

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 30. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Januar 2024)

zum Thema:

Mit welchen Wärme-Contracting Anbietern kooperieren die landeseigenen Wohnungsunternehmen?

und **Antwort** vom 13. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Februar 2024)

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. 19/18083

vom 30. Januar 2024

über Mit welchen Wärme-Contracting Anbietern kooperieren die 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), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) sowie WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Mit welchen Anbietern von Wärme-Contracting Dienstleistungen kooperieren die landeseigenen Wohnungsunternehmen? (Bitte jeweils getrennt nach Unternehmen und Contracting-Dienstleister auflisten.)

- a. Welche Leistungen umfassen die Wärme-Contracting Verträge?
- b. Welche Joint-Ventures sind die einzelnen LWU mit Anbietern von Wärme-Contracting eingegangen? In welchen Beständen sind diese jeweils tätig? Wie groß ist die jeweilige Beteiligung der LWU? (Bitte getrennt nach Unternehmen und Contracting-Dienstleister auflisten.)

Antwort zu 1:

Die LWU arbeiten mit den nachfolgend beschriebenen Anbietern von Wärme-Contracting Dienstleistungen zusammen:

degewo:

Die degewo nutzt in der Wärmeversorgung die Dienste ihres Tochterunternehmens degewo netzWerk GmbH. Zudem kooperiert die degewo mit Berliner Fernwärmeversorgern und verschiedenen externen Contractingunternehmen:

- BTB Blockheizkraftwerks-Träger
- degewo netzWerk GmbH
- e.distherm Energielösungen GmbH
- Engie Deutschland GmbH
- EWP Energie und Wasser Potsdam
- FHW Neukölln
- G+D Gesellschaft für Energie
- Gasag Solution Plus
- GETEC energy efficiency GmbH
- GETEC Wärme & Effizienz GmbH
- MVV ImmoSolutions GmbH
- SVB Neues Schweizer Viertel Betrieb
- Techem Energie Contracting GmbH
- Vattenfall Energy Solutions GmbH
- Vattenfall Europe Wärme AG

Die Wärme-Contracting-Verträge umfassen die Leistungen der Wärmelieferung für Heizung und/oder Warmwasser. Die Gesellschaft ist keine Joint-Ventures mit Anbietern von Wärme-Contracting eingegangen.

GESOBAU:

Die Gesellschaft kooperiert mit den nachfolgend genannten Dienstleistern für Wärme-Contracting:

- Berliner Energieagentur GmbH
- Berliner Stadtwerke GmbH
- BRASST EDL GmbH
- BTB GmbH Blockheizkraftwerk
- duobloq Energie GmbH
- FRANK ECOenergy GmbH
- GASAG Solution Plus GmbH
- GETEC energy efficiency GmbH
- GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH Nord
- Vattenfall Energy Solutions GmbH

Die Verträge dienen der primären Wärmeversorgung von Mietenden in Objekten der GESOBAU. Joint-Ventures mit Contracting-Dienstleistern wurden nicht eingegangen.

Gewobag:

Die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH hält Wärmelieferungsverträge mit verschiedenen Dienstleistern:

- Berliner Stadtwerke
- BTB GmbH
- Gasag Solution Plus GmbH
- Getec Wärme & Effizienz GmbH Nord
- Immowatt GmbH
- MVV Immo Solutions GmbH
- Vattenfall Energy Solutions
- G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH
- Engie Deutschland GmbH

Die Verträge umfassen das Wärmeliefercontracting sowie das Contracting zu PV-Anlagen. Mit keinem der genannten Anbieter ist die Gewobag ein Joint-Venture eingegangen.

HOWOGE:

Die Gesellschaft kooperiert mit den nachfolgend genannten Dienstleistern für Wärme-Contracting:

- HOWOGE Wärme GmbH: Energieliefercontracting und Betriebsführungscontracting incl. Unterstationen
- Getec Energie GmbH bzw. G&D: Energieliefercontracting excl. Unterstationen
- BTB Energietechnik GmbH & Co KG: Energieliefercontracting excl. Unterstationen
- Haus 24 Energie GmbH: Energieliefercontracting excl. Unterstationen
- Techem Energy Contracting GmbH: Energieliefercontracting excl. Unterstationen
- MVV Energie AG: Energieliefercontracting excl. Unterstationen
- Berliner Energieagentur GmbH: Energieliefercontracting incl. Unterstationen
- ENGIE Deutschland AG: Energieliefercontracting excl. Unterstationen
- B.R.A.S.S.T. Bau GmbH: Energieliefercontracting excl. Unterstationen

Die HOWOGE ist kein Joint Venture mit Anbietern von Wärme- Contracting eingegangen.

SUL:

Die Gesellschaft kooperiert mit den nachfolgend genannten Dienstleistern für Wärme-Contracting:

- Vattenfall Energy Solutions GmbH
- GASAG Solution Plus GmbH
- enercity AG,
- G+E GETEC Holding GmbH

- e.distherm Energielösungen GmbH

In Abhängigkeit des Anbieters umfassen die Leistungen der Verträge die Wärmeversorgung oder die Wärme- und Stromversorgung. Die SUL ist kein Joint-Venture mit Anbietern von Wärme-Contracting eingegangen.

WBM:

Die Gesellschaft kooperiert mit den nachfolgend genannten Dienstleistern für Wärme-Contracting:

- Danpower GmbH
- ENGIE Deutschland AG
- GASAG Solution Plus GmbH
- Innogy SE

Die Verträge umfassen Wärmelieferung sowie Wartung und Instandhaltung der Wärmeversorgungsanlagen, Joint Venture bestehen nicht.

Frage 2:

Inwiefern werden Wärme-Contracting Verträge in re-kommunalisierten Wohnungsbeständen nach der Überführung an die landeseigenen Wohnungsunternehmen weitergeführt? Wovon hängt die Fortführung der Verträge jeweils ab? (Bitte jeweils getrennt nach Unternehmen auflisten.)

- Wie gehen die einzelnen LWU damit um, dass bei den ersten Betriebskostenabrechnungen nach dem Ankauf der Bestände keine Vergleichsdaten über die Verbräuche und Kostenansätze aus den Vorjahren vorliegen?
- Inwiefern werden die Angaben und Abrechnungen von Wärme-Contracting Dienstleistern von den LWU eigenständig auf Plausibilität überprüft, bevor sie an die Mieterinnen und Mieter weitergeben werden?

Antwort zu 2:

Alle Gesellschaften haben im Rahmen von Bestandsankäufen derartige Verträge übernommen. Die Fortführung der Verträge wird i.d.R. individuell und in Abhängigkeit zu den technischen und vertragsrechtlichen Gegebenheiten, kaufvertraglich vereinbart. Dabei spielen ggf. zu berücksichtigenden Besonderheiten bei den Eigentumsverhältnissen ebenfalls eine Rolle. Teilweise sind die Wärmelieferungen über Dienstbarkeiten abgesichert.

Über die Weiterführung der Verträge wird im Rahmen der Prüfung jeweils vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer entschieden. Die Prüfung und die Entscheidung wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, zum Beispiel dem GEG, sowie den Vorgaben aus dem Klimaschutzpfad der jeweiligen Gesellschaft getroffen. Vorrang haben jedoch Möglichkeiten des Anschlusses an das Fernwärmenetz.

Sofern die Gesellschaften eigene Tochtergesellschaften haben, die sich mit Wärmelieferung beschäftigen, sind diese bestrebt, die Verträge mit Drittcontractoren zu beenden und durch Eigenleistung zu ersetzen.

Antwort zu 2a und 2b:

Grundsätzlich gehören die Nebenkostenabrechnungen der Mieterschaft zu den Übergabeunterlagen bei dem Ankauf einer Liegenschaft. Hierzu wird der Austausch mit dem bisherigen Eigentümer gesucht, um die entsprechenden Daten zu erhalten. Falls trotzdem von den Voreigentümern keine validen Daten übermittelt werden, werden die benötigten Daten in dem erforderlichen Umfang erhoben, der eine rechtskonforme Umstellung ermöglicht. Grundsätzlich erfolgt eine Plausibilisierung und Rechnungsprüfung der Abrechnungen in den zuständigen Fachabteilungen der Unternehmen, auch unter Heranziehung von Vergleichswerten wie dem Heizspiegel und Werten bei ähnlichen Immobilien (Größe, Energieträger, Energiestandard). Wenn Auffälligkeiten erkannt werden, erfolgt eine detaillierte Prüfung aus technischer, kaufmännischer und juristischer Sicht unter Abstimmung mehrerer Unternehmensbereiche.

Frage 3:

Zuletzt geriet der Wärme-Contracting Dienstleister „Getec“ in die Schlagzeilen, da Mieterinnen und Mieter verschiedener Wohnungsbestände, in denen das Unternehmen tätig ist, mit Betriebskostennachzahlungen von bis zu mehreren Tausend Euro konfrontiert sind. Mieterorganisationen raten in diesen Fällen zu einer Überprüfung der Abrechnungen und Belege, die Deutsche Wohnen räumte in Mariendorf bereits Fehler bei der Heizkostenabrechnung durch die Getec ein. In welchen Wohnungsbeständen kooperieren die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit der Firma Getec und etwaigen Tochtergesellschaften? (Bitte getrennt nach Unternehmen und Wohnungsbeständen auflisten.)

- a. Inwiefern bestehen Joint Ventures zwischen den LWU und der Getec? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)
- b. Inwiefern reagieren die Unternehmen und inwiefern reagiert der Senat die bekannt gewordenen signifikanten Fehler und deutlich überhöhten Rechnungen bei der Abrechnung der Heizkosten? Inwiefern werden die Verträge mit der Getec beendet und wenn dies geschieht, zu welchem Zeitpunkt werden die Verträge für die jeweiligen Bestände auslaufen? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)
- c. Inwiefern sind durch Ankäufe von Wohnungen Kooperationen mit der Getec in die Wohnungsbestände der einzelnen LWU gelangt? (Bitte getrennt nach Unternehmen und nach re-kommunalisierten Beständen auflisten.)
- d. Inwiefern wird die Kooperation der Howoge mit der Getec für die angekauften Wohnungsbestände rund um das Kottbusser Tor weitergeführt?

Antwort zu 3 und 3a:

Die degewo, Gesobau, Gewobag, HOWOGE und SUL arbeiten im Rahmen von Wärmecontractingverträgen mit Unternehmen des Dienstleisters Getec zusammen. Die GESOBAU und HOWOGE gaben an, dass nachfolgende Wohnanlagen von der Getec beliefert werden:

GESOBAU

- Spanheimstraße 2-6, Eulerstraße 1-1 A, Bellermannstraße 72-78, 13357 Berlin (Vertragsende: 31.12.2029)
- Grüntaler Straße 50 A / 50 B, 13359 Berlin (Vertragsende: 31.12.2036)

HOWOGE

- Landsberger Allee 273/ 275
- Landsberger Allee 181 (179-193 ungr./ 179a-193a ungr.)

- Landsberger Allee 175/ 177
- Brusebergstr. 20
- Brusebergstr. 35
- Brusebergstr. 16/18/22-28, Gotthard 28-66, Teich 29-35
- Fraenkelufer 4
- Skalitzer Str. 5
- Skalitzer Str. 136
- Skalitzerstr. 137/ Adalbertstr. 1
- Böcklerstr. 2
- Wandlitzstr. 24

Die übrigen LWU verweisen auf die Vertraulichkeit von Vertragsinhalten und machten keine Angaben hierzu. Ein Joint Venture wurden von keinem Wohnungsunternehmen eingegangen (vgl. Antwort zu Frage 1).

Antwort zu 3b:

Zu möglichen Abrechnungsfehlern von Dienstleistungen der Getec geben die Unternehmen Nachfolgedes an:

Bei der degewo erfolgen Einzelfallprüfungen bei Vorlage überhöhter Abrechnungen. Zu der Fortführung der Verträge verweisen degewo und Gewobag auf die Vertraulichkeit von Vertragsinhalten. Die GESOBAU prüft zu dem unter Antwort zu 3 a genannten Ende der Vertragslaufzeit die jeweiligen Vertragsinhalte und wird entsprechend Maßnahmen ergreifen. Die Mieterschaft der HOWOGE ist momentan nicht von deutlich überhöhten Rechnungen betroffen. Sofern der Fall eintreten sollte, dass tatsächlich die Kostengrundlage, aufgrund fehlerhafter Rechnungslegung des Versorgers/Contracters falsch ist, erfolgt eine Korrekturabrechnung über die gesamte betroffene Liegenschaft. Die Wärmelieferverträge können nur nach Ablauf der Vertragslaufzeit beendet bzw. erneuert werden. Innerhalb der Vertragslaufzeit sind Contractingverträge nur unter ganz bestimmten Bedingungen kündbar. Preise sind über Preisgleitklauseln definiert. Die HOWOGE Wärme GmbH kündigt im Auftrag der HOWOGE alle auslaufenden Verträge und beliefert die versorgten Liegenschaften in Eigenleistung. Ein „Herauskaufen“ von langlaufenden Contractingverträgen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Durch die SUL wurden in den Rechnungen der G+E GETEC Holding GmbH bisher keine Fehler und deutlich überhöhte Beträge festgestellt. Insofern liegt für das Unternehmen kein wichtiger Grund vor, der zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

Antwort zu 3c:

Die degewo, HOWOGE und SUL haben im Rahmen von Ankäufen bestehende Wärmelieferverträge übernommen. Bei der HOWOGE resultieren alle unter Antwort zu 3 und 3a angegebenen Liegenschaften, die angekauft wurden, aus einem Joint Venture des Vorbesitzers (Deutsche Wohnen SE) mit Getec (G&D). Ausnahme ist die Wandlitzstr. 24. Hier versorgt Getec ein ganzes Areal an Gebäuden, an das der Neubau der HOWOGE angeschlossen ist.

Antwort zu 3d:

Mit der Firma Getec wurden keine freiwilligen Kooperationen eingegangen, sondern rechtlich bindende, bestehende Verträge aufgrund des Ankaufes der Bestände.

Für folgende Anlagen am Kottbusser Tor laufen die Verträge noch bis 2034 bzw. 2035, da sie von der Deutsche Wohnen SE vor der Veräußerung an die HOWOGE abgeschlossen wurden und die HOWOGE als neue Besitzerin in die Verträge eintreten musste:

- Fraenkelufer 4
- Skalitzer Str. 5
- Skalitzer Str. 136
- Skalitzerstr. 137/ Adalbertstr. 1
- Böcklerstr. 2

In folgenden Anlagen am Kottbusser Tor wird die Versorgung von MVV Energie AG durchgeführt. Die Verträge sind gekündigt und enden 30.6.2024 bzw. 30.06.2025. Ab dann wird die Wärmeversorgung über die HOWOGE Wärme GmbH im Eigenbetrieb gewährleistet.

- Kottbusser Str. 3
- Kottbusser Str. 20
- Gitschiner Str. 35
- Gitschiner Str. 38

Berlin, den 13.02.2024

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen