

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 17. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. September 2024)

zum Thema:

Preissprünge bei Wärmecontracting

und **Antwort** vom 27. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Sep. 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. 19/20334
vom 17. September 2024
über Preissprünge bei Wärmecontracting

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) HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) und GESOBAU AG (GESOBAU), um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie haben sich die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser pro Gebäude sowie pro Quadratmeter in den Jahren 2020, 2021 und 2022 sich in folgenden Wohnanlagen der Gesobau, bei denen das Unternehmen im Rahmen von Wärmecontractingverträgen mit Unternehmen des Dienstleisters Getec zusammenarbeitet, entwickelt

- a. Spanheimstraße 2-6
- b. Eulerstraße 1-1 A
- c. Bellermannstraße 72-78
- d. Grüntaler Straße 50 A / 50 B

Antwort zu 1:

Die Objekte Spanheimstraße 2-6, Eulerstraße 1-1 A und Bellermannstraße 72-78 betreffen ein Abrechnungsareal. Die Angaben hinsichtlich der Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser

pro Gebäude sowie pro Quadratmeter in den Jahren 2020 bis 2022 können der nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

Abrechnungsjahr	Gesamtkosten für Heizung/Warmwasser €	Kosten je qm/mtl. €	Kosten je kWh €
2020	68.701 €	0,64 €	0,05 €
2021	140.481 €	1,31 €	0,08 €
2022	271.748 €	2,54 €	0,17 €

Das Objekt Grüntaler Straße 50 A / 50 B wurde erst 2023 fertiggestellt.

Frage 2:

Inwiefern weichen diese Werte von Durchschnittswerten in vergleichbaren Wohnungsbeständen der Gesobau ab?

Antwort zu 2:

Im Jahr 2020 lagen die Preise von Getec deutlich unter dem Durchschnittswert. Im Jahr 2021 entsprachen sie ungefähr dem Durchschnitt. Im Jahr 2022 hingegen überstiegen sie den Durchschnittswert deutlich.

Frage 3:

In wie vielen Fällen bzw. in wie vielen Wohneinheiten haben sich Abrechnungsfehler von Dienstleistungen der Getec ergeben?

Antwort zu 3:

Im Jahr 2022 erstellte die Getec zunächst fehlerhafte Rechnungen für die Objekte Spanheimstraße 2-6, Eulerstraße 1-1 A und Bellermannstraße 72-78 a, b und c (insgesamt 139 Mieteinheiten). Diese Fehler wurden von der GESOBAU rechtzeitig erkannt, so dass die Getec die Rechnungen noch korrigieren konnte.

Frage 4:

Wie haben sich die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser pro Gebäude sowie pro Quadratmeter in den Jahren 2020, 2021 und 2022 sich in folgenden Wohnanlagen der Howoge, bei denen das Unternehmen im Rahmen von Wärmecontractingverträgen mit Unternehmen des Dienstleisters Getec zusammenarbeitet, entwickelt

- a. Landsberger Allee 273/ 275
- b. Landsberger Allee 181 (179-193 ungr. / 179a-193a ungr.)
- c. Landsberger Allee 175/ 177
- d. Brusebergstr. 20
- e. Brusebergstr. 35
- f. Brusebergstr. 16/18/22-28, Gotthard 28-66, Teich 29-35
- g. Fraenkelufer 4
- h. Skalitzer Str. 5
- i. Skalitzer Str. 136
- j. Skalitzer Str. 137/ Adalbertstr. 1
- k. Böcklerstr. 2
- l. Wandlitzstr. 24?

Antwort zu 4:

Die Angaben zu Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser pro Gebäude sowie pro Quadratmeter in den Jahren 2021 und 2022 in den Objekten, bei denen das Unternehmen im Rahmen von Wärmecontractingverträgen mit Unternehmen des Dienstleisters Getec zusammenarbeitet, können nachfolgender Tabellen entnommen werden:

Objekt	2022		2021	
	Gesamtkosten für Heizung/Warmwasser in €	Kosten je qm/mtl. €	Gesamtkosten für Heizung/Warmwasser €	Kosten je qm/mtl. €
Landsberger Allee 273/ 275	473.822,21 €	2,17 €	340.899,42 €	1,56 €
Landsberger Allee 179-181	264.764,75 €	1,75 €	162.757,71 €	1,07 €
Landsberger Allee 183-191	261.722,95 €	1,83 €	153.806,58 €	1,07 €
Landsberger Allee 175/ 177	302.289,72 €	1,38 €	265.985,47 €	1,22 €
Brusebergstr. 16,18, 22-28, 35; Brusebergstr. 20; Gotthard 28-66, Teich 29-35	1.591.178,01 €	2,09 €		
Fraenkelufer 4, Kohlfurter Str. 46	13.460,01 €	0,83 €		
Skalitzer Str. 5, Kohlfurter Str. 7,9,11,13; Admiralsstr. 3,5	505.223,42 €	2,46 €		
Skalitzer Str. 136	32.668,88 €	2,74 €		
Skalitzer Str. 137/ Adalbertstr. 1	32.246,95 €	2,25 €		
Böcklerstr. 2	536.928,30 €	3,10 €		
Wandlitzstr. 24 (Neubau, Fertigstellung 2023)	k.A.		k.A.	

Die Objekte, bei denen die Unternehmen des Dienstleisters Getec (G+D) als Wärmecontractor fungiert, stammen aus dem angekauften Bestand der Deutschen Wohnen. Eine Ausnahme bildet das Objekt Wandlitzstraße 24, ein Neubau der HOWOGE, der erstmals für den Zeitraum 2023 in diesem Jahr abgerechnet wird. Daher erfolgt die Rechnungslegung auch erst für das Jahr 2023.

Für den Großteil der von der Deutschen Wohnen übernommenen Objekte hat die HOWOGE erstmals 2022 eine Abrechnung erstellt und dementsprechend auch erstmals Rechnungen des Contractors erhalten; für einige wenige Objekte bereits für 2021. Durch den Ankauf war die HOWOGE verpflichtet, in die bestehenden Verträge einzutreten. Dennoch arbeitet die HOWOGE intensiv daran, die Verträge nicht zu verlängern bzw. diese zu einem früheren Zeitpunkt auf die HOWOGE Wärme GmbH zu übertragen.

Frage 5:

Inwiefern weichen diese Werte von Durchschnittswerten in vergleichbaren Wohnungsbeständen der Howoge ab?

Antwort zu 5:

Diese Objekte weichen von den Durchschnittswerten der HOWOGE ab, liegen jedoch weiterhin im üblichen Rahmen. Auch andere Objekte, die nicht im Contracting der Unternehmen des Dienstleisters Getec sind, weisen ähnliche Werte auf. Der Durchschnittswert im HOWOGE-Bestand betrug im Jahr 2021 0,80 €/m² pro Monat. Im Jahr 2022 ist der Durchschnittswert im HOWOGE-Bestand auf 0,91 €/m² pro Monat gestiegen.

Frage 6:

In wie vielen Fällen bzw. in wie vielen Wohneinheiten haben sich Abrechnungsfehler von Dienstleistungen der Getec ergeben?

Antwort zu 6:

Die Rechnungslegung des Unternehmens des Dienstleisters Getec war einwandfrei. Es ist nicht möglich, konkret zu ermitteln, inwiefern Mieter aus diesen Beständen den Heizkosten oder der Rechnungslegung des Contractors widersprochen haben. Allerdings liegt keine signifikant hohe Anzahl von Widersprüchen für diese Objekte vor.

Frage 7:

Wie bewerten Senat, Gesobau und Howoge die Preisentwicklungen?

a. Wie lassen sich ungewöhnliche Kostenunterschiede zu anderen Wohnanlagen, in denen nicht im Rahmen von Wärmecontractingverträgen mit Unternehmen des Dienstleisters Getec zusammengearbeitet wurde, erklären?

Antwort zu 7:

Die Kosten für Wärmecontracting beinhalten oft einen festen monatlichen Betrag, der alle Dienstleistungen abdeckt.

Dies kann zu höheren Gesamtkosten führen, da der Contractor auch sein eigenes Risiko und seine Gewinnmarge einpreist. Die Kostenunterschiede ergeben sich hauptsächlich aus der direkten Anpassung an den aktuellen Marktpreis, der sowohl sinken (2020) als auch steigen kann.

Berlin, den 27.09.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen