

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Dennis Haustein (CDU)**

vom 31. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Februar 2024)

zum Thema:

**Sanierungen der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

und **Antwort** vom 15. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Februar 2024)

Herrn Abgeordneten Dennis Haustein (CDU)

über  
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18102

vom 31. Januar 2024

über Sanierungen der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die mit der Verwaltung des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin betraute Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Vorbemerkung des Abgeordneten: Gemäß Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) wird eine umfassende Sanierung der öffentlichen Gebäude des Landes Berlin bis zum Jahr 2045 angestrebt. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH war verpflichtet, einen Fahrplan für die Sanierung aller Gebäude des SILB mit einer Nettogrundfläche von mehr als 250 Quadratmetern zu erstellen und vorzulegen.

1. Nach welchen Kriterien werden die Immobilien des Sanierungsfahrplans für die Gebäude des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) priorisiert? Bitte Kriterien, Gewichtung und Datengrundlage erläutern. Inwiefern wird sichergestellt, dass die Priorisierung frei von politischem Einfluss und nach Notwendigkeit vorgenommen wird?

Zu 1.: Der Sanierungsfahrplan für das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) basiert auf dem „Konzept zur Aufstellung von Sanierungsfahrplänen und zur Einrichtung eines Energiemanagements im Land Berlin“, welches federführend von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt erstellt worden ist.

Beim Sanierungsfahrplan für das SILB handelt es sich um eine Analyse, im Wesentlichen auf Basis von Bestandsdaten der BIM, sowie um eine erste Abschätzung von Sanierungskosten und Einsparpotenzialen unter Verwendung eines einheitlichen Rechenmodells im Land Berlin. Die Priorisierung der Ergebnisse erfolgte zunächst unter Berücksichtigung von zwei Kriterien:

1. Einsparprognosen (Höhe der absoluten sowie der relativen Endenergieeinsparung/Jahr)
2. Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierungen (abgeleitet aus den o.g. Prognosen).

Diese Kriterien wurden zu gleichen Teilen gewichtet.

Zusätzlich fließen Ergebnisse aus dem Gebäudescan in die Priorisierung ein, insbesondere Kernsanierungsbedarfe und sicherheitsrelevante Aspekte, wie z. B. Standsicherheit, Brandschutz und Schadstoffbeseitigung.

Die Priorisierung erfolgt somit seitens der BIM auf objektivierbaren Kriterien und nach immobilienwirtschaftlicher Notwendigkeit.

Die Rechte des Haushaltsgesetzgebers, bei der Mittelbereitstellung durch das Land Berlin anderweitig zu priorisieren, bleibt davon unberührt.

2. Werden Objekte abseits der im Sanierungsfahrplan SILB genannten Objekte saniert? Wenn ja, welche sind das, welche Art der Sanierungen sollen dort vorgenommen werden und wie werden diese wiederum priorisiert? Wenn nein, warum nicht?

Zu 2.: Bisher werden keine Objekte abseits des Sanierungsfahrplans SILB saniert. Im Zuge der Aktualisierung des Sanierungsfahrplans wird aber geprüft, ob auch Gebäude des Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) in den Sanierungsfahrplan integriert werden sollen. Diese unterlägen dann der Systematik der Priorisierung nach den in der Antwort auf Frage 1 genannten Kriterien.

3. Nach welchen Kriterien wird die Sanierungsbedürftigkeit der im Bestand befindlichen Objekte, die abseits des oben genannten Sanierungsfahrplans saniert werden sollen, von der BIM eingestuft?

Zu 3.: Siehe hierzu Antwort zu Frage 2.

4. Der BIM Kennzahlenreport 2022 gibt an, dass Bauleistungen in Höhe von 391 Mio. Euro sowie Reparatur- und Kleinaufträge in Höhe von 63 Mio. Euro aufgewendet wurden. Welche Bauleistungen und Reparaturen wurden hier aufgeschlüsselt nach Bezirken in einer Höhe von mehr als 10.000 Euro durchgeführt?

Zu 4.: Die räumliche Lage einer Liegenschaft in einem bestimmten Bezirk ist kein Kriterium bei der Priorisierung im Sinne immobilienwirtschaftlicher Notwendigkeit. Entsprechende bezirksbezogene Daten werden bei der BIM nicht erhoben.

5. Wird das Gebäude in der John-Sieg-Str. 13 in 10365 Berlin (aktueller Mieter STUDIO BILDENDE KUNST, Kulturring in Berlin e. V.) als sanierungsbedürftig eingestuft? Wenn ja, in welchem Umfang und wann wird mit einer Sanierung gerechnet? Wenn nein, warum nicht?

Zu 5.: Das Gebäude in der John-Sieg-Str. 13 wird seitens der BIM gegenwärtig nicht als sanierungsbedürftig eingestuft. Im Mietvertrag ist geregelt, dass der Mieter für den Unterhalt des Gebäudes und der technischen Anlagen weitgehend selber zuständig ist. Ein Antrag auf Durchführung von Sanierungsmaßnahmen liegt der BIM gegenwärtig nicht vor.

6. Welche Mängel sind zu dem Objekt erfasst? Durch wen wurden sie wann gemeldet?

Zu 6.: Die gemeldeten Mängel sind in nachfolgender Aufstellung aufgeführt:

<b>Mangel</b>	<b>Datum der Meldung</b>	<b>Meldung durch</b>
defekte Deckenlampe Keller	01.07.2020	Installateur
defekte Glasscheibe	19.10.2020	Kulturring
Rauchmelder	09.11.2020	Kulturring
Heizungswartung	26.01.2021	Kulturring
Grünschnitt	05.05.2021	Kulturring
Defekte Rollläden	19.07.2021	Kulturring
Verstopfung	05.08.2021	Kulturring
Dachwartung	20.12.2021	Dachdecker
Abwasserpumpe defekt	29.03.2022	Kulturring
Heizungswartung	05.10.2022	Kulturring
Verstopfung Toiletten	k.A.	k.A.
Wasserschaden Herrentoilette	13.12.2022	Kulturring
Dachwartung	20.02.2023	Dachdecker
Defekte Rollläden	10.05.2023	Kulturring
Heizung defekt	05.12.2023	Kulturring
Dachwartung	11.01.2024	Dachdecker
Rohr im Keller defekt	01.02.2024	Kulturring

7. Ist der BIM bekannt, dass die Heizungsanlage nicht regulierbar ist?

Zu 7.: Der BIM ist bekannt, dass die Heizungsanlage in keinem guten Zustand ist. Sie wird daher gemeinsam mit dem Mieter eine geeignete Vorgehensweise für Verbesserungen besprechen. Bislang liegen der BIM jedoch keine Angebote zur Sanierung vor.

8. Was tut die BIM, um die Mängel zu beseitigen und dem Sanierungsbedarf zu begegnen?

Zu 8.: Die gemeldeten Mängel werden in Absprache mit dem Mieter durch Fachfirmen beseitigt.

9. In welchem Zustand befindet sich nach Einschätzung der BIM die Gebäudedämmung und –substanz des genannten Gebäudes?

Zu 9.: Das Gebäude ist nicht gedämmt. Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Siehe hierzu auch Antwort zu Frage 5.

Berlin, den 15. Februar 2024

In Vertretung  
Wolfgang Schyrocki  
Senatsverwaltung für Finanzen