

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Alexander J. Herrmann (CDU)

vom 12. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. April 2022)

zum Thema:

Zum Gebäudebestand der städtischen Gesellschaften in Marzahn-Hellersdorf

und **Antwort** vom 29. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Mai 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Alexander J. Herrmann (CDU)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11582
vom 12. April 2022

über Zum Gebäudebestand der städtischen Gesellschaften in Marzahn-Hellersdorf

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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 daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (WBG) um eine Stellungnahme gebeten. Die vorhandenen Stellungnahmen der WBG wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Bestandswohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Fertigstellung vor 2014 fallen unter die einzelnen Energieeffizienzklassen A bis H des seit 1. Mai 2014 gültigen Energieausweises für Wohngebäude? Es wird um Angaben unterteilt nach den einzelnen Gesellschaften sowie Bezirken und Quartieren gebeten.

Antwort zu 1:

In Marzahn-Hellersdorf haben die landeseigenen Gesellschaften einen Bestand an 41.210 Wohnungen. Nicht alle Wohnungen sind schon klassifiziert. Abgrenzungen nach Quartieren und Effizienzklassen konnten noch nicht technisch bei allen Gesellschaften umgesetzt werden.

Die Howoge meldet 2.860 Wohnungen in den Klassen B-E, die Stadt und Land 15.807 Wohnungen ohne Klassifizierung, die degewo gibt 2.260 Wohnungen in der Klasse B, 7.099 in der Klasse C und 7.306 in der Klasse D und 628 in der Klasse E, sowie Wohnungen ohne Klassifizierung (757 WE) und 52 WE verteilen sich auf die

Klassen F-G. Die Gesobau meldet 217 Wohnungen der Klasse D-F vornehmlich in Biesdorf und Hellersdorf.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Bestand mit Fertigstellung vor 2014 und mit den Energieeffizienzklassen F bis H des ab 1. Mai 2014 gültigen Energieausweises für Wohngebäude wurden von 2014 bis 2021 durch eine energetische Modernisierung auf eine Energieeffizienzklasse D oder höher gehoben? Es wird um Angaben unterteilt nach den einzelnen Gesellschaften sowie Bezirken und Quartieren gebeten

Frage 3:

Welche Maßnahmen planen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, um den Bestand mit Fertigstellung vor 2014 mit den Energieeffizienzklassen F bis H des ab 1. Mai 2014 gültigen Energieausweises für Wohngebäude durch eine energetische Modernisierung auf eine Energieeffizienzklasse D oder höher zu heben.

Frage 4:

Wie hoch ist der Kostenbedarf aller Bestandswohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Fertigstellung vor 2014 mit den Energieeffizienzklassen F bis H des ab 1. Mai 2014 gültigen Energieausweises für Wohngebäude durch eine energetische Modernisierung auf eine Energieeffizienzklasse D oder höher zu heben?

Antwort zu 2, 3 und 4:

Aktuell sind technische Lösungen für die Fragestellungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Arbeit. Es werden in diesem Jahr konkrete Klimapfade für die Einordnung und den Umgang mit dem Gebäudebestand entwickelt. Ziel ist sowohl die eindeutige Klassifizierung, als auch „worst first“ daraus ableiten zu können. Demnach sollen die Gebäude mit den höchsten technischen Notwendigkeiten und den schlechtesten Endenergieverbräuchen energetisch zuerst modernisiert werden.

Die HOWOGE verfügt in Marzahn-Hellersdorf nicht über Wohnungen der Effizienzklassen F-H. Der Gesamtbestand in Marzahn-Hellersdorf und im gesamten Stadtgebiet umfasst Gebäude der Baujahre von ~1800 bis 2021. Diese Gebäude weisen sehr unterschiedliche Bauweisen und Ausstattungen aus. Eine Aussage zu Kosten, um energetische Modernisierungen in Bezug auf die Hebung der Energieeffizienzklassen durchzuführen, erfordert einen großen Zeitrahmen. Jedes Gebäude muss dazu detailliert untersucht und Besonderheiten, wie z.B. die Bauweise, Denkmalschutz und städtebauliche Erfordernisse, die vorhandene Heizungstechnik bzw. Möglichkeiten des Anschlusses an die Fernwärme, zugrunde gelegt werden. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zur Erreichung der Klimaneutralität werden derzeit die technischen, systemischen und personellen Ressourcen geschaffen und voraussichtliche Kosten spezifiziert. Grundsätzlich gilt: Aktuell können Aussagen zu künftigen Kosten auf Grund der Entwicklung der Rohstoffpreise und der Baukapazitäten nicht verbindlich gemacht werden. Für energetische Modernisierungen insgesamt (ohne spezifische Untersuchung, ob die Energieeffizienzklasse D umfänglich erreicht wird) werden für die Jahre 2022 bis 2027 z.B. bei der GESOBAU für ihren gesamten Berliner Bestand rd. 145 Mio. € geplant.

Frage 5:

Wie hoch waren die Kosten aller Bestandswohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die energetische Modernisierung mit Fertigstellung vor 2014 im Jahr 2021? Es wird um eine Gegenüberstellung der Kosten der letzten 5 Jahre gebeten.

Antwort zu 5:

In diesem Zeitraum wurden von der HOWOGE keine energetischen Modernisierungen an Beständen in Marzahn-Hellersdorf durchgeführt. Die Stadt und Land kann aufgrund fehlender technischer Auswertung keine Aussage zuliefern. Für die energetischen Modernisierungen von Beständen in Marzahn-Hellersdorf mit Fertigstellung vor 2014 sind der degewo in den letzten 5 Jahren und in 2021 die folgenden Kosten entstanden: 2017 = 800 Tsd.€, 2018 = 100 Tsd.€, 2019 = 420 Tsd.€, 2020 = 155 Tsd.€ und 2021 = 930 Tsd.€.

Frage 6:

Welche durchschnittlichen Mehrkosten pro m² hatten die betroffenen Mietparteien durch die durchgeführten energetischen Modernisierungen der Bestandswohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Fertigstellung vor 2014 im Jahr 2021 zu tragen

Frage 7:

Welche Mehrkosten hatten die betroffenen Mietparteien durch die durchgeführten energetischen Modernisierungen der Bestandswohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Fertigstellung vor 2014 im Jahr 2021 insgesamt zu tragen?

Frage 8:

Wie hoch waren die Kosten aller Bestandswohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Fertigstellung vor 2014 für Dämmung von Fassaden im Zuge der energetischen Modernisierung im Jahr 2021? Es wird um eine Gegenüberstellung der Kosten der letzten 5 Jahre gebeten.

Frage 9:

Wie hoch waren die Kosten aller Bestandswohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Fertigstellung vor 2014 für die Dämmung der obersten Geschossdecken im Zuge der energetischen Modernisierung im Jahr 2021? Es wird um eine Gegenüberstellung der Kosten der letzten 5 Jahre gebeten.

Antwort zu 6, 7, 8 und 9:

Modernisierungszuschläge richten sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Vorgaben und nach entsprechenden Vereinbarungen des Landes Berlin mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Insbesondere bei degewo ist zu bemerken, dass die durchgeführten Maßnahmen oft nicht zu Modernisierungsumlagen geführt haben und bei umfassenden Maßnahmen die energetischen Modernisierungen nur einen kleinen Teil der Gesamtmaßnahme darstellten, sind die durchschnittlichen Mehrkosten pro m², die infolge der energetischen Modernisierungen entstanden sind, nicht statistisch erfasst. Darüber hinaus teilt degewo mit, dass differenzierte Kosten für die Dämmung von Fassaden im Zuge der energetischen Modernisierung statistisch ebenfalls nicht erfasst werden.

2021 erfolgten auf Grund gesetzlicher Regelungen und Vereinbarungen in der Regel keine Modernisierungsumlagen bzw. es sind die Maßnahmen noch nicht schlussgerechnet.

Berlin, den 29.04.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen