

Wärmelieferverordnung: Es geht noch besser

Für Contractoren hat die Wärmelieferverordnung die Rechtssicherheit erhöht und die Geschäftschancen verbessert. Dennoch: Die gesetzliche Regelung erscheint sieben Jahre nach Inkrafttreten reformbedürftig. Die Branche der Wärmelieferanten hat bereits Vorschläge für eine Novelle erarbeitet.

Foto: rupicofaboo.com

Die Einführung der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) im Juni

2013 innerhalb des Paragraphen 556c BGB hat die verordnungsrechtliche Grundlage zur Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung geschaffen. Die Verordnung enthält Regeln zum Inhalt des Wärmelieferungsvertrags, zum Kostenvergleich zwischen alter und neuer Wärmeversorgung (Kostenneutralitätsnachweis) sowie inhaltliche und formelle Anforderungen an die Umstellungsankündigung.

Schutz der Mieter

Die Entscheidung des Vermieters, die dieser zusammen mit dem Wärmelieferanten trifft, hat direkte Auswirkungen auf die Höhe der Heizkosten und den Leistungsumfang der Dienstleistung des Wärmelieferanten. Daher sind in der WärmeLV Regelungen enthalten, die vor allem den Mieter schützen.

Die Essenz der Verordnung ist die Einhaltung der Kostenneutralität. Das heißt, die nach der Umstellung auf den Mieter umzulegenden Heizkosten – inklusive des Arbeits- und Grundpreises – dürfen nicht höher sein als im Betrieb der Heizungsanlage durch den Vermieter selbst in dem Jahr vor Vertragsabschluss. Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Nachweis der Effizienzsteigerung. Dies bedeutet, dass die Heizungsanlage durch den Einsatz des Wärmelieferanten mit einer deutlich verbesserten Effizienz betrieben wird.

Chancen der Wärmelieferverordnung

Mit den konkreten Anforderungen der WärmeLV wurde ein rechtssicherer Rahmen für den Zugang von Energiedienstleistungsunternehmen zur Wohnungswirtschaft für alle Mietverhältnisse geschaffen, da die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung seither ohne Zustimmung der Mieter möglich ist. Die gewerbliche Wärmelieferung ist für Vermieter und Immobiliengesellschaften ein dienliches Konzept: Den Mietern wird eine kostengünstige und sichere Wärmelieferung bereitgestellt, der Wärmelieferant kümmert sich um die Modernisierung der Heizungsanlage, Personal, Wartung und Instandsetzung. Somit übernehmen dies Experten, die mit langfristig geschlossenen Verträgen Versorgungssicherheit gewährleisten und gleichzeitig eine effizientere und umweltschonendere Energieversorgung realisieren. Dass auch tatsächlich eine

Effizienzverbesserung in der Wärmelieferung eintritt, ist ebenfalls geregelt: Die Umlagefähigkeit der Kosten auf den Mieter ist an eine „Energieeffizienzverbesserung“ geknüpft, die vom Wärmelieferanten auszuweisen ist.

Kostenvergleich als große Herausforderung

Vor allem die Bedingung der Kostenneutralität und des zu erbringenden Kostenneutralitätsnachweises in der WärmeLV stellt eine Herausforderung dar, die zu Schwierigkeiten in der Praxis führt. Um die Kostenneutralität nachzuweisen, ist ein Kostenvergleich zwischen Eigenversorgung und Wärmelieferung anzustellen. Für diesen Nachweis muss – sofern der Jahresnutzungsgrad (JNG) der bestehenden Heizungsanlage nicht bekannt ist und auch keine Messungen vorliegen – auf anerkannte Pauschalwerte desselben zurückgegriffen werden. Diese anerkannten Pauschalwerte gab es allerdings mit Veröffentlichung der WärmeLV noch nicht. Die in der Begründung zur WärmeLV angeführten Aufwandszahlen (veröffentlicht 2009 vom BMVBS, dem bisherigen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) ordnen den alten Bestandsanlagen jedoch eine in der Realität nicht vorhandene Effizienz zu und seien somit nach Meinung von Fachleuten praxisfern. Dies erschwert den Abschluss von Wärmelieferungsverträgen.

All diese neuen Hemmnisse für die Praxis wurden bereits im Erscheinungsjahr der WärmeLV 2013 in einem Kommentar von Klaus Lützenkirchen veröffentlicht. Die Publikation zeigte noch ungeklärte Rechtsfragen auf und ging auf die Wirkungsweise, aber auch die wahrscheinliche Zukunft der WärmeLV, also die Validierung und eine mögliche Neufassung ein. Auch der Verband für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting (vedec) sah die Notwendigkeit der Entwicklung eines Berechnungstools zum Kostenvergleich und arbeitete umgehend an einem Kostenvergleichsrechner, um den Wärmelieferanten und deren Vertragspartnern ein einfaches Werkzeug bereitzustellen. Neben dem vedec hat auch die Deutsche Energie-Agentur (dena) eine solche Berechnungshilfe entwickelt. Bereits im Oktober 2013 hatte man sich auf eine Vereinheitlichung der zugrunde liegenden Algorithmen geeinigt und schnell erreicht, dass beide Berechnungshilfen identische Ergebnisse lieferten.

UPDATE

für Bestandsimmobilien:
energetische Modernisierung Ihrer Heizanlage,
kostenneutral und ohne
eigenen Aufwand.



techem

Hilfe aus der Wissenschaft

In der Branche bestand das Ziel nun darin, mit Eigeninitiative und wissenschaftlicher Unterstützung das Hindernis der komplizierten Kostenvergleichsrechnung mit bis dato unzuverlässigen Pauschalwerten auszuräumen und so die gewerbliche Wärmelieferung mit korrekter Umsetzung der WärmeLV in der Praxis zu etablieren. Dazu gründete einerseits der VfW (heute: vedec) den Arbeitskreis „Anerkannte Pauschalwerte“ und initiierte 2015 gemeinsam mit den Verbänden AGFW, BDEW, B.KWK und ESCO Forum im ZVEI ein Forschungsprojekt zur „Ermittlung von anerkannten Pauschalwerten für den Jahresnutzungsgrad (JNG) von Heizungsanlagen“. Durchgeführt wurde es im Europäischen Bildungszentrum (EBZ), Bochum, unter der Leitung von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus. Das Ziel des Arbeitskreises war es, ein Verfahren zu entwickeln, welches den JNG von im Bestand befindlichen Heizungsanlagen mit höherer Genauigkeit ermitteln lässt als jenen, der in der Begründung zur WärmeLV vom Ministerium genannt wurde. Als Ergebnis dieser Studie ergeben sich das Verfahren und die Formel zur Berechnung der anerkannten Pauschalwerte.

Der vom vedec angebotene Kostenvergleichsrechner wurde mit den so ermittelten Pauschalwerten aktualisiert, und auch andere „Rechner“ in der Branche haben sich auf diese Werte eingestellt. Schließlich hat auch der AGFW die Formel in seinen Regelwerksbaustein FW 314 („Berechnung des Jahresnutzungsgrades von Wärmebereitstellungsanlagen in der Wohnungswirtschaft“) aufgenommen und 2017 veröffentlicht.

Das Arbeitsblatt legt die Anwendung der Formel für die Berechnung des JNG von Wärmebereitstellungsanlagen in der deutschen Wohnungswirtschaft fest und ist somit ein wesentlicher Schritt in Richtung offizieller und rechtssicherer Anerkennung dieser Pauschalwerte innerhalb der WärmeLV.

Vorschläge für eine neue Wärmelieferverordnung

Da trotz aller verbessernden Maßnahmen ein „Contracting-Boom“ auf dem Markt ausblieb und ein wesentliches Hemmnis von Wärmeliefer-Projekten in der Wohnungswirtschaft nach wie vor die Regelungen der WärmeLV sind, hat sich 2018 die neue Arbeitsgruppe „WärmeLV 2020“ aus verschiedenen Marktteilnehmern gebildet. Diese Arbeitsgruppe tritt für eine Novellierung der WärmeLV ein und arbeitet konkrete Vorschläge aus, wie die Gesetzestexte zu verändern wären, aber auch welche Rechenalgorithmen zur Verbesserung der WärmeLV führen können. In zahlreichen Treffen konnten bereits konkrete Änderungsvorschläge und Berechnungen diskutiert sowie eine Evaluierung der WärmeLV mittels Ausschreibungsverfahren beim Gesetzgeber forciert werden. Ihre Arbeit richtet sich jedoch nicht nur auf Änderung und Verbesserung der bestehenden Verordnung, sondern auch auf Untersuchung und Ausarbeitung neuer Bausteine, die den Handlungsraum des Wärmelieferanten und die Berechnungsmöglichkeiten des JNG erweitern. Bisher bezog sich die Berechnung der Kostengleichheit nämlich immer auf den „alten“ Wärmeverbrauch der Liegenschaft. Diese Herangehensweise

der Berechnung lässt jedoch einen sinkenden Wärmeverbrauch nach der Umstellung durch Maßnahmen auf der Sekundärseite hinter dem Wärmebereiter, wie zum Beispiel Verbesserungen der Gebäudeautomation (GA), Einbau neuerer Thermostatventile und dem hydraulischen Abgleich, außer Acht.

Effizienzverbesserung durch Gebäudeautomation

Daher beinhalten die Vorschläge der Arbeitsgruppe unter anderem die Aufnahme des Gebäudeautomationsfaktors nach DIN EN 15232 in die WärmeLV. Bisher wurde der durchschnittliche Wärmebedarf durch die Multiplikation des bisherigen Endenergiebedarfs mit dem Nutzungsgrad der Heizungsanlage ermittelt. Die Arbeitsgruppe empfiehlt, zukünftig den GA-Effizienzfaktor vor und nach der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung in die Berechnung der Kostenneutralität einzubeziehen. Verringert sich die anzusetzende Wärmemenge im Kostenneutralitätsnachweis durch Gebäudeautomation, führt dies zu geringeren Arbeitskosten innerhalb des Kostenvergleichs. Mehraufwendungen für die Investitionen in die GA können im Grundpreis aufgefangen werden, sodass sich der Leistungsumfang und die Qualität der neuen Wärmebereitstellungsanlage für den Kunden sowie die Mieter erhöht. Voraussetzung ist natürlich die genaue Ermittlung des Einflusses von Gebäudeautomationsfunktionen auf die Verringerung des Endenergiebedarfs an Wärme im Wohnungsbau, welcher daher ebenso von der Arbeitsgruppe untersucht wird wie eine geeignete Berechnungsmethodik auf Grundlage der DIN EN 15232.

Eine besondere Herausforderung stellt hierbei die Betrachtung von Einzelmaßnahmen dar. Die DIN 15232 unterscheidet vier Effizienzklassen, welche sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Erst wenn alle Regelungskomponenten mindestens die gleiche Effizienzklasse aufweisen, erhält auch das Gebäude den entsprechenden Gesamtfaktor. In der Praxis ist es selten sinnvoll und wirtschaftlich, alle Komponenten der Gebäudeautomation im Rahmen der Wärmelieferung auf das gleiche Niveau zu heben. Durch eine gezielte Nachrüstung von Teilen der Gebäudeautomation lassen sich individuelle und den Wünschen der Wärmekunden entsprechende Lösungen realisieren. Die Arbeitsgruppe hat hier vielversprechende Lösungsansätze, wie den „Gebäudeeffizienz-Ins-



Der vom VfW (heute vedec) entwickelte Kostenneutralitätsvergleich kann kostenlos von der vedec-Webseite heruntergeladen werden.

pektor“ des Instituts für Gebäudetechnologie getestet. Mit dessen Hilfe lassen sich gebäudeindividuelle Effizienzklassen ermitteln und ein Vorher-Nachher-Vergleich mit einem überschaubaren Aufwand erstellen. Durch den Vergleich von Ist- und Zielausstattung lässt sich auf der Basis dieser Norm abschätzen, wie groß die mögliche Reduktion des Energiebedarfs durch die (weitere) Einführung von Gebäudeautomation sein würde.

Beispiele für wirksame Einzelmaßnahmen sind:

- ▶ Einzelraumregelung mit Kommunikation (Smart Home)
- ▶ bedarfsabhängige Regelung der Warmwassertemperatur im Verteilnetz
- ▶ Regelung der variablen Pumpendrehzahl
- ▶ lastabhängige Regelung der Kesseltemperatur
- ▶ automatische Stör- und Warnmeldungen einschließlich Diagnosefunktion
- ▶ Messung und Auswertung des Energieverbrauchs

Inzwischen ist die Arbeitsgruppe mit ihrer inhaltlichen Arbeit weit vorangeschritten, sodass ein Textentwurf für eine novellierte WärmeLV fertig vorliegt. Der unter anderem darin befindliche Vorschlag, mit gängigen und anerkannten Regeln (DIN EN 15232) die zukünftig vom Wärmelieferanten zu liefernde Wärmemenge rechnerisch gegebenenfalls zu reduzieren, zielt darauf ab, noch mehr Projekte in die gewerbliche Wärmelieferung zu überführen.

Es bleibt nun abzuwarten, wann die Evaluierung der WärmeLV, die durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz zu beauftragen ist, abgeschlossen sein wird. Erwartungsgemäß wird das Verfahren der Novellierung erst dann beginnen. Die Wärmelieferungsbranche ist durch ihre nunmehr achtjährige Erfahrung in der Anwendung der WärmeLV sehr gut vorbereitet und wird sich zum gegebenen Zeitpunkt mit einem fertigen Konzept einbringen können. ■



Die Autoren

Dipl.-Ing. Michael Behrmann

ist Vertriebsmanager bei der Berliner Stadtwerke GmbH

michael.behrmann@berlinerstadtwerke.de

Dipl.-Ing. (FH) Daniel Holz

ist Vertriebsingenieur bei der GASAG Solution Plus GmbH

dholz@gasag.de

Dipl.-Ing. Stefan Scherz

ist Geschäftsführer und Gesellschafter der EWUS Effiziente Wärme- und Stromlieferung GmbH

s.scherz@ewus.berlin



- Gasbetriebene BHKW-Module in den Leistungsklassen 50 kWel. und 100/112 kWel.
- Einbindung der BHKW in die Gebäudetechnik
- Erstellung kompletter Energiezentralen mit Kraft-Wärme-Kopplung
- Wartung, Instandhaltung, Betriebsführung und Finanzierung

COMUNA
metall
 BLOCKHEIZKRAFTWERKE
www.comuna-metall.de