



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Wärmenetzkpaket erleichtert Ausbau und stärkt Preistransparenz

Kabinett beschließt Eckpunkte für ein neues Wärmenetzgesetz – Markt- und Rechtsrahmen für Fernwärme wird neu geordnet

27.08.2026 Fachinformation

Das Bundeskabinett hat Eckpunkte für ein „Wärmenetzkpaket“ beschlossen. Ziel ist ein moderner, kohärenter Rechtsrahmen, der den Aus-, Um- und Neubau von Wärmenetzen zur Dekarbonisierung beschleunigt, Planungssicherheit erhöht und Preistransparenz stärkt. Die Eckpunkte bereiten ein neues Wärmenetzgesetz vor und wurden im Dialog mit Stakeholdern erarbeitet.

Rechtsrahmen und Verfahren

AVBFernwärmeV und FFVAV werden in einem Mantelgesetz in ein neues Wärmenetzgesetz überführt; beide Verordnungen werden aufgehoben. Vorgaben im BGB – insbesondere § 556c BGB – werden angepasst.

Das Wärmenetzgesetz soll grundsätzlich gleichermaßen für Fernwärme und Contracting anwendbar sein; für Betriebsführungscontracting wird die Anwendbarkeit geprüft.

Preisänderung und Preisanpassung

Preisänderungsklauseln bleiben als Kosten- und Marktelement grundsätzlich bestehen; die Nutzung von Gas-Börsenindizes im Marktelement wird ausgeschlossen.

Zusätzlich wird die Möglichkeit geschaffen, Preisänderungsklauseln an der tatsächlichen Kostenstruktur auszurichten; Kostensenkungen sind zugunsten der Kunden zu berücksichtigen.

Ein gesetzlicher Rahmen für einseitige Preisanpassungen ermöglicht die Anpassung von Ausgangspreisen (AP0/GP0) sowie die Änderung von Indizes und Gewichtungen, wenn in Maßnahmen zur Dekarbonisierung oder in netzausbaubedingte Maßnahmen zur Dekarbonisierung investiert wird.

Bei Änderung des Erzeugungsmixes besteht eine Pflicht zur Anpassung der Preisänderungsklausel. Preiserhöhungen sind mit angemessener Frist anzukündigen und dürfen erst ab Inbetriebnahme neuer Anlagen wirksam werden.

Bei einseitiger Erhöhung der Ausgangspreise besteht ein Sonderkündigungsrecht der Kunden. Angemessene Abschreibungszeiträume entsprechend der Nutzungsdauer sind zu berücksichtigen.

Leistungsanpassungsrecht

Bei Effizienzmaßnahmen, Einsatz erneuerbarer Energien oder Überdimensionierung kann – jeweils nach Energieberatung – eine Reduktion der vertraglichen Leistung verlangt werden.

Im Fall der Überdimensionierung ist das Recht auf Leistungsanpassung auf die ersten drei Vertragsjahre begrenzt. Eine spätere Erhöhung ist nur einvernehmlich möglich.

Zur Wahrung des Interessenausgleichs sind Sonderregelungen für kleine Netze und besondere Abnahmesituationen vorgesehen; Ablehnung ist zulässig, wenn ein definierter Schwellenwert unterschritten würde.

Sonderkündigungsrecht

Das Sonderkündigungsrecht wird auf Fälle begrenzt, in denen das Wärmenetz die Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes für Wärmenetze nicht erfüllt und die Wärmeleistung vollständig durch erneuerbare Energien ersetzt wird.

Der Nachweis des ausschließlichen Einsatzes erneuerbarer Energien ist erforderlich.

Bei Kündigung innerhalb der ersten zehn Jahre nach Erstvertragsschluss kann das Wärmeversorgungsunternehmen einen angemessenen Ausgleich für kundenspezifische, noch nicht abgeschriebene Investitionen verlangen (unter Anrechnung geleisteter Zuschüsse und Hausanschlusskosten).

Transparenz, Aufsicht und Schlichtung

Eine verpflichtende Preistransparenzplattform bei einer Bundesbehörde wird eingeführt. Wärmeversorgungsunternehmen veröffentlichen Preise, Tarifstrukturen und Strukturparameter und aktualisieren diese mindestens jährlich.

Der bürokratische Aufwand soll durch Wegfall/Bündelung bestehender Meldepflichten und einheitliche Daten- und Berichtsstandards sinken; Ausnahmen sind z. B. für kleine Netze (Gebäudenetze) vorgesehen. Die Plattform erfüllt zugleich EU-Transparenzanforderungen und erleichtert Auswertungen der BEW.

Eine ex-post-Preisaufsicht auf Bundesebene wird etabliert. Unternehmen legen regelmäßig Preis- und zentrale Kostenbestandteile offen; auf Wunsch sind Vorabprüfungen und Genehmigungen geplanter Investitionen, Netzausbauvorhaben sowie Preisstrukturen/-änderungen möglich. Verzahnung mit GWB-Mechanismen und zivilgerichtlicher Überprüfung ist vorgesehen.

Eine branchenspezifische Verbraucherschlichtungsstelle wird im Verantwortungsbereich des BMWV eingerichtet.

Mietrechtliche Anpassungen (Kostenneutralität) und Übergang

Das Kostenneutralitätsgebot (§ 556c BGB/WärmeLV) wird modifiziert: Bei erheblichen Investitionen des Vermieters oder eines Dritten in die Änderung der Heizungsanlage (z. B. Anschluss an ein Wärmenetz, Errichtung einer neuen Anlage) ist eine monatliche Mehrbelastung bis zu 0,50 €/m² Wohnfläche zulässig. Fehlt eine erhebliche Investition (z. B. beim Betriebsführungscontracting), bleibt es beim bisherigen Gebot.

Der Anwendungsbereich des § 556c BGB und der WärmeLV wird auf sich selbst versorgende Mieter (insb. Gasetagenheizungen) erstreckt.

Gilt die modifizierte Kostenneutralität, ist für die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung eine Modernisierungsmieterhöhung nach §§ 559, 559e BGB ausgeschlossen.

Im Gesetzgebungsverfahren wird geprüft, ob Kappungsgrenzen nach § 559 Abs. 3a BGB und die ortsübliche Vergleichsmiete bei § 558 BGB um bis zu 0,50 €/m² abgesenkt werden, um eine Vergleichbarkeit der Belastung herzustellen.

Die Reform wird 2030 evaluiert.

Grundsätzlich sollen auch bestehende Verträge unter den neuen Rechtsrahmen fallen; Ausnahmen gelten, wenn die Ausübung eines Rechts an Fristen gebunden ist (z. B. Leistungsanpassungsrecht).

Einordnung / Relevanz für die Wohnungswirtschaft

- Erleichterter Anschluss und Nachverdichtung von Wärmenetzen im Bestand durch Anpassung des Kostenneutralitätsgebots; Potenzial zur Beschleunigung von Dekarbonisierungsmaßnahmen in Quartieren.
- Höhere Planungs- und Investitionssicherheit durch klaren Rechtsrahmen, ex ante Genehmigungsoptionen und definierte Preisanpassungsmechanismen.
- Relevanz für Bestände mit Gasetagenheizungen: Ausweitung des Anwendungsbereichs erleichtert die rechtssichere Umstellung auf Fernwärme.
- Erforderlich sind angepasste Vertrags- und Prozessgestaltungen (u. a. Leistungsanpassungsrecht, Sonderkündigungsrecht, Nachweisführung, Kompensationsmechanismen) sowie ein strukturiertes Daten- und Berichtswesen zur Erfüllung künftiger Transparenz- und Aufsichtspflichten.
- Wechselwirkungen mit Mietenrecht und Betriebskosten: Berücksichtigung der zulässigen Mehrbelastung bis 0,50 €/m² monatlich, Ausschluss der Modernisierungsumlage für die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung und ggf. künftige Absenkung relevanter Kappungsgrenzen.
- Strategische Bedeutung für die Wärmeplanung auf Unternehmens- und Kommunalebene: Identifikation geeigneter Gebiete für Fernwärme, Abstimmung mit Versorgern, Nutzung von BEW- und weiteren Förderinstrumenten.

Pressemitteilung des BMWF vom 26.8.2026:

<https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2026/08/20260826-eckpunkte-waermenetzpaket.html>

Downloads

regierungsentwurf-zum-eeg-2027-eckpunkte-zum-waermenetzpaket	219.74 KB PDF
gdw-pressemitteilung-26.8.2026	116.95 KB PDF

<https://bbu.de/beitraege/waermenetzpaket-erleichtert-ausbau-und-staerkt-preistransparenz>