

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 14. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Mai 2025)

zum Thema:

Kostengünstig modernisieren durch serielles Sanieren durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen?

und **Antwort** vom 30. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Juni 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22575

vom 14. Mai 2025

über Kostengünstig modernisieren durch seriell Sanieren durch die Landeseigenen
Wohnungsunternehmen?

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 (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben bzw. sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) haben sich vorgenommen, ihren Bestand energetisch zu modernisieren. Insbesondere sollen Gebäude mit den Energieklassen F bis H angefasst werden. Hierfür werden vergleichsweise hohen Kostenschätzungen seitens der LWU angefertigt.

Durch serielle Sanierung (vgl. energiesprung.de) könnten energetische Modernisierungen weitgehend warmmietenneutral umgesetzt werden, wenn genügend große Vorhaben beauftragt werden.

Frage 1:

Welche Maßnahmen einer seriellen Sanierung haben die LWU bisher umgesetzt (bitte nach Unternehmen und Adresse differenzieren)?

Antwort zu 1:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„degewo beschäftigt sich seit über zwei Jahren intensiv mit der seriellen Sanierung und kann die theoretische Annahme, wonach serielle Sanierungen warmmietenneutral umgesetzt werden können, nicht belegen. Die Konzeptplanung der seriellen Sanierung einiger konkreter degewo Bestandsgebäude hat die Grenzen dieses Sanierungsvorgehens gezeigt.

So eignen sich nur bestimmte Gebäudebestandskonstellationen ideal für eine serielle Sanierung. Voraussetzung sind eine möglichst einfache Gebäudekubatur sowie Umgrenzungsflächen, welche die Kranstellung direkt am Gebäude ermöglichen. Um diese zu erreichen, müssen entsprechende Transportwege im Quartier vorhanden sein.

Die vorgefertigten Außenwandkonstruktionen der seriellen Sanierung haben erhebliche Tiefenmaße, erfordern zusätzliche, nicht unerhebliche statische Konstruktionen an der Außenfassade sowie als transportfähiges Element einen zusätzlichen statischen Eigenaufbau.

Zusätzlich verlangen serielle Sanierungen mit maximaler Förderung einen sehr hohen energetischen Standard, der wesentlich höher liegt, als er in den Prämissen der degewo Klimastrategie und der degewo Sanierungsstrategie festgelegt ist. Die Kosten für diesen hohen energetischen Standard kann degewo nicht bestandsweit bei Sanierungen aufwenden.

Die serielle Sanierung ist damit entgegen den theoretischen Annahmen sehr teuer, selbst mit Förderung.

Aufgrund der vielen begleitenden baulichen und logistischen Aufwendungen für die serielle Sanierung überwiegen für degewo aktuell noch die wirtschaftlichen Nachteile. Bisher wurde bei degewo daher keine serielle Sanierung umgesetzt.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Eine serielle Sanierung nach den Kriterien von energiesprong.de wurde bisher nicht durchgeführt. In mehreren Gesprächen mit [energiesprong](http://energiesprong.de) und bei Besuchen von Informationsveranstaltungen musste im Ergebnis festgestellt werden, dass die angebotenen seriellen Sanierungssysteme für die GESOBAU kostenintensiver sind als die bislang durch die GESOBAU vorgenommenen „klassischen“ Modernisierungsarbeiten. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass die angebotenen seriellen Systeme bislang keine Strang-, Bad-, Treppenhaus, Wohnungs- und Kellersanierungen umfassen, die in der Regel immer Bestandteil der Modernisierungsprojekte der GESOBAU sind. Somit müsste neben der seriellen Hüllensanierung parallel ein 2. Projekt für die Gebäudeinnensanierungen (Strang, TRH, Wohnungen, Keller) durchgeführt werden, was in Summe zu höheren Gesamtkosten führt.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag hat bisher keine serielle Sanierung umgesetzt. In drei Vorhaben wurden bzw. werden Dachgeschossaufbauten als serielle Dachgeschossaufstockung mit Halbfertigteilen umgesetzt.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE hat in einem Pilotprojekt die Gebäude Zerbster Str. 80-84, 12627 Berlin nach dem Energiesprongprinzip mit dem Einsatz seriell vorgefertigter Bauteile saniert.“

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Bisher wurden keine seriellen Sanierungen durchgeführt.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Die WBM hat bislang keine serielle Sanierung durchgeführt.“

Frage 2:

Welche Maßnahmen einer seriellen Sanierung haben die LWU bisher geplant (bitte nach Unternehmen, Adresse und geplanter Beginn bzw Ende der Maßnahme einzeln auflisten)

Antwort zu 2:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Bei degewo wurden an Bestandsgebäuden bisher Voruntersuchungen und Machbarkeitsstudien geprüft. Konkrete Ausführungen sind bislang noch nicht geplant.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Serielle Sanierungen sind derzeit nicht geplant.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Derzeit befinden sich keine Vorhaben in konkreten Planungsphasen. Aktuell untersucht die Gewobag potenzielle Bestände im Rahmen von Machbarkeitsstudien.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine weiteren seriellen Sanierungen geplant.“

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Aktuell sind keine seriellen Sanierungen geplant.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„2024 hat die WBM eine Analyse des Bestandes durchführen lassen und die Gebäude auf Eignung für eine serielle Sanierung geprüft. Dabei ist im Ergebnis herausgekommen, dass nur ein sehr kleiner Teil der Bestände dafür geeignet sind. Viele Gebäude liegen zu innerstädtisch mit wenig Platz für die Baustelleneinrichtung oder sind wegen ihrer baulichen Eigenarten (bspw. Denkmalschutz) nicht geeignet. Aus diesem Grund sind keine seriellen Sanierungen vorgesehen.“

Frage 3:

Nach bisherigen Erfahrungen sind insbesondere Gebäude der 50er und 60er Jahre bis zu fünf Geschossen besonders geeignet für seriell Sanieren. Wie viele dieser Gebäude haben die einzelnen LWU in ihrem Bestand (bitte nach Unternehmen und Bezirken auflisten)?

Antwort zu 3:

Die Antworten der LWU werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Bezirk/LWU	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Charlottenburg-Wilmersdorf	14	5	132		1	
Friedrichshain-Kreuzberg			8			50
Lichtenberg				725	1	
Marzahn-Hellersdorf	5	4			1	
Mitte	15	16	6	2		6
Neukölln	51		30		41	
Pankow	6	124	67	75		
Reinickendorf	21	3	84	26		
Spandau	37		167			
Steglitz-Zehlendorf	25		8	2	21	
Tempelhof-Schöneberg	84		26	23	61	
Treptow-Köpenick	161		1	8	114	
Gesamt	419	152	529	861	240	56

Die degewo teilt dazu folgendes mit:

„Allein das Baujahr lässt keine Rückschlüsse darauf zu, ob ein Gebäude für eine serielle Sanierung geeignet ist. Wie bereits in der Vorbemerkung dargelegt, sind weitere Faktoren ausschlaggebend.“

Frage 4:

Inwiefern sind im Rahmen des Seriellen Sanierens für diese Baujahrgänge auch Aufstockungen mit geplant oder könnten mit geplant werden? Wie viele Wohneinheiten wurden als Potential von den LWU jeweils benannt (bitte einzeln nach LWU, Bezirk und Anzahl Gebäude/Wohneinheiten auflisten)?

Antwort zu 4:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Aufstockungen könnten im Rahmen einer seriellen Sanierung mit eingeplant werden. Da dies unter anderem fundierte Bestandsanalysen für jedes Gebäude erfordert, kann ein mögliches Potenzial nicht benannt werden.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„In den nächsten fünf Jahren werden im Bezirk Mitte acht und im Bezirk Pankow zwei Wohnhausgruppen der 50er und 60er Jahre aufgestockt (‘klassische’ Sanierungen, keine seriellen Sanierungen).“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Auf Aufstockungen verzichtet die Gewobag derzeit aufgrund der meist unzureichenden statischen Eignung sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zuge von neu geplanten Projekten in dieser Baualtersklasse.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„2024 wurde eine erweiterte Potentialanalyse für Aufstockungen durchgeführt. Betrachtung fanden 4 bis 6-geschossige Gebäude im Errichtungszeitraum 1910-2000 mit Fokus auf einen potenziellen Instandhaltungsstau, einem energetischen Optimierungspotenzial sowie eine städtebauliche Bewertung nach Landesbauordnung (Genehmigungsfähigkeit).

Bei den 1910-2000 errichteten Gebäuden wurde entsprechend einer vertieften wirtschaftlichen und technischen Betrachtung nur ein Objekt mit Potenzial zur Aufstockung (198 Wohneinheiten) identifiziert. Da sich der Gebäudebestand überwiegend in baulich und energetisch gutem Zustand befinden, werden Aufstockungen ab ca. 2030 für wirtschaftlich und nachhaltig sinnvoll bewertet. Zum jetzigen Zeitpunkt setzt die wirtschaftliche Umsetzung weiterer Projekte neue Förderwege voraus.“

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Seriell gefertigte Dachgeschossaufstockungen werden durch die STADT UND LAND aktuell nicht durchgeführt. Bei einem Gebäude in Tempelhof-Schöneberg wurde eine DG-Aufstockung bereits durchgeführt und eine weitere ist in Neukölln geplant.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„2019 haben wir unser Aufstockungspotenzial auf unseren Plattenbauten untersuchen lassen. Unabhängig von seriellen Sanierungen, aber im Zusammenhang mit Modernisierungs/ Instandsetzungs-Zyklen wurde dabei ein Potenzial für knapp 350 WE ermittelt (keine konkrete terminliche Einordnung). Diese verteilen sich wie folgt: Friedrichshain-Kreuzberg ca. 200 WE, Mitte ca. 140 WE“

Frage 5:

Nach Einschätzung der LWU, in welchem Umfang könnten künftig Vorhaben der seriellen Sanierung durch die einzelnen LWU durchgeführt werden?

Antwort zu 5:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Wie in der Antwort zu Frage 1 dargelegt, kann ein Umfang von degewo nicht benannt werden.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„GESOBAU wird die Entwicklung der seriellen Sanierungssysteme weiter verfolgen. Aufgrund der Antwort zu Frage 1 aufgeführten Hemmnisse/Einschränkungen sind derzeit keine seriellen Sanierungen geplant.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag führt aktuell Machbarkeitsstudien zum seriellen Sanieren durch. Im Austausch mit adäquaten Anbietenden eruiert die Gewobag die Möglichkeiten für den Bestand insbesondere auch unter wirtschaftlichen Aspekten.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Aufgrund der im Modellprojekt Zerbster Straße 80-84 evaluierten Ergebnisse werden zum jetzigen Zeitpunkt die Kosten für künftige Vorhaben der seriellen Sanierung aktuell als zu hoch eingeschätzt. Die Wirtschaftlichkeit dieser Vorhaben ist Stand heute nur durch hohe Zuschüsse und sehr günstige Fremdkapitalfinanzierung erreichbar. Darüber hinaus musste im Modellprojektes Zerbster Str. 80-84 festgestellt werden, dass die erwartete Zeitersparnis mit 14 Monaten Planungszeit und 15 Monaten Bauzeit bisher nicht erkennbar und aktuell einer konservativen Sanierung entspricht. Die Nachhaltigkeit ist in der Praxis zu belegen, da die Energiesprong-Methode auf den NetZero-Standard fokussiert. Dafür müssen bestehende funktionierende Bauteile (Fenster, Balkone, Außentüren, ...) ersetzt werden. Zudem wird der NetZero-Standard nur erreicht, wenn für den Betrieb zusätzlich notwendiger Netzstrom aus erneuerbaren Energien genutzt wird.“

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Der Umfang wird aktuell ermittelt. Es finden aktuell Marktsondierungen statt und gleichzeitig wird eine externe Studie zu dem Thema begleitet.“

Die WBM verweist hierzu auf die Beantwortung der Frage 2.

Frage 6:

Sehen die LWU eine Chance, durch Ausschreibung größerer Maßnahmen einen Kostendegressionseffekt zu nutzen?

Antwort zu 6:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„degewo sieht die Chance auf einen Kostendegressionseffekt aktuell nicht.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Es liegen Erfahrungen mit großen Vergabepaketen vor. Augenscheinlich gleichwertige Gebäude erwiesen sich als sehr unterschiedlich im Schädigungsgrad. Die hausindividuellen Planungen und Sanierungen bestätigten die theoretischen Kostenvorteile nicht.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Nach aktuellem Erkenntnisstand zeichnen sich Skaleneffekte bei der Vergabe von größeren Maßnahmen/ Chargen ab. Die Abnahme von Kleinstmengen seriell gefertigter Bauteile ist i.d.R. nicht wirtschaftlich.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Grundsätzlich besteht immer die Möglichkeit, dass durch Ausschreibung größerer Maßnahmen ein Kostendegressionseffekt erreichbar ist. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch bei vermeintlich baugleichen Bestandsgebäuden (z.B. WBS 70) immer eine fundierte Grundlagenermittlung des einzelnen Bestandsgebäudes herzustellen ist und etwaig spezifisch daraus entstehende Mehrkosten für jedes Projekt zu berücksichtigen sind.“

Die SUL teilt dazu Folgendes mit:

„Zur seriellen Sanierung eignen sich vor allem große Baumaßnahmen, daher wird es Kostendegressionseffekte geben.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Diese Möglichkeit besteht durchaus und wird die WBM auch im Rahmen ihrer konventionellen Sanierungen nutzen.“

Frage 7:

Ist geplant, dass einzelne LWU vielleicht gemeinsam bauartgleiche Siedlungsteile ausschreiben wollen?

Antwort zu 7:

Derzeit sind bei den LWU keine gemeinsamen Ausschreibungen für Sanierungsvorhaben geplant.

Berlin, den 30.05.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen