

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 16. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. April 2026)

zum Thema:

Wärmecontracting bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWUs)

und **Antwort** vom 6. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Mai 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. 19/25854

vom 16. April 2026

über Wärmecontracting bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWUs)

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

In welchem Umfang nutzen die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWUs) derzeit Wärme-Contracting zur Versorgung ihrer Wohnungsbestände, und wie viele Wohnungen sind jeweils betroffen? Bitte auflisten nach LWUs und Bezirken.

Antwort zu 1:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Bis auf wenige Gaskesselanlagen aus Ankäufen und wenige Anlagen, die im Contracting von Dritten versorgt sind, werden alle Anlagen der HOWOGE im Contracting von der HOWOGE Wärme GmbH versorgt.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Rund 1.700 Wohnungen werden im Bestand der STADT UND LAND mit Wärme über ein Wärme-Contracting versorgt. Die Wohnungen verteilen sich über fünf Bezirke:

Bezirk	Anzahl Wohnungen
Lichtenberg	147
Marzahn/Hellersdorf	665
Neukölln	526
Steglitz/Zehlendorf	95
Treptow/Köpenick	295
Gesamt	1.728 „

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Friedrichshain-Kreuzberg	107
Mitte	138
Pankow	83
Spandau	1.633
Summe WBM	1.961 „

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich auf den Bestand von degewo mit Contracting-Verträgen. Die Versorgung mit Fernwärme wurde nicht berücksichtigt. Insgesamt werden 27.502 Mieteinheiten (einschließlich Gewerbe) über Contracting-Verträge mit Wärme versorgt.

Bezirken	Summe von Contracting (ME)
Charlottenburg-Wilmersdorf	305
Friedrichshain-Kreuzberg	110
Lichtenberg	-
Marzahn-Hellersdorf	9
Mitte	960
Neukölln	6.147
Pankow	70
Reinickendorf	568
Spandau	1.628
Steglitz-Zehlendorf	3.765
Tempelhof-Schöneberg	3.383
Treptow-Köpenick	10.044
Brandenburg	513
Gesamtergebnis	27.502 „

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Stadtbezirk	Wohneinheiten im Contracting (Fernwärme & gewerbl. Wärmelieferung Öl/ Gas)
Charlottenburg-Wilmersdorf	8.705
Friedrichshain-Kreuzberg	6.952
Lichtenberg	3.069
Marzahn-Hellersdorf	357
Mitte	1.827
Neukölln	3.398
Pankow	12.435
Reinickendorf	8.246
Spandau	14.810
Steglitz-Zehlendorf	735
Tempelhof-Schöneberg	5.696
Treptow-Köpenick	468
Brandenburg	4
Gesamt	66.702“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Bezirk	Wohnungen
Marzahn-Hellersdorf	112
Mitte	504
Pankow	597
Reinickendorf	24
Gesamtergebnis	1.237“

Frage 2:

Welche LWUs arbeiten mit externen Contracting-Unternehmen zusammen, und welche konkreten Unternehmen oder verbundenen Gesellschaften sind jeweils Vertragspartner?

Antwort zu 2:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE besitzt mit folgenden Unternehmen Contracting-Verträge:

- Getec
- BTB
- Berliner Energieagentur
- BRASST
- Energicos
- ENGIE
- Haus24
- Techem.

Außerdem befinden sich ca. 1000 Anlagen bei HOWOGE Wärme GmbH und 13 Anlagen bei Dritten.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Die SuL ist vertraglich mit nachfolgenden Contracting-Unternehmen verbunden:

- GASAG Solution Plus GmbH
- Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH
- e.distherm Energielösungen GmbH
- enercity Contracting GmbH
- BEW Solutions GmbH
- Corona Hausverwaltung & Immobilien OHG
- GETEC Energie Holding GmbH“

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

- „BEW Berliner Energie und Wärme GmbH
- BEW Solutions GmbH
- BTB Blockheizkraftwerks-Träger u.
- degewo netzWerk GmbH
- e.distherm Energielösungen GmbH
- Engie Deutschland GmbH
- EWP Energie und Wasser Potsdam
- FHW Neukölln
- G+D Gesellschaft für Energie-
- Gasag Solution Plus
- GETEC energy efficiency GmbH
- Getec Wärme & Effizienz GmbH Nord (ehem. Urbana)
- MVV ImmoSolutions GmbH
- SVB Neues Schweizer Viertel Betrieb
- Techem Energie Contracting GmbH
- Vattenfall Europe Sales GmbH“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH hält Wärmelieferungsverträge mit verschiedenen Dienstleistern:

- BTB
- Gasag Solution Plus GmbH
- Getec Wärme & Effizienz GmbH Nord
- Immowatt GmbH
- MVV Immo Solutions GmbH
- BEW Solutions GmbH“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

- „Berliner Energieagentur GmbH
- Berliner Stadtwerke GmbH
- BEW Solutions GmbH
- BRASST EDL GmbH
- BTB GmbH
- Doubloq Energy GmbH
- Elevion Energy Solutions GmbH
- Frank ECOenergy GmbH
- Gasag Solutions Plus GmbH
- GETEC Wärme & Effizienz GmbH Nord
- KdG Energielieferung GmbH“

Frage 3:

In welchen Fällen erfolgt das Wärme-Contracting über Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, und wie sind diese gesellschaftsrechtlich organisiert?

Antwort zu 3:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE Wärme GmbH ist eine 100% Tochtergesellschaft der HOWOGE.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Im Rahmen des Wärme-Contractings besitzt die STADT UND LAND weder Tochtergesellschaften noch bestehen vertragliche Beziehungen zu verbundenen Unternehmen landeseigener Wohnungsunternehmen.“

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Bei degewo erfolgt das Wärme-Contracting in den meisten Fällen über die 100%ige Tochtergesellschaft degewo netzWerk GmbH.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag ED ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der GESOBAU bestehen derzeit weder eine Wärme-Contracting-Tochtergesellschaft noch verbundene Unternehmen im Bereich Wärme-Contracting.“

Frage 4:

Wie hoch sind die durchschnittlichen Wärmekosten pro Quadratmeter und Monat für Mieter*innen in Beständen mit Wärme-Contracting im Vergleich zu Beständen ohne Wärme-Contracting bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 4:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Da nahezu alle Anlagen im Contracting sind, ist ein solcher Vergleich nicht möglich.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Abrechnungsjahr 2024 lagen die Wärmekosten in Beständen mit Wärme-Contracting bei 1,18€ /qm und um 0,09 € /qm niedriger als in Beständen ohne ein Wärme-Contracting.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Die Kosten des Jahres 2024 beliefen sich auf durchschnittlich 1,16 €/m² ohne Contracting und auf 0,80 € /m²/mtl. mit Contracting. Hinweis: Die Neubauten, die in den Jahren 2024 und 2025 in die Bewirtschaftung eingegangen sind, sind im aktuellen Datenstand nicht enthalten.“

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Die abgerechneten warmen Betriebskosten für das Jahr 2024 lagen bei degewo bei 1,29 € /m² monatlich. Im Vergleich dazu betragen die abgerechneten warmen Betriebskosten für das Jahr 2024 bei Beständen mit Contracting-Verträgen 1,49 € /m² monatlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bestand mit Contracting-Verträgen bereits alternative Energieversorgungen umgesetzt werden, wie z. B. Biomethan oder Wärmepumpen, die zu deutlich höheren Kosten führen.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Die durchschnittlichen Wärmekosten pro Quadratmeter und Monat lassen sich nicht pauschal beziffern, da sie jährlich variieren und von unterschiedlichen Faktoren abhängen. Im Rahmen von Wärme-Contracting orientieren sich die Preise in der Regel stärker und unmittelbarer an der Marktentwicklung. Dies führt bei steigenden Energiepreisen zunächst zu höheren Kosten, bei sinkenden Preisen jedoch entsprechend zu geringeren Kosten. In der jüngeren Vergangenheit lagen die Wärmekosten in Contracting-Beständen teilweise über denen von Wohnanlagen, die von großen Wärmeversorgern beliefert werden. Aufgrund unterschiedlicher Vertragslaufzeiten, Vertragsbeginne und Preisgleitklauseln, können keine belastbaren Durchschnittswerte angegeben werden.“

Frage 5:

Wie haben sich die Wärmekosten in Beständen mit Wärme-Contracting in den letzten zehn Jahren entwickelt, und wie stellt sich diese Entwicklung im Vergleich zu Beständen ohne Contracting dar?

Antwort zu 5:

Die HOWOGE und GESOBAU verweisen auf die Beantwortung der Frage 4.

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Eine valide Datenlieferung ist rückblickend bis zum Abrechnungsjahr 2017 möglich, so dass per April 2026 der Betrachtungszeitraum für acht Jahre ausgewertet werden kann:

	mit Contracting	ohne Contracting
	Heizkosten/m ² /Monat	Heizkosten/m ² /Monat
2017	0,84 €	0,72 €
2018	0,85 €	0,72 €
2019	0,83 €	0,78 €
2020	0,73 €	0,75 €
2021	0,95 €	0,81 €
2022	1,94 €	0,99 €
2023	1,18 €	1,14 €
2024	1,18 €	1,27 €

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Rückschau für die letzten 10 Jahre kann in der Kürze der Beantwortungsfrist nicht geliefert werden.

Im Zeitraum 2020 bis 2024 haben sich die Wärmekosten für Wohneinheiten ohne Contracting im Durchschnitt um 81 % erhöht. Für per Contracting versorgte Einheiten war im gleichen Zeitraum ein Anstieg um 60 % zu verzeichnen, wobei auch hier die im Contractingmodell errichteten modernen Energieversorgungslösungen mit niedrigen Treibhausgasemissionen in den Daten noch nicht enthalten sind.“

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Eine entsprechende Auswertung ist aufgrund der Komplexität systemisch nicht ohne weiteres möglich.

Wie der BBU berichtet hat, sind die warmen Betriebskosten unabhängig von der Versorgungsart in den letzten Jahren gestiegen. Entsprechend sind auch die Kosten für degewo in den letzten 10 Jahren um rund 50 % gestiegen.

In Verträgen für Wärme-Contracting sind Preisanpassungsklauseln enthalten. Die Klauseln dienen dazu, die Preisentwicklungen sachgerecht weiterzugeben. Preisanpassungsklauseln sind gleichfalls auch in anderen Vertragsarten ein typisches Mittel, um der Kostenentwicklung gerecht zu werden. So sind beispielsweise in Verträge für Fernwärmeversorgung Preisanpassungsklauseln enthalten. Auch bei reinen gasversorgten Beständen wird die Gaspreisentwicklung an die Kunden weitergegeben.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Contracting	1,16 €	1,06 €	1,04 €	0,98 €	1,13 €	1,12 €	1,22 €	1,45 €	1,53 €	1,87 €
Eigenversorgung	1,67 €	1,68 €	1,58 €	1,78 €	1,19 €	1,49 €	1,63 €	1,28 €	1,91 €	1,64 €

Zu beachten ist eine eingeschränkte Vergleichbarkeit zwischen den Kosten für Contracting und Eigenversorgung. Beim Contracting handelt es sich um einen Vollkostenansatz bei dem alle anfallenden Kosten in den Wärmekosten abgebildet sind. Bei der Eigenversorgung werden die Investitionskosten im Wärmepreis außer Acht gelassen und die zusätzliche Belastung für Mieterinnen und Mieter in Folge von Modernisierungsumlagen ist nicht abgebildet. Die

tatsächliche Belastung der Mieterinnen und Mieter bei einer Eigenversorgung ist in der Regel höher als die in der Tabelle betrachteten reinen Wärmekosten.

Aufgrund der mittlerweile sehr geringen Anzahl der eigenversorgten Bestände sind die Preise in eigenversorgten Beständen zudem nicht repräsentativ und daher nur bedingt vergleichbar.

Bestehende Preisgleitklauseln mit gesetzlich vorgeschriebenen Elementen sorgten im Zuge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine für Preissteigerungen beim Contracting. Bei Verlängerung oder Abschluss neuer Verträge werden diese intensiv und ganzheitlich geprüft, verschiedene alternative Versorgungslösungen betrachtet und anhand diverser Kriterien die geeignete Variante ausgewählt. Entsprechende rechtliche Vorgaben (z.B. Preisneutralität nach § 556c BGB) werden eingehalten.“

Frage 6:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über besonders hohe Wärmekosten infolge von Contracting-Modellen in Beständen der LWUs vor, und in welchen Quartieren oder Wohnanlagen treten diese gehäuft auf?

Antwort zu 6:

Bei Contracting-Modellen bestehen Kostenunterschiede. Dies ist damit zu begründen, da bereits verstärkt alternative Energieversorgungen umgesetzt werden.

Die Kostenunterschiede zwischen einzelnen Objekten und Quartieren sind dabei in erster Linie auf die jeweiligen standortspezifischen Rahmenbedingungen zurückzuführen. Dazu zählen insbesondere der Sanierungszustand und die energetische Qualität der Gebäude sowie das eingesetzte technische Anlagenkonzept. Dieses wird maßgeblich durch örtliche Gegebenheiten wie Platzverhältnisse, Lärmschutzanforderungen, Entfernungen für Netze und Verrohrung sowie räumliche Einschränkungen beim Einbau von Anlagenkomponenten beeinflusst.

Darüber hinaus spielt das Verhältnis zwischen den Technikkosten und der zu versorgenden Fläche eine wichtige Rolle, da ein Teil der Investitions- und Betriebskosten unabhängig von der Anzahl der versorgten Wohnungen anfällt.

Frage 7:

Wie stellt der Senat sicher, dass die LWUs bei der Vergabe von Wärme-Contracting-Verträgen das Wirtschaftlichkeitsgebot einhalten und keine überhöhten Kosten für Mieter*innen entstehen?

Antwort zu 7:

Die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots wird durch gesetzliche Vorgaben sowie interne Regelungen sichergestellt. So schreibt insbesondere die Wärmelieferverordnung bei der Umstellung auf gewerbliche Wärmeversorgung die Kostenneutralität vor; zugleich ist im Betriebskostenrecht das Wirtschaftlichkeitsgebot verbindlich einzuhalten. Darüber hinaus handeln die LWUs nach gesetzlichen und internen Vergaberichtlinien und wenden ausschließlich gesetzeskonforme sowie marktübliche Preisgleitklauseln an. Diese Vorgaben werden bei der Umstellung auf gewerbliche Wärmeversorgung konsequent beachtet.

Frage 8:

Welche Prüf- und Kontrollmechanismen bestehen seitens des Senats oder der Beteiligungsverwaltung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit von Wärme-Contracting-Verträgen?

Antwort zu 8:

Zur Prüfung der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit stellen die LWU Marktvergleiche an und beziehen Planungsalternativen in ihre Entscheidungen ein, um das Wirtschaftlichkeitsgebot zu erfüllen.

Frage 9:

Welche Vorgaben oder Leitlinien bestehen für die LWUs zur Entscheidung zwischen Eigenversorgung, Fernwärme oder Wärme-Contracting?

Antwort zu 9:

Die Wahl der geeigneten Wärmeversorgungsform – ob Eigenversorgung, Fernwärme oder Contracting – erfolgt auf Grundlage einer ganzheitlichen Abwägung mehrerer Faktoren. Maßgeblich ist dabei das Wirtschaftlichkeitsgebot, wonach die technisch geeignete und langfristig kosteneffizienteste Lösung zu wählen ist.

In die Entscheidung fließen neben Investitions- und Betriebskosten auch Aspekte wie Versorgungssicherheit, zu erwartende Wärmepreise, Projektumsetzbarkeit sowie die Verfügbarkeit geeigneter Technologien ein. Ebenso werden gesetzliche Rahmenbedingungen, insbesondere aus dem Energie-, Vergabe- und Kommunalrecht, berücksichtigt und entsprechende Vergabeverfahren durchgeführt.

Weiterhin spielen strategische Zielsetzungen eine zentrale Rolle, insbesondere Klimaschutzvorgaben, Dekarbonisierungsziele sowie übergeordnete Sanierungs- und Wärmeplanungsstrategien. Die konkrete Ausgestaltung der Wärmeversorgung wird daher stets standortbezogen im Rahmen einer wirtschaftlichen und energetischen Vergleichsbetrachtung entschieden, die auch soziale Aspekte wie die Auswirkungen auf die Heizkosten berücksichtigt.

Frage 10:

In welchem Umfang erzielen landeseigene Wohnungsunternehmen oder deren Tochtergesellschaften Einnahmen oder Gewinne aus Wärme-Contracting-Modellen, und wie hoch sind diese Einnahmen oder Gewinne jeweils?

Antwort zu 10:

Einnahmen oder Gewinne können den Jahresabschlüssen der LWU entnommen werden, eine Darstellung innerhalb einer Schriftlichen Anfrage ist nicht möglich.

Frage 11:

Wie bewertet der Senat grundsätzlich die Praxis, dass landeseigene Wohnungsunternehmen über eigene Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen als Contractor auftreten und damit Einnahmen aus umlagefähigen Betriebskosten generieren?

Antwort zu 11:

Auch diese Geschäftsmodelle sind Teil der Wertschöpfungskette von Wohnungsunternehmen. Mögliche Erträge aus eigenen Tochtergesellschaften können zur Stärkung der Eigenkapitalbasis beitragen und so Investitionen in Neubau, Klimaschutz und Bestandspflege unterstützen. Gleichzeitig fördert ein solches Engagement den Aufbau und die Sicherung von Fachkompetenz in den Bereichen Energieversorgung und Klimaschutz.

Zudem sprechen ähnliche Gründe für die Energiebelieferung durch eigene Tochtergesellschaften wie für die Rekommunalisierung von Energieversorgern: Durch den Einsatz konzerneigener Strukturen anstelle externer Contractoren lässt sich Einfluss auf die Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter ausüben. Auch die Umsetzung von Klimaschutzstrategien kann gezielt gesteuert werden, da Investitionen und Zeitpunkte für die Umstellung auf erneuerbare Energien besser koordiniert werden können.

Darüber hinaus erleichtert die enge Zusammenarbeit innerhalb des Konzerns die Abstimmung zwischen Immobilienbewirtschaftung und Energieversorgung, da Schnittstellenprozesse effizienter gestaltet und besser miteinander verzahnt werden können.

Frage 12:

Welche Maßnahmen hat der Senat ergriffen oder plant der Senat zu ergreifen, um Transparenz über die Zusammensetzung der Wärmekosten und die Vertragsstrukturen beim Wärme-Contracting für Mieter*innen zu erhöhen?

Antwort zu 12:

Wärmekosten für die Mieterinnen und Mieter werden in der jeweiligen Betriebskostenabrechnung ausgewiesen. Dies gilt auch für die Art der Wärmebelieferung, und zwar unabhängig davon ob es sich um Eigenerzeugung oder Wärmelieferung handelt. Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung bestehe zudem das Recht der Mieterinnen und Mieter, Einsicht in die zugrunde liegenden Wärmelieferverträge zu nehmen.

Frage 13:

In welchem Umfang und in welcher Form werden Mieter*innen vor Einführung oder Umstellung auf ein Wärme-Contracting-Modell über die wirtschaftlichen und betrieblichen Auswirkungen informiert?

Antwort zu 13:

Bei jeder Umstellung auf Wärmelieferung (Fernwärme/ Wärme-Contracting), werden diese ausschließlich unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Maßgeblich sind hierbei insbesondere die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 556c BGB) sowie der Wärmelieferverordnung (§§ 8 ff. WärmelV). Diese sehen unter anderem vor, dass den Mieterinnen und Mietern im Vorfeld eine fristgerechte Umstellungsankündigung einschließlich eines Nachweises der Kostenneutralität bzw. Preisneutralität zugestellt wird.

Frage 14:

Wie stellt der Senat sicher, dass Mieter*innen durch Wärme-Contracting gegenüber anderen Versorgungsformen nicht wirtschaftlich benachteiligt werden?

Antwort zu 14:

Es werden Marktvergleiche angestellt und die gesetzlichen Vorgaben nach Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) und Wärmelieferverordnung (WärmeLV) bei der Umstellung auf Wärmelieferung eingehalten.

Frage 15:

In wie vielen Fällen wurden bestehende Heizungsanlagen der LWUs in den letzten zehn Jahren auf Wärme-Contracting umgestellt, und wie wurde die Wirtschaftlichkeit dieser Umstellungen jeweils bewertet?

Antwort zu 15:

Bei der degewo wurden insgesamt 79 Anlagen auf die degewo netzWerk GmbH übertragen; hierbei erfolgt eine Kostenneutralitätsberechnung nach den gesetzlichen Vorgaben. Bei der Gewobag wurden in den letzten zehn Jahren 470 Anlagen umgestellt. Bei der WBM, SuL und GESOBAU gab es keine entsprechenden Fälle.

Die LWU führen außerdem aus, dass zukünftige Umstellungen auf Wärme-Contracting-Modelle unter Beachtung der maßgeblichen gesetzlichen Vorgaben erfolgen werden. Hierzu zählen insbesondere die Anforderungen des § 556c BGB sowie der Wärmelieferverordnung, etwa nach § 8 ff. WärmeLV.

Frage 16:

Welche Rolle spielt Wärme-Contracting nach Einschätzung des Senats für die Umsetzung der Wärmewende und die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung in den Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 16:

Wärme-Contracting kann zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung beitragen, indem Investitionen in klimafreundliche Anlagentechnik erleichtert und beschleunigt werden. Insbesondere ermöglicht das Modell die Umsetzung effizienter und zunehmend CO₂-armer Wärmeerzeugungssysteme sowie deren optimierten Betrieb. Darüber hinaus kann Contracting die Integration von Gebäuden in übergeordnete, klimafreundliche Wärmestrukturen unterstützen.

Frage 17:

Wie bewertet der Senat die Kritik von Mieter*innenvertretungen und Fachorganisationen, dass Wärme-Contracting zu überdurchschnittlichen Kostenbelastungen für Mieter*innen führen kann?

Antwort zu 17:

Contractinglösungen sind gegenüber anderen Formen der Wärmeversorgung nicht grundsätzlich teurer. Die entstehenden Kosten hängen vielmehr von den jeweiligen Standortbedingungen und Rahmenvorgaben ab, die sowohl durch lokale Gegebenheiten als auch durch regulatorische Anforderungen bestimmt werden. Ein pauschaler Kostenvergleich ohne Berücksichtigung dieser Faktoren sowie der eingesetzten Technologien ist daher nicht zielführend – insbesondere im Kontext der Umstellung auf erneuerbare Energien. Entscheidend ist vielmehr eine standortspezifische Gegenüberstellung der verfügbaren Versorgungsoptionen.

Frage 18:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, bestehende Wärme-Contracting-Verträge zu überprüfen, neu zu verhandeln oder zu beenden, wenn sich diese als wirtschaftlich nachteilig für Mieter*innen erweisen?

Antwort zu 18:

Bestehende Wärme-Contracting-Verträge unterliegen grundsätzlich den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen sowie den einschlägigen gesetzlichen Regelungen. Möglichkeiten zur Überprüfung, Anpassung oder Beendigung ergeben sich insbesondere aus den vertraglich festgelegten Laufzeiten, Kündigungsrechten und gegebenenfalls enthaltenen Anpassungsklauseln.

Im Rahmen dieser vertraglichen Grundlagen können Verträge entsprechend angepasst werden. Bei anstehenden Vertragsverlängerungen erfolgt zudem eine Prüfung auf möglichen Anpassungsbedarf; in der Regel werden dabei auch Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen berücksichtigt und in die Verträge überführt.

Frage 19:

Welche Maßnahmen plant der Senat, um sicherzustellen, dass die LWUs ihre besondere Verantwortung für bezahlbares Wohnen auch im Bereich der Wärmeversorgung erfüllen?

Antwort zu 19:

Es wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage 19/25753 verwiesen.

Frage 20:

Welche Daten liegen dem Senat zur Entwicklung der gesamten umlagefähigen Betriebskosten in Beständen mit Wärme-Contracting im Vergleich zu Beständen ohne Contracting vor?

Antwort zu 20:

Dem Senat liegen die Daten der LWU im Rahmen der Beantwortung dieser Schriftlichen Anfrage vor.

Frage 21:

In welchem Umfang bestehen in Wohnungsbeständen, die durch Ankauf oder Rekommunalisierung in das Eigentum landeseigener Wohnungsunternehmen übergegangen sind, weiterhin bestehende Wärme-Contracting-Verträge, und wie viele Wohnungen sind hiervon jeweils betroffen (bitte nach landeseigenem Wohnungsunternehmen, Bezirken und Beständen aufschlüsseln)?

Antwort zu 21:

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

Bezirk	Ankauf
Lichtenberg	0
Marzahn/Hellersdorf	150
Neukölln	0
Steglitz/Zehlendorf	95
Treptow/Köpenick	52
Gesamt	297

Bei der WBM sind 107 Wohneinheiten im Bezirk Mitte betroffen.

Bei der degewo wurden aus Ankaufsbeständen 5.168 WE mit Contracting übernommen. Davon befinden sich bereits 1.214 WE über die degewo netzWerk im Contracting.

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Von den 16.015 seit 2012 angekauften Wohnungen im Bestand der Gewobag befinden sich 13.438 im Wärmecontracting. 890 dieser Wohnungen werden dabei weiterhin über Dritte (nicht Gewobag ED) versorgt. Bei auslaufenden Altverträgen werden Alternativen geprüft und bei Bedarf umgestellt.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Etwa 1/3 der Wohnanlagen mit Contractingmodellen (354 Wohnungen) stammen aus Ankäufen.“

Frage 22:

Nach welchen Kriterien entscheiden die LWUs über die Fortführung, Anpassung oder Beendigung von Wärme-Contracting-Verträgen, die bereits vor der Übernahme der Bestände bestanden haben?

Antwort zu 22:

Wärme-Contracting-Verträge werden nach wirtschaftlichen, rechtlichen, technischen und strategischen Kriterien geprüft. Aufgrund ihrer langen Laufzeiten bleiben sie bei Übernahmen meist bestehen; Anpassungen erfolgen in der Regel erst zum Vertragsende. Maßgeblich sind Wirtschaftlichkeit, gesetzliche Vorgaben und Klimaziele sowie die Prüfung alternativer Versorgungsoptionen (z. B. Fernwärme).

Kernkriterien:

- Vertrag: Laufzeit, Kündigungsrechte, Preisregelungen
- Wirtschaftlichkeit: Kosten, Investitionen, Synergien
- Technik: Zustand, Effizienz, Wartung
- Alternativen: Verfügbarkeit anderer Wärmeversorgung
- Strategie & Umwelt: CO₂-Bilanz, Klimaziele, Vorgaben
- Betrieb: Versorgungssicherheit
- Zeitpunkt: Entscheidung meist zum Vertragsende

Frage 23:

Welche Verfahren wenden die LWUs an, um bei neu übernommenen Beständen ohne eigene historische Vergleichsdaten die Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit der angesetzten Wärmeverbräuche und Wärmekosten zu bewerten?

Antwort zu 23:

Die LWU plausibilisieren die vorliegenden Verbrauchs- und Kostendaten unter Berücksichtigung objektspezifischer Faktoren wie Gebäudeart, Baualter, energetischem Standard, Belegungsstruktur sowie klimatischen Einflussgrößen. Zur Einordnung der Ergebnisse werden

sowohl interne als auch externe Benchmarks herangezogen, etwa Vergleiche mit eigenen Beständen, branchenüblichen Kennwerten oder dem Betriebskostenspiegel (z. B. Wärmeverbrauch und -kosten pro Quadratmeter und Monat). Sofern technische Daten verfügbar sind, werden diese durch eine vertiefte technische Bestandsaufnahme ergänzt, insbesondere im Hinblick auf Heizungsanlage, Regelungstechnik und Wärmeverteilung.

Parallel dazu erfolgt eine wirtschaftliche Bewertung, bei der geprüft wird, ob die angesetzten Wärmekosten – insbesondere einzelne Preisbestandteile – marktgerecht und leistungskonform sind. Die Einschätzung erfolgt zunächst indikativ und wird mit wachsender Datenbasis, insbesondere durch eigene Verbrauchserhebungen, schrittweise präzisiert und in eine kontinuierliche Wirtschaftlichkeits- und Kostenkontrolle überführt. Die Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit werden dabei systematisch anhand geeigneter Referenzbestände überprüft; bei Bedarf werden externe fachliche Dienstleistungen zur Unterstützung herangezogen. Ziel des gesamten Prüfprozesses ist es, Auffälligkeiten frühzeitig zu erkennen und geeignete Anpassungs- oder Optimierungsmaßnahmen abzuleiten.

Frage 24:

Welche konkreten Prüfmehanismen und Kontrollverfahren setzen die LWUs ein, um die Abrechnungen, Preisbestandteile und Kostenkalkulationen von Wärme-Contracting-Dienstleister*innen eigenständig auf Plausibilität, Wirtschaftlichkeit und Umlagefähigkeit zu überprüfen, bevor diese gegenüber Mieter*innen geltend gemacht werden?

Antwort zu 24:

Zur Sicherstellung der Plausibilität, Wirtschaftlichkeit und Umlagefähigkeit von Wärmekosten werden vor der Weitergabe an die Mieterinnen und Mieter mehrstufige Prüf- und Kontrollmechanismen angewendet. Zunächst erfolgt eine formale und rechnerische Prüfung der Abrechnungen hinsichtlich Vertragskonformität, Vollständigkeit und korrekter Kostenzuordnung. Anschließend werden die Preisbestandteile inhaltlich auf Plausibilität geprüft, unter anderem durch den Abgleich von Verbrauchs- und Messdaten.

Die Wirtschaftlichkeit wird regelmäßig durch Markt- und Benchmarkvergleiche bewertet, etwa mit internen Beständen, bestehenden Wärmelieferungen, alternativen Versorgungsformen sowie durch Einordnung in den Heizkostenspiegel. Ergänzend wird die rechtliche Umlagefähigkeit nach den geltenden miet- und betriebskostenrechtlichen Vorgaben geprüft.

Bereits beim Abschluss von Contracting-Verträgen erfolgt ein Marktvergleich; zudem werden bei der Umstellung auf Wärmelieferung (z. B. Fernwärme oder Contracting) die gesetzlichen Anforderungen, insbesondere nach BGB und WärmeLV, konsequent eingehalten.

Erst nach Abschluss aller Prüfungen werden die Kosten als plausibel, wirtschaftlich und umlagefähig bewertet und gegenüber den Mieterinnen und Mietern angesetzt. Ziel ist eine transparente und rechtssichere Abrechnung.

Frage 25:

Welche Joint Ventures, Beteiligungsgesellschaften oder sonstigen Kooperationen bestehen zwischen LWUs und Unternehmen der Energieversorgung oder des Wärme-Contractings, und wie sind diese jeweils strukturiert (bitte unter Angabe der beteiligten Unternehmen, Beteiligungshöhen, Gründungszeitpunkte und Unternehmenszwecke darstellen)?

Antwort zu 25:

Die LWU verfügen über keine Joint Ventures.

Frage 26:

In welchen konkreten Wohnungsbeständen und mit wie vielen Wohnungen sind diese Joint Ventures oder Beteiligungsgesellschaften jeweils im Bereich der Wärmeversorgung tätig?

Frage 27:

Welche Umsätze, Gewinne oder sonstigen wirtschaftlichen Erträge erzielen die LWUs direkt oder indirekt aus Joint Ventures, Beteiligungen oder Tochtergesellschaften im Bereich Wärmeversorgung, und wie haben sich diese in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?

Antwort zu 26 und 27:

Die Gewinnabführung sind dem jeweiligen Jahresabschluss zu entnehmen.

Frage 28:

Wie bewertet der Senat mögliche strukturelle Interessenkonflikte, die entstehen können, wenn landeseigene Wohnungsunternehmen zugleich Vermieter und über Beteiligungen oder Joint Ventures mittelbar Anbieter der Wärmeversorgung sind?

Antwort zu 28:

Nach Einschätzung des Senats liegt kein struktureller Interessenkonflikt vor. Vielmehr wird die Konstellation als vergleichbar mit anderen öffentlich getragenen Versorgungsstrukturen bewertet, bei denen sowohl Wohnungs- als auch Energieversorgungseinheiten in öffentlicher Hand liegen.

Frage 29:

Welche Maßnahmen hat der Senat ergriffen oder plant der Senat zu ergreifen, um sicherzustellen, dass Beteiligungsmodelle, Joint Ventures oder sonstige Kooperationsformen im Bereich Wärmeversorgung nicht zu höheren Kosten oder zusätzlichen finanziellen Belastungen für Mieter*innen führen?

Antwort zu 29:

Die Vergabe an entsprechende Kooperationsmodelle wird durch umfassende Marktrecherchen, die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie den im Betriebskostenrecht verankerten Grundsatz der Wirtschaftlichkeit abgesichert.

Frage 30:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 30:

An der Beantwortung der Anfrage waren keine Bezirksverwaltungen beteiligt.

Berlin, den 06.05.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen