

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 31. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. August 2024)

zum Thema:

**Sanierungsprojekt Boelckestraße, Badener Ring, Loewenhardtdamm,
Bayernring**

und **Antwort** vom 15. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. August 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19859

vom 31. Juli 2024

über Sanierungsprojekt Boelckestraße, Badener Ring, Loewenhardtdamm,
Bayernring

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Zuwendungsbescheide hat Stadt und Land für das Sanierungsprojekt Boelckestraße, Badener Ring, Loewenhardtdamm, Bayernring erhalten? Bitte an den Beispielen je einer 2-1/2-, einer 3-1/2- und einer 4-1/2-Zimmerwohnung darstellen?

Antwort zu 1:

Die SUL hat 53 Förderzusagen des Bundesamtes für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle über Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude erhalten. Diese umfassen insbesondere die Dämmung der Gebäudehülle (Außenwände, Dachflächen, Geschossdecken und Bodenflächen), Erneuerung, Ersatz oder erstmaliger Einbau von Fenstern, Außentüren und -toren sowie die Fachplanung. Die Förderung

steht unter dem Vorbehalt der Abrechnung und umfasst einen Zuschuss in Höhe von 15 % der förderfähigen Ausgaben.

Gemäß § 559a BGB gehören die bezuschussten Aufwendungen nicht zu den aufgewendeten Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB und reduzieren damit die Höhe Modernisierungsumlage. Die reduzierende Wirkung lässt sich zunächst nur pauschal beziffern:

Sollten die Kosten die Höhe erreichen, die zur betraglichen Förderhöchstgrenze führen, und die 2 €/m²-Höchstgrenze der Modernisierungsumlage für Wohnungen, die gemäß § 559 Abs. 3a aktuell weniger als 7,00 €/m² Nettokaltmiete monatlich kosten, nicht greifen, so beträgt die reduzierende Wirkung auf die Modernisierungsumlage im Falle der Geltung der Ende 2023 abgelösten Kooperationsvereinbarung 0,28 €/m² anderenfalls gemäß BGB 0,38 €/m².

Dies vorausgesetzt ist der folgenden Tabelle die durchschnittliche Entlastungswirkung auf die Durchschnittsgrößen der abgefragten Wohnungen zu entnehmen. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnflächen bei gleicher Zimmeranzahl stark schwanken. Im Bereich der 3,5-Zimmer-Wohnungen beträgt die Differenz zwischen der kleinsten und der größten Wohnung knapp 30 m².

Zimmeranzahl	Qm-Durchschnitt	Bei Umlage 6 % (KoopV alt)	bei Umlage 8% (BGB)
2,5	70,49	19,74 €	26,79 €
3,5	92,91	26,01 €	35,31 €
4,5	122,25	34,23 €	46,46 €

Neben der konkreten Wohnfläche wird das Entlastungsergebnis auch durch den Standard der Wohnung vor Modernisierung bestimmt (Beispiel Fenster). Die Modernisierungsvereinbarungen, welche die SUL anbietet, tragen dem ebenso Rechnung wie es spätere Modernisierungsabrechnungen werden.

Frage 2:

Weshalb verzichtet Stadt und Land auf eine realitätsnahe Berechnung der energetischen Modernisierung, die den Anspruch hat, einen Beitrag zur Dekarbonisierung zu leisten?

Antwort zu 2:

Die SUL hat die Möglichkeiten einer energetischen Modernisierung des Quartiers unter Berücksichtigung des Baualters der Bauteile, Vorgaben des Denkmalschutzes sowie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit betrachtet bzw. durch das beauftragte Planungsbüro betrachten lassen. Hinsichtlich der Photovoltaikanlage konnte diese u.a. nach Verhandlungen mit der zuständigen Behörde für Denkmalschutz, eingeplant werden. Ebenso konnte die Aufbringung der Fassadendämmung genehmigt werden. Auf Grund des Alters der Anlagentechnik zur Wärmeerzeugung (mehr als 10 Jahre zu Projektstart), wird keine Erneuerung im Sinne des GEGs auf 65 % innerhalb der vorgesehenen Bauzeit angestrebt. Die über die PV-Anlage betriebene

Power2Heat-Anlage wird jedoch bereits ca. 18 % der Warmwasserbereitung CO₂-neutral bereitstellen.

Frage 3:

In welchem Verhältnis steht der zu erwartende Energieeinsparungseffekt durch die Aufstockung der Fassadendämmung um gerade mal 2 cm in der Gesamtklima- und Umweltbilanz des Sanierungsprojektes zu der durch den Abriss der bereits vorhandenen Fassadendämmung verursachten Vernichtung von Ressourcen, einschließlich des darin enthaltenen Energieaufwands, angesichts dessen, dass die Produktion von Dämmstoff äußerst energieintensiv ist?

Antwort zu 3:

Das Sanierungsobjekt steht unter Denkmalschutz. Entsprechend sind alle Maßnahmen genehmigungspflichtig und Ergebnis zahlreicher Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde und damit des vorliegenden denkmalschutzrechtlichen Bescheides (Genehmigung gem. § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin).

Hinsichtlich der Maßnahmen an der Gebäudehülle ist in Bezug zu der erforderlichen Erneuerung der Fassadendämmung durch die Denkmalschutzbehörde lediglich eine Neudämmung von 6 cm genehmigt worden. Somit wurde entsprechend § 105 GEG von den Anforderungen des GEGs abgewichen.

Berlin, den 15.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen