

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

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

zum Thema:

**Wärmecontracting Häuser Landsberger Allee**

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. 19/25753  
vom 02. April 2026  
über Wärmecontracting Häuser Landsberger Allee

---

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 sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten in den Häusern in der Landsberger Allee 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 256 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in der Landsberger Allee. Die Objekte werden durch die BEW mit Fernwärme versorgt.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Landsberger Allee 273/ 275

WE: 296 / 17810,32 m<sup>2</sup>

Gewerbe: 5 / 403,88 m<sup>2</sup>

Contracting: alle

Landsberger Allee 181 (179-185A)

WE: 198 / 12630,52 m<sup>2</sup>

Contracting: alle

Landsberger Allee 191 (187-193A ungr.)

WE: 176 / 11938,73 m<sup>2</sup>

Contracting: alle

Landsberger Allee 175/ 177

WE: 279 / 17990,08 m<sup>2</sup>

Gewerbe: 2 / 228,11 m<sup>2</sup>

Contracting: alle"

Frage 2:

Seit wann besteht in den Häusern in der Landsberger Allee 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 Landsberger Allee tätig, und welche Vertragslaufzeiten sowie Verlängerungsoptionen bestehen oder bestanden jeweils?

Antwort zu 2:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gebäude werden seit Errichtung durch Fernwärme versorgt.

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:

„Landsberger Allee, 175/ 177, 181 (179-193), 191 (187-193A ungr.), 273/275:

Der Ankauf der Immobilien erfolgte zum 01.01.2022: Contracting mit G+D (Getec).

Die Laufzeiten sind bis zum 30.06.2025 bzw. 30.06.2026 und nach Ablauf übernimmt die HOWOGE Wärme GmbH bis 30.06.2040 bzw. 30.06.2041. 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 Landsberger Allee, 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 Landsberger Allee 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 Landsberger Allee 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Heizkosten in € pro m <sup>2</sup> /mtl. Wohnungen	0,81	0,86	0,88	0,93	0,91	0,94	0,92	1,03	1,18	1,24	1,46
Durchschnittliche Kosten für Wohnung mit 65m <sup>2</sup> in EUR p.a.	630,62	672,07	684,86	722,80	707,20	735,80	670,80	800,80	923,00	969,80	1.138,00

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-Preisbremsegesetz im Jahr 2023 preisdämpfend.

Bestandsweit liegt der Durchschnitt im Jahr 2024 bei 1,60 EUR /m<sup>2</sup>/ mtl. bzw. 1.248 EUR pro Wohnung p.a. (65m<sup>2</sup>)."

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Rechnung für das Wärmecontracting für 2025 der Landesberger Allee 175/ 177, 181 (179-193), 191 (187-193A ungr.), 273/275 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 2021 die Nebenkostenabrechnungen erstellt.

Objekt	Ø Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	2021: Heizkosten in € pro m <sup>2</sup> /p.a.; Ø-Wohnung in € p.a.	2022: Heizkosten in € pro m <sup>2</sup> /p.a.; Ø-Wohnung in € p.a.	2023: Heizkosten in € pro m <sup>2</sup> /p.a.; Ø-Wohnung in € p.a.	2024: Heizkosten in € pro m <sup>2</sup> /p.a.; Ø-Wohnung in € p.a.
Landesberger Allee 175/ 177	64,48	13,18 849,85	14,79 953,66	16,16 1042,00	18,23 1175,47

Landesberger Allee 179-185A	63,79	11,83 754,64	19,60 1250,28	13,39 854,15	15,10 963,23
Landesberger Allee 187-193A	67,83	11,85 803,79	20,58 1395,94	14,58 988,96	15,99 1084,60
Landsberger Allee 273, 275	60,17	17,23 1.036,73	24,18 1.454,91	19,16 1.152,86	18,72 1.126,38

Frage 6:

Welche einzelnen Kostenbestandteile umfasst die Wärmeabrechnung in den Häusern in der Landsberger Allee, 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 CO<sub>2</sub>-Preis und die Gasspeicherumlage abgerechnet.“

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 Landsberger Allee und wie haben sich diese in den letzten zehn Jahren entwickelt?

Antwort zu 7:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Hierbei handelt es sich in dieser Detailtiefe um Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die im Rahmen einer Schriftliche Anfrage nicht bekannt gegeben werden. Das Jahresergebnis ist dem jeweiligen Jahresabschluss zu entnehmen.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Gewinne der Drittcontractoren sind unbekannt. Die Übernahme ist gerade erst erfolgt.“

Frage 8:

In welchem Umfang wurden die bestehenden Wärme-Contracting-Verträge in den Häusern in der Landsberger Allee 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 Landsberger Allee 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:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„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.

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. Die Objekte sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Investitionsplanungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wurden vorgenommen. Die Anlagen werden/ wurden in Eigenbetrieb überführt.“

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 Landsberger Allee beteiligt und wie sind die jeweiligen Beteiligungsverhältnisse ausgestaltet?

Antwort zu 11:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag ED ist Auftraggeberin der Wärmelieferung. Weitere Beteiligungsverhältnisse, z.B. an der Anlage, bestehen nicht.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„HOWOGE Wärme GmbH ist eine 100 % Tochter der HOWOGE und agiert als Energieversorgungsspezialist. Die HOWOGE Wärme GmbH hat bei Vertragsende die Versorgung übernommen.“

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 Landsberger Allee?

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:

„Im Zuge der Übernahme in den Eigenbetrieb wurden neue Verträge gerechnet und abgeschlossen.“

Frage 13:

Welche Maßnahmen haben der Senat oder die LWUs ergriffen, um die erhebliche Kostensteigerung bei den Heizkosten in den Häusern in der Landsberger Allee 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 Landsberger Allee 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 Landsberger Allee 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 und Mieter 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 Landsberger Allee 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 Landsberger Allee kurzfristig und langfristig zu senken?

Antwort zu 17:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Zwei von drei Objekten der Gewobag an der Landsberger Allee verbrauchen < 100 kWh/ m<sup>2</sup>a. Hier besteht kein Handlungsbedarf. Das dritte Objekt liegt bei 120 kWh/ m<sup>2</sup>a und ist für eine energetische Modernisierung in den kommenden 10 Jahren vorgesehen.“

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 Landsberger Allee 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 Landsberger Allee 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 Wohnen