Stadt werden dazu eher weniger gebraucht.

Effiziente Netze für Wärme und Kälte

Moderation: Mag. Andreas Zahner MSc (Klima- und Innovationsagentur Wien)

Herausforderung

- Kühlung ist bereits jetzt ein häufiges Thema in der Energieberatung und wird in der Stadt in den nächsten Jahren noch viel wichtiger und dringender werden.

Lösungsvorschläge

- Im Umsetzungsprogramm „Raus aus Gas“ der Stadt Wien gibt es zum Thema Kühlung bereits einen eigenen „Workstream“.
- Vorgaben für Kühlung und Sonnenschutz in der Bauordnung für Wien für den Neubau verankern.
- Vorgaben für Sonnenschutz und Kühlung für Sanierungsförderungen im Gebäudebestand.
- Förderangebote für passive und aktive Kühlung verstärken.
- Ausbau der Fernkälte.
- Möglichkeiten der Kühlung in fernwärmeversorgten Gebäuden erheben und speziell fördern.

Herausforderung

- „Richtige Dimensionierung“: Oft stimmen Normvorgaben oder Ergebnisse von Simulationsprogrammen nicht mit langjährigen Erfahrungswerten überein – vor allem bezüglich der Dimensionierung von Anergienetzen für die Bereitstellung von Wärme und Kälte.

Lösungsvorschlag

- Bereitstellung von vertrauenswürdigen Daten aus dem Monitoring von erfolgreichen Projekten.

Geschäftsmodelle mit Zukunft

Moderation: Ing.ⁱⁿ Helma Ettl, BSc (Klima- und Innovationsagentur Wien)

Herausforderungen

- Zahlreiche Risiken: fehlende Rechtssicherheit und Finanzierungsrisiko; Änderung des gewohnten Modells für Wärmebereitstellung (Komplexität „kalt“- vs. „warm“-Vermietung); Risiko der technischen Erneuerung/Innovationen/Pionierphase für „Early Mover“; politisches Risiko;

- Fehlende Konkurrenz bei Netzanbietern und Wärmelieferanten → Bewohner*innen sind nach erfolgter Beauftragung an Netzanbieter und Lieferanten gebunden
- Schwierigkeit, Verbrauchsdaten von den Gebäudeeigentümer*innen als Grundlage für die Planung der Wärmeversorgung zu erhalten (Datenschutz für Mieter*innen)
- Frage der Motivation: welchen Nutzen haben Akteur*innen (Vermieter*in/Eigentümer*in); Mehraufwand für Koordination wird nicht abgegolten

Lösungsmöglichkeiten

- Errichtung von Infrastruktur (Anergienetze, Tiefenbohrungen, Brunnen) durch die öffentliche Hand, um das Investitionsrisiko für Errichter*innen/Betreiber*innen/Nutzer*innen zu senken
- Eigeninitiative von Nachbarschaften macht unabhängig von Monopol-Anbietern
- Modelle der Co-Finanzierung (bspw. genossenschaftlich, in einem Verein, etc.) vertraglich festlegen, auch hinsichtlich Wärmeabnahmepreis → Aufteilung von Chancen und Risiko bei Errichter*innen/Betreiber*innen/Bewohner*innen
- Contractor-Modelle sind denkbar und möglich
- Eine ordnungspolitische „Umstiegsverpflichtung“ würde helfen (Festlegung, bis wann der Gebäudesektor klimaneutral sein muss)
- „Regulatory Sandbox“ für die Pionierzeit: rechtliche Sicherheit plus gezieltes Monitoring und Wissenstransfer
- Anpassung Heizkostenabrechnungsgesetz: Verrechnung für Wärme und Kälte unabhängig von „Fernwärmeähnlichkeit“

Hürden & Heber: Erfolgsfaktoren für lokale Energienetze

Moderation: Dr.ⁱⁿ Adelheid Wimmer (Wohnen Plus Akademie)

Herausforderungen

- Hohe Genehmigungsanforderungen an Projekte nach Gewerbeordnung: wenn die Anlagentechnik einem Gewerbebetrieb (also dem Energieversorger) gehört, unterliegt sie der Gewerbeordnung. Dadurch ist ein Betriebsanlagenverfahren erforderlich, das in der Regel aufwendiger, teurer und genehmigungsintensiver ist als ein Verfahren rein nach Bauordnung.
- Fehlende Motivation im Wohnbereich, weil keine ordnungspolitischen Verpflichtungen für den Umstieg auf nachhaltige Heizsysteme vorhanden sind. Zum Unterschied der Gewerbebereich: für Unternehmen steht fest, dass bei der nächsten Wirtschaftsprüfung ein ESG-Nachhaltigkeitsbericht gefordert wird und die EU-Taxonomie-Verordnung einzuhalten ist. Für Energiedienstleister ist es daher attraktiver, Leistungen für Gewerbekunden anzubieten.

- Konträre Interessenslage bei Energiedienstleistern und Wohnungseigentümer*innen: Motivierte Wohnungseigentümer*innen wollen möglichst rasch mit einer schrittweisen Umstellung des Heizsystems im Gebäude starten; Energiedienstleister benötigen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit zu Projektstart etwa 20 Wohnungsanschlüsse mit Ziel Anschlussquoten 60 – 80 Prozent.

Lösungsvorschläge

- Stabile rechtliche Rahmenbedingungen, z.B.:
 - „Umstellungsverpflichtung“ für Heizungen im Bestand („Erneuerbares Wärmegesetz“), Verpflichtung zum Gasnetzrückbau, Harmonisierung der Genehmigungsanforderungen nach Gewerberecht und nach BO
 - keine Stop-and-Go-Politik bei Förderungen
 - Anpassung der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen; z.B. Heizungsumstellungen als Instandhaltungsmaßnahmen in der ordentlichen Verwaltung
- Businessmodelle ermöglichen
 - Contracting-Modelle können vorteilhaft sein → Energiedienstleister entlasten Gebäudeeigentümer*innen und übernehmen Wartung, Reparatur und bieten Versorgungssicherheit. ABER: Für die Gebäudeeigentümer*innen und Verbraucher*innen kann eine „Black-Box-Situation“ entstehen, mit wenig Einblick und Transparenz.
 - Kosten für Vertrieb und Akquise für Energiedienstleister senken durch umfangreiche Information der Stadt Wien zu lokalen Wärmenetzen
 - Harmonisierung der Normen für Heiz- und Kühllast-Berechnungen mit Erfahrungswerten zum realen Heiz- und Kühlbedarf
 - Verpflichtung zu umfassender Gebäudesimulation als Basis für die Auslegung von Heiz- und Kühlsystemen
 - Rechenzentren systematisch als Abwärmequellen planen (50 MW aufwärts)
- Stärkere Vernetzung
 - Digitale Markt-Plattform für lokale Wärmenetze, die es Nutzer*innen in Wien ermöglicht, als Person oder Unternehmen mit einem Angebot oder einem Projekt sichtbar zu werden und miteinander in Kontakt zu treten („Matchmaking“). Die DECA - Dienstleister Energieeffizienz und Contracting Austria könnte mit der bestehenden Plattform „e-effizienz.at“ so eine Markt-Plattform zur Verfügung stellen.