

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 07. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. April 2022)

zum Thema:

Teurer Strom der Gewobag - Transparenz zu massiven Steigerungen von Stromkosten bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen und Unterstützung der Mieter*innen durch den Senat

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

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11534
vom 07. April 2022

über Teurer Strom der Gewobag - Transparenz zu massiven Steigerungen von
Stromkosten bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen und Unterstützung
der Mieter*innen durch den Senat

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Gewobag AG wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Mietparteien sind von den Kostenerhöhungen bei der Position Strom im Jahr 2020 betroffen (Bitte aufschlüsseln nach Haushaltsgröße, Durchschnittswert der Erhöhung, Bezirk und Landeseigenes Wohnungsunternehmen)?

Antwort zu 1:

Betroffen sind die Abrechnungen für vier Wirtschaftseinheiten in Spandau mit insgesamt 1.693 Wohnungen.

Durch die Übermittlung fehlerhafter Daten vom städtischen Netzbetreiber Stromnetz Berlin GmbH an den Energieversorger Vattenfall wurden von Vattenfall an die Gewobag AG fehlerhafte Rechnungsbeträge erhoben. Nachdem der Fehler der Stromnetz Berlin GmbH erkannt, korrigiert und die richtigen Daten an Vattenfall übermittelt wurden, wurde der Gewobag AG eine aktualisierte Rechnung zugestellt. Den Mietenden, denen auf dieser Grundlage zu hohe Stromkosten berechnet wurden, werden die zu viel gezahlten Kosten für das

Abrechnungsjahr 2020 gutgeschrieben. Allen noch in den Gebäuden wohnenden Mietenden sowie auch die inzwischen verzogenen Mietenden erhalten zeitnah eine Korrekturabrechnung der Gewobag AG.

Frage 2:

Welche Eckpunkte sind im Vertrag der ADO mit Vattenfall enthalten?

2.a Sah der Stromlieferungsvertrag der ADO eine automatische Beendigung bei Verwalterbeendigung bzw. Veräußerung vor?

2.b Wenn ja: Hätte rechtlich die Möglichkeit bestanden, im Einvernehmen mit ADO und Vattenfall den Stromlieferungsvertrag der ADO mit den günstigeren Bedingungen zu übernehmen?

2.c Wenn ja: Hat die Gewobag den Versuch unternommen, im Einvernehmen mit ADO und Vattenfall den Stromlieferungsvertrag der ADO mit den günstigeren Bedingungen zu übernehmen?

2.d Wenn ja: Wie erklärt sich der Senat, dass trotz angeblich korrekter vergaberechtlicher Praxis der Stromlieferungsvertrag so teuer ist? Wie verlief die Prüfung der alternativen Angebote?

2.e Wenn 2.a. nein: Warum wurde der günstigere Vertrag durch die Gewobag gekündigt?

Antwort zu 2:

Die Gewobag AG hat im Zusammenhang mit der Übernahme der ADO Bestände eine umfassende Verschwiegenheitserklärung unterschrieben. Informationen aus dem Stromliefervertrag können somit im Rahmen einer schriftlichen Anfrage nicht veröffentlicht werden. Darüber hinaus ist der Vertrag eines Drittunternehmens (ADO) mit Vattenfall betroffen. In diesem Fall ist es gänzlich ausgeschlossen, dass vertragliche Vereinbarungen veröffentlicht werden.

Frage 3:

Warum werden der Vertretung der Mieter*innen (AMV e.V.) keine umfangreichen Informationen sowie die maßgeblichen Unterlagen (insbesondere Verträge) zu der Betriebskostensteigerung gegeben?

Antwort zu 3:

Beim Mietrecht und dazu gehört auch der Teil der Betriebskostenabrechnung handelt es sich um Privatrecht, bei dem die Mietenden selbst oder durch eine Mieterberatung überprüfen können, ob die in der Betriebskostenabrechnung angesetzten Kosten dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Sollten die Mietenden hieran berechnete Zweifel haben, so steht ihnen das Recht zu, Widerspruch gegen die Betriebskostenabrechnung einzulegen.

Für eine umfangreiche Vorabinformation der Wohnungsbaugesellschaften (einschließlich des Einsichts in die relevanten Verträge) gegenüber den Mietendenvertretungen/-beratungen gibt es keine gesetzliche Grundlage. Grundsätzlich sind die maßgeblichen Unterlagen wie Rechnungen und Vertragsunterlagen jedoch für Mietenden und die Mieterberatungen mit entsprechender Mandatierung in den Geschäftsräumen der Gewobag AG einsehbar.

Pandemiebedingt konnten in den vergangenen zwei Jahren keine oder nur eingeschränkt Belegeinsichten bei der Gewobag AG, wie bei den anderen städtischen Wohnungsbau-gesellschaften auch, stattfinden. Durch die zunehmenden Lockerungen der pandemischen Schutzmaßnahmen wird die Gewobag AG kurzfristig mit der Terminierung der Belegeinsichten der Mietenden beginnen.

