

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

Referentenentwurf  
einer Formulierungshilfe der  
Bundesregierung für die Fraktionen der  
SPD, Bündnis 90/Die Grünen und der FDP

Entwurf eines Gesetzes zur  
Einführung einer Strompreisbremse und  
zur Änderung weiterer energierechtlicher  
Bestimmungen vom 22.11.2022

23.11.2022

## **Präambel**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 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.

## **1**

### **Vorbemerkung zum Verfahren**

Der GdW begrüßt den Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Strompreisbremse und zur Änderung weiterer energierechtlicher Bestimmungen. Damit wird eine wesentliche Forderung der Wohnungswirtschaft vom Frühjahr 2022 umgesetzt.

Der Referentenentwurf ging bei uns am 22.11.2023 um 13:27 Uhr ein. Stellungnahmefrist ist der 23.11.2022 09:30 Uhr. Trotz Eilbedürftigkeit ist eine Frist zur Stellungnahme von 20 Stunden entschieden zu kurz, um die Umsetzung in der Wohnungswirtschaft in der notwendigen Tiefe zu prüfen. Die Gestaltung bestimmt aber darüber, ob die Entlastungen auch für den Strom für Wärmezwecke (Wärmepumpen, Nachtspeicherheizungen), für Allgmeinstrom und für Elektromobilität bei Mietern ankommen.

Wir behalten uns eine weitergehende Bewertung, unter anderem im Rahmen der weiteren parlamentarischen Beratungen vor.

## **2**

### **Lokale PV-Anlagen als Strompreisbremse**

Das wirksamste Instrument zur Begrenzung der Stromkosten besteht in der lokalen Stromerzeugung durch PV-Anlagen. Die derzeitigen Rahmenbedingungen sind nicht geeignet, lokalen PV-Strom als Mieterstrom unkompliziert und planungssicher anzubieten und so den Ausbau von PV insbesondere in urbanen Räumen voranzubringen. Des Weiteren bestehen Hemmnisse beim Einsatz von lokalem PV-Strom für Wärmepumpen und für Allgmeinstrom sowie im Quartierszusammenhang. Der GdW schlägt folgende Punkte vor, um die Bremsen für PV-Anlagen auf den Dächern zu lösen:

- Mieterstrom deutlich vereinfachen und als Betriebskosten behandeln, bei Ergänzung von Verbraucherschutzregelungen.

Die dezentrale Stromversorgung der Mieter könnte so als bestimmungsgemäßer Gebrauch der Mietsache definiert und dies damit quasi zu einer mietrechtlichen Nebenleistung werden. Hierdurch würde klargestellt, dass jeder Vermieter auch das Recht (nicht die Pflicht) hat, zugunsten der Stromversorgung seiner Mieter auf dem von ihm vermieteten Gebäude oder in dessen Nähe Stromerzeugungsanlagen zu errichten, zu betreiben oder durch Dritte errichten und/oder betreiben zu lassen. Die Kostenverteilung auf die Mieter könnte – analog zur Heizkostenverordnung – in einer "Stromkostenverordnung" geregelt werden.

- Die Durchleitung durch öffentliche (Verteil-)Netze bei reduziertem Netzentgelt erlauben (z. B. ein Drittel des vollen Netzentgeltes).

Das würde eine effizientere lokale Nutzung des PV-Stromes im Quartierszusammenhang ermöglichen, z. B. in Gebäuden, auf denen keine PV-Anlagen installiert werden können.

- PV- und Solarthermie-Anlagen sollten auf Denkmälern grundsätzlich erlaubt sein, aber mit Einspruchsmöglichkeit der Denkmalämter, in Umkehr der "Beweislast".
- Klarstellung, dass Allgemein- und Wärmepumpenstrom, der lokal über PV-Anlagen produziert wird, umlagefähig ist.

Der GdW geht davon aus, dass Vermieter den eigenerzeugten PV-Strom vom Dach im Rahmen der Betriebskostenabrechnung als Eigenleistung umlegen können. Wir würden eine entsprechende Klarstellung bzw. Bestätigung dieser Sichtweise begrüßen.

### **3 Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Strompreisbremse und zur Änderung weiterer energierechtlicher Bestimmungen**

#### **3.1 § 2 Begriffsbestimmungen**

Auf Grundlage der Begründung zum Begriff des Letztverbrauchers gehen wir davon aus, dass auch Allgemeinstrom, der von Vermietern und Hausverwaltern über einen Verteilschlüssel in den Betriebskosten enthalten ist, von der Strompreisbremse erfasst wird. Ansonsten droht den Mietern eine böse Überraschung, wenn sie von den unbremsten Marktpreisen über gestiegene Betriebskosten getroffen werden.

## 3.2

### § 5 Differenzbetrag für Wärmepumpen und Nachtspeicherheizungen

#### Änderung

(2) Der Referenzenergiepreis beträgt für Netzentnahmestellen, an denen

1. bis zu 30.000 Kilowattstunden entnommen werden, 40 Cent pro Kilowattstunde Netzentgelten, Messstellenentgelten und staatlich veranlassten Preisbestandteilen, **und**

2. über 30.000 Kilowattstunden entnommen werden, 13 Cent pro Kilowattstunde vor Netzentgelten, Messstellenentgelten und staatlich veranlassten Preisbestandteilen, **und**

**3. für Netzentnahmestellen, an denen ausschließlich Elektrizität für Wärmepumpen oder Nachtspeicherheizungen entnommen wird, 30 Cent pro Kilowattstunde einschließlich Netzentgelten, Messstellenentgelten und staatlich veranlassten Preisbestandteilen.**

#### Begründung

Die Strompreisbremse stellt in Kombination mit der Entlastung durch die Gaspreisbremse weder die Attraktivität neuer Wärmepumpen noch eine adäquate Entlastung der Wärme aus bestehenden Wärmepumpen her. Erst ab einer Jahresarbeitszahl von  $> 3,3$  wären Wärmepumpen so konkurrenzfähig zu einer Gasheizung. Dies kann in Mehrfamilienhäusern im Bestand oft nicht erreicht werden und ist insbesondere bei bestehenden Wärmepumpen meist nicht erreicht.

Investitionen in die Unabhängigkeit von Erdgasimporten werden benachteiligt. Im Geiste der Begründung, die den wirtschaftlichen Betrieb von Wärmepumpen im Vergleich zu Gaskesseln beschreibt, fordern wir eine spürbare separate Strompreisbremse für Wärmepumpen von 30 ct/kWh. Die Gaspreisbremse vergünstigt den Betrieb von Erdgasheizungen im Vergleich zu Wärmepumpen bereits erheblich, dahingegen ist die Deckelung der Strompreise auf 40 ct/kWh praktisch keine Erleichterung, da Wärmepumpentarife vormals deutlich darunter lagen. Der Vorteil der Wärmepumpe muss gerade im Hinblick auf den Hochlauf im Bestand finanziell spürbar sein, um diesen notwendigen Prozess nicht zu torpedieren. Mit 40 ct/kWh stellt die Gaspreisbremse die fossile Energie deutlich besser als die regenerativen Energien, womit dem kurzfristig dringend notwendigen Hochlauf nicht geholfen ist. Es sollte im Interesse aller sein, hier zumindest eine Preisparität herzustellen.

Neben Wärmepumpen fordern wir darüber hinaus, dass auch Nachtspeicherheizungen, die wie Wärmepumpen mit separaten Zählern ausgestattet sind, mit einem reduzierten Betrag von 30ct/kWh bedacht werden. Nachtspeicherheizungen sind genauso wie Wärmepumpen regelbare Verbraucher, die darüber hinaus besonders in Bestandswohnungen mit niedrigen Kaltmieten Verwendung finden. Die Mieter dieser Wohnungen dürfen nicht über das vertragliche Maß hinaus belastet werden.

### 3.3

#### § 5 Abs. 2 letzter Absatz

##### Änderung

Für Netzentnahmestellen, an denen eine elektrisch angetriebene Wärmepumpe in Betrieb genommen wird, die über einen eigenen Zählpunkt mit dem Netz verbunden ist, oder eine bereits in Betrieb genommene elektrisch angetriebene Wärmepumpe über einen eigenen Zählpunkt mit dem Netz verbunden ist, erfolgt die Schätzung des Jahresverbrauchs auf Grundlage der **Planungsdaten des ersten vollen Kalendermonates, der nach dem 31. Dezember 2021 verfügbar ist**, unter entsprechender Anwendung der Sätze 3 bis 5.

##### Begründung

Die Schätzung/Hochrechnung des Verbrauchs einer neu installierten Wärmepumpe auf Basis des ersten vollen Monats im Betrieb ist nicht zielführend, da die Inbetriebnahme im Frühjahr/Sommer zur Unterschätzung des Strombedarfs führt, während die Inbetriebnahme im Winter zu einer Überschätzung des Referenzbedarfs führt. Die Hochrechnung sollte auf Basis von Plandaten (z.B. auf Basis der Anlagenauslegung oder Daten die im Zuge des erforderlichen hydraulischen Abgleichs ermittelt werden). Wir warten regelmäßig rd. ein halbes Jahr oder länger auf ein Angebot des Netzbetreibers für die Erweiterung des Hausanschlusses bzw. den Vollzug der Maßnahme.

### 3.4

#### § 9 Höchstgrenzen und § 30 Letztverbraucher

Wir bitten darum, Wohnungsunternehmen, soweit sie Strom beziehen

- a) für den Allgemenstrom der vermieteten Gebäude oder
- b) für die Wärmeerzeugung z.B. durch Wärmepumpen oder ggf. Nachtspeicherheizungen oder
- c) für Elektromobilität

von Höchstgrenzen und Mitteilungspflichten auszunehmen. Die Entlastungsbeträge kommen nicht dem Wohnungsunternehmen selbst, sondern deren Mietern zu Gute. Es ist für uns kein beihilferechtlicher Tatbestand ersichtlich.

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>

© GdW 2022

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 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.