

## STELLUNGNAHME

04.12.2024

Novelle der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die  
Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)

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

# Inhalt

<b>A.</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>6</b>
<b>C.</b>	<b>Stellungnahme .....</b>	<b>8</b>
1.	<b>§ 1 – Gegenstand der Verordnung, Begriffsbestimmungen.....</b>	<b>8</b>
	Zu Abs. 1.....	8
	Zu Abs. 3.....	9
2.	<b>§ 1b – Veröffentlichungspflichten .....</b>	<b>10</b>
	Zu Abs. 1.....	10
3.	<b>§ 2 – Vertragsabschluss .....</b>	<b>13</b>
	Zu Abs. 3.....	13
4.	<b>§ 2a – Vorgaben zur Vermarktung.....</b>	<b>14</b>
	Zu Abs. 1.....	14
5.	<b>§ 3 – Anpassung der Leistung.....</b>	<b>15</b>
	Zu Abs. 1.....	15
	Zu Abs. 2 & 3 .....	16
6.	<b>§ 24 – Preisänderungsklauseln .....</b>	<b>17</b>
	Zu Abs. 1.....	18
7.	<b>§ 32 – Laufzeit des Versorgungsvertrages, Kündigung .....</b>	<b>20</b>
	Zu Abs. 1.....	20
8.	<b>§ 33 – Einstellung der Versorgung, fristlose Kündigung .....</b>	<b>22</b>
	Zu Abs. 4.....	22
9.	<b>§ 36 – Übergangsregelungen.....</b>	<b>23</b>
	Zu Abs. 1.....	23
10.	<b>Schlichtungsstelle einrichten.....</b>	<b>24</b>
11.	<b>Preisaufsicht auf Bundesebene etablieren.....</b>	<b>24</b>

## A. Vorbemerkungen

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur laufenden Novelle der AVBFernwärmeV. Die eingeräumte Frist von vier Werktagen ist dabei ob der zentralen Änderungen des Verordnungsentwurfs (insbesondere zur Anpassung der Wärmeleistung und den Preisänderungsklauseln) deutlich zu kurz angesetzt. Die überarbeiteten Regelungen haben große Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Geschäftsmodellen und Projekten sowie die Höhen der Heizkosten und benötigen dementsprechend eine längere Konsultationszeit. Der ZIA behält sich ausdrücklich vor, Position zu einzelnen Punkten weiterzuentwickeln und eine aktualisierte Stellungnahme nachzureichen.

Die Überarbeitung der AVBFernwärmeV ist erforderlich, weil sie „seit ihrem Inkrafttreten im Jahr 1980 ... nur wenig verändert“ wurde und „diverse Regelungen in der AVBFernwärmeV ... nicht mehr zeitgemäß ... in Zeiten des Klimawandels und der notwendigen Wärmewende“ sind (S. 1). Für die Immobilienwirtschaft ist die Novelle relevant, weil Fernwärme im derzeitigen Wärmemarkt bereits eine wichtige Rolle spielt, die in Zukunft noch deutlich zunehmen wird. So soll die Fernwärme neben Wärmepumpen die zweite zentrale Säule der Wärmeversorgung im Gebäudesektor in Deutschland werden.

In Deutschland gibt es rund 565 Energieversorgungsunternehmen, die Fernwärme anbieten. Je nach Region hat die Fernwärme unterschiedlich hohe Marktanteile: insbesondere „in den Stadtstaaten Hamburg (31,2 %) und Berlin (37,1 %)“ ist Fernwärme „weit verbreitet. Auch im Osten Deutschlands, vor allem in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Brandenburg, hat Fernwärme einen Marktanteil von rund 30 Prozent“ (Stand 2019).<sup>1</sup> Neben dem regional unterschiedlichen Marktanteil der Fernwärme sind auch die Anbieter und Strukturen am Fernwärmemarkt 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).

Fernwärmenetze sind „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

---

<sup>1</sup> [https://www.bmwk-energiewende.de/EWD/Redaktion/Newsletter/2019/10/Meldung/direkt-erfasst\\_infografik.html](https://www.bmwk-energiewende.de/EWD/Redaktion/Newsletter/2019/10/Meldung/direkt-erfasst_infografik.html)

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

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> Daher ist es gerechtfertigt, dass mit der AVBFernwärmeV spezielle Regeln für den speziellen Fernwärmemarkt getroffen werden. Problematisch ist dabei, dass für Fernwärme-Kunden diese Preisberechnungen oftmals nicht nachvollziehbar sind. Denn die Fernwärmepreise enthalten 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 dem vorliegenden Referentenentwurf grundsätzlich mehr Transparenz in den Fernwärmemarkt bringen will 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 (S. 2). Damit soll der „Kunde bzw. Anschlussnehmer die Berechnung einfach nachvollziehen können“ (S. 35). „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. 63).

Der vorliegende Entwurf trifft weitreichende Regelungen zu Preisbestandteilen wie Energiepreisindizes oder zur Kündigung von Verträgen. Damit wird der Spielraum der freien Vertragsgestaltung eingeengt und das Verhältnis zwischen Energieanbietern und -abnehmern neu geregelt. Wir halten den erheblichen Umfang der vorgeschlagenen Regelungen in Hinblick auf die Transformation der Wärmeversorgung für gerechtfertigt. Wir begrüßen dabei, dass das BMWK erklärt, darauf zu achten, eine ausgewogene Abwägung der Belange aller Vertragsparteien vorzunehmen und keine Seite übermäßig zu belasten.

---

<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)

Neben der AVBFernwärmeV-Novelle ist das Thema der Kostenneutralität nach § 556c BGB i.V.m. der WärmeLV anzusprechen. 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 Pendanten einhergehen. Investitionsgestützte Modelle im Rahmen der Wärmelieferung werden hier gegenüber Eigenlösungen zur Wärmeerzeugung regulativ benachteiligt. Es droht, dass dieses Geschäftsmodell im Zuge der Wärmewende kaum mehr umsetzbar ist. 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 zurecht 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.

## B. Zusammenfassung

### § 1 Abs. 1:

- Kürzung des Wortlauts wie folgt: „Kürzung des Wortlauts wie folgt: „Die Verordnung ist entsprechend für die gewerbliche Lieferung von Wärme aus ~~einem Gebäudenetz~~ oder einer Wärmeerzeugungsanlage anzuwenden, die ~~jeweils~~ nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht.“

### § 1 Abs. 3:

- Wir begrüßen, dass Verträge in beidseitigem Einverständnis geschlossen werden können, die Regelungen enthalten, die von den Vorgaben der AVBFernwärmeV abweichen. Das ermöglicht Flexibilität in der Vertragsgestaltung.

### § 1b Abs. 1:

- **Nr. 5:** Streichung der Ausweisung der „durchschnittlichen Kilowattstunden pro Kilometer der Fernwärmetrasse pro Jahr“ (aber Beibehaltung der anderen Anforderungen an die Ausweisung der Netzverluste).
- **Nr. 8 b:** Ergänzung der Ausweisung der Treibhausgasemissionen je kWh (oder MWh).
- **Nr. 8 b:** Einleitung einer Vereinheitlichung der Bilanzierungsmethoden im Rahmen der EPBD-Umsetzung mit Festlegung auf die Carnot-Methode in der AVBFernwärmeV und weiteren Gesetzen (wie GEG, WPG, CO2KostenAufG / BEHG).
- **Nr. 8 c:** Klarstellung, was mit „anerkannten Regeln der Technik“ gemeint ist (z.B. indirekter Verweis auf § 22 GEG).
- Prüfen, ob die Transparenzvorgaben auf sog. allgemeine Wärmeversorgungsnetze i.S.d. § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz beschränkt werden können, um kleine geschlossene Netze auszunehmen.

### § 2 Abs. 3:

- Prüfen, ob die Anforderung, dass der Vertrag mindestens zwei mögliche Zahlungsweisen vorsehen muss, auf sog. allgemeine Wärmeversorgungsnetze

i.S.d. § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz beschränkt werden kann, um kleine geschlossene Netze von dieser Anforderung auszunehmen.

**§ 2a Abs. 1:**

- Ergänzung des Wortlauts: „Die Informationen nach § 1a müssen zu allen angebotenen Produkten die jeweiligen Angaben, einschließlich des Emissionsfaktors und des jeweiligen Primärenergiefaktors nach § 1a Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe c enthalten.“

**§ 3 Abs. 3:**

- Zur Nachweispflicht wurde ein möglichst unbürokratischer Weg gewählt.

**§ 24 Abs. 1:**

- Ausschluss der mehrfachen Weitergabe von treibhausgasemissions-bezogenen Kosten, wie im Referentenentwurf vorgeschlagen.

**§ 32 Abs. 1:**

- Aufnahme eines Verweises in der Norm oder der Begründung auf die Möglichkeit zu flexiblen Regelungen bei den Vertragslaufzeiten i.S.d. § 1 Abs. 3.
- Beginn der Vertragslaufzeit sollte der Lieferbeginn sein.

**§ 33 Abs. 3:**

- Ersatzlose Streichung des Abs. 3.

**§ 36 Abs. 1:**

- Es ist richtig, Unternehmen eine praktikable Übergangsfrist für die Anpassung ihrer Abläufe und Unterlagen zu geben. Diese wurde einheitlich auf 18 Monate angepasst.

**Schlichtungsstelle einrichten:**

- Einrichtung einer niedrighwelligen und auf entsprechende Streitfragen spezialisierten Schlichtungsstelle.

**Preisaufsicht auf Bundesebene etablieren:**

- Bundeseinheitliche Preisaufsicht einrichten, wie sie z.B. in Dänemark erfolgreich etabliert wurde, um die Akzeptanz der Fernwärme zu stärken.

## C. Stellungnahme

### 1. § 1 – Gegenstand der Verordnung, Begriffsbestimmungen

#### Zu Abs. 1

„(1) Soweit Fernwärmeversorgungsunternehmen für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung und für die Versorgung mit Fernwärme Vertragsmuster oder Vertragsbedingungen verwenden, die für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind (allgemeine Versorgungsbedingungen), sind die § 1a Absatz 2 sowie §§ 2 bis 34 anzuwenden. Diese sind, soweit Absatz 3 und § 35 nichts anderes vorsehen, Bestandteil des Versorgungsvertrages. **Die Verordnung ist entsprechend für die gewerbliche Lieferung von Wärme aus einem Gebäudenetz oder einer Wärmeerzeugungsanlage anzuwenden, die jeweils nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehen.**“

Der Satzteil „**Gebäudenetz** oder einer Anlage, die nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht“ in Satz 3 klingt wie eine Doppelung und wirft daher Fragen auf. Der Klarheit und Einfachheit halber kann unserer Ansicht nach verkürzt abgestellt werden auf „die gewerbliche Lieferung von Wärme aus einer Anlage, die nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht“.

#### Petitum

- Kürzung des Wortlauts wie folgt: „Die Verordnung ist entsprechend für die gewerbliche Lieferung von Wärme aus ~~einem Gebäudenetz~~ oder einer Wärmeerzeugungsanlage anzuwenden, die ~~jeweils~~ nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers **steht**.“



### Zu Abs. 3

„(3) Der Vertrag kann auch zu allgemeinen Versorgungsbedingungen abgeschlossen werden, die von den § 1a Absatz 2 sowie §§ 2 bis 34 abweichen, wenn das Fernwärmeversorgungsunternehmen einen Vertragsabschluss zu den allgemeinen Bedingungen dieser Verordnung angeboten hat und der Kunde mit den Abweichungen von den allgemeinen Bedingungen dieser Verordnung ausdrücklich einverstanden ist. ...“

„Im bisherigen Absatz 3 wird ein neuer Satz 2 eingefügt. Es ist Fernwärmeversorgungsunternehmen weiterhin möglich, mit einem Kunden einen Vertrag mit allgemeinen Versorgungsbedingungen zu schließen, welche von den Bestimmungen in der AVBFernwärmeV abweichen, soweit für den Kunden nachvollziehbar von den allgemeinen Bedingungen dieser Verordnung abgewichen wird und er damit ausdrücklich einverstanden ist. ...“ (S. 45)

Wir begrüßen, dass Verträge in beidseitigem Einverständnis geschlossen werden können, die Regelungen enthalten, die von den Vorgaben der AVBFernwärmeV abweichen. Das ermöglicht Flexibilität in der Vertragsgestaltung.

## 2. § 1b – Veröffentlichungspflichten

### Zu Abs. 1

<p>„(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist verpflichtet, ... zu veröffentlichen:</p> <p>...</p> <p>5. Informationen über die Netzverluste in Prozent, in Kilowattstunden sowie in <b>durchschnittlichen Kilowattstunden pro Kilometer der Fernwärmetrasse pro Jahr</b> als Differenz zwischen der Wärme-Netzeinspeisung und der nutzbaren Wärmeabgabe und die Angabe der gesamten Wärme-Netzeinspeisung im selben Zeitraum, wobei die Wärmeabgabe der vom Kunden und vom Fernwärmeversorgungsunternehmen für eigene Einrichtungen entnommenen Wärme entspricht,</p> <p>...</p> <p>8. verbraucherfreundlich und in angemessener Größe in grafisch visualisierter Form darzustellende Informationen über</p> <p>...</p> <p>b) die <b>mit dem Energiemix verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen</b>, wobei im Fall der Wärmeerzeugung in einer Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage die Zuordnung der Brennstoffemissionen für die Erzeugung der Wärme entsprechend der in DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Methode (<b>Carnot-Methode</b>), vorzunehmen ist, sowie</p> <p>c) den nach den <b>allgemein anerkannten Regeln der Technik</b> ermittelten Primärenergiefaktor des jeweiligen Wärmenetzes.</p>
--

Die neuen Transparenzvorschriften sind zu begrüßen.

**Zu Nr. 5:** Die Ausweisung der Netzverluste ist sinnvoll. Fraglich ist, ob die Angabe der „durchschnittlichen Kilowattstunden pro Kilometer der Fernwärmetrasse pro Jahr“ eine für den Verbraucher relevante Kenngröße darstellt. Gegebenenfalls kann diese Pflichtangabe gestrichen werden.

### Zu Nr. 8 b)

- Die Angabe der „mit dem Energiemix verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen“ ist sehr zu begrüßen und von großer Bedeutung für die Immobilienwirtschaft, um ihre eigenen Reportingpflichten erfüllen zu können. Es fehlt jedoch die Angabe der THG-Emissionen in Bezug auf die gelieferte Energiemenge (in kWh oder MWh). Diese Angabe ist für Immobilienunternehmen

wichtig, um ihren Nachhaltigkeitsberichterstattungspflichten (Reporting) nachkommen zu können.

- Zudem wird hier als Bilanzierungsmethode die Carnot-Methode vorgegeben. In unterschiedlichen Gesetzen werden aktuell unterschiedliche Methoden bestimmt – von Carnot über Stromgutschrift bis Finnische Methode. Aufgrund dieser fehlenden Einheitlichkeit werden verschiedene Datensätze anhand verschiedener Methoden errechnet, sodass ein hoher Aufwand und zugleich eine fehlende Vergleichbarkeit der Daten entsteht.

Wir regen daher an, im Zuge der EPBD-Umsetzung eine Vereinheitlichung der Bilanzierungsmethoden mit Festlegung auf die Carnot-Methode einzuleiten, um Bürokratie zu vermeiden und eine einheitliche und eindeutige Berichterstattung auf allen Ebenen zu etablieren.

#### **Zu Nr. 8 c)**

- Der kurze Hinweis auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Ermittlung der Primärenergiefaktoren ist unklar, insbesondere ob hierbei indirekt auf § 22 GEG verwiesen wird. Falls dem so wäre, sollte der Verweis auch entsprechend explizit aufgenommen werden.

Abschließend regen wir an, zu prüfen, ob die Transparenzvorgaben auf **sog. allgemeine Wärmeversorgungsnetze** beschränkt werden können. Zur Abgrenzung bietet sich die Definition in § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz an.<sup>5</sup> Dadurch kann die Bürokratie in **kleinen geschlossenen Netzen**, die ausschließlich zur Versorgung bestimmter Gebäude errichtet wurden, verringert werden. Nur bei allgemeinen Fernwärmenetzen, die ggf. erweitert werden (können) und an die sich weitere Abnehmer anschließen (können), sind die Transparenzvorschriften erforderlich. Bei kleinen geschlossenen Netzen würde der Aufwand der Datenbereitstellung nicht im angemessenen Verhältnis zum Nutzen stehen.

#### Petita

- **Nr. 5:** Streichung der Ausweisung der „durchschnittlichen Kilowattstunden pro Kilometer der Fernwärmetrasse pro Jahr“ (aber Beibehaltung der anderen Anforderungen an die Ausweisung der Netzverluste).

---

<sup>5</sup> <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-EWendGBEV3P2> „19. sind allgemeine Wärmeversorgungsnetze Wärmenetze, die der Verteilung von Wärme an Dritte dienen und von ihrer Dimensionierung nicht von vornherein nur auf die Versorgung bestimmter, schon bei der Netzerrichtung feststehender oder bestimmbarer Wärmeabnehmer im räumlichen Zusammenhang ausgelegt sind,“

- **Nr. 8 b:** Ergänzung der Ausweisung der Treibhausgasemissionen je kWh (oder MWh).
- **Nr. 8 b:** Einleitung einer Vereinheitlichung der Bilanzierungsmethoden im Rahmen der EPBD-Umsetzung mit Festlegung auf die Carnot-Methode in der AVBFernwärmeV und weiteren Gesetzen (wie GEG, WPG, CO2KostenAufG / BEHG).
- **Nr. 8 c:** Klarstellung, was mit „anerkannten Regeln der Technik“ gemeint ist (z.B. indirekter Verweis auf § 22 GEG).
- Prüfen, ob die Transparenzvorgaben auf sog. allgemeine Wärmeversorgungsnetze i.S.d. § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz beschränkt werden können, um kleine geschlossene Netze auszunehmen.

### 3. § 2 – Vertragsabschluss

#### Zu Abs. 3

„(3) Der Vertrag muss Bestimmungen zur Zahlungsweise enthalten und dabei mindestens zwei mögliche Zahlungsweisen vorsehen. Unterschiede bei Zahlungsarten oder Vorauszahlungssystemen müssen objektiv, diskriminierungsfrei und verhältnismäßig sein. ...“

Analog zu § 1a: Wir regen auch hier an, zu prüfen, ob die Vorgabe auf sog. „allgemeine Wärmeversorgungsnetze“ i.S.d. § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz begrenzt werden kann, bei denen die AGBs des Versorgers für neue Kunden bindend vorgegeben sind und der Kunde keine Möglichkeit hat, davon abzuweichen. Bei kleinen Netzen, die in der „Dimensionierung ... von vornherein nur auf die Versorgung bestimmter, schon bei der Netzerrichtung feststehender oder bestimmbarer Wärmeabnehmer im räumlichen Zusammenhang ausgelegt sind“ (§ 2 Nr. 19. Berliner Energiewendegesetz), verhandeln die Parteien individuell die Verträge und Bestimmungen und einigen sich ohnehin auf eine Zahlungsart – hier wäre die Vorgabe, eine zweite Zahlungsart festzulegen, nur zusätzliche Bürokratie ohne weiteren Nutzen.

#### Petition

- Prüfen, ob die Anforderung, dass der Vertrag mindestens zwei mögliche Zahlungsweisen vorsehen muss, auf sog. allgemeine Wärmeversorgungsnetze i.S.d. § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz beschränkt werden kann, um kleine geschlossene Netze von dieser Anforderung auszunehmen.

#### 4. § 2a – Vorgaben zur Vermarktung

##### Zu Abs. 1

„(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen kann unterschiedliche Wärmeprodukte und Versorgungsbedingungen anbieten. ... Die Informationen nach § 1a müssen zu allen angebotenen Produkten die jeweiligen Angaben, einschließlich des jeweiligen Primärenergiefaktors ... enthalten.“

„Derzeit operieren die Fernwärmeversorgungsunternehmen regelmäßig auf der Basis jeweils eines einheitlichen Fernwärmeproduktes. Eine dem Strom- und Gasmarkt vergleichbare Tarifvielfalt, etwa mit Blick auf die Vermarktung von Tarifen mit unterschiedlichen Anteilen erneuerbarer Energien, ist im Fernwärmebereich nicht verbreitet. § 2a Absatz 1 regelt daher die Option verschiedener Fernwärmeprodukte und Versorgungsbedingungen.“ ... „Kunden können zukünftig rechtssicher grüne Fernwärme beziehen. Es wird klargestellt, dass Versorger grüne Fernwärme mit eigenständigen Tarifen und Primärenergiefaktoren anbieten können. Durch den Bezug von Fernwärme aus neuen erneuerbaren Quellen zu einem höheren Preis als im herkömmlichen Tarif können z.B. Gewerbetunden einen weiteren Schritt zur Verringerung ihres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks unternehmen und Investitionen in die Erschließung grüner Fernwärmequellen durch den Versorger anreizen.“ (S. 51 - 52)

Wir begrüßen, dass künftig eine Tarifvielfalt im Fernwärmemarkt einziehen soll und dabei insbesondere auf grüne Fernwärmeverträge hingewiesen wird. Bei grüner Fernwärme ist für die Immobilienwirtschaft wichtig, dass die Fernwärme nicht über CO<sub>2</sub>-Kompensationszertifikate lediglich als "grün" gelabelt wird, sondern die tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen des eingesetzten Energieträgers herangezogen werden. Nur „echte“ grüne Fernwärme ist im Zuge der CSRD-Berichterstattung als grüne Energieversorgung anzuerkennen. Zusätzlich zum Primärenergiefaktor ist daher der Emissionsfaktor in kWh oder MWh anzugeben.

##### Petition

- Ergänzung des Wortlauts: „Die Informationen nach § 1a müssen zu allen angebotenen Produkten die jeweiligen Angaben, einschließlich **des Emissionsfaktors und** des jeweiligen Primärenergiefaktors nach § 1a Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe c enthalten.“

## 5. § 3 – Anpassung der Leistung

### Zu Abs. 1

„Die bislang in Absatz 1 vorgesehene Möglichkeit für den Kunden, seine Wärmeleistung jährlich ohne weiteren Nachweis bis zum Schwellenwert von 50 Prozent reduzieren zu können bleibt unverändert. Neu hinzu kommt in Satz 3 die Aufnahme einer Bagatellgrenze. Danach ist das Leistungsanpassungsrecht auf Fälle begrenzt, bei denen die begehrte Leistungsanpassung fünf oder mehr Prozent der tatsächlich vereinbarten Leistung beträgt.“ (Seite 66)

Immobilienbestandshalter verfolgen Dekarbonisierungsstrategien für ihre Portfolien und führen energiesparende Maßnahmen an ihren Gebäudebestand durch. Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen wird durch Preislenkungseffekte wie dem CO<sub>2</sub>-Preis sowie erwartbar höhere Kosten von dekarbonisierter Wärme noch verstärkt. Zudem werden durch die BEG-Förderungen für energetische Sanierungen staatliche Anreize gesetzt, den Energieverbrauch zu senken. Dazu kommen ordnungsrechtliche Verpflichtungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und in der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) für Immobilienbestandshalter, ihren Energieverbrauch zu reduzieren. Mit der Einführung von Mindesteffizienzstandards für Bestandsgebäude (MEPS) im Zuge der Novellierung der EPBD kommen auf Nichtwohngebäude Sanierungsverpflichtungen zu.

Daher ist es für die Immobilienwirtschaft sowie für die Mieterinnen und Mieter unerlässlich, eine Anpassung der Leistung während der langen Vertragslaufzeit vornehmen zu können, um die Wirtschaftlichkeit und die gesellschaftliche Akzeptanz der (teilweise verpflichtenden) Sanierungsmaßnahmen nicht zu gefährden und darüber hinaus Anreize für Energieeinsparmaßnahmen zu erhalten.

Gleichzeitig werden auch die Energieversorger durch das Wärmeplanungsgesetz (WPG) zu Investitionsmaßnahmen verpflichtet. Diese Neuinvestitionen bedürfen einer Planungssicherheit für die Energieversorger. Dies betrifft vor allem kleinere Bestandsnetze mit nur einem Wärmeerzeuger, welche von ihrer Dimensionierung von vornherein nur auf die Versorgung bestimmter Wärmeabnehmer ausgelegt sind.

Im vorliegenden Referentenentwurf wurde im Gegensatz zur aktuell geltenden Verordnung eine Bagatellgrenze bei der Reduzierung der Leistung eingeführt, während

vorherige Überlegungen aus dem im Sommer veröffentlichten Referentenentwurf verworfen wurden.

### **Zu Abs. 2 & 3**

„(2) Der Kunde kann eine Anpassung der Leistung, die eine Reduktion um mehr als 50 Prozent im Vergleich zur vertraglich vereinbarten Leistung darstellt, oder eine Kündigung des Versorgungsvertrages mit zweimonatiger Frist vornehmen, sofern der Wärmebedarf vollständig durch eine andere Wärmeversorgung in Erfüllung der Anforderung aus § 71 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes ersetzt wird. Der Nachweis nach Satz 1 kann durch Vorlage einer Unternehmererklärung nach § 96 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes und, soweit einschlägig, mittels Bestätigung nach § 96 Absatz 4 des Gebäudeenergiegesetzes erfolgen.“

Der Absatz 2 regelt eine Leistungsanpassung von mehr als 50% und die Kündigung des Versorgungsvertrages. In Absatz 3 wird den Energieversorgern ein Kündigungsschutz für neue Anschlüsse und Netze eingeräumt. Gleichzeitig ist im Vergleich zum letzten Referentenentwurf der §3 (5) zur Ausgleichszahlung bei Erst-Vertragslaufzeit nicht mehr enthalten. In dem Zusammenhang verweisen wir auf den zuvor unter §3 Abs. 1 beschriebenen grundlegende Sachverhalt.

Seitens des Gebäudeeigentümers ist gegenüber dem Fernwärmeversorgungsunternehmen ein Nachweis vorzulegen, wenn dieser eine Anpassung der Leistung, die eine Reduktion um mehr als 50 Prozent im Vergleich zur vertraglich vereinbarten Leistung darstellt, oder eine Kündigung des Versorgungsvertrages mit zweimonatiger Frist vornehmen möchte. „Der Nachweis kann durch Vorlage einer Unternehmererklärung nach § 96 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes und, soweit einschlägig, mittels Bestätigung nach § 96 Absatz 4 des Gebäudeenergiegesetzes erfolgen.“ Der ZIA begrüßt, dass hier ein möglichst unbürokratischer Weg gewählt wurde.



## 6. § 24 – Preisänderungsklauseln

Wir begrüßen die Klarstellungen bei den Preisänderungsklauseln. Preisänderungsklauseln sind oftmals 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>6</sup>

Durch die hälftige Aufteilung wurde eine grundsätzliche Klarstellung der Aufteilung geschaffen. Gleichzeitig sollte den Vertragsbeteiligten weiterhin Flexibilität ermöglicht werden. Dies sollte im Entwurf nachgeschärft werden.

Das Thema „höhere Investitionskosten in Anlagen für erneuerbare Energien und deren Refinanzierung“ sollte zudem angesprochen werden, da die Dekarbonisierung der Wärmenetze nicht allein über einen Brennstoffwechsel erfolgen wird. Die AVBFernwärmeV scheint nur die Arbeitspreis-Seite zu betrachten, nicht jedoch möglicherweise erforderliche Anpassungen der Grundpreise aufgrund von Investitionen in neue Anlagentechnik (z.B. Großwärmepumpen). Wichtig ist, dieses Thema verstärkt mit in die Debatte einzubeziehen.

---

<sup>6</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.

## Zu Abs. 1

„(1) Eine Preisänderungsklausel darf nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Fernwärmeversorgungsunternehmen (Kostenelement) als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt (Marktelement) angemessen berücksichtigt. Die Preisänderungsklausel muss eine Berechnungsformel zur rechnerischen Ermittlung der Preisänderung enthalten. Die Verwendung von Indizes im Rahmen der Preisänderungsklauseln ist sowohl für die Änderung des Gesamtpreises als auch der verschiedenen Preisbestandteile zulässig. Sofern Indizes beim Kostenelement genutzt werden, müssen diese die tatsächliche Kostenentwicklung des Fernwärmeversorgungsunternehmens mit angemessener Genauigkeit, insbesondere hinsichtlich der eingesetzten Energieträger und der jeweiligen Beschaffungsstruktur, abbilden. Das Marktelement wird in der Regel angemessen berücksichtigt, wenn hierzu auf den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Wärmepreisindex, Code CC13-771 Bezug genommen und Marktelement und Kostenelement in der Preisänderungsformel zu gleichen Teilen gewichtet werden. Die Berechnungsformel zur Ermittlung der Höhe der jeweiligen Preisänderungen muss

1. in allgemein verständlicher Form gefasst sein,
2. alle Berechnungsfaktoren vollständig und nachvollziehbar ausweisen sowie
3. eindeutige Verweise auf die Quellen gegebenenfalls darin verwendeter Indizes beinhalten.

Bei Anwendung der Preisänderungsklauseln ist der prozentuale Anteil des die Energieträgerkosten abdeckenden Preisfaktors an der jeweiligen Preisänderung verständlich gesondert auszuweisen. Hinsichtlich des Kostenelements ist die Weitergabe gesonderter Kosten für Treibhausgasemissionen ausgeschlossen, soweit diese bereits in den verwendeten Indizes berücksichtigt sind.

Wir begrüßen, dass

- Preisänderungsklauseln so auszugestalten sind, 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 (S. 64).

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

Wir begrüßen auch die Klarstellung zu der Weitergabe von CO<sub>2</sub>-Preisen, dass eine Doppel-Bepreisung ausgeschlossen ist: „Mit Satz 7 wird klargestellt, dass eine mehrfache Weitergabe von treibhausgasemissionsbezogenen Kosten im Kostenelement die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung nicht angemessen berücksichtigt. Die Weitergabe ist demnach ausgeschlossen, soweit diese Kosten bereits in den verwandten Indizes berücksichtigt sind.“

#### Petition

- Ausschluss der mehrfachen Weitergabe von treibhausgasemissions-bezogenen Kosten, wie im Referentenentwurf vorgeschlagen.

## 7. § 32 – Laufzeit des Versorgungsvertrages, Kündigung

### Zu Abs. 1

„(1) Die Laufzeit eines Versorgungsvertrages beträgt höchstens **zehn Jahre**. Wird der Versorgungsvertrag nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt, so gilt eine Verlängerung um jeweils **weitere fünf Jahre** als stillschweigend vereinbart. Bei einem Versorgungsvertrag mit einem Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuchs darf die stillschweigende Verlängerung jeweils zwei Jahre nicht übersteigen und muss ein Jahr im Voraus, unter Hinweis auf die Kündigungsmöglichkeit nach Satz 2, angekündigt werden.“

„In Absatz 1 werden die Vorgaben zu den Laufzeiten und Kündigungsfristen von Versorgungsverträgen angepasst. Hinsichtlich der Frage der Laufzeit und den Kündigungsfristen eines Fernwärmevertrages gilt es ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen den Interessen der Anbieter- sowie der Verbraucherseite** zu finden. Eine lange Laufzeit der Lieferverträge ist für die **Wirtschaftlichkeit der Wärmenetze** und eine **verlässliche Finanzplanung** der Fernwärmeversorgungsunternehmen, insbesondere bei Fernwärmeversorgungsunternehmen mit kleineren Strukturen, wichtig. Insbesondere zur **Absicherung von Anfangsinvestitionen** in ein Wärmenetz kommt der Möglichkeit zur Vereinbarung langer Vertragslaufzeiten große Bedeutung zu. In Satz 1 wird dementsprechend eine Erstlaufzeit der von höchstens **zehn Jahren** beibehalten, um den Unternehmen die notwendige Planungssicherheit hinsichtlich der Refinanzierung getätigter Investitionen zu geben“ (S. 82).

„Werden bestehende Verträge nicht innerhalb von 6 Monaten vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt, verlängern sie sich nach Satz 2 weiterhin um **weitere 5 Jahre**. [...] Bei **gewerblich genutzten Fernwärmeverträgen** überwiegt hingegen das Interesse beider Vertragsparteien an einer **planbaren Weiterführung** des bestehenden Vertrages“ (S. 82).

Die maximal zehnjährige Vertragslaufzeit ist insgesamt ein vertretbarer Kompromiss. Zurecht wird 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 in § 1 Abs. 3 vorgesehen, sodass unserer Lesart nach hier von der zehnjährigen Vertragslaufzeit in beidseitigem Einverständnis abgewichen werden kann.

Zur Klarstellung sollte in § 32 Abs. 1 oder in der Begründung zum Paragrafen nochmal auf diese Möglichkeit hingewiesen werden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass aktuell der Übergang von dem überwiegend fossilen in einen zunehmend auf erneuerbaren Energien basierenden Wärmemarkt stattfindet. Häufig werden die Investitionen in erneuerbare Energien-Systeme höher sein als für etablierte fossile Pendanten. Hierfür wäre eine Regelung sinnvoll, die das berücksichtigt.

Zusätzlich sollte aufgenommen werden, dass der **Beginn der Vertragslaufzeit** der **Lieferbeginn** sein sollte.

#### Petita

- Aufnahme eines Verweises in der Norm oder der Begründung auf die Möglichkeit zu flexiblen Regelungen bei den Vertragslaufzeiten i.S.d. § 1 Abs. 3.
- Beginn der Vertragslaufzeit sollte der Lieferbeginn sein.

## 8. § 33 – Einstellung der Versorgung, fristlose Kündigung

### Zu Abs. 4

„(4) Leitet der Kunde die an ihn gelieferte Fernwärme an seinen Mieter weiter, ist das Fernwärmeversorgungsunternehmen in Fällen des Absatzes 2 verpflichtet, den **Mieter** zeitgleich mit der Androhung der Einstellung nach Absatz 2 Satz 1 über den Zahlungsrückstand sowie die monatlichen Zahlungsverpflichtungen des Kunden und die mögliche Einstellung der Belieferung, Möglichkeiten zur Abwendung der Einstellung der Belieferung und die Voraussetzungen ihrer Wiederaufnahme nach Absatz 7 **zu informieren**. Absatz 2 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden. Die Information des Mieters kann durch einen deutlich sichtbaren Aushang im jeweiligen Gebäude oder durch Postwurfsendung erfolgen. Absatz 8 ist entsprechend anzuwenden.“

Hier wird eine Regelung gedacht für Einzelfälle, in denen Vermieter von Wohnraum ihren Zahlungsverpflichtungen für bezogene Fernwärme nicht nachgekommen sind, auf den gesamten vermieteten Wohnungsmarkt ausgeweitet. Für die gewerbliche Wohnungswirtschaft ist ein Zahlungsrückstand gegenüber dem Energieversorger für bezogene Energie sicherlich kein verbreitetes Problem. Während des Energiepreisschocks in Folge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine haben z.B. Vermieter mit ihren Mietern einvernehmlich Lösungen gefunden, Zahlungen in Form von Stundungen zu strecken. Sollte in dieser Konstellation ein Wohnungsunternehmen ebenfalls in Vorauszahlungsschwierigkeiten gegenüber seinem Energieversorger gekommen sein, wird auch hier eine Lösung im Einvernehmen zwischen diesen zwei Parteien gefunden worden sein. Uns ist nicht bekannt, dass in der Breite der Wohnungswirtschaft ein Zahlungsausfall gegenüber Energieversorgern eingetreten ist, sodass die Wärmeversorgung für die Mieter abgestellt werden musste. Wir sehen daher hier keinen Handlungsbedarf.

Fernwärmeunternehmen verfügen nicht über Mieterdaten, da diese nicht ihre Vertragsparteien sind (anders als beim Bezug von Strom und ggf. Gas). Vertragsparteien sind hier in der Regel der Gebäudeeigentümer und das Energieversorgungsunternehmen. Das Einbeziehen Dritter (hier: der Mieter) sehen wir nicht als erforderlich an. Eine bessere Lösung ist die **Einrichtung einer Schlichtungsstelle** bei Streitigkeiten zwischen Unternehmen oder der Weg über die Gerichte, um Ansprüche im Wirtschaftsverhältnis von Unternehmen geltend zu machen.

## Petita

- Ersatzlose Streichung des Abs. 4.
- Einrichtung einer Schlichtungsstelle für Unternehmen.

## 9. § 36 – Übergangsregelungen

### Zu Abs. 1

„(1) Diese Verordnung ist vorbehaltlich des Satzes 2 auch für Versorgungsverträge anzuwenden, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieser Verordnung] zustande gekommen sind, im Falle des § 1a jedoch erst **nach Ablauf eines Jahres** nach Inkrafttreten dieser Verordnung und im Falle des § 18 Absatz 2 Satz 4, § 24 Absatz 1 sowie des § 25 Absatz 1 **nach Ablauf von 18 Monaten** nach Inkrafttreten dieser Verordnung. § 32 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 sind nur auf Verträge anzuwenden, die **nach Ablauf eines Jahres** nach Inkrafttreten dieser Verordnung abgeschlossen wurden.“

„Absatz 1 Satz 1 enthält Übergangsregelungen für Versorgungsverträge, welche bereits vor Inkrafttreten der Verordnung zustande gekommen sind. Generell gilt die Verordnung auch für diese Bestandsverträge. Um einen Ausgleich zwischen den Interessen der Kunden (Verbraucherschutz) und den Interessen der Fernwärmeversorgungsunternehmen zu finden, werden für die Regelungen in § 1a, § 18 Absatz 2 Satz 4, § 24 Absatz 1, § 25 Absatz 1 sowie § 32 Absatz 1 Übergangsregelungen aufgenommen.“ (S. 70) „Hinsichtlich der Transparenzverpflichtungen in § 1a erscheint ein Zeitraum von bis zu einem Jahr nach Inkrafttreten dieser Verordnung angemessen“. (S. 71)

Es ist richtig, Unternehmen eine praktikable Übergangsfrist für die Anpassung ihrer Abläufe und Unterlagen zu geben. Diese wurde im Vergleich zum letzten Referentenentwurf vom Sommer ganzheitlich auf 18 Monate angepasst.

## **10. Schlichtungsstelle einrichten**

Der vorliegende Entwurf trifft weitreichende neue Vorgaben zur Vertragsgestaltung und zum Verhältnis von Fernwärmeanbietern und -abnehmern. An einigen Stellen gibt es noch unbestimmte Rechtsbegriffe, die – selbst bei Nachschärfungen am Verordnungstext – in der gelebten Praxis ausgelegt werden müssen. Um bei Streitigkeiten nicht unnötig und vorschnell den Rechtsweg einschlagen zu müssen, empfehlen wir die Einrichtung einer niedrigschwelligen und auf entsprechende Streitfragen spezialisierten Schlichtungsstelle.

## **11. Preisaufsicht auf Bundesebene etablieren**

Wir regen an eine bundeseinheitliche Preisaufsicht durch die Bundesnetzagentur zu schaffen, wie sie z.B. in Dänemark erfolgreich etabliert wurde, um die Akzeptanz der Fernwärme zu stärken.



## Ansprechpartner

### Dr. Joachim Lohse

Geschäftsführer

Tel.: +49 (0)30 2021 585 15

E-Mail: [joachim.lohse@zia-deutschland.de](mailto:joachim.lohse@zia-deutschland.de)

### Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-,

Energiepolitik und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 59

E-Mail: [wolfgang.saam@zia-deutschland.de](mailto:wolfgang.saam@zia-deutschland.de)

### Heiko Reckert

Senior Referent Energie- und

Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 54

E-Mail: [heiko.reckert@zia-deutschland.de](mailto:heiko.reckert@zia-deutschland.de)

### Jonathan Speer

Referent Energie- und

Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 31

E-Mail: [jonathan.speer@zia-deutschland.de](mailto:jonathan.speer@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

KLIMA, ENERGIE UND  
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

### ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

#### Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Website: <https://zia-deutschland.de>

#### Europabüro

3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft