

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 13. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Februar 2025)

zum Thema:

**Systematischer Messfehler bei Heiz- und Warmwasserkosten bei der WBM
durch Übergang zur MMB**

und **Antwort** vom 3. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. März 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. 19/21656
vom 13. Februar 2025

über Systematischer Messfehler bei Heiz- und Warmwasserkosten bei der WBM durch
Übergang zur MMB

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

In wie vielen Häusern hat die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) in den Jahren 2022 und 2023 den Ablesedienst für Heizungs- und Warmwasserkosten gewechselt und an die unternehmenseigene Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB) vergeben? (Bitte nach Jahren getrennt auflisten!)

Antwort zu 1:

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2023 wurden 51 Abrechnungsliegenschaften von der MMB übernommen.“

Frage 2:

Inwiefern kam es durch diesen Wechsel zu einem Messfehler (keine Werte vorhanden), wodurch die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten für das Jahr 2022 bzw. 2023 nicht möglich ist? (Bitte nach Jahren getrennt antworten!)

Antwort zu 2:

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Aus überwiegend nicht zu vertretenden Gründen war eine vollumfängliche Ausstattung mit Messgeräten in einigen Liegenschaften nicht möglich, so dass gemäß § 9a Absatz 2 und § 7 Heizkostenverordnung im Jahr 2023 in 20 Liegenschaften die Heizkosten nach Fläche abgerechnet wurden. Die Abrechnung nach Fläche ist dabei keineswegs beliebig und damit fehlerbehaftet, sondern folgt einem klaren gesetzlichen Reglement in Gestalt der Heizkostenverordnung.“

Frage 3:

Wie viele Widersprüche gegen die Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten sind aufgrund dieses Messfehlers bisher eingegangen? (Bitte nach den Abrechnungsjahren 2022 und 2023 getrennt auflisten!)

- a. In wie vielen Fällen hat die WBM einer Erstattung von 15 Prozent der gezahlten Heiz und Warmwasserkosten bereits zugestimmt?

Antwort zu 3 und 3a:

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Aus den Wirtschaftseinheiten mit Abrechnung nach Fläche erreichten die WBM für das Abrechnungsjahr 2023 bisher 220 Mieterschreiben, die jedoch nicht ausschließlich auf den Sachverhalt fehlender Verbrauchsabrechnung abhoben. Im Abrechnungsjahr 2022 gab es keine vergleichbaren Fälle. In 69 Fällen kam es bisher zu einer Erstattung in Höhe von 15 Prozent der Heiz- und Warmwasserkosten.“

Frage 4:

Inwiefern wurden bzw. werden Mieter*innen über den Messfehler informiert und auf ihr Kürzungsrecht von 15% der gezahlten Kosten für Heizung und Warmwasser hingewiesen?

Antwort zu 4:

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Es liegt kein Messfehler vor. Ob ein Kürzungsrecht besteht, ist jeweils Frage des Einzelfalls. Es erfolgten keine weiteren Hinweise.“

Frage 5:

Inwiefern plant die WBM eine flächenendeckende Erstattung der falsch abgerechneten Heiz und Warmwasserkosten in denen vom Messfehler betroffenen Häusern für das Abrechnungsjahr 2023? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 5:

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Es liegen keine Messfehler oder falsch abgerechnete Heizkosten vor. Eine flächendeckende Erstattung ist unter den vorherrschenden rechtlichen Bedingungen nicht geplant.“

Frage 6:

Wie bewertet es der Senat, dass die WBM, trotz Hinweisen auf diesen systematischen Fehler, bislang eine flächendeckende Kostenerstattung von 15% für Mieter*innen aller betroffenen Häuser versagt, obwohl damit insbesondere sehr sparsame Mieter*innen geschädigt und mit zum Teil hohen Nachzahlungen konfrontiert sind?

Antwort zu 6:

Die Abrechnung der Betriebskosten gehört zum operativen Geschäft der WBM und liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung. Der Senat geht davon aus, dass die Abrechnungen gesetzeskonform erstellt werden. Eine eventuelle Erstattung ist nach Anspruchstellung durch den Mietenden und Einzelfallprüfung gesetzlich vorgesehen.

Berlin, den 03.03.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen