

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 22. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. November 2024)

zum Thema:

Gewobag XX: Nachzahlungsforderungen durch Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für 2022 und 2023 im Schöneberger Norden

und **Antwort** vom 6. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Dezember 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20952
vom 22. November 2024

über Gewobag XX: Nachzahlungsforderungen durch Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für
2022 und 2023 im Schöneberger Norden

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 städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Mieter*innen des Landeseigenen Wohnungsunternehmens Gewobag im Schöneberger Norden (im Sinne der Bezirksregionen Schöneberg Nordwest, Schöneberg Nordost und Schöneberg Südwest - nördlich des Bayerischen Platzes) haben Nachzahlungsaufforderungen für Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2022 und 2023 jeweils erhalten (bitte aufschlüsseln nach Jahr und getrennt nach Heiz- bzw. Betriebskosten)?

Antwort zu 1:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Trennung der Nachzahlungen in kalte und warme Betriebskosten erfolgt bei der Gewobag nicht.“

	2022	2023*
Anzahl Nachzahlungsforderungen	1.771 Mieterinnen/Mieter	667 Mieterinnen/Mieter

* Stand per 22.11.2024: zu diesem Stichtag waren 60% der Abrechnungen erstellt.

Frage 2:

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

Antwort zu 2:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

	Abrechnung 2022	Abrechnung 2023*
< 100 EUR	396	198
100-200 EUR	291	123
200-300 EUR	199	80
300-500 EUR	258	115
500-1.000 EUR	320	99
1.000-3.000 EUR	302	52
3.000-4.000 EUR	5	

* Stand per 22.11.2024: zu diesem Stichtag waren 60% der Abrechnungen erstellt.

Frage 3:

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

Antwort zu Frage3:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Darstellung der Nebenkostenabrechnungen in der gewünschten Form ist im Einzelnen im Rahmen einer schriftlichen Anfrage nicht möglich.“

Frage 4:

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

Antwort zu Frage 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Betriebskostenabrechnungen werden vor Versand einer Prüfung auf Plausibilität unterzogen. Sofern sich Mieterinnen und Mieter mit konkreten Fragen oder Widersprüchen an die Gewobag wenden, werden die einzelnen Abrechnungen erneut geprüft.“

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 Frage 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Es findet eine Einzelfallprüfung statt. Sofern weitere Mieterinnen und Mieter von dem Prüfungsergebnis betroffen sind, werden diese ebenfalls informiert.“

Frage 6:

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

Antwort zu Frage 6:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Abrechnungsüberprüfung erfolgt durch die Kolleginnen und Kollegen des Betriebskostenmanagements der Gewobag.“

Frage 7:

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

Antwort zu Frage 7:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Systemische Fehler können zum Zeitpunkt der Beantwortung ausgeschlossen werden.“

Frage 8:

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

Antwort zu Frage 8:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„174 Mieterinnen und Mieter haben der Abrechnung 2022 oder 2023* widersprochen.“

* Stand per 22.11.2024: zu diesem Stichtag waren 60% der Abrechnungen erstellt.

Frage 9:

Wie viele Belegeinsichten wurden bislang von den Mieter*innen jeweils erbeten und wie viele davon sind bereits erfolgt oder werden oder sind noch nicht abgeschlossen?

Antwort zu Frage 9:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„In diesem Jahr wurden von 17 Mieterinnen und Mietern Belegeinsichten angefordert und durchgeführt. Aktuell liegt der Fokus auf der Abrechnungserstellung, insoweit wird die Bearbeitung neuer Widersprüche (ggf. mit Belegeinsicht) sukzessive im Anschluss an die Abrechnungserstellung erfolgen. Alle Mieterinnen und Mieter erhalten von der Gewobag auskunftsgemäß zeitnah einen Zwischenbescheid.“

Frage 10:

Wie viele Mieter*innen haben bereits Mahnungen in Bezug auf die Nachforderungen erhalten?

Antwort zu Frage 10:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Eine derartige Auswertung ist nicht möglich. Mahnungen betreffen Forderungen ohne Unterscheidung zwischen einzelnen Bestandteilen (Grundmiete, Vorauszahlungen oder Nachzahlungen). Einredefreie und fällige Forderungen werden grundsätzlich angemahnt.“

Frage 11:

Wie viele davon hatten Belegeinsicht erbeten und wurden dennoch vor Abschluss der Belegeinsicht abgemahnt (bitte nach Jahren auflisten)?

Antwort zu Frage 11:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird auf die Antwort zu Frage 10 verwiesen. Eine Auswertung ist nicht möglich. Mit der Einreichung eines Widerspruchs wird bis zur Bescheidung grundsätzlich eine Mahnsperre hinterlegt.“

Frage 12:

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

Antwort zu Frage 12:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Zum Zeitpunkt der Beantwortung wurde seitens der Mieterinnen und Mieter eine Klage eingereicht.“

Frage 13:

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 13:

Es wird auf die Beantwortung der Frage 18 der Schriftlichen Anfrage 19/18001 vom 08.02.2024 verwiesen: „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 gegebenenfalls höhere Betriebskosten zu berücksichtigen.“

Die pauschale Berücksichtigung von verbrauchsabhängigen Betriebskosten ist nicht sinnvoll, da diese auch vom individuellen Verhalten der Haushalte bestimmt werden.“

Berlin, den 06.12.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen