BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

c/o Immobilienverband Deutschland
IVD Bundesverband e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Dirk Wohltorf
BID-Vorsitzender
und IVD-Präsident

Kontakt über:

[redacted]

Lobbyregister-Nummer: R002393
Steuer-Nummer: 205/5782/1426

www.bid.info

BID c/o IVD Bundesverband e.V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin

[redacted]

Berlin, den 17. November 2026

Wärmenetzpaket: Investitionen in Dekarbonisierung und Fernwärme nicht gefährden

[redacted],

am 26. August 2026 hat die Bundesregierung die Eckpunkte zum Wärmenetzpaket beschlossen. Darin findet sich ein Prüfauftrag, wonach bei Anwendung der modifizierten Kostenneutralität geprüft werden soll, ob Kappungsgrenzen bei Modernisierungsmieterhöhungen sowie die ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 50 Cent je Quadratmeter abgesenkt werden sollen.

Die Mitglieder der BID – Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland – investieren jährlich erhebliche Summen in die Dekarbonisierung ihrer Bestände, in energetische Sanierungen sowie in die Umstellung auf klimaneutrale Wärmeversorgungssysteme. Fernwärme ist dabei insbesondere in urbanen Räumen ein zentraler und politisch ausdrücklich gewollter Dekarbonisierungspfad.

Vor diesem Hintergrund sehen wir bei dem folgenden Passus im Eckpunktepapier gravierende Probleme, vor allem in Hinblick auf neue Hemmnisse für Investitionen, die einer kosteneffizienten Umsetzung der Wärmewende abträglich wären.

„Kostenneutralitätsgebot:
…
Wir werden im Gesetzgebungsverfahren prüfen, ob die Kappungsgrenzen aus § 559 Abs. 3a BGB und die ortsübliche Vergleichsmiete bei der Anwendung von § 558 BGB um bis zu 50ct/qm herabgesetzt werden, um eine Vergleichbarkeit mit der Kostenbelastung des Mieters herzustellen, für den Fall, dass der Vermieter selbst eine neue Heizungsanlage einbaut und betreibt.“

Sollte dieser Prüfauftrag Eingang in den Referentenentwurf finden, kann dies die Wirtschaftlichkeit von Fernwärmeanschlüssen und energetischen Sanierungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigen. Betroffen wären insbesondere energetisch schlechtere Gebäude mit den größten Dekarbonisierungs-potenzialen, in denen Mieter wohnen, für die Wärmekosten eine erhebliche Belastung sind. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft besteht die Gefahr, dass

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Investitionen in Fernwärmeanschlüsse und Heizungsmodernisierungen erschwert oder zunehmend wirtschaftlich nicht mehr darstellbar werden.

Wir befürchten Verzögerungen bei der Wärmewende, zusätzliche Investitionskosten durch Zwischenlösungen sowie Einschränkungen bei der Refinanzierung klimarelevanter Investitionen, sollte es zu solchen gravierenden Anpassungen im BGB kommen. Daher plädieren wir nachdrücklich dafür, diesen Prüfauftrag nicht in das Wärmenetzgesetz zu überführen.

Sollte die Bundesregierung diesen Prüfauftrag dennoch weiterverfolgen, benötigt es frühzeitig Klarheit über Reichweite, Anwendungsbereich und praktische Auswirkungen der Regelung. Vor diesem Hintergrund bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Zielrichtung und Höhe der Absenkung
Sollen damit die allgemeinen Kappungsgrenzen bei Modernisierungen für den Fall, dass der Vermieter die Heizungsanlage selbst einbaut und betreibt, generell von derzeit 2,00 Euro bzw. 3,00 Euro auf dann 1,50 Euro bzw. 2,50 Euro pro Quadratmeter abgesenkt werden?

2. Betroffene Kappungsgrenzen
Bezieht sich dieser Prüfauftrag zur Absenkung explizit auf die allgemeinen Kappungsgrenzen des § 559 Abs. 3a BGB (2,00 €/m² bzw. 3,00 €/m²) oder ist hiermit (auch) eine Veränderung der im Mietrecht verankerten besonderen 0,50-€/m²-Grenze für Heizungsmodernisierungen gemeint?

3. Ortsübliche Vergleichsmiete
Wie ist der Verweis auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu verstehen? Bedeutet dies, dass der ermittelte Wert des örtlichen Mietspiegels für die betroffene Wohnung nach der Ermittlung fiktiv um bis zu 0,50 Euro/m² gemindert werden muss?

4. Anwendungsbereich
Bezieht sich dieser Prüfauftrag ausschließlich auf Fälle, in denen eine Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung (Contracting/Fernwärme) stattfindet, oder soll die Absenkung für alle Modernisierungsmaßnahmen gelten, also auch bei einem klassischen Heizungstausch durch den Vermieter ohne Wechsel des Versorgungsmodells?

5. Reichweite des Ausschlusses von Modernisierungsmieterhöhungen
a) Bezieht sich der beabsichtigte Ausschluss der Modernisierungsmieterhöhung lediglich auf Kostenkomponenten, die ohnehin bereits über den Grund- oder Arbeitspreis eines externen Wärmelieferanten refinanziert werden?

b) Oder sollen im Rahmen dieses Prüfauftrags auch genuin eigenfinanzierte, gebäudeseitige Maßnahmen nach §§ 559, 559e BGB von der Umlagefähigkeit ausgeschlossen beziehungsweise in die Absenkung einbezogen werden? Gemeint sind hierbei u.a.:

1. Hydraulischer Abgleich und planerische Leistungen
2. Fundamente, Schallschutzmaßnahmen und elektrische Netzanschlussverstärkungen (z. B. für Wärmepumpen)
3. Hausübergabestationen (ÜST) sowie Verbindungs- und Peripherieleitungen auf dem Grundstück bis zur ÜST
4. Erneuerung von Heizkörpern, raumweisen Anschlussleitungen und Systemen zur Warmwasserbereitung
5. Aufbau eines kompletten Sekundärnetzes (z. B. bei der Zentralisierung von Gasetagenheizungen)

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Unabhängig von der Beantwortung der vorstehenden Fragen möchten wir nochmals betonen, dass zusätzliche Einschränkungen bei Modernisierungsmieterhöhung, Kappungsgrenzen oder ortsüblicher Vergleichsmiete das Risiko bergen, Investitionen in die Wärmewende und in Sanierungen erheblich zu beeinträchtigen.

Für Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

Vielen Dank und mit besten Grüßen

[redacted]

Dirk Salewski
BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e. V.

Axel Gedaschko
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e. V. (GdW)

Dirk Wohltorf
Immobilienverband
Deutschland IVD Bundes-
verband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachver-

[redacted]

Sylvia Pruß
Verband der Immobilien-
verwalter Deutschland e. V.
(VDIV Deutschland)

Jens Tolckmitt
(Hauptgeschäftsführer)
Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp) e. V.

Iris Schöberl
Zentraler Immobilien
Ausschuss (ZIA) e. V.

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss