

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

zum Entwurf eines

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

vom 27.10.2022

Verbändeanhörung

28.10.2022

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 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.

Trotz Eilbedürftigkeit ist eine Frist zur Stellungnahme von 22 Stunden allerdings zu kurz, um die Umsetzbarkeit in der Wohnungswirtschaft in der notwendigen Tiefe zu prüfen. Der Gesetzesentwurf greift zwar wesentliche Punkte des noch nicht fertiggestellten Abschlussberichtes der Expertinnenkommission Gas und Wärme auf. Wir behalten uns aber eine weitergehende Bewertung unter anderem im Rahmen der weiteren parlamentarischen Beratungen vor.

2

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

2.1

§ 5 Absatz 1

Änderungsvorschlag

Der Vermieter hat die Entlastung, die er nach §§ 2 bis 4 erlangt, im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach der Verordnung über Heiz-

kostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. November 2021 (BGBl. I S. 4964) geändert worden ist, oder nach vertraglicher Vereinbarung für die laufende Abrechnungsperiode an den Mieter weiterzugeben. ~~Als Zeitpunkt für die Entlastung des Vermieters sowie die Weitergabe an den Mieter gilt die Veröffentlichung der Informationen des Erdgaslieferanten nach § 2 Absatz 5 Satz 1. Bei Wärmeversorgungsunternehmen ist nach § 4 Absatz 4 der Zeitpunkt der Veröffentlichung auf der Internetseite oder, falls der Versorger die Informationen ausschließlich in Textform übersendet, der Zeitpunkt des Zuganges maßgeblich.~~ Die Höhe der Entlastungen des Vermieters und des einzelnen Mieters sind **in mit** der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.

Begründung

Nach dem hier vertretenen Verständnis sind Satz 2 und 3 nicht nachvollziehbar und insbesondere in Verbindung mit Satz 1 und Abs. 2 verwirrend. Während Satz 1 die Weitergabe der Entlastung im Rahmen der Heizkostenabrechnung vorsieht, knüpft Satz 2 den Zeitpunkt der Weitergabe an die Veröffentlichung der Informationen des Erdgaslieferanten nach § 2 Absatz 5 Satz 1 und Satz 3 an die Veröffentlichung der Informationen des Wärmeversorgungsunternehmens nach § 4 Absatz 4.

Mit "Weitergabe an den Mieter" kann aber nicht die Weitergabe des Entlastungsbetrages gemeint sein. Dieser lässt sich – da entsprechend § 7 i.V.m. § 6 der Heizkostenverordnung nach Verbrauch abzurechnen ist, zu diesem Zeitpunkt nicht ermitteln. Deshalb wird in Satz 4 zurecht bestimmt, dass die Höhe der Entlastungen des Vermieters und des einzelnen Mieters mit der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen sind.

Im Übrigen aber erfolgt die "Entlastung" automatisch im Rahmen derjenigen Abrechnungsperiode, innerhalb derer der Vermieter entlastet wurde. Der Versorger rechnet gegenüber dem Kunden, also hier gegenüber dem Vermieter/Wohnungsunternehmen, nur die Kosten ab, die diesem tatsächlich entstanden sind. Der staatlich gewährte Entlastungsbetrag muss bereits im Verhältnis Versorger - Vermieter/Wohnungsunternehmen berücksichtigt werden und darf gegenüber dem Vermieter bzw. dem Wohnungsunternehmen als Kunden nicht in Ansatz gebracht werden. Der Vermieter wiederum darf gemäß § 556 BGB nur die tatsächlich entstandenen Kosten weitergeben. Insofern sind Satz 2 und 3 überflüssig.

Die Information der Kunden des Versorgers wird bereits in § 2 Abs. 5 bzw. § 4 Abs. 4 geregelt.

Die vorgesehene Ausweisung des genauen Betrages der Entlastung des einzelnen Mieters in der Heizkostenabrechnung würde erheblichen Zusatzaufwand auslösen. Den gleichen Zweck erfüllt eine entsprechende Ausweisung mit der Heizkostenabrechnung.

In der Rechnungserfassung der Schlussrechnung des Lieferanten sowie in der Heizkostenabrechnung selbst müssten im normalen dreistufigen Prozess statt eines Datenfeldes mindestens zwei, eher drei Datenfelder erfasst und mitgeführt werden:

	Heute	Zukünftig
Rechnungserfassung	Endbetrag	Bruttobetrag Entlastungsbetrag (Endbetrag)
Datenspeicherung / Buchhalterische Abbildung	Endbetrag	Bruttobetrag Entlastungsbetrag (Endbetrag)
Abrechnungskorrespondenz	Endbetrag	Bruttobetrag Entlastungsbetrag (Endbetrag)

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 etwa durch ein begleitendes Informationsschreiben zur Heizkostenabrechnung selbst erfolgen kann.

In die Begründung zu § 5 Abs. 1 sollte entsprechend aufgenommen werden:

„Satz 4 sieht vor, dass die Höhe der Entlastung des Vermieters und der Betrag, um den der jeweilige Mieter (anteilig) entlastet ist, ~~in mit~~ der Heizkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode, in welche die Entlastung des Vermieters fällt, gesondert auszuweisen sind, **etwa durch ein begleitendes Informationsschreiben zur Heizkostenabrechnung selbst**. Dies dient der Transparenz und Nachprüfbarkeit für den Mieter.“

Voraussetzung für eine separate Ausweisung ist in jedem Fall, dass der Entlastungsbetrag vollumfänglich in der (Schluss-)Rechnung des Versorgers transparent und „sauber“ ausgewiesen wird.

2.2 § 5 Absatz 2

Änderungsvorschlag

*Der Vermieter informiert nach der Veröffentlichung oder nach dem Zugang der Informationen nach **§ 2 Absatz 5 bzw. § 4 Absatz 4 Absatz 1 Satz 2 oder Satz 3** den Mieter unverzüglich ~~in Textform~~ **entweder auf seiner Internetseite oder durch Mitteilung an den Kunden in Textform** über die erhaltenen Informationen ~~sowie über die Entlastung~~. Bei Wärmeversorgungsunternehmen ist nach § 4 Absatz 4 der Zeitpunkt der Veröffentlichung auf der Internetseite oder bei Übersendung der Informationen in Textform der Zeitpunkt des Zuganges maßgeblich. Der Vermieter informiert zusätzlich darüber, dass er die Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode an den Mieter weitergeben und den genauen Betrag der Entlastung und den auf den jeweiligen Mieter ent-*

fallenden Anteil hieran in der Heizkostenabrechnung gesondert ausweisen wird. ~~{Dabei teilt der Vermieter als Schätzwert auch den Anteil an der Entlastung mit, der auf den jeweiligen Mieter voraussichtlich entfallen wird.}~~

Begründung

Eine individuelle Information der Mieter in Textform verursacht hohe Kosten. Wir halten dies vor dem Hintergrund der bereits bestehenden öffentlichen Aufmerksamkeit für unnötigen Zusatzaufwand, dessen Nutzen begrenzt ist, zumal die Mieter in diesem Jahr bereits viele einzelne Zusatzinformationen erhalten mussten.

Entsprechend den Ausführungen zu Absatz 1 ist auch hier unklar, was mit dem Begriff "Entlastung" gemeint ist. Mehr als die vom Versorger erhaltenen Informationen kann der Vermieter zu dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt nicht mitteilen. Insofern regt der GdW an, die Wörter "sowie über die Entlastung" in Satz 1 zu streichen.

Das in der Begründung zum Gesetzentwurf hinsichtlich eines „Schätzwertes“ vorgesehene Verfahren „auf Basis des Anteils aus der letzten Heizkostenabrechnung“ würde wie jede wohnungsindividuelle Information massiven Aufwand verursachen. Die Heizkostenabrechnung ist als wiederkehrender Vorgang in den allermeisten Wohnungsunternehmen ein durchdigitalisierter Prozess. Es macht überhaupt keinen Sinn, einmalige Zusatzinformationen zu digitalisieren, abgesehen davon, dass dies in der Kürze der Zeit gar nicht umsetzbar wäre.

Die Wohnungsunternehmen müssten also einen händischen Prozess aufsetzen, d.h. die abgerechneten Kosten pro WE aus dem System ziehen, z.B. über EXCEL, und die Anteile der einzelnen WU ins Verhältnis zum Gebäude setzen.

Der GdW bittet dringend, auf wohnungsindividuelle Informationen zu verzichten. Der Nutzen steht in keinem Verhältnis zum Aufwand. Außerdem würden massiv Mieternachfragen provoziert.

2.3 § 5 Absatz 4

Änderungsvorschlag

~~{Der Mieter, dessen Vorauszahlungen für Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme in den letzten neun Monaten vor Inkrafttreten von Artikel 2 dieses Gesetzes erhöht wurden, ist von der Verpflichtung zur Zahlung dieses Erhöhungsbetrags in der Vorauszahlung für den Monat Dezember 2022 befreit. Die Informationspflicht des Vermieters nach Absatz 2 umfasst auch die Pflicht, auf eine mögliche Befreiung nach Satz 1 hinzuweisen.}~~

Begründung

Der GdW rät dringend davon ab, eine entsprechende Regelung in Absatz 4 aufzunehmen.

Die Abschlagszahlung des Wohnungsunternehmens an den Energieversorger ist in vielen Fällen höher als die Abschlagszahlungen der Mieter an das Wohnungsunternehmen. Die dynamischen Preissteigerungen wurden und werden von den sozial orientierten Wohnungsunternehmen oft nicht sofort oder 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. Des Weiteren akzeptieren die ARGEN ganz überwiegend keine erhöhten Vorauszahlungen für die Betriebskosten im Rahmen der Erstattung der Kosten der Unterkunft.

Die Mieter haben bei dem Wohnungsunternehmen also einerseits kein auszahlbares Guthaben bei den Heizkosten, am Ende des Heizjahres wird eine Nachzahlung stehen. Jegliche Liquiditätshilfe im Dezember verschiebt das eventuelle Liquiditätsproblem der Mieter auf den Zeitpunkt der Heizkostenabrechnung. Die Verrechnung der vom Bund übernommenen Dezemberrechnung verringert dagegen die Nachzahlungen und sichert die Zweckbindung der Hilfe durch den Bund.

Liquiditätsprobleme von Haushalten sind über die sozialen Sicherungssysteme zu bewältigen. Darüber hinaus: Sollte ein Mieter einen (und nur einen) Abschlag nicht zahlen können, so ist dies kein Grund zur Kündigung, da die Vorauszahlung nicht über eine Monatsmiete hinausgeht.

Viele Wohnungsunternehmen sehen sich andererseits einem Liquiditätsproblem gegenüber, das durch die Nichtzahlung von Mietern verschärft wird. Nicht umsonst empfiehlt die Gaskommission eine zinslose Liquiditätshilfe für die Vermieter, die für Ihre Mieter in Vorleistung gehen.

Und: Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, vergleiche § 556 b BGB. Für den Monat Dezember ist die Miete also bis zum 3. Dezember zu entrichten. Der Vorschlag ist schlicht nicht praktikabel:

Im Rahmen des SEPA-Lastschriftmandats, die weit überwiegende Form des Zahlungsflusses, kann der Betrag rein technisch nicht im Dezember – erst recht nicht bis zum 3. Dezember – entsprechend verändert gebucht werden. Die entsprechenden SEPA -Mandate müssten aufwendig geprüft und entsprechend umgestellt werden, um sie im unmittelbaren Anschluss daran – für Januar - erneut umzustellen. Ein beispielloser bürokratischer Aufwand. Die Umstellung des SEPA-Lastschriftmandates dauert entsprechend Auskunft von Wohnungsunternehmen ca. zwei Monate.

Im Rahmen des SEPA-Lastschriftmandates müsste zwingend der Vermieter handeln, nicht der Mieter, denn der Vorschlag sperrt die Einzugsbefugnis des Vermieters. Die Formulierung würde also die Wohnungsunternehmen zwingen aktiv zu handeln, es ist nicht so, dass damit alle Aktivität in die Hände der Mieter gelegt würde.

Wohnungswirtschaft und Mieterbund sind sich 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 dringen, es bei der Verrechnung in der Heizkostenabrechnung zu belassen und nicht von den Empfehlungen der Gaskommission abzuweichen.

2.4 § 10 Absatz 1

Änderungsvorschlag

*Erdgaslieferanten, die eine Vorauszahlung nach § 8 erhalten haben, sind verpflichtet, [der Deutschen Bundesbank] bis zum Ablauf des 31. Mai 2024 eine Endabrechnung vorzulegen, die die erhaltene Vorauszahlung, den Erstattungsanspruch nach § 6 und die Differenz dieser Werte ausweist. In der Endabrechnung sind die in § 8 Absatz 2 bezeichneten Angaben jeweils bezogen auf die Endabrechnung aufzunehmen. Ferner ist der Endabrechnung der Prüfungsvermerk eines ~~Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft~~ **Abschlussprüfers** über das Ergebnis einer Prüfung der Erfüllung der Verpflichtungen nach den §§ 2 und 3 und der Richtigkeit der Endabrechnung vorzulegen. Wärmeversorgungsunternehmen, die eine Zahlung nach § 9 erhalten haben, sind verpflichtet, [der Deutschen Bundesbank] bis zum Ablauf des 31. Mai 2024 den Prüfungsvermerk eines ~~Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft~~ **Abschlussprüfers** über das Ergebnis einer Prüfung der Erfüllung der Verpflichtungen nach § 4 und der Richtigkeit der in dem Antrag nach § 9 enthaltenen Angaben vorzulegen. Die in den Sätzen 3 und 4 bezeichneten Prüfungen können verbunden werden. [Die Deutsche Bundesbank] kann die in Satz 1 und 4 bezeichneten Fristen auf begründeten Antrag des Lieferanten verlängern.*

Begründung

Prüfungen sind nach dem Gesetzeswortlaut "Wirtschaftsprüfern oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft" vorbehalten. Wir halten es für dringend erforderlich in § 10 Abs. 1 die Bezeichnungen durch "Abschlussprüfer" zu ersetzen und damit die Möglichkeit zu eröffnen, dass auch genossenschaftliche Prüfungsverbände diese Prüfungen bei ihren Mitgliedsunternehmen vornehmen dürfen.

Genossenschaftliche Prüfungsverbände haben für ihre Mitglieder auf der Grundlage der Pflichtmitgliedschaft und -prüfung einen gesetzlichen Auftrag zu erfüllen. Dieser gesetzliche Auftrag versteht sich als umfassende Beratungs- und Betreuungsprüfung und geht damit über eine normale Abschlussprüfung hinaus. Damit ist es nicht nachvollziehbar, dass bei Prüfungen von Genossenschaften und anderen Rechtformen nach Art. 25 EGHGB noch zusätzliche Prüfer für die Durchführung von Prüfungen beauftragt werden müssen.

Genossenschaftliche Prüfungsverbände unterliegen den gleichen berufsspezifischen Regelungen und Qualitätsanforderungen wie Wirtschaftsprüfer. Daher ist es nur gerechtfertigt, wenn auch die Prüfungsleistungen nach dem Soforthilfegesetz - vergleichbar mit der Prüfung nach MaBV - erbracht werden dürfen.

Alternativ kann gleichlautend zum EEG, § 62 b, die Formulierung **„eines Wirtschaftsprüfers, einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eines genossenschaftlichen Prüfungsverbandes, eines vereidigten Buchprüfers oder einer Buchprüfungsgesellschaft“** verwendet werden.

2.5

§ 2 Absatz 1

Wir gehen davon aus, dass mit der Formulierung des Paragraphen wärmegeführte KWK-Anlagen, aus denen Haushalte mit Wärme versorgt werden, ebenfalls einen Entlastungsanspruch haben, unabhängig davon wer die Anlage betreibt. Sollte dies nicht der Fall sein, bitten wir dringend um eine Anpassung.

In § 2 Absatz 1 sollten unter die wie SLP-Kunden abzurechnenden Kunden auch gewerbliche Vermietungen erfasst werden, bei denen - wie in einem Mehrfamilienhaus - viele kleine Verbraucher hinter einem Zähler versorgt werden, z.B. Einkaufszentren.

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>

© GdW 2022