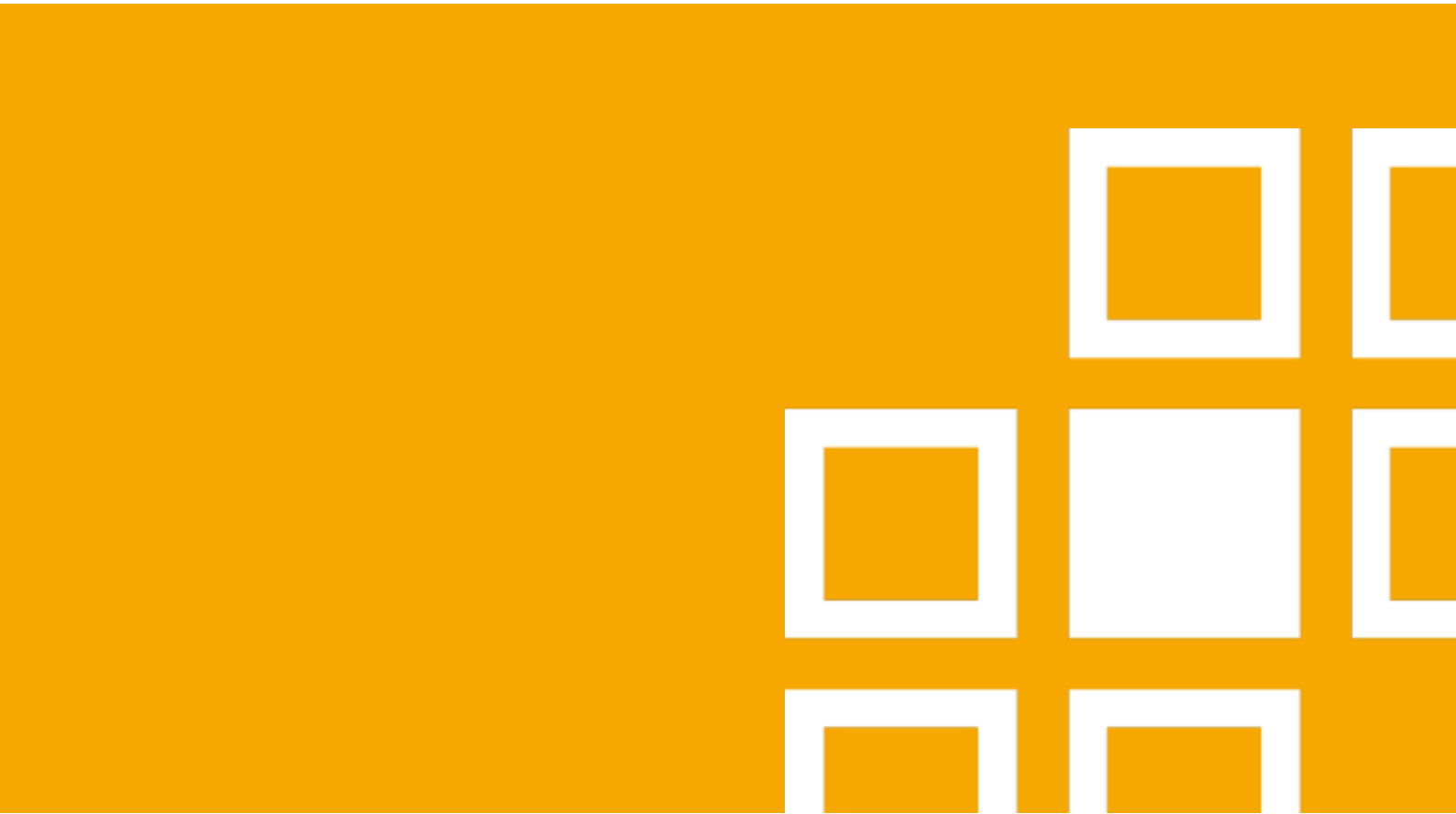


STELLUNGNAHME

Stand: 06.05.2026



Gesetz zur Änderung des Wärmeplanungsgesetzes

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

A. Zusammenfassung

Der ZIA begrüßt das Ziel der Novelle, durch maßvolle Anpassungen einen Beitrag zum Abbau bürokratischer Hürden zu leisten. Insbesondere die Einführung der „kleinen Wärmeplanung“ stellt hierbei eine Entlastung dar, durch die substanzielle Erleichterungen geschaffen und Verfahren beschleunigt werden. Darüber hinaus entspricht die Novelle in weiten Teilen langjährigen ZIA-Forderungen nach Entbürokratisierung, und praktikablen Fristen. Die Immobilienwirtschaft benötigt als zentraler Akteur bei der Erreichung der Klimaziele verlässliche und praktikable Rahmenbedingungen für langfristige Investitionsentscheidungen.

B. Einzelanmerkungen

Zu Artikel 1, Ziffer 2, § 3 Abs. 1 Nr. 17a – Definitionen Wärmenetz und Wärmenetzbetreiber

Der Referentenentwurf präzisiert die Definitionen von "Wärmenetz" als Einrichtung zur leitungsgebundenen Versorgung mit Wärme, die kein Gebäudenetz ist, und "Wärmenetzbetreiber" als Person, die die tatsächliche Herrschaft über das Wärmenetz ausübt. Der ZIA bewertet die Präzisierung positiv, da definitorische Klarstellungen Rechtssicherheit schaffen.

Zu Artikel 1, Ziffer 3, § 4 Abs. 4 und Ziffer 8, § 22a – Kleine Wärmeplanung für Gemeindegebiete mit 15.000 Einwohnern oder weniger

Der Referentenentwurf führt mit § 22a ein vereinfachtes Verfahren der "kleinen Wärmeplanung" für Kommunen mit bis zu 15.000 Einwohnern ein, wobei das geplante Gebiet grundsätzlich als dezentrales Versorgungsgebiet dargestellt werden soll. Der ZIA bewertet diese Vereinfachung als sachgerecht und begrüßt sie.

Kritisch ist jedoch die pauschale Standardausweisung als dezentrales Versorgungsgebiet ohne ausreichende Berücksichtigung vorhandener oder wirtschaftlich realisierbarer Wärmenetze. Eine undifferenzierte Gebietsausweisung birgt die Gefahr, dass langfristig suboptimale Versorgungslösungen entstehen. Bestandshalter vor Ort, die über wesentliche Expertise im Quartiersmanagement verfügen und durch die Abnahme größerer Wärmemengen zur erfolgreichen Umsetzung neuer Wärmenetze beitragen können, sollten daher bei der Planung einbezogen werden.

Darüber hinaus sollte die Möglichkeit geschaffen werden, bereits begonnene Planungen in das vereinfachte Verfahren zu überführen, um Doppelarbeit zu vermeiden. Die Möglichkeit zur gemeinsamen Planung mehrerer kleiner Kommunen im vereinfachten Verfahren sollte ebenfalls befördert werden.

Zu Artikel 1, Ziffer 4, § 10 und Anlage 1 – Datenerhebung und Aggregationsschwellenwerte

Der Referentenentwurf passt die Vorschriften zur Datenerhebung praxistauglicher aus und gestattet explizit die Verwendung von Wärmebedarfsdaten als vereinfachte Alternative. Aus Praktikabilitätsgründen werden Schwellenwerte von 50.000 kWh Jahresverbrauch und 35 kW thermischer Leistung eingeführt. Die erhobenen Daten sollen auch für die Umsetzungsphase zur Verfügung stehen.

Der ZIA bewertet den Rückgriff auf bereits vorliegende Daten grundsätzlich positiv, da dies der Forderung nach Entbürokratisierung entspricht. Die Verwendung von Energieausweisdaten ist zu unterstützen, wobei die fehlende zentrale Datenbankstruktur weiterhin zu kritisieren ist. Kritisch ist jedoch der ausschließliche Rückgriff auf Wärmebedarfsdaten zu bewerten, da diese modellierte oder statistisch abgeleitete Größen sind und die tatsächliche Verbrauchssituation unzureichend abbilden.

Die pauschalen Schwellenwerte sind im Kontext der Nachverdichtung problematisch, da sie atypische Gebäude falsch einordnen können – de facto werden Mehrfamilienhäuser undifferenziert als Einfamilienhäuser behandelt. Es ist daher sinnvoll, dass auch Verbrauchsdaten in Ergänzung zu Wärmebedarfsdaten heranzuziehen sind, sofern diese verfügbar sind.

Zu Artikel 1, Ziffer 7, § 21 Nr. 6 und § 21a – Planung der Kälteversorgung

Der Referentenentwurf führt eine verpflichtende Kälteversorgungsplanung für Städte mit mehr als 45.000 Einwohnern im Rahmen der Fortschreibung der Wärmeplanung ein und setzt damit Artikel 25 Absatz 6 der EU-Energieeffizienzrichtlinie um. Die planungsverantwortliche Stelle ermittelt den zukünftigen Bedarf an aktiver Kälteerzeugung und zeigt auf, wie dieser mit ausschließlich aus erneuerbaren Energien erzeugter Kälte gedeckt werden kann. Der ZIA bewertet die Einführung der Kälteplanung als grundsätzlich sinnvolle Maßnahme.

Zu Artikel 1, Ziffer 10, § 24 – Veröffentlichung und Übermittlung von Ergebnisdaten

Der Referentenentwurf verpflichtet planungsverantwortliche Stellen, die Daten aus Wärmeplänen in einem standardisierten Datenformat über einen Datenraum an das Bundesministerium zu übermitteln, wobei die Länder bereits erstellte Wärmepläne nachträglich in maschinenlesbarer Form übermitteln müssen. Der ZIA begrüßt die Veröffentlichung aller beschlossenen Wärmepläne durch eine zuständige Stelle ausdrücklich. Diese Verpflichtung erleichtert die Arbeit von bundesweit tätigen Betreibern von Gebäuden, Wärme- und Kälteerzeugern erheblich und bietet der Landesbehörde bessere Vergleichbarkeit sowie die Möglichkeit der Konsolidierung von Wärmeplanungen.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 30 2021 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Marianne Pieper

Referentin Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 30 2021 585 16

E-Mail: marianne.pieper@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 mehr als 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 mit Präsenz in Brüssel – 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

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

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

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

