

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 2. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. April 2026)

zum Thema:

Wärmecontracting Häuser Skalitzer Straße

und **Antwort** vom 23. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Apr. 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25751
vom 02. April 2026
über Wärmecontracting Häuser Skalitzer Straße

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) und Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten in den Häusern in der Skalitzer Straße befinden sich im Eigentum landeseigener Wohnungsunternehmen oder ihrer Tochtergesellschaften (LWU) und wie viele dieser Einheiten werden über ein Wärme-Contracting-Modell versorgt? Bitte Aufschlüsseln nach Adresse und LWU.

Antwort zu 1:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag ist Eigentümerin von 52 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in der Skalitzer Straße, welche nicht zum Neuen Kreuzberger Zentrum gehören (siehe Beantwortung zur Schriftliche Anfrage 19/25755). Die Einheiten werden über ein Wärme-Contracting-Modell versorgt.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Skalitzer Str. 5

WE: 234/ 17102,16 m²

Gewerbe: 4/ 270,26 m²

Contracting: alle

Skalitzer Str. 136

WE: 10/ 681,66 m²

Gewerbe: 3/ 362,33 m²

Contracting: alle

Skalitzer Str. 137

WE: 9 / 720,04 m²

Gewerbe: 1 / 475,35 m²

Contracting: alle“

Frage 2:

Seit wann besteht in den Häusern in der Skalitzer Straße das derzeit praktizierte Wärme-Contracting und welche Unternehmen sind aktuell und waren in den vergangenen 15 Jahren als Wärmelieferanten oder Contracting-Dienstleister in den Häusern in der Skalitzer Straße tätig, und welche Vertragslaufzeiten sowie Verlängerungsoptionen bestehen oder bestanden jeweils?

Antwort zu 2:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Das Gebäude wurde im Jahr 2020 durch die Gewobag im Rahmen eines Ankaufs erworben. Der Wärme-Contracting-Vertrag wurde in diesem Zuge übernommen. Der Vertrag wurde im Jahr 2016 geschlossen.

Vertragslaufzeiten und die Möglichkeit der Beendigung von Verträgen sind jeweils Vertragsgegenstand. Aus Gründen der Vertraulichkeit kann im Rahmen einer schriftlichen Anfrage keine Auskunft zur Vertragsgestaltung erteilt werden.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Skalitzer Str. 5,136 und 137: Der Ankauf der Immobilien erfolgte zum 1.1.2022: Contracting mit G+D (Getec) seit: 2019. Die Laufzeiten sind bis zum 31.12.2034 bzw. 30.6.2035. Die Verlängerungsoption besteht für jeweils ein Jahr nach Ablauf“

Frage 3:

Welche Rolle spielt die Gasag Solution Plus GmbH als Eigentümerin der Heizungsanlage und Contracting-Anbieterin in den Häusern in der Skalitzer Straße, und auf welcher vertraglichen Grundlage erfolgt die Wärmelieferung an die Gewobag und die Mieter*innen?

Antwort zu 3:

Die Gasag Solution Plus GmbH spielt für die Immobilien keine Rolle.

Frage 4:

Wie hoch sind aktuell bzw. waren in 2025 die durchschnittlichen Wärmekosten pro Quadratmeter und Monat in den Häusern in der Skalitzer Straße und wie verhält sich dieser Wert zum Durchschnitt der landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt?

Frage 5:

Wie hoch waren die durchschnittlichen Heizkosten pro Wohnung und Jahr in den Häusern in der Skalitzer Straße in den vergangenen zehn Jahren und wie stark haben sich diese insbesondere seit 2021 erhöht?

Antwort zu 4 und 5:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Heizkosten in € pro m ² /mtl. Wohnungen	0,95	1,23	1,64	1,96	1,95
Durchschnittliche Kosten für Wohnung mit 65m ² in € p.a.	741,00	959,00	1.279,20	1.528,80	1.521,00

Die Reduzierung der Kosten im Jahr 2020 resultiert aus der Absenkung der Umsatzsteuer auf 16 %. Darüber hinaus wirkte die Dezemberhilfe im Jahr 2022 und das Erdgas-Wärme-Preisbremsegesetzes im Jahr 2023 preisdämpfend.

Bestandsweit liegt der Durchschnitt im Jahr 2024 bei 1,60 EUR /m² / mtl bzw. 1.248 EUR pro Wohnung p.a. (65 m²).“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Rechnung für das Wärmecontracting für 2025 der Skalitzer Straße 5, 136 und 137 liegt per dato noch nicht vor. Ein Durchschnittswert der landeseigenen Wohnungsunternehmen für 2025 liegt ebenfalls nicht vor.

Ankauf der Immobilien zum 01.01.2022

HOWOGE hat erstmalig für 2022 die Nebenkostenabrechnungen erstellt.

Objekt	Ø Wohnungsgröße in m ²	2022: Heizkosten in € pro m ² /p.a.; Ø-Wohnung in € p.a.	2023: Heizkosten in € pro m ² /p.a.; Ø-Wohnung in € p.a.	2024: Heizkosten in € pro m ² /p.a.; Ø-Wohnung in € p.a.
Skalitzer Straße 5	73,09	27,44 2.005,59	11,80 862,46	16,98 1.241,07
Skalitzer Straße 136	68,17	28,17 1.920,35	18,38 1.252,96	23,35 1.591,77
Skalitzer Straße 137	80,00	24,94 1.995,20	15,26 1.220,80	17,38 1.390,40

Frage 6:

Welche einzelnen Kostenbestandteile umfasst die Wärmeabrechnung in den Häusern in der Skalitzer Straße, insbesondere in Bezug auf Investitionskosten, Betriebskosten, Wartungskosten, Stromkosten für Anlagenbetrieb, Verwaltungskosten und Gewinnanteile des Contracting-Dienstleisters sowie der LWUs?

Antwort zu 6:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Wärmeabrechnung setzt sich aus Arbeitspreis und Grundpreis zusammen. Diese decken die Kosten für den Contracting-Dienstleister ab. Darüber hinaus werden der CO₂-Preis und die Gasspeicherumlage abgerechnet.

Im preisgebundenen Bestand erfolgt gem. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) eine Reduzierung der Kostenmiete um die Investitionskosten.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Im Fremdcontractingvertrag sind alle genannten Kostenanteile nebst Schornsteinfeger, Reinigung etc. im Wärmepreis enthalten. Die Kosten werden über Grundpreis und Arbeitspreis abgerechnet.“

Frage 7:

Welche Einnahmen oder Gewinne erzielen externe Contracting-Unternehmen, Tochtergesellschaften der LWUs oder Joint Ventures aus der Wärmeversorgung in den Häusern in der Skalitzer Straße und wie haben sich diese in den letzten zehn Jahren entwickelt?

Antwort zu 7:

Hierzu liegen keine Informationen vor.

Frage 8:

In welchem Umfang wurden die bestehenden Wärme-Contracting-Verträge in den Häusern in der Skalitzer Straße nach Ablauf der ursprünglichen Vertragslaufzeit verlängert und aus welchen Gründen wurde keine Überführung in eine Eigenversorgung oder alternative Versorgungsform vorgenommen?

Frage 9:

Welche Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen wurden vor Abschluss oder Verlängerung der Wärme-Contracting-Verträge in den Häusern in der Skalitzer Straße durchgeführt, und zu welchen Ergebnissen kamen diese im Vergleich zu einer Eigenversorgung durch die Gewobag oder einem Anschluss an das Fernwärmenetz?

Antwort zu 8 und 9:

Hierzu teilt die Gewobag Folgendes mit:

„Grundsätzlich werden alle Verträge der Gewobag im Rahmen von möglichen Verlängerungen auf ihre Wirtschaftlichkeit und soziale Verträglichkeit für die MieterInnen geprüft und Alternativen sorgfältig abgewogen. Hierbei werden auch die Klimastrategie sowie die kommunale Wärmeplanung berücksichtigt. Langfristiges strategisches Ziel der Gewobag ist die Anbindung an das Fernwärmenetz.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Der Vertrag musste bei Ankauf der Immobilie übernommen werden. Zum Vertragsende wird eine Übernahme in Eigenbetrieb vorbereitet.“

Frage 10:

In welchem Umfang wäre nach Kenntnis des Senats eine Eigenversorgung der Heizungsanlage durch die Gewobag oder deren Tochtergesellschaften technisch und wirtschaftlich möglich und welche Einsparpotenziale für die Mieter*innen könnten sich daraus ergeben?

Antwort zu 10:

Eine Eigenversorgung bei der Gewobag ist nicht geplant. Dies bedingt sich nicht zuletzt aus der kommunalen Wärmeplanung und dem bestehenden Fernwärmenetz der BEW.

Die Gesellschaften versuchen alle Anlagen in die eigene Versorgung zu führen, wo es wirtschaftlich möglich und technisch sinnvoll ist.

Frage 11:

Welche Beteiligungen, Tochtergesellschaften oder Joint Ventures der LWUs sind direkt oder indirekt an der Wärmeversorgung in den Häusern in der Skalitzer Straße beteiligt und wie sind die jeweiligen Beteiligungsverhältnisse ausgestaltet?

Antwort zu 11:

Seitens der Gewobag gibt es keine Beteiligungen.

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE Wärme GmbH ist eine 100 % Tochter der HOWOGE und agiert als Energieversorgungsspezialist. Getec fakturiert an die HOWOGE Wärme GmbH.“

Frage 12:

In welchem Umfang haben die LWUs oder eine ihrer Tochtergesellschaften Einfluss auf Preisgestaltung, Investitionsentscheidungen oder Betrieb der Heizungsanlagen in den Häusern in der Skalitzer Straße?

Antwort zu 12:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Preisgestaltung, Investitionsentscheidungen oder Betrieb der Heizungsanlagen werden im Rahmen von Ausschreibungen oder Vertragsverhandlungen eruiert. Dies immer unter dem Maßstab des sozialen Versorgungsauftrags und dem Wirtschaftlichkeitsgebot.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Wenig, da es bestehende Verträge gibt. Im Zuge des GEG oder GMG kann der Contractor bei Änderungen in der Energieversorgung neue Verhandlungen anstreben. Auch ist das Wärmeplanungsgesetz als Vorgabe Wärmenetze bis 2030 (30 % EE) und 2045 (65 % EE) umzusetzen.“

Frage 13:

Welche Maßnahmen haben der Senat oder die LWUs ergriffen, um die erhebliche Kostensteigerung bei den Heizkosten in den Häusern in der Skalitzer Straße seit dem Jahr 2022 zu analysieren und zu begrenzen?

Antwort zu 13:

Zwischenzeitliche Kostensteigerungen waren insbesondere auf die Energiekrise und gestiegene Energiepreise zurückzuführen; als Gegenmaßnahmen dienen die Rückführung drittversorgter Objekte in die Eigenversorgung sowie Sanierungsmaßnahmen wie die Ertüchtigung der Gebäudehülle

Frage 14:

Wie bewertet der Senat die Wirtschaftlichkeit und soziale Angemessenheit des bestehenden Wärme-Contracting-Modells in den Häusern in der Skalitzer Straße vor dem Hintergrund, dass einzelne Mieter*innen mit sehr hohen Nachforderungen konfrontiert waren?

Antwort zu 14:

Das Wärme-Contracting-Modell wird unter den Blickwinkel der Kosten sowie der Umlage auf die Mieterinnen und Mieter betrachtet. Diese Betrachtung ist geprägt von hohen Heizkostennachzahlungen ab dem Abrechnungsjahr 2022 .

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Kostensteigerungen im Wesentlichen auf die Auswirkungen der Energiekrise und die stark gestiegenen Gaspreise zurückzuführen sind. Die Höhe der Belastungen hängt maßgeblich von den jeweiligen Wärmeliefer- und Energiebeschaffungsverträgen, den eingesetzten Energieformen sowie den Beschaffungsstrategien ab. Besonders betroffen waren Bestände mit gasbasierten Versorgungssystemen.

Aus wirtschaftlicher Sicht entlastet das Contracting-Modell die Wohnungsunternehmen, da Investitionen, Betrieb und Optimierung der Anlagen durch Dritte übernommen werden. Die Kosten werden verbrauchsabhängig auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Ein Eigenbetrieb könnte zwar Spielräume bei der Beschaffung eröffnen, würde jedoch mit erheblichen Investitions- und Folgekosten verbunden sein, die ebenfalls umzulegen wären.

Auch sozial ist das Modell differenziert zu betrachten: Im alten sozialen Wohnungsbau wirkt sich Contracting dämpfend auf die Grundmiete aus, da Instandhaltungskosten nicht Bestandteil der Kostenmiete sind. Insgesamt ist das Modell daher weder per se unwirtschaftlich noch sozial unangemessen; die tatsächlichen Auswirkungen hängen wesentlich von den Rahmenbedingungen der Energieversorgung und der konkreten Vertragsgestaltung ab.

Frage 15:

Welche Beschwerden, Widersprüche oder rechtlichen Schritte von Mieter*innen in den Häusern in der Skalitzer Straße im Zusammenhang mit Wärmeabrechnungen oder Wärme-Contracting sind dem Senat oder den LWUs bekannt, und wie wurden diese jeweils bearbeitet?

Antwort zu 15:

Grundsätzlich wird jeder fristgemäß eingereichte Widerspruch zur Betriebskostenabrechnung individuell geprüft und beantwortet; zudem können MieterInnen im Rahmen einer Belegeinsicht die Angaben kontrollieren. Rechtliche Schritte wurden nicht eingeleitet.

Auswertungen liegen nicht vor.

Frage 16:

Welche Möglichkeiten bestehen aus Sicht des Senats und der LWUs, die bestehende Wärmeversorgung in den Häusern in der Skalitzer Straße in eine Eigenversorgung der landeseigenen Wohnungsunternehmen oder in eine andere, kostengünstigere Versorgungsform zu überführen?

Antwort zu 16:

Es bestehen folgende Möglichkeiten:

- Überführung vom Drittcontracting in eine Eigenversorgung nach Vertragsende,
- im Falle des Eigenbetriebs die Ertüchtigung der Anlagen durch den Einsatz von Wärmepumpen oder
- sofern technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll – den Anschluss an die Fernwärme.

Frage 17:

Welche konkreten Maßnahmen plant der Senat oder die LWUs, um die Wärmekostenbelastung für die Mieter*innen in den Häusern in der Skalitzer Straße kurzfristig und langfristig zu senken?

Antwort zu 17:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

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

Die Objekte der Gewobag weisen mit durchschnittlich 130-150 kWh/ m²a keinen auffällig hohen Verbrauch aus. Zur Reduzierung der Wärmekostenbelastung bedarf es jedoch auch der Anpassung des individuellen Nutzungsverhaltens seitens der MieterInnen.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Möglichkeiten sind eine energetische Gebäudesanierung oder eine energetische Ertüchtigung der Anlagentechnik bei Vertragsende.“

Frage 18:

Wie prüfen die LWUs die vom Contractor in den Häusern in der Skalitzer Straße in Rechnung gestellten Kostenbestandteile auf Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit?

Antwort zu 18:

Die Gewobag und HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Rechnungen werden nach jeweiligem Eingang entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen geprüft.“

Frage 19:

Welche Möglichkeiten bestehen aus Sicht des Senats und der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die bestehenden Wärme-Contracting-Strukturen in den Häusern in der Skalitzer Straße zu überprüfen, neu zu verhandeln oder durch alternative Versorgungsmodelle zu ersetzen?

Antwort zu 19:

Es wird auf die Beantwortung der Fragen 8 und 9 verwiesen.

Frage 20:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 20:

An der Beantwortung der Anfrage waren keine Bezirksverwaltungen beteiligt.

Berlin, den 23.04.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohne