

**Anfrage Nr.:** F 077/2022  
**Status:** öffentlich  
**Datum:** 28.11.2022

**Einreicher:** CDU Fraktion

**Anfrage: Große Anfrage gemeindeeigene Immobilien/Mietobjekte**

Gremium: Gemeindevertretung

**Anfrage:**

Ab 2023 sind Vermieter verpflichtet, sich an der sogenannten Klimaabgabe nach einem Stufenmodell zu beteiligen.

Wir bitten um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Das Gesetz sieht 10 Stufen der Beteiligung vor, welche Immobilien der Gemeinde fallen in welche Stufen?
2. Was ist vorgesehen, um die Gemeinde hier zu entlasten?
3. Wie ist geplant, die Mieter zu unterrichten?
4. Sind Energieausweise für alle Objekte vorhanden?
5. Sind energetische Sanierungen geplant, wenn ja, wie und in welchem Umfang?
6. Sind kleinere energetische Sanierungen, wie gesetzlich vorgeschrieben (Fenster, Türen, Heizungsanlagen etc.) geplant und in welcher Höhe in die Finanzplanungen in den nächsten Jahren vorgesehen?

Die Energiepreise steigen momentan in exorbitante Höhen, folgende Fragen dazu:

7. Wie viele Objekte sind mit Gasheizungen betroffen?
8. Wie viele Objekte mit sonstigen Heizungsanlagen sind betroffen? Bitte nach Arten aufschlüsseln.
9. Gibt es Sammelverträge mit Anbietern oder Einzelverträge? Bitte nach Arten aufschlüsseln.
10. Ab wann ist mit Preissteigerungen zu rechnen? Bitte nach Versorgungsarten aufschlüsseln.
11. Wurden die Mieter gesetzeskonform benachrichtigt?
12. Die Versorgungslage mit Strom verhält sich ähnlich. Wie wurde hier vorgegangen und wurden die Mieter unterrichtet?

13. Eine weitere Frage zur Grundsteuerproblematik: Wurden für alle Objekte Grundsteuererklärungen angefertigt und ist abzuschätzen, wie sich diese ab 2025 umzulegende Steuer auf die Nebenkostenzahlungen der Mieter auswirken und wird dies den Mietern mitgeteilt?

14. Sind Grundmietenerhöhungen geplant?

15. Wir bitten um zeitnahe Beantwortung der Fragen und gegebenenfalls Zwischenbescheid.

### **Antwort:**

Zu 1.

Nach Rücksprache mit der vertraglich gebundenen Hausverwaltung GeHUS mbH kann die Zuordnung erst mit Abrechnung der Jahreskosten für 2023 erfolgen, da dies abhängig ist vom tatsächlichen Gasverbrauch / m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Ermittlung und Abrechnung mit dem Mieter erfolgt somit frühestens im Jahr 2024.

Zu 2.

Die zuständige Hausverwaltung wird im Jahr 2023 einen Energieberater zur Begutachtung der einzelnen Immobilien beauftragen. Im Anschluss wird durch den Energieberater ein individueller Sanierungsfahrplan für jedes einzelne Objekt erstellt.

Zu 3.

Sofern Sanierungen/Modernisierungen am Objekt durchgeführt werden, wird die zuständige Hausverwaltung die Mieter schriftlich darüber informieren.

Zu 4.

Es sind für 8 kommunale Kindergärten, Hort Kinderkiste (Denkmalschutz) der P. J. Lenné Oberschule, der Gebrüder Grimm Grundschule inkl. OTZ, das Verwaltungsgebäude, die Feuerwehren Hönow und Münchehofe und für die kommunalen Mehrfamilienhäuser Energieausweise vorhanden.

Keine Energieausweise sind für folgende Immobilien vorhanden:

- Kaiserbahnhof (Denkmalschutz - Hinweis: hier besteht keine gesetzliche Verpflichtung)
- Goetheallee 8a
- Hoppegartener Str. 36
- Lindenallee 16
- Mahlsdorfer Str. 44 (leerstehend)
- Mehrower Str. 14
- Obere Bergstr. 8 + 13
- Thälmannstr. 10 (leerstehend)
- Ulmenstr. 34/36 (leerstehend)
- Lindenallee 51a (Budohalle)
- An der Feuerwehr 1

Die Erstellung der Ausweise für die genannten Objekte wurde bzw. wird veranlasst.

Zu 5.

Derzeit waren keine größeren energetischen Sanierungsmaßnahmen geplant. Durch den Energieberater wird der Umfang der Sanierungsmaßnahmen der einzelnen Objekte ermittelt und der Verwaltung zur Verfügung gestellt.

Zu 6.

Es sind jedes Jahr im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung auch kleinere energetische Sanierungen, wie z. B. Fensterabdichtung, Austausch einzelner Fenster, Umstellung auf LED-Beleuchtung (sofern noch nicht vorhanden), Austausch einzelner Gasetagenheizungen in Brennwerttechnik, eingeplant. Die gesetzlich vorgeschriebene Heizungsprüfung und -optimierung gemäß EnSimiMaV (Mittelfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung) wird bereits in diesem Jahr veranlasst.

Zu 7.

Alle kommunalen Mietobjekte werden mit Gas beheizt.

Zu 8.

Keine

Zu 9.

Bis 31.12.2022 bestand ein Rahmenvertrag mit einem Energielieferanten für die Mehrzahl der Objekte. Dieser wurde vom Versorger gekündigt. Am 15.12.2022 wurde zwischen der Gemeinde Hoppegarten und dem Energieversorger EWE ein Jahresvertrag für diese Wohnungen mit Lieferbeginn ab 01.01.2023 geschlossen. Im kommunalen Bestand gibt es 25 Wohnungen mit Einzelheizungen und somit Direktverträgen durch die Mieter.

Zu 10.

Die Kosten für die Belieferung mit Erdgas erhöhen sich ab dem 01.01.2023.

Bis 31.12.2022 betrug der Arbeitspreis je Kilowattstunde 6,6455 Cent (netto, ohne Gebühren, Steuern, Abgaben)

Ab 01.01.2023 beträgt der Arbeitspreis 17,89 Cent/kWh. Hier ist anzumerken, dass der Bundesrat das Energiepreisbremsengesetz verabschiedet hat. Dementsprechend beträgt der Arbeitspreis bis 80 % des prognostizierten Jahresverbrauchs ab 01.03.2023 fest 12 Cent/kWh. Für die Monate Januar 2023 und Februar 2023 gibt es eine rückwirkende Entlastung. Der fest vereinbarte Preis aus dem Energieliefervertrag von 17,89 Cent/kWh, ist also nur für den anteiligen Verbrauch über 80 % des Jahresverbrauchs zu zahlen.

Zu 11.

Die zuständige Hausverwaltung teilte mit, dass die Mieter gemäß EnSikuMaV (Kurzfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung) per Brief informiert wurden.

Zu 12.

Eine Unterrichtung der Mieter über Strompreiserhöhungen erfolgte nicht. Hier besteht auch keine gesetzliche Verpflichtung. Der Arbeitspreis je Kilowattstunde für Strom kann nicht ermittelt werden, da die Mieter selbst Stromlieferverträge mit den entsprechenden Versorgern abgeschlossen haben. Über die Hausverwaltung läuft vertraglich nur die Hausbeleuchtung bei E-ON.

Zu 13.

- a) Sachstand zur Fertigung der Grundsteuererklärungen
- b) Grundsteuerberechnung
- c) Grundsteueraufkommen ab 2025

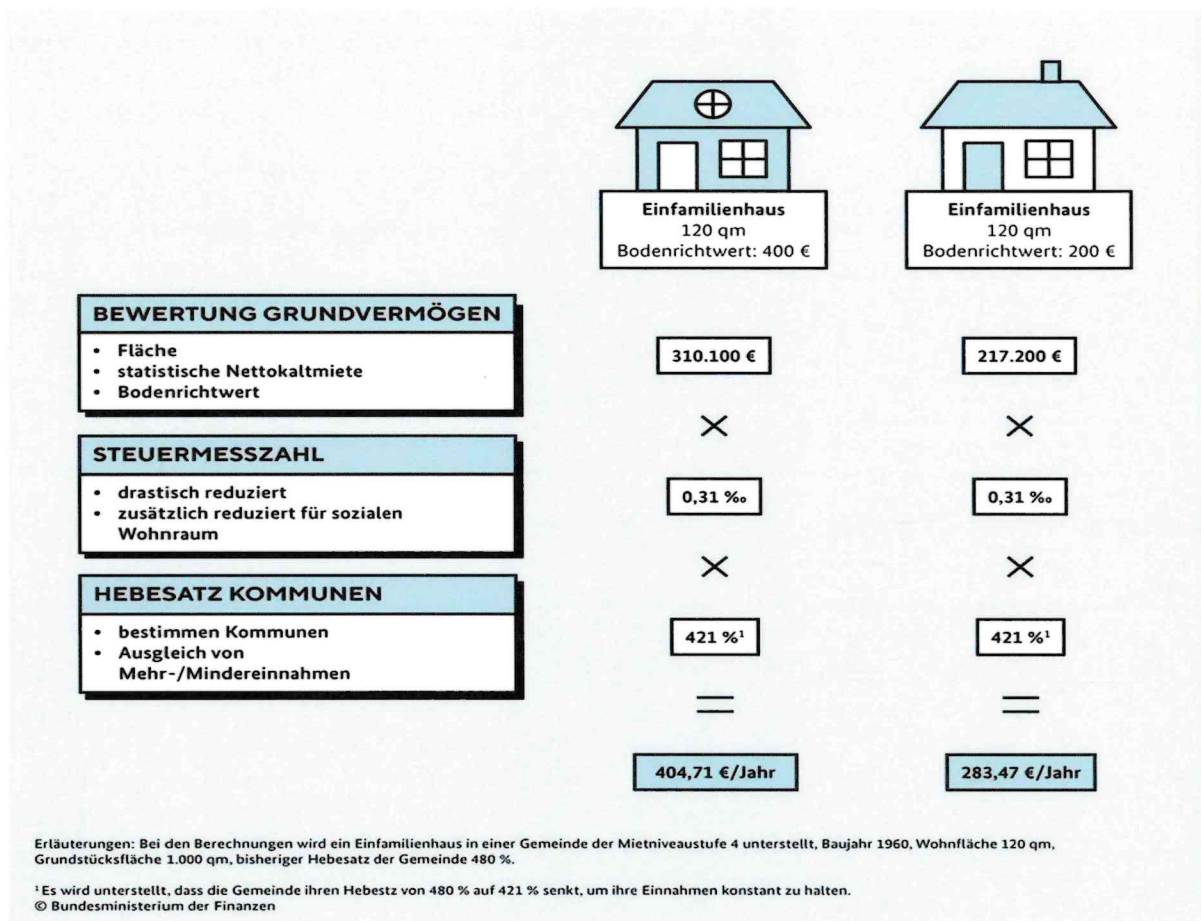
Zu a) Die zu verpflichtenden Erklärungen für Grundvermögen im Gemeindeeigentum wurden in ELSTER angefertigt.

Zu b) Die Grundsteuer berechnet sich auch weiterhin in drei Schritten:

Wert des Grundbesitzes x Steuermesszahl x Hebesatz

1.Schritt: Berechnung des Grundsteuerwertes dieser errechnet sich aus Bodenrichtwert, Nettokaltmiete, Mietniveaustufe. Des Weiteren beeinflusst die Grundstücksgröße, -art und Alter den Wert.

2.Schritt: Ausgleich der Wertsteigerung in Bezug auf Werte von heute zu den Werten welche seit 1935 beziehungsweise 1964 nicht mehr aktualisiert wurden. Hierzu wird die Steuermesszahl herangezogen. Diese sinkt auf etwa 1/10 des bisherigen Wertes von 0,35% auf 0,031 % für Wohngrundstücke beziehungsweise 0,034 % für Nichtwohngrundstücke.



3.Schritt: Eventuelles Anpassen der Hebesätze durch die Gemeinden. Bei Veränderung des Grundsteueraufkommens der Gemeinde durch die Neubewertung besteht die Möglichkeit die Hebesätze anzupassen, sodass sich das Aufkommen nicht erheblich verändert.

Somit ist derzeit nicht abzuschätzen, wie sich die Grundsteuer auf die Höhe der Nebenkostenabrechnungen auswirken wird.

Zu 14.

Die Mieten werden mit Neuvermietung von Wohnungen oder nach Modernisierungen angepasst. Aus Sicht der Hausverwaltung sollten Mietanpassungen, zumindest geringfügig, erfolgen. Ob Mieterhöhungen ab dem Jahr 2023 gewünscht sind, muss innerhalb der Gemeinde diskutiert werden.



---

Sven Siebert  
Bürgermeister