

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Niklas Schenker und Ferat Koçak (LINKE)

vom 05. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Juni 2023)

zum Thema:

Welche energetischen Sanierungsmaßnahmen werden bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen durchgeführt?

und **Antwort** vom 22. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker und Herrn Abgeordneten Ferat Koçak (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 15740

vom 05. Juni 2023

über Welche energetischen Sanierungsmaßnahmen werden bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen durchgeführt?

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 daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Gebäude mit jeweils wie vielen Wohnungseinheiten im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden seit 2017 energetisch saniert? (Bitte getrennt nach Jahr, Unternehmen, Gebäude und Art der Sanierung aufschlüsseln.)

Antwort zu 1:

Die Angaben beziehen sich auf teil- und vollsanierte Gebäude und Wohnungen. Gegenstand der Sanierung waren z.B. Fassade, Dach, Fenster, Haustechnik, Stränge u. Bäder, Fernwärme, Balkone, Leerwohnungen, Dachgeschoss-Ausbau und Fernwärme.

LWU	Gebäude	Wohnungen
degewo	22	k.A.
GESOBAU	48	1660
Gewobag	2	1983
HOWOGE*	k.A.	k.A.
SUL	43	1725
WBM**	k.A.	k.A.

HOWOGE* Die HOWOGE hat die Angaben nicht beziffert, da keine einheitliche Definition für „energetische Sanierung“ besteht. Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Bilanz, werden bei der HOWOGE im Rahmen von periodischer und komplexer Instandsetzung stets mitgeplant.

WBM** Aufgrund der Kürze der Zeit waren Angaben nicht möglich

Frage 1 a.:

Inwiefern veränderte sich die Effizienzklasse der Gebäude vor und nach der energetischen Sanierung?

Antwort zu 1 a.:

Die Energieeffizienz eines Gebäudes verbessert sich regelmäßig nach der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Inwieweit sich diese verbessert, ist projektbezogen unterschiedlich und hängt vom umgesetzten Maßnahmenpaket ab. Die Änderung kann zwischen ein bis drei Klassen betragen, wenn auch die Gebäudehülle Bestandteil der Sanierung ist.

Frage 1 b.:

In welchen Fällen wurden Fördermittel für die Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen und inwiefern verringerten sich durch die Inanspruchnahme jeweils die auf Mieterinnen und Mieter umlegbaren Kosten? (Bitte jeweils die Gesamtkosten vor und nach der Inanspruchnahme der Fördermittel auflisten.)

Antwort zu 1 b.:

Eine automatisierte Auswertung in Bezug auf die Verringerung der umlegbaren Kosten infolge der Inanspruchnahme von Fördermitteln ist nicht möglich.

Es wurden u.a. Fördermittel aus den Programmen "KfW 151 / 152 Energieeffizient Sanieren", KfW 261 und 262 in Anspruch genommen.

Sofern Fördermittel (KfW-Darlehen) in Anspruch genommen werden, wird der Zinsvorteil im Zuge der Modernisierungsabrechnung an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Die Modernisierungsumlage wird reduziert um die Differenz des Zinssatzes eines marktüblichen Darlehens im Vergleich zu dem Zinssatz des aufgenommenen KfW-Darlehens (Drittmittelabzug).

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wird von den LWU für jedes Vorhaben gesondert im Hinblick auf die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit geprüft. Die Förderung ist Teil der ganzheitlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung und daher nicht einzeln bezifferbar.

Frage 1 c.:

Wie hoch waren jeweils die durchschnittlichen, umgelegten Kosten für die Mieterinnen und Mieter in den einzelnen Sanierungsvorhaben gesamt und je Quadratmeter Wohnfläche?

Antwort zu 1 c.:

Umlagefähige Kosten werden gemäß den rechtlichen Vorgaben auf die Mietenden umgelegt. Auf Grund der großen Unterschiede hinsichtlich Art und Umfang der Sanierungsvorhaben sowie des Alters, der Bauweise und des Instandhaltungszustandes der betreffenden Gebäude wird die Berechnung von Durchschnittskosten nicht als aussagekräftig angesehen.

Je nach Abrechnungsjahr erfolgten Umlagen in der gesetzlich zulässigen Höhe von 9 %, 8 %, bzw. 6 %.

Die umgelegten Kosten entsprechen dabei den Vorgaben des Gesetzgebers und des Gesellschafters sowie der Vereinbarungen aus der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.

Frage 1 d.:

Wie hoch waren jeweils die durchschnittlichen Einsparungen bei den Energie- und Heizkosten für die Mieterinnen und Mieter nach der energetischen Sanierung?

Antwort zu 1 d.:

Zumeist erfolgten energetische Sanierungen in Objekten, bei denen zuvor dezentrale Heizungen vorhanden waren, deren Verbrauch direkt zwischen Mietenden und Versorger abgerechnet wurde. Insofern liegen flächendeckend keine Erkenntnisse zur Einsparung nach Modernisierung vor, da die individuellen Verbräuche der Mietenden nicht bekannt sind.

Bei Gebäuden, in denen die Beheizung bereits vor Sanierung zentral erfolgte, schwanken die Einsparwerte stark, da diese durch das individuelle Verbrauchsverhalten der Mietenden vor und nach der Modernisierung beeinflusst werden. Teilweise wurden nur Einsparungen von unter 5 % erreicht, teilweise über 35 %.

Die tatsächlich erreichten Einsparungen der Endenergieverbräuche der Mietenden können derzeit noch nicht systemisch ausgewertet werden.

Frage 1 e.:

In welchen Fällen waren die durchgeführten Sanierungsvorhaben für die Mieterinnen und Mieter bruttowarmmietenneutral?

Antwort zu 1 e.:

Auswertungen zur Bruttowarmmietenneutralität können grundsätzlich nur für Wohnungen hergestellt werden, die vor Sanierung bereits an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen sind und die Mietenden schon eine Vorauszahlung für Heizkosten leisten. In den meisten Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben erfolgt die Beheizung vor den Maßnahmen dezentral und die Mietenden haben direkte Verträge mit den Versorgern abgeschlossen. In

diesen Fällen wird vor Sanierung keine Vorauszahlung für Heizkosten gezahlt und kann keine Auswertung erfolgen.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die damit verbundenen erhöhten Energiekosten verhindern aktuell vielfach das Erreichen einer Bruttowarmmietenneutralität.

Frage 1 f.:

Welche Modernisierungsvorhaben waren hinsichtlich energetischer Einsparungen, technischer Effizienz und Sozialverträglichkeit aus Sicht der Unternehmen und des Senats besonders vorbildhaft?

Antwort zu 1 f.:

Der Senat verweist auf die veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichte der LWU, aus denen sich entsprechende Angaben entnehmen lassen.

Frage 1 g.:

Wie oft wurde bei Neubauten sowie der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden über die jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen hinausgegangen? (bitte gesamt benennen und einzeln auflühren)

Antwort zu 1 g.:

Die Planung und Umsetzung von Neubauprojekten der LWU beinhaltet die Einhaltung der jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen auch unter wirtschaftlichen Aspekten, insbesondere um für breite Schichten der Bevölkerung eine bezahlbare Miete im Sinne der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ anbieten zu können.

Teilweise werden im Neubau die gesetzlichen Anforderungen zur Energieeffizienz der Gebäude bereits übererfüllt, wenn es sich wirtschaftlich darstellen lässt.

Frage 2:

Inwiefern werden die vor einer Sanierungsmaßnahme berechneten und nach einer abgeschlossenen Sanierung tatsächlich nachweisbaren Einsparungen und Effizienzsteigerungen durch die einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen geprüft und unterliegen einem Monitoring?

Antwort zu 2:

Nach jeder Sanierungsmaßnahme wird regelmäßig auch die Energieeffizienz durch einen Energieausweis bestätigt, der von einem unabhängigen Sachverständigen erstellt wird. Durch die Anbindung der zentralen Heizungsanlagen an ein Monitoring wird der ordnungsgemäße Betrieb überwacht und gewährleistet.

Bei Pilotprojekten (z. B. Zukunftshaus) ist ein zeitlich begrenztes Monitoring Bestandteil der Maßnahme. Die Entwicklung von Verbrauch, CO₂-Emissionen und Energieklassen des Gesamtbestandes werden regelmäßig ausgewertet.

Frage 3:

Wie viele CO₂-Emissionen nach Quellen und nach Verursacherbilanz konnten in den einzelnen Jahren durch die seit 2017 umgesetzten energetischen Sanierungen der landeseigenen Wohnungsbestände eingespart werden? (Bitte getrennt nach Jahren aufschlüsseln.)

Antwort zu 3:

Die CO₂-Einsparungen können, aus den genannten Gründen, nicht immer direkt den energetischen Sanierungen zugeordnet werden.

Es wird auf die veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichte der LWU, aus denen sich entsprechende Angaben entnehmen lassen, verwiesen.

Frage 4.:

Welche Reduktion der CO₂-Emissionen konnten die Wohnungsbaugesellschaften je Quadratmeter Wohnfläche seit 1990 erreichen?

Frage 5:

Wie hoch waren die Ausgaben für energetische Sanierungen seit 2020 bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen? (Bitte getrennt nach Jahr, Unternehmen und Art der Sanierungen aufschlüsseln.)

Frage 6:

Welche Gebäude mit jeweils wie vielen Wohneinheiten im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen im laufenden Jahr und in den folgenden Jahren bis einschließlich 2026 energetisch modernisiert werden? (Bitte getrennt nach Jahr, Unternehmen, Gebäude und Art der Sanierungen aufschlüsseln.)

Frage 7:

Wie hoch ist die Sanierungsrate für energetische Modernisierungen bei einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen derzeit und wie hat sie sich in den einzelnen Jahren seit 2017 entwickelt?

a. Wie stellt sich die Sanierungsrate in den seit 2017 angekauften Wohnbeständen dar? (Bitte nach Unternehmen auflisten).

b. Inwiefern, in welchem Umfang und ab wann planen die einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen jeweils eine Erhöhung ihrer Sanierungsraten?

c. Für welche Quartiere liegen Sanierungsfahrpläne vor und mit welchem zeitlichen Horizont? Inwiefern werden diese den Mieterinnen und Mietern zugänglich gemacht?

Antwort zu 4 ,5,6 und 7:

Es wird auf den Nachhaltigkeitsbericht 2022 über die Berliner Landesunternehmen mit Verweis auf die jährlichen Nachhaltigkeitsberichte der LWU verwiesen:

<https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/downloads/nachhaltigkeitsbericht/artikel.956228.php>

Ferner wird auf den Abschlussbericht zu den Klimaschutzvereinbarungen der LWU mit dem Land Berlin 2011 bis 2020 verwiesen, dessen Veröffentlichung in Kürze erfolgen soll.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Rate der energetischen Sanierungen aufgrund der sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren erhöhen wird.

Die Mietenden und der Mieterrat haben im Rahmen der Mieterbeteiligung gem. Wohnraumversorgungsgesetz Berlin Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten bei Sanierungsprojekten.

Frage 8:

Bis zu welchem Zeitpunkt sollen die Kohlendioxidemissionen um mindestens 95 Prozent im Vergleich zu der Gesamtsumme der Kohlendioxidemissionen des Jahres 1990 verringert werden, also Klimaneutralität, im landeseigenen Wohnungsbestand erreicht werden?

Antwort zu 8:

Eine Einsparung der CO₂-Emissionen auf eine Maßnahme allein zu beziehen, ist in der Regel nicht möglich. Es greifen regelmäßig mehrere Maßnahmen (u.a. energetische Sanierung, Heizungswechsel, geändertes Nutzerverhalten) ineinander und führen zu einer Reduktion der CO₂-Emissionen.

Der Senat hat im Dezember 2022 mit dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 entsprechende Maßnahmen beschlossen, um die Klimaneutralität bis spätestens 2045 zu erreichen.

Weitere Informationen sind veröffentlicht unter:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/klimaschutz-in-der-umsetzung/bek-2030-umsetzung-2022-bis-2026/>

Die LWU haben bereits eigene Klimaschutzpfade oder erarbeiten diese zurzeit, inklusive der Planung von notwendigen Investitionsmaßnahmen in Gebäude und Versorgungsanlagen, um bis 2045 die Klimaneutralität zu erreichen.

Frage 9:

Inwiefern plant der Senat eine Fortschreibung oder eine Neuauflage der bis 2020 gültigen Klimaschutzvereinbarung zwischen dem Land Berlin und seinen landeseigenen Wohnungsunternehmen?

- a. Inwiefern erachten die landeseigenen Wohnungsunternehmen und der BBU die Neuauflage einer solchen Vereinbarung als ein sinnvolles Mittel, um die energetische Ertüchtigung der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu gestalten?

Frage 10:

Inwiefern plant der Senat, verbindliche Sanierungsfahrpläne den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu vereinbaren und wie sollen diese ausgestaltet sein?

Antworten zu 9 und 10:

Die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes wird durch technische Notwendigkeiten, rechtliche Anforderungen und die Klimaschutzziele des Landes und der Unternehmen bestimmt. Die bisherigen Klimaschutzvereinbarungen zwischen den LWU und dem Land Berlin, vor allem das einheitliche Monitoring der Gesellschaften, führten zu einer Transparenz und Vergleichbarkeit der CO₂-Einsparungen der Unternehmen.

Klimaschutz und Sanierungserfordernisse werden auch Gegenstand der anstehenden Weiterentwicklung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Senat und den LWU sein.

Frage 11:

Welche Investitionssumme planen die einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen in den kommenden 20 Jahren für die energetische Sanierung aufzubringen? (Bitte nach Jahren und Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 11:

Der Senat verweist auf die Antwort zur Schriftlichen Anfrage 19/ 11227 vom 09. März 2022, „Wie energieeffizient ist Berlin?“ und auf den Nachhaltigkeitsbericht 2022 über die Berliner Landesunternehmen mit Verweis auf die jährlichen Nachhaltigkeitsberichte der LWU:

<https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/downloads/nachhaltigkeitsbericht/artikel.956228.php>

Darüber hinaus wird auf den kommenden Abschlussbericht zu den Klimaschutzvereinbarungen der LWU mit dem Land Berlin 2011 bis 2020 verwiesen, dessen Veröffentlichung in Kürze erfolgen soll.

Berlin, den 22.06.2023

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen