

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 22. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. September 2022)

zum Thema:

**Betriebskostenvorauszahlung und Mietzuschuss für die Mieter\*innen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 10. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Oktober 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 / 13322

vom 22. September 2022

über Betriebskostenvorauszahlung und Mietzuschuss für die Mieter\*innen bei den  
landeseigenen Wohnungsunternehmen

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht vollständig aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, wurden die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag AG, HOWOGE GmbH, Stadt und Land GmbH sowie WBM GmbH um Informationen gebeten, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Inwiefern haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) bisher ihre Mieterinnen und Mieter über die gestiegenen Heizkosten und eine mögliche Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen informiert (bitte nach Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 1:

Die Mieterinnen und Mieter aller LWU sind in den ersten beiden Quartalen 2022 auf der Grundlage von Verbrauchsabrechnungen und von den Versorgern mitgeteilten Preiserhöhungen und mögliche Anpassungen der Vorauszahlungen informiert und hingewiesen worden. Ebenso weisen die LWU ihre Mietenden regelmäßig auf Einsparmöglichkeiten hin.

Die degewo hat an Mieterinnen und Mieter mit besonders hohen Kostensteigerungen im Frühjahr 2022 Sonderschreiben mit Erhöhungen der Vorauszahlungen angeboten. Der überwiegende Teil der Mieterinnen und Mieter hat diesen auch zugestimmt. Alle anderen Mieterinnen und Mieter erhalten im Rahmen der laufenden Abrechnungserstellung Informationen über die gestiegenen Kosten und die individuellen Vorauszahlungen werden auf Basis der Verbräuche angepasst.

Bei der GESOBAU AG sind die Mieterinnen und Mieter mehrfach über die Mieterzeitschrift „Hallo Nachbar“ informiert worden. Anlässlich der diesjährigen Nebenkostenabrechnungen wurde auf die gestiegenen Heizkosten hingewiesen und die Vorauszahlungen entsprechend angepasst. Zudem haben die Mietenden Anfang des Jahres 2022 die Möglichkeit von freiwilligen Anpassungen ihrer Vorauszahlungen erhalten und genutzt. In diesem Zusammenhang war bereits im April 2022 auf die Energiekrise und ihre Auswirkung auf die Preisentwicklung hingewiesen worden.

Die GEWOBAG AG informiert Ihre Mieterinnen und Mieter über die steigenden Energiekosten sowie die möglichen daraus resultierenden höheren Vorauszahlungen unter anderem in der Juniausgabe ihres Kundenmagazins sowie auf allen Online-Kanälen. Darüber hinaus haben alle Haushalte einen Flyer mit dem Titel „Die Energiekosten steigen, so reduzieren Sie hohe Nachzahlungen.“ erhalten. Der Flyer ist auch auf der Website der GEWOBAG in verschiedenen Sprachen veröffentlicht. Parallel wurde ein Hausaushang in allen Häusern der GEWOBAG zum gleichen Thema verfasst und ausgehängt.

Um die Mieterinnen und Mieter im nächsten Jahr vor sehr hohen Nachzahlungen zu schützen, hat die HOWOGE GmbH seit Anfang August sukzessive die Höhe der Vorauszahlungen für warme Betriebskosten angepasst. Dabei orientiert sich die Festlegung der Vorauszahlungen an den bisherigen Verbräuchen jedes einzelnen Mietenden in Kombination mit den bereits jetzt gestiegenen Preisen der Energieversorger. Die Kommunikation über gestiegene Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt über persönliche Anschreiben, einen ausführlichen und regelmäßig aktualisierten Infoblock auf der Website, die Mieterzeitung, Flyer, Aushänge, Social Media und persönliche Beratungsgespräche.

Die Mieterinnen und Mieter der STADT UND LAND GmbH wurden in Form von Informationsschreiben sowie einer Energieeinsparbroschüre über die gestiegenen Energiekosten informiert. Darüber hinaus wird in Kürze ein Energieeinsparflyer und die Informationsschreiben, gemäß Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung - EnSikuMaV) zur Verfügung gestellt.

Die WBM GmbH informiert über ihre Website, über Aushänge sowie im Mietermagazin MITTENDRIN über die Entwicklung der Heizkosten. Ferner wird in jeder Betriebskostenabrechnung ebenfalls über den zu erwartenden Anstieg der Kosten für Heizung informiert. Darüber hinaus wird im Rahmen der EnSikuMaV auf Basis der Informationen von

Versorgern bzw. Messdienstleistern über voraussichtliche Heizkosten im Jahr 2022 informiert. Um hohe Nachzahlungen zu vermeiden, passt die WBM im Zuge der Betriebskostenabrechnungen 2021 (welche aktuell bzw. bis spätestens Ende 2022 erstellt werden) die Vorauszahlungen entsprechend an.

Frage 2:

Wie viele Mieterinnen und Mieter bei den LWU haben bisher eine Anhebung ihrer Betriebskostenvorauszahlung vereinbart (bitte nach Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 2:

Anhebung Betriebskostenvorauszahlungen 2022 der LWU	
LWU	Anzahl der Mietenden
degewo	ca. 60 %
GESOBAU	ca. 30 %
GEWOBAG	2.182
HOWOGE	53.500
STADT UND LAND	13.650
WBM	ca. 65 %
Stand 05.10.2022	

Frage 3:

In welcher durchschnittlichen Höhe haben die Mieterinnen und Mieter bei den LWU bisher ihre Betriebskostenvorauszahlungen angepasst?

Antwort zu 3:

Die durchschnittlichen Höhen der von den Mieterinnen und Mietern eigenständig angepassten Betriebskostenvorauszahlungen ist nicht statistisch erfasst, da auf Grund der unterschiedlichen Situationen der Mieterinnen und Mieter (unterschiedliche Wohnungsgrößen/Haushaltsgrößen, unterschiedliche bisherige Vorauszahlungshöhe, wirtschaftliche Möglichkeiten) allgemeingültige Aussagen nicht getroffen werden können.

Schätzungsweise liegt die gewünschte Anpassungshöhe zwischen 10% und 80% der bisherigen Vorauszahlungen.

Frage 4:

Von welcher durchschnittlichen Kostensteigerung je Wohnung infolge der gestiegenen Energiekosten gehen die LWU aktuell für ihre Bestände für die jeweiligen Energieträger aus (bitte nach Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 4:

Die degewo AG geht gegenwärtig von einer Verdoppelung bis Verdreifachung der Kosten aus.

Die GESOBAU AG geht derzeit von rd. 150% Kostensteigerung je Wohnung aus. Eine konkrete Prognose ist allerdings nicht möglich.

Die GEWOBAG AG geht zum jetzigen Zeitpunkt schätzungsweise für Fernwärmeheizungen von einer Kostensteigerung von 85% aus. Für Gasheizungen und Nahwärme wird eine Kostensteigerung von 100% erwartet. Für strombetriebene Nachtspeicherheizungen kommt es voraussichtlich zu einer Kostensteigerung von 20%.

Die HOWOGE GmbH geht von Kostensteigerungen von mindestens 80 % über alle Energieträger aus. Angesichts der volatilen Lage auf dem Energiesektor sind weiter u.U. starke Kostenerhöhungen nicht ausgeschlossen.

STADT UND LAND schätzt für Nah- und Fernwärme 67%, beim Gas kann aufgrund der noch nicht verabschiedeten Gesetzesgrundlage zur Umsatzsteuersatzsenkung auf die Lieferung von Gas über das Erdgasnetz und die unbekanntem Inhalte des angekündigten Gaspreisdeckels diesbezüglich keine belastbare Aussage getroffen werden.

Die WBM GmbH geht bei Fernwärme von einem Anstieg von 90 %, bei Gas von einem Anstieg von 150 % aus.

Frage 5:

Inwiefern informieren die LWU ihre Mieterinnen und Mieter über die Möglichkeit der Antragsstellung eines Mietzuschusses in Sozialwohnungen?

Antwort zu 5:

Mieterinnen und Mieter von betroffenen degewo AG-Beständen erhalten das von der Senatsverwaltung bereitgestellte Informationsmaterial. Auch hat die degewo AG gemeinsam mit Beratungsstellen Beratungsangebote in betroffenen Beständen organisiert. Zudem weist degewo bei jeder Mietanpassung auf die genannten Möglichkeiten hin.

Die GESOBAU hat aktuell noch 1.721 (alte) Sozialwohnungen. Jeder neue Mietende (nicht nur Mietende in Sozialwohnungen), und natürlich bei Bedarf oder Nachfrage alle wohnenden Mietenden, erhalten einen Flyer mit allen Informationen zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Antragstellung eines Mietzuschusses. Dieser Flyer liegt auch in den Geschäftsräumen aus.

Weiterhin erfolgen Informationen auf der Website sowie in der Mieterzeitschrift „Hallo Nachbar“. Zudem sind in jedem Mieterhöhungsverlangen entsprechende Hinweise enthalten; die Kundenbetreuung steht bei Bedarf beratend zur Verfügung.

Die Gewobag informiert ihre Mieterinnen und Mieter im Anschreiben zur Neuberechnung der Mieten im sozialen Wohnungsbau über die Möglichkeit der Antragsstellung eines Mietzuschusses. Darüber hinaus sind die Informationen auf der Website der Gewobag zu finden:

<https://www.gewobag.de/fuer-mieter-und-mietinteressenten/service/informationen-und-ratgeber-fuer-mieter/?thema=mieterhoehung#answers>

Im Rahmen von Mieterhöhungen oder Modernisierungsabrechnungen werden die Mieterinnen und Mieter in Sozialwohnungen der HOWOGE GmbH mittels einer separaten Anlage „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) – Klärung des Anspruchs auf Mietzuschuss“ über die Möglichkeit der Beantragung eines Mietzuschusses informiert.

Der Anlage sind bereits die zulässigen Wohnflächenobergrenzen und max. zulässige Haushaltsnettoeinkommen pro Jahr zu entnehmen. Darüber hinaus werden Mieter und Mieterinnen von Sozialwohnungen im Rahmen einer möglichen Schuldnerberatung über die Möglichkeit der Beantragung eines Mietzuschusses informiert.

Die STADT UND LAND informiert über die Möglichkeit der Antragstellung eines Mietzuschusses über ihre eigene Homepage.

Bei der WBM GmbH wird in Fällen, in denen Mieterinnen und Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten, vom Forderungsmanagement im Mietergespräch aktiv auf Hilfemöglichkeiten hingewiesen sowie den allgemeinen Hinweis, dass erst alle gesetzlichen Möglichkeiten, wie Wohngeld, ausgeschöpft werden müssen.

Frage 6:

Inwiefern informieren die LWU ihre Mieterinnen und Mieter über die Möglichkeit der Erklärung eines Härtefalls und mit welchem konkreten Formular können Mieterinnen und Mieter einen Härtefall erklären?

- a. Wie muss ein Härtefall nachgewiesen werden?

Antwort zu 6:

Die LWU informieren ihre Mieterinnen und Mieter gemäß den Vorgaben des Berliner Wohnraumversorgungsgesetz im Anschreiben zum Mieterhöhungsverlangen für preisfreie Wohnungen umfassend über die Möglichkeit der Antragsstellung eines Härtefalles, daneben auch über die jeweilige Homepage oder Flyer.

Ein formloser Antrag und einfache Kontaktaufnahme der Mieterinnen und Mieter ist jeweils ausreichend und gewünscht.

Mieterinnen und Mieter weisen den Härtefall anhand ihrer Einkommenssituation nach. Die LWU beraten dazu jeweils im Einzelfall. Die Härtefallregelung ist abhängig von der Wohnungsgröße im Verhältnis zur Anzahl der Personen sowie vom Haushaltseinkommen. Daneben können soziale Gründe als Härten gewürdigt werden. Die beizubringenden Unterlagen werden im Bedarfsfall persönlich erläutert.

Frage 7:

Welche Angebote der Energieberatung bieten die LWU an (bitte nach Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 7:

Derzeit prüft degewo noch die Möglichkeiten, eine Energieberatung für die Mieterinnen und Mieter anzubieten. Degewo hat bereits eine Informationskampagne gestartet und bietet auf der Homepage unter [www.degewo.de/wohnen-service/energie-sparen/](http://www.degewo.de/wohnen-service/energie-sparen/) viele Informationen zum Thema Energiesparen an. Hausaushänge in allen Hauseingängen werden das Informationsangebot zusätzlich ergänzen. Weitere, auch mehrsprachige, Informationsangebote sind derzeit in Vorbereitung.

Die Mitarbeitenden der GESOBAU AG, insbesondere die Hausmeisterinnen und Hausmeister, beraten bei Fragen rund ums Heizen. Zudem wurden Informationsflyer verteilt, die auf die Energieberatung der Verbraucherzentrale an verschiedenen Standorten in Berlin hinweisen. Auch in unserer Mieterzeitschrift „Hallo Nachbar“ werden Tipps zum Energiesparen veröffentlicht.

Die GEWOBAG GmbH hat alle Mieterinnen und Mietern per Einwurf mit einem Flyer (siehe auch Frage 1) über Energiespartipps informiert, darüber hinaus gibt es einen Hausaushang sowie viele Tipps zum Energiesparen auf der Homepage.

Im Rahmen der Erhöhungsvorschläge für die warmen Betriebskostenvorauszahlungen haben Mieterinnen und Mietern der HOWOGE GmbH mit sehr hohen Verbräuchen und damit hohen Vorauszahlungen ein separates Schreiben mit einem persönlichen Gesprächs- und Beratungsangebot, ggf. mit einem Energieberater, erhalten.

Darüber hinaus informieren die HOWOGE GmbH auf ihrer Homepage, über Flyer, Social Media-Kanäle und die Mieterzeitung über Tipps zum Energiesparen sowie Sparen von Heizkosten und Warmwasser. Mobile Energieberatungsangebote in verschiedenen Quartieren sind in Vorbereitung.

Bei der STADT UND LAND GmbH wird auf Nachfrage durch die entsprechenden Fachverantwortlichen auf die konkrete Situation in den Wohngebäuden eingegangen. Dies trifft nicht nur für Mieter, sondern auch auf Gewerbetreibende zu.

Die WBM GmbH informiert über verschiedene Quellen über Heizverhalten und Einsparmöglichkeiten.

Frage 8:

Wie viele Mieterinnen und Mieter erhalten aktuell einen Mietzuschuss in Sozialwohnungen?

a. Wie viele Mieterinnen und Mieter der LWU erhalten aktuell einen Mietzuschuss in Sozialwohnungen?

Antwort zu 8 und 8 a:

Per 31.08.2022 erhielten 1.630 Haushalte in Sozialwohnungen (1. Förderweg) Mietzuschuss. Die jeweiligen Vermietenden werden von der IBB nicht erfasst und sind daher nicht auswertbar.

Frage 9:

In welcher durchschnittlichen Höhe wird aktuell ein Mietzuschuss in Sozialwohnungen gewährt?

Antwort zu 9:

Der im ersten Halbjahr 2022 durchschnittlich ausgezahlte Mietzuschuss betrug rund 188 € je Haushalt monatlich.

Frage 10:

Ist vorgesehen, dass der Mietzuschuss in Sozialwohnungen aufgrund der gestiegenen Preise von Lebenshaltungskosten und Energie anzupassen und wenn ja, in welcher Höhe und wann?

Antwort zu 10.

Die Höhe des Mietzuschusses wird regelmäßig auf der Grundlage der Bruttowarmmiete (einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten) berechnet. Gestiegene Heiz- und Warmwasserkosten erhöhen deshalb den Anspruch auf Mietzuschuss.

Die Begrenzungen für den Mietzuschuss gemäß § 2 Abs. 7 WoG Bln werden jeweils zum 1. April eines jeden Jahres angepasst. Die in § 2 Abs. 7 WoG Bln festgelegten Beträge werden um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Vorjahresmonat verändert hat, angepasst.

Berlin, den 10.10.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen