

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 11. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. September 2025)

zum Thema:

Wie geht es voran mit der seriellen Sanierung? I

und **Antwort** vom 30. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. Oktober 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)

über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23846

vom 11. September 2025

über Wie geht es voran mit der seriellen Sanierung? I

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher zu den Fragen 1, 3 und 4 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 die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen bzw. werden wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Das Berliner Energie- und Klimaprogramm 2030 (BEK 2030) für die Umsetzungsphase 2022-2026 benennt die Sanierungsrate als Schlüsselfaktor für einen klimaneutralen Gebäudebestand: Die durchschnittliche jährliche Sanierungsrate müsse bis zum Jahr 2030 bei 3,3 % liegen. Bereits am Ende des Umsetzungszeitraums im Jahr 2026 müsse der Wert bei 2,5 % liegen. Als ein Instrument zur Steigerung der Sanierungsrate führt das BEK 2030 u.a. mit Maßnahme G-14 das Serielle Sanieren an, also die Verwendung industriell vorgefertigter Elemente auf Basis digitalisierter standardisierter Prozesse.

Im Einzelnen sind im Rahmen der Maßnahme G-14 a) Pilotprojekte bei den Landeswohnungsunternehmen, b) Serielles Sanieren als Baustein in den energetischen Quartierskonzepten und c) Serielles Sanieren in den Klimaschutzvereinbarungen vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund bitte ich um Beantwortung folgender Fragen:

Frage 1:

Welche Pilotprojekte der seriellen Sanierung gibt es bei welchen Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU)? Bitte nach LWU und Bezirk sowie mit Angabe der jeweils sanierten Wohneinheiten auflisten.

Antwort zu 1:

Die degewo, SUL und WBM teilen mit, dass sie bislang keine Pilotprojekte zur seriellen Sanierung umgesetzt haben.

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Eine serielle Sanierung nach den Kriterien von energiesprong.de wurde bisher nicht durchgeführt. In mehreren Gesprächen mit Energiesprong 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 zweites Projekt für die Gebäudeinnensanierungen (Strang, TRH, Wohnungen, Keller) durchgeführt werden, was in Summe zu höheren Gesamtkosten führt.“

Die Gewobag teilt 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 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 Zerbster Straße 80-84 mit insgesamt 30 Wohneinheiten befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.“

Frage 2:

Welche erfolgreichen Projekte der seriellen Sanierung sind dem Senat in anderen Bundesländern bekannt?

Antwort zu 2:

Der Senat erfasst nicht systematisch Projekte der seriellen Sanierung in anderen Bundesländern. Überwiegend fördert der Bund Projekte im Bereich der seriellen Sanierung, bspw. durch die Einbindung der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena).

Frage 3:

Welches Ergebnis hat die Prüfung der LWU hinsichtlich der Anwendbarkeit der seriellen Sanierung in ihren Gebäudeportfolien erbracht?

Antwort zu 3:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Die Konzeptplanung für einige konkrete Bestandsgebäude hat gezeigt, dass sich nur bestimmte Gebäudebestandskonstellationen ideal für eine serielle Sanierung eignen. Voraussetzung sind eine möglichst einfache Gebäudekubatur sowie Umgrenzungsflächen, welche die Kranstellung direkt am Gebäude ermöglichen. Um diese zu erreichen, müssen außerdem entsprechende Transportwege im Quartier vorhanden sein. Die vorgefertigten Außenwandkonstruktionen der seriellen Sanierung haben erhebliche Tiefenmaße und erfordern zusätzliche, nicht unerhebliche statische Konstruktionen an der Außenfassade sowie als transportfähiges Element einen (zusätzlichen) statischen Eigenaufbau. In durchgeführten Voruntersuchungen hat sich die serielle Sanierung deshalb bislang nicht als wirtschaftlichste Variante herausgestellt und findet daher noch keine Anwendung.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Siehe Antwort Frage 1“.

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

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

Die HOWOGE teilt 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 Folgendes mit:

„Es wurde die Umsetzung einer seriellen Sanierung anhand eines konkreten Gebäudes geprüft. Der Endbericht liegt noch nicht vor, es lässt sich aber schon jetzt sagen, dass die Baukosten über denen einer konventionellen Sanierung liegen. Ein wirtschaftliches Projekt lässt sich, ggf. auch nicht mit Inanspruchnahme von Förderungen herstellen, dies wird noch überprüft. Grund dafür ist, dass die Baukosten auch aufgrund eines zu hohen Energiestandards sehr hoch sind.“

Unseres Erachtens sollten Sanierungsmaßnahmen auf die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung ausgerichtet sein und an der Gebäudehülle nur das Notwendigste gemacht werden, um die Funktionalität einer CO₂ neutralen Energieversorgung sicherzustellen. So kann auch der Einsatz von grauer Energie der Bauteile an der Gebäudehülle minimiert werden.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

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

Frage 4:

Wie viel Prozent der jeweiligen LWU-Bestände sind für eine serielle Sanierung geeignet?

Antwort zu 4:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Im Rahmen einer Sanierungsaufgabe kann für einen konkreten Gebäudebestand anhand mehrerer Faktoren (s. Antwort Frage 3) untersucht werden, ob dieser für eine serielle Sanierung geeignet ist. Eine pauschale prozentuale Aussage über den gesamten Wohnungsbestand ist nicht möglich und wäre auch nicht belastbar.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Für die serielle Sanierung eignen sich grundsätzlich die Gebäude der 50er und 60er Jahre. Jedoch weist unser Bestand sehr unterschiedliche Gebäude und energetische Sanierungsbedarfe in dieser Gebäudeklasse auf. Ob ein Gebäude tatsächlich für eine serielle Sanierung geeignet ist, kann erst im Rahmen der konkreten Planungen und Bestandsanalysen im Vorfeld der Sanierungsarbeiten ermittelt werden. Die Gebäude, die nach aktueller Einschätzung in der o. g. Gebäudeklasse einen energetischen Sanierungsbedarf aufweisen und damit grundsätzlich für eine serielle Sanierung in Frage kommen stellen rund 5 % des aktuellen Wohnungsbestandes der GESOBAU dar.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

Siehe Antwort zu Frage 3.

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Die DDR-Plattenbauserien sind aufgrund der seriellen Bauweise grundsätzlich geeignet für serielle Sanierungen. Im Bestand der HOWOGE betrifft dies rd. 17% des Gesamtgebäudebestandes bzw. rd. 860 Gebäude (wobei bei der HOWOGE ein Hausaufgang als Gebäude definiert wird). Jedoch befinden sich diese im Wesentlichen in einem sanierten und/ oder teilsaniertem Zustand.

In den Ankaufbeständen (u. a. West-Berliner Wohnungsbau in Modulbauweise) hindern heterogene Gebäudetypen, Denkmalschutz- oder ensemblespezifische

Vorgaben und variierende Gebäudezustände vor Ort eine effiziente Umsetzung von seriellen Sanierungen.“

Die SUL teilt Folgendes mit:

„Bisher gibt es keine vollständige Potenzial-Erfassung der Bestände der STADT UND LAND hin-sichtlich serieller Sanierung. Unabhängig von der obigen Ausführung ist geplant, den Gesamtbestand auf geeignete Gebäude für serielle Sanierung zu überprüfen.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Siehe Antwort zu Frage 3.“

Frage 5:

In welchen Bezirken wurde die serielle Sanierung als Leistungsbaustein im Rahmen von energetischen Sanierungskonzepten verankert?

Frage 6:

Welche Modellprojekte mit serieller Sanierung wurden im Rahmen energetischer Quartierskonzepte initiiert?

Antwort zu 5 und 6:

Es wird auf die Antworten zur Schriftlichen Anfrage 19/18229 verwiesen.

Frage 7:

Hat die Einbringung der seriellen Sanierung seitens der Servicestelle Energetische Quartiersentwicklung als Thema innerhalb des runden Tisches zur energetischen Gebäudesanierung Bedarf für einen Praxisleitfaden oder eine Arbeitshilfe gezeigt?

Frage 8:

Wenn ja, wann liegt dieser Praxisleitfaden/die Arbeitshilfe vor?

Antwort zu 7 und 8:

Der Runde Tisch „Energetische Sanierung in Gebäude und Quartier“ wird von der Servicestelle energetische Quartiersentwicklung innerhalb eines Auftrags der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt aus Mitteln des BEK 2030 organisiert und umgesetzt. Bis dato wurde im Rahmen des Runden Tisches keine Sitzung mit einem Themenschwerpunkt zur seriellen Sanierung durchgeführt. Insofern hat sich in diesem Rahmen kein Bedarf an einem Praxisleitfaden oder einer Arbeitshilfe herauskristallisiert. Die Auswahl von Themenschwerpunkten, die im Runden Tisch bearbeitet werden, erfolgt unter Berücksichtigung von Themenwünschen aus dem Teilnehmenden Kreis. Ein wichtiger Faktor ist hierbei ein hoher Praxisbezug, da der kollegiale Erfahrungsaustausch im Fokus steht.

Frage 9:

Welche Klimaschutzvereinbarungen mit landeseigenen und privaten Wohnungsunternehmen hat der Senat bisher geschlossen, in denen die serielle Sanierung verankert ist? Welche Rolle wird serielle Sanierung beim „Klimapakt“ des Senates spielen?

Antwort zu 9:

Maßnahmen im Gebäudebestand zur energetischen Sanierung, zur Modernisierung, zur Energieeinsparung und effizienten Nutzung von Energie sowie zur Reduktion von CO²-Emissionen lassen sich auf vielfältige Weise umsetzen. Serielle Sanierungen mit standardisierten, industriellen Vorfertigungen und systematischen Serienverfahren, u.a. nach dem Energiesprung-Prinzip, sind hierbei eine der Möglichkeiten. Zum Abschluss der bisherigen Klimaschutzvereinbarung mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., die konkretisiert wurde durch Einzelvereinbarungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, war das Sanierungsprinzip der seriellen Sanierung erst im Entstehen und fand daher keine explizite begriffliche Verankerung. Die serielle Sanierung kann dabei im Rahmen des Klimapakts ein Schritt zur Erreichung der Klimaziele Berlins sein. Durch die Kombination von Effizienzsteigerungen, Kostensenkungen und der Nutzung nachhaltiger Materialien wird angestrebt, die CO²-Emissionen signifikant zu reduzieren und gleichzeitig die Wohnqualität zu verbessern.

Frage 10:

Welche Rolle spielt die serielle Sanierung bei der Umsetzung der "Vorbildfunktion der öffentlichen Hand"?

Antwort zu 10:

Die serielle Sanierung kann eine schnelle und effiziente Modernisierung des Gebäudebestands ermöglichen und damit einen Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit leisten. Hierbei kann auch die öffentliche Hand im Rahmen der Vorbildfunktion eine zentrale Rolle bei der Umsetzung einnehmen und Impulse für den Gebäudesektor setzen.

Frage 11:

Welche Rolle spielt die serielle Sanierung im Rahmen der räumlichen Wärmeplanung (Maßnahme G-2 des BEK, Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026), insbesondere hinsichtlich der "Potentialanalysen zur Senkung des Wärmebedarfs durch die Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz"?

Antwort zu 11:

Die Potentialanalysen gemäß § 16 Wärmeplanungsgesetz werden im Zuge der gesamt-städtischen Wärmeplanung erarbeitet. Der Wärmeplan soll im ersten Halbjahr 2026 beschlossen werden. Hierbei schätzt die planungsverantwortliche Stelle neben den im beplanten Gebiet vorhandenen Potenzialen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien und zur Nutzung von unvermeidbarer Abwärme auch die Potenziale zur Energieeinsparung durch Wärmebedarfsreduktion in Gebäuden ab.

Serielle Sanierung ist eine Möglichkeit, Energieeinsparungen im Gebäudebereich umzusetzen. Unter anderem aufgrund mangelnder Daten wird der Beitrag serieller Sanierungen am Energieeinsparpotenzial im Zuge der aktuellen Wärmeplanung nicht beziffert.

Berlin, den 30.09.2025

In Vertretung

Machulik

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen