

Finanzierung von Quartiersnetzen Umgebungswärme als Quelle

In unseren Großstädten brennt es sozial.

Wie Projekte finanzieren, wenn der soziale Aspekt berücksichtigt werden soll?

Wo das Kapital finden, wenn das Wärmenetz der **non-profit-Daseinsvorsorge** dienen soll?

8.4.2026 / Webinar „Wärmenetze finanzieren“ / Energiekonsens Bremen
Martin Lohrmann / Bad Säckingen / www.wirtschaft-umwelt.de

Hoher Kapitalbedarf für Wärmenetzbau Haben wir ein **Finanzierungsproblem**?

- Unsere Kommunen: ja!
- Unsere Gesellschaft in toto: **nein!**
 - Sehr hohe Sparquote, sehr niedrige Investitionsquote
 - Wachsendes privates Geldvermögen: aktuell 9,3 Billionen Euro
- Der Tenor: **Einbindung von privatem Kapital**
 - Aufnahme von privaten und institutionellen Investoren, teils auch Bürgerenergiegenossenschaften, in ausgegliederte Stadtwerke
 - **Infrastruktur wird zum Feld der Kapitalanlage**
- Das ist nicht die **Daseinsvorsorge**, die wir brauchen!

Paradox

Von dem privaten Geldvermögen (9,3 Bio. Euro) liegt viel bei den privaten Gebäudeeigentümern, den Mitgliedern von WEGs und von Wohnbaugesellschaften, deren Wärmeversorgung das Wärmenetz dienen soll:

Wo sie sich zur Wärmeverbraucher-genossenschaft zusammen schließen, werden Vorteile erreicht:

- ▶ Entlastung der Wärme von Kapitalkosten
- ▶ Weitere Kooperationsvorteile

Warum arbeiten wir das nicht klar heraus und sagen es den Gebäudeeigentümern?

Interessenkonflikt Vermieter - Mieter

- Die Fernwärme geht im Wohnbereich bisher zu einem hohen Prozentsatz in Mietshäuser.
- Für die Vermieter bedeutet die Fernwärme:
 - Weniger hohe Startkosten
 - Umlage von Kapitalkosten in die Jahreskosten, die (in Grenzen) als Heizkosten auf Mieter umgelegt werden können.
- Gebäudeeigentümer setzen ihr Kapital mit dem Ziel der Entlastung der Wärme von Kapitalkosten ein:
 - Niedrigere Heizkosten sind ihr return-on-invest
 - Die Interessen der Vermieter und Mieter sind identisch

Konkurrierende Trägerformen

- **Wärmecontracting** **in DE dominierend**
durch ausgegliederte Stadtwerke, PPPs und EVUs, auch Bürgerenergiegenossenschaften dabei.
Wärmeverkauf bewirkt Kapitalrückfluss mit Rendite.
Ringen um den Verbraucherschutz (AVBFernwärmeV)
- **Verbrauchergenossenschaft** **in DK dominierend**
Zusammenschluss der privaten, gewerblichen und öffentlichen Gebäudeeigentümer im Quartier zwecks gemeinschaftlicher non-profit-Wärmeeigenversorgung.
Kein Wärmeverkauf, sondern Kostenverrechnung

Im Weiteren: **WVG** = Wärmeverbrauchergenossenschaft

Wärmeverbraucher-Genossenschaften in DE Entwicklungsstand

- 2007-24 zahlreiche Verbraucher-Genossenschaften bei **Biogasanlagen** zur Nutzung der preisgünstigen **KWK-Wärme**
- Diese Bewegung läuft aus:
 - Was ist die Zukunft der Biogasanlagen?
 - Wird das KWKG (die Wärmenetzförderung) verlängert?
- **Umgebungswärmenutzung mit Wärmepumpen** für Bestandsquartiere in unseren Städten:
 - Sehr wenige WVG-Initiativen, noch kein umgesetztes Projekt
 - Den Erdwärme-/Anergienetzen fehlt die Betriebskostenförderung

Quartiernetze durch WVGs: Hohe Hürden, Weg wenig geebnet

1. Hoher Aufklärungs- und **Kommunikationsaufwand**
2. Eine Eigentümer-Startgruppe muss die Untersuchung der Heizungsoptionen wollen: Bildung der **IG Heizungstausch**
3. Die **Kommune** muss es wollen und mitwirken
4. Der unternehmerisch qualifizierte **Projektleiter** (der Philipp) plus **Projektteam** müssen gefunden werden
5. Für die Projektentwicklung wird **Risikokapital** benötigt
Auf diesen Verfahrensweg trotzdem setzen?

Eintrittsschwelle für Gebäudeeigentümer

Die Gebäudeeigentümer bieten das Kapital für den Netzbau erst an, wenn **Voraussetzungen** erfüllt sind:

1. Hohe **Transparenz** aller Klärungen, Offenheit für Mitwirkung
2. Technische **Entwurfsplanung mit Kostenberechnung** muss die Attraktivität der netzgebundenen Versorgung bestätigen
3. **Betriebsleitung** an Bord, der man/frau die kompetente Betriebsführung zutraut: Das können die **Stadtwerke** sein!
4. **Bank** für Zwischen- und Investitionsfinanzierung steht bereit
5. Die Vermögenssituation der Haushalte muss flexibel adressiert werden: Zwei oder drei **Angebote zu den BKZ**

Projektclosing:

Investitionsfreigabe, sobald genügend Verträge gezeichnet

Kapitalbedarf **bis zur Investitionsfreigabe**

| Investitionen BA1+2 z.B. | | 6.000.000 € | BEW- Förderung | verbleiben bei der WVG |
|---|-----|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Planungskosten gem. HOAI inkl. NK | 15% | 900.000 € | | |
| Technische Vorplanung | 9% | 81.000 € | 40.500 € | 40.500 € |
| Entwurfsplanung/Kostenberechnung | 17% | 153.000 € | 76.500 € | 76.500 € |
| Situations-/Gebäudeerfassung | 2% | | | 18.000 € |
| Vorprojekt für eG-Gründung und Aufwand für BEW-Antragstellung | | | | 15.000 € |
| Ausgaben für Gründung und Eintragung der eG | | | | 3.000 € |
| Vorfinanzierung der BEW-Förderbeträge / 15 Monate / 4,5% p.a. | | | | 6.581 € |
| Eigenkosten der Genossenschaftstätigkeit bis Projektclosing / 3 Jahre | | | | 60.000 € |
| Öffentlichkeitsarbeit, Website, Veranstaltungen | | | | 6.000 € |
| Ausgaben für Beratungsleistungen, Bauherrenunterstützung, ... | | | | 15.000 € |
| Ausgabensumme bis Projektclosing / Investitionsfreigabe | | | | 240.581 € |
| a) Gründungsmitglieder der WVG | | 20 Mitglieder | 2.000 € | 40.000 € |
| b) Projektunterstützung durch die Kommune | | | | 40.000 € |
| c) Risikokapital (ggf. Rückzahlung mit Aufschlag) | | 3,00% vom Invest | | 180.000 € |
| Liquiditätsreserve der WVG für Unvorhergesehenes | | | | 19.419 € |

**alles
Geld
im
Risiko**

Unverstanden, missverstanden: Wer finanziert das Wärmenetz?

- Die Stadtwerke? Das EVU? Der Investor?
Die Bürgerenergiegenossenschaft?

NEIN!

Durch Verträge und faktisch gebunden bezahlen die Gebäudeeigentümer alles, was nach Verrechnung der Zuschüsse verbleibt, sonst tut der Contractor gar nichts.

Die Gebäudeeigentümer sind der Finanzierer!

Alle anderen sind nur Vor- und Zwischenfinanzierer.

Und auch diese erwarten die praktische und finanzielle Unterstützung von Seiten der Kommune.

Die soziale Ungerechtigkeit

- ▶ Die Gebäudeeigentümer bezahlen alles.
 - ▶ In Dänemark muss das Wärmenetz dann entweder der Kommune oder den Gebäudeeigentümer gehören und der non-profit-Daseinsvorsorge dienen.
 - ▶ **In Deutschland wird der Auf- und Ausbau der Wärmeinfrastruktur zunehmend zu einem weiteren Feld der Kapitalanlage.**
- ▶ Die einkommensschwachen Haushalte finanzieren den weiteren Vermögensaufbau beim vermögenden Teil der Gesellschaft. Der Einfluss der öffentlichen Hand nimmt ab.

Verbraucherschutz: Wie denn? Was bewirkt er?

WVGs eine Konkurrenz zu den Stadtwerken?

Weit gefehlt:

- Auch die Stadtwerke suchen Kapital und Anschlussdichte
- Auch für sie wäre der kommunikative Aufwand hoch
- Auch die Stadtwerke haben eine dienende Rolle bzw. eine bedeutende Rolle als Dienstleister

Deshalb:

- **Stadtwerke können der WVG die technische und kaufmännische Betriebsführung anbieten!**

Aber warum soll ihnen ein Wärmenetz gehören, das von den Gebäudeeigentümern bezahlt wurde und wird?

Was wir dringend benötigen

WVG-Kompetenzzentren in Nord, Süd, Ost und West für

- Schulung / Workshops (Webinare reichen nicht)
- Vernetzung
- Vertiefende Studien
- Aufklärung

Landesfonds für **Risikokapital** an Verbraucherinitiativen

Schnellere, einfachere und ergänzte **BEW-Förderung**

**Kommunen mit Interesse an engagierten Bürgern
für echte Daseinsvorsorge**

Was ist uns wichtig?

- Die Vereinzelung der Menschen, ihre **Ohnmacht** bezüglich der Eigengestaltung ihrer Lebensbedingungen sind die Quellen für den Zulauf zu populistischen Bewegungen: Mit denen zusammen erfahren Menschen **Macht!**
- Die Alternative:
Miteinander **Gestaltungsmacht** erfahren.
Durch Initiative, Übernahme von Verantwortung,
Kommunikation und Kooperation in einer lebendigen
Gesellschaft lebendig und frei bleiben.

Martin Lohrmann
Konzeptentwicklung NW/FW
service@wirtschaft-umwelt.de

Danke!