



# Stellungnahme

---

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie und des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur für ein Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (Neufassung) und zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (Telekommunikationsmodernisierungsgesetz)

vom 9. Dezember 2020

---

Berlin, 11.12.2020

## Vorbemerkung

Die BID bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o. g. Referentenentwurf vom 09.12.2020, wobei die Frist von zwei Tagen völlig unzureichend ist. Wir gehen im Folgenden nur auf wenige, für uns sehr wesentliche Sachverhalte ein und verweisen für andere Inhalte schon jetzt auf unsere anliegende Stellungnahme vom 20.11.2020. Eine ausführlichere Stellungnahme werden wir nach Beschluss durch das Bundeskabinett vorlegen.

## Kurz-Stellungnahme

Die BID hält an ihrer Bewertung fest, dass weder für eine Abschaffung der Umlagefähigkeit im Rahmen der Betriebskostenverordnung (Art. 14 TKMoG RefE) noch für eine darauf zielende Opt-out-Regelung (§ 69 Abs. 2 TKMoG RefE) eine europa- oder telekommunikationsrechtliche Grundlage gegeben ist. Die Folgen wären fatal:

- Mieter und besonders Mieter mit geringem Einkommen würden deutlich höher belastet. Eine aktuelle Befragung allein bei den GdW-Mitgliedern hat ergeben, dass bei Betrachtung künftig vermehrter Glasfaserinvestitionen die Höhe der umzulegenden Entgelte weiterhin günstig bleibt. So geben **75 % der Unternehmen eine Umlage von maximal acht Euro pro Monat, 50 % sogar nur von 5 EUR pro Monat an. Bei Wegfall der Umlagefähigkeit würden vergleichbare Entgelte um 100 bis 200 EUR pro Jahr**

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.  
Französische Straße 55  
10117 Berlin

**Andreas Ibel**  
BID-Vorsitzender  
& BFW-Präsident

Tel.: 030 / 32781-0  
E-Mail: [office@bfw-bund.de](mailto:office@bfw-bund.de)

Ansprechpartner/in zur Vorlage  
Name: Dr. Claus Wedemeier  
Funktion: Referatsleiter Demografie, Digitalisierung  
Verband: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Tel.: 030 82403155  
Fax: 030 8240322155  
E-Mail: [wedemeier@gdw.de](mailto:wedemeier@gdw.de)

Die Mitglieder der BID:

**BFW Bundesverband**  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

**VDIV Verband der Immobilienverwalter**  
Deutschland

**GdW Bundesverband deutscher**  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

**IVD Immobilienverband Deutschland**  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen

**vdp Verband deutscher**  
Pfandbriefbanken

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss**

**und Haushalt höher liegen.** Mieterhaushalte, deren Kosten der Unterkunft (Miete plus Betriebskosten) vom Sozialhilfeträger übernommen werden, müssten diese Kosten dann aus den verbleibenden Eigenmitteln zahlen, was sie häufig nicht können. Bei ihnen ist eine Grundversorgung auch mit öffentlich-rechtlichem Fernsehen nicht mehr sichergestellt.

- Dem geplanten Glasfaserausbau von Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird die Kalkulationsgrundlage entzogen. Allein die GdW-Wohnungsunternehmen planen bei den derzeitigen Rahmenbedingungen bis Ende 2025, **zwei Millionen Wohnungen an Glasfasernetze anzubinden.** Bei Wegfall der Umlageoption wird ein Großteil dieser Planungen nicht ausgeführt werden können. Der Grund für die Einführung der Umlagefähigkeit lag darin, dass damals der Ausbau des Kabelnetzes gewährleistet werden sollte. Dieser Grund besteht auch noch heute, nur mit dem Unterschied, dass es heute das Glasfasernetz ist, das die alten Kupferleitungen ersetzen soll.
- Zahlreiche mittelständische Netzbetreiber, auch viele kommunale, werden aufgrund geringerer Refinanzierungsoptionen im Wettbewerb aufgeben müssen.

Nicht nachvollziehbar wird im aktuellen Referentenentwurf gegenüber dem Diskussionsentwurf vom 02.11.2020 der Bestandsschutz für bestehende Anlagen sogar von fünf auf zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes noch verkürzt. Hierbei handelt es sich faktisch um keinen Bestandsschutz, weil vielfach in laufende Verträge zwischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Netzbetreibern eingegriffen wird. Die Kalkulationsgrundlage vieler Rahmenverträge entfällt durch diesen massiven gesetzlichen Eingriff, weil die Langfristigkeit der Rahmenverträge in Anbetracht der hohen Investitionssummen essentiell ist. Für Tausende länger laufender Gestattungsverträge zwischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Netzbetreibern sowie für Millionen von Mietern wird damit noch einmal rund **drei Jahre früher ein vertragsrechtliches Chaos ausgelöst und für Staat, Investoren und Mieter effiziente Rahmenbedingungen für den Glasfaserausbau beendet werden.** Bereits eine nur 5jährige Frist wird einem Bestandsschutz nicht gerecht.

Abschließend weisen wir noch auf einen offensichtlichen rechtlichen Widerspruch hin: Eine generelle Streichung von § 2 Ziffer 15 BetrKV widerspricht dem Betriebskostenrecht. Der Gesetzgeber muss immer sicherstellen, dass zumindest die Kosten des Betriebs für alle in einem Wohngebäude verbauten technischen Anlagen und Bauteile umlagefähig bleiben. Schließlich werden diese weiterhin genutzt. Dies gilt für Breitbandinfrastrukturen ebenso wie zum Beispiel für Aufzüge und Heizsysteme. Die BID setzt sich zudem dafür ein, die Anforderungen an die Digitalisierung auch im Nebenkostenrecht abzubilden. Für die "Digitalisierung" des Nebenkostenrechts ist jedoch die Ab-



schaffung der Umlagefähigkeit für den technik- und anbieterneutralen Breitbandanschluss genau das Gegenteil dessen, was nötig wäre. § 2 Nr. 15 lit. a) BetrKV muss daher im Kern erhalten bleiben.

Eine Abschaffung der Umlageoption nach § 2 Nr. 15 BetrKV entspricht zudem weder dem überwiegenden Verbraucherinteresse noch übergeordneten politischen Zielen. So sprechen sich neben dem Deutschen Mieterbund (DMB) auch die Bauminister der Bundesländer für den Erhalt der Umlagefähigkeit aus. Das Umlagesystem hat sich über Jahre bewährt und garantiert auch künftig zukunftsichere Glasfaser- und Gigabitinfrastrukturen bis in jede Wohnung.

Wir fordern Sie dringend auf, die genannten Passagen vorerst komplett aus der Gesetzesvorlage zu streichen.

Anlage: BID-Stellungnahme vom 20.11.2020



## Über die BID:

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, DDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter [www.bid.info](http://www.bid.info).

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland** gehören derzeit an:

### **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen**

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen 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 Gewerboneubaus. 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.



### **Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)**

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) ist der Berufsverband der treuhänderisch tätigen Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden spricht der Spitzenverband für derzeit knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten einen Bestand von ca. 6,8 Millionen Einheiten mit 545 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter allein 4,8 Millionen WEG-Einheiten. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteten Einheiten auf 680 Milliarden Euro.



### **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**

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 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



### **IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen**

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



### **vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken**

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



### **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 23 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

