

# Stellungnahme

---

## Stakeholderdialog zu § 556c BGB und Wärmelieferverordnung

08.Mai 2026

## Präambel

Der BFW bedankt sich für die Einladung zum Stakeholderdialog am 13.05.2026 und für die Gelegenheit zur Beantwortung der Fragen zu § 556c BGB und der Wärmelieferverordnung.

## Anlass der Reform

### **1. Welche Auswirkungen hatte die Einführung des Kostenneutralitätsgebots im Jahr 2013 auf den Ausbau der Fernwärme und konkret den Anschluss vermieteter Bestandsgebäude an Wärmenetze? Liegen Ihnen Daten dazu vor, wie häufig Vermieter aufgrund des § 556c BGB und der WärmeLV von einer Umstellung der bisherigen Beheizung hin auf die Wärmelieferung Abstand nehmen?**

Die Einführung des Kostenneutralitätsgebots im Jahr 2013 (§ 556c BGB i. V. m. WärmeLV) hat sich in der praktischen Anwendung als zentrales strukturelles Hemmnis für den Ausbau von Fernwärme und für den Anschluss vermieteter Bestandsgebäude an Wärmenetze erwiesen.

Anstelle des gesetzlich intendierten Ausbaus hat die Regelung dazu geführt, dass wirtschaftlich und klimapolitisch gebotene Investitionen im Mietwohnungsbestand vielfach unterbleiben. Der Fernwärmeausbau konzentriert sich daher überwiegend auf Neubau, während der Bestand in weiten Teilen nicht erreicht wird.

### **Begründung**

Die gesetzliche Zielverfehlung ist unstrittig und wird durch eine Vielzahl von Studien, Marktanalysen und Stellungnahmen aus Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie der rechts- und wirtschaftswissenschaftlichen Literatur nachgewiesen.

Es zeigt sich, dass die WärmeLV keine relevante Marktdynamik im Bestand ausgelöst hat. Der Anteil tatsächlich realisierter Umstellungen auf gewerbliche Wärmelieferung ist gering. Nach Branchenangaben (z.B. vedec) konnten zuletzt nur rund 17 % der angefragten Projekte umgesetzt werden. Dies steht in einem deutlichen Missverhältnis zu den politisch formulierten Ausbauzielen für Wärmenetze und verdeutlicht das strukturelle Umsetzungsdefizit.

Es besteht ein grundlegender systemischer Zielkonflikt mit der Energie- und Klimapolitik. Während Gebäudeenergiegesetz/ Gebäudemodernisierungsgesetz und Wärmeplanungsgesetz den Umstieg auf erneuerbare Wärme zwingend vorgeben, verlangt das Mietrecht gleichzeitig eine kostenneutrale Umsetzung gegenüber fossilen Bestandskosten. Dieser Widerspruch führt dazu, dass klimapolitisch notwendige Maßnahmen mietrechtlich vielfach nicht umsetzbar sind.

Das Kostenneutralitätsgebot ist das zentrale Investitionshindernis, weil die Kosten der gewerblichen Wärmelieferung die bisherigen Kosten der fossil geprägten Eigenversorgung nicht überschreiten dürfen. Dem Kostenvergleich liegt ein methodisch rückwärtsgewandter Ansatz zugrunde, der die zukunftsgerichteten politischen Klimaziele und den politisch gewollten Paradigmenwechsel von Energieeffizienz zu Emissionseffizienz ausblendet.

Die Wirtschaftlichkeit neuer, häufig kapitalintensiver, jedoch klimafreundlicher Systeme wird an historischen Kosten fossiler Bestandsanlagen gemessen. Das passt nicht zusammen. Zukunftsgerichtete Kostenentwicklungen und die Vermeidung von umweltschädlichen Treibhausgasen bleiben unberücksichtigt. Dies führt zu einer systematischen gesetzlichen Verzerrung zulasten klimafreundlicher Wärmeversorgung.

Daneben entsteht ein ökonomischer Systembruch zwischen Investition und Refinanzierung. Während Vermieter bei eigener Modernisierung über die Mieterhöhung nach Modernisierung Investitionskosten teilweise weitergeben können, ist dies bei der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung gerade nicht möglich. Eine Mieterhöhung für die eigenen Investitionen vor und bei Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung ist ausgeschlossen. Diese Ungleichbehandlung entzieht der Wärmelieferung ihre wirtschaftliche Grundlage und führt dazu, dass Investitionen unterbleiben oder in alternative Maßnahmen gelenkt werden.

Die Investitionsbelastung des Vermieters bei Umstellung auf Wärmenetze besteht z.B. in folgenden Positionen:

- Hausanschlusskosten / Netzanschlusskosten (inkl. Baukostenzuschüsse)
- Hausübergabestation / Wärmetauscheranlage
- Rückbau bestehender Heiztechnik (z. B. Gaszentralheizung)
- Anpassung der Gebäudeverteilung (Hydraulik, Leitungsdimensionierung)
- Bauliche Begleitmaßnahmen (z. B. Platzbedarf, technische Räume)

Diese Investitionen können im Falle der Eigenversorgung grundsätzlich als Mieterhöhung geltend gemacht werden (über § 559 BGB), bei gewerblicher Wärmelieferung hingegen nicht.

Die Regelung führt zu einer Marktverengung. Wärmeliefermodelle sind faktisch auf größere Bestände und institutionelle Eigentümer beschränkt, während kleinere und mittlere Vermieter strukturell ausgeschlossen werden. Erfahrungswerte zeigen, dass Contracting in größerem Umfang praktisch nur bei großen Bestandshaltern verbreitet ist, während kleinere Eigentümer kaum partizipieren. Damit bleibt ein erheblicher Teil des Wohnungsbestands von der Transformation ausgeschlossen.

### **Vorschläge**

Vor dem Hintergrund dieser strukturellen Fehlwirkungen ist eine grundlegende Neujustierung des Rechtsrahmens erforderlich. Ziel muss es sein, die Transformation hin zu klimaneutraler Wärmeversorgung im Mietwohnungsbestand rechtlich und wirtschaftlich tragfähig zu ermöglichen, ohne den notwendigen Mieterschutz aufzugeben.

Nur wenn die gewerbliche Wärmelieferung für Vermieter wirtschaftlich attraktiv ist und die Nebenkostenbelastung für Mieter begrenzt und kalkulierbar ist, wird ein Vermieter motiviert sein, auf gewerbliche Wärmelieferung einschl. Fernwärme umzustellen. Für die Schaffung der hierfür erforderlichen Planungssicherheit sind die Wärmelieferanten in der Verantwortung. Anderenfalls wird sich an der aktuellen Situation nichts ändern.

**Hieraus ergeben sich für gesetzliche Anpassungen nachfolgende Eckpunkte:**

- Abkehr vom starren Kostenneutralitätsprinzip / Aufhebung, hilfsweise Öffnung des Kostenneutralitätsgebots: Die Umlagefähigkeit der Wärmelieferkosten darf nicht mehr strikt davon abhängig sein, dass die bisherigen Kosten nicht überschritten werden. Hilfsweise muss zumindest ein tragfähiger Mehrkostenkorridor definiert werden.
- Investitionsbezogene Mieterhöhung: Herstellung von Regelungsgleichheit zwischen Eigenversorgung und gewerblicher Wärmelieferung. Bei der Umstellung auf klimafreundliche Wärmelieferung muss eine Mieterhöhung für Investitionskosten des Vermieters ermöglicht werden.
- Schaffung eines Regelungssystems, das Investitionen ermöglicht und gleichzeitig sicherstellt, dass die Kosten der gewerblichen Wärmelieferung nicht zum Kostentreiber für Vermieter und Mieter werden.

**2. Liegen Daten dazu vor, wie viel Prozent der Gebäude, die an ein bestehendes Fernwärmenetz angeschlossen werden könnten, tatsächlich mit Fernwärme versorgt werden?**

Eine exakte, bundesweit belastbare Kennzahl, die den Anteil der tatsächlich angeschlossenen Gebäude im Verhältnis zum technisch anschließbaren Gebäudebestand ausweist, liegt weiterhin nicht vor.

Allerdings existiert eine hinreichend belastbare Kombination aus Bestandsdaten und Potenzialstudien, die eine klare fachliche Einordnung ermöglicht: Der tatsächliche Versorgungsgrad liegt aktuell bei etwa 14 – 16 % der Gebäude bzw. Haushalte, während das technisch und ökonomisch realisierbare Potenzial je nach Studie deutlich darüber liegt und perspektivisch Werte von etwa 30 % bis über 50 % erreichen kann.

Der Ist-Wert ist seit Jahren relativ stabil und spiegelt die tatsächliche Marktdurchdringung im Gebäudebestand wider. Regional ist die Versorgung stark differenziert: In großen Städten erreichen einzelne Netze Anschlussquoten von über einem Drittel der Gebäude, während in anderen Regionen nur sehr geringe Anteile bestehen (siehe auch [Statista](#) , [EU-Kommission](#))

Daraus folgt: Der heute realisierte Anschlussgrad bleibt deutlich hinter dem erschließbaren Potenzial zurück.

Demgegenüber zeigen zahlreiche Studien, dass das Potenzial deutlich höher liegt. Modellierungen des Fraunhofer-Instituts kommen zu dem Ergebnis, dass der Anteil von Fernwärme an der Gebäudeversorgung langfristig, abhängig von Netzausbau, Anschlussraten und Gebäudestruktur, zwischen etwa 17 % und 52 % liegen kann. Der aktuelle Marktanteil kann sich danach mindestens verdoppeln oder sogar verdreifachen, wenn die Rahmenbedingungen entsprechend angepasst werden (siehe auch [Fraunhofer](#)).

Diese Diskrepanz wird durch Ausbauziele und tatsächliche Anschlusszahlen weiter bestätigt. Politisch angestrebt ist eine Größenordnung von rund 100.000 neu angeschlossenen Gebäuden pro Jahr, während aktuell lediglich etwa 25.000 bis 35.000 Gebäude jährlich neu angeschlossen werden. Damit bleibt der Ausbau deutlich hinter dem erforderlichen Tempo zurück, um das vorhandene Potenzial auszuschöpfen.

### **Vorschlag**

Für eine sachgerechte Bewertung des Fernwärmeausbaus und für eine zielgenaue Regulierung ist es erforderlich, die vorhandene Datenbasis systematisch zu erweitern und zu vereinheitlichen.

Im Mittelpunkt sollte künftig eine differenzierte Betrachtung stehen, die nicht nur den Versorgungsgrad, sondern ausdrücklich auch das tatsächliche Ausschöpfungspotenzial bestehender Netzinfrastruktur erfasst.

Dazu ist es notwendig, die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung, Netzinfrastruktur-Daten und Gebäudedaten so zu verknüpfen, dass belastbare Aussagen über Anschlussmöglichkeiten und tatsächliche Nutzung getroffen werden können. Auf dieser Grundlage lassen sich auch regulatorische Hemmnisse, insbesondere im Mietrecht, empirisch belegen und zielgerichtet adressieren.

Der Gesetzgeber sollte die bestehende Datengrundlage im Kontext der Wärmeplanung und Energiepolitik gezielt erweitern und standardisieren: Es ist danach eine bundesweit einheitliche Systematik mit Kennziffer zum Ausschöpfungsgrad vorhandener Wärmenetze einzuführen, mit der Kommunen und Netzbetreiber regelmäßig erfassen und berichten, welche Gebäude sich im Einzugsbereich bestehender Wärmenetze befinden, welche davon technisch und wirtschaftlich anschließbar sind und welcher Anteil tatsächlich angeschlossen ist.

### **Kostenbelastung der Mietvertragsparteien**

#### **3. Liegen Daten dazu vor, in welchem Ausmaß das Kostenneutralitätsgebot nicht eingehalten werden kann und welcher Anteil der Kosten durch Vermieter zu tragen wäre?**

Eine bundesweit statistisch ausgewiesene Kennzahl zum „durchschnittlichen Verfehlungsgrad“ der Kostenneutralität liegt nicht vor.

Die vorhandene Studien- und Marktdatenlage ist jedoch hinreichend eindeutig: Das Kostenneutralitätsgebot wird in der Praxis in einem Großteil der Fälle nicht erreicht, und die Umsetzung wirtschaftlich sinnvoller Wärmelieferlösungen wäre regelmäßig nur möglich, wenn der Vermieter einen substanziellen Teil der Investitions- bzw. Mehrkosten übernimmt.

Es ist unstrittig, dass

– die Kostenneutralität „in der Praxis nicht erreichbar“ ist oder nur in Ausnahmefällen gelingt,

- bei Umstellungen nahezu durchgehend Mehrkosten entstehen,
- und zur Herstellung der Kostenneutralität typischerweise erhebliche wirtschaftliche Beiträge des Vermieters erforderlich sind, die je nach Projekt in einer signifikanten Größenordnung liegen (siehe auch [Verbändebrief](#)).

### **Begründung**

Die gesetzliche Regelung verfehlt gerade deshalb ihre Wirkung, weil sie ökonomisch realitätsfern ist. Der gesetzliche Kostenvergleich knüpft an historische Betriebskosten fossiler Anlagen an, während moderne Wärmelösungen, insbesondere Wärmenetze oder Contracting-Modelle, strukturell durch höhere Anfangsinvestitionen geprägt sind. Diese Diskrepanz führt dazu, dass die Kostenneutralität häufig bereits rechnerisch nicht darstellbar ist.

Diese Mehrkosten ergeben sich aus der Systemlogik der Wärmewende selbst. Klimafreundliche Wärmeversorgung erfordert Netzinfrastruktur, neue Erzeugungstechnologien und häufig auch Anpassungen im Gebäude. Diese Kosten fallen zu Beginn konzentriert an, während teilweise Einsparungen, etwa durch Effizienzgewinne oder sinkende CO<sub>2</sub>-Kosten, erst langfristig wirken. Das Kostenneutralitätsgebot bildet diese zeitliche Struktur jedoch nicht ab.

Daraus folgt unmittelbar, dass die Herstellung formaler Kostenneutralität nur durch zusätzliche Maßnahmen möglich ist. In der Praxis bedeutet dies regelmäßig, dass der Vermieter einen Teil der Investitionskosten übernimmt oder Zuschüsse gewährt.

Die Ist-Situation zeigt deutlich, dass ohne eine gesetzliche Anpassung entweder Investitionen unterbleiben oder Vermieter in erheblichem Umfang wirtschaftlich belastet werden, ohne dass hierfür ein refinanzierbarer Mechanismus besteht.

### **4. Wie hoch sind die durchschnittlichen Kosten des Einbaus einer Hausübergabestation zum Anschluss eines Gebäudes an ein Wärmenetz? Wie häufig muss ein solcher Anschluss (zu welchen und auf wessen Kosten) erneuert werden?**

Die für uns verfügbaren Kostendaten für Hausübergabestationen und Fernwärmeanschlüsse beruhen überwiegend auf Marktbeobachtungen und Studien aus den Jahren vor und um 2021 sowie darauf aufbauenden, aktuell fortgeschriebenen Marktübersichten. Es werden Kostenspannen von ca. 5.000 € bis 10.000 € für Hausübergabestationen und ca. 6.000 € bis 20.000 € für den Gesamtanschluss genannt. Angesichts der erheblichen Kostensteigerungen in den letzten Jahren ist davon auszugehen, dass diese Werte heute deutlich höher sind.

### **Vorschlag**

Der Gesetzgeber sollte im Rahmen der Weiterentwicklung der Wärmewende-Regulierung eine systematische und regelmäßig aktualisierte Datenerhebung zu Investitionskosten von Wärmenetzanschlüssen einführen.

Dabei sollten insbesondere erfasst werden:

- tatsächliche Anschlusskosten nach Gebäudetyp,
- Kosten der Hausübergabestation,
- regionale Kostenunterschiede,
- Entwicklung der Kosten über die Zeit.

### **5. In wie vielen Fällen des Anschlusses an ein Wärmenetz bzw. des Heizungseinbaus durch einen Contractor ist der Eigentümer Bauherr (bitte differenzieren: Wärmenetz/Contracting)?**

Daten dazu, in wie vielen Fällen der Gebäudeeigentümer als Bauherr auftritt, liegen weder für Wärmenetzanschlüsse noch für Contracting-Modelle vor.

Die fehlende Datengrundlage erklärt sich aus der Struktur des Marktes. Weder amtliche Statistiken noch Branchenberichte erfassen systematisch, wer im Einzelfall als Bauherr auftritt. Die vorhandenen Daten beziehen sich auf Anschlusszahlen, Marktanteile oder Investitionen, nicht jedoch auf die zivil- bzw. baurechtliche Rolle der Beteiligten.

#### **Vorschlag**

Die Einordnung sollte daher aus der Gesamtzahl und der rechtlichen und wirtschaftlichen Struktur der jeweiligen Modelle abgeleitet werden:

Beim klassischen Fernwärmeanschluss (Wärmenetz) ist der Gebäudeeigentümer regelmäßig Bauherr der gebäudeseitigen Anlagen, insbesondere der Hausanlage und je nach Modell auch der Übergabestation. Im Rahmen des Contracting ist demgegenüber typischerweise der Contractor investiver Bauherr der Anlagentechnik, während der Gebäudeeigentümer lediglich Anschlussnehmer und Vertragspartner ist.

### **6. In welchem Umfang werden Baukostenzuschüsse geleistet (§ 9 AVBFernwärmeV)?**

Der Baukostenzuschuss nach § 9 AVBFernwärmeV stellt einen wesentlichen und systemisch relevanten Kostenbestandteil beim Anschluss an ein Wärmenetz dar.

Er kann bis zu 70 % der anrechenbaren Kosten für die Errichtung oder Verstärkung der örtlichen Verteilungsanlagen betragen. In der praktischen Anwendung führt dies dazu, dass Immobilienunternehmen regelmäßig einen Beitrag im vier- bis fünfstelligen Eurobereich leisten müssen, obwohl sie nicht Eigentümer der Infrastruktur sind.

Die konkrete Höhe ist mangels systematischer Datenerhebung nicht belastbar statistisch dokumentiert; vorhandene Zahlen beruhen auf Beispielrechnungen und Preisblättern und sind vor dem Hintergrund steigender Kosten nur eingeschränkt aktuell.

Zentral ist, dass der Baukostenzuschuss nicht die Kosten des individuellen Hausanschlusses erfasst, sondern der anteiligen Finanzierung der vorgelagerten Netzinfrastruktur dient. Er ist damit systematisch von den Hausanschlusskosten nach § 10 AVBFernwärmeV zu trennen und wird zusätzlich erhoben.

Zum einen durch die gesetzliche Obergrenze von 70 % der zuordenbaren Netzkosten, zum anderen durch eine leistungsbezogene Verteilung, bei der die Anschlussleistung des Gebäudes ins Verhältnis zur Gesamtleistung des Netzes gesetzt wird.

Dies führt dazu, dass der Baukostenzuschuss insbesondere bei größeren Gebäuden oder hohen Anschlussleistungen erheblich ausfallen kann. Praxisbeispiele aus Versorgerrechnungen zeigen Zuschüsse im Bereich von rund 10.000 € oder darüber, wobei diese Werte nicht als Durchschnitt, sondern lediglich als Einzelfallgrößen zu verstehen sind. Ihre Aussagekraft für die aktuelle Situation ist daher sehr begrenzt

Unabhängig von der absoluten Höhe bleibt jedoch der strukturelle Befund eindeutig: Der Baukostenzuschuss zwingt den Grundstückseigentümer zur Mitfinanzierung einer Infrastruktur,

- die nicht in seinem Eigentum steht,
- die er nicht betreibt
- und deren Kosten er insbesondere im Mietverhältnis nur eingeschränkt oder gar nicht refinanzieren kann.

Damit hat der Baukostenzuschuss eine erhebliche negative Investitionswirkung.

Während energiepolitisch der Ausbau von Wärmenetzen und die Nutzung externer Wärmeliefermodelle (insbesondere Contracting) gefördert werden sollen, belastet der Baukostenzuschuss gerade die Immobilieneigentümer, die diese Transformation umsetzen sollen, mit erheblichen Vorinvestitionen.

Die Struktur des Baukostenzuschusses steht im Widerspruch zur Logik des Contractings, bei dem die Investitionslast bewusst auf den Energiedienstleister verlagert werden soll.

### **Vorschlag**

Eine konsistente Systemgestaltung der Wärmewende erfordert daher, die Rolle des Baukostenzuschusses kritisch zu überprüfen und seine Wirkungen auf Investitionsentscheidungen zu evaluieren. Der gesetzliche Baukostenzuschuss ist ggf. zu streichen und / oder durch Förderinstrumente zu flankieren. Ggf. kommt auch eine Finanzierung über die Nutzungsdauer in Betracht, sofern damit nicht Investitionen verhindert werden.

**7. Sind neben dem Einbau einer Hausübergabestation typischerweise begleitende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am/im Gebäude erforderlich und können Sie insoweit durchschnittliche Kosten (ggf. im Vergleich zum Einbau einer anderen Heizungsanlage) benennen?**

Der Anschluss an ein Wärmenetz erfordert regelmäßig zusätzliche Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude, die über den Einbau der Hausübergabestation hinausgehen.

Technisch ist der Fernwärmeanschluss nicht auf den Einbau der Übergabestation beschränkt. Vielmehr ist eine Integration in die bestehende Gebäudetechnik erforderlich, die regelmäßig Anpassungen an der Wärmeverteilung und Regelung umfasst.

Typische Maßnahmen sind insbesondere hydraulischer Abgleich, Anpassung der Regelungstechnik sowie abhängig vom Zustand des Gebäudes Anpassungen an Heizkörpern oder Rohrnetz.

Eine belastbare Durchschnittsgröße existiert nicht; die Spannweite ist stark vom Gebäudezustand abhängig.

**Vorschlag**

Für die Bewertung von Wärmenetzanschlüssen sollte die Betrachtung konsequent auf die Gesamtinvestition im Gebäude ausgeweitet werden. Die Diskussion sollte sich nicht auf Anschlusskosten und Übergabestation beschränken, sondern muss die begleitenden Anpassungsmaßnahmen einbeziehen, da diese einen wesentlichen Teil der tatsächlichen Investitionsentscheidung mit beeinflussen.

**8. Welche Kostenersparnisse gehen für Vermieter im Hinblick auf die entfallende Instandhaltung der selbst betriebenen Heizungsanlage durchschnittlich mit der Umstellung hin zur Wärmelieferung einher?**

Die Umstellung auf Wärmelieferung führt für Vermieter dazu, dass die eigene Verantwortung für Wartung und Instandhaltung der Heizungsanlage entfällt. Die hierdurch eingesparten Kosten beziehen sich jedoch nicht auf einzelne Wohnungen, sondern auf die jeweilige zentrale Heizungsanlage des gesamten Gebäudes. Auf einzelne Wohneinheiten umgelegt ergibt sich daraus typischerweise nur eine geringe anteilige Entlastung. Die ökonomische Bedeutung liegt daher weniger in der unmittelbaren Kosteneinsparung, sondern vor allem in der strukturellen Entlastung des Vermieters. Das heißt, die tatsächliche Entlastungswirkung ergibt sich weniger aus der Einsparung dieser Kostenposition als aus dem Wegfall von Instandhaltungsrisiken, Reparaturkosten und organisatorischem Aufwand.

Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine zentrale technische Infrastruktur des Gebäudes, deren Wartung unabhängig von der Anzahl der angeschlossenen Wohnungen erfolgt. Für

Mehrfamilienhäuser bedeutet dies, dass höhere absolute Wartungskosten zwar anfallen können, diese jedoch auf mehrere Nutzungseinheiten verteilt werden. Der anteilige Kostenbeitrag je Wohnung reduziert sich dadurch erheblich.

#### **9. Liegen Daten dazu vor, wie häufig Contractoren und Vermieter konzernrechtlich o. ä. verflochten sind? Sind insoweit ergänzende Regelungen erforderlich und wenn ja, welche?**

Belastbare empirische Daten dazu, in welchem Umfang Contractoren und Vermieter konzernrechtlich oder wirtschaftlich miteinander verflochten sind, liegen nicht vor. Der Contracting-Markt ist vielmehr durch eine Vielzahl unterschiedlicher Organisationsformen geprägt, ohne dass deren Verteilung statistisch erfasst ist. Eine verlässliche Aussage über Häufigkeit oder strukturelle Dominanz bestimmter Modelle ist daher nicht möglich.

#### **10. Sollte auch die Umstellung von einer Eigenversorgung des Mieters (z. B. Gasetagenheizung, Einfamilienhaus) hin zur Wärmelieferung durch einen Dritten dem (ggf. reformierten) § 556c BGB unterworfen werden?**

Vor dem Hintergrund der Anforderungen aus Gebäudeenergiegesetz und Wärmewende ist davon auszugehen, dass gerade die Umstellung von dezentralen Einzellösungen hin zu zentralen oder netzgebundenen Versorgungssystemen künftig eine erhebliche praktische Bedeutung gewinnen wird. Ein rechtssicherer Rahmen hierfür ist bisher nicht vorhanden.

#### **Vorschläge**

Die Umstellung von individueller Eigenversorgung des Mieters auf Wärmelieferung sollte grundsätzlich in den Regelungsrahmen zur gewerblichen Wärmelieferung einbezogen werden, allerdings nicht durch eine schlichte Ausdehnung der bestehenden Vorschriften. Vielmehr bedarf es eines eigenständigen, auf diese Konstellation zugeschnittenen Regelungsansatzes, der praktikabel ist und die Umstellung rechtssicher ermöglicht, ohne sie durch nicht erfüllbare Anforderungen zu blockieren.

Zentral erscheint zunächst die Abkehr vom starren Kostenneutralitätsgebot. An dessen Stelle sollte ein flexiblerer Maßstab treten, etwa in Form eines zulässigen Kostenkorridors, innerhalb dessen Mehrkosten als systemimmanent akzeptiert werden. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass ein Wechsel der Heizungsstruktur, unabhängig von der gewählten Technologie, regelmäßig nicht kostenneutral erfolgt.

Weiter ist eine klare gesetzliche Zuordnung der Kosten erforderlich. Es sollte ausdrücklich geregelt werden, dass Wärmelieferkosten auch dann als Betriebskosten umlagefähig sind, wenn zuvor keine zentrale Wärmeversorgung durch den Vermieter bestand. Damit wird eine bislang bestehende rechtliche Unsicherheit beseitigt.

Flankierend erscheint eine Anpassung der Ankündigungsregel sinnvoll. Die Umstellung sollte an eine verlängerte und inhaltlich konkretisierte Ankündigungspflicht geknüpft werden, die insbesondere die künftige Versorgungsstruktur sowie eine nachvollziehbare Darstellung der Kostenentwicklung umfasst.

Die Umstellung könnte gesetzlich als Form der energetischen Modernisierung eingeordnet werden. Damit wird klargestellt, dass sie grundsätzlich zulässig ist, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, und nicht an der fehlenden Einordnung im bestehenden Modernisierungsregime scheitert.

### **11. Besteht in der Praxis bei der Umstellung von der Eigenversorgung des Mieters hin zur Wärmelieferung durch einen Dritten rechtliche Unsicherheit?**

Es handelt sich um eine nicht geregelte eigenständige Fallgruppe. Bei der Umstellung von dezentraler Eigenversorgung des Mieters (insbesondere Gasetagenheizungen) auf Wärmelieferung bestehen daher erhebliche rechtliche Unsicherheiten.

Die Regelungslücke kann nur durch eine eigenständige gesetzliche Regelung für Duldungspflicht, Mangelrecht und Kostenumstellung geschlossen werden.

#### **Begründung**

Die Unsicherheiten beruhen darauf, dass kein bloßer Systemwechsel innerhalb der Vermieterleistung vorliegt, sondern ein grundlegender Wechsel der Vertragsstruktur:

Die Wärmeversorgung liegt bei Gasetagenheizungen bislang in der Sphäre des Mieters. Mit der Umstellung übernimmt der Vermieter erstmals selbst die Versorgung. § 556c BGB setzt jedoch gerade eine zuvor vom Vermieter organisierte Wärmeversorgung voraus und ist daher nicht anwendbar.

Daraus folgen drei zentrale Unsicherheiten:

Erstens ist unklar, ob der Mieter die Maßnahme dulden muss. Die Einordnung als Modernisierung liegt zwar nahe, da regelmäßig auch eine Effizienzverbesserung erfolgt. Die Maßnahme geht jedoch über eine klassische Modernisierung hinaus, da sie die Versorgungsstruktur grundlegend ersetzt.

Zweitens besteht das Risiko, dass die Änderung der Beheizungsart als Mangel der Mietsache gewertet wird, wenn sich aus Sicht des Mieters Nachteile ergeben, etwa durch veränderte Kosten oder eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten.

Drittens ist die Überführung in ein Betriebskostenmodell rechtlich nicht eindeutig geregelt, da bisher keine Kostenposition beim Vermieter bestand und somit auch kein abgestimmter Maßstab für die Umlage vorliegt.

### **Vorschlag**

Die Unsicherheiten sind systembedingt und lassen sich nicht durch Auslegung schließen, sondern erfordern eine ausdrückliche gesetzliche Regelung.

Für eine gesetzliche Lösung bieten sich folgende Eckpunkte an:

- Gesetzliche Einordnung der Umstellung als energetische Modernisierung, um eine klare Duldungspflicht zu begründen.
- Klarstellung, dass die Änderung der Beheizungsart keinen Mangel darstellt, solange die Versorgung gesichert und die Gebrauchstauglichkeit gewahrt bleibt.
- Einführung einer ausdrücklichen Regelung zur Umlagefähigkeit der Wärmelieferkosten, auch wenn zuvor keine zentrale Versorgung bestand.
- Flankierend: Transparente Ankündigungs- und Informationspflichten, ohne Rückgriff auf die starre Kostenneutralitätssystematik.

### **Rechtsfragen**

#### **12. Sollte das in § 556c BGB enthaltene Gebot der „Kostenneutralität“ abgeändert werden und wenn ja, inwiefern?**

Das in § 556c BGB verankerte Kostenneutralitätsgebot sollte gestrichen oder zumindest grundlegend neu gefasst werden.

Die derzeitige Regelung knüpft die Umstellung auf Wärmelieferung daran, dass die laufenden Kosten der neuen Versorgung die bisherigen Betriebskosten nicht übersteigen. Dieses Konzept erweist sich in der Praxis als nicht tragfähig und wird branchenweit als zentrales Hindernis für die Umstellung im Gebäudebestand bewertet.

#### **Begründung**

Die bestehende Regelung stellt ausschließlich auf einen Vergleich der laufenden Kosten im Zeitpunkt der Umstellung ab. Damit wird die energiepolitische und wirtschaftliche Realität von Heizungsumstellungen nicht angemessen erfasst (siehe oben zu Frage 1)

Zum anderen bleiben wesentliche Kostenbestandteile unberücksichtigt. In der Praxis entstehen die entscheidenden Belastungen nicht im laufenden Betrieb, sondern durch Investitionen in die Gebäudeanpassung sowie durch Baukostenzuschüsse für die vorgelagerte Netzinfrastruktur. Diese Kosten können nach geltendem Recht regelmäßig nicht refinanziert werden, während gleichzeitig die Umlagefähigkeit der laufenden Wärmekosten an die Kostenneutralität gebunden ist.

Die Folge ist ein strukturelles Ungleichgewicht: Während bei einer Eigenversorgung Investitionen über die Modernisierungsumlage auf die Miete verteilt werden können, fehlt ein entsprechender

Mechanismus bei der Wärmelieferung. Dies führt dazu, dass wirtschaftlich sinnvolle und politisch gewollte Umstellungen regelmäßig unterbleiben.

## **Vorschläge**

### **Neuausrichtung des Kostenmaßstabs**

Für eine reformierte Regelung ist es nicht ausreichend, einzelne Berechnungsparameter anzupassen. Vielmehr muss der gesetzliche Maßstab selbst verändert werden.

Statt vollständige Kostenidentität zum Umstellungszeitpunkt muss allein eine übermäßige Kostensteigerung im laufenden Betrieb verhindert werden. Die Wärmelieferanten (Contractoren) sind hierbei gesetzlich in die Verantwortung zu nehmen.

### **Behandlung der Investitionskosten**

Zentral für die Neuregelung ist auch die Frage, wie mit den einmaligen Investitionskosten umgegangen wird. Die derzeitige Regelung blendet diesen Punkt weitgehend aus, obwohl er für die Umstellungsentscheidung maßgeblich ist.

Für eine gesetzliche Lösung kommen grundsätzlich zwei Ansätze in Betracht:

Ein Ansatz besteht darin, die erforderlichen Investitionen, insbesondere für den Gebäudeanschluss und die Anpassung der Hausanlage, wie energetische Modernisierungsmaßnahmen zu behandeln. In diesem Fall wäre eine Umlage über die bestehenden Regelungen des Modernisierungsrechts möglich. Voraussetzung wäre allerdings, dass § 556c BGB eine solche Umlage nicht mehr ausschließt.

Ein alternativer Ansatz besteht darin, die Investitionskosten systematisch beim Wärmelieferanten zu verorten. Dies entspricht der ursprünglichen Logik des Contractings, bei der die Investition durch den Dienstleister erfolgt und über den Wärmepreis refinanziert wird. Diese Lösung würde die Investitionslast beim Gebäudeeigentümer reduzieren, setzt jedoch voraus, dass die Preisbildung transparent und nachvollziehbar ausgestaltet wird.

### **Einordnung des Baukostenzuschusses**

Besondere Bedeutung kommt dem Baukostenzuschuss nach § 9 AVBFernwärmeV zu. Dieser verpflichtet den Grundstückseigentümer dazu, sich an den Kosten der Netzinfrastruktur zu beteiligen, obwohl diese nicht in seinem Eigentum steht.

Dieser Kostenbestandteil ist derzeit systematisch nicht in das mietrechtliche Regelungsgefüge eingebunden. Es fehlt insbesondere eine klare Zuordnung, ob und wie diese Kosten refinanziert werden können.

Für die gesetzgeberische Diskussion stellen sich daher zwei zentrale Lösungsansätze:

Soll der Baukostenzuschuss als Teil der gebäudebezogenen Investition behandelt und damit in ein mietrechtliches Modernisierungssystem integriert werden?

Oder ist es sachgerechter, diesen Kostenbestandteil ganz oder teilweise dem Wärmelieferanten zuzuordnen, um die Investitionslast für den Gebäudeeigentümer zu reduzieren?

Eine Klärung dieses Punktes ist zwingend erforderlich, da der Baukostenzuschuss in der Praxis erheblichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Umstellung und damit auf die Investitionsentscheidung hat.

### **13. Welche anderen Instrumente kommen in Betracht, um den Mieterschutz zu gewährleisten?**

Der Mieterschutz muss nicht durch zusätzliche Instrumente gewährleistet werden.

Die Umstellung auf erneuerbare Wärme ist Teil einer politisch vorgegebenen Transformation und inkludiert auch mögliche höhere Kosten. Ein rechtlicher Maßstab, der Kostensteigerungen ausschließen will, ist in Anbetracht des übergeordneten Staatsziels zum Klimaschutz nicht sachgerecht.

Der Mieterschutz kann bereits durch bestehende energierechtliche und mietrechtliche Instrumente angemessen gewährleistet werden, insbesondere durch Preisregulierung, Transparenzvorgaben und Wirtschaftlichkeitsgebot.

#### **Einordnung: Kostensteigerungen als Folge der Wärmewende**

Die Umstellung auf erneuerbare Energien dient nicht primär der Kostensenkung, sondern der Reduzierung von Treibhausgasemissionen. Damit verändert sich die Zielrichtung der Wärmeversorgung grundlegend: Maßstab ist nicht mehr die kurzfristige Energieeffizienz, sondern die langfristige Emissionsreduktion.

Vor diesem Hintergrund ist es systemimmanent, dass neue Versorgungssysteme höhere Kosten verursachen können.

Ein Mieterschutz, der jede Kostensteigerung ausschließt, steht daher im Widerspruch zu den energiepolitischen Vorgaben und ist kein geeigneter Ansatz mehr.

#### **Mieterschutz über Preisregulierung der Wärmelieferung**

Ein zentraler Schutzmechanismus liegt bereits außerhalb des Mietrechts in der Regulierung der Wärmelieferung selbst.

Die AVBFernwärmeV enthält verbindliche Vorgaben für die Preisgestaltung:

- Preisänderungsklauseln dürfen nur verwendet werden, wenn sie die tatsächliche Kostenentwicklung des Versorgers und die Marktverhältnisse angemessen berücksichtigen.
- die Preisbestandteile müssen vollständig offengelegt und verständlich dargestellt werden.
- Versorgungsbedingungen und Preisregelungen sind öffentlich zugänglich zu machen.

Damit besteht bereits ein klarer regulatorischer Rahmen, der sicherstellt, dass Preise nicht beliebig festgesetzt werden können.

Hinzu kommt, dass Fernwärmeversorger regelmäßig über eine monopolartige Stellung verfügen und deshalb zusätzlich der kartellrechtlichen Missbrauchsaufsicht unterliegen.

Der Mieterschutz wird damit in erheblichem Umfang bereits auf der Ebene der Preisbildung gewährleistet.

### **Mieterschutz über das Wirtschaftlichkeitsgebot**

Ein weiterer zentraler Schutzmechanismus ist das mietrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot.

Nach § 556 Abs. 3 BGB darf der Vermieter nur solche Kosten auf den Mieter umlegen, die bei ordnungsgemäßer und wirtschaftlicher Bewirtschaftung anfallen.

Das bedeutet:

- der Vermieter muss marktgerechte Verträge abschließen,
- überhöhte oder sachlich nicht gerechtfertigte Kosten darf er nicht weitergeben.

Auch bei der Fernwärme gilt: Der Vermieter ist verpflichtet, die Versorgung zu angemessenen Bedingungen sicherzustellen und bestehende Verträge zu überprüfen, wenn sich Anhaltspunkte für Unwirtschaftlichkeit ergeben. Dieses Instrument ermöglicht eine gerichtlich überprüfbare Begrenzung der Kosten, ohne die Umstellung als solche zu verhindern.

### **14. Unter welchen Gesichtspunkten ist eine Kostensteigerung für die Vertragsparteien begründbar? Ist beispielsweise Dekarbonisierung eine mögliche Rechtfertigung?**

Kostensteigerungen im Zusammenhang mit der Umstellung der Wärmeversorgung sind grundsätzlich gerechtfertigt, wenn sie auf strukturellen Veränderungen der Energieversorgung beruhen und sachlich begründet sind. Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung stellt dabei einen tragfähigen Rechtfertigungsgrund dar.

Ein Mietrecht, das Kostensteigerungen in diesem Zusammenhang grundsätzlich ausschließt, verfehlt die gesetzgeberischen Zielvorgaben der Energiewende.

#### **Begründung**

Die bisherige Systematik des § 556c BGB orientiert sich an einem statischen Kostenvergleich und unterstellt, dass Veränderungen der Wärmeversorgung kostenneutral erfolgen können.

Diese Annahme trifft unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht mehr zu.

Die energiepolitischen Vorgaben, insbesondere Gebäudeenergiegesetz und Wärmeplanung, zielen nicht mehr auf eine bloße Effizienzsteigerung, sondern auf eine grundlegende Umstellung der Energieversorgung hin zu klimaneutralen Systemen.

Diese Umstellung ist regelmäßig auch mit höheren Kosten in der Transformationsphase verbunden. Dies wird auch in der Praxis bestätigt: Neue Wärmesysteme, insbesondere Wärmenetze und Contracting-Modelle, verursachen typischerweise zunächst höhere Kosten als bestehende fossile Anlagen, sodass Kostenneutralität häufig nicht erreichbar ist.

Die Kostensteigerung ist insbesondere dann gerechtfertigt, wenn sie auf folgenden Gesichtspunkten beruht:

#### **Strukturelle Umstellung der Energieversorgung**

Kostensteigerungen sind gerechtfertigt, wenn sie Folge eines Wechsels von einer fossilen zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung sind.

Hierbei handelt es sich nicht um eine bloße Optimierung der bestehenden Versorgung, sondern um einen Systemwechsel, der politisch vorgegeben ist und nicht kostenneutral erfolgen kann.

#### **Gesetzlich intendierte Dekarbonisierung**

Der Gesetzgeber verfolgt ausdrücklich das Ziel, den Gebäudesektor auf erneuerbare Energien umzustellen. Diese Zielsetzung schließt ein, dass höhere Kosten entstehen können.

Kostensteigerungen, die auf die Einhaltung dieser gesetzlichen Anforderungen zurückzuführen sind, sind daher systembedingt und grundsätzlich hinzunehmen.

#### **Einhaltung energierechtlicher Rahmenbedingungen**

Kostensteigerungen können auch dadurch gerechtfertigt sein, dass die Preise der Wärmelieferung gesetzlichen Vorgaben unterliegen.

Nach der AVBFernwärmeV müssen Preise und Preisänderungsklauseln die tatsächliche Kostenentwicklung sowie die Marktverhältnisse angemessen abbilden.

Kostensteigerungen, die sich aus dieser regulierten Preisbildung ergeben, sind grundsätzlich sachlich begründet.

#### **Wirtschaftlichkeitsgebot als Korrektiv**

Die Rechtfertigung von Kostensteigerungen findet ihre Grenze im Wirtschaftlichkeitsgebot.

Der Vermieter darf nur solche Kosten umlegen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung anfallen. Überhöhte oder sachlich nicht gerechtfertigte Kosten bleiben ausgeschlossen.

Damit ist sichergestellt, dass Kostensteigerungen zwar zulässig sind, aber nicht unbegrenzt weitergegeben werden können.

### **15. Sollten der Anschluss an ein Wärmenetz und das Contracting einheitlich durch § 556c BGB reguliert werden oder sind Unterscheidungen sachgerecht?**

Eine einheitliche Regelung von Contracting und Wärmenetzanschluss über § 556c BGB ist nicht sachgerecht. Der Anschluss an ein Wärmenetz, insbesondere an Fernwärme, weist eine eigenständige Struktur auf und sollte deshalb rechtlich differenziert behandelt werden.

### **Begründung**

Der geltende § 556c BGB ist seinem Regelungsgehalt nach auf das klassische Contracting zugeschnitten. Dieses ist dadurch geprägt, dass die Investition in die Anlagentechnik im Grundsatz beim Wärmelieferanten liegt und der Vermieter die Wärmeversorgung lediglich organisatorisch auf einen externen Dritten überträgt. Die Umlagefähigkeit der Kosten beschränkt sich daher auf die laufenden Wärmelieferkosten und ist an die bekannten Voraussetzungen der Vorschrift geknüpft.

Demgegenüber unterscheidet sich der Anschluss an ein Wärmenetz strukturell deutlich. Auch hier erfolgt die laufende Versorgung durch einen externen Wärmelieferanten, jedoch ist der Vermieter regelmäßig nicht nur passiver Anschlussnehmer, sondern muss erhebliche eigene Investitionen tätigen. Hierzu zählen insbesondere der Netzanschluss, die Errichtung der Hausübergabestation sowie Anpassungen an der gebäudeseitigen Infrastruktur. Hinzutreten kann ein Baukostenzuschuss für die vorgelagerte Netzinfrastruktur.

Der Fernwärmeanschluss stellt damit weder eine reine Eigeninvestition im Sinne des Modernisierungsrechts noch ein reines Contracting dar. Er bewegt sich vielmehr systematisch zwischen diesen beiden Regelungsmodellen. Genau dieser Zwischencharakter wird durch § 556c BGB in seiner derzeitigen Fassung nicht abgebildet.

Eine Gleichbehandlung mit dem klassischen Contracting führt daher zu systematischen Widersprüchen. Insbesondere fehlt eine tragfähige Regelung für die Refinanzierung der gebäudebezogenen Investitionen des Vermieters. Während bei einer Eigenmodernisierung eine Mieterhöhung über das Modernisierungsrecht möglich ist, wird diese Möglichkeit im Rahmen des § 556c BGB faktisch blockiert. Gleichzeitig bleibt der Vermieter aber investiv belastet. Dieses Spannungsverhältnis ist einer der wesentlichen Gründe dafür, dass Wärmenetzanschlüsse im Mietwohnungsbestand in der Praxis häufig unterbleiben.

### **Vorschlag**

Vor diesem Hintergrund sollte der Gesetzgeber den Anschluss an ein Wärmenetz als eigenständige Fallgestaltung anerkennen und rechtlich gesondert regeln. § 556c BGB kann dabei weiterhin als Grundregelung für das klassische Contracting bestehen bleiben.

Für den Fernwärmeanschluss ist jedoch eine spezifisch zugeschnittene Regelung erforderlich, die dessen hybride Struktur abbildet. Eine solche Regelung müsste klar zwischen zwei Ebenen unterscheiden. Auf der einen Seite stehen die gebäudebezogenen Investitionen des Vermieters, die funktional einer energetischen Modernisierung entsprechen. Auf der anderen Seite stehen die laufenden Kosten der Wärmelieferung, die weiterhin als Betriebskosten einzuordnen sind.

Die rechtliche Konsequenz läge darin, die Investitionen des Vermieters ausdrücklich dem Modernisierungsrecht zuzuordnen und eine entsprechende Mieterhöhung zuzulassen, während die laufenden Wärmekosten als Betriebskosten behandelt werden. Damit würde die Systematik des Mietrechts gewahrt und zugleich eine sachgerechte Refinanzierung ermöglicht.

## **16. Reicht der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit als Schutzinstrument für die Mieter? Wenn nein, warum nicht?**

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist im Zusammenspiel mit den bestehenden energierechtlichen und mietrechtlichen Regelungen grundsätzlich ausreichend, um ein angemessenes Schutzniveau für Mieter sicherzustellen. Ein darüberhinausgehendes, zusätzliches Schutzinstrument ist nicht erforderlich und würde die Umstellung auf klimaneutrale Wärmeversorgung erschweren.

Vor dem Hintergrund der Wärmewende ist zudem zu berücksichtigen, dass Kostensteigerungen nicht per se ein Ausdruck mangelnden Mieterschutzes sind, sondern regelmäßig Folge der politisch gewollten Transformation hin zu klimaneutraler Energieversorgung. Der Maßstab kann daher nicht darin bestehen, Kostensteigerungen zu verhindern, sondern darin, unangemessene oder nicht nachvollziehbare Kosten auszuschließen.

### **Begründung**

Der mietrechtliche Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verpflichtet den Vermieter, die Bewirtschaftungskosten und damit auch die Kosten der Wärmeversorgung auf ein sachlich gerechtfertigtes und marktgerechtes Niveau zu begrenzen. Kosten dürfen nicht beliebig entstehen, sondern müssen einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis entsprechen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Preisbildung bei Wärmelieferung, insbesondere im Bereich der Fernwärme, bereits eigenständig reguliert ist. Die AVBFernwärmeV enthält verbindliche Vorgaben für die Ausgestaltung von Preisen und Preisänderungsklauseln. Diese müssen sowohl die tatsächliche Kostenentwicklung der Versorgung als auch die Marktverhältnisse berücksichtigen und in transparenter Weise offenlegen.

Hinzu kommt, dass Fernwärmeversorger regelmäßig einer kartellrechtlichen Kontrolle unterliegen, da sie in ihren Versorgungsgebieten typischerweise eine monopolartige Stellung innehaben und missbräuchliche Preisgestaltungen untersagt sind.

Damit greifen bereits mehrere angemessen wirksame Schutzmechanismen ineinander:

- Die Preisbildung wird auf Ebene des Wärmelieferanten reguliert,
- die Umlagefähigkeit auf Ebene des Vermieters durch das Wirtschaftlichkeitsgebot begrenzt
- und darüber hinaus besteht eine gerichtliche Kontrollmöglichkeit im Einzelfall.

### **BFW- Ansprechpartner**

Andreas Beulich, Bundesgeschäftsführer  
Franco Höfling, Justiziar/Leiter Recht



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Charlottenstraße 62  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

Transparenzregister-Nr. 003742

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

c/o Build Europe  
Avenue des Arts 20  
1000 Brüssel  
Belgien

andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Dirk Salewski, Präsident  
Andreas Ibel  
Frank Vierkötter  
Ulrike Wessel  
Christian Bretthauer

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich