

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 11. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Januar 2022)

zum Thema:

Mieterhöhungen durch neue Heizkostenverordnung

und **Antwort** vom 26. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Jan. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10580
vom 11. Januar 2022
über Mieterhöhungen durch neue Heizkostenverordnung

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo AG, GESOBAU AG, GEWOBAG AG, HOWOGE GmbH, STADT UND LAND GmbH und WBM GmbH um eine Stellungnahme zu den Fragen 1. bis 7. gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den genannten landeseigenen Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben. Die Fragen 8. und 9. hat der Senat aus eigener Zuständigkeit beantwortet.

Frage 1:

Wurden alle Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften über die Änderung der Heizkostenverordnung im November 2021 und somit über mögliche Mieterhöhungen in diesem Zusammenhang informiert?

Antwort zu 1:

Die Verordnung zur Novelle der Heizkostenverordnung wurde am 30.11.2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist damit seit 01.12.2021 in Kraft. Damit wurden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt.

Überwiegend haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Mieterinnen und Mieter bis Anfang Februar 2022 über die gesetzlichen Änderungen der Heizkostenverordnung (HKVO) informiert oder werden informieren.

Eine Darlegungspflicht zu gesetzlichen Veränderungen und gegebenenfalls erhöhten Betriebs- und Heizkosten besteht jedoch grundsätzlich nicht, so dass die entsprechende Information auch spätestens mit der Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung erfolgt.

Mieterhöhungen (der Nettokaltmiete ohne Betriebskosten) werden die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften aufgrund der HeizKV nicht vornehmen, da es sich um Betriebskosten handelt, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen nach dem umlagefähigen Verbrauch lediglich individuell angepasst werden.

Frage 2:

Mit welchen Mieterhöhungen müssen die Mieter unter Berücksichtigung von Personalkosten, Kosten für Dienstleistungen Dritter, Verwaltungskosten und Porto durchschnittlich pro m² rechnen, da diese Kosten umlagefähig sind?

Antwort zu 2:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden keine Erhöhung der Grundmiete (Nettokaltmiete) aufgrund der HKVO vornehmen, da es sich um Betriebskosten handelt, die im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung differenziert umgelegt werden.

Etwa entstehende Zusatzkosten für die Umsetzung der neuen gesetzlichen Vorgaben können nur im Rahmen der Abrechnung der Betriebskosten erfolgen, soweit diese anteiligen Kosten von den Mieterinnen und Mieter zu tragen sind. Dies wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen für den Abrechnungszeitraum 2022 mit der Abrechnung im Jahr 2023 an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben.

Überwiegend befinden sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften noch in der Abstimmung mit dem beauftragten Messdienstleistern, so dass die Fragen, ob und wenn ja, in welcher Höhe Betriebskostenvorauszahlungen angepasst werden müssen, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden können.

Lediglich die GESOBAU AG teilt dazu mit, dass gegebenenfalls anfallende Erhöhungen der Betriebskosten differenziert erfolgen werden. Mieterinnen und Mieter, die dem Versand der Verbrauchsinformationen über die GESOBAU-MieterApp zustimmen, erhalten die Informationen kostenlos. Mieterinnen und Mieter, denen die Verbrauchsinformationen per Brief zugestellt werden müssen, werden mit den vom Messdienstleister der GESOBAU AG berechneten Kosten belastet. Diese betragen voraussichtlich 30 EUR p.a. (2,50 EUR monatlich).

Frage 3:

Wurden die Mieterbeiräte über die Änderungen der HKVO informiert und um Stellungnahme gebeten? (Mit welchem Ergebnis?)

Antwort zu 3:

Bei der Änderung der HKVO handelt es sich um eine gesetzliche Pflicht, zu deren Erfüllung die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet sind. Die Änderungen der HKVO sind durch die Veröffentlichung des Gesetzgebers bekanntgegeben worden, so dass auch die Mieterbeiräte davon Kenntnis erlangt haben. Da die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Mieterbeiräten partnerschaftlich zusammenarbeiten, werden diese entweder im Rahmen des regelmäßigen Informationsaustauschs oder aber spätestens mit dem Versand der Informationsschreiben an die Mieterinnen und Mieter informiert.

Stellungnahmen wurden durch die Mieterbeiräte aufgrund der bestehenden gesetzlichen Verpflichtung nicht angefordert und sind auch nicht erfolgt.

Frage 4:

Inwieweit werden die Daten aus den monatlichen Erhebungen gespeichert und wer hat Zugang zu diesen Daten?

Antwort zu 4:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften beachten die bestehende Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der Daten gemäß Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 lit. c DSGVO i.V.m. der HeizKV. Die Daten werden im Rahmen der Pflichterfüllung aus der Heizkostenverordnung gespeichert und zur Erstellung der monatlichen Verbrauchs- und Abrechnungsinformation verwendet. Die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen werden beachtet. Ergänzend werden diese Daten bei der GESOBAU AG genutzt, um den Mieterinnen und Mieter die Verbrauchsdaten in der Mieterapp zu visualisieren.

Frage 5:

Ermöglicht die Erhebung dieser Daten eine Kategorisierung der Mieter in klimafreundliche und klimaunfreundliche Mieter, welche Rechtsgrundlage hätte eine solche personenbezogene Datensammlung, und welche Konsequenzen sollen daraus gezogen werden?

Antwort zu 5:

Die Erhebung der Daten ermöglicht keine andere Kategorisierung der Mieterinnen und Mieter als bereits durch die jährlich zu erstellende Heizkostenabrechnung. Der jeweils beauftragte Messdienstleister ermittelt nach den Vorgaben der HeizKV den Verbrauch eines Durchschnittsmieters pro Wohnanlage. Jeder Mieter kann auf dieser Basis eigenständig vergleichen, ob sein Verbrauch oberhalb oder unterhalb des Durchschnittsverbrauchs liegt.

Eine mieter*innen-bezogene Auswertung durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt nicht. Die Rechtsgrundlage der Speicherung der Daten, die für die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) benötigt werden, ergibt sich aus Art. 5 DS-GVO, § 556 Abs. 3 BGB und § 195 BGB.

Frage 6:

Welche Rückschlüsse können aus den erhobenden Daten für den Vermieter gezogen werden? (z.B. Wohnen mehr Personen in einer Wohnung als angemeldet)

Antwort zu 6:

Aus den zu erhebenden Daten können für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften keine anderen bzw. umfangreicheren Rückschlüsse gezogen werden als durch die jährlich zu erstellenden Heizkostenabrechnungen.

Frage 7:

Beabsichtigen die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen zukünftig bei Neuvermietungen, dass ein jetzt möglicher Klimapass des Bewerbers vorgelegt wird und welche Konsequenzen hätte dies für die Bewerber bei Neuvermietungen?

Antwort zu 7:

Die Änderung der HeizKV hat keine Auswirkungen auf den Vermietungsprozess der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Frage 8:

Was versteht der Senat unter dem Begriff „Verbrauchsoptimierung“ in Verbindung mit Heiz- und Warmwasserverbrauch?

Antwort zu 8:

Mit den zusätzlich zur Verfügung gestellten Informationen sollen Mieterinnen und Mieter ihr eigenes Verbrauchsverhalten besser überprüfen und anpassen können, um gegebenenfalls Heiz- und Warmwasserkosten zu sparen.

Frage 9:

Wie definiert der Senat den optimalen Verbrauch unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und Anzahl der darin lebenden Personen?

Antwort zu 9:

Das Wärmeempfinden und folglich der Wärmebedarf eines jeden Menschen ist unterschiedlich, eine abschließende Definition des optimalen Wärmeverbrauchs nach Wohnungs- und Haushaltgröße ist daher nicht möglich. Vergleiche können lediglich anhand von Durchschnittsverbräuchen durch die Mieterinnen und Mieter selbst gezogen werden.

Berlin, den 26.1.2022

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen