

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 10. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. April 2025)

zum Thema:

**In welchem energetischen Zustand befinden sich die Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und welchen Aufwand betreiben die Unternehmen für den Klimaschutz?**

und **Antwort** vom 30. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Mai 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22364  
vom 10. April 2025

über In welchem energetischen Zustand befinden sich die Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und welchen Aufwand betreiben die Unternehmen für den Klimaschutz?

---

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), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) und die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) sowie die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

In welchen Energieeffizienzklassen befinden sich die Wohngebäude der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sowie der Berlinovo (bitte für die Jahre 2020 und 2024 jeweils getrennt nach Unternehmen angeben, wie viele Gebäude und Wohnungen den verschiedenen Energieeffizienzklassen jeweils zuzuordnen sind!)?

Antwort zu 1:

SuL	2020		2024	
Energieeffizienzklasse	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
A+	0	0	1	52
A	37	1.843	46	2.525
B	487	17.869	514	19.056
C	448	14.526	478	14.962
D	244	6.442	254	7.012
E	247	5.018	248	5.088
F	104	1.916	106	1.775
G	15	322	14	291
H	6	606	5	586
k.A	56	556	55	722

GESOBAU	2020		2024	
Energieeffizienzklasse	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
A	47	946	62	1.630
B	302	9.296	404	11.387
C	789	13.495	891	14.494
D	706	6.937	836	8.645
E	544	5.344	541	5.163
F	307	2.660	311	2.549
G	271	2.656	271	2.528
H	305	2.508	247	1.958

degewo	2020		2024	
Energieeffizienzklasse	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
A+	8	190	9	215
A	56	1.628	91	2.810
B	551	8.317	751	11.160
C	1.637	24.764	1.735	26.577
D	1.521	20.419	1.586	21.215
E	791	10.173	809	10.303
F	306	3.718	346	4.055
G	85	1.040	90	1.095
H	121	928	123	937

k.A	87	785	108	1.457
-----	----	-----	-----	-------

Gewobag	2020		2024	
Energieeffizienzklasse	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
A+	2	98	2	98
A	34	1.696	159	2.926
B	141	6.846	321	8.076
C	310	14.609	388	14.120
D	521	19.672	624	21.807
E	387	15.869	425	14.911
F	271	8.496	261	9.141
G	94	2.738	77	2.637
H	28	398	17	215

HOWOGE	2020		2024	
Energieeffizienzklasse	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
A und A+				2.776
B				18.353
C				32.696
D				17.042
E				4.087
F				1.696
G				231
H				308

Für die HOWOGE lagen nur Angaben zu der Anzahl der Wohnungen zum 31.12.2024 vor.

WBM	2020		2024	
Energieeffizienzklasse	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
A und A+	0	0	10	480
B	64	3.938	119	7.635
C	235	12.303	228	13.225
D	284	11.451	163	7.917
E	81	2.428	71	2.315
F	20	314	59	1.711
G	0	0	14	266
H	1	48	2	66

berlinovo	2020		2024	
Energieeffizienzklasse	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
A+				
A	2	35	9	1.358
B	28	3.606	33	4.244
C	78	8.922	80	9.814
D	55	2.987	70	3.841
E	27	2.271	38	4.061
F	20	3.309	28	4.248
G	6	648	7	664
H	2	347	2	347

Frage 2:

Wie viele Gebäude mit wie vielen Wohneinheiten im Bestand der LWU sowie der Berlinovo wurden in den Jahren seit 2020 jeweils energetisch saniert (bitte nach Unternehmen getrennt antworten!)?

Antwort zu 2:

Gesellschaft	Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
berlinovo	Anzahl Gebäude	1	1	0	3	1
	Anzahl Wohnungen	97	262	0	576	89
degewo	Anzahl Gebäude	12	9	12	0	8
	Anzahl Wohnungen	172	188	258	0	211
GESOBAU	Anzahl Gebäude	40	27	43	84	79
	Anzahl Wohnungen	151	61	671	872	396
Gewobag	Anzahl Gebäude	11	1	3	2	25
	Anzahl Wohnungen	107	26	114	137	391
HOWOGE**	Anzahl Gebäude	2	3	6	4	13
	Anzahl Wohnungen	50	140	135	290	770
STADT UND LAND	Anzahl Gebäude*					23
	Anzahl Wohnungen*					1456
WBM	Anzahl Gebäude	9	4	7	7	10
	Anzahl Wohnungen	511	479	410	347	424

\*Seit 2020 wurden 23 Gebäude der SuL mit 1.456 Wohnungen saniert. Daten zur Verteilung auf die einzelnen Jahre lagen nicht vor.

\*\*Zusätzlich wurden bei der HOWOGE 9 Gewerbeeinheiten saniert.

Frage 3:

Wie viele energetische Sanierungen befinden sich aktuell bei den LWU sowie der Berlinovo in Durchführung oder konkreter Planung und sollen bis wann abgeschlossen werden (bitte nach Unternehmen getrennt antworten!)?

Antwort zu 3:

Hierzu berichtet die SuL:

„In den nächsten fünf Jahren (2025 bis 2029) sollen für ca. 5.000 Wohnungen energetische Sanierungen abgeschlossen sein.“

Hierzu berichtet die GESOBAU:

„Bis 2031 sollen bei 123 Projekten die energetischen Sanierungen abgeschlossen sein.“

Antwort degewo:

„Bei degewo befindet sich die energetische Sanierung von 41 Gebäuden in konkreter Planung oder Umsetzung. Diese Sanierungen werden bis spätestens 2034 abgeschlossen sein. Darüber hinaus werden an zahlreichen Objekten Bauteilmaßnahmen (z.B. Dach, Fenster, Fassade) durchgeführt, die ebenfalls energetische Auswirkungen haben, beziehungsweise zu energetischen Verbesserungen führen.“

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Aktuell befinden sich bei der Gewobag 12 energetische Modernisierungsprojekte in Bau oder in der konkreten Bauvorbereitung (Leistungsphase 3-6). Der Abschluss ist projektspezifisch individuell.“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„35 Sanierungen befinden sich in der Durchführung beziehungsweise in der konkreten Planung. Davon werden jeweils ca. 10 Projekte in den Jahren 2025 bis 2027 und zwei Projekte in den Jahren 2028 und 2029 fertiggestellt“.

Hierzu berichtet die berlinovo:

„Die berlinovo plant aktuell größere energetische Sanierungsmaßnahmen in den Quartieren Falkenhagener Feld in Berlin-Spandau und in der Invalidensiedlung in Berlin-Reinickendorf mit insgesamt rund 2.800 Mieteinheiten. Diese Maßnahmen werden sich aufgrund der Größenordnung und der Komplexität (z.B. Denkmalschutz in der Invalidensiedlung) voraussichtlich über die nächsten 5 bis 8 Jahre erstrecken. Weiterhin ist geplant, mehrere Apartmentgebäude mit insgesamt rund 800 Mieteinheiten innerhalb der nächsten 5 Jahre energetisch zu sanieren.“

Frage 4:

Inwiefern wirken sich aus Sicht der LWU die mit der Kooperationsvereinbarung (KoopV) 2024 veränderten Konditionen für die Umlage von Modernisierungskosten (max. 2 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren) ggü. den Bedingungen der KoopV 2017 auf die Modernisierungstätigkeit aus?

Antwort zu 4:

Gemäß Kooperationsvereinbarung dürfen die Wohnungsbaugesellschaften aktuell 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Miete umlegen. Dabei ist die Nettokaltmiete auf einen Betrag zu begrenzen, der die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 %

übersteigt. Für die LWU ist das grundsätzlich ein Hemmnis in Bezug auf die wirtschaftliche Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen. Als weitere Schwierigkeit zeigt sich, dass die LWU Modernisierungsvorhaben zumeist zu 100 % fremdfinanzieren. Hierzu müssen ausreichende Beleihungsräume bestehen, welche nur durch regelmäßige Ertragswertsteigerungen über Mietanpassungen des Bestandes erlangt werden können. Es ist nicht auszuschließen, dass bei projektspezifischen Einzelfällen Maßnahmen zeitlich gestreckt, beziehungsweise teilweise umgeplant werden mussten/ müssen. Hinzukommend haben sich parallel die Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten und in der Bauindustrie entwickelt, so dass sich durch den Vergleich der Konditionen der beiden Kooperationsvereinbarungen 2017 und 2024 keine belastbaren Erkenntnisse herleiten lassen.

Dennoch haben aus Sicht der LWU die veränderten Konditionen zur Umlage von Modernisierungskosten in der Kooperationsvereinbarung 2024 grundsätzlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Umfang der geplanten Modernisierungstätigkeit. Unabhängig von der reduzierten Umlagegrenze liegt der Fokus der LWU im Kern weiterhin auf der Erreichung der Klimaneutralität ihrer Wohnungsbestände bis 2045.

Frage 5:

Inwiefern wurde bei den unter 2. genannten energetischen Sanierungen Warmmietenneutralität angestrebt und erreicht (bitte nach Unternehmen getrennt antworten!)?

Antwort zu 5:

Das Ziel der Warmmietenneutralität ist nachvollziehbar und wird grundsätzlich von den LWU und der berlinovo angestrebt, lässt sich in der Praxis jedoch faktisch nicht erreichen. Bei den energetischen Sanierungen ist die Warmmietenneutralität schwer planbar und kann daher nicht gezielt verfolgt werden. Bei jedem Bauvorhaben mit energetischer Sanierung der LWU wird grundsätzlich die Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft, welche sich dann indirekt auf die Modernisierungsumlage und auf die Warmmiete auswirkt.

Umlagefähige Kosten werden gemäß den rechtlichen Vorgaben auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Durch die Regelungen der Kooperationsvereinbarung und des WoVG werden die individuellen Ausgangsmieten und die finanzielle Leistbarkeit (Härtefallprüfung) der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt, was sich wiederum positiv auf die Warmmietenneutralität auswirkt.

Berücksichtigt werden muss zudem, dass Einsparungen auch in Abhängigkeit des jeweiligen Nutzendenverhaltens stehen und daher nicht pauschal von einer energetischen Zustandsverbesserung des Gebäudes abgeleitet werden können.

Frage 6:

Wie hoch waren die Investitionen für energetische Sanierungen des Wohnungsbestandes der LWU sowie der Berlinovo jeweils in den letzten fünf Jahren und wie sollen diese sich jeweils in den Jahren bis 2033 entwickeln? (Bitte nach Unternehmen getrennt antworten!)

Antwort zu 6:

Gesellschaft/Jahr	2020-2024	2025-2030	2031-2033	Gesamt
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
berlinovo	51,1	112,7	61,6	225,4
degewo	192,2	431,8	217,5	841,5
GESOBAU	136,4	400,0	200,0	736,4
Gewobag	265,0	811,9	359,2	1.436,1
HOWOGE	93,0	240,0	120,0	453,0
SuL	19,0	263,6	103,1	385,7
WBM	96,1	100,5	54,7	251,3

Hierzu berichtet die GESOBAU:

„In den Jahren 2025 bis 2033 sind bei der GESOBAU Investitionen im Rahmen der Klimastrategie von insgesamt knapp 0,6 Mrd. € geplant.“ Diese Gesamtsumme wurde in der tabellarischen Übersicht auf die relevanten Jahre gleichmäßig verteilt.“

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Eine differenzierte Auswertung für den energetischen Anteil ist nicht möglich. Insgesamt wurden/ werden die aktivierungsfähigen Bestandsinvestitionen (Vollsanierung mit anteiligen energetischen Sanierungsmaßnahmen) getätigt und sind gemäß der Wirtschaftsplanung bis 2033 geplant.“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„In den Jahren 2025 bis 2033 sind Investitionen in energetische Sanierungen in Höhe von ca. 40 Mio. € /Jahr geplant.“

Frage 7:

Wie viel Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter pro Jahr emittierte der Wohnungsbestand der LWU sowie der Berlinovo in 2020 und 2024 und wie viel soll im Jahr 2033 emittiert werden (bitte für den Gesamtbestand und nach Unternehmen getrennt antworten)?

Antwort zu 7:

Jahr	Kg/C02/Qm	Kg/C02/Qm	Kg/C02/Qm
	2020	2024	2033
berlinovo	23,3	19,8	10,5
degewo	20,4	20,7	< 12,8
GESOBAU	27,9	26,4	14,5
Gewobag	27,3	25,5	<19,8
HOWOGE	17,2	15,5	<11,6
STADT UND LAND	17,9	13,4	
WBM	15,9	10,2	8,8

Frage 8:

Welchen Anteil für die Erreichung der Klimaziele der LWU sowie der Berlinovo spielen jeweils

- a. die Senkung des Primärenergiebedarfs,
- b. die Änderung des Energieträgers,
- c. etwaige sonstige Maßnahmen und welche sind das jeweils?

Antwort zu 8 a und b:

Im Rahmen der Klimaschutzstrategien der LWU werden die Emissionsminderungspotenziale der energetischen Sanierung, innovativer Anlagentechnik und Änderungen der Energieträger betrachtet. Die bei weitem höchste CO<sup>2</sup>-Minderung ist über die Erhöhung des Anteils grüner Energieträger zu erreichen.

Durch die energetische Verbesserung der Gebäude der LWU und den damit verbundenen Minderbedarf an Energie sinken die CO<sup>2</sup>-Emissionen. Auch nimmt die Progression der Betriebskosten ab. Die LWU und die Berlinovo favorisieren bei der Energieversorgung die Fernwärme, die bis 2045 CO<sup>2</sup>-frei sein soll. Ist ein Anschluss an die Fernwärme nicht möglich, werden vorhandene Heizungen gegebenenfalls durch Wärmepumpen oder alternative fossilfreie Anlagen ersetzt.

Antwort zu 8 c :

Prinzipiell sind im Objekt bei Bedarf folgende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele geeignet:

- Umstellung des Heizungsträgers
- Dämmung der Fassade
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Kellerdeckendämmung
- Austausch der Fenster
- Heizungsoptimierung

In der öffentlichen Debatte gewinnt zudem der Holzbau zunehmend an Bedeutung. Mit dem neuen Schumacher Quartier auf dem ehemaligen Flughafen Berlin-Tegel soll das weltweit größte Holzbauquartier mit über 5.000 Wohnungen entstehen. Als Modellprojekt für das klimaneutrale Stadtquartier der Zukunft können Fortschritte in Forschung, Digitalisierung und Ressourcenkreisläufen initiiert und wichtige Kenntnisse für das Bauen mit Holz im Geschosswohnungsbau gesammelt werden.

Ebenso kommt den 24 neuen Stadtquartieren eine wichtige Funktion in Bezug auf die Integration dynamischer Zukunftsaufgaben in die konkreten Planungen zu. Klimabelange werden frühzeitig in die Planungsabläufe integriert und dadurch Klimafolgekosten minimiert.

Frage 9:

Inwiefern wird sich der Abschluss der kommunalen Wärmeplanung (voraussichtlich im Jahr 2026) auf Umfang und Intensität der energetischen Gebäudesanierungen bei den LWU auswirken (bitte nach Unternehmen getrennt antworten!)?

Antwort zu 9 :

Für das Land Berlin wird ein Wärmeplan gemäß § 4 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 Wärmeplanungsgesetz (WPG) spätestens bis zum Ablauf des 30. Juni 2026 beschlossen. Bisher wurde eine verkürzte Wärmeplanung im Sinne des § 14 Absatz 4 WPG zur Identifizierung von Gebieten durchgeführt, in denen auch in Zukunft der Anschluss an ein Fernwärmenetz unwahrscheinlich sein wird. Der Entwurf eines gesamtstädtischen Wärmeplans im Sinne des § 23 WPG wird derzeit erarbeitet. Mit dem Beteiligungsverfahren gemäß § 7 WPG soll im dritten Quartal 2025 begonnen werden. Da der Inhalt der Wärmeplanung noch nicht feststeht, kann derzeit auch nicht eingeschätzt werden, inwiefern sich der Abschluss der Wärmeplanung auf Umfang und Intensität der energetischen Gebäudesanierungen bei den LWU auswirken wird.

Berlin, den 30.04.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen