

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 18. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Dezember 2024)

zum Thema:

**Heizkosten-Nachzahlungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 2. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Januar 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21150

vom 18. Dezember 2024

über Heizkosten-Nachzahlungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

---

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), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Betriebs- und Nebenkostennachforderungen wurden durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen für das Abrechnungsjahr 2023 verschickt?

Frage 2:

Für wie viele Betriebs- und Nebenkostennachforderungen wurde Widerspruch durch Mieter\*innen eingereicht? (Bitte nach Unternehmen auflisten!)

Frage 3:

Für wie viele Betriebs- und Nebenkostennachforderungen wurde Belegeinsicht durch Mieter\*innen eingefordert? Für wie viele Wohneinheiten ist diese bereits erfolgt? (Bitte nach Unternehmen auflisten!)

Antwort zu 1 bis 3:

|         | Rechnungen | Nachforderungen | Widersprüche | Belegeinsicht |
|---------|------------|-----------------|--------------|---------------|
| Gewobag | 72.285     | 13.847          | 472          | 43            |
| degewo  | 82.395     | 13.634          | s.u.         | s.u.          |
| GESOBAU | 50.179     | 11.834          | 850          | 30            |
| WBM     | 32.815     | 11.786          | 492          | 74            |
| SuL     | 52.430     | 20.394          | 710          | 77            |
| Howoge  | 76.030     | 26.927          | s.u.         | s.u.          |

Gemäß § 556 Abs. 3 S. 5 BGB haben die Mietenden bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung Zeit, Einwendungen gegen die Betriebs- und Heizkostenabrechnung einzureichen.

Analog zu den Einwendungen können die Mieterinnen und Mieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung eine Einsicht in die Belege der Betriebs- und Heizkostenabrechnung vornehmen.

Da konkrete Widersprüche und Anfragen zu Belegeinsichten auch im Zusammenhang mit allgemeinen Mieteranfragen zu den Nebenkostenabrechnungen eingehen, können diese bei der degewo und HOWOGE systemisch nicht gesondert ausgewertet werden.

Bei allen LWU werden den Mieterinnen und Mietern, die Belegeinsichten wünschen, Termine zur Einsichtnahme angeboten bzw. alternativ Kopien von Abrechnungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Bei der GESOBAU bezieht sich die Angabe bei der Belegeinsichtnahme auf die komplette Belegeinsicht. Einzelne Belege werden häufiger nachgefragt.

Frage 4:

Wie viele Betriebs- und Nebenkostennachforderungen sind bereits beglichen? (Bitte nach Unternehmen sowie nach verschiedenen Betragskategorien: 1-500 Euro, 501-1500 Euro, 1501-3500 Euro und >3500 Euro der unterschiedlichen Unternehmen auflisten!)

Frage 5:

Wie viele Betriebs- und Nebenkostennachforderungen sind noch nicht beglichen? (Bitte nach Unternehmen sowie nach verschiedenen Betragskategorien: 1-500 Euro, 501-1500 Euro, 1501-3500 Euro und >3500 Euro der unterschiedlichen Unternehmen auflisten!)

Antwort zu 4 und 5:

Beglichene Forderungen

| Höhe der Forderung |             | Gewobag | GESOBAU | WBM    | Howoge | SuL    | degewo |
|--------------------|-------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
|                    | von/bis EUR | Anzahl  | Anzahl  | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl |
|                    | 1-500       | 3.937   | 9.232   | k.A.   | 15.154 | 4.051  | k.A.   |
|                    | 501-1500    | 494     | 952     | k.A.   | 1.780  | 953    | k.A.   |

|  |           |    |    |      |     |    |      |
|--|-----------|----|----|------|-----|----|------|
|  | 1501-3500 | 57 | 69 | k.A. | 109 | 76 | k.A. |
|  | >3500     | 3  | 7  | k.A. | 6   | 1  | k.A. |

#### Nicht beglichene Forderungen

|                    |             | Gewobag | GESOBAU | WBM    | Howoge | SuL    | degewo |
|--------------------|-------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| Höhe der Forderung | von/bis EUR | Anzahl  | Anzahl  | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl |
|                    | 1-500       | 415     | 1.244   | k.A.   | 3.255  | 641    | k.A.   |
|                    | 501-1500    | 140     | 285     | k.A.   | 1.239  | 295    | k.A.   |
|                    | 1501-3500   | 18      | 38      | k.A.   | 181    | 42     | k.A.   |
|                    | >3500       | 2       | 7       | k.A.   | 19     | 0      | k.A.   |

Es muss berücksichtigt werden, dass bei allen LWU ein Teil der Nebenkostenabrechnung-Nachforderungen erst zum 01.01.25 bzw. 01.02.25 fällig sind. Eine valide Auswertung der offenen Posten ist daher frühestens nach Ablauf aller Fälligkeitstermine möglich.

Bei der degewo kommt hinzu, dass die Daten zu den Fragen 4 und 5 nicht systemisch ausgewertet werden. Mietrückstände werden bei der degewo systemisch nur als Gesamtsumme erfasst und ausgewertet. Die Rückstände bestehen aus monatlich komprimierten Salden, die sich aus der systemseitigen Verrechnung verschiedener offener Posten, unter anderem offene Nettokaltmieten, Betriebskostennachforderungen, mit den Mieterzahlungen ergeben können.

Frage 6:

Welche Möglichkeiten zur Stundung von Beträgen werden bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen angeboten?

Antwort zu Frage 6:

Alle LWU bieten ihren Mieterinnen und Mietern kurzfristige Stundungen über 1 bis 3 Monate, um beispielsweise Anträge auf Übernahme von Nebenkostennachforderungen bei den entsprechenden Behörden/Ämtern zu beantragen.

Sollte eine Übernahme durch staatliche Stellen nicht möglich sein, vereinbaren grundsätzlich alle LWU mit ihren Mieterinnen und Mietern kulante Zahlungsvereinbarungen, überwiegend in Form von Ratenzahlungen.

Zusätzlich steht den Mieterinnen und Mietern der WBM, der degewo und der SUL die SOPHIA Berlin GmbH, als ein Tochterunternehmen der LWU degewo und SUL für eine Sozial- und Mietschuldenberatung zur Verfügung.

Die Gewobag weist die betroffenen Mieterinnen und Mieter auf die Hilfsangebote des Landes und Bundes oder auch die (einmalige) komplette oder anteilige Zahlungsübernahme des Job

Centers hin. Letztere kann insbesondere durch Geringverdienende auch dann in Anspruch genommen werden, wenn grundsätzlich keine Leistungen von einem Amt bezogen werden.

Frage 7:

In wie vielen Fällen haben Mieter\*innen diese Möglichkeit bereits genutzt? (Bitte nach Unternehmen auflisten!)

Antwort zu Frage 7:

|         | Stundungsvereinbarungen |
|---------|-------------------------|
| Gewobag | 32                      |
| degewo  | k.A.                    |
| GESOBAU | 264                     |
| WBM     | 51                      |
| SuL     | 657                     |
| Howoge  | 266                     |

Es kann bei der degewo systemisch nicht separat ausgewertet werden, inwieweit sich Ratenvereinbarungen auf eine Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung beziehen. Wie zu den Fragen 4 und 5 ausgeführt, bestehen Rückstände aus monatlich komprimierten Salden, die sich aus der systemseitigen Verrechnung verschiedener offener Posten mit den Mieterzahlungen ergeben können.

Frage 8:

Für wie viele Mietverhältnisse wurde infolge der Betriebs- und Nebenkostennachforderungen eine Erhöhung der Vorauszahlung vereinbart? (Bitte nach Unternehmen sowie nach verschiedenen Betragskategorien der unterschiedlichen Unternehmen auflisten!)

Antwort zu Frage 8:

|           | Vorauszahlungserhöhungen |
|-----------|--------------------------|
| Gewobag   | 17.496                   |
| degewo*   | 44.765                   |
| GESOBAU** | 7.075                    |
| WBM       | 24.353                   |
| SuL       | 8.549                    |
| Howoge    | 14.615                   |

\*Bei der degewo stehen den 44.765 Vorauszahlungserhöhungen 23.201 Vorauszahlungssenkungen gegenüber.

\*\*Mieterinnen und Mieter der GESOBAU haben ganzjährig die Möglichkeit, ihre Vorauszahlungen anpassen zu lassen. Von dieser Möglichkeit haben viele Mieterinnen und Mieter Gebrauch gemacht.

Die Höhe der Anpassungen richtet sich individuell je Mieterin und Mieter nach dem Nachzahlungsbetrag sowie danach, ob und in welcher Höhe bereits Anpassungen erfolgten, die auf das Abrechnungsergebnis 2023 noch keinen wesentlichen Einfluss hatten.

Berlin, den 02.01.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen