

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

vom 26. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Mai 2025)

zum Thema:

Informationspflichten und Transparenz der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) im Zusammenhang mit der neuen Grundsteuer ab 2025

und **Antwort** vom 11. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juni 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22712

vom 26. Mai 2025

über Informationspflichten und Transparenz der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) im Zusammenhang mit der neuen Grundsteuer ab 2025

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil 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 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. Die Antworten aller anderen LWU sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Durch die Neuberechnung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 ist für viele Mieter mit einer Veränderung – voraussichtlich einer Erhöhung – der kalten Betriebskosten zu rechnen. Die Grundsteuer gehört zu den umlagefähigen Kosten und wird vom Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mietparteien umgelegt. Vor diesem Hintergrund ist eine frühzeitige und transparente Information durch die landeseigenen

Wohnungsunternehmen (LWU) von zentraler Bedeutung, damit sich die Mieter auf mögliche Mehrbelastungen einstellen und gegebenenfalls ihre Vorauszahlungen anpassen können.

Frage 1:

Wie wurden die Mieter durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen darüber informiert? Bitte nach Gesellschaften auflisten.

Frage 2:

Wurden die Mieter über die Höhe der neuen Grundsteuer für das Grundstück, Gebäude und ihren Anteil für die gemietete Wohnung durch die einzelnen LWU als Vermieter informiert? Wenn nein, warum nicht? Bitte nach LWU auflisten.

Antworten zu 1 und 2:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„degewo hat von einer gesonderten Information der Mieterinnen und Mieter zur neuen Grundsteuer abgesehen. Auch ist eine Information über die konkrete Höhe der neuen Grundsteuer für das jeweilige Grundstück, Gebäude oder den anteiligen Betrag je Wohnung nicht erfolgt, weil zum einen noch nicht alle Grundsteuerbescheide vorliegen. Zum anderen müssen aufgrund zahlreicher Zusammenlegungen von Grundsteuerbescheiden neue Abrechnungsstrukturen für die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Mieteinheiten aufgebaut werden.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Aktuell werden in den Fachabteilungen die eingegangenen Grundsteuerbescheide der Liegenschaften geprüft. Tendenziell ist für den Großteil der Objekte der GESOBAU eine Reduzierung der Grundsteuer ab 2025 zu erkennen. Nur in einzelnen Objekten mit großzügigen Außenanlagen und hohen Bodenrichtwerten sind Erhöhungen der Grundsteuern zu erwarten. Eine Vorabinformation zu einzelnen Gebieten in der GESOBAU ist aktuell nicht vorgesehen. Dies erfolgt auch nicht bei anderen Nebenkostenanpassungen wie geänderten Abfallgebühren oder Ähnlichem. Es ist jedoch geplant, dass im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2025 Erläuterungen zur neuen Berechnung beigefügt werden. Zudem wird mit einem Beitrag in der Mieterzeitschrift über die Änderung der Grundsteuer im Allgemeinen informiert.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Die Mieterinnen und Mieter wurden seitens der Gewobag im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2023 im Jahr 2024 darüber informiert, dass durch die Grundsteuerreform Kostensteigerungen erwartet werden.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Die Mieterbeiräte und Mieterräte sind über die Veränderung informiert und entsprechende Fragestellung werden beantwortet. Die Mieterinnen und Mieter sind bisher dem Grunde und auch noch nicht über die Höhe der neuen Grundsteuer informiert, da diese erst seit kurzem vorliegen. Unsere Analysen zu den neuen Grundsteuerbescheiden zeigen, dass für die Mehrzahl der Mieter der HOWOGE die Grundsteuer sinkt, da der Geschosswohnungsbau (der Großteil des

Bestandes der HOWOGE) i.d.R. niedrigere Grundsteuern aufweist als bisher. Im Gegenzug wird sich i.d.R. die Grundsteuer für Mieter in Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich erhöhen.“

Die SUL teilt Folgendes mit:

„Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch nicht alle Bescheide vor. Die Mieterinnen und Mieter werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2025 über die Höhe der Grundsteuer informiert. In der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2025 wird die Veränderung dem Grunde nach im Einzelenden erläutert. Eine Kommunikation zum bisherigen Stand der Umsetzung der Grundsteuerreform erfolgte mit den gewählten Mieterräten.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Die Mietenden der WBM wurden bislang nicht informiert.“

Frage 3:

Wurden die Mieter durch den Vermieter (LWU) informiert, ob der Eigentümer Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid eingelegt hatte und wie ist der Sachstand in diesem Verfahren? Bitte nach LWU auflisten.

Antworten zu 3:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Derzeit sind für Grundsteuerbescheide im Bestand von degewo zahlreiche Einspruchsverfahren beim Finanzamt anhängig. Die Dauer der behördlichen Bearbeitung ist aktuell nicht absehbar. Eine individuelle und regelmäßige Information der betroffenen Mietparteien ist zurzeit systemisch nicht darstellbar und wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Die Mieterinnen und Mieter wurden bislang nicht über Einsprüche informiert, welche die GESOBAU beim Finanzamt eingereicht hat. Stand und Ergebnisse der Einspruchsbearbeitung sind verschieden. Einzelne Bescheide wurden angepasst, bei anderen wurde eine Anpassung abgelehnt und einzelne sind noch in Bearbeitung.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Zu laufenden Verfahren kann die Gewobag im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage keine Angabe tätigen.“

Die HOWOGE verweist auf die Antworten zu den Fragen 1 und 2.

Die SUL teilt Folgendes mit:

„Gegen vorliegende Bescheide wurde Einspruch eingelegt. Eine Entscheidung zu den Einsprüchen liegt noch nicht vor. Eine diesbezügliche Information an die Mieter fand nicht statt.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Die WBM hat gegen sämtliche Grundsteuerwertbescheide Einsprüche - im Wesentlichen hinsichtlich verfassungsrechtlicher Bedenken – eingelegt, um die Rechtsposition der Mieterinnen

und Mieter zu wahren. Die Einsprüche konnten bisher flächendeckend offengehalten werden. Eine Information an die Mieterinnen und Mieter fand bisher nicht statt.“

Frage 4:

Welche Möglichkeiten boten die LWU den Mieter an, ihre Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten (beinhaltet den Anteil der Grundsteuer der Mieter) schon 2025 zu erhöhen? Die Abrechnung der BK 2025 erfolgt erst im Jahr 2026. Bitte nach LWU auflisten.

Antworten zu 4:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„degewo wird im Rahmen der diesjährigen Abrechnungserstellung und der jeweiligen Anpassung der Vorauszahlungen prüfen, ob eine Anpassung der Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten aufgrund veränderter Grundsteuerkosten erforderlich ist, sofern zu diesem Zeitpunkt bereits ein Kostenvergleich möglich ist. Unabhängig davon haben Mieterinnen und Mieter ohnehin die Möglichkeit, ihre Vorauszahlungen auf eigenen Wunsch anzuheben.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Sofern die Grundsteuer bei einzelnen Objekten drastisch steigt, wird dies bei der Vorauszahlungsanpassung im Zusammenhang mit der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Es erfolgte keine bestandsweite Information an die Mieterinnen und Mieter. Der Vermieter ist grundsätzlich lediglich im Rahmen der Abrechnung zur angemessenen Anpassung der Vorauszahlungen berechtigt. Die Mieterinnen und Mieter haben grundsätzlich jederzeit die Möglichkeit, ihre Vorauszahlung selbstständig anzupassen.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Da die Grundsteuerbescheide im Rahmen der Abrechnung 2024 noch nicht vorlagen und eine Einschätzung zu einzelnen Gebieten und Gebäuden nicht möglich war, sind die Vorauszahlung in 2025 diesbezüglich nicht angepasst worden. Im Rahmen der Abrechnung 2025 wird eine entsprechende Anpassung erfolgen, sofern Kostensteigerung dies nötig machen. Generell haben die Mietenden immer die Möglichkeit die Vorauszahlungen selbstständig anzupassen.“

Die SUL teilt Folgendes mit:

„Möglichkeiten zur Anpassung der Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sind aufgrund der nicht vollständig vorliegenden Erkenntnisse noch nicht erfolgt.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Eine gesonderte Möglichkeit zur Erhöhung der Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Jahr 2025 wurde den Mietenden nicht angeboten. Die WBM passt die Vorauszahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2024 an, sofern sich daraus ein entsprechender Anpassungsbedarf ergibt. Diese Abrechnung erfolgt im Jahr 2025.“

Frage 5:

Wie steht der Senat dazu, die einzelnen LWU zu verpflichten, eine schriftliche Information den Mietern bis zum 30.06.2025 zu übersenden, aus der die zu erwartenden Kosten der neuen Grundsteuer für die gemietete Wohnung hervorgehen? Wenn ein Einspruch gegen die Grundsteuer eingelegt wurde, muss dies ebenfalls Inhalt der Information sein. Über den Stand des Verfahrens, sollte ebenfalls eine Information enthalten sein.

Antworten zu 5:

Einzelinformationen an Mietende sind seitens des Gesetzgebers nicht vorgesehen. Nach § 556 Abs. 3 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen.

Der Abrechnungszeitraum ist jeweils der 01.01.-31.12., eine exakte Aussage zur Höhe der Grundsteuer 2025 je Mietvertrag ist erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums möglich. Die Grundsteuer 2025 wird mit allen anderen Kosten des Jahres 2025 im kommenden Jahr abgerechnet.

Berlin, den 11.06.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen