

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 16. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. April 2025)

zum Thema:

**Gewobag ED 2**

und **Antwort** vom 9. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Mai 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. 19/22435  
vom 16. April 2025

über Gewobag ED 2

---

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Investitionen hat die Gewobag ED seit 2020 zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Umsetzung der Energiewende in den Liegenschaften der Gewobag getätigt? (Bitte nach Jahr, Standort und Maßnahmen aufschlüsseln.)

Antwort zu 1:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag ED ist Eigentümerin von knapp 250 der knapp 490 Wärmeerzeugungsanlagen im Bestand der Gewobag. Seit 2020 wurden insgesamt 116 Anlagen modernisiert. Bisher wurde insbesondere mit Hinblick auf die Entwicklung der Wärmepreise auf

Gasbrennwerttechnik und Blockheizkraftwerke gesetzt. Mit diesem Jahr werden die ersten Wärmepumpenanlagen in Betrieb gehen.

Als von der Gewobag für den Betrieb der Heizanlagen beauftragtes Unternehmen, wurden von der Gewobag ED zudem geplante als auch reaktive Maßnahmen an den sonstigen Wärmeerzeugungsanlagen umgesetzt. Dazu zählen:

- Überarbeitung und Austausch von Regelungen
- Instandsetzung und Modernisierung von Warmwasserbereitungen
- Planung und Durchführung von Maßnahmen an der Hydraulik der Heizsysteme
- Austausch von defekten Komponenten

Zudem wurden von der Gewobag ED Photovoltaik-Anlagen im Bestand der Gewobag geplant und gebaut.

Bezirk	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Friedrichshain-Kreuzberg	2	3	3	3	-	1
Charlottenburg-Wilmersdorf	-	3	3	3	1	1
Lichtenberg	-	1	-	-	-	-
Mitte	1	1	-	1	1	-
Neukölln	-	4	-	-	-	1
Pankow	5	9	5	14	6	3
Reinickendorf	1	1	1	-	-	5
Spandau	3	1	1	1	2	-
Steglitz-Zehlendorf	-	-	-	2	-	-
Tempelhof-Schöneberg	2	3	2	7	5	1
Treptow-Köpenick	1	-	1	-	1	-

Die Gewobag ED ist Betreiberin dieser Anlagen.“

Frage 2:

Wie hoch ist die Sanierungsrate für energetische Sanierungen bei der Gewobag AG und ihrer Tochterunternehmen?

Antwort zu 2:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die jährliche energetische Sanierungsrate bezogen auf den Gesamtbestand der Gewobag AG, Gewobag WB und Gewobag PB beträgt ca. 1,0-1,2 %. In 2024 waren es rd. 1,0 %.“

Frage 3:

Welche Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Wärme- und Energieversorgung hat die Gewobag ED im Quartier Bülowstraße Ost seit 2020 durchgeführt oder geplant? (Bitte nach Liegenschaften, Maßnahmen, Investitionssumme und Zeitschiene aufschlüsseln.)

Antwort zu 3:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Insgesamt wurden über den Zeitraum rd. 2,4 Mio. EUR in die Wärme- und Energieversorgung investiert:

Jahr	Modernisierungsmaßnahmen Bülowstraße Ost
2020	1
2021	2
2022	-
2023	3
2024	3
2025	-

Im Jahr 2025 sind weitere Maßnahmen im Quartier geplant (Installation einer Wärmepumpe, Erneuerung von Regelungen).“

Frage 4:

Welche Kennzahlen zur Verbesserung der Energieeffizienz in den von der Gewobag ED versorgten Liegenschaften im Quartier Bülowstraße Ost liegen vor? (Bitte nach Jahr, Liegenschaft, Kennzahl und Wert aufschlüsseln.)

- a) Falls keine detaillierten Kennzahlen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorliegen, warum werden diese nicht erhoben bzw. systematisch gemonitort?
- b) Wie weist die Gewobag ED die gemäß §565c BGB erforderliche Verbesserung der Energieeffizienz zw. der Betriebsführung nach?

Antwort zu 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Der Jahresnutzungsgrad sowie die erzeugte Wärmemenge sind gängige Kennzahlen.

Der Jahresnutzungsgrad der Wärmeerzeugungsanlagen wird regelmäßig überprüft.

Sollten im Rahmen der Prüfung der Jahresverbräuche Abweichungen festgestellt werden,

werden die Ursachen ermittelt, um Maßnahmen zu ergreifen. Der durchschnittliche Verbrauch der ED-eigenen Wärmeerzeugungsanlagen (erzeugte Wärmemenge) im Quartier Bülowstraße Ost konnte in den letzten 4 Jahren teilweise deutlich reduziert werden.

Wir weisen darauf hin, dass der Verweis auf § 565 c BGB ein Versehen sein muss. Zum Nachweis der Verbesserung der Energieeffizienz bzw. Betriebsführung werden Berichte erstellt.“

Frage 5:

Wie setzt sich die Preisbildung für die von der Gewobag ED bereitgestellte Wärmeversorgung zusammen, und welche Faktoren führten zu den in den letzten Jahren beobachteten Preissprüngen?

Antwort zu 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Arbeitspreisformel setzt sich, wie gesetzlich vorgeschrieben, aus dem Markt- und dem Kostenelement zusammen. Die von der Gewobag ED verwendeten Preisgleitformeln sind

marktüblich und erfüllen alle gesetzlichen Anforderungen. Der Preisanstieg der vergangenen

Jahre ist auf die angespannte Situation am Gasmarkt zurückzuführen, welche maßgeblich durch Russlands Krieg gegen die Ukraine ausgelöst wurde. Dadurch kam es sowohl im Kosten- als auch im Marktelement zu signifikanten Preissteigerungen. Das Kostenelement hat bereits wieder deutlich nachgelassen, wodurch sich die Preise derzeit wieder reduzieren. Auch das Marktelement zieht derzeit langsam nach.“

Frage 6:

Inwiefern plant der Senat eine unabhängige Preisaufsicht auf Landesebene einführen oder wird deren Einführung im Bundesrat eingefordert?

- a) inwiefern teilt er die Ansicht, dass dabei auch zwischen unterschiedlichen Lieferformen wie Fernwärme, Liefercontracting oder Betriebsführungscontracting sowie den eingesetzten Energieträgern zu unterscheiden ist?

Antwort zu 6:

Planungen des Senats hierzu liegen nicht vor.

Frage 7:

Inwiefern teilt die Senatsverwaltung die Ansicht, dass es sich bei den Preisverhandlungen zwischen der Gewobag und ihrer eigenen Tochtergesellschaft Gewobag ED um eine monopolistische oder wettbewerbsverzerrende Struktur handelt, insbesondere da Dritte (die Mieterinnen und Mieter) die Preise zahlen müssen?

Antwort zu 7:

Diese Ansicht wird nicht geteilt.

Es wird beispielsweise auf die Kommentierung Staudinger/ Artz (2021) BGB § 556 c verwiesen: „Das Gesetz geht davon aus, dass der Wärmelieferant vom Vermieter verschieden ist, da man sich von der Wärmelieferung und dem Betrieb durch einen externen Spezialanbieter Effizienzgewinne versprach (RegE BT-Drucks 17/10485, 23) und der Anbieter „eigenständig“ Wärme liefern soll. Gleichwohl ist es nach dem Wortlaut wie nach dem Zweck der Norm auch zulässig, wenn etwa Vermieter größerer Wohnungsbestände einer selbständigen Tochtergesellschaft die Aufgaben der Wärmelieferung übertragen, weil auch im Rahmen eines solchen gewerblichen Anbieters Effizienzgewinne zu erwarten sind.“

Vergleiche auch Brahms/ Schmitt, CuR 2016, 108, 114:

„Für die Eigenständigkeit der gewerblichen Wärmelieferung muss der Wärmelieferant zumindest eine andere juristische oder natürliche Person sein, die das Risiko des wirtschaftlichen Betriebs der Heizanlage trägt; eine vollständige gesellschaftsrechtliche Trennung ist nicht erforderlich, da bereits Schutzmechanismen für überhöhte Preise oder sonstige Missbräuche für den Mieter bestehen;“

Der für den Wärmebereich zuständige Geschäftsführer der Gewobag ED entscheidet eigenständig und ist nicht weisungsgebunden

Frage 8:

Inwiefern wurden für die Wärmeversorgung in den Liegenschaften der Gewobag ED vor Abschluss von Verträgen alternative Angebote eingeholt? Falls nein, warum nicht?

Antwort zu 8:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag ED misst sich grundsätzlich an den Preisen der externen Marktteilnehmer. Dabei lagen die durchschnittlichen Wärmepreise der durch die ED betriebenen Brennstoffanlagen in den vergangenen Jahren unter dem durchschnittlichen Wärmepreis für Fernwärme oder dem abgerechneten Preis von anderen Contractoren. Nach Übernahme von Anlagen aus dem externen Contracting konnten die Preise in vielen Fällen sogar reduziert werden.“

Die Gewobag ED ist öffentliche Auftraggeberin im Sinne des § 99 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) und als solche zwingend verpflichtet, bei der Ausschreibung von Leistungen die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten. Im Rahmen einer Ausschreibung werden alle eingereichten Gebote verglichen.“

Frage 9:

Inwiefern vergleicht die Gewobag bzw. die Senatsverwaltung die Preise und Versorgungskosten der Gewobag ED mit denen in anderen Liegenschaften der Gewobag sowie mit denen anderer landeseigener Wohnungsunternehmen? Falls nein, warum nicht?

Antwort zu 9:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag ED vergleicht die Energiepreise seit Jahren im Benchmark mit Wettbewerbern in den Beständen sowie im Benchmark mit Fernwärme.“

Frage 10:

In welcher Form und in welchem Umfang werden die Mieterinnen und Mieter der Gewobag über die Kalkulation ihrer Energiekosten informiert, und welche Möglichkeiten haben sie, Preiserhöhungen zu überprüfen oder anzufechten?

Antwort zu 10:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Mieterinnen und Mieter erhalten bei der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung ausführliche Informationen zur Umstellung auf die gewerbliche Wärmelieferung. Des Weiteren sind in den jährlichen Abrechnungen gemäß der rechtlichen Anforderungen alle Informationen ausführlich beschrieben, um die Preise nachvollziehen zu können.“

Als landeseigenes Unternehmen ist die Gewobag öffentliche Auftraggeberin im Sinne des § 99 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) und als solche zwingend verpflichtet, bei der Ausschreibung von Leistungen die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten. Soweit Mieterinnen und Mieter einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vermuten, ist durch sie der Nachweis zu erbringen, dass die von der Gewobag gezahlten Entgelte die ortsüblichen und angemessenen Preise übersteigen (siehe auch BGH-Urteil vom 17. Dezember 2014 – XII ZR 170/13)“

- a) Falls überhöhte Wärme- oder Energiekosten festgestellt wurden, welche Mechanismen gibt es zur Rückerstattung an die betroffenen Mieterinnen und Mieter?

Antwort zu 10 a:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Mieterinnen und Mieter haben gesetzlich die Möglichkeit, Widerspruch gegen die Betriebskosten-abrechnung zu erheben. Es erfolgt eine individuelle Überprüfung der Abrechnungsergebnisse. Sofern es zu einer Korrektur des Abrechnungsergebnisses kommt, erhalten betroffene Mieterinnen und Mieter eine Rückerstattung. Es werden den Mieterinnen und Mietern keine ungerechtfertigten Kosten auferlegt.“

Berlin, den 09.05.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen