



schriftliche Antwort zur Anfrage-Nr. VII-F-10186-AW-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stammbaum:
VII-F-10186 Fraktion DIE LINKE
VII-F-10186-AW-01 Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Entwicklung der Nebenkosten

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Ratsversammlung

24.04.2024

schriftliche
Beantwortung

Sachverhalt

1. Wie haben sich die Aufwendungen der LWB für Raumwärme und Warmwasser den letzten 5 Jahren (2018-2023) entwickelt? Von welchen Prognosen geht die LWB für 2024/2025 aus?

Für die Darstellung der Aufwendungen der Jahre 2018-2023 (sechs Jahre) werden in der nachfolgenden Übersicht die gebuchten umlagefähigen Ist-Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung dargestellt. Dabei wird nachfolgend in Brennstoffkosten (abgerechnete Kosten des Energieversorgers – z. B. Fernwärmekosten der SWL) und Heiznebenkosten unterschieden. Die Kosten der umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten für das Jahr 2024 bildet die Prognose/Erwartung aus der Wirtschaftsplanung der LWB für das Jahr 2024 ab. Diese Erwartung enthält die deutlich erhöhten Fernwärmekosten der SWL für das Jahr 2024. Diese wurden anhand der Summe der von den SWL veranschlagten monatlichen Abschläge für das Jahr 2024 ermittelt.

Eine Prognose für das Jahr 2025 ist in Unkenntnis der Fernwärmepreise für das Jahr 2025 derzeit nicht möglich.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (Erwartung)
	EUR						
▶ Umlagefähige Heiz-/Warmwasserkosten gesamt	23.415.593	24.586.410	25.506.247	26.149.538	23.484.790	30.924.944	41.504.276
-> davon: Brennstoffkosten (Fernwärme, Gas etc.)	19.968.036	21.031.522	22.105.998	22.649.387	19.688.231	27.262.614	37.708.000
-> davon: Heiznebenkosten (Zählergebühren, Abrechnungkosten, Wartung, Betriebsstrom etc.)	3.447.557	3.554.888	3.400.249	3.500.151	3.796.559	3.662.330	3.796.276

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten in den Jahren 2018-2021 moderat gestiegen sind. Im Jahr 2022 sind die Kosten sogar gesunken. Geringere Brennstoffkosten durch sogenannte Dezemberhilfen, Senkung der MwSt. und allgemein geringerem Verbrauch bei noch nicht gestiegenen Energiepreisen sind dafür mögliche Begründungen.

Erst im Jahr 2023 steigen die Brennstoffkosten in der LWB deutlich an (volatiler Markt durch den Krieg in der Ukraine). Die Preisbremsen und die Mehrwertsteuer-Senkung bringen zwar eine enorme Entlastung, können die Preissteigerungen allerdings nicht komplett auffangen.

Im Jahr 2024 steigen die Kosten deutlich an. Hauptursache sind die im Vergleich zu 2023 deutlich höheren Fernwärmepreise (Wegfall Preisbremsen und Wegfall MwSt.-Reduzierung bei leichter Erhöhung des bereits in 2023 stark gestiegenen Wärmerbeitspreis). Da über 80% der Bestände der LWB mit Fernwärme beheizt werden, ist der überwiegende Teil der Mieterschaft von den nochmals gestiegenen Preisen im Jahr 2024 direkt und je nach Verbrauchsverhalten und Witterung betroffen (Abrechnung im Jahr 2025).

2. Wie hat sich die Nebenkostenbelastung von Mieterinnen und Mietern der LWB in diesem Zeitraum entwickelt? (Bitte im Durchschnitt nach Kalenderjahren aufschlüsseln)

Die Nebenkostenbelastung in €/m²/Monat hat sich nach Abrechnung der Betriebskosten im Zeitraum 2018 bis 2022 wie folgt entwickelt:

in €/m ² /Monat	2018	2019	2020	2021	2022
Summe allgemeine Betriebskosten	0,954	1,006	1,041	1,080	1,117
Summe Heizkosten/Warmwasserbereitung	0,979	1,022	1,061	1,058	0,940
Summe Kosten Wasser	0,336	0,337	0,377	0,373	0,395
Summe gesamt	2,269	2,365	2,479	2,511	2,452

Die gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebskosten gesamt haben sich im Zeitraum von fünf Jahren (2018 bis 2022) um durchschnittlich ca. 8% erhöht.

Die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2023 erfolgt in diesem Jahr (bis 31.12.2024). Über das Ergebnis kann noch keine Aussage getroffen werden. Um die Mieter innen und Mieter der LWB vor hohen Nachzahlungen zu schützen, erfolgte auf Grund der gestiegenen Energiepreise für den weit überwiegenden Teil der Mieterschaft der LWB mit Wirkung zum 01.01.2023 eine vorsorgliche einseitige Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen für Heizung und Warmwasser. Eine weitere Anpassung der Vorauszahlungen auf freiwilliger Basis für Mieterinnen und Mieter mit Fernwärme erfolgt aktuell.

3. Wie hat sich das Verhältnis von Rück- und Nachzahlungen in diesem Zeitraum entwickelt? (Bitte um Nennung der Anzahl von Rück- und Nachzahlungen in den Kalenderjahren)

Diese Daten werden von der LWB nicht erhoben. Vielmehr erfolgen i.d.R. direkt nach einer Abrechnungsperiode einseitige Anpassungen der Vorauszahlungen an das Abrechnungsergebnis bei Nachforderung (zuletzt mit Wirkung zum 01.01.2023). Zudem werden vorsorglich, wie unter 2. beschrieben, bei sich abzeichnenden Kostenentwicklungen Anpassungen auf freiwilliger Basis in Abstimmung mit den Mieterinnen und Mietern getroffen.

4. Wie hat sich Aufkommen von Zahlungsschwierigkeiten der Mieterinnen und Mieter in diesem Zeitraum entwickelt? Wie viele Haushalte sind in a) Rückstand geraten oder mussten b) auf Ratenzahlungen umstellen?

Die Betriebskosten haben sich in den Jahren 2018-2022 nur moderat erhöht und sind im Jahr 2022 (Abrechnung im Jahr 2023) sogar leicht gesunken. Aus diesem Grund aber auch insgesamt hat sich das Aufkommen von Zahlungsschwierigkeiten in dem zurückliegenden Zeitraum nicht erhöht.

5. Wie hat sich die Zahl der Gassperren in diesem Zeitraum entwickelt? (Bitte mit Nennung der Anzahl der betroffenen Haushalte nach Kalenderjahren)

Die Daten konnten kurzfristig nicht erhoben werden und werden im Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau nachgereicht.