



INVEST – Fallstudie Berlin

Berliner Miet- und Sanierungsproblematik

- Berlin will bis 2045 seine CO₂-Emissionen um 95% gegenüber 1990 senken.
- Gebäudebereich für 44% der CO₂-Emissionen der Stadt verantwortlich. Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Energie- und Wärmeverbräuche in Gebäuden notwendig.
- Große Investitionssummen für weitreichende Sanierungen benötigt. Diese führen i. d. R. zur Umlage der Sanierungskosten auf Mietende und zu steigenden Bestandsmieten
- In Berlin steigen Angebotsmieten konstant. Im Jahr 2023 Anstieg der Angebotsmieten um 18,3%.
- 84% der Berliner Wohnungen sind Mietwohnungen.
- 33% der Berliner Bevölkerung verfügt über ein Nettoeinkommen von unter 900 bis 2000 Euro monatlich.
- Steigende Angebotsmieten, hohe Investitionskosten für Sanierungen, ein großer Sanierungsbedarf und niedrige Einkommen sorgen für verschärfte soziale Lage

Wie kann energetische Sanierung für Eigentümer:innen attraktiv sein, ohne Haushalte mit geringem Einkommen zusätzlich zu belasten?

Rollbergsiedlung

- 5.590 Tsd.
- Transferleistungen: 37,6 %
- 6,59 €/m²
- Fernwärme
- Alter 1990: 100%
- STADT UND LAND
- 30 Wohnungen/ Gebäude
- 66,81 m²/ Wohnung
- EH70: 1.008.166 €/ Haus

Spandauer Neustadt

- 10.404 Tsd.
- Transferleistungen: 31,9 %
- 6,00 €/m²
- Gas und Öl
- Alter 1990: 74%
- Private Vermieter:innen
- 13 Wohnungen/ Gebäude
- 50 m²/ Wohnung
- EH70: 227.711 €/ Haus

Runde Tische

RT: Kennenlernen Rollberg - Neustadt

- > Kennenlernen der Quartiere, Akteur*innen, der Quartiere, der baulichen Ausgangssituation und der Sanierungsbedarfe
- > Mit dabei: Eigentümer*innen, Mieter*innen, Quartiersmanagement, Vertreter*innen der Bezirke & des Senats, Weitere (z.B. soziale Träger)

RT: Rollberg – Sanierung & Finanzierung

Objektförderung:

- Die energetische Sanierung ohne Förderungen nicht möglich
- Vereinfachung der Mittelvergabe essenziell
- Kombination von schrittweise durchgeführten Einzelmaßnahmen
- Förderung gesetzlicher Mindeststandards
- Staffelung von Zuschüssen an soziale Komponente (Einkommen, Mietbindung, sozialer Auftrag)

Contracting:

- Das Fernheizkraftwerk Neukölln liefert Fernwärme und bietet hydraulischen Abgleich an
- Zu hohe Gewinnmargen der Contractoren
- Öffentlicher Contractor finanziert durch Klima- und Sozialfond

RT: Neustadt – Sanierung & Finanzierung

Objektförderung:

- Energetischen Modernisierung nur Teilaspekt einer Sanierung (Barrierefreiheit, Balkone, Asbest und Schimmel)
- Flexible, kombinierbare Förderungen
- Förderung gesetzlicher Mindeststandards
- Skepsis gegenüber einkommensabhängigen Zuschüssen
- Präferenz für niedrigere Zinsen und längere Laufzeiten bei Darlehen

Contracting:

- Zu kleine Gebäudegröße und kleinteilige Eigentumsstruktur hemmen
- Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einem Contracting-Projekt
- Zusätzlicher gewinnorientierter Akteur gefährdet Sozialverträglichkeit

RT: Sanierung & Hemmnisse

- > **Hohe Sanierungskosten:** Finanzierungslücke zw. Eigenkapital und Kosten trotz Förderung nicht abgedeckt. Zu niedriges Fördervolumen.
- > **Handwerkermangel:** Fachkräftemangel und technische Hürden wie Asbest- und Strangsanierung verzögern und verteuern Sanierungen.
- > **Rechtliche Unsicherheiten:** Fehlende Planungssicherheit aufgrund fehlender Informationen zu Rahmenbedingungen auf verschiedenen Planungsebenen.
- > **Hohe Sanierungskosten:** Hohe Sanierungskosten sind auch in Spandau ein zentrales Hemmnis. Finanzierungslücke nicht bekannt.
- > **Soziale und strukturelle Hemmnisse:** Kleinteilige Eigentumsstrukturen erschweren Sanierungen. Nicht vorhandene Mietpreisbindungen können zu hohen Preisen führen.
- > **Technische Hemmnisse:** Denkmalschutz macht Sanierungen in einigen Altbauten teurer.
- > Mieter-Vermieter-Dilemma: In Spandau sehen private Vermietende wenig Nutzen in Sanierungen, dieses Problem ist in der Rollbergsiedlung wegen des sozialen Auftrags geringer.
- > Mieterängste: In beiden Quartieren bestehen Ängste vor steigenden Mieten und Wohnungsverlusten durch Sanierungen. Vermietenden wird eher misstraut.
- > Transparenz und Kommunikation: Mietende bemängeln eine unzureichende Kommunikation und Nicht-Erreichbarkeit der Vermietende in beiden Quartieren.
- > Private Vermietende sind oft nicht ausreichend informiert und überfordert