

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 17. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. März 2026)

zum Thema:

Nachfragen Gewobag ED die Zweite

und **Antwort** vom 1. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. April 2026)

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. 19/25570
vom 17. März 2026
über Nachfragen Gewobag ED die Zweite

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

Vorbemerkung des Senats:

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 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 der Abgeordneten:

Leider wurden meine Anfrage Drs. 19/24113 nur unzureichend beantwortet bzw. aus den Antworten haben sich Nachfragen ergeben, um deren Beantwortung ich mit dieser Anfrage bitte.

Frage 1:

In welcher Höhe wurden Gewinne der Gewobag ED seit ihrer Gründung jährlich an die Gewobag abgeführt?

Frage 2:

Für welche konkreten Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen wurden diese Mittel eingesetzt?

Frage 3:

Welche Kontrollmechanismen bestehen, um sicherzustellen, dass diese Zweckbindung tatsächlich eingehalten wird?

Antwort zu 1, 2 und 3:

Die Gewinne der Gesellschaft werden gemäß dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag an die beherrschende Gesellschaft, die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, vollständig abgeführt. Die Mittel werden entsprechend der satzungsgemäßen Zwecke der Gewobag verwendet und beispielsweise in Modernisierungsvorhaben reinvestiert, von denen die Mieterinnen und Mieter langfristig profitieren werden. Die Zweckbindung wird im Rahmen des Jahresabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Der Senat nimmt seine Kontrollaufgaben über die gesetzlich vorgesehenen Organe Hauptversammlung und Aufsichtsrat wahr.

Frage 4:

Liegt im Bundesanzeiger oder im Unternehmensregister tatsächlich ein vollständiger Geschäftsbericht der Gewobag ED vor?

- a. Falls nein: Warum veröffentlicht die Gewobag ED seit Jahren keine Berichte, die Transparenz über Geschäftstätigkeit, Preisbildung und Mittelverwendung ermöglichen?
- b. Wie bewertet der Senat diese Praxis im Hinblick auf das Transparenzgebot landeseigener Unternehmen?

Antwort zu 4:

Die Geschäftsbericht 2023 und 2024 wurden von der Gewobag offengelegt. Es wird auf das Portal www.bundesanzeiger.de verwiesen. Über dieses Portal können im Unternehmensregister die veröffentlichten Jahresabschlüsse der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gewobag ED) eingesehen werden.

Für die Jahre 2018 bis 2022 erfolgte gemäß § 264 Abs. 3 HGB eine Befreiung der Gesellschaft zur Aufstellung eines Lageberichts, Anhangs sowie die Offenlegung.

Die Gewobag ist ihren gesetzlichen Offenlegungspflichten gerecht geworden.

Frage 5:

Warum verweigert die Gewobag ED die Offenlegung konkreter Investitionskosten und Fördermittel, obwohl sie landeseigen ist?

Antwort zu 5:

Hierzu berichtet die Gewobag Folgendes:

„Bei der konkreten Höhe von Investitionskosten und Fördermitteleinsätzen im Einzelfall handelt es sich um Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse. Diese bestehen unabhängig von der Gesellschafterstruktur des Unternehmens. Nicht zuletzt dient dies der Wahrung der Vertraulichkeit von vertraglichen Inhalten und dem Schutz des Wettbewerbs.“

Frage 6:

Welche Anteile künftiger Modernisierungen entfallen auf Wärmepumpen, Geothermie oder Abwärmenutzung?

Antwort zu 6:

Hierzu berichtet die Gewobag Folgendes:

„Im Zielmix soll der Bestand bis 2045 zu rund 60 % mit Fernwärme erschlossen werden, 30 % sollen über Wärmepumpentechnologie und ein Restbestand mittels Biomethan versorgt werden.“

Frage 7:

Wie bewertet der Senat, dass bisher durch die Gewobag ED nahezu ausschließlich Gasheizungen installiert wurden, entgegen den Klimazielen des Landes?

Antwort zu 7:

Der Einsatz von Gasheizungen erfolgte dort, wo kurzfristig keine technisch und wirtschaftlich tragfähigen Alternativen verfügbar waren. Er war in vielen Fällen notwendig, um die Wärmeversorgung sicherzustellen und gleichzeitig die Belastungen für die Mieterinnen und Mieter sozial verträglich zu halten.

Unabhängig davon richtet die Gewobag ihr Handeln an den Klimazielen des Landes aus. Mit einem eindeutigen Transformationsfahrplan wird der Anteil fossiler Energieträger schrittweise reduziert. Dazu gehören der verstärkte Einsatz von Wärmepumpen, die Nutzung von Abwärmequellen (wie z.B. von Rechenzentren), der Ausbau von Fernwärmeanschlüssen, die Installation von Photovoltaik sowie klimaneutrale Standards im Neubau. Die bisherige Praxis ist daher als Übergangsphase mit klarer Perspektive auf eine zunehmend klimaneutrale Wärmeversorgung zu bewerten.

Frage 8:

Inwiefern wäre der Senat bereit, technische Unterstützung (z. B. durch externe Prüfer oder KI-gestützte Datenauswertung) zu organisieren, um die behaupteten Kapazitätsprobleme zu überwinden?

Antwort zu 8:

An vorderster Stelle sind Maßnahmen, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, fester Bestandteil der Personalstrategie der LWU. Die LWU stehen vor der Aufgabe, Energieverbräuche und CO₂-Emissionen deutlich zu senken, bei gleichzeitig steigenden Energiepreisen und Fachkräftemangel im technischen Management. Sinnvoll sind da auch Lösungen, die über vorhandene Heiztechnik gestülpt werden können, ohne sie komplett zu ersetzen. Sie schaffen messbare Einsparungen, verbessern Effizienzklassen und erhöhen so den Portfoliowert.

Frage 9:

Wie werden mögliche Verstöße gegen §§60 a-c GEG systematisch erfasst und geprüft?

Antwort zu 9:

Die Gewobag berichtet hierzu Folgendes:

„Die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften wird sichergestellt. Im Rahmen von Anlagenerneuerungen erfolgt stets der hydraulische Abgleich. Der Bestand ist entsprechend der gesetzlichen Anforderungen überprüft worden. Die Umsetzung ist in Teilen bereits erfolgt und dauert an. Besondere Herausforderung hierbei sind fehlende Kapazitäten am Markt.“

Der Senat prüft nicht, ob ein hydraulischer Abgleich in Gebäuden durchgeführt wurde. Für die Ordnungsaufgaben nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind die für das Bauvorhaben jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörden der Bezirke bzw. die Bauaufsichtsbehörde, in deren Zuständigkeitsbereich das betroffene Gebäude liegt, zuständig.

Frage 10:

Wie bewertet der Senat Berichte von Mieter*innen über ungedämmte Leitungsnetze, defekte Heizungsventile und fehlende Optimierungsmaßnahmen?

Antwort zu 10:

Dem Senat liegen keine systematisch erfassten Daten vor. Aus diesem Grund ist eine Bewertung des Senats in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Im Rahmen ihrer Investitionsplanung untersucht die Gewobag regelmäßig ihren Gesamtbestand auf die unterschiedlichen technischen Bedarfe. Im Rahmen der jährlichen Wartung der Heizungsanlagen findet darüber hinaus auch eine Optimierung der Anlageneinstellungen statt.

Frage 11:

Gibt es seitens des Senats Überlegungen ein Monitoring- oder Beschwerdesystem einzuführen, um die Einhaltung der Effizienzpflichten in landeseigenen Beständen sicherzustellen?

Antwort zu 11:

Eine Berichterstattung über die Zielerreichung im Rahmen des abgestimmten Klimapaktes „KLIMAPAKT 2025 - 2030 Gemeinsame Erklärung des Landes Berlin und bedeutender Landesunternehmen zur beschleunigten Erreichung ihrer Klimaschutzziele“ erfolgt künftig über den Beteiligungsbericht, der um Angaben zur Nachhaltigkeit ergänzt wird, darunter insbesondere die für den Klimaschutz relevanten Kennzahlen zum Energieverbrauch, Produktion erneuerbarer Energien, Klimaschutzinvestitionen.

Frage 12:

Welche energetische Sanierungsrate wurde in den letzten zehn Jahren durch die Gewobag ED tatsächlich erreicht (Bitte um jährliche Aufschlüsselung!)?

Antwort zu 12:

Hierzu berichtet die Gewobag Folgendes:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sanierungsrate / Modernisierung Heizanlagen (gemessen am aktuellen Bestand)	1,6%	4,4%	5,9%	5,9%	5,3%	2,8%	6,5%	2,8%	7,1%	3,0%	4,8%

„Es handelt sich hierbei um Modernisierungen der Heizungsanlagen (Brennstoffanlagen). Seitens der Gewobag ED erfolgen keine Maßnahmen an der Gebäudehülle oder energetische Sanierungen.“

Frage 13:

Welche Gebäudekategorien werden vorrangig saniert, um den Klimapfad einzuhalten?

Antwort zu 13:

Hierzu berichtet die Gewobag Folgendes:

„Der Klimastrategie der Gewobag liegt eine detaillierte Analyse des Gesamtbestandes zu Grunde. Neben den reinen energetischen Effizienzklassen werden insbesondere die relativen und absoluten Treibhausgas-Emissionen, als auch reine Instandsetzungsbedarfe an den Gebäudehüllen kombiniert betrachtet, bewertet und priorisiert. Weitere Indikatoren für eine Priorisierung sind die technischen Daten zu den Heizungsanlagen. Hieraus leiten sich dann jeweilige Maßnahmen und Priorisierungen für die einzelnen Liegenschaften ab.“

Es ist die grundsätzliche Strategie der LWU, die Sanierung der energetisch schlechtesten Gebäude vorrangig zu betreiben.

Frage 14:

Wie wird sichergestellt, dass die 2 %-Rate nicht nur eine Planquote, sondern eine realisierte Sanierungsleistung ist?

Antwort zu 14:

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.

Für die finanzielle Umsetzung hat die Gewobag unter anderem im Rahmen des Klimapaktes Zuschüsse beantragt. Weiterhin nutzt die Gewobag alle vorhandenen Förderressourcen. Aktuell prüft die Gewobag im Rahmen von Piloten zum Seriellen Sanieren neue Sanierungskonzepte um die Geschwindigkeit bei der Durchführung zu erhöhen.

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 15:

Welche Kenntnisse liegen dem Senat über die Effizienz und Jahreswirkungsgrade der Anlagen der Gewobag ED vor, und warum werden diese Werte bislang nicht veröffentlicht?

Antwort zu 15:

Dem Senat liegen keine Informationen über die Effizienz und Jahreswirkungsgrade der Anlagen der Gewobag ED vor.

Die Ableitung der Werte ist für die Mieterinnen und Mieter jedoch im Rahmen der Belegeinsicht nach Betriebskostenabrechnungen möglich.

Frage 16:

Warum enthalten die monatlichen Verbrauchsinformationen keinen direkten Hinweis auf den Jahresnutzungsgrad, wenn dieser laut Senat „ableitbar“ sein soll?

Antwort zu 16:

Hierzu berichtet die Gewobag Folgendes:

„Die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) enthält sämtliche gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte. Angaben zum Jahresnutzungsgrad sind nicht Inhalt der Anforderung. Die primäre Funktion der monatlichen Verbrauchsinformation besteht in der Darstellung des aktuellen Verbrauchs. Es sollen das eigene Verbrauchsverhalten und ableitbare Einsparpotenziale für die MieterInnen unterjährig verständlich aufgezeigt werden. Der Jahresnutzungsgrad ist hierfür nicht zweckdienlich.“

Frage 17:

Wie erklärt der Senat, dass die Summe der kWh-Äquivalente regelmäßig um zwei Drittel bis drei Viertel unter dem Gesamtverbrauch der Heizungsanlage liegt?

Antwort zu 17:

Hierzu berichtet die Gewobag Folgendes:

„Die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) und die endgültige Abrechnung (Wärmemenge in kWh) unterscheiden sich grundlegend in ihrer Verbindlichkeit und Berechnungsmethode. Während Wärmemengenzähler die tatsächliche Verbrauchsmenge in kWh messen, werden für die UVI abgelesene Einheiten von Heizkostenverteilern (dimensionslose Zahlen) in kWh-Äquivalente (kWh-äq) umgerechnet. Während die UVI rein informativ ist und keine rechtliche Grundlage zur Bezahlung der Heizkosten bietet, ist die endgültige Abrechnung rechtsverbindlich und basiert auf genauen Verbrauchsmessungen.

Die UVI hilft den Mieterinnen und Mietern, ihren Verbrauch unterjährig nachzuvollziehen und gegebenenfalls Anpassungen vornehmen zu können. Nachteile entstehen den Nutzerinnen und Nutzern dadurch nicht, weil die tatsächlichen Heizkosten ausschließlich anhand der Jahresabrechnung ermittelt werden. Diese zwei Verfahren ergänzen sich also, indem die UVI Transparenz über Verbrauchsverhalten schafft und die Jahresabrechnung korrekte Endabrechnungsdaten liefert.“

Frage 18:

Hält der Senat es für akzeptabel, dass bis zu drei Viertel der im Heizraum erzeugten Wärme rechnerisch nicht an den Heizkörpern ankommt, und welche Ursachen zieht er in Betracht (z.B. ungedämmte Steigleitungen, fehlender hydraulischer Abgleich, fehlerhafte Messmethodik)?

Antwort zu 18:

Der Senat kann nicht pauschal beurteilen, was zu den derartigen Verhältnissen im Heizungssystem eines Gebäudes führt. Die Gründe dafür können vielfältig sein und sind im Einzelfall zu prüfen, z.B. ungedämmte Rohrleitungen und Armaturen in unbeheizten Räumen, Rohrleitungsführung, hoher Rohrwärmeanteil, Leckagen, Fehleinstellung der Heizungseinrichtungen, Störungen von Messeinrichtungen, Leerstand usw.

Hierzu berichtet die Gewobag Folgendes:

„Die Gewobag nimmt regelmäßig Prüfungen des Gesamtbestandes vor und leitet daraus entsprechende Maßnahmen ab. Diese betreffen auch die Energieeffizienz der Gebäude. Dies vor dem Hintergrund, dass neben dem Versorgungsauftrag auch das Wirtschaftlichkeitsgebot Maßstab des unternehmerischen Handelns ist.“

Frage 19:

Wird der Senat die Gewobag ED verpflichten, künftig JNG-Werte und reale Effizienzkennzahlen in den Verbrauchsinformationen auszuweisen?

Antwort zu 19:

Die Inhalte der unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) sind Bestandteil eines Gesetzes, für das der Bund die Gesetzgebungskompetenz hat.

Frage 20:

Wann werden die Ergebnisse der Gewobag-Zufriedenheitsanalyse veröffentlicht?

Frage 21:

Wie hoch war der Anteil unzufriedener Mieter*innen, und welche Themen (Instandhaltung, Kommunikation, Betriebskosten) führten zur Unzufriedenheit?

Frage 22:

Warum verweigern Sie die Einsicht in die Ergebnisse für die parlamentarische Öffentlichkeit?

Frage 23:

Sieht der Senat eine Pflicht, diese Daten im Sinne der öffentlichen Rechenschaft zugänglich zu machen (ggf. nach IFG)?

Antwort zu 20 bis 23:

Die Gewobag, wie die übrigen LWU, führen Kundenzufriedenheitsbefragungen nach wissenschaftlichen Grundsätzen, regelmäßig für interne Zwecke durch. Sie nutzen die Ergebnisse, um ihre Angebote und ihren Service kontinuierlich zu verbessern und auf die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter einzugehen. Die Ergebnisse werden in der operativen Arbeit berücksichtigt und mit den gewählten Mieterinteressenvertretungen besprochen, diskutiert und es werden Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Eine Veröffentlichung interner Unternehmensbefragungen ist nicht vorgesehen.

Frage 24:

Welche Aufsichts- und Steuerungsinstrumente nutzt der Senat, um sicherzustellen, dass landeseigene Unternehmen zeitnah auf Mieter*innenanliegen reagieren?

Frage 25:

Plant der Senat, verbindliche Qualitätsstandards oder Service-Level-Agreements für Kommunikation, Instandhaltung und Energieeffizienz festzuschreiben?

Antwort zu 24 und 25:

Die Bearbeitung von Mieterinnen und Mieteranliegen gehört grundsätzlich zum operativen Geschäft der LWU. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die für das Beteiligungsmanagement zuständige Senatsverwaltung für Finanzen stehen zu allen strategischen Zielen der LWU im engen Austausch mit den Unternehmensleitungen der LWU. Die Umsetzung wird dabei engmaschig durch die Aufsichtsräte über ein kontinuierliches Monitoring und fortlaufende Evaluationen begleitet.

Frage 26:

Wie soll künftig die Transparenz der Energieeffizienzdaten verbessert werden, um Missstände wie im Quartier Bülow-Ost zu vermeiden?

Antwort zu 26:

Die Gewobag kommt ihren gesetzlichen Anforderungen nach Transparenz im Rahmen der UVI und der jährlichen Betriebskostenabrechnung nach.

Berlin, den 01.04.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen