

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Steffen Zillich (LINKE)

vom 14. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2022)

zum Thema:

Energiekostenvereinnahmung durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

und **Antwort** vom 29. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Aug. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Steffen Zillich (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12587
vom 14. Juli 2022

über Energiekostenvereinnahmung durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

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 degewo AG, GESOBAU AG, GEWOBAG AG, HOWOGE GmbH, STADT UND LAND GmbH und WBM GmbH um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den genannten landeseigenen Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

In welchem Umfang werden durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Zahlungen von Mieterinnen und Mietern für Energiekosten gemeinsam mit der Mietzahlung vereinnahmt (bitte aufschlüsseln nach Gesellschaft, Anzahl der Wohnungen und Strom, Gas, Fernwärme)?

Antwort zu 1:

Die Gesellschaften haben die nachfolgenden Angaben zur Beantwortung der Frage gemacht. Zudem haben sie auf folgendes hingewiesen: Die Vorauszahlungen für Betriebskosten werden nicht „vereinnahmt“. Sie werden nach den geltenden Regelungen der Betriebskostenverordnung abgerechnet, d.h. den tatsächlichen Kosten gegenübergestellt.

Degewo:

Die Gesamtmiete setzt sich aus den Mietkosten und den (kalten und warmen) Betriebskosten zusammen. Die Energiekosten sind Bestandteil der Betriebskosten, die als monatliche Vorauszahlungen geleistet und jährlich abgerechnet werden. Dazu gehören unter anderem die Kosten des Hausstroms, der zentralen Gasheizung oder von Fernwärmeanlagen.

Der individuelle, von Mietenden in ihren Haushalten verbrauchte Strom wird in eigenständigen Verträgen zwischen Mietenden und Stromanbieter geregelt; die Zahlungen werden vom Stromanbieter vereinnahmt und abgerechnet. Das gleiche Prinzip gilt für Energiekosten für Gas bei Gasetagenheizungen (eigenständige Verträge zwischen Mietenden und Gasanbieter, Vereinnahmung und Abrechnung durch Gasanbieter).

Gesobau und Gewobag:

Die Mietzahlungen unserer Mietenden hat in der Regel drei Bestandteile:

- Grundmiete,
- Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten und
- Vorauszahlungen der warmen Betriebskosten.

Kosten für Wärme und Hausstrom sind hierin enthalten und zählen zur Gesamtmiete. Den Wohnungsstrom zahlt der Mietende selbst. Es erfolgt keine gesonderte Darstellung der Energiekosten.

Die Mietenden von rd. 38.700 Wohnungen der GESOBAU AG zahlen Vorauszahlungen für warme Betriebskosten. Rd. 4.600 Wohnungen werden durch mietereigene Heizungen beheizt (Kohle, Nachtspeicher, Gasetagenheizung), für diese Wohnungen werden keine Vorauszahlungen für warme Betriebskosten gezahlt.

HOWOGE:

Im Bestand der HOWOGE befinden sich nur sehr wenige Wohnungen, die mit Gasetagenheizungen ausgestattet sind und bei denen die Mieter:innen eigene Verträge mit Energieversorgern abgeschlossen haben. Der weit überwiegende Teil der Wohnungen (>95%) wird über Heizungsanlagen mit Wärme und Warmwasser versorgt, für die die HOWOGE Energie einkauft und somit vorfinanziert. Bei diesen Mietverhältnissen ist daher eine Bruttowarmmiete vereinbart, d.h. die Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten sind inkludiert und werden jährlich abgerechnet. Sowohl kalte Betriebskosten als auch Heiz- und Warmwasserkosten sind laufende Betriebskosten, welche durch die Mietenden zu tragen sind.

STADT UND LAND:

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH bewirtschaftet mehr als 50.500 Wohnungen und 850 Gewerbeobjekte. Die Mietenden der STADT UND LAND zahlen eine Bruttowarmmiete, die sich aus der Nettokaltmiete und den Vorauszahlungen für die Betriebskosten und Heizkosten zusammensetzt. Letzteres, sofern die Wärmelieferung über eine

zentrale Heizungsanlage erfolgt. Gemäß § 556 BGB in Verbindung mit § 27 der II. Berechnungsverordnung sowie der Betriebskostenverordnung und der Heizkostenverordnung variiert die Höhe der Vorauszahlung und richtet sich nach den tatsächlichen Kosten sowie dem Nutzungsverhalten der Mietenden.

WBM:

Die ins Soll gestellte Miete beinhaltet die Nettokaltmiete, die Vorauszahlung Betriebskosten, die Vorauszahlung Heizung/Warmwasser, Vorauszahlung für Be- und Entwässerung und/oder die Betriebskostenpauschale. Die Vorauszahlungen werden im Folgejahr mit den entstandenen Kosten abgerechnet (Betriebskostenabrechnung). Bei der WBM beziehen knapp 31.000 Wohnungen Fernwärme. Ca. 2.250 Wohneinheiten beziehen ihre Wärme über fossile Brennstoffe, wie Gas und Öl.

Frage 2:

Wie werden ggü. den Mieterinnen und Mietern die Forderungen bei Nichtleistung einer solchen Monatszahlung aus Miete, Betriebskosten und Energiekosten verbucht: als Mietschulden oder getrennt als Miet-, Betriebs- und Energiekostenschulden?

Antwort zu 2:

Die meisten Gesellschaften gaben an, dass bei Nichtleistung der Monatszahlungen aus Miete, Betriebskosten und Energiekosten bei Fälligkeit (i.d.R. der 3. Werktag des Monats) die Gesamtmiete als Mietschuld erfasst wird. Es erfolgt keine Differenzierung.

Die HOWOGE und die WBM gaben an: Sofern der Mietende eine Teilzahlung der Gesamtmiete durchführt und mit der Teilzahlung nicht ausdrücklich erklärt, welchen Mietbestandteil er gezahlt hat, werden die Mietzahlungen automatisch zuerst gegen die offenen Betriebskostenvorauszahlungen gegengerechnet und im zweiten Schritt gegen die Nettokaltmiete. Eine gänzlich ausfallende Zahlung wird entsprechend der Zahlungspflicht anteilig als Miet- und als Betriebskostenrückstand verstanden.

Frage 3:

Wie wird entsprechend bei Nachzahlungen aus der Betriebskosten- bzw. Energiekostenabrechnung verfahren?

Antwort zu 3:

Im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnungen werden die geleisteten Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten den tatsächlich angefallenen Betriebskosten gegenübergestellt und entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung ermittelt. Guthaben werden dem Mietenkonto und damit dem Mietenden gutgeschrieben, Nachzahlungen werden fällig gestellt und sind durch die Mieter zu zahlen und werden i.d.R. 2 Monate nach Abrechnung als fällig gebucht. Bei Zahlungsschwierigkeiten besteht bei allen Gesellschaften die Möglichkeit, eine Ratenzahlung zu vereinbaren.

Frage 4:

Inwieweit können also aus nicht geleisteten Zahlungen für Betriebs- und Energiekosten Mietschulden entstehen?

Antwort zu 4:

Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

Die WBM gab zudem Folgendes an:

Das Entstehen von undifferenzierten Mietschulden kann dadurch ausgeschlossen werden, dass die Mietparteien bei der Zahlung eine entsprechende Tilgungsbestimmung abgeben, siehe auch Antwort zu 2. Fehlt eine solche Bestimmung und entsteht ein kündigungsrelevanter Rückstand, nehmen die Mitarbeiter*innen in jedem Einzelfall Kontakt mit der Mietpartei auf, um eine Klärung herbeizuführen.

Berlin, den 29.07.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen