

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

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

zum Thema:

Wärmecontracting im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ)

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. 19/25755
vom 02. April 2026
über Wärmecontracting im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ)

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 Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) 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 Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ) 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 295 Wohnungen und 84 Gewerbeeinheiten im NKZ. Alle Einheiten werden aktuell noch über ein Wärme-Contracting-Modell versorgt. Das strategische Ziel der Gewobag ist die Umstellung des Gebäudes auf Fernwärme.“

Frage 2:

Seit wann besteht im NKZ das derzeit praktizierte Wärme-Contracting und welche Unternehmen sind aktuell und waren in den vergangenen 15 Jahren als Wärmelieferanten oder Contracting-Dienstleister im NKZ 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 NKZ, und auf welcher vertraglichen Grundlage erfolgt die Wärmelieferung an die Gewobag und die Mieter*innen?

Antwort zu 2 und 3:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Das Gebäude wurde 2017 von der Gewobag inklusive des bestehenden Vertrages mit der Gasag Solution Plus GmbH erworben. Der Vertrag wurde im Jahr 2009 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.“

Frage 4:

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

Frage 5:

Wie hoch waren die durchschnittlichen Heizkosten pro Wohnung und Jahr im NKZ 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023	2024
Heizkosten in EUR/m ² /mtl. Wohnungen	1,51	0,81	0,92	0,76	1,25	2,55	1,47	1,14
Durchschnittliche Kosten für Wohnung mit 65m ² in EUR p.a.	1.177,80	631,80	717,60	592,80	975,00	1.989,00	1.528,80	1.521,00

*Die Steigerung im Jahr 2022 wurde durch die Gaspreisentwicklung maßgeblich beeinflusst.“

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. durchschnittlich 1.248 EUR pro Wohnung p.a. (65m²).

Frage 6:

Welche einzelnen Kostenbestandteile umfasst die Wärmeabrechnung im NKZ, 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.“

Frage 7:

Welche Einnahmen oder Gewinne erzielen externe Contracting-Unternehmen, Tochtergesellschaften der LWUs oder Joint Ventures aus der Wärmeversorgung im NKZ 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 im NKZ 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 NKZ 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:

„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 seitens der Gewobag wird ein Fernwärmeanschluss des NKZ angestrebt.“

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.

Frage 11:

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

Antwort zu 11:

Seitens der Gewobag gibt es keine Beteiligungen.

Frage 12:

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

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 Hauptstation im NKZ befindet sich aktuell im Eigentum der Gasag Solution Plus, sodass auf Investitionsentscheidungen oder Betrieb kein Einfluss besteht.“

Frage 13:

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

Antwort zu 13:

Zwischenzeitliche Kostensteigerungen waren insbesondere auf die Energiekrise und gestiegene Energiepreise zurückzuführen.

Frage 14:

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

Antwort zu 14 und 15:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Seitens der Mieterinnen und Mieter wurden diverse Widersprüche eingereicht sowie Einsichtnahmen vereinbart/ angefragt. Grundsätzlich wird jeder durch die Mieterinnen und Mieter fristgemäß eingereichte Widerspruch zur Betriebskostenabrechnung individuell geprüft und Stellung genommen. Darüber hinaus steht es den Mieterinnen und Mietern frei, die Angaben im Rahmen einer Belegeinsicht zu kontrollieren. Rechtliche Schritte wurden durch die Mieterinnen und Mieter nicht eingeleitet. Auch mit dem Mieterrat des NKZ steht die Gewobag zur Zukunft der Wärmeversorgung in regelmäßigem Austausch.“

Frage 16:

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

Antwort zu 16:

Es wird auf die Beantwortung der Fragen 1 und 9 verwiesen.

Frage 17:

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

Antwort zu 17:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Objekte der Gewobag weisen mit durchschnittlich 130-150 kWh/ m²a keinen auffällig hohen Verbrauch aus.

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

Zur Reduzierung der Wärmekostenbelastung bedarf es jedoch auch der Anpassung des individuellen Nutzungsverhaltens seitens der Mieterinnen und Mieter.“

Frage 18:

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

Antwort zu 18:

Die Gewobag 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 im NKZ zu überprüfen, neu zu verhandeln oder durch alternative Versorgungsmodelle zu ersetzen?

Antwort zu 19:

Es wird auf die Beantwortung der Fragen 1, 8, 9 und 16 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