

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Kristin Brinker (AfD)**

vom 9. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Januar 2024)

zum Thema:

**GEWOBAG – überhöhte und falsche Betriebskostenabrechnungen im Wohngebiet Tegel-Süd?**

und **Antwort** vom 22. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Januar 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17776

vom 9. Januar 2024

über GEWOBAG – überhöhte und falsche Betriebskostenabrechnungen im Wohngebiet Tegel-Süd?

---

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 landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Mieter aus dem Wohngebiet Tegel-Süd beklagen unerklärliche, sehr hohe Betriebskostenabrechnungen 2022 mit exorbitanten Nachzahlungsforderungen, die ihnen zwischen den Feiertagen zum Jahresende 2023 postalisch zugegangen sind. Vermieter ist die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG. Es handelt sich um die Wohnanlage, zu der u.a. auch die Namslaustraße 69, 13507 Berlin gehört. Vor Ort fand am Freitag, den 05.01.2024 ein Treffen vieler Mieter mit einem RTL-Kamerateam statt, das Filmmaterial zu den Abrechnungen erstellt und mehrere Mieter zu ihrer individuellen Situation interviewt hat.

Frage 1:

Wie viele Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 wurden im Wohngebiet Tegel-Süd für die Bestände der GEWOBAG in den letzten 3 Monaten versandt?

Antwort zu 1:

Die Gewobag bewirtschaftet im Quartier Tegel-Süd 3.062 Wohnungen (davon 44 als MUF). Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 wurden allen Mieterinnen und Mietern im vierten Quartal 2023 zugestellt.

Frage 2:

Wie hoch war die durchschnittliche Nachzahlungsforderung bezüglich der warmen Betriebskosten (Heizung und Warmwasser) je Wohneinheit?

Antwort zu 2:

Die durchschnittliche Nachforderung der warmen Betriebskosten beträgt 1.312,91 EUR.

Frage 3:

Um welchen Prozentsatz haben sich die Kosten für Heizung und Warmwasser gegenüber dem Abrechnungsjahr 2021 durchschnittlich erhöht?

Antwort zu 3:

Die Gesamtkosten sind um 82% gestiegen.

Frage 4:

Wie erklärt sich diese drastische Erhöhung, die nach überschlägiger Berechnung bei Weitem die Energiekostenerhöhungen sowohl bundesweit als auch berlinweit für fernwärmeversorgte Mehrfamilienhäuser übertrifft?

Antwort zu 4:

Das Quartier Tegel-Süd wird nicht durch Fernwärme, sondern durch ein Nahwärmetz (Energieträger Erdgas) versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist an dem Standort Tegel-Süd nicht möglich, da das Gebiet an keiner Fernwärmetrasse liegt. Aufgrund der erheblichen Energiepreisentwicklung im Jahr 2022 kommt es zu den hohen Nachzahlungen.

Frage 5:

Sind in den Wohnungen der GEWOBAG, wie seit 2014 gesetzlich vorgeschrieben, Warmwasserzähler verbaut, sind diese ordnungsgemäß geeicht, und wurden diese gemäß der II. Berechnungsverordnung zur Ermittlung des Warmwasserverbrauchs der einzelnen Wohneinheiten herangezogen? Wenn nein, warum nicht, und bis wann wird die GEWOBAG diesen gesetzeswidrigen Missstand beheben?

Antwort zu 5:

Die verbauten Warmwasserzähler in den Wohnungen sind entsprechend der Eichverordnung geeicht. Für 1.118 Wohnungen liegt der Ausnahmetatbestand des § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV vor, da die verbrauchsabhängige Kostenverteilung mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist. Dies ist der Fall, da Schachtwände in den Bädern bzw. Küchen der Wohnungen schadstoffbelastet sind. Die Ausstattung mit Kalt- und Warmwasserzählern ist nur im Rahmen einer Komplettsanierung im unbewohnten Zustand wirtschaftlich.

Frage 6:

Wie viele Mieter haben bereits die schon auf den ersten Blick mutmaßlich überhöhten Betriebskosten-abrechnungen beanstandet und wie wird die GEWOBAG mit diesen Beanstandungen umgehen?

Antwort zu 6:

Zum Zeitpunkt der Beantwortung sind 299 Mietermeldungen, darunter einige Widersprüche, von Mieterinnen und Mietern im Quartier Tegel-Süd eingegangen. Alle Anfragen werden schnellstmöglich bearbeitet.

Zusätzlich stehen die zuständigen Kundenberaterinnen und –berater den Mieterinnen und Mietern im Quartier in Tegel für individuelle Gespräche zur Verfügung. Dort können die Mieterinnen und Mieter persönlich Ihre Fragen zu den Ab-rechnungen stellen und/oder individuelle Lösungsmöglichkeiten besprechen.

Die Gewobag bietet ihren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit der Ratenzahlung und bei Bedarf auch Stundungen an. Außerdem weist die Gewobag in den Gesprächen auch auf die diversen Hilfsangebote des Landes und Bundes oder auch die Möglichkeiten zur Zahlungsübernahme des JobCenters hin. Letztere kann auch dann in Anspruch genommen werden, wenn grundsätzlich keine Leistungen von einem Amt bezogen werden.

Die Gewobag bietet somit verschiedene individuelle Lösungsmöglichkeiten an. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter müssen keine Sorge haben, dass sie aufgrund der Nachzahlungsforderungen Ihre Wohnung verlieren.

Frage 7:

Welche Kostenansätze liegen den verlangten Betriebskosten für Warmwasser und Wärme zu Grunde?

Antwort zu 7:

Gemäß Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung werden folgende Kosten umgelegt:

- Wärmelieferung
- Betriebsführung
- Verbrauchsabrechnung
- Gerätemiete
- Betriebsstrom
- Immisionsmessung

Frage 8:

Welche Energieträger kommen beim Betrieb der das Gebiet versorgenden Heizzentrale zum Einsatz, auf welcher vertraglichen Grundlage werden diese eingekauft?

Antwort zu 8:

Das Quartier Tegel-Süd wird über Nahwärme-/Gebäudenetze versorgt. Neben Gaskesseln sind in den Heizanlagen zur effizienten Versorgung auch Blockheizkraftwerke installiert. Die Heizanlagen werden mit Erdgas betrieben. Es gibt zwei Versorger, die für die Wärmeversorgung und somit auch für die Brennstoffbeschaffung im Quartier zuständig sind: Für einen Teil besteht ein Vertrag mit der Vattenfall Energy Solution GmbH und für den anderen Teil ein Vertrag mit der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH.

Frage 9:

Wie schlüsseln sich Betriebskosten, Kosten des Energieträgers bzw. der Energieträger und die Durchleitungskosten der Fernwärme von der Heizzentrale des Wohngebiets in die einzelnen Wohnblocks auf?

Antwort zu 9:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 10:

Ist der GEWOBAG bewusst, dass beispielsweise der berlinweit tätige Fernwärmeversorger Vattenfall seine Wärmelieferungen zu einem in Größenordnungen günstigeren Preis, zu gut einem Drittel der hier verlangten Kosten, anbietet?

Antwort zu 10:

Die Gewobag hat Kenntnis davon, dass Vattenfall seine Wärmelieferungen zu einem in Größenordnungen günstigeren Preis anbietet. Das Quartier Tegel-Süd liegt jedoch nicht an einer Fernwärmetrasse.

Frage 11:

Gibt es planerische Überlegungen, die den Abrechnungen entnehmbar offenkundig überbeuerte Wärmeversorgung mit eigener Heizzentrale durch eine Einbindung in ein preisgünstigeres Fernwärmenetz oder durch eine Modernisierung dieser Heizzentrale auf ein marktgerechtes Niveau herunterzuführen?

Antwort zu 11:

Die Einbindung in das Fernwärmenetz ist nicht möglich (siehe Frage 10).

Die Heizzentrale, deren Eigentümerin die Vattenfall Energy Solutions GmbH ist, entspricht zeitgemäßen Standards. Die Heizungsanlagen der Gewobag ED in Tegel-Süd entsprechen ebenfalls den zeitgemäßen Standards. Modernisierungen sind zum Zeitpunkt der Beantwortung nicht geplant.

Frage 12:

Tauscht die GEWOBAG sich mit anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, wie z.B. der GESOBAU aus, die beispielsweise im Märkischen Viertel eine viel günstigere Fernwärmeversorgungslösung gefunden hat, bei der Mieter sich nicht mit mehreren tausend Euro Nachzahlungsforderungen und einer um mehrere hundert Euro erhöhten Bruttowarmmiete konfrontiert sehen?

Antwort zu 12:

Im Quartier Tegel Süd liegt keine Fernwärmetrasse vor, weshalb andere Wärmekonzepte nicht in Betracht kommen. Ein regelmäßiger Austausch mit den übrigen landeseigenen Wohnungsunternehmen findet statt.

Frage 13:

Was wird die GEWOBAG konkret unternehmen, um Mieter zu entlasten?

Antwort zu 13:

Die Gewobag steht den betroffenen Mieterinnen und Mietern für individuelle Lösungen zur Verfügung. Bei Bedarf können beispielsweise Ratenzahlungen oder auch Stundungen vereinbart werden. Darüber hinaus wird auf Hilfsangebote des Landes und Bundes hingewiesen.

Frage 14:

Ist eine Rücknahme der Nachzahlungsforderung und der Bruttowarmmietenerhöhung, bedingt durch eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung vorgesehen? Wenn ja, wann wird sie umgesetzt? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 14:

Zur Entlastung der Mieterinnen und Mieter können individuelle Lösungen gefunden werden. Die Erhöhung der Vorauszahlungen ist aufgrund der Kostenprognose und des Wegfalls staatlicher Unterstützungen für 2024 erforderlich, um eine Überforderung der Mieterinnen und Mieter im Rahmen der für das laufende Jahr abzurechnenden Betriebskosten zu vermeiden.

Frage 15:

Welche Maßnahmen wird die GEWOBAG ergreifen, um die Heizkosten und Warmwasserkosten dort zügig wieder abzusenken und zukünftig korrekt, den gesetzlichen Bestimmungen gemäß, jährlich abzurechnen?

Antwort zu 15:

Die Gewobag hat die Heizkosten und Warmwasserkosten für das Jahr 2022 auf Grundlage der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen abgerechnet und wird dies auch für die folgenden Jahre umsetzen. Die Kostenentwicklung ist von den jeweils aktuellen Marktbedingungen und den politischen/gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig.

Berlin, den 22.1.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen