Nachbarschaftslösung Gebäudenetz

Gemeinschaftliche Versorgung im Wärmesektor

Dr. Sylvie Drahorad

Neumünster, 18.06.2025

GEF Ingenieur AG
Ferdinand-Porsche-Straße 4a
D-69181 Leimen
info@gef.de
www.gef.de

Nachbarschaftslösungen und Gebäudenetze

Agenda

1. Warum gemeinschaftlich versorgen?
2. Versorgungsoptionen
3. Vor- und Nachteile gemeinschaftlicher Versorgung
4. Rechtliche Einordnung
5. Förderungen

1. Warum gemeinschaftlich versorgen?

Flexibilität - - Transparenz - - Kosteneinsparungen

Welchen Vorteil haben Gebäudenetze? 1

Vorteil des Gebäudenetzes ist die Unabhängigkeit von großen Energieversorgern und die Möglichkeit, erneuerbare Energien flexibel zu nutzen. Außerdem wird der Betrieb durch die Beteiligten selbst organisiert, was eine transparente Kostenstruktur ermöglicht.

Vielen Immobilienbesitzern fehlt das Geld für Investitionen in klimaschonende Maßnahmen

Als Belohnung dafür, die Tugend des Teilens trotz solcher Risiken einzugehen, winken **Kosteneinsparungen** von bis zu 20 Prozent gegenüber einer Einzelheizung. Das ergeben Modellrechnungen. 2

Die Wärmewende in Deutschland ist laut Bundesregierung eine sehr große und komplexe Aufgabe. Es geht darum, Energie effizient zu teilen. Dabei stehen dezentrale, regional individuelle Lösungen im Vordergrund. Genossenschaftlich organisierte Nahwärme bietet Mitgliedern echte Mitbestimmung und Beteiligung. Innovative Lösungen von Menschen vor Ort stärken das Gemeinschaftsgefühl und sorgen für eine hohe Akzeptanz. 3

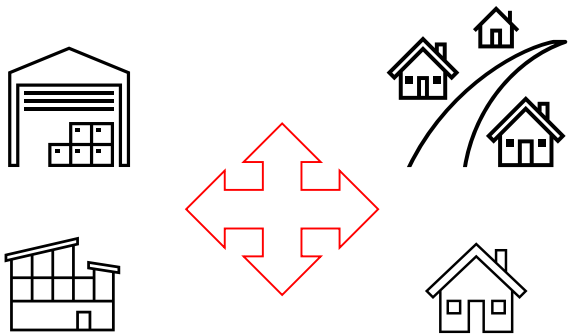
Vorteile einer Nahwärmegenossenschaft 4

Keine Gewinnorientierung	Wärmekunde = Mitglied	Volle Transparenz
Wenn Überschüsse anfallen können die Mitglieder bestimmen, wie diese Überschüsse verwendet werden sollen.	Die genossenschaftlichen Wärmekunden sind als Mitglied gleichzeitig Eigentümer und müssen daher nicht vor einem fremden Anbieter geschützt werden	Die Mitglieder kennen und bestimmen den Wärmepreis und wissen in der Regel, wie sich dieser zusammensetzt.
Steuerfreie Rückvergütung möglich	Hohe Identifikation = Höhere Anschlussquoten	Direkter Einbezug der Mitglieder = Hoher Verbraucherschutz

1) https://www.energie-fachberater.de/heizung-lueftung/heizung/gebaeudenetz-funktion-moeglichkeiten-vorteile-und-foerderung.php
2) https://greenspotting.de/mikrowaermenetze-mehrere-haeuser-eine-heizung/
3) https://www.genoverband.de/newsroom/news/aus-dem-verband/nahwaermegenossenschaft-wie-genossenschaftsbanken-von-der-waermewende-profieren-koennen/
4) https://www.kea-bw.de/fileadmin/user_upload/Veranstaltungen/eigen/2024/NWK_2024/11_Winkler_24_11_22_Nahwaerme.pdf

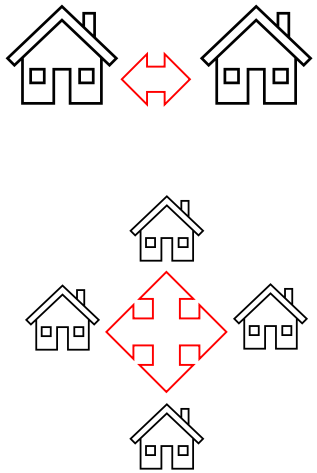
2. Versorgungsoptionen
– Abgrenzung Gebäudenetz –

- Fernwärmenetz / Nahwärmenetz
  - Mehr als 16 Gebäude oder mehr als 100 Wohneinheiten



  - Bei Einsatz von erneuerbaren Energien förderfähig (BEW)
  - KWKG-Förderung möglich

- Gebäudenetz
  - Zwei bis 16 Gebäude mit max. 100 Wohneinheiten
  - Basis: GEG § 3 Abs.1 Nr. 9a



  - Bei Einsatz von erneuerbaren Energien förderfähig (BEG EM)

2. Versorgungsoptionen

- Akteure
  - Natürliche Personen
    - Gebäudeeigentümer / Nachbarn
    - WEG ggf. vertreten durch Verwalter
  - Personengesellschaften
    - Bspw. GbR (neu gegründet oder auch in Form von Erbengemeinschaften o.ä.)
  - Genossenschaft
    - Demokratische Rechtsform
    - Nutzen der Mitglieder wird priorisiert, nicht der Gewinn
  - „Erneuerbare-Energien-Gemeinschaft“ (Rechtsperson, Richtlinie (EU) 2018/2001; §21 WPG)
    - In der Nähe von Projekten im Bereich erneuerbarer Energien angesiedelt
    - Natürliche Personen, lokale Behörden, KMU
    - Ziel nicht vorrangig im finanziellen Gewinn, sondern ökologische, wirtschaftliche oder sozialgemeinschaftliche Vorteile
    - Rechtsformen: Verein, Genossenschaft, Personen- oder Kapitalgesellschaften

3. Vor- und Nachteile gemeinschaftlicher Versorgung

- Vorteile
  - Kostenreduktion durch höhere Flexibilität und Effizienz der Wämeerzeuger / Anlagen
  - Betrieb selbst organisiert, transparente Kostenstruktur
  - Langfristige Erfüllung der GEG-Vorgaben
    - Planungssicherheit
    - Förderfähig, wenn mind. 65% EE-Anteil
    - Kombinierbar mit weiteren Förderungen

- Nachteile
  - Errichtung ist ggf. aufwendig
  - Hoher Informationsbedarf technisch, juristisch, steuerrechtlich
  - Ggf. erhöhter Platzbedarf für Heizzentrale
  - Bei Nachbarschaftsversorgung besteht eine direkte Abhängigkeit
  - Es muss eine Vertrags- und ggf. Rechtsform festgelegt werden

- Zuständigkeiten müssen klar geregelt sein, Versorgungssicherheit muss jederzeit gewährleistet sein
- Bei Nachbarschaftslösungen aus dem eigenen Heizkeller muss gegenseitiges Vertrauen vorliegen.
- Bei Netzen bis 16 Gebäude mit eigener Heizzentrale ist eine enge Zusammenarbeit mit der Kommune zu empfehlen.

4. Rechtliche Einordnung

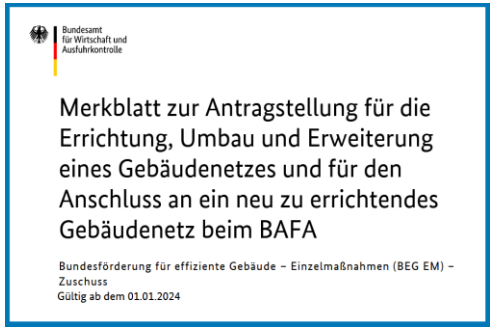
- Eine juristische Begleitung des Prozesses ist erforderlich
- Wärmeerzeuger:
  - Absicherung der Wärmelieferpflicht erforderlich
    - Wärmeerzeuger auf einem gemeinsamen Grundstück
      - Zu prüfende Möglichkeit: Miteigentümervereinbarung regelt Wärmebezugsrecht, Instandhaltungsrecht und –pflicht, Kostentragung etc. (Grundbuch)
  - Wärmeerzeuger auf einem privaten Grundstück
      - Zu prüfende Möglichkeit: Reallast zu Gunsten der mit Wärme belieferten Grundstücke eintragen

- Wärmeabnehmer:
  - Absicherung der Abnahme erforderlich
    - kein Einbau eigener Heizungslösungen
      - Zu prüfende Möglichkeit: Unterlassungsdienstbarkeit eintragen
- Leitungen
  - Ebenfalls abzusichern

5. Förderung

- Unterscheidung zwischen Antrag auf Neuerrichtung und Antrag auf Anschluss an ein Gebäudenetz
- Gefördert wird der Anschluss mit folgenden förderfähigen Komponenten: Wärmeverteilung Steuer-, Mess- und Regelungstechnik, Wärmeübergabestationen und Umfeldmaßnahmen
- Es ist ein förderfähiger Wärmeerzeuger nach BEG EM TMA der Richtlinie Nummern 3.2 bis 3.7 und/oder unvermeidbare Abwärme auszuwählen. (Punkt 8.33 TFAQ ist zu beachten - Biogas und KWK-Anlagen zählen nicht zu den erneuerbaren Energien)

- Wärmeerzeugung muss Mindestanteile einhalten:
  - Mind. 65% der erzeugten Wärme auf Basis von erneuerbarem Energieträger oder Abwärme
  - Biomasse ggf. mit Solarthermie zu kombinieren (75%/25%), um Klimageschwindigkeitsbonus zu erhalten
  - Kein Biogas, keine KWK-Anlagen


Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

Merkblatt zur Antragstellung für die Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes und für den Anschluss an ein neu zu errichtendes Gebäudenetz beim BAFA

Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) – Zuschuss
Gültig ab dem 01.01.2024

5. Förderung

- Anschluss an ein Gebäudenetz vs. Heizungstausch

- Beispiel 1 (Quelle: BAFA-Merkblatt zur Antragstellung für Wärme- und Gebäudenetze):
  - Max Mustermann betreibt eine ausreichend große Heizungsanlage. Sein Nachbar möchte sich anschließen. Es entsteht ein neues Gebäudenetz.
  - Max Mustermann muss einen Antrag auf Errichtung eines Gebäudenetzes stellen.
  - Er erhält Förderung, sofern die Vorgaben zum Biomasseanteil/ EE-Anteil eingehalten werden.
  - Sein Nachbar muss einen Antrag auf Erweiterung eines Gebäudenetzes stellen. Ein Antrag auf Geschwindigkeits-Bonus und Einkommens-Bonus sind zusätzlich möglich)

- Beispiel 2:
  - Eine WEG wird über eine gemeinsame Heizung versorgt, welche getauscht werden soll.
  - Es liegt ein Gebäudenetz vor, sofern mehrere Gebäude (nicht Wohnungen in einem Haus) versorgt werden.
  - Sofern keine weiteren Gebäude angeschlossen werden sollen, handelt es sich hierbei um einen Heizungstausch.
  - Die WEG stellt einen gemeinsamen Antrag durch einen Verwalter (Basisantrag). Eigentümer*innen, die Ihre Wohneinheit selbst bewohnen, können einen Zusatzantrag (Geschwindigkeits-Bonus und Einkommens-Bonus) stellen.

Nachbarschaftslösung Gebäudenetz

- Gemeinschaftliche Lösungen sind machbar!
- Suchen Sie sich Gleichgesinnte in ihrer Nachbarschaft.
- Nutzen Sie Beratungsangebote.

- Gemeinsame Vorüberlegungen können sein:
  - **Wer** möchte sich gemeinschaftlich versorgen lassen?
  - **Wieviel** Wärme wird benötigt ? (Jahresarbeit und Leistung)
  - **Welche** Temperaturen sind erforderlich?
    - TWW mind. 65°C, Vorlauftemperatur des Gebäudes?
    - Warmes oder kaltes Netz (mit lokaler Nachheizung durch dezentrale Wärmepumpen)
  - **Wie** wird Wärme erzeugt? Standort und Art des Erzeugers

Wir wünschen viele gute Gespräche und viel Erfolg!