

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 23. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juni 2022)

zum Thema:

Welche Betriebskostensteigerungen erwarten die landeseigenen Wohnungsunternehmen?

und **Antwort** vom 13. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Juli 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 12322
vom 23.06.2022

über Welche Betriebskostensteigerungen erwarten die landeseigenen Wohnungsunternehmen?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat teilweise 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 um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wann erscheint die nächste Berliner Betriebskostenübersicht?

Antwort zu 1:

Die Angaben aus den Betriebskostenabrechnungen zur Erstellung der Berliner Betriebskostenübersicht werden gemeinsam mit dem Berliner Mietspiegel erhoben. Der Berliner Mietspiegel 2021 wurde mit Hilfe des Verbraucherpreisindex für Deutschland erstellt und es erfolgte deshalb keine repräsentative Datenerhebung bei den Mietvertragsparteien. Der Veröffentlichungstermin der neuen Berliner Betriebskostenübersicht hängt vom Fortgang der Erstellung eines qualifizierten Berliner Mietspiegels mittels repräsentativer Datenerhebung ab. Ein genauer Termin für die Veröffentlichung steht derzeit nicht fest.

Siehe auch : [Berliner Betriebskostenübersicht / Land Berlin](#)

Frage 2:

Mit welchen Steigerungen der kalten und warmen Betriebskosten pro Quadratmeter/Monat rechnet der Senat für die Berliner Mieterinnen und Mieter im laufenden Jahr (bitte nach einzelnen Betriebskostenarten aufschlüsseln)?

Antwort zu 2:

Laut dem Bundesverband für Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) vom Mai 2022, stieg beispielsweise der Gaspreis für Haushalte zum Jahresbeginn um 83 Prozent, von vormals 6,47 Cent pro Kilowattstunde auf 11,84 Cent pro Kilowattstunde.

Auch die Kosten für Heizöl stiegen laut dem Vergleichsportal Verivox deutlich an: In der vergangenen Heizperiode von September bis April legten sie im Vorjahresvergleich um 75 Prozent zu.

Für das Abrechnungsjahr 2022, welches aber erst Ende 2023 / Anfang 2024 vorgelegt werden kann, ist nicht nur für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu erwarten, dass sich die warmen Betriebskosten tendenziell noch weiter nach oben bewegen. Belastbare Aussagen können aktuell nicht getroffen werden.

Frage 3:

Wie hoch sind die warmen und kalten Betriebskostenvorauszahlungen für Mieterinnen und Mieter bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aktuell und wie haben sie sich in den vergangenen 2 Jahren entwickelt?

Frage 4:

Mit welchen Steigerungen der kalten und warmen Betriebskosten pro Quadratmeter/Monat müssen Mieterinnen und Mieter bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen in diesem Jahr durchschnittlich rechnen? (bitte nach einzelnen Betriebskostenarten und nach den einzelnen Unternehmen aufschlüsseln)?

Antwort zu 3 und 4:

Daten für 2021 sind unter Vorbehalt, sie können nur Hochrechnungen sein, da die Betriebskosten noch nicht abgerechnet sind und Abrechnungen einzelner Versorger noch fehlen.

Nachstehende Tabelle zeigt für die Abrechnungsjahre 2019 und 2020, € / m²pro Monat bei der Gesobau.

Betriebskostenart	2019	2020	2021 *
Grundsteuer	0,32	0,33	0,33
Wasserver- und Entsorgung + Niederschlag	0,47	0,49	0,55
Straßenreinigung und Müllbeseitigung	0,24	0,24	0,26
Schornsteinreinigung	0,06	0,06	0,06
Hauswart/Hausreinigung	0,22	0,22	0,25
Gartenpflege	0,09	0,1	0,12

Sach- und Haftpflichtversicherung	0,13	0,13	0,15
Schneebeseitigung	0,04	0,03	0,06
Beleuchtung	0,04	0,05	0,07
Kabel	0,11	0,09	0,1
Aufzugsanlagen	0,12	0,12	0,13
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,03	0,03	0,06
Heizung/Warmwasser	0,9	0,87	0,9

* Werte sind geschätzt (ca.-Werte)

Abgerechnete Kosten der degewo

Kostenart	2019	2020
in € / qm pro Monat		
kalte Betriebskosten	1,77	1,80
warme Betriebskosten	0,83	0,79
BK Gesamt ohne Aufzug	2,60	2,59

Aktuell liegen die Betriebskostenvorauszahlungen bei warm 0,96 €/m² und kalt bei 1,95 €/m².

Gewobag: Aktuell zahlen die MieterInnen durchschnittliche Vorauszahlungen von 2,13 EUR/m²/mtl. für kalte Betriebskosten und 1,36 EUR/m²/mtl. für Heizkosten. Eine weitere Differenzierung nach einzelnen Kostenarten wird nicht vorgenommen. Die Vorauszahlungen wurden in den vergangenen zwei Jahren bedarfsgerecht angepasst.

Howoge:

Betriebskostenabrechnung für	2019	2020	2021*
Kostenpositionen	Betrag/m ² /mtl.	Betrag/m ² /mtl.	Betrag/m ² /mtl.
Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser	0,45 €	0,47 €	0,47 €
Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	0,22 €	0,22 €	0,22 €
Hausreinigung/ Ungezieferbekämpfung	0,09 €	0,09 €	0,10 €
Hauswart	0,11 €	0,13 €	0,14 €
Grünpflege	0,08 €	0,07 €	0,08 €
Versicherung	0,16 €	0,12 €	0,12 €
Winterdienst	0,03 €	0,03 €	0,03 €
Kabelfernsehen Antenne	0,01 €	0,01 €	0,01 €
Aufzug	0,02 €	0,03 €	0,03 €
Sonstige Betriebskosten	0,02 €	0,04 €	0,04 €
Hausstrom	0,04 €	0,04 €	0,04 €
Sperrmüll	0,01 €	0,01 €	0,01 €
Schornsteinfeger	0,01 €	0,01 €	0,01 €
Grundsteuer	0,25 €	0,25 €	0,25 €
Gesamt	1,48 €	1,51 €	1,54 €
Heizung und Warmwasser	0,72 €	0,70 €	0,76 €

Stadt und Land:

Betriebskostenart	Abrechnungsjahr	€/m ² /Monat
Warme Betriebskosten	2019	0,78
Kalte Betriebskosten	2019	1,72
Warme Betriebskosten	2020	0,73
Kalte Betriebskosten	2020	1,72

Für das Abrechnungsjahr 2022, welches aber erst Ende 2023 / Anfang 2024 vorgelegt werden kann, ist zu erwarten, dass die warmen Betriebskosten weiter ansteigen. Belastbare Aussagen können aktuell nicht getroffen werden.

Frage 5:

Welche Unterschiede gibt es bei den Betriebskostenvorauszahlungen zwischen den einzelnen Baualtersklassen in den Beständen der LWU (bitte getrennt nach Baualtersklassen und Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 5:

degewo:

Baualtersklasse	Kalt/m ²	warm/m ²
bis 1919	1,52 €	0,93 €
1920 bis 1949	1,71 €	0,95 €
1950 bis 1969	2,03 €	0,89 €
1970 bis 1989	2,02 €	1,02 €
1990 bis 2009	2,00 €	0,96 €
2010 bis 2022	1,84 €	0,90 €
Gesamtergebnis	1,95 €	0,96 €

Gesobau:

Die Vorauszahlungen werden anhand der tatsächlichen Kosten pro Mietenden jährlich neu festgelegt. Die Vorauszahlungen für Neumietende lehnen sich an die Vorauszahlungen des Vormietenden und der Mietenden des jeweiligen Objektes an. Die Vorauszahlung in Neubauten orientieren sich am Durchschnitt des übrigen Bestandes.

Gewobag:

Kalte Betriebskosten beinhalten weitgehend Positionen, die nicht von der Baualtersklasse abhängig sind (z.B. Grundsteuer unterscheidet sich im Ost- und Westteil der Stadt, Straßenreinigungsgebühren richten sich nach den Straßenreinigungsklassen der BSR, Müllentsorgung entsprechend des Anfalls von Müll/Sperrmüll, Gartenpflege in Abhängigkeit der Gestaltung/Fläche der Außenanlagen). Bei den warmen Betriebskosten ist die Baualtersklasse ebenfalls nicht aussagekräftig, da z.B. eine Abhängigkeit vom Energieträger besteht. Da verbrauchsabhängig abgerechnet wird, bildet die Baualtersklasse ebenfalls keine angemessene Beurteilungsgrundlage.

Howoge:

Vorauszahlungen werden anhand der tatsächlichen Kosten pro WE jährlich neu festgelegt.

Stadt und Land:

Die Stadt und Land stellt nicht auf die Baualtersklassen ab, sondern auf die tatsächlichen Kosten sowie dem Nutzungsverhalten der Mieter. Maßgeblich bei der Vereinbarung der Vorauszahlungen ist deren Auskömmlichkeit.

Frage 6:

Gibt es Unterschiede bei den voraussichtlichen und tatsächlichen Betriebskostensteigerungen zwischen angekauften Beständen und Altbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 6:

Hinsichtlich der zum Jahresbeginn 2022 übernommenen Bestände sind noch keine Aussagen möglich. Bei Ankäufen der Vergangenheit wurden keine signifikanten Unterschiede festgestellt. Unterschiede können ggf. durch unterschiedliche Verträge verschiedener Dienstleister und Vertragsinhalten, die vom Voreigentümer übernommen werden mussten, bestehen. Diese lassen sich in aller Regel aber sehr kurzfristig nicht vereinheitlichen.

Frage 7:

Wann erhalten die Mieterinnen und Mieter bei den einzelnen landeseigenen Unternehmen ihre Betriebskostenabrechnungen?

a) Werden die Betriebskostenvorauszahlungen in diesem Jahr vorzeitig angepasst?

Antwort zu 7:

§ 556 Absatz 3 Satz 2 BGB verpflichtet den Vermietenden, die Nebenkostenabrechnung dem Mietenden spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des mietvertraglich vereinbarten Abrechnungszeitraums zuzuleiten. Die gesetzlichen Vorschriften zur Betriebskostenabrechnung „Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV)“ wurde am 23.Juni 2021 geändert und ist seit 1.12.2021 in Kraft. Da das Kalenderjahr in der Regel das Abrechnungsjahr ist, gilt als Frist für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums. Das bedeutet: Für die Abrechnung 2021 haben die Vermieter und Vermieterinnen bis zum 31.12.2022 Zeit. Für die Abrechnung 2022 haben die Vermieter und Vermieterinnen bis zum 31.12.2023 Zeit.

Vorauszahlungen werden auf Wunsch der Mietenden angepasst. Turnusmäßig erfolgt dies mit der Nebenkostenabrechnung.

Degewo:

Die degewo hat Nebenkostenabrechnungen seit April 2022 laufend erstellt und an die Mietenden übersandt. Für 7.900 Wohneinheiten hat degewo die Vorauszahlungen außerhalb der regulären Betriebskostenanpassung angepasst.

Gesobau:

Die Betriebskostenabrechnungen werden laufend versendet. Die Übersendung ist voraussichtlich bis 31.10.2022 abgeschlossen. Auf Wunsch der Mietenden werden die Vorauszahlungen angepasst, ansonsten mit der Nebenkostenabrechnung.

Gewobag:

Die Betriebskostenabrechnungen werden laufend versendet. Die Übersendung ist voraussichtlich bis November 2022 abgeschlossen.

Howoge:

Im Rahmen der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2021 wurden und werden die Vorauszahlungen erhöht. Um alle Mieter:innen vor einer späteren Nachzahlung in beträchtlicher Höhe zu schützen, werden derzeit weitere Optionen zur Anpassung der Vorauszahlungen geprüft.

Stadt und Land:

Die Zustellung erfolgt voraussichtlich in der 38./39. KW 2022. Es erfolgt eine Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen im Zusammenhang der Abrechnungen für das Jahr 2021.

Frage 8:

Welche landeseigenen Unternehmen haben auf welche Weise über stark steigenden Betriebskosten informiert und/oder ihre Mieterinnen und Mieter kontaktiert (bitte getrennt nach Unternehmen auflisten)?
a) Wie viele Mieter*innen haben sich auf diese Informationen pro Unternehmen zurückgemeldet?

Antwort zu 8:

Aufgrund der inzwischen fortgeschrittenen Zeit hat bei allen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften der Abrechnungsprozess für die Nebenkosten 2021 begonnen, in dessen Rahmen auch reguläre Vorauszahlungsanpassungen vorgesehen sind.

Die GESOBAU AG hat mit einem gesonderten Informationsschreiben in der Märzangabe des GESOBAU Mietermagazins „Hallo Nachbar“ auf die Preiserhöhungen und die damit einhergehenden Betriebskostensteigerungen hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde den Mietenden die Möglichkeit eröffnet, die Betriebskostenvorauszahlungen auf freiwilliger Basis zu erhöhen, um Nachzahlungen zu vermeiden. Auch in der nächsten Ausgabe des Mietermagazins wird nochmals auf die weiter ansteigenden Energiepreise hingewiesen. Rund 20 % der Mietenden haben sich zurückgemeldet, rund 15 % der Vorauszahlungen wurden auf Wunsch der Mietenden angepasst.

Nunmehr werden weitere Anpassungen auch eher mit den konkreten Nebenkostenabrechnungen erfolgen, wobei einzelne Anpassungswünsche von Mietenden weiterhin berücksichtigt werden, sofern diese sinnvoll sind.

Zum Verständnis: Alle freiwilligen Anpassungen müssen im regulären Abrechnungsprozess mit berücksichtigt werden, damit hier keine Überschneidungen/Doppelungen erfolgen. Ferner müssen teilweise auch die Jobcenter und andere Transfereinkommenszahler durch die Mietenden befragt werden, ob sie einer Vorauszahlungserhöhung zustimmen würden. In der Regel erfragen die Jobcenter sodann weitere Unterlagen vom Mietenden bzw. von den

Wohnungsbaugesellschaften, was wiederum dazu führt, dass der eigentliche Abrechnungsprozess langsamer wird bzw. nicht starten kann.

degewo hat sich für eine zweistufige Vorgehensweise bei der Erhöhung der Vorauszahlungen entschieden, um die außerordentlichen Kostensteigerungen der Energiekosten abzudecken. Grundsätzlich werden die Wohneinheiten hinsichtlich der notwendigen Anpassungswerte in Priorität 1 und Priorität 2 untergliedert. Wohneinheiten mit der Priorität 1 haben eine Kostensteigerung der Energiekosten von über 64 % zu verzeichnen und eine Steigerung der Energiekosten von mindestens monatlich 0,80 €/m². Dies betrifft gut 9.100 Wohneinheiten. Betroffenen Mieter*innen dieser Priorität wird ein Schreiben zugesandt, in dem die Anpassung der Vorauszahlungen zum 1. Juli 2022 erläutert wird. Mieter*innen der Priorität 2 erhalten im Rahmen der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2021 eine entsprechende Vorauszahlungsanpassung. Hierbei versucht die degewo, die Abrechnungen, aus denen höhere Kostensteigerungen resultieren, vorzuziehen. Ebenfalls wird der Mieterrat und der Mieterbeirat bei der Information der Mieter*innen hinzugezogen.

Die STADT UND LAND hat Ihre Mietenden über verschiedene Kanäle (Homepage, Mieterinformationsschreiben, Energieeinsparbroschüre) über die steigenden Kosten informiert. Rund 13.300 Mietende haben sich mit dem Wunsch infolge der Information eine freiwilligen Vorauszahlungsanpassung zurückgemeldet. Mietende, die keine freiwillige Anpassung gewünscht haben, sind systemisch nicht erfasst worden, so dass hierzu keine Aussage getroffen werden kann. Darüber hinaus plant die STADT UND LAND, freiwillige Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen auf Grund der außerordentlichen Kostensteigerungen der Energiekosten zum 1.6.2022 anzubieten.

Die WBM hatte ihre MieterInnen bereits im vergangenen Jahr auf Grund der zu erwartenden außerordentlichen Kostensteigerungen bei Vattenfall informiert und hofft, mit diesem Vorgehen die MieterInnen vor hohen Nachzahlungsforderungen auf Grund der extremen Kostensteigerungen zu schützen. Aus diesem Grund hat sich die WBM dagegen entschieden, nochmals proaktiv auf ihre Mieter zuzugehen und eine neue Kommunikation zu starten. In den Fällen, in denen MieterInnen auf die WBM zugehen und ihre Vorauszahlungen erhöhen möchten, wird selbstverständlich auf die Bitten eingegangen.

Die Gewobag hat ihre MieterInnen durch das kürzlich veröffentlichte MieterInnenmagazin (Ausgabe Ende Juni 2022) auf die mindestens 30 prozentige Preiserhöhung bei den Heizkosten und die damit einhergehenden Betriebskostensteigerungen hingewiesen. Gleichermaßen wurde in dem Artikel angekündigt, dass die steigenden Energiekosten die Dienstleistungsbranche insgesamt betreffen und somit auch bei diversen anderen Kostenarten Kostensteigerungen erwartet werden. Dies ist verbunden mit der dringenden Empfehlung, die Betriebskostenvorauszahlungen frühzeitiger zu erhöhen, als bei der regulären Anpassung im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung. Zusätzlich informiert die Gewobag auf der Startseite der Homepage sowie über ihre Social-Media-Kanäle über die steigenden

Energiekosten und wie MieterInnen durch die Anpassung der Vorauszahlung hohe Nachzahlungen vermeiden können. In dem Online-Magazin sowohntberlin finden die MieterInnen zusätzlich Energiespar-Tipps. Seit Ende Juni 2022 haben sich 79 MieterInnen zurückgemeldet.

Die HOWOGE informiert ihre MieterInnen über das unternehmenseigene Mietermagazin über die stark ansteigenden Energiepreise und die Möglichkeit der unterjährigen Betriebskostenanpassung. Die MieterInnen können direkt mit den zuständigen Kundenzentren in Kontakt treten und den neuen Vorauszahlungsbeitrag selbst bestimmen. Knapp 2.600 haben sich zurückgemeldet. Für MieterInnen bei denen absehbar ist, dass sie in finanzielle Problemlagen kommen können, bietet die HOWOGE in den Kundenzentren und durch die Abteilung Soziales Management verschiedene Beratungs- und Unterstützungsleistungen an. Sofern die MieterInnen nicht selbst tätig werden, wird die HOWOGE die Vorauszahlungsbeträge im Rahmen der nächsten Betriebskostenabrechnung für alle Mietverhältnisse erhöhen.

Frage 9:

Wie viele Betriebskostenvorauszahlungen wurden bereits auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter bei den einzelnen Unternehmen angepasst?

Antwort zu 9:

degewo: Die Anzahl wurde nicht separat erfasst, hat aber einen sehr geringen Umfang.

Gesobau: Etwa 15 % der Vorauszahlungen wurden auf Wunsch der Mietenden angepasst.

Gewobag: Wird systemseitig nicht erfasst.

HOWOGE: Knapp 2.600

STADT UND LAND: Knapp 13.550 Mieter haben auf eigenen Wunsch gebeten, dass ihre Heizkostenvorauszahlung angepasst wird. 250 Mieter haben uns außerhalb der Information um eine Anpassung gebeten.

Frage 10:

Was plant der Senat, um Belastungen durch die stark steigenden Betriebskosten abzumildern und soziale Härten zu vermeiden?

Antwort zu 10:

Bereits in der Vergangenheit wurde ein Großteil der landeseigenen Bestände energetisch modernisiert und begonnen, Heizungsanlagen umzustellen. Weitere

Umstellungen/Modernisierungen werden von den Geschäftsleitungen der landeseigenen

Gesellschaften geplant. Ferner werden die Heizungsanlagen regelmäßig gewartet und

verbrauchsoptimal eingestellt. Bei hohen Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung 2021/ 2022 werden die Mietenden beraten und z. B. Ratenzahlungen angeboten.

Wie der Senat gegebenenfalls über einen Hilfefonds Belastungen abmildern kann, ist in der Diskussion.

Berlin, den 13.07.2022

In Vertretung

Radziwill

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen