

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

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

zum Thema:

Wärmecontracting Fraenkeleufer 4

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. 19/25754
vom 2. April 2026
über Wärmecontracting Fraenkeleufer 4

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 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) 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 am Fraenkeleufer 4 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 HOWOGE besitzt am Fraenkeleufer 4 sechs Wohneinheiten mit 702,56 m² Fläche. Alle Einheiten werden über das Wärmecontracting-Modell versorgt.

Frage 2:

Seit wann besteht am Fraenkeleufer 4 das derzeit praktizierte Wärme-Contracting und welche Unternehmen sind aktuell und waren in den vergangenen 15 Jahren als Wärmelieferanten oder Contracting-Dienstleister am

Fraenkeleufer 4 tätig, und welche Vertragslaufzeiten sowie Verlängerungsoptionen bestehen oder bestanden jeweils?

Antwort zu 2:

Die HOWOGE erwarb die Immobilie zum 1. Januar 2022; das Contracting besteht bereits seit 2019 mit dem Contractor G+D (Getec), bei einer Vertragslaufzeit bis zum 30. Juni 2035 sowie einer anschließenden jährlichen Verlängerungsoption.

Frage 3:

Welche Rolle spielt die Gasag Solution Plus GmbH als Eigentümerin der Heizungsanlage und Contracting-Anbieterin am Fraenkeleufer 4, 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 Immobilie keine Rolle.

Frage 4:

Wie hoch sind aktuell bzw. waren in 2025 die durchschnittlichen Wärmekosten pro Quadratmeter und Monat am Fraenkeleufer 4 und wie verhält sich dieser Wert zum Durchschnitt der landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt?

Antwort zu 4:

Die Rechnung für das Wärmecontracting für 2025 der Fraenkeleufer 4 liegt per dato noch nicht vor. Ein Durchschnittswert der landeseigenen Wohnungsunternehmen für 2025 liegt ebenfalls nicht vor.

Frage 5:

Wie hoch waren die durchschnittlichen Heizkosten pro Wohnung und Jahr am Fraenkeleufer 4 in den vergangenen zehn Jahren und wie stark haben sich diese insbesondere seit 2021 erhöht?

Antwort zu 5:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Immobilie wurde von der HOWOGE zum 1. Januar 2022 angekauft. Die HOWOGE hat erstmalig für 2022 die Nebenkostenabrechnung erstellt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 117,09 m².

Nur Kosten des Wärmecontracting inkl. Subventionen Bund (2022, 2023) sowie Abzug CO₂-Vermieteranteil (ab 2023); verbundene Heizanlage (Heizung/ Warmwasser-Bereitung):

2022: 17,07 €/m²/p. a.; Ø-Wohnung 1.998,73 €

2023: 12,40 €/m²/p. a.; Ø-Wohnung 1.451,92 €

2024: 18,53 €/m²/p. a.; Ø-Wohnung 2.169,68 €“

Frage 6:

Welche einzelnen Kostenbestandteile umfasst die Wärmeabrechnung am Fraenkeleufer 4, insbesondere in Bezug auf Investitionskosten, Betriebskosten, Wartungskosten, Stromkosten für Anlagenbetrieb, Verwaltungskosten und Gewinnanteile des Contracting-Dienstleisters sowie der LWUs?

Antwort zu 6:

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 am Fraenkeleufer 4 und wie haben sich diese in den letzten zehn Jahren entwickelt?

Antwort zu 7:

Der HOWOGE sind die Gewinne des Contracting-Unternehmens nicht bekannt.

Frage 8:

In welchem Umfang wurden die bestehenden Wärme-Contracting-Verträge am Fraenkeleufer 4 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 am Fraenkeleufer 4 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 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:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„HOWOGE versucht 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 am Fraenkeleufer 4 beteiligt und wie sind die jeweiligen Beteiligungsverhältnisse ausgestaltet?

Antwort zu 11:

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. Bei

Vertragsende wird die Übernahme der Versorgung durch die HOWOGE Wärme GmbH angestrebt.“

Frage 12:

In welchem Umfang haben die LWUs oder eine ihrer Tochtergesellschaften Einfluss auf Preisgestaltung, Investitionsentscheidungen oder Betrieb der Heizungsanlagen am Fraenkeleufer 4?

Antwort zu 12:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Da es bestehende Verträge gibt, hat die HOWOGE wenig Einfluss. 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 am Fraenkeleufer 4 seit dem Jahr 2022 zu analysieren und zu begrenzen?

Antwort zu 13:

Maßnahmen sind grundsätzlich die Rückführung von drittversorgten Objekten in die Eigenversorgung sowie Sanierungen wie die Ertüchtigung der Gebäudehülle.

Frage 14:

Wie bewertet der Senat die Wirtschaftlichkeit und soziale Angemessenheit des bestehenden Wärme-Contracting-Modells am Fraenkeleufer 4 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 am Fraenkeleufer 4 im Zusammenhang mit Wärmeabrechnungen oder Wärme-Contracting sind dem Senat oder den LWUs bekannt, und wie wurden diese jeweils bearbeitet?

Antwort zu 15:

Es liegen keine Auswertungen vor.

Frage 16:

Welche Möglichkeiten bestehen aus Sicht des Senats und der LWUs, die bestehende Wärmeversorgung am Fraenkeleufer 4 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 am Fraenkeleufer 4 kurzfristig und langfristig zu senken?

Antwort zu 17:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Als Maßnahmen bieten sich entweder eine energetische Gebäudesanierung oder eine energetische Ertüchtigung der Anlagentechnik bei Vertragsende an.“

Frage 18:

Wie prüfen die LWUs die vom Contractor am Fraenkeleufer 4 in Rechnung gestellten Kostenbestandteile auf Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit?

Antwort zu 18:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird geprüft, ob nach Vertrag abgerechnet wird.“

Frage 19:

Welche Möglichkeiten bestehen aus Sicht des Senats und der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die bestehenden Wärme-Contracting-Strukturen am Fraenkeleufer 4 zu überprüfen, neu zu verhandeln oder durch alternative Versorgungsmodelle zu ersetzen?

Antwort zu 19:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Verträge laufen unkündbar bis zum o.g. Termin (siehe Antwort zu Frage 2). Ein Herauskaufen ist unwirtschaftlich, was die Wärmepreise zusätzlich belasten würde. Bei besonderen Vorkommnissen wird diese Option immer wieder geprüft.“

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