Frage 4:

Wird den betroffenen Mietparteien Einsicht in die Originalunterlagen sowie insbesondere in die Verträge der Betriebskostenabrechnung gewährt?

Antwort zu 4:

Den betroffenen Mietenden wird entsprechend den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften zu den Betriebskostenabrechnungen Einsicht in die Originalunterlagen gewährt.

Die oben angeführten Rechnungen der Vattenfall werden auf elektronischem Weg (PDF-Format) an die Gewobag AG übermittelt, so dass es hierzu keine „klassischen“ Originalrechnungen gibt. Für die Mietenden werden die Dokumente im Falle der Einsichtnahme in Papierform aufbereitet.

Frage 5:

Welche Schritte wird der Senat unternehmen, um zu prüfen, wie und ob die Mieter*innen finanziell entlastet werden können?

Antwort zu 5:

Leistungsempfangende nach SGB II, SGB XII und AsylbLG können erhöhte Kosten für die Unterkunft beim Leistungsträger anzeigen. Angemessene Kosten für die Unterkunft sind von den Leistungsträgern zu übernehmen. Mietende im sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) wird auf Antrag von der Investitionsbank Berlin Mietzuschuss nach § 2 Wohnraumgesetz Berlin gewährt, wenn die weiteren Voraussetzungen erfüllt werden. Durch die Gewährung des Mietzuschusses im sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) soll die Mietbelastung regelmäßig auf Basis der Bruttowarmmiete auf 30 Prozent zum anrechenbaren Einkommen gesenkt werden. Steigende Nettokaltmieten und „kalte“ Betriebskosten führen darüber hinaus zu einem höheren Anspruch von Wohngeld.

Der Deutsche Bundestag hat am 17. März 2022 das Gesetz zur Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses aufgrund stark gestiegener Energiekosten (Heizkostenzuschussgesetz - HeizkZuschG) beschlossen. Das Gesetz sieht für wohngeldbeziehende Haushalte einen nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder gestaffelten einmaligen Zuschuss als Ausgleich für die erhöhten Heizkosten der Heizperiode 2021/2022 vor. Maßgebend ist die Wohngeldbewilligung in mindestens einem der Monate Oktober 2021 bis März 2022. Alleinstehenden Wohngeldbeziehern soll ein einmaliger Zuschuss von 270 Euro und Zweipersonenhaushalten von 350 Euro gewährt werden. Für jede weitere Person beträgt der einmalige Heizkostenzuschuss 70 Euro. Der Bundesrat hat am 8. April 2022 den Heizkostenzuschuss gebilligt.

Frage 6:

Was wird den landeseigenen Wohnungsunternehmen hierzu empfohlen?

Antwort zu 6:

Steigende Energiekosten für die Beheizung machen energetische Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand grundsätzlich für beide Mietvertragsparteien attraktiver. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften prüfen und planen selbständig, ob energetische Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnungsbeständen wirtschaftlich für das Unternehmen und die Mieterhaushalte darstellbar sind. Dabei wird auch die Nutzung der verschiedenen Förderprogramme des Bundes und der Investitionsbank Berlin zur energetischen Modernisierung berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit den aktuell stark ansteigenden warmen Betriebskosten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Mieterhöhungsschreiben der städtischen Wohnungsunternehmen dahingehend überprüft, ob die Mietenden explizit auf die Möglichkeit der Beantragung eines Härtefalls hingewiesen werden.

Nach Auswertung der Mieterhöhungsschreiben wurden die Vorstände und Geschäftsführungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gebeten, ein einheitliches Musterblatt für die Mietenden zur Inanspruchnahme der Härtefallregelung zu entwickeln. Um eine bessere Übersicht zur Härtefallregelung zu erreichen und eine bessere Transparenz für Ihre Mietenden zu gewährleisten, ist es aus Sicht der Senatsverwaltung neben einer Vereinheitlichung der Informationen auch wichtig, dass die Informationen auf einem gesonderten Blatt bei jedem Mieterhöhungsschreiben beigelegt werden.

Frage 7:

Wann wird die im Koalitionsvertrag beschlossene Umstellung der Härtefallregelung von Nettokalt auf Bruttokalt umgesetzt, um gerade einkommenschwache Mieter*innen in dieser Hinsicht entlasten zu können?

Antwort zu 7:

Die Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Senat von 2021 wird voraussichtlich vorerst bis zum 31.12.2022 Gültigkeit behalten. In den nächsten Wochen beginnen die Verhandlungen zur Überarbeitung und Weiterentwicklung der Kooperationsvereinbarung. Ein Verhandlungspunkt wird dabei auch die Umstellung der sozialen Härtefallklausel von Nettokalt auf Bruttokalt sein.

Berlin, den 26.4.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen