

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

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

vom 30. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Januar 2024)

zum Thema:

Betriebskostenabrechnungen 2022 der landeseigenen Wohnungsunternehmen – wie geht der Senat um mit zum Teil drastisch erhöhten Kosten für Heizung und Warmwasser?

und **Antwort** vom 12. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Februar 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. 19/18070
vom 30. Januar 2024

über Betriebskostenabrechnungen 2022 der landeseigenen Wohnungsunternehmen – wie geht der Senat um mit zum Teil drastisch erhöhten Kosten für Heizung und Warmwasser?

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Gesamtstrategie hat der Senat entwickelt, um sich häufende Beschwerden und Probleme der Mieter in landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) zu bewältigen im Hinblick auf die sehr hohen, teils drastisch gestiegenen Kosten für Heizung und Warmwasser im Jahr 2022 und die daraus resultierenden Nachforderungen in teilweise 4-stelliger Höhe sowie der Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen in teilweise 3-stelliger Höhe - also der erheblichen Erhöhung der Bruttowarmmiete?

Antwort zu 1:

Die Kostensteigerung der Energieversorgung sind vor allem infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine entstanden und betreffen alle Mieterinnen und Mieter in Berlin. Die LWU haben den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit eröffnet, ihre Vorauszahlungen anzupassen. Je

frühzeitiger eine Erhöhung der Abschlagszahlungen erfolgte, um so positiver war das Ergebnis für die Abrechnung.

Das individuelle Verbrauchsverhalten spielt eine wesentliche Rolle für die Summe der Betriebskosten, so dass gleiche Wohnungen im gleichen Gebäude teils stark unterschiedliche Verbrauchssummen aufweisen können. Rund 60 Prozent der Mieterhaushalte bei den LWU, und damit der überwiegende Teil, haben nach der Betriebskostenabrechnung ein Guthaben bzw. erhalten eine Rückzahlung der vorausgezahlten Betriebskosten. Die durchschnittliche Nachzahlung über alle Gesellschaften liegt bei 317,45 €. Mit rund 82 % liegt der weitaus größte Anteil der Forderungen unter 500 €. Rund 2,8 % liegen über 1.500 €.

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 Klärungsgespräche durch das Forderungsmanagement im alltäglichen Geschäft vorgenommen.

Den Mieterinnen und Mietern der degewo, WBM und SUL steht die SOPHIA Berlin GmbH, ein Tochterunternehmen der degewo und SUL, als Beratungsstelle zur Verfügung. Darüber hinaus werden bei allen LWU die Beratungen nach dem Wohnraumversorgungsgesetz und eine aufsuchende Beratung angeboten, um Kündigungen und Wohnraumverlust zu vermeiden.

Frage 2:

Welche Leitlinien zur Einkaufspolitik von Energieträgern bzw. der Energieleistung für die Versorgung der Bestände der LWU hat der Senat entwickelt und mit den LWU abgestimmt? Falls noch keine solche Leitlinien entwickelt wurden, wann wird dies erfolgen und mit welchen Rahmenbedingungen?

Frage 10:

Was unternimmt der Senat um die Heizungs- und Warmwasserkosten der LWU durch eine vorausschauende Einkaufspolitik für Energieträger bzw. Wärmeträger für die Mieter zumindest nicht über das ohnehin durch eine fehlgeleitete Politik auf Bundesebene erhöhtes Preisniveau hinaus zu verteuern?

Antwort zu 2 und 10:

Die LWU schreiben Einkäufe und Leistungen im Rahmen öffentlicher Vergabeverfahren als rechtlich selbständige Gesellschaften aus. Um durch Mengeneffekte günstigere Preise im Einkauf zu erzielen, die Mieterinnen und Mietern zugute kommen, hat der Senat den LWU in sogenannten Shared Service-Projekten aufgegeben, gemeinsame Einkäufe und Dienstleistungen vorzunehmen. Als Ergebnis eines shared Service-Projekts haben degewo, HOWOGE, WBM und GESOBAU gemeinsam die Lieferung und den Transport von Erdgas ausgeschrieben und eingekauft. Außerdem verfolgen die LWU im Rahmen der Klimaschutzstrategien das Ziel, so viele Bestände wie technisch möglich an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.

Frage 3:

Wie kommt der Senat zu der presseöffentlich durch Senator Gaebler am 28.01.2024 in der „Morgenpost“ verbreiteten Auffassung, die Betriebskostenabrechnungen der LWU enthielten keine systematischen Fehler? Gibt es hier stichprobenartige Überprüfungen von Einzelabrechnungen oder auf welche sonstige Datenlage stützt sich der Senat?

Frage 4:

Welche Strategie bezüglich fehlerhafter und teilweise überhöhter Betriebskostenabrechnungen seiner LWU verfolgt der Senat, um bestehende fehlerhafte Abrechnungen für 2022 zügig zu korrigieren und zukünftig Fehler bei der Abrechnung generell zu vermeiden?

Frage 9:

Was unternimmt der Senat um zukünftig sicherzustellen, dass die LWU sowohl korrekte Betriebskostenabrechnungen erstellen als auch fehlerhafte Abrechnungen auf Bitte und Nachfrage der Mieter zügig korrigieren?

Antwort zu 3, 4 und 9:

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.

Es steht den Mieterinnen frei, sich zu den Abrechnungen der Betriebskosten beraten und diese ggf. extern überprüfen zu lassen, z. B. durch die kostenlosen Mieterberatungen der Bezirke. Letztlich obliegt eine Überprüfung im Konfliktfall den Gerichten.

Frage 5:

Wie erklärt sich der Senat, dass bei ein und demselben LWU in dem einen Wohngebiet Fehler in der Abrechnung sind, die in einem anderen Wohngebiet dieses LWU nicht bestehen (hier konkret bei Stadt und Land (SuL), Fehler in den Abrechnungen für die WOGHE, kein solcher Fehler in SuL-eigenen Abrechnungen)?

Frage 6:

Wie erklärt sich der Senat, dass diese Fehler zum Teil, trotz Bitte und Aufforderung der Mieter, zwar eingeräumt, aber in der Folge nicht korrigiert wurden?

Antwort zu 5 und 6:

Es sind keine systematischen Fehler in den Abrechnungen der SUL als Geschäftsbesorgerin der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH bekannt. Mithin bestehen solche auch nicht in den Abrechnungen der SUL. Sofern ausnahmsweise ein Fehler in dem in der Frage nicht konkret benannten Fall festgestellt werden sollte, erfolgt eine proaktive Korrektur. Hierbei handelt es sich, auch aufgrund der Abhängigkeiten von externen Versorgern und Dienstleistern, um Einzelfälle.

Frage 7:

Wie geht der Senat mit zwar formal korrekten, aber für den Mieter völlig undurchsichtigen und nicht nachvollziehbaren Betriebskostenabrechnungen um, bei denen beispielsweise die Heizkosten nach Heizkostenverteiler-Einheiten, aber nicht nach nachvollziehbarer Wärmemenge (Kilowattstunden, Megawattstunden etc.) aufgeschlüsselt sind, so dass der Mieter seinen konkreten Wärmeverbrauch und die Kosten je kWh/MWh nicht nachvollziehen kann?

Antwort zu 7:

Mieterinnen und Mieter können sich mit Fragen zu ihrer Betriebskostenabrechnung zu jeder Zeit an das jeweilige vermietende LWU wenden.

Frage 8:

Wie geht der Senat mit der Tatsache um, dass viele Mieter in LWU die gemäß GEG i.V.m. § 6a Absatz 2 HeizkostenV 2021 gesetzlich verpflichtende monatliche Verbrauchsinformation für die verbrauchte Wärmemenge nicht erhalten können und so auch auf diesem Weg keine Transparenz besteht? Welche Maßnahmen ergreift der Senat, dass zeitnah alle Mieter der LWU, bei denen die technischen Voraussetzungen bestehen, auf diese Daten auch monatlich zugreifen können bzw. sich diese Daten zusenden lassen können?

Antwort zu 8:

Die LWU kommen ihren gesetzlichen Verpflichtungen zur Information der Mieterinnen und Mieter auf dem technisch geeigneten Wege nach.

Berlin, den 12.02.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen