



---

## Ausschussdrucksache 20(9)171

04.11.2022

---

**GdW**  
**Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**  
**10785 Berlin**

### Stellungnahme

#### Öffentliche Anhörung

**zum**

- a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

**Entwurf eines Gesetzes über die Feststellung des Wirtschaftsplans des ERP-Sondervermögens für das Jahr 2023**  
**(ERP-Wirtschaftsplangesetz 2023)**

**BT-Drucksache 20/3437**

**hierzu wurde verteilt:**

**Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen auf Ausschussdrucksache 20(9)166**

- b) **Bericht des Bundesrechnungshofes**

**Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO zur Förderleistung und zum Substanzerhalt des ERP-Sondervermögens im Jahr 2021 sowie zum ERP-Wirtschaftsplan 2023**

**Ausschussdrucksache 20(9)152**

**am 7. November 2022**

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## Stellungnahme

zum Entwurf

eines Gesetzes über eine Soforthilfe für  
Letztverbraucher von leitungsgebundenem  
Erdgas und Kunden von Wärme  
(Soforthilfegesetz Erdgas und Wärme)

Anhörung im Wirtschaftsausschuss des  
Bundestages am 07. November 2022

Stand: 04. November 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 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsbezogenem Erdgas und Kunden von Wärme (Soforthilfegesetz Erdgas und Wärme)**

Anhörung im Wirtschaftsausschuss des Bundestages am 07. November 2022

## **Vorwort**

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.

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>1</b> <b>Vorbemerkung zum Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>2</b> <b>Zu § 5 Absatz 4</b>	<b>2</b>
<b>3</b> <b>Zu § 5 Absatz 1</b>	<b>6</b>

## **1**

### **Vorbemerkung zum Verfahren**

Der GdW begrüßt den Gesetzesentwurf über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Soforthilfegesetz Erdgas und Wärme). Damit wird eine wesentliche Forderung der Wohnungswirtschaft umgesetzt.

Im bisherigen Verfahren bis zum Kabinettsbeschluss fanden bereits Änderungen des Entwurfes statt, die die Umsetzbarkeit entscheidend verbessern. Insbesondere wurde klargestellt, dass im Bereich vermieteter Wohnungen eine Verrechnung im Rahmen der Heizkostenabrechnung erfolgt. Alles andere, d. h. wohnungsspezifische Informationen, verursachen überproportionalen und massiven Aufwand bei Vermietern und widersprechen den Empfehlungen der ExpertInnen-Kommission. Auszahlungen der gesamten Abschläge würden dem Zweck nicht gerecht, die Heizkosten zu entlasten.

## 2

### Zu § 5 Absatz 4

§ 5 Abs. 4 führt eine Regel ein, nach der Mieterinnen und Mieter, deren Vorauszahlungen für Betriebskosten in den letzten 9 Monaten erhöht worden sind, diesen Erhöhungsbetrag im Dezember nicht zahlen müssen.

#### **Bewertung des GdW**

**Der GdW rät dringend davon ab, eine entsprechende Regelung in § 5 aufzunehmen und bittet darum, Abs. 4 ersatzlos zu streichen.**

Wir begründen dies wie folgt:

#### **1. Bewusst kein Vorschlag der ExpertInnen-Kommission**

Die von der Bundesregierung eingesetzte ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme hat diesen Vorschlag ausdrücklich und bewusst nicht in ihren Abschlussbericht aufgenommen.

Die ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme hat einen einmaligen Entlastungsbetrag von Gas- und Wärmekunden im Dezember vorgeschlagen.

Da eine schnellere Umsetzung durch die Versorger vor März nicht möglich erscheint, dient dieser Betrag auch für die Monate Januar und Februar als finanzielle Brücke bis zur regulären Einführung der Gaspreisbremse. Da die unmittelbaren Kunden/Vertragspartner der Versorger, also auch Wohnungsunternehmen, Hauseigentümer oder Mieter mit Gasetagenheizung zumeist ohne zeitliche Verzögerung von den hohen Preisen betroffen sind und diese im Rahmen der Abschlagszahlungen an die Versorger direkt leisten müssen, hat die Kommission allein die Vertragspartner der Versorger in den Blick genommen.

Mieterinnen und Mieter mit einer zentralen Heizungsanlage sind aber keine unmittelbaren Gas- und Wärmekunden des Versorgers und müssen daher auch im Dezember 2022 keine Zahlungen an diese leisten. Erst über die Betriebs- und Heizkostenabrechnung in 2023 wird der Betrag unter Anrechnung der Vorauszahlungen berücksichtigt, vergleiche hierzu Nr. 2.

Ein vorheriger Abzug des Entlastungsbetrages beim Mieter würde der Architektur der Vorschläge der ExpertInnen-Kommission nicht gerecht werden und diesen widersprechen.



## **2. Vorschlag führt zu der fatalen Annahme eines vermeintlichen Guthabens**

Die im Entwurf vorgesehene Vorschrift geht von dem Verständnis aus, dass dem Mieter eine Gutschrift zustehen würde. Aufgrund der dramatisch angestiegenen Preisentwicklung in 2022 werden die Mieterinnen und Mieter mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung mit vielfach hohen Nachzahlungsbeträgen konfrontiert sein. Dieser Nachzahlungsbetrag reduziert sich durch die "Dezemberentlastung".

Auch dort, wo die Vermieter oder die Wohnungsunternehmen die Vorauszahlungen erhöht haben, liegen die von den Wohnungsunternehmen an die Energieversorger zu leistenden Beträge oft über den Vorauszahlungen der Mieter.

Die dynamischen Preissteigerungen wurden und werden von den sozial orientierten Wohnungsunternehmen nicht sofort bzw. nicht in voller Höhe an die einkommensschwachen Haushalte und Familien, die zu einem hohen Anteil in den von uns vertretenen Unternehmen ein Zuhause finden, weitergegeben.

Das bedeutet:

Die Mieter haben bei dem Wohnungsunternehmen kein auszahlbares Guthaben bei den Heizkosten, am Ende des Heizjahres wird eine Nachzahlung stehen. Ein Verzicht auf die Vorauszahlung erhöht den Nachzahlungsbetrag des Mieters mit der Abrechnung in 2023. Der Entlastungsbetrag wirkt sich also nachteilig auf den mit Betriebskostenabrechnung zu zahlenden Nachzahlungsbetrag aus und überfordert viele Mieterinnen und Mieter.

## **3. Vorschlag führt zu sachlich nicht zu rechtfertigendem bürokratischen Aufwand und ist nicht umsetzbar**

Machen Mieterinnen oder Mieter von der in § 5 Abs. 4 des Entwurfs vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch, so führt dies zu einem massiven bürokratischen Aufwand, der sachlich nicht zu rechtfertigen ist.

In den weit überwiegenden Fällen erfolgt der Einzug der Miete über das sog. SEPA-Lastschriftmandat und wird entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 556b BGB bis zum dritten Werktag des jeweiligen Zeitabschnitts, also etwa am 03. Dezember, eingezogen.

Die Wohnungswirtschaft arbeitet fast ausschließlich mit dem sog. SEPA-Lastschriftmandat.

Das SEPA-Lastschriftmandat unterscheidet nicht zwischen der Grund- bzw. Nettokaltmiete und den Vorauszahlungen.

Um die Entlastung vorzunehmen, müssten Wohnungsunternehmen und Einzelvermieter in möglicherweise Millionen von Einzelfällen die SEPA-Lastschriftmandate individuell prüfen, den Vorauszahlungsbe-

trag abziehen, das Mandat entsprechend umstellen und dann wieder – nämlich für den kommenden Monat – erneut auf den alten Zustand umstellen.

Änderungen am Mandat müssen 14 Tage vor dem Umstellungsdatum mitgeteilt werden.

Für diejenigen Mieterinnen und Mieter, deren Vorauszahlungen in 2022 erhöht worden sind, kann die zusätzliche geplante Entlastung also frühestens Anfang des Jahres 2023 verrechnet werden. Dann aber kommt in vielen Fällen bereits die reguläre Betriebs- und Heizkostenabrechnung.

Denkbar ist aber auch, dass berechnete Mieterinnen und Mieter dem Einzug im Rahmen des Lastschriftmandats widersprechen. Dies ist innerhalb von acht Wochen nach der Belastung möglich. Die Kosten der Lastschrift würde dann vom Wohnungsunternehmen bzw. vom Vermieter zu tragen sein.

Nicht zuletzt hat diese Regelung Potenzial für Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern und könnte deren Verhältnis stark belasten.

Im Hinblick auf die Höhe des Entlastungsbetrages, dem bürokratischen Aufwand, der fehlenden technischen Umsetzung im Dezember und der ohnehin zeitnah erfolgenden Betriebs- und Heizkostenabrechnung ist dieser Vorschlag schlicht und ergreifend nicht umsetzbar.

#### **4. Entlastung schafft Liquiditätsprobleme bei Wohnungsunternehmen und Vermietern**

Sofern Abschlags- bzw. Vorauszahlungen überhaupt erhöht worden sind, liegen diese insbesondere aufgrund der dynamischen Preisentwicklung üblicherweise unterhalb der Abschlagszahlungen der Wohnungsunternehmen an die Versorger.

Und: Rund 80 % der KdU-Bezieher wohnen in den vom GdW bzw. seinen Regionalverbänden vertretenen Mitgliedsunternehmen. Die ARGEn aber akzeptieren ganz überwiegend keine erhöhten Vorauszahlungen für die Betriebskosten im Rahmen der Erstattung der Kosten der Unterkunft.

Der Entlastungsbetrag für Dezember würde Liquiditätsprobleme verschärfen. Nicht umsonst empfiehlt die ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme daher eine zinslose Liquiditätshilfe für die Vermieter, die für ihre Mieter in Vorleistung gehen.

## **5. Mieter über soziale Sicherungssysteme schützen**

Der Schutz einkommensschwächerer Haushalte gelingt allein über die sozialen Sicherungssysteme. Verwiesen wird auf die in diesem Jahr beschlossenen Heizkostenzuschüsse I und II und geplante Gaspreisbremse ab März 2023.

**Wohnungswirtschaft und Mieterbund waren sich in der ExpertInnen-Kommission einig, dass die Unterstützung des Bundes allein durch die Verrechnung im Rahmen der Heizkostenabrechnung zweckgebunden wirksam und sinnvoll ist. Alle anderen Lösungen verursachen massiven Aufwand, ohne die Bezahlbarkeit der Heizkostenabrechnung zu verbessern.**

**Insofern bitten wir außerordentlich dringend, es bei der Verrechnung in der Heizkostenabrechnung zu belassen und nicht von den Empfehlungen der Gaskommission abzuweichen.**

### 3 Zu § 5 Absatz 1

Wir empfehlen folgende Änderung:

*Die Höhe der Entlastung des Vermieters ist ~~in~~ **mit** der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.*

Begründung:

Die vorgesehene Ausweisung der Höhe der Entlastung des Vermieters in der Heizkostenabrechnung würde erheblichen Zusatzaufwand auslösen. Den gleichen Zweck erfüllt eine entsprechende Ausweisung mit der Heizkostenabrechnung.

Die Höhe der Entlastung des Vermieters müsste bei Ausweisung in der Heizkostenabrechnung nicht nur in der Rechnungserfassung berücksichtigt, sondern als zusätzliches Datenfeld auch in die Heizkostenabrechnungssysteme einprogrammiert werden. Da es sich bei der Entlastung um einen einmaligen Vorgang handelt, ist eine Anpassung des digitalen Prozesses der jährlichen Heizkostenabrechnung nicht sinnvoll und kann auch nicht gewollt sein. Die vorgeschlagene Änderung soll dies klarzustellen, so dass die Ausweisung auch durch ein begleitendes Informationsschreiben zur Heizkostenabrechnung selbst erfolgen kann.

Auch für zukünftige einmalige Vorgänge im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung ist eine Verbindung mit der Heizkostenabrechnung statt in der Heizkostenabrechnung sinnvoll



GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 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>

