

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW-Stellungnahme

zum Entwurf einer  
Änderungsverordnung des  
Wirtschaftsministeriums zur  
Änderung der  
AVB-Fernwärme-Verordnung

01.07.2022

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung mit der Lobbyregisternummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

**GdW-Stellungnahme zum Entwurf einer Änderungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Änderung der AVB-Fernwärme-Verordnung**

## **GdW-Stellungnahme zum Entwurf einer Änderungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Änderung der AVB-Fernwärme-Verordnung**

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf einer Änderungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Änderung der AVB-Fernwärme-Verordnung. Der Referentenentwurf (Stand 01.07.2022) erreichte uns am 01.07.2022 zum Dienstbeginn mit einer Frist zur Stellungnahme von kaum mehr als drei Tagen mit einem Wochenende dazwischen.

Wir bitten dringend darum, in Gesetzgebungsverfahren auch bei Eilbedürftigkeit zu üblichen Fristen zurückzukehren. Eine Frist zur Stellungnahme von einem Arbeitstag reicht nicht, um einen Gesetzesvorschlag fundiert zu prüfen und eine abgestimmte Stellungnahme zu geben. Eine übliche Frist für Stellungnahmen von vier Wochen für nicht eilbedürftige Gesetzesentwürfe und mindestens einer Woche für eilbedürftige Vorhaben sollte Teil der politischen Kultur bleiben.

### **Fazit der Stellungnahme**

**Die Wohnungswirtschaft lehnt die direkte Weitergabe von Preiserhöhungen ohne Obergrenze durch die Fernwärmeversorgungsunternehmen an die Wärmekunden ab. Mindestens erforderlich sind ergänzende Stützungsmaßnahmen für Energieversorger und Wohnungsunternehmen sowie die Anpassung der sozialen Sicherungssysteme. Wir befürchten ansonsten erhebliche Solvenzprobleme von Wohnungsunternehmen wegen Zahlungsverzug oder -ausfällen bei Mietern. Das Sonderkündigungsrecht ist eine Scheinlösung, da eine alternative Energieversorgungslösung nicht schnell umsetzbar ist.**

### **Erläuterung**

Der GdW unterstützt die Ziele der Bundesregierung, im Fall der erheblichen Reduzierung der Gasimportmengen die Versorgungssicherheit zu gewährleisten und die Funktionsfähigkeit des Energiemarktes sicherzustellen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf mittelbar betroffene Verpflichtungen wie die Fernwärmelieferung. Allerdings besteht aus Sicht des GdW insbesondere im Hinblick auf private Endverbraucher als geschützte Kunden und die Solvenz der Wohnungsunternehmen dringender Anpassungsbedarf.

Im Bereich der Wohnungswirtschaft werden zum 01.01.2023 auch ohne Ausfall russischer Gaslieferungen große Teile der Gas- und Fernwärmeversorgungsverträge drei- bis vierfache Preissteigerungen in Rechnung stellen, zum Beispiel 16 Ct. pro kWh Erdgas oder 24 Ct. pro kWh Fernwärme.

Wir empfehlen deshalb, Gaslieferanten und Fernwärmeversorger im Krisenfall direkt zu stützen. Die aktuelle Diskussion um eine mögliche Stützung des Energiekonzerns Uniper verdeutlicht, dass exis-

tenzbedrohende Situationen bereits vor dem Eintreten des Gasnotstandes Aktionen der Bundesregierung auf übergeordneter Ebene notwendig machen. Eine Explosion der Endverbraucherpreise über das bereits absehbare drei- bis vierfache der Vorkrisenpreise (vor Herbst 2021) hinaus muss unbedingt vermieden werden.

Darüber hinaus halten wir es für sinnvoll, die Preisweitergabe nicht unmittelbar, sondern in Stufen an die Letztverbraucher vorzunehmen. Auch für Fernwärmeversorger gilt, dass keine zusätzlichen Gewinne entstehen und nur die zusätzlichen Kosten tatsächlich weitergegeben werden. Die Preisweitergabe an Letztverbraucher sollte in jedem Fall nur für die Zeitdauer der Notfallstufe möglich sein.

Die Weitergabe sprunghaft steigender Gaskosten auch über die Fernwärmeversorger an Letztverbraucher – zur Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit der Energieversorger – ist zwar verständlich, wird aber in der Konsequenz dazu führen, dass Privathaushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen ihre Rechnungen nicht begleichen können. Fallen Nachfrager/Letzverbraucher in großem Stil aus, brächte dies zuerst die Wohnungsunternehmen und in Folge auch die Fernwärmeversorger in Schwierigkeiten.

Die Gefahr eines kaskadenartigen Zusammenbruchs des Energiemarkts wäre damit nicht gebannt, sondern würde sich zeitlich lediglich verschieben. Die Hauptlast tragen dann zuerst die privaten Haushalte und die Wohnungsunternehmen, was wiederum auf die Fernwärmeversorger rückwirkt.

Auf die privaten Letztverbraucher bzw. Haushalte kommt ohnehin eine weitere Belastung zu: Die Weitergabe der Energiepreise an die Letztverbraucher auch über den lebensnotwendigen Konsum.

Bereits jetzt sollten mit Blick auf die steigenden Energiepreise dringend weitere Entlastungen (über die die bereits ergriffenen Maßnahmen des Entlastungspaketes hinaus) geprüft werden. Beispielsweise sollte die Stromsteuer auf das europäisch zulässige Mindestmaß und die Mehrwertsteuer auf Fernwärme und Gas von 19 auf 7 % gesenkt werden. Für einkommensschwache Haushalte müssen die sozialen Sicherungssysteme besonders in einer Gasmangellage bei den damit verbundenen Preiserhöhungen greifen.

Ansonsten geraten bei Explosion der Energiepreise gerade Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen in schwachen Märkten, mit vielen Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen oder Transfereinkommen, in eine wirtschaftlich kritische Situation bis hin zur Insolvenz.

Das Sonderkündigungsrecht für Fernwärmekunden ist lediglich eine Scheinlösung, da die Abkoppelung von der Fernwärme eine alternative Energieversorgungslösung voraussetzt, die so schnell nicht umsetzbar ist.

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet.

Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Unsere Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern ca. 65.000 Arbeitsplätze vor Ort. Mit einem Anteil von rund 11 % an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes.

**Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.**

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>