

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Danny Freymark (CDU)**

vom 14. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. November 2023)

zum Thema:

Heizkostenberechnung in städtischen Wohnungen – Hintergründe transparent machen

und **Antwort** vom 30. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. Dezember 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17359
vom 14. November 2023

über Heizkostenberechnung in städtischen Wohnungen – Hintergründe transparent machen

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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie werden die Heizkosten für die städtischen Wohnungen berechnet? Bitte eine Auflistung nach städtischen Gesellschaften vornehmen.

Antwort zu 1:

Die LWU rechnen die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben für jedes Gebäude nach der (Bundes-)Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV) ab. Die verbrauchsabhängigen Abrechnungsmaßstäbe werden nach unterschiedlichen Verteilerschlüsseln gebäudeabhängig abgerechnet. Diese liegen im Bereich zwischen 50 % nach Verbrauch und 50 % nach Fläche und 70 % nach Verbrauch und 30 % nach Fläche.

Frage 2:

Wird dabei unterschieden zwischen voll sanierten [mindestens unter 100 kWh/ (m² * a) nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)] und unsanierten städtischen Wohnungen? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 2:

Die Heizkostenverordnung sieht eine Unterscheidung zwischen voll sanierten und unsanierten Wohnungen nicht vor, weshalb kein Unterschied gemacht wird. Lediglich bei Verteilung der Warmwasserkosten erfolgte zum Teil nach Sanierungen die Umstellung der Verteilung von 50:50 auf 70:30. In Abhängigkeit der energetischen Gebäudequalität erfolgt dennoch - soweit sinnvoll - gemäß § 6 Abs. 4 Heizkostenverordnung eine Änderung des Verteilungsmaßstabs. Darüber hinaus wird auch weiterhin nach energetischen Modernisierungen bzw. Sanierungen der Verteilungsmaßstab auf 70 % Verbrauchskosten und 30 % Grundkosten konform der Heizkostenverordnung angepasst.

Frage 3:

Warum wurde bei den städtischen Wohnungen nach der Sanierungsinitiative in den 90er Jahren die Heizkostenabrechnung nicht von 50:50 (verbrauchsabhängig/fix) auf 70:30 (verbrauchsabhängig/fix) Verbrauch pro m² umgestellt?

Antwort zu 3:

Bei der Versorgung mit Wärme entstehen Kosten, die vom Verbrauch unabhängig sind und nicht auf das Verhalten der Mieter und Mieterinnen zurückzuführen sind. Dabei handelt es sich z.B. um die Kosten für die Wartung der Heizanlage, für den Betriebsstrom, für die Miete der Messeinrichtungen und die Verbrauchserfassung. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein bedeutender Teil der reinen Fernwärmekosten ebenfalls verbrauchsunabhängig ist. Die Kosten für Fernwärme setzen sich aus zwei Komponenten, dem Jahresgrundpreis, der auf der Basis des Heizwasservolumendurchflusses und der Mindestauskühlung berechnet wird, und dem Arbeitspreis für die verbrauchte Wärmemenge zusammen. Der Anteil des Grundpreises beträgt regelmäßig inzwischen fast 40 % der Gesamtkosten. Insgesamt machen die Kosten, die nicht mit dem Verbrauch in direktem Zusammenhang stehen, ca. 40-50 % der Gesamtheizkosten aus.

In Abhängigkeit von der häuslichen Lage (Giebel-, Obergeschoss- und Erdgeschosswohnungen oder innenliegend), haben die Wohnungen einen unterschiedlichen Heizbedarf. Der Anspruch der LWU ist, dass alle Wohnungen gleichermaßen und auch die Heizkosten bezahlbar bleiben.

Für die Warmwasserversorgung liegt der Fall etwas anders, da die Problematik der Wohnungslage im Haus keine Bedeutung hat und die jeweilige Mietpartei ihren Warmwasserverbrauch selbst bestimmt. Daher ist es möglich, dass der Verteilerschlüssel von 30 % Grundkosten und 70 % Verbrauchskosten vielfach genutzt wird.

Frage 4:

Welche Vergleiche gibt es bei der Bewertung von Abrechnungssystemen mit privaten oder genossenschaftlichen Unternehmen bzw. welche Informationen liegen dem Berliner Senat hierzu vor?

Antwort zu 4:

Der Senat erhebt keine Daten zur Verbrauchsabrechnungssystemen unterschiedlicher Eigentümergruppen. Es liegen dazu auch keine entsprechenden Informationen vor.

Frage 5:

Wie bewertet der Berliner Senat vor dem Hintergrund der nach wie vor kritischen Energiesituation das wenig leistungsgerechte Abrechnungssystem bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere bei vollständig sanierten Wohnungen?

Antwort zu 5:

Diese Aussage kann für die zum Teil SAP-basierten Abrechnungssysteme und auch andere Systeme der LWU nicht nachvollzogen werden. So konnten in 2022/2023 sämtliche zusätzlichen gesetzlichen Anforderungen an die Nebenkostenabrechnungen - trotz der geringen Zeitfenster zur Umsetzung - zeitgerecht nachprogrammiert und im Rahmen der Nebenkostenabrechnung versendet werden.

Zudem ist nicht plausibel, warum die Abrechnungssysteme gerade in Bezug auf vollständig sanierte Wohnungen wenig leistungsgerecht sein sollen.

Frage 6:

Plant der Berliner Senat eine verbrauchsgerechte und energiesparende Umstellung auf 70:30 (verbrauchsabhängig/fix), wenn ja, wann? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 6:

Die Bundesregierung hat mit der HeizkostenV die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten abschließend geregelt. Für die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser ist eine darüberhinausgehende Regelungsbefugnis für das Land Berlin nicht erkennbar. Im Zuge der Energiekrise wurden bei den LWU entsprechende Überprüfungen in Objekten vorgenommen, die bislang mit dem Verteilungsschlüssel 50:50 abgerechnet wurden. Für einige Objekte erfolgte zwischenzeitlich eine Umstellung auf 70:30. Weitere mögliche Umstellungen sind per 1. Januar 2024 vorgesehen. Der Senat geht daher davon aus, dass insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften unter Berücksichtigung der objektkonkreten Situation eine sachgerechte verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser für jedes Gebäude gewährleisten. Zudem weist der Senat darauf hin, dass der Verteilschlüssel keine direkten Auswirkungen auf Energiesparpotentiale hat. Eine höhere verbrauchsabhängige Abrechnung kann die Mieterinnen und Mieter lediglich motivieren, den individuellen Verbrauch zu senken.

Berlin, den 30.11.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen