



© shutterstock/Dmytro Karpenko

# Sozialverträgliche Transformation im Quartier

Bei Investitionen in Heizungslösungen entscheiden Umlagemechanismen über die Kostenverteilung zwischen den Akteuren und stehen somit im Fokus bei Fragen der Bezahlbarkeit.

Die Wärmewende in Deutschland ist unerlässlich, um die Klimaziele des Gebäudesektors zu erreichen. In Quartieren ist die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung ebenfalls das zentrale Element auf dem Weg zur Klimaneutralität. Dabei stellt sich die Frage, wie die Umstellung bezahlbar und sozialverträglich gestaltet werden kann. Die Bezahlbarkeit und Sozialverträglichkeit zielen dabei in erster Linie auf die Nutzenden der Gebäude ab. Neben den Nutzenden gehören ebenfalls die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer sowie die Wärmeversorgungsunternehmen zu den Hauptakteuren, die bei der Lastverteilung der Transformation eine zentrale Rolle spielen.

## Umlagemechanismen

Wie die Kosten bei der Transformation im Quartier verteilt sind und welcher Anteil davon bei welchem Akteur verbleibt, wird durch bestehende Wälz- und Umlagemechanismen bestimmt. Welche Umlagemechanismen zum Tragen kommen, hängt von den beteiligten Akteuren, d. h. von der Art der Wärmeversorgung, ab. Bei leitungsgebundenen Wärmeversorgungslösungen, beispielsweise Nahwärmenetzen, findet eine zweistufige Kostenumlage von Wärmeunternehmen auf Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer und von diesen auf die Nutzenden statt, während bei dezentralen Versorgungslösungen die Kosten nur einstufig von Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern an die Nutzenden weitergegeben werden.

## Einstufige Kostenumlage: dezentrale Versorgungslösung

Bei dezentralen Versorgungslösungen wie Wärmepumpen investieren die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer in die Heizungsanlage und geben anschließend die Kosten über die Modernisierungsumlage an die Nutzenden weiter. § 559e und § 559 BGB sehen vor, dass 10 % der Kosten für die neue Heizungsanlage sowie 8 % der Kosten für die weiteren Komponenten des neuen Heizungssystems jährlich an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden dürfen, sofern die einschlägigen Anforderungen aus § 559e und § 555b BGB erfüllt sind. Die Weitergabe darf bis zu einem gesetzlich vorgesehenen Umlagehöchstbetrag erfolgen.

### Deckelung der Modernisierungsumlage:

Die Höhe der über die Modernisierungsumlage umlegbaren Kosten ist gedeckelt. Die monatliche Miete darf sich durch die neue Heizungsanlage um maximal 0,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von 6 Jahren erhöhen. Darüber liegende Kosten werden gekappt und verbleiben bei der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer.

Über die Modernisierungsumlage hinaus geben die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer die Betriebs- und Verbrauchskosten der dezentralen Versorgungslösung an die Nutzenden weiter, nicht umlagefähig sind die Instandhaltungskosten.

### 1-stufiger Umlageprozess (dezentrale Versorgung)

#### Eigentümerin bzw. Eigentümer

- › Modernisierungsumlage für Modernisierung der Heizungsanlage gemäß §§ 559e, 559 BGB (anteilig)
- › Betriebskosten eigener Anlagen exkl. Instandsetzung (100 %)
- › Energiekosten für Verbrauch und ggf. CO<sub>2</sub>-Kosten (je kWh) (100 %)

#### Mieterin bzw. Mieter

Quelle: dena (2025, EGS-Plan)

## Zweistufige Kostenumlage: leitungsgebundene Versorgungslösung

### 2-stufiger Umlageprozess (Netzversorgung)

#### Wärmeunternehmen

- › Baukostenzuschuss für Netzausbau gemäß § 9 AVBFernwärmeV (maximal 70 %)
- › Anschlusskosten für Hausanschluss und Hausübergabestation gemäß § 10 AVBFernwärmeV
- › Grundpreis für kapitalgebundene Kosten, Instandsetzung, Wartung und Betrieb (je kW und Jahr)
- › Arbeitspreis für Energieverbrauch und ggf. inkl. CO<sub>2</sub>-Kosten (je kWh)

#### Eigentümerin bzw. Eigentümer

- › Modernisierungsumlage (anteilig)
- › Anschlusskosten (anteilig)
- › Betriebskosten exkl. Instandsetzung (bis 100 %)
- › Grundpreis (bis 100 %)
- › Arbeitspreis (100 %)

#### Mieterin bzw. Mieter

Quelle: dena (2025, EGS-Plan)

Bei leitungsgebundenen Wärmeversorgungs-lösungen liegt der Großteil der zu tätigenen Investitionen beim Wärmeunternehmen. Dieses holt sich die Investitionen durch zwei startfällige Zuschüsse sowie den Grund- und Arbeitspreis im Laufe der Zeit zurück. Die startfälligen Zuschüsse sind der Baukostenzuschuss und die Anschlusskosten, welche das Wärmeunternehmen von den Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern beim Anschluss des Gebäudes an das Wärmenetz verlangen kann. Die Höhe des Baukostenzuschusses bemisst sich nach dem Anteil, den die Leistung des jeweiligen Hausanschlusses an der gesamten auszubauenden Leistung hat. Der Baukostenzuschuss darf maximal 70 % dieser Kosten betragen (§ 9 AVBFernwärmeV). § 10 AVBFernwärmeV regelt die Kosten für den Hausanschluss. Für die

Wärmeversorgung verlangt das Wärmeunternehmen einen verbrauchsunabhängigen Grundpreis sowie einen verbrauchsgebundenen Arbeitspreis für den Energieverbrauch.

Diese Kosten werden den Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern in Rechnung gestellt, welche die Kosten wiederum, mit gewissen Einschränkungen, an die Nutzenden weitergeben können.

Wie bei der dezentralen Lösung können die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer ihren investiven Anteil über die Modernisierungsumlage anteilig an die Nutzenden weitergeben. Die gezahlten Anschlusskosten zählen dabei ebenfalls als kapitalgebundene Kosten und dürfen als Teil der Modernisierungsumlage anteilig weitergegeben werden. Baukostenzuschüsse sind hingegen nicht umlagefähig und verbleiben in voller Höhe bei den Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern. Der verbrauchsgebundene Arbeitspreis wird von den Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern in voller Höhe an die Nutzenden weitergeleitet. Die Betriebskosten der eigenen Anlagen des Gebäudeeigentümers sowie der Grundpreis des Wärmeunternehmens bilden gemeinsam die betriebsgebundenen Kosten. Diese sind wiederum in ihrer Umlagefähigkeit auf die Mieterinnen und Mieter beschränkt.

#### Deckelung der Betriebskostenumlage:

Bei der Umstellung zur gewerblichen Wärmeversorgung gilt es eine „Kostenneutralität“ gemäß § 556c BGB, konkretisiert durch § 8 WärmeLV, zu wahren. Das bedeutet, die Kosten der neuen Wärmelieferung dürfen die Betriebskosten der bisherigen Einzelversorgung nach der Umstellung nicht übersteigen. Darüber liegende Kosten werden demnach gekappt und verbleiben bei der Gebäudeeigentümerin bzw. dem -eigentümer.

## Weiterführende Informationen

In der Studie „Sozialverträgliche Transformation im Quartier“ wurden anhand praxisnaher Quartiersdaten Beispiele für die Kostenverteilungen bei dezentraler und leitungsgebundener Wärmeversorgung berechnet.

Konkrete Beispiele und weitere Informationen zur Kostenverteilung für unterschiedliche Versorgungslösungen und Akteurskonstellationen finden sich in der Studie.

#### Kostenfreier Download

Die Studie ist online verfügbar unter:

[www.dena.de/infocenter/sozialvertraegliche-transformation-im-quartier](http://www.dena.de/infocenter/sozialvertraegliche-transformation-im-quartier)



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

**KONTAKT**  
Dr. Andreas Koch  
Teamleiter Klimaneutrale Quartiere  
& lokale Transformationskonzepte

Tel.: +49 30 66 777-241  
E-Mail: andreas.koch@dena.de

Deutsche Energie-Agentur  
GmbH (dena)  
Chausseestraße 128 a  
10115 Berlin  
www.dena.de

Alle Rechte sind vorbehalten.  
Die Nutzung steht unter dem  
Zustimmungsvorbehalt der dena.

Stand: 10/2025