

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 9. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Oktober 2025)

zum Thema:

Nachfragen Gewobag ED

und **Antwort** vom 29. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Oktober 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. 19/24113
vom 9. Oktober 2025
über Nachfrage Gewobag ED

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.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Leider wurden meine Anfragen Drs. 19/22072, Drs 19/22428 und Drs. 19/22435: nur unzureichend beantwortet bzw. aus den Antworten haben sich Nachfragen ergeben, um deren Beantwortung ich mit dieser Anfrage bitte.

Frage 1:

Bei der diesjährigen Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins äußerte Staatssekretär Stephan Machulik, die Erlöse der Gewobag ED würden für Modernisierungsmaßnahmen verwendet. Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

- a) Besteht für diese Erlöse eine rechtlich verbindliche Zweckbindung zugunsten von Modernisierungsmaßnahmen?
- b) In welchem Umfang wurden seit Gründung der Gewobag ED Mittel konkret in solche Maßnahmen investiert?
- c) Inwiefern können diese Erlöse auch für andere Zwecke innerhalb der Gewobag-Gruppe verwendet werden?
- d) Falls ja: Wie stellt der Senat sicher, dass es sich hierbei nicht faktisch um eine verdeckte Mieterhöhung handelt?

Antwort zu 1a-c:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird auf die Beantwortung der Frage 1 der Schriftlichen Anfrage 19/22072 vom 03.04.2025 verwiesen.

Die Gewinne der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gewobag ED) werden gemäß dem bestehenden Gewinnabführungsvertrag an die Gewobag abgeführt. Gemäß Satzung der Gewobag verbleiben die von der Gesellschaft im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Überschüsse in der Gesellschaft und sind ausschließlich zum Zweck der Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands und soweit geboten seiner ständigen Erweiterung einzusetzen, soweit hierfür Eigenkapitalbedarf besteht.“

Antwort zu 1d:

Es handelt sich nicht um verdeckte Mieterhöhungen.

Frage 2:

In der Antwort auf die schriftliche Anfrage Drs. 19/22072 sind laut Antwort auf die Frage 1 „Rückstellungen“ geplant. Wofür sind diese Rückstellungen vorgesehen?

Antwort zu 2:

Die sonstigen Rückstellungen in den Jahresabschlüssen 2023 und 2024 der Gewobag ED wurden im Wesentlichen für noch ausstehende Rechnungen und für ungewisse Abrechnungsrisiken (Zahlungsausfall) gebildet. Im Übrigen wird auf die veröffentlichten Jahresabschlüsse der Gewobag ED verwiesen.

Frage 3:

In den Antworten auf die Fragen 3 bis 6 der schriftliche Anfrage Drs. 19/22072 wird auf Einträge im Bundesanzeiger verwiesen. Das ist leider nicht zielführend, denn hier ist kein Geschäftsbericht zu finden, sondern nur der Verweis auf einen HGB-Paragrafen, der das Recht gewährt, den Geschäftsbericht nicht veröffentlichen zu müssen. Daher bitte ich um die direkte Beantwortung der Fragen 3 bis 6 bzw. alternativ, die Veröffentlichung des Geschäftsberichts.

Antwort zu 3:

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2023 und zum 31.12.2024 der Gewobag ED sind veröffentlicht. Über das Portal www.bundesanzeiger.de können im Unternehmensregister die veröffentlichten Jahresabschlüsse der Gewobag ED eingesehen werden.

Frage 4:

Die Antwort auf Frage 7 der schriftlichen Anfrage Drs. 19/22072 benennt pauschal 116 Heizungsanlagen seit 2020. Ich bitte um Auflistung sämtlicher Anlagen inkl. Art der Heizung, Energieträger und erwarteter Wirkungsgrad und Energiekosteneinsparung sowie Benennung der konkreten Maßnahmen, Investitionsvolumen, Eigen- und Fördermitteln.

Antwort zu 4:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

Bei den vorgenommenen Modernisierungen der Heizanlagen durch die Gewobag ED wurden seit 2020 ausschließlich Heizanlagen mit der Primärenergie Erdgas verbaut. Im Rahmen der Modernisierung wird immer eine Verbesserung des Nutzungsgrads angestrebt, welche in der Regel zwischen 2-10 % liegen soll. Das Erreichen der angestrebten Werte ist abhängig von vielen Einflussfaktoren, wovon einzelne nicht beeinflussbar sind, wie z.B. Systemvoraussetzungen und das Nutzerverhalten. Im Rahmen der Modernisierungsplanung werden stets die wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen geprüft und entsprechend berücksichtigt. Bei zukünftigen Modernisierungen werden folglich auch vermehrt Wärmepumpen verbaut, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Konkrete Investitionskosten und die Höhe von Fördermitteln unterliegen als Betriebs- und Geschäftsgeheimnis der Vertraulichkeit und werden im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage nicht beantwortet.

Nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die seit 2020 mittlerweile 142 getauschten Heizungsanlagen auf die Berliner Bezirke verteilen.

Charlottenburg-Wilmersdorf	10
Friedrichshain-Kreuzberg	19
Lichtenberg	1
Mitte	11
Neukölln	8
Pankow	41
Reinickendorf	8
Spandau	12
Steglitz-Zehlendorf	7
Tempelhof-Schöneberg	18
Treptow-Köpenick	6
Gesamtergebnis	142

Frage 5:

In der Antwort auf die schriftliche Anfrage Drs. 19/22435 erfolgten die Antworten auf die Fragen 1 und 3 nicht mittels einer Auflistung nach Jahr, Standort und Maßnahmen. Ich bitte um eine erneute Aufschlüsselung der Maßnahmen, zumindest für die Jahre ab 2022 oder eine Begründung, warum die Maßnahmen nicht entsprechend aufgeschlüsselt werden konnten.

Antwort zu 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Auflistung aller Einzelmaßnahmen liegt in der angeforderten Form nicht vor und ist kapazitär nicht umsetzbar.“

Frage 6:

In der Antwort auf die schriftliche Anfrage Drs. 19/22435 heißt es, dass die Gewobag ED „reaktive Maßnahmen an den sonstigen Wärmeerzeugungsanlagen“ umgesetzt hat. Welche konkreten „reaktiven Maßnahmen“ wurden durchgeführt? Ich bitte um vollständige Auflistung.

Antwort zu 6:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird auf die Beantwortung der Frage 2 der Schriftlichen Anfrage 19/22435 vom 09.05.2025 verwiesen. Als von der Gewobag für den Betrieb der Heizanlagen beauftragtes Unternehmen wurden von der Gewobag ED 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.

Eine konkrete Auflistung von Einzelmaßnahmen ist kapazitär nicht umsetzbar.“

Frage 7:

Wie überprüfen die Senatsverwaltung bzw. die zuständigen Bezirksbehörden die Einhaltung der Pflichten nach §§ 60a-c GEG sowie der EnSiMiMaV?

a.) Inwiefern sind dem Senat Beschwerden von Mietenden über Verstöße gegen diese Pflichten bekannt? Wenn ja: Wie viele, und mit welchem Ergebnis wurden diese bearbeitet?

b.) Welche Maßnahmen sind über das Jahr 2025 hinaus bis 2030 konkret vorgesehen?

Antwort zu 7:

Die Paragraphen §§ 60a-c GEG und die EnSiMiMaV regeln Maßnahmen zur Heizungsoptimierung und -effizienz, wobei die EnSiMiMaV zum 1.10.2024 vom GEG abgelöst wurde. Das GEG schreibt nun für Gebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten eine Pflicht zur Heizungsprüfung und -optimierung (§ 60b) sowie einen hydraulischen Abgleich bei neu eingebauten Heizungen (§ 60c) vor.

Die LWU haben als juristische Personen des Privatrechts im Rahmen ihrer Compliance alle gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Dem Senat sind keine Beschwerden von Mieterinnen und Mietern über Verstöße gegen diese Pflichten bekannt.

Frage 8:

Wie bewertet der Senat die Umsetzung der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand angesichts einer Sanierungsrate von ca. 1 % p. a. bei den LWU (siehe Antwort auf die schriftliche Anfrage Drs. 19/22435), insbesondere im Hinblick auf die Regelungen des GEG, EnEg, EWG Bln und der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)?

a) Inwiefern sieht der Senat angesichts des hohen Sanierungsbedarfs im Bestand der Gewobag eine höhere Sanierungsrate bereits zur Sicherung der baulichen Instandhaltung als erforderlich an?

Antwort zu 8:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Zur Abgrenzung von Angaben zu Sanierungsraten ist jeweils die Unterscheidung zwischen Sanierungen und energetischen Sanierungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist der Betrachtungszeitraum für vergleichende Angaben relevant. Die aktuelle Wirtschaftsplanung der Gewobag sieht bereits heute eine durchschnittliche Sanierungsrate von > 1,5 % für energetische Sanierungen bis 2035 vor, wobei sie ab 2030 durchschnittlich bei rund 2 % liegen wird.“

Die Klimastrategie der Gewobag sieht notwendige Investitionen in Höhe von 3,6 Mrd. € für den Zeitraum 2025-2045 vor. Um diese Investitionen unter Einhaltung der Unternehmens-KPI tätigen zu können wurden im Rahmen des Klimapaktes rd. 0,6 Mrd. € Zuschussbedarf bis 2045 angemeldet.

Die aktuelle Wirtschaftsplanung beinhaltet für den Zeitraum 2025-2035 rd. 1,5 Mrd. € für aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen zzgl. rd. 1,4 Mrd. € für Instandhaltungsmaßnahmen.“

Damit die Gewobag ihren Klimapfad umsetzen kann, muss nach Ansicht des Senats die Quote der energetischen Gebäudemodernisierung schrittweise auf 2 % p.a. erhöht werden. Dieses ist in den Planungen der Gewobag zur Umsetzung ihres objektkonkreten Klimapfades berücksichtigt.

Frage 9:

Wann und in welcher Form wurden die in der Antwort auf Frage 4 in der schriftliche Anfrage Drs. 19/22435 genannte Jahresnutzungsgrad zuletzt erhoben?

- a) Warum wurde die erbetene Aufschlüsselung nach Jahr, Liegenschaft, Kennzahl und Wert nicht übermittelt? Ich bitte um Nachreichung!
- b) Werden die vom Senat genannten Effizienz- und Betriebsführungsberichte den Mietenden auf Nachfrage zur Verfügung gestellt? Falls nein: Warum nicht?
- c) Wie stellt der Senat sicher, dass Verbesserungen der Energieeffizienz, die Grundlage für eine Umstellung gemäß § 556c BGB waren, für Mietende nachvollziehbar dokumentiert und überprüfbar sind?

Antwort zu 9a:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Der Jahresnutzungsgrad ist für die Mieterinnen und Mieter aus den zur Verfügung stehenden Belegen ableitbar, welche alle gesetzlich vorgeschriebenen Angaben enthalten und jederzeit einsehbar sind. Eine konkrete Auflistung zum Zwecke der allgemeinen Erhebung ist kapazitär nicht abbildbar.“

Antwort zu 9b:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Daten zum hydraulischen Abgleich und zur Heizungsoptimierung können im Rahmen der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch die Mieterinnen und Mieter eingesehen werden.“

Antwort zu 9c:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Umstellung erfolgt stets auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften, hier der Vorgaben gemäß § 556c BGB. Prüfungen erfolgen durch den Aufsichtsrat als Kontrollgremium und den Wirtschaftsprüfer.“

Frage 10:

Inwiefern trifft die Aussage in der Antwort auf Frage in der schriftliche Anfrage Drs. 19/22435 zu, dass alle preisrelevanten Informationen bereits in den Betriebskostenabrechnungen enthalten seien, wenn konkrete Preisangaben dort tatsächlich fehlen und von Mietenden separat angefordert werden müssen?

a) Inwiefern hält der Senat es für ausreichend, wenn lediglich formale rechtliche Anforderungen erfüllt sind, ohne dass eine tatsächliche, niederschwellige Nachvollziehbarkeit für Mietende gewährleistet wird

Antwort zu 10:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die gesetzlichen Anforderungen werden erfüllt. Die Mieterinnen und Mieter haben jederzeit die Möglichkeit, Nachfragen zu der Betriebskostenabrechnung und ihrer Zusammensetzung zu stellen sowie Belegeinsicht zu erlangen.

Darüber hinaus bieten auch die unterjährigen Verbrauchsabrechnungen, welche die Mieterinnen und Mieter erhalten, weiterführende Informationen.“

Frage 11:

Wie lauten die Ergebnisse der Mieterumfrage, die von der Gewobag durchgeführt wurde?

Welche Handlungsfelder hat die Gewobag abgeleitet und welche Maßnahmen wurden initiiert oder sind zumindest geplant?

Antwort zu 11:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag geht davon aus, dass die Kundenzufriedenheitsanalyse gemeint ist. Aus den Ergebnissen der Befragungen werden grundsätzlich Maßnahmen abgeleitet, die darauf gerichtet sind, Bedarfe der Mieterinnen und Mieter im Einzelnen, aber auch der Nachbarschaften in den Quartieren zu ermitteln. Abgeleitete Maßnahmen aus den Befragungen aus dem Vorjahr befinden sich in der Planung und/ oder der Umsetzung.

Die Gründung der Tochtergesellschaft HausWart Plus Servicegesellschaft mbH ist eine Maßnahme, die der Öffentlichkeit bekannt gegeben wurde. Die Ergebnisse der diesjährigen Befragung liegen noch nicht abschließend vor und werden dem Aufsichtsrat als Kontrollgremium zu gegebener Zeit zur Kenntnis gegeben. Darüber hinaus wird zu den internen Arbeitsabläufen im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage keine Auskunft erteilt. Die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mieter wird durch die Gewobag umgesetzt.“

Frage 12:

Welche einmaligen und jährlich laufenden Kosten entstehen durch die Gründung der neuen Tochtergesellschaft für Hausmeisterservice „HausWart“? (Einmalige Kosten: u.a. Rechtsberatung, Gründungskosten, Aufbau Verwaltungs- und IT-Strukturen; laufende Kosten: u.a. Bilanzierung, Bestellung Geschäftsführung, Beteiligungsverwaltung)

a.) Inwiefern wurde eine quantitative und qualitative Nutzenbetrachtung verschiedener Varianten erstellt und kann diese bereitgestellt werden?

Antwort zu 12:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH wurde in Abstimmung mit dem Gesellschafter, dem Aufsichtsrat der Gewobag und dem Betriebsrat der Gewobag vorbereitet und umgesetzt. Selbstverständlich sind gemäß kaufmännischer Sorgfalt und unternehmerischer Verantwortung Alternativen geprüft worden.

Die erfragten Informationen und Daten werden als Geschäfts- und Betriebsgeheimnis nicht im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage zur Verfügung gestellt.“

Berlin, den 29.10.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen