

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 25. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Januar 2024)

zum Thema:

Horrende Nachzahlungsforderungen durch Heiz- und Betriebskosten bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen und den Privaten: Was unternimmt der Senat, um Mieter*innen zu unterstützen?

und **Antwort** vom 8. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Februar 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18001
vom 25. Januar 2024

über Horrende Nachzahlungsforderungen durch Heiz- und Betriebskosten bei den
Landeseigenen Wohnungsunternehmen und den Privaten: Was unternimmt der Senat, um
Mieter*innen zu unterstützen?

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) sowie WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Mieter*innen der Landeseigenen Wohnungsunternehmen haben Nachzahlungsaufforderungen für Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2022 und 2023 jeweils erhalten (bitte einzeln aufschlüsseln nach LWU, Jahr, getrennt nach Heiz- bzw. Betriebskosten)?

Frage 2:

Wie hoch fallen die jeweiligen, ggfs. bereits geleisteten Nachzahlungen bzw. Forderungen aus (Bitte aufschlüsseln nach Anzahl, LWU und Staffelung: z. B. nach <100; 100-200; 200-300; 300-500; 500-1000; 1000-3000; 3000-8000 Euro)?

Antwort zu 1 und 2:

Eine Aufstellung der Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 ist Anlage 1 zu entnehmen. Eine Aufteilung nach Heiz- und Betriebskosten ist nicht möglich. Eine Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten für 2023 ist bisher noch nicht erfolgt.

Frage 3:

Wo befinden sich die jeweiligen betroffenen Bestände (bitte einzeln aufschlüsseln nach Adresse des Gebäudes/Bezirk/Quartier, Heizungsart, Gebäudeenergieeffizienzklasse, LWU und Anzahl der betroffenen Bewohner*innen)?

Antwort zu 3:

Für den Abrechnungszeitraum wurden 366.422 Abrechnungen erstellt. Die damit verbundenen umfangreichen Datensätze können im Rahmen einer schriftlichen Anfrage nicht bereitgestellt werden.

Frage 4:

Inwiefern werden die Nachzahlungsforderungen nochmal auf Richtigkeit überprüft und falls ja, von wem und wie?

Antwort zu 4:

Alle Guthaben und Forderungen werden bei den LWU vor dem Versand durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der beteiligten Fachabteilungen auf Plausibilität geprüft. Sofern sich Mieterinnen und Mieter mit konkreten Fragen oder Widersprüchen an die LWU wenden, werden die einzelnen Abrechnungen erneut geprüft. In begründeten Einzelfällen erfolgt gegebenenfalls die Weitergabe an den Messdienstleister, welcher die verbrauchsabhängigen Werte übermittelt und die Kostenverteilung ermittelte.

Frage 5:

Falls eine Prüfung erfolgen wird, inwiefern werden alle Mieter*innen darüber informiert, bzw. wie wird diese den Mieter*innen transparent gemacht?

Antwort zu 5:

Die Überprüfungen beschränken sich auf Einzelprüfungen, zum Beispiel nach Einsprüchen oder internen Plausibilitätsprüfungen. Sollte ein Einzelprüfungsresultat Auswirkungen auf ein gesamtes Objekt haben, werden grundsätzlich alle Mieterinnen und Mieter gleichlautend informiert.

Frage 6:

Inwiefern wird die Abrechnungsüberprüfung durch einen Energielieferanten einer LWU-Tochter oder extern erstellt?

Antwort zu 6:

Grundsätzlich werden die Rechnungen der Wärmelieferanten intern von den verantwortlichen Fachabteilungen geprüft. Das gilt sowohl für Rechnungen von fremden Energieversorgern als auch für Rechnungen von Tochterunternehmen der LWU.

Frage 7:

Können systematische Fehler bei der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten ausgeschlossen werden?

Antwort zu 7:

Systematische Fehler bei der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten können bei den sechs LWU aufgrund der langjährigen Erfahrungen mit den jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ausgeschlossen werden. Aufgrund diverser neuer gesetzlicher Regelungen musste in den letzten Jahren die Programmierung der Nebenkostenabrechnungen regelmäßig im System der einzelnen LWU angepasst werden. Um Systemfehler ausschließen zu können, wurden bei allen Neuprogrammierungen umfangreiche Testfälle generiert und erst nach erfolgreich bestandenen Prüfungen der neuen Abrechnungslogiken werden echte Abrechnungen erstellt.

Frage 8:

Wie viele Widersprüche wurden durch die Mieter*innen jeweils eingereicht?

Frage 9:

Wie viele Belegeinsichten wurden von den Mieter*innen jeweils erbeten und wie viele davon sind bereits erfolgt oder werden oder sind noch nicht abgeschlossen (bitte aufschlüsseln nach LWU)?

Frage 12:

Wie viele Widerspruchsverfahren wurden in Bezug auf die Nachforderungen von den Mieter*innen eingeleitet bzw. angezeigt?

Antwort zu 8, 9 und 12:

	Widersprüche	beantragte Einsichtnahmen	erfolgte Einsichtnahmen
Gewobag	1.502	149	123
degewo	k.A.*	k.A.*	k.A.*
GESOBAU	394	6	6
WBM	768	100	36
SuL	1.145	164	53
HOWOGE	1.730	100	10

*Keine systemisch gesonderte Erfassung (in Schreiben zu Mieterangelegenheiten erfasst).

Frage 10:

Wie viele Mieter*innen haben bereits Mahnungen in Bezug auf die Nachforderungen erhalten (bitte einzeln nach LWU auflisten)?

Frage 11:

Wie viele davon hatten Belegeinsicht erbeten und wurden dennoch vor Abschluss der Belegeinsicht abgemahnt (nach Jahr, LWU usw. bitte auflisten)?

Antwort zu 10 und 11:

Die Anzahl der Mahnungen, die Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen enthalten, kann systemisch nicht ausgewertet werden. Mahnungen enthalten monatlich komprimierte Salden, die sich aus der systemseitigen Verrechnung verschiedener offener Posten, u. a. offene Nettokaltmieten, Betriebskostennachforderungen, mit den Mieterzahlungen ergeben können.

Ein Versand der Mahnungen findet grundsätzlich nur dann statt, wenn sich die Mieterin oder der Mieter nicht bei dem LWU zwecks Vereinbarung einer Ratenzahlung oder ähnlichem gemeldet hat oder einen Widerspruch eingelegt hat. Mit Einreichung eines Widerspruchs wird grundsätzlich eine Mahnsperre hinterlegt.

Frage 13:

Falls Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung bestehen - inwiefern plant der Senat, die Landeseigenen Wohnungsunternehmen aufzufordern, die Aufforderungen und ggfs. bereits versandte Mahnungsschreiben auszusetzen und zurückzunehmen?

Antwort zu 13:

Es liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor, die Zweifel an der Richtigkeit der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen begründen. Zur Überprüfung der individuellen Betriebskostenabrechnung empfiehlt der Senat den Mieterinnen und Mietern, Widerspruch einzulegen, die eine Mahnsperre auslöst.

Frage 14:

Trifft es zu, dass statt einer transparenten Aufarbeitung von Abrechnungsfehlern die GEWO BAG in Tegel nur eine Mietschuldenberatung angeboten hat? Falls ja, warum?

Antwort zu 14:

Der Gewobag liegen keine Erkenntnisse über Abrechnungsfehler vor. Die Gewobag hat in dem Bewusstsein, dass die Mieterinnen und Mieter mit den teilweise sehr hohen Nachzahlungsforderungen einen erhöhten Beratungsbedarf haben, zusätzliche Sprechzeiten für die persönliche Beratung in dem Quartierbüro vor Ort angeboten. Neben Kundenberaterinnen und -beratern und einer Mitarbeiterin aus dem Fachbereich Betriebskostenmanagement waren hier auch erfahrene Fachleute aus der Mietschuldnerberatung vor Ort. Zusätzlich erhielten die Mieterinnen und Mieter des Quartiers Tegel-Süd ein weiteres Informationsschreiben zu ihrer Betriebskostenabrechnung, in dem häufig gestellte Fragen beantwortet wurden.

Frage 15:

Wurden solche Beratungen auch bei anderen Fällen angeboten? Falls ja, für wie viel Mieter*innen in welchen Beständen durch welches LWU (bitte einzeln aufschlüsseln)?

Antwort zu 15:

Alle Mieterinnen und Mieter der LWU wurden bereits innerhalb der Betriebskostenabrechnung darauf hingewiesen, dass sie sich bei Zahlungsschwierigkeiten an die einzelnen Wohnungsunternehmen wenden können. Bei entsprechenden Anfragen werden mit den Mieterinnen und Mietern individuelle Lösungen besprochen, die oft in Form einer Ratenzahlungsvereinbarung oder Stundung des Nachzahlungsbetrages in Anspruch genommen

werden. Zusätzlich werden bei allen LWU auch diverse Klärungsgespräche durch das Forderungsmanagement im alltäglichen Geschäft vorgenommen.

Den Mieterinnen und Mietern der degewo, WBM und SUL steht die SOPHIA Berlin GmbH, als ein Tochterunternehmen der degewo und SUL als Beratungsstelle zur Verfügung.

Darüber hinaus werden bei allen LWU die Beratungen nach dem Wohnraumversorgungsgesetz und aufsuchende Beratung angeboten, um Kündigungen und Wohnraumverlust zu vermeiden. Da Mietersalden aber im Dauerschuldverhältnis viele Ursachen haben, ist nicht auswertbar, welche Beratung nur Betriebskostennachforderungen zum Gegenstand hat.

Frage 16:

Inwiefern wird die ab Februar tätige Ombudsstelle bei der Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB), die zwischen Mieter*innen und den Landeseigenen Wohnungsunternehmen bei Konflikten vermitteln soll, hierzu mit einbezogen?

Antwort zu 16:

Inhalt der Beratungen der Ombudsstelle sind die speziellen Regelungen und Vereinbarungen der LWU zum Wohnraumversorgungsgesetz und zur Kooperationsvereinbarung. Fragen zu Betriebskostenabrechnungen sowie rechtliche Beratung und Vertretung zu Mietschulden sind nicht Gegenstand der Beratungen.

Frage 17:

Inwiefern werden Mieterverbände hier einbezogen, um schnellstmöglich sozialverträglichen Lösungen zu erreichen und drohende Gerichtsverfahren zu vermeiden?

Antwort zu 17:

Die Mieterverbände werden ggf. von den Mieterinnen und Mietern zur Unterstützung bei der Überprüfung der Abrechnungen einbezogen.

Frage 18:

Inwiefern soll die Härtefallregelung für einkommensschwache Haushalte bzw. das Leistbarkeitsversprechen für Mieter*innen dahingehend verbessert werden, dass nicht erst bei 27% des Nettoeinkommens die Nettokaltmiete gekappt wird, sondern zukünftig die Bruttokalt- oder die Bruttowarmmiete herangezogen wird?

Antwort zu 18:

In der Kooperationsvereinbarung mit den LWU wurde die Begrenzung der Mietbelastung für Haushalte mit einem Einkommen innerhalb der WBS-Einkommengrenzen aktuell auf einen Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltseinkommen von 27 % deutlich abgesenkt, auch um ggf. höhere Betriebskosten zu berücksichtigen. Die pauschale Berücksichtigung von verbrauchsabhängigen Betriebskosten ist nicht sinnvoll, da diese auch vom individuellen Verhalten der Haushalte bestimmt werden.

Frage 19:

Inwiefern hat der Senat bei den großen privaten Wohnungskonzernen wie VONOVIA, Deutsche Wohnen, Adler, Heimstaden usw. darauf hingewirkt, dass hohe Heizungs- und Betriebskostenabrechnungen bzw. Nachforderungen nochmals geprüft werden und die Ergebnisse transparent gemacht werden?

Antwort zu 19:

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Mieterinnen und Mieter können bei offenen Fragen zu ihren Betriebskostenabrechnungen die kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen in Anspruch nehmen.

Frage 20:

Welche Bemühungen hat der Senat an den Tag gelegt, damit Mahnungsverfahren durch Unternehmen im Wohnungsbündnis gegen Mieter*innen diesbezüglich ausgesetzt werden?

Antwort zu 20:

Im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen wird das Thema erörtert werden. Es gibt erste Signale, sich am Vorgehen der LWU zu orientieren.

Berlin, den 08.02.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage 1 zu S19-18001

Antworten zu Frage 1 und 2

Heiz- und Betriebskostenabrechnungen 2022

	Abrechnungen	Davon mit Guthaben	Anteil Guthaben	Gesamtvolumen Guthaben	Davon mit Nachzahlung	Anteil Nachzahlungen	Gesamtvolumen Nachzahlungen	durchschnittliche Nachzahlungshöhe
Gewobag	73.696	43.878	60%	12.792.970,10 €	29.818	40%	12.628.713,47 €	423,53 €
degewo	83.092	63.065	76%	19.000.000,00 €	20.027	24%	5.800.000,00 €	289,61 €
GESOBAU	46.413	34.243	74%	10.100.000,00 €	12.170	26%	3.000.000,00 €	246,51 €
WBM	33.883	15.618	46%	3.600.000,00 €	18.265	54%	6.300.000,00 €	344,92 €
SuL	52.395	22.935	44%	5.250.000,00 €	29.460	56%	9.500.000,00 €	322,47 €
Howoge	76.943	40.745	53%	10.600.000,00 €	36.198	47%	9.100.000,00 €	251,40 €
Gesamt	366.422	220.484	60%	61.342.970,10 €	145.938	40%	46.328.713,47 €	317,45 €

		Gewobag	degewo	GESOBAU	WBM	SuL	Howoge	Gesamt
Höhe der Forderung	von/bis EUR	Anzahl Mietverträge	Anzahl Mietverträge	Anzahl Mietverträge	Anzahl Mietverträge	Anzahl Mietverträge	Anzahl Mietverträge	Anzahl Mietverträge
	1-500	22.225	16.805	10.795	14.732	23.891	31.616	120.064
	501-1500	5.747	2.669	1.272	2.935	5.041	4.165	21.829
	1501-3500	1.668	512	101	570	514	394	3.759
	>3500	178	41	2	28	14	23	286
		29.818	20.027	12.170	18.265	29.460	36.198	145.938