

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

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

zum Thema:

**Wärmecontracting Häuser Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und
Teichstraße**

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. 19/25756

vom 2. April 2026

über Wärmecontracting Häuser Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße

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 Stellungnahmen 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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 insgesamt 82 Wohnungen in der Gotthardstraße, die über ein Wärmecontracting-Modell versorgt werden.“

Die HOWOGE besitzt im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 1066 Wohneinheiten mit 62.477,01 m² und sieben Gewerbeeinheiten mit 1032,69 m² Fläche. Alle Einheiten werden über das Wärmecontracting-Modell versorgt.

Frage 2:

Seit wann besteht in den Häusern im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße tätig, und welche Vertragslaufzeiten sowie Verlängerungsoptionen bestehen oder bestanden jeweils?

Antwort zu 2:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2015 erfolgt ein Betriebsführungscontracting durch die Gewobag ED.

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:

„Die HOWOGE erwarb die Immobilie zum 1. Januar 2022. Es ist jedoch unbekannt, seit wann das Contracting mit dem Contractor G+D (Getec) besteht. Die Vertragslaufzeit geht bis zum 30. Juni 2037 mit einer anschließenden jährlichen Verlängerungsoption.“

Frage 3:

Welche Rolle spielt die Gasag Solution Plus GmbH als Eigentümerin der Heizungsanlage und Contracting-Anbieterin in den Häusern im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße, 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 in den Häusern im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Heizkosten in € pro m ² /mtl. Wohnungen	0,70	0,73	0,93	0,61	0,65	0,56	0,70	0,78	1,17	1,42

Durchschnittliche Kosten für Wohnung mit 65m ² in EUR p.a.	524,33	542,75	725,40	475,80	507,00	436,80	546,00	608,40	912,60	1.107,60
---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------

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. (65m²).“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Rechnung für das Wärmecontracting für 2025 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße liegt per dato noch nicht vor. Ein Durchschnittswert der landeseigenen Wohnungsunternehmen für 2025 liegt ebenfalls nicht vor.

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 58,61 m².

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

2022: 23,11 €/m²/p. a.; Ø-Wohnung 1.354,48 €

2023: 20,19 €/m²/p. a.; Ø-Wohnung 1.183,34 €

2024: 18,41 €/m²/p. a.; Ø-Wohnung 1.079,01 €“

Frage 6:

Welche einzelnen Kostenbestandteile umfasst die Wärmeabrechnung in den Häusern im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße, 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 Anlage befindet sich im Betriebsführungscontracting durch die Gewobag ED. Die Investitionskosten werden durch die Gewobag WB getragen. Eigentümerin der Anlage ist die Gewobag WB.“

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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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.“

Hierzu liegen der HOWOGE keine Informationen vor.

Frage 8:

In welchem Umfang wurden die bestehenden Wärme-Contracting-Verträge in den Häusern im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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 und Mieter 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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. 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 in den Häusern im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße?

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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße kurzfristig und langfristig zu senken?

Antwort zu 17:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„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.

Die Objekte der Gewobag weisen mit durchschnittlich 126 kWh/m²a keinen auffällig hohen Verbrauch aus.

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

Für die Objekte der Gewobag ist analog der kommunalen Wärmeplanung ein Anschluss an die Fernwärme 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße 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 im Gebiet Brusebergstraße, Gotthardstraße und Teichstraße zu überprüfen, neu zu verhandeln oder durch alternative Versorgungsmodelle zu ersetzen?

Antwort zu 19:

Die Gewobag verweist auf die Beantwortung von Frage 8, 9 und 17.

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