

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW-Stellungnahme

zum Entwurf einer Verordnung zur
Änderung der Verordnung über
Allgemeine Bedingungen für die
Versorgung mit Fernwärme
vom 25.07.2022

26.08.2022

Inhalt

1		
Einführung		1
2		
Stellungnahme im Detail		2
2.1		
Informationen über CO ₂ -Emissionen		2
2.2		
Leistungsanpassungen		2
2.3		
Netzverluste.....		3
2.4		
Übergabestationen		4
2.5		
Systemtemperaturen		4
2.6		
Preisänderungsklauseln		4
2.7		
Umsetzung der §§ 24 und 26 des Energiesicherungsgesetzes.....		5

**GdW-Stellungnahme
zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung
über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit
Fernwärme vom 25.07.2022**

**1
Einführung**

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 25.07.2022. Wir begrüßen insbesondere die Rückkehr zur üblichen Frist von vier Wochen, die uns eine fundierte Stellungnahme ermöglicht.

Für die Wohnungswirtschaft spielt die Fernwärmeversorgung eine herausragende Rolle, da fast jede zweite Wohnung so mit Wärme und warmem Wasser versorgt wird. Gleichzeitig ist die Weiterentwicklung der Fernwärme zu bezahlbarer grüner Fernwärme entscheidend für die Erreichung der Klimaziele.

Fernwärme unterliegt durch ihre praktisch nicht liberalisierte Stellung (natürliches Monopol) besonderen Anforderungen an Transparenz, Angemessenheit und Verbraucherschutz.

Die Wohnungswirtschaft empfiehlt deshalb dringend eine Reihe Änderungen am Entwurf der AVBFernwärmeV.

Wir sind der Auffassung, dass

- **Leistungsanpassungen im Zusammenhang mit der derzeitigen Energiekrise nicht wie im Entwurf vorgesehen eingeschränkt werden dürfen.**
- **die gegenwärtige Gaskrise nicht dazu führen darf, dass über die gestiegenen Gaspreise auch die Margen im Arbeitspreis A_0 überproportional steigen.**
- **die Preiserhöhungen nach § 24 und § 26 EnSiG auch bei Fernwärme nicht gleichzeitig angewandt werden dürfen und**
- **Informationen über die CO₂-Emissionen von Wärme aus Fernwärmenetzen öffentlich verfügbar gemacht werden müssen.**

2 Stellungnahme im Detail

2.1 Informationen über CO₂-Emissionen

§ 2 Abs. 3

(3) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist verpflichtet, die aktuelle Fassung seiner allgemeinen Versorgungsbedingungen, einschließlich der dazugehörigen allgemein geltenden Preise und Preisbestandteile, etwaiger Preisänderungsklauseln, der Preisanpassungsmöglichkeiten nach § 24 a sowie eindeutige Verweise auf die Quellen in Preisanpassungsklauseln verwendeter Indizes, **den Primärenergiefaktor und die CO₂-Emissionen pro gelieferter kWh** in der jeweils aktuellen Fassung ... leicht zugänglich zu veröffentlichen ...

Begründung

Im Zuge der Klimaziele kommt der Fernwärme besondere Bedeutung zu. Dies zeigt sich auch in der vorgesehenen kommunalen Wärmeplanung. Die Umweltdaten eines Wärmenetzes sind daher entscheidende Informationen, die nicht nur den Kunden im Rahmen der Abrechnung (siehe § 5 FFVAV) zur Verfügung gestellt werden sollten, sondern frei zugänglich sein müssen.

2.2 Leistungsanpassungen

§ 3 Bedarfsdeckung

(2) Der Kunde ist berechtigt, nach Vertragsschluss eine Anpassung der vertraglich vereinbarten Wärmeleistung zu verlangen, soweit

1. er den Wärmebedarf unter Nutzung erneuerbarer Energien decken will oder
2. die benötigte Wärmeleistung durch eine energetische Gebäudesanierung reduziert wird oder

3. die benötigte Wärmeleistung durch andere Effizienzmaßnahmen dauerhaft reduziert wird oder

4. aus sonstigen Gründen, beispielsweise wegen geänderter Nutzeranforderungen, eine Leistungsanpassung notwendig wird.

Der Kunde hat auf Verlangen des Fernwärmeversorgungsunternehmens **die Gründe für die Leistungsreduzierung** nachzuweisen, dass in dem entsprechenden Umfang erneuerbare Energien eingesetzt werden sollen oder eine energetische Gebäudesanierung durchgeführt wurde. Die Anpassung der Wärmeleistung nach Satz 1 hat auf Verlangen des Kunden mit einer Frist von sechs Wochen zum Ende des Kalendermonats und für den Kunden kostenneutral zu erfolgen. **Die Grundpreise sind entsprechend anzupassen.**

Begründung

Die in der AVBFernwärmeV mit der Novelle 2021 eingeführte weitgehende Möglichkeit zur Leistungsanpassung wird den praktischen Gegebenheiten gut gerecht und bietet guten Verbraucherschutz. Die massive geplante Wieder-Einschränkung der Möglichkeiten zur Leistungsanpassung halten wir in der aktuellen Energiekrise für komplett falsch. Neben energetischer Sanierung werden derzeit weitere Optimierungsmaßnahmen umgesetzt, die die Energienachfrage dauerhaft reduzieren, z. B. über Verhinderung von Verschwendungspotenzial durch niedrigere Vorlauftemperaturen oder verbesserte bedarfsgesteuerte Regelung.

Eine Leistungsreduzierung muss zwingend auch eine Senkung des Grundpreises nach sich ziehen. Die Bereitschaft zur Energieeinsparung muss sich auch finanziell abbilden. Bei vielen Fernwärmeversorgern ist die Leistungsanpassung bereits normale Praxis. Mit den ursprünglichen Grundpreisen haben Kunden auch Erschließungskosten bezahlt, die sie nun nicht mehr nutzen. Leistungsreduzierung bei Bestandskunden ermöglicht so auch den Anschluss weiterer Kunden ohne neue Erzeugerleistung zu bauen.

2.3 Netzverluste

§ 2, Abs.3

Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat zudem Informationen über die Netzverluste

a) in Megawattstunden pro Jahr als Differenz zwischen der Wärme-Netzeinspeisung und der nutzbaren Wärmeabgabe sowie die erzeugte Gesamtwärmemenge oder
b) in Prozent als Verhältnis der Differenz aus der Wärme-Netzeinspeisung und nutzbarer Wärmeabgabe zur erzeugten Gesamtwärmemenge im Internet leicht zugänglich und allgemein verständlich zu veröffentlichen. Die Wärmeabgabe entspricht der vom Kunden und vom Versorger für eigene Einrichtungen entnommenen Wärme. **Die Daten sind von einem Wirtschaftsprüfer oder Gutachter zu attestieren.**

Begründung

Absolute Verbrauchsangaben ermöglichen den Kunden keine Einschätzung über die Netzqualität, dies ist nur im Verhältnis zur erzeugten gesamten Wärmemenge möglich. Alternativ könnten die Netzverluste auch prozentual angegeben werden, wahrscheinlich ist dies sogar verständlicher. Es sollte eine externe Plausibilitätskontrolle erfolgen.

2.4 Übergabestationen

§ 11, Neuer Absatz 3:

(3) Räume für Übergabestationen dürfen nicht gegen unübliches Entgelt (einmalig oder regelmäßig) an FW-Betreiber vermietet werden.

Begründung

In der Praxis finden sich offensichtlich übertriebene Kellerraummieten.

2.5 Systemtemperaturen

§ 4 Abs. 2

(4) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen muss dem Kunden bei Ausübung eines Rechts zur Änderung der allgemeinen Versorgungsbedingungen die Änderung in Textform mitteilen und diese auf seiner Internetseite veröffentlichen. Dabei hat es den Umfang, den Anlass und die Voraussetzungen der Änderung anzugeben. **Absenkungen der Systemtemperaturen sind mit den Kunden abzustimmen und müssen spätestens 24 Monate vorab angekündigt werden. Sie lösen ein Sonderkündigungsrecht aus.** Die Änderung ist öffentlich bekanntzugeben. Die Mitteilung, die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Bekanntgabe müssen mindestens sechs Wochen vor der beabsichtigten Änderung erfolgen. Die Änderung wird dabei jeweils zum Monatsbeginn und erst nach öffentlicher Bekanntgabe wirksam.

Begründung

Im Zuge der Energiewende werden auch die Systemtemperaturen von Fernwärmenetzen von Fall zu Fall abgesenkt werden. Geplante Absenkungen müssen mit den angeschlossenen Kunden abgestimmt werden für den Fall, dass der Kunde Änderungen an seinem Gebäude vornehmen muss. Sie benötigen für den Kunden außerdem Vorlaufzeiten. Eine reine Bekanntmachungspflicht genügt hier nicht. Da für manche Kunden nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Absenkung der Systemtemperaturen technisch und/oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, muss ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt werden.

2.6 Preisänderungsklauseln

§ 24 Abs. 4

(4) Vertraglich vereinbarte Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, dass sich der Preis insoweit ändert, wie sich die Kosten bei Erzeugung oder Bereitstellung der Fernwärme durch das Fern-

wärmeversorgungsunternehmen ändern, und die Preisänderungsklauseln die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. **Preisänderungsklauseln müssen auf den tatsächlich für die Fernwärmeerzeugung verwendeten Energieträgern beruhen. Sie müssen den CO₂-Preis transparent ausweisen.** Die Preisänderungsklauseln müssen eine Berechnungsformel zur rechnerischen Ermittlung der Preisänderung enthalten. Die Berechnungsformel muss dabei in allgemein verständlicher Form gefasst sein und alle Berechnungsfaktoren vollständig und nachvollziehbar ausweisen sowie eindeutige Verweise auf die Quellen gegebenenfalls darin verwendeter Indizes beinhalten. Bei Anwendung der Preisänderungsklauseln ist der prozentuale Anteil des die Energieträgerkosten abdeckenden Preisfaktors an der jeweiligen Preisänderung verständlich gesondert auszuweisen. **Die Preisänderungsklausel muss ausschließen, dass die Marge durch die engpassgetriebenen Gaspreise steigt.**

Begründung

Preisänderungsklauseln beruhen in der Praxis oft nicht auf dem tatsächlichen Energieträgermix. Die Kosten der Energiebeschaffung differieren aber zwischen den Energieträgern zunehmend. Es darf z. B. nicht vorkommen, dass eine Preisänderungsklausel ausschließlich auf den Gaspreis abzielt, obwohl Teile der Wärmeerzeugung auf erneuerbaren Energien beruhen.

Beim CO₂-Preis muss zweifelsfrei dargelegt werden, welcher CO₂-Preis aus ETS- und welcher aus BEHG-Anlagen stammt.

Destatis veröffentlicht inzwischen Energiepreisindizes mit und ohne CO₂-Preis. Der Energieversorger muss klarstellen, welchen Index er in der Preisänderungsklausel verwendet, damit der CO₂-Preis nicht doppelt berechnet wird: beim Energiepreisindex und in einem extra CO₂-Preis im Arbeitspreis. Der Index für Gebrauchsgüter enthält beispielsweise bereits den CO₂-Preis, da der CO₂-Preis die gesamte Güterkette verteuert.

Die Preisänderungsklauseln dürfen nicht dazu führen, dass durch die Gaspreisexplosion über einen Faktor die Margen steigen.

2.7

Umsetzung der §§ 24 und 26 des Energiesicherungsgesetzes

§ 24 Abs. 5 und 6

Das Energiesicherungsgesetz (EnSiG) sieht zwei unterschiedliche Mechanismen vor: Das saldierte Preisanpassungsrecht und das Preisanpassungsrecht entlang der Lieferkette. Beide gesetzliche Regelungen haben das Ziel, bei extrem hohen Preisen Insolvenzen von Energieversorgungsunternehmen bzw. Gasimporteuren zu verhindern.

Die beiden Mechanismen kommen nicht parallel zum Einsatz. Aktuell wird nur die saldierte Preisanpassung (§ 26 EnSiG) genutzt. Sollten die Regelungen auf die Fernwärme übertragen werden, so muss sichergestellt werden, dass die beiden Mechanismen nicht parallel zum

Einsatz kommen. Wenn Preisanpassungen nach § 24 Abs. 5 stattfinden (also von § 24 EnSiG Gebrauch gemacht wird) ist die Weitergabe der Gasbeschaffungsumlage nach § 26 EnSiG auszuschließen.

Sollten bei der Preisüberprüfung einer außerordentlichen Preisanpassung nach § 24 EnSiG Überschreitungen eines angemessenen Preises festgestellt werden, so ist die Differenz dem Kunden innerhalb von 6 Wochen zurückzuerstatten.

Fernwärmeversorger sollten verpflichtet werden, nach Aufhebung der Feststellung nach § 24 des EnSiG, dass eine erhebliche Reduzierung der Gesamtgasimportmengen nach Deutschland vorliegt, den Preis auf das Vor-Notfall- oder vor-Alarmstufe-Niveau abzusenken.

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
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

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 Treibhausgas-minderung, 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