

## STELLUNGNAHME

17.09.2024

**Wettbewerb 2024. XXV. Hauptgutachten der  
Monopolkommission gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 GWB.**

**Kapitel V – Wettbewerb im Fernwärmemarkt**

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhalt

<b>A. Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Stellungnahme .....</b>	<b>4</b>
<b>1. K25 .....</b>	<b>4</b>
<b>2. K26 und K28 .....</b>	<b>6</b>
<b>3. K27 .....</b>	<b>8</b>
<b>4. K29 .....</b>	<b>9</b>
4.1  Transparenzplattform.....	9
4.2  Preisänderungsklauseln.....	10
4.3  Preis-Cap-Regulierung .....	11
<b>5. Bundesweite Preisaufsicht etablieren .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Schlichtungsstelle einrichten.....</b>	<b>13</b>
<b>7. Contracting: Lösung für Kostenneutralitätsgebot finden .....</b>	<b>13</b>

## A. Vorbemerkungen

Der ZIA hat kürzlich gegenüber dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) ausführlich zu Regelungen im Fernwärmemarkt im Zuge der Verbändeanhörung zur AVBFernwärmeV-Novelle Stellung genommen. Die Stellungnahme ist [hier](#)<sup>1</sup> abrufbar. Auf dieser Grundlage nehmen wir zum Hauptgutachten der Monopolkommission und den darin vorgeschlagenen Regulierungsmaßnahmen Stellung. Hierbei konzentrieren wir uns ausschließlich auf die Ausführungen im Kapitel V „Wettbewerb im Fernwärmemarkt“.

Wie die Monopolkommission schreibt, sind Fernwärmenetze „vollständig vertikal integrierte natürliche Monopole. Ein Wettbewerb zwischen verschiedenen Fernwärmeanbietern findet nicht statt.“<sup>2</sup> Damit unterscheidet sich der Fernwärmemarkt maßgeblich von Strom und Gas, wo „jeder Energieanbieter ... zu den gleichen Bedingungen Zugang zum Strom- und Gasnetz“ hat.<sup>3</sup> Ein weiterer Unterschied zu Strom und Gas zeigt sich in den Fernwärmeverträgen. Diese „haben in der Regel eine lange Laufzeit [von über 10 Jahren]. Da die Entwicklung der verschiedenen Kostenbestandteile wie Energiepreise, Lohn- oder Materialkosten über einen so langen Zeitraum nicht vorhersehbar sind, sind in Fernwärmeverträgen Preisgleitklauseln enthalten. ... Mit Hilfe dieser Preisgleitklauseln passen sich auf Basis einer mathematischen Formel die Preise an veränderte Rahmenbedingungen an.“<sup>4</sup>

Die Immobilienwirtschaft und ihre Mieter sind **Abnehmer von Fernwärme** und bestrebt, die Wärmekosten möglichst niedrig zu halten. Die „Schaffung von Wettbewerb im Fernwärmemarkt“ ist für uns relevant, da Wettbewerb in der Regel zu niedrigeren Preisen führt. Für den ZIA sind transparente Preise wichtig für die Akzeptanz der Fernwärme. Die Anbieterstrukturen am Fernwärmemarkt sind vielfältig. Fernwärmeunternehmen reichen von kleinen bis großen Unternehmen (klassische Energieversorgungsunternehmen, Contractoren) und betreiben Netze in unterschiedlicher Größe (große Fernwärmenetze für Stadtteile oder ganze Städte, kleine Netze für Quartiere oder wenige Gebäude). Regelungen im Fernwärmemarkt sollten daher die heterogene **Anbieter- und Wärmenetz-Strukturen** berücksichtigen. Anbieter von Fernwärme in Kleinstnetzen und Gebäudenetzen haben nur eine begrenzte Anzahl von Abnehmern, sodass zu starke Eingriffe in die Marktstruktur hier zu Kalkulationsproblemen führen können.

---

<sup>1</sup> [https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/08/240820\\_ZIA-Stellungnahme\\_AVBFernwarmeV.pdf](https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/08/240820_ZIA-Stellungnahme_AVBFernwarmeV.pdf)

<sup>2</sup> Monopolkommission: [Hauptgutachten](#) gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 GWB, Berlin/Bonn, 01. Juli 2024, Rn. K26.

<sup>3</sup> <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/Entflechtung/start.html>

<sup>4</sup> [https://www.hansewerk-natur.com/de/leistungen/nahwaerme\\_fernwaerme/unsere-waermepreise/fragen-und-antworten-zur-neuen-preisgleitklausel.html](https://www.hansewerk-natur.com/de/leistungen/nahwaerme_fernwaerme/unsere-waermepreise/fragen-und-antworten-zur-neuen-preisgleitklausel.html)

## B. Stellungnahme

### Kapitel V – Wettbewerb im Fernwärmemarkt <sup>5</sup>

Zu den Randnummern K25 – K 29.

#### 1. K25

„Der Fernwärmemarkt befindet sich im Umbruch: Einerseits sollen die bestehenden Fernwärmenetze bis spätestens 2045 vollständig **dekarbonisiert** werden, andererseits gilt Fernwärme als wichtige Technologie für die Wärmewende und soll noch weiter **ausgebaut** werden. Die Monopolkommission empfiehlt eindringlich, bei diesen Transformationsanstrengungen entweder einen **funktionierenden Wettbewerb** sicherzustellen oder – wo dies nicht möglich ist – einen entsprechenden **Regulierungsrahmen als kontrollierenden „Als-ob-Wettbewerb“** zu implementieren. Wettbewerb kann im Rahmen der Wärmewende gewährleisten, dass bei der Gebäudeheizung die effizientesten Technologien eingesetzt werden. Er bewirkt auf diesem Wege niedrige Wärmepreise und schafft die dringend benötigte Akzeptanz für die Transformationsanstrengungen in der Bevölkerung.“ (S. 10)

Die Monopolkommission schlägt eine stärkere Regulierung des Fernwärmemarktes vor, sodass ein „funktionierender Wettbewerb“ sichergestellt wird.

Aus Energieabnehmer- und Verbrauchersicht befürworten wir, dass mehr Wettbewerb in den Fernwärmemarkt Einzug erhalten soll.

Die spezielle Situation des Fernwärmemarktes – der wie dargestellt von vollständig vertikal integrierten natürlichen Monopolen gekennzeichnet ist und in dem kein Wettbewerb zwischen verschiedenen Fernwärmeanbietern stattfindet – rechtfertigt es, dass regulativ in den Markt eingegriffen wird. Problematisch ist insbesondere, dass für Fernwärme-Kunden die Preisberechnungen anhand komplizierter Preisänderungsklauseln oftmals nicht nachvollziehbar sowie damit die Fernwärmepreise nicht überprüfbar oder vergleichbar sind. Fernwärmepreise enthalten zumeist komplizierte Preisberechnungen mit vielen Einzel-Bestandteilen, wie teils nicht öffentlich zugängliche Preisindizes, deren Überprüfung viel Aufwand erzeugt und hohes energiewirtschaftliches Fachwissen erfordert. Der ZIA begrüßt daher, dass das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) mit seinem Referentenentwurf für eine neue AVBFernwärmeV mehr Transparenz in den Fernwärmemarkt bringen will:

<sup>5</sup> [Hauptgutachten-Kurzfassung](#), S. 10-11.

- u.a. durch weitere Veröffentlichungspflichten für Fernwärmeunternehmen zu allgemein geltenden Preisen, inklusive einer Musterrechnung im Internet, aus der sich die Anwendung einer etwaigen Preisänderungsklausel verständlich nachvollziehen lässt. (BMWK-Referentenentwurf, S. 1) Damit soll der „Kunde bzw. Anschlussnehmer die Berechnung einfach nachvollziehen können.“ (S. 31)
- „Die zusätzlichen Veröffentlichungspflichten“ sollen „der Steigerung von Transparenz und Verständlichkeit“ dienen und „dem aktuellen und potenziellen Kunden ermöglichen, die Versorgungsstruktur, insbesondere den Dekarbonisierungspfad des jeweiligen Wärmenetzes, einfach nachzuvollziehen. Es handelt sich um grundsätzlich relevante Informationen, die deshalb allgemein öffentlich und nicht nur im Rahmen der Abrechnung zur Verfügung gestellt werden sollten.“ (S. 49);

sowie z.B. dadurch, dass „Anpassungsrechte des Kunden bezüglich der vertraglich vereinbarten Wärmeleistung festgelegt [werden]. Neben einer Anpassung bei einer Deckung des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien ist eine Anpassung auch dann möglich, wenn der Kunde Effizienzmaßnahmen vorgenommen hat, die den Endenergiebedarf des Gebäudes senken, insbesondere energetische Gebäudesanierungen und Betriebsoptimierungen.“ (S. 30). Diese vom BMWK vorgeschlagenen klareren Regelungen begrüßen wir aus Transparenz- und Akzeptanzgründen.

Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass Anbieter und Strukturen am Fernwärmemarkt vielfältig sind: Insbesondere Anbieter von Fernwärme in Kleinstnetzen und Gebäudenetzen müssen bei der Regulierung dahingehend berücksichtigt werden, dass ihre Kalkulationsgrundlage nicht gefährdet wird.

## 2. K26 und K28

### K26

„Fernwärmenetze sind allerdings vollständig **vertikal integrierte natürliche Monopole**. Ein Wettbewerb zwischen verschiedenen Fernwärmeanbietern findet nicht statt. Ein Systemwettbewerb mit anderen Heiztechnologien kann vor der Entscheidung von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern über den Einbau eines Heizungssystems bestehen. In vielen Fällen existiert aufgrund technischer oder baulicher Einschränkungen jedoch keine wirtschaftlich vertretbare Alternative zum Anschluss an ein Fernwärmenetz. Im Anschluss an die Systemscheidung sind Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer aufgrund von Lock-in-Effekten weitgehend an ihre Heizungswahl gebunden.“ (S. 10)

### K28

„Der Systemwettbewerb wird durch die **Begrenzung zulässiger Heiztechnologien** weiter eingeschränkt werden. Öl- und Gasheizungen als relevanteste Faktoren werden mittelfristig weitgehend aus dem Markt verschwinden. Als Alternative zur Fernwärme wird im Wesentlichen die Nutzung von Wärmepumpen verbleiben. Verstärkt wird diese Entwicklung noch durch die Aufteilung der Gemeindegebiete durch die kommunale **Wärmeplanung**. Die Monopolkommission hat Bedenken, dass die **Marktposition der Fernwärmeunternehmen** auch im Wettbewerb mit anderen Heizsystemen durch diese Entwicklungen noch erheblich verstärkt wird.“ (S. 10)

Der ZIA unterstützt den mittelfristigen Ausstieg aus der Wärmeversorgung mit fossilem Öl und Gas, der mit der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie und das Gebäudeenergiegesetz als Pfad festgelegt wurde. Das ist eine wichtige Grundlage für die Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Diese Dekarbonisierung gelingt aber nur mit der Dekarbonisierung der Energiewirtschaft, die Wärme und Strom für Immobilien zur Verfügung stellt. Ein Wandel in der Energieversorgung und die erwartbare Fokussierung in der Wärmeversorgung insbesondere auf Wärmepumpen mit grünem Strom und grüne Fernwärme ist daher realistisch zu erwarten. Die GEG-Vorgabe, dass neue Heizungen mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien betrieben werden müssen, unterstützt der ZIA, da keine Heizungstechnologien verboten, sondern lediglich Vorgaben für den eingesetzten Brennstoff erlassen wurde.

Eine Möglichkeit, die Monopol-Struktur im Fernwärmemarkt zu verringern, sind verbraucherfreundlichere Regelungen zur Vertragslaufzeit in den Fernwärmeverträgen. Mit der AVBFernwärmeV-Novelle schlägt das BMWK eine maximal zehnjährige Vertrags-Erstlaufzeit für Fernwärmeverträge vor. 10 Jahre sind ein tragbarer Kompromiss, der einerseits die Interessen der Energieversorger nach möglichst langfristiger

Planungssicherheit und andererseits den Wunsch der Energieabnehmer, ihren Energieversorger wechseln zu können, angemessen berücksichtigt.

Zurecht hat das BMWK im AVBFernwärmeV-Entwurf darauf hingewiesen, dass „bei gewerblich genutzten Fernwärmeverträgen ... das Interesse beider Vertragsparteien an einer planbaren Weiterführung des bestehenden Vertrages“ besteht. Die Möglichkeit zur Abweichung von den Regelungen der AVBFernwärmeV ist dort in § 1 Abs. 3 bereits vorgesehen, sodass unserer Lesart nach hier von der zehnjährigen Vertrags-Erstlaufzeit in beidseitigem Einverständnis abgewichen werden kann. Zur Klarstellung spricht sich der ZIA dafür aus, in § 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV oder in der Begründung zum Paragrafen nochmal auf diese Möglichkeit zu verweisen.

### 3. K27

„Die Monopolkommission hat erstmals **empirische Untersuchungen** des Fernwärmemarktes durchgeführt. Dazu wurden Preisdaten aus 251 Fernwärmegebieten gesammelt, die ca. 85 Prozent der Fernwärmekundinnen und -kunden in Deutschland repräsentieren. Dabei zeigt sich, dass die Preise in den einzelnen Tarifgebieten signifikant mit den Preisen in benachbarten Regionen korreliert sind. Außerdem ist erkennbar, dass die Preisunterschiede zwischen den Tarifgebieten bei Fernwärme deutlich größer sind als bei anderen Energieträgern. Dies kann auf einen verminderten Wettbewerb im Vergleich zu Gas und Wärmepumpenstrom hinweisen. Zudem existiert kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen Fernwärme- und Gaspreisen in einer Region, was auf einen gering ausgeprägten Systemwettbewerb hindeuten kann.“ (S. 10)

In der AVBFernwärmeV-Novelle schlägt das BMWK vor, die Preise dadurch stärker zu kontrollieren, indem die Berechnungsgrundlagen der Preisänderungsklauseln stärker reguliert und wirklichkeitsnaher ausgestaltet werden. Dieser Weg ist staatlich festgelegten Preiseingriffen (z.B. Höchstpreisen / Price-Caps) vorzuziehen, da damit einerseits gerechtfertigte Preissprünge am Markt oder lokale Kostenstrukturen in den Fernwärmepreisen abgebildet werden können und andererseits aus der Marktmacht des Energieanbieters resultierende überhöhte Preisstrukturen reglementiert werden.

Näheres zu den Price-Caps und Preisänderungsklauseln siehe folgende Ausführungen in „4.3 Preis-Cap-Regulierung“ und „4.2. Preisänderungsklauseln“.

Herausfordernd wird es, die Bezahlbarkeit der Fernwärme nach Umstellung auf klimaneutrale Energieträger zu gewährleisten. Teure grüne Fernwärme und teurere Erzeugungsanlagen für erneuerbare Wärme sollten nicht allein über die Verbrauchspreise auf die Mieter gewälzt werden. Das wirft die Frage auf, ob der Staat hier regulativ eingreifen sollte (bezahlbare Wärme als staatliche Daseinsvorsorge).

#### 4. K29

„Der bestehende Regulierungsrahmen wird diesen Wettbewerbsmängeln nicht mehr gerecht. Effektiv findet nur eine Regulierung der Preisentwicklung durch Preisgleitklauseln statt. Die Monopolkommission schlägt daher vor, weitere Regulierungsmaßnahmen zu implementieren. So könnte eine **zentrale Transparenzplattform** zur Vergleichbarkeit der Preise verschiedener Fernwärmeunternehmen beitragen und die Informationsasymmetrie zwischen Fernwärmeunternehmen und Nutzerinnen und Nutzern abbauen. Zudem sollte der Regulierungsrahmen weiterentwickelt werden. Dazu kann das **Marktelement der Preisgleitklauseln** stärker betont werden, um eine bessere Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Wärmesektor zu erreichen. Ferner ist die Einführung einer **vereinfachten Price-Cap-Regulierung** möglich, um ungerechtfertigt hohe Fernwärmepreise effektiv nach oben zu begrenzen.“ (S. 10-11)

#### 4.1 Transparenzplattform

Wir begrüßen den Schritt der Interessenvertretung der Fernwärmeversorger, mehr Transparenz bei den Fernwärmepreisen zu schaffen, indem sie kürzlich eine Preistransparenz-Website geschaltet haben.<sup>6</sup> Wir begrüßen das als ersten Schritt in die richtige Richtung, sehen aber noch weiterführenden Anpassungsbedarf. Die Einbeziehung der Verbraucherseite wäre ein geeignetes Mittel, um die Glaubwürdigkeit und das Interesse an der Transparenzplattform zu erhöhen. Grundsätzlich stellt sich bei einem so wichtigen Thema wie der Fernwärmepreise die Frage, ob eine solche Transparenzplattform nicht von unabhängiger Stelle betrieben werden sollte und unter welcher Governance sie steht.

Wichtig ist, dass diese Website nutzerfreundlich ausgestaltet wird, um Verbrauchern schnell und unkompliziert einen umfassenden Überblick über die Preissituation am Fernwärmemarkt und über angebrachte marktgerechte Preise sowie Preisvergleiche zu ermöglichen. Ein nutzerfreundliches Portal sollte vollständige Transparenz über die Höhe und Zusammensetzung der Fernwärmepreise (Endkundenpreise, Indizes, eingesetzte Brennstoffe etc.) aller Versorger in ganz Deutschland erhalten. Der Endkunde sollte schnell die wichtigsten Informationen über Durchschnittspreise und Preisvergleiche mit anderen Wärmetechnologien erhalten, insbesondere anhand grafischer Aufbereitungen. In der aktuellen Version ist die Preis-Website noch zu sehr auf vielspaltige Tabellen ausgelegt, die für Verbraucher kaum zu bewerten sind. Die Darstellung der Informationen

---

<sup>6</sup> [waermepreise.info](http://waermepreise.info)

sollte den Verbrauchern bekannten Strompreis- und Gaspreis-Vergleichsportalen nachempfunden werden.

## 4.2 Preisänderungsklauseln

Problematisch ist aktuell aus Sicht der Fernwärme-Kunden, dass die Preisberechnung für sie oft nicht nachvollziehbar ist. Fernwärmepreise enthalten komplizierte Rechenformeln mit vielen Einzelbestandteilen, die auf teils nicht öffentlich zugängliche Preisindizes verweisen. Die Überprüfung der Abrechnungen ist für die Immobilienwirtschaft daher mit viel Aufwand verbunden und erfordert ein hohes energiewirtschaftliches Fachwissen. Wir begrüßen deshalb, dass das BMWK im Zuge der AVBFernwärmeV-Novelle erweiterte Transparenzvorschriften sowie realitätsnähere Berechnungsgrundlagen für Preisänderungsklauseln vorgeschlagen hat.

Preisänderungsklauseln waren oftmals bereits Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Kostenelement (K) und Marktelement (M) müssen nach bisherigem § 24 Abs. 1 AVBFernwärmeV angemessen berücksichtigt werden. Nach BGH-Urteil VIII ZR 273/09 vom 6. April 2011 soll „sich die Gestaltung der Fernwärmepreise nicht losgelöst von den Marktverhältnissen vollziehen“. „§ 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV (Abs. 3 Satz 1 aF) weist beiden aufgeführten Bemessungsfaktoren an sich den gleichen Rang zu und ermöglicht Abstufungen nur, soweit dies der Angemessenheit entspricht.“<sup>7</sup>

Gegenüber dem BMWK haben wir erklärt, dass es sinnvoll wäre, im AVBFernwärmeV-Verordnungstext eine Klarstellung der Aufteilung zu schaffen und gleichzeitig den Vertragsbeteiligten Flexibilität zu ermöglichen. Ob eine Aufteilung von Kostenelement und Marktelement aus Sicht des BMWK vorgegeben werden sollte, ist noch unklar. Zumindest das dem Entwurf in der Anlage angehängte „Muster einer Preisänderungsklausel“ gibt einen Anhaltspunkt, dass eine hälftige Gewichtung angedacht ist:

$$AP_{\text{neu}} = AP_0 * (0,5 * K_{\text{neu}}/K_0 + 0,5 * M_{\text{neu}}/M_0)$$

---

<sup>7</sup> <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=56042&pos=0&anz=1>  
Bundesgerichtshof, Urteil VIII ZR 273/09 vom 6. April 2011, S. 1.

Am AVBFernwärmeV-Referentenentwurf begrüßten wir, dass

- Preisänderungsklauseln so auszugestalten sein sollen, dass sie die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt regelmäßig unter Bezugnahme auf den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Wärmepreisindex abbilden,
- die Preisverhältnisse auf dem Wärmemarkt *angemessen* berücksichtigt werden sollen,
- die Preise sich an den tatsächlichen Beschaffungs-, Erzeugungs- und Verteilungsstrukturen *orientieren* müssen,
- Indizes verwendet werden sollen und
- diese Indizes die *im Wesentlichen, tatsächlich* eingesetzten Energieträger und die wesentliche Beschaffungsstruktur des Fernwärmeversorgungsunternehmens (Kostenelement) mit *angemessener Genauigkeit widerspiegeln* müssen.

Aufgrund der Vielzahl an unbestimmten Rechtsbegriffen (oben kursiv hervorgehoben) würde dabei aber ein weiter Interpretationsspielraum eröffnet, der sich in der Realität dann (spätestens über Gerichtsentscheidungen) erst noch klären muss.

Der ZIA sprach sich daher in der Verbändeanhörung für die Aufnahme der Regelungen zu Preisänderungsklauseln in die AVBFernwärmeV aus, wie im BMWK-Referentenentwurf vorgeschlagen.

### **4.3 Preis-Cap-Regulierung**

Die Schaffung von Transparenz bei den Fernwärme-Preisen ist wichtig, um faire Preise sicherzustellen und Verbraucher nicht übermäßig bei den Energiekosten zu belasten. Die von der Monopolkommission ins Spiel gebrachten staatlich gesetzten Höchstpreise (Price-Caps) greifen jedoch zu stark in die Preisbildung am Markt ein. Energieunternehmen müssen höhere Energiepreise an Verbraucher weitergeben können, wenn diese nachweislich gerechtfertigt sind (z.B. bei Preissprüngen am Energiebeschaffungsmarkt).

Die Preisdeckelungen im Zuge der Strom- und Gaspreisbremsen hatten eine andere Ausgestaltung als einfache Price-Caps und können nicht als Vergleich herangezogen werden: bei den Strom- und Gaspreisbremsen hatte der Staat, damit der Steuerzahler, die über den Preisschwellen liegenden Energiepreise den Energieunternehmen in Milliardenhöhe aus dem Steueraufkommen ausgeglichen. Bei einem generellen Price-

Cap würden alle Kosten oberhalb der festgelegten Preisschwelle einseitig bei den Energieunternehmen als Verlust verbleiben. Das Geschäftsmodell der Fernwärme und damit die Versorgungssicherheit der an die Fernwärme angeschlossenen Unternehmen und Verbraucher wäre dadurch gefährdet.

Eine Preisfestlegung ex ante über Price-Caps sehen wir daher kritisch. Eine Preisaufsicht scheint uns das angemessenere Instrument für nachvollziehbare Fernwärmepreise.

## **5. Bundesweite Preisaufsicht etablieren**

Wir regen an eine bundeseinheitliche Preisaufsicht durch die Bundesnetzagentur zu schaffen, um die Akzeptanz der Fernwärme zu stärken. Eine solche Preisaufsicht ist z.B. in Dänemark erfolgreich etabliert. Eine bundesweite Behörde wie die Bundesnetzagentur wäre mit ihrer gesamtdeutschen Ausrichtung und energiewirtschaftlichen Kompetenz hierfür geeignet.

## **6. Schlichtungsstelle einrichten**

Der BMWK-Entwurf für eine neue AVBFernwärmeV als Grundlage für Fernwärmeverträge trifft weitreichende Vorgaben zur Vertragsgestaltung und zum Verhältnis von Fernwärmeanbietern und -abnehmern. An einigen Stellen gibt es noch unbestimmte Rechtsbegriffe, die – selbst bei Nachschärfungen am Verordnungstext-Entwurf – in der gelebten Praxis ausgelegt werden müssen. Um bei Streitigkeiten nicht unnötig und vorschnell den Rechtsweg einschlagen zu müssen, empfehlen wir die Einrichtung einer niedrighwelligen und auf entsprechende Streitfragen spezialisierten Schlichtungsstelle. Dadurch würden viele Konflikte in früher Phase gelöst und die Gerichtsbarkeit entlastet.

## **7. Contracting: Lösung für Kostenneutralitätsgebot finden**

Neben dem klassischen Vertragsverhältnis „Energieversorger  $\leftrightarrow$  Vermieter  $\leftrightarrow$  Mieter“ gibt es im Fernwärmemarkt noch die Konstellation von Contracting-Modellen.

Hierbei ist die Vorgabe der Kostenneutralität nach § 556c BGB i.V.m. der WärmeLV zu beachten. Bei der Umstellung auf grüne Wärmeerzeugung und -lieferung, z.B. über ein Contracting-Modell, besteht aktuell die Schwierigkeit für Anbieter gewerblicher Wärmelieferungen, die Vorgaben der Kostenneutralität für den Kunden im Wohnungsbestand einzuhalten, da erneuerbare Heizungssysteme und erneuerbare Energieträger oftmals noch mit deutlich höheren Preisen im Vergleich zu ihren fossilen Energieträgern einhergehen. Investitionsgestützte Modelle im Rahmen der Wärmelieferung werden hier gegenüber Eigenlösungen zur Wärmeerzeugung regulativ benachteiligt. Es droht, dass diese Geschäftsmodelle im Zuge der Wärmewende kaum

mehr umsetzbar sind. Da Gebäudeeigentümer oftmals über keine hohen Investitionsreserven verfügen oder diese Mittel anderweitig gebunden sind, würden Investitionen in moderne Heizungstechnik ausbleiben. Zudem verfügen Wärmedienstleister über das notwendige Know-how und über die entsprechend geschulten Fachkräfte, um die Gebäudeeigentümer auf dem Weg zur Klimaneutralität zu unterstützen – auch indem sie einen Teil der Finanzierungslast über Investitionen tragen. Aus Klimawende-Sicht drohen ohne eine Lösung für die Kostenneutralität nach § 556c BGB i.V.m. der WärmeLV dringend notwendige Investitionen in die grüne Wärmeversorgung von Immobilien auszubleiben.

Da hier die Wohnkosten (Nebenkosten) der Mieter betroffen sind, ist das Thema politisch und gesellschaftlich sensibel. Einerseits müssen aus ZIA-Sicht Contracting-Modelle weiterhin zulässig sein und sich für Energiedienstleister wirtschaftlich rechnen; gleichzeitig muss die Wärme für Mieter bezahlbar und berechenbar bleiben. Daher bitten wir die Bundesregierung, das Thema nicht zu vertagen, sondern zeitnah eine öffentliche Konsultation einzuleiten, um eine Lösung zu finden, die allen Seiten gerecht wird.

