

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

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

zum Thema:

Wärmecontracting Rollbergkiez

und **Antwort** vom 24. 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. 19/25752
vom 2. April 2026
über Wärmecontracting Rollbergkiez

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten im Rollbergkiez 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.

Frage 2:

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

Frage 3:

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

Frage 6:

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

Frage 7:

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

Frage 8:

In welchem Umfang wurden die bestehenden Wärme-Contracting-Verträge im Rollbergkiez 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 im Rollbergkiez durchgeführt, und zu welchen Ergebnissen kamen diese im Vergleich zu einer Eigenversorgung durch die Gewobag oder einem Anschluss an das Fernwärmenetz?

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?

Frage 11:

Welche Beteiligungen, Tochtergesellschaften oder Joint Ventures der LWUs sind direkt oder indirekt an der Wärmeversorgung im Rollbergkiez beteiligt und wie sind die jeweiligen Beteiligungsverhältnisse ausgestaltet?

Frage 12:

In welchem Umfang haben die LWUs oder eine ihrer Tochtergesellschaften Einfluss auf Preisgestaltung, Investitionsentscheidungen oder Betrieb der Heizungsanlagen im Rollbergkiez?

Frage 13:

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

Frage 14:

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

Frage 15:

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

Frage 16:

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

Frage 17:

Welche konkreten Maßnahmen plant der Senat oder die LWUs, um die Wärmekostenbelastung für die Mieter*innen im Rollbergkiez kurzfristig und langfristig zu senken?

Frage 18:

Wie prüfen die LWUs die vom Contractor im Rollbergkiez in Rechnung gestellten Kostenbestandteile auf Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit?

Frage 19:

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

Antwort zu 1, 2, 3, 6- 19:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bestand der SuL befinden sich in der Rollbergsiedlung in Berlin-Neukölln insgesamt 2.266 Wohnungen. Eine Versorgung über ein Wärme-Contracting-Modell erfolgt für diese Bestände nicht.“

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Aufgrund noch nicht erstellter Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2025 kann aktuell keine belastbare Aussage zu den durchschnittlichen Wärmekosten pro Quadratmeter und Monat im Bestand im Bestand der SuL in der Rollbergsiedlung in Neukölln getroffen werden.“

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Durchschnittliche Heizkosten je Wohnung (€)	Prozentuale Veränderung (%)
2017	723,03	
2018	729,40	+ 0,88
2019	788,17	+ 8,06
2020	721,04	- 8,52
2021	798,62	+ 10,76
2022	1.024,11	+ 28,24
2023	903,75	- 11,75
2024	1.093,75	+ 21,03

2025	/	/"
------	---	----

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 24.04.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen