

Kalte Nahwärme

Zukunftssichere Wärmeversorgung
für unser Neubaugebiet

Argumentationspapier für den Rat der Kommune
und potenzielle Grundstückserwerber

Stand: März 2026

Überblick

01

Was ist kalte Nahwärme?

Funktionsprinzip und Technologie

02

Vorteile für die Kommune

Klimaschutz, Recht, Wirtschaftlichkeit

03

Kostenvergleich

Kalte Nahwärme vs. Luftwärmepumpe

04

Vorteile für Grundstückserwerber

Komfort, Effizienz, Zukunftssicherheit

05

Häufige Bedenken

Fragen und Antworten



01 Was ist kalte Nahwärme?



Niedrige Temperatur

Wasser bei ca. 5–25°C wird durch unisolierte Kunststoffrohre transportiert – nahezu verlustfrei.



Dezentrale Wärmepumpen

In jedem Gebäude hebt eine Sole/Wasser-Wärmepumpe das Temperaturniveau auf Heiztemperatur an.



Erneuerbare Quellen

Erdsondenfelder, Grundwasser oder Abwärme dienen als regenerative Wärmequelle.



Kühlung inklusive

Im Sommer wird das kühle Netzwasser direkt zur passiven Gebäudekühlung genutzt.




Vorteile für die Kommune


Klimaschutz und Wärmewende

 **~0g CO₂**

pro kWh Wärme
(bei erneuerbarem Strom)

 **75%+**

Erneuerbare Energien
im Wärmenetz (BEW-Vorgabe)

 **4,0–4,5**

Jahresarbeitszahl
(vs. 2,5–3,5 bei Luft-WP)

- ✓ Erfüllt alle Anforderungen des GEG und des Wärmeplanungsgesetzes (WPG)
- ✓ Vorreiterrolle der Kommune im kommunalen Klimaschutz
- ✓ Steigerung der Attraktivität als nachhaltiger Wohnstandort



Rechtssicherheit

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit als privatrechtliches Instrument

So funktioniert es

Die Kommune veräußert die Grundstücke mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit. Diese verpflichtet den Erwerber, seinen Wärmebedarf aus dem kalten Nahwärmenetz zu decken.

Der BGH hat bestätigt: Dies ist eine zulässige Form privatwirtschaftlicher Betätigung – ohne Beeinträchtigung des Wettbewerbs.

Vorteile gegenüber öffentl. ABZ

- ✓ Zielgenau auf das Neubaugebiet beschränkt
- ✓ Unabhängig von Satzungs Voraussetzungen
- ✓ Bindet auch Rechtsnachfolger (Grundbuch)
- ✓ Langfristige Planungssicherheit für Betreiber



BEW-Förderung

Bundesförderung für effiziente Wärmenetze

Modul	Gegenstand	Förderung
Modul 1	Machbarkeitsstudien	Bis 50% (max. 2 Mio. €)
Modul 2	Systemische Förderung: Erzeuger, Netz, Übergabestationen	40% Investitionszuschuss
Modul 3	Einzelmaßnahmen: Solarthermie, WP, Speicher, Rohre	40% der förd. Kosten
Modul 4	Betriebskostenförderung	Laufende Förderung

Voraussetzung: $\geq 75\%$ erneuerbare Energien oder Abwärme

Ein kaltes Nahwärmenetz mit geothermischer Quelle erfüllt diese Anforderung ohne Weiteres. Mehr als 16 Gebäude oder 100 Wohneinheiten müssen angeschlossen werden.

Die Kommune trägt kein eigenes wirtschaftliches Risiko – aber sichert den Projekterfolg.



Kostenvergleich

Investitionskosten je Einfamilienhaus (ca. 130 m² Wfl., KfW-55)

Kalte Nahwärme	
Anschlusskosten	8.000–12.000 €
BEW-Förderung	Bis 40% (preissenkend)
Eigeninvestition	8.000–12.000 €
Außengerät	Entfällt

Luft-Wärmepumpe	
Anschaffung WP	15.000–25.000 €
BEG-Förderung	Bis 70% (max. 30.000 €)
Eigeninvestition	5.000–15.000 €
Außengerät	Erforderlich

Hinweis: Bei der kalten Nahwärme profitiert der Erwerber indirekt von der BEW-Förderung, die die Netzkosten und damit den Anschlusspreis senkt.



Laufende Kosten im Vergleich

Jährliche Betriebskosten Einfamilienhaus (8.000 kWh Wärmebedarf)

Position	Kalte Nahwärme	Luft-WP individuell
Jahresarbeitszahl (JAZ)	4,0 – 4,5	2,5 – 3,5
Stromverbrauch	ca. 1.800–2.000 kWh/a	ca. 2.300–3.200 kWh/a
Stromkosten (0,24 €/kWh)	ca. 430–480 €/a	ca. 550–770 €/a
Grundpreis / Wartung	ca. 300–500 €/a (Vollservice)	ca. 150–300 €/a
Gesamtkosten p. a.	ca. 730–980 €	ca. 700–1.070 €

25–40% weniger Stromverbrauch bei gleichem Wärmekomfort

Die höhere JAZ der Sole/Wasser-WP (konstante Quelltemperatur aus dem Erdreich) schlägt sich direkt in niedrigeren Stromkosten nieder. Inkl. Vollservice sind die Gesamtkosten konkurrenzfähig.



04

Vorteile für Erwerber



Sorglos-Paket

Vollservice durch Netzbetreiber inkl. Wartung, Reparatur und Gerätetausch.



Kein Lärm

Keine Außengeräte – keine Schallproblematik. Ideal bei Reihenhäusern.



Passive Kühlung

Im Sommer nahezu kostenlose Kühlung über die Fußbodenheizung.



Höhere Effizienz

JAZ 4,0–4,5 vs. 2,5–3,5: Rund 25–40% weniger Stromverbrauch.



Zukunftssicherheit & Werterhalt



Gesetzeskonform

Erfüllt GEG und WPG heute und morgen. Kein Risiko einer nachträglichen Umrüstung.



50+ Jahre Lebensdauer

Erdsondenfelder halten über 50 Jahre. Unabhängig von Außentemperaturschwankungen.



Wertsteigerung

Klimaneutrale, wartungsarme Heizung steigert den Immobilienwert nachhaltig.

Konstante Quelltemperatur (8–15°C) vs. schwankende Außenluft: Genau dann, wenn der Wärmebedarf am größten ist, arbeitet die kalte Nahwärme am effizientesten.



Häufige Bedenken – und Antworten

"Wir verlieren die freie Wahl der Heizung"

Die Bedingung ist vor dem Kauf bekannt. Vergleichbar mit Erschließungsbeiträgen profitiert jeder von der gemeinsamen Infrastruktur. Zeitlich begrenzt und an Vertragslaufzeit gekoppelt.

"Das Netz wird teurer als eine eigene WP"

Die Lebenszykluskosten sind konkurrenzfähig oder günstiger. Volservice eliminiert Reparaturrisiken. BEW-Förderung senkt die Netzkosten erheblich.

"Was passiert bei Insolvenz des Betreibers?"

Die Netzinfrastruktur hat erheblichen Substanzwert und wird im Insolvenzfall von einem neuen Betreiber übernommen. Vertragliche Absicherung ist möglich.

"Luft-WP sind doch auch klimafreundlich"

Richtig – aber kalte Nahwärme bietet zusätzlich: höhere Effizienz, kein Lärm, passive Kühlung, weniger Außentemperatur-Abhängigkeit und professionelle Wartung.



Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)

Eckpunktepapier vom 24. Februar 2026 – GEG-Nachfolger

Kernregelungen

- ✓ 65%-Pflicht entfällt: Die Erneuerbare-Energien-Pflicht aus dem GEG wird gestrichen.
- ✓ Technologieoffenheit: Gas- und Ölheizungen bleiben grundsätzlich zulässig.
- ✓ "Bio-Treppe": Ab 2029 steigender Anteil Biomethane/Bio-Öl (mind. 10%), in Stufen bis 2040.
- ✓ Neubaustandard: Alle Neubauten ab 2030 als Nullemissionsgebäude.

Wärmeplanung & Förderung

- 📈 BEW gesetzlich verankert: Bundesförderung für Wärmenetze wird im Gesetz verankert und ausgebaut.
- 📈 BEG bis ≥ 2029 : Heizungsförderung für Wärmepumpen läuft weiter.
- 📈 Wärmeplanung entkoppelt: Kommunale Wärmeplanung wird vom Heizungsrecht getrennt.
- 📈 Vereinfachung klein. Kommunen: Kommunen unter 15.000 EW mit $\sim 20\%$ des bisherigen Aufwands.



GMG – Bedeutung für das Nahwärmeprojekt

Das GMG stärkt die Position des Nahwärmekonzepts in mehrfacher Hinsicht



BEW gesetzlich gesichert

Die BEW-Förderung wird im GMG gesetzlich verankert und ausgebaut. Das schafft langfristige Planungssicherheit für den Netzbetreiber und sichert die Wirtschaftlichkeit des Projekts.



Effizienzvorsprung bleibt

Auch bei Technologieoffenheit übertrifft die kalte Nahwärme (JAZ 4,0–4,5) jede dezentrale Luft-WP. Durch den Entfall der 65%-Pflicht wird die Wahl bewusster – ein gut begründetes Konzept überzeugt mehr denn je.



"Bio-Treppe" erhöht Kostenrisiko von Gas/Öl

Die verpflichtende Beimischung von Biomethane/Bio-Öl ab 2029 macht fossil betriebene Alternativen künftig teurer. Die kalte Nahwärme ist davon vollständig unabhängig.



Dienstbarkeit weiter unverzichtbar

Auch unter dem GMG bleibt die privatrechtliche Absicherung der Anschlussquote über eine beschr. pers. Dienstbarkeit das zentrale Instrument für Planungssicherheit und BEW-Förderfähigkeit.

Das GMG bestätigt: Kalte Nahwärme ist die zukunftssicherste, effizienteste und förderrechtlich stärkste Lösung für das Neubaquartier.



Fazit



Für die Kommune

Klimaschutzziele erfüllt · Kein eigenes Risiko · Vorreiterrolle · Attraktiver Wohnstandort



Für die Erwerber

Zukunftssicher · Effizient · Wartungsfrei · Passive Kühlung · Kein Lärm



Für das Quartier

Höhere Wohnqualität · Innovatives Image · Klimaneutrales Energiekonzept

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit sichert die Anschlussquote, ermöglicht die BEW-Förderung und schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten.



Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit

Wir freuen uns auf Ihre Fragen und die gemeinsame Diskussion.



Ihr Ansprechpartner



Martin Brück von Oertzen

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Wirtschaftsmediator

☎ +49 2381 92122-471

📱 +49 172 2306081

🏠 +49 2381 92122-7061

✉ bvo@wolter-hoppenberg.de





HAMM

Telefon: +49 2381 92122-0
Telefax: +49 2381 92122-7000

Münsterstr. 1-3
59065 Hamm



BERLIN

Telefon: +49 30 26390059-0
Telefax: +49 30 26390059-655

Bernburger Straße 32
10963 Berlin



KÖLN

Telefon: +49 221 272686-0
Telefax: +49 221 272686-955

Apostelnkloster 17-19
50672 Köln



MÜNSTER

Telefon: +49 251 9179988-0
Telefax: +49 251 9179988-855

Hafenweg 14
48155 Münster



MÜNSTER

Telefon: +49 251 9179988-0
Telefax: +49 251 9179988-89

Fridtjof-Nansen-Weg 3a
48155 Münster



OSNABRÜCK

Telefon: +49 541 506967-0
Telefax: +49 541 506967-699

Möserstraße 2-3
49074 Osnabrück