

STUDIE

Berliner

Nachhaltigkeitsatlas



Berliner  
Volksbank



bulwiengesa

3	Auftrag und Zielstellung
5	Sanierungsbedarfe und Investitionskosten
13	Sozial- und Erwerbsstruktur
21	Nachhaltigkeitsatlas
24	Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen und Handlungsempfehlungen
33	Zusammenfassung

# Auftrag und Zielstellung

Die unabhängige bulwiengesa AG wurde von der Berliner Volksbank eG mit einer Vertiefungsstudie und der Erstellung des „Berliner Nachhaltigkeitsatlas“ beauftragt.

Die Ausarbeitung baut auf der ersten Publikation „Berliner Wohnungsbestand – Wie teuer ist der Weg zur Nachhaltigkeit?“ aus dem Jahr 2023 auf.

Angesichts der globalen Klimakrise und der Notwendigkeit, den Energieverbrauch nachhaltig zu reduzieren, sind energetische Sanierungsmaßnahmen von großer Bedeutung. Gleichzeitig ist es essenziell, soziale Aspekte bei der Planung und Umsetzung solcher Maßnahmen zu berücksichtigen, um soziale Ungleichheiten zu vermeiden oder abzufedern.

Berlin mit seinen stark divergierenden Sozialstrukturen in den unterschiedlichen Stadtteilen steht vor der Herausforderung, Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowohl ökonomisch und ökologisch sinnvoll als auch sozial ausgewogen umzusetzen.

Diese Studie stellt die Sanierungspotenziale in Berlin auf kleinräumiger Ebene unter Berücksichtigung sozialer Faktoren dar. Dazu wird ein „Nachhaltigkeitsatlas“ auf Ebene der 190 Postleitzahlgebiete entwickelt, der sowohl die energetische Sanierungsnotwendigkeit als auch den sozialen Status der jeweiligen Quartiere berücksichtigt.

Es werden zudem basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen konkrete Handlungsempfehlungen formuliert, um energetische Sanierungen sozialverträglich und zielgerichtet zu fördern.

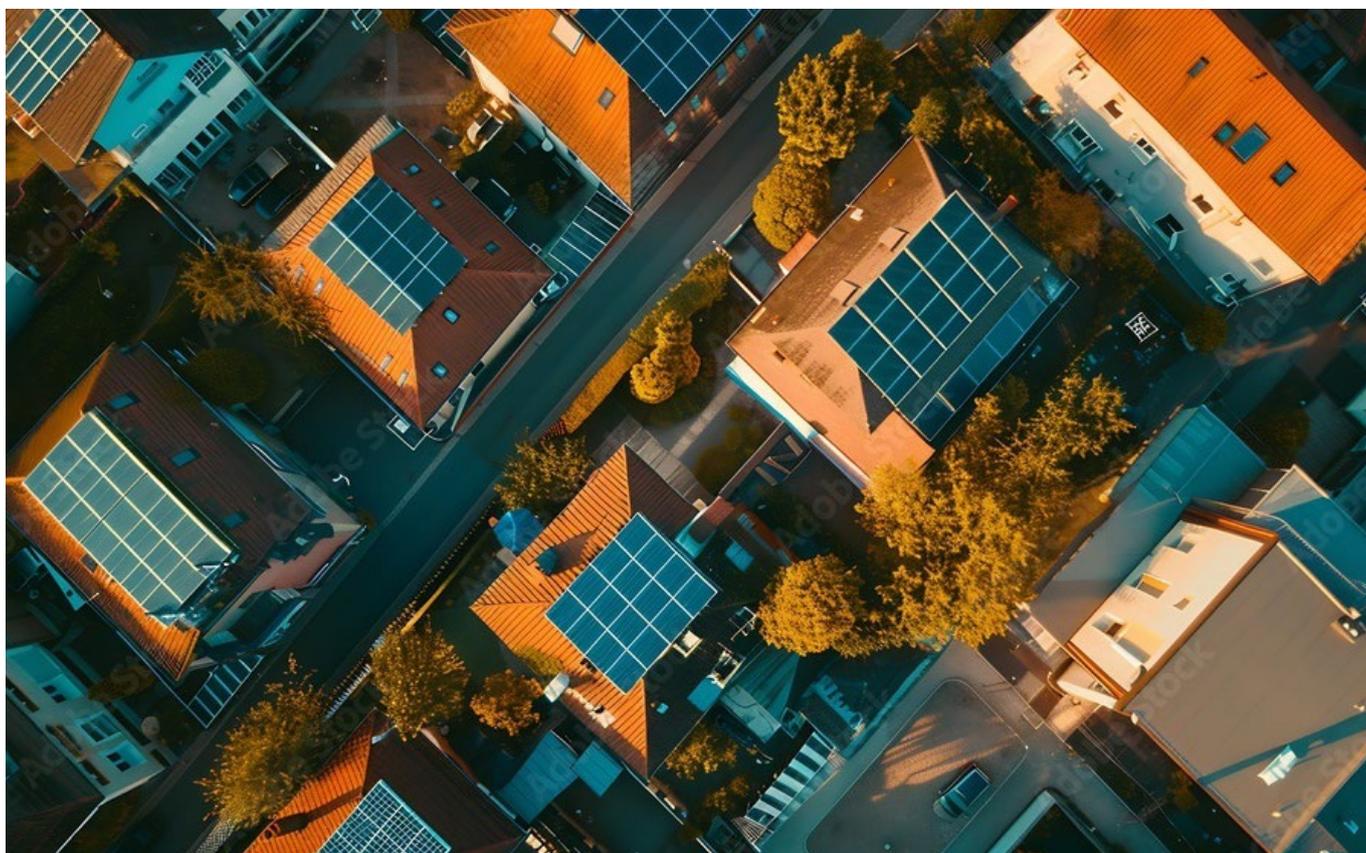


Foto: Generative AI, Adobe Stock

# Sanierungsbedarfe und Investitions- kosten

## » Gebäudebestandsstruktur in den Berliner Bezirken

Die historische Entwicklung des Berliner Wohnungsbestandes, die durch politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturen beeinflusst wurde, lässt sich anhand der Baualterklassen gut nachvollziehen.

Besonders in zentralen Stadtteilen wie Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Kreuzberg sowie Charlottenburg und Wilmersdorf prägen Gebäude der Gründerzeit bis 1918 mit den charakteristischen Merkmalen einer dichten Blockrandbebauung und reich verzierten Fassaden das Stadtbild.

In den Jahren nach dem Ersten Weltkrieg entstanden viele Wohnsiedlungen, die durch die Gartenstadtbewegung beeinflusst wurden. Besonders in Pankow, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf findet man viele Wohnsiedlungen der 1919 bis 1945er Jahre. Prominente Beispiele sind die Hufeisensiedlung in Neukölln oder die Waldsiedlung Onkel Toms Hütte in Zehlendorf.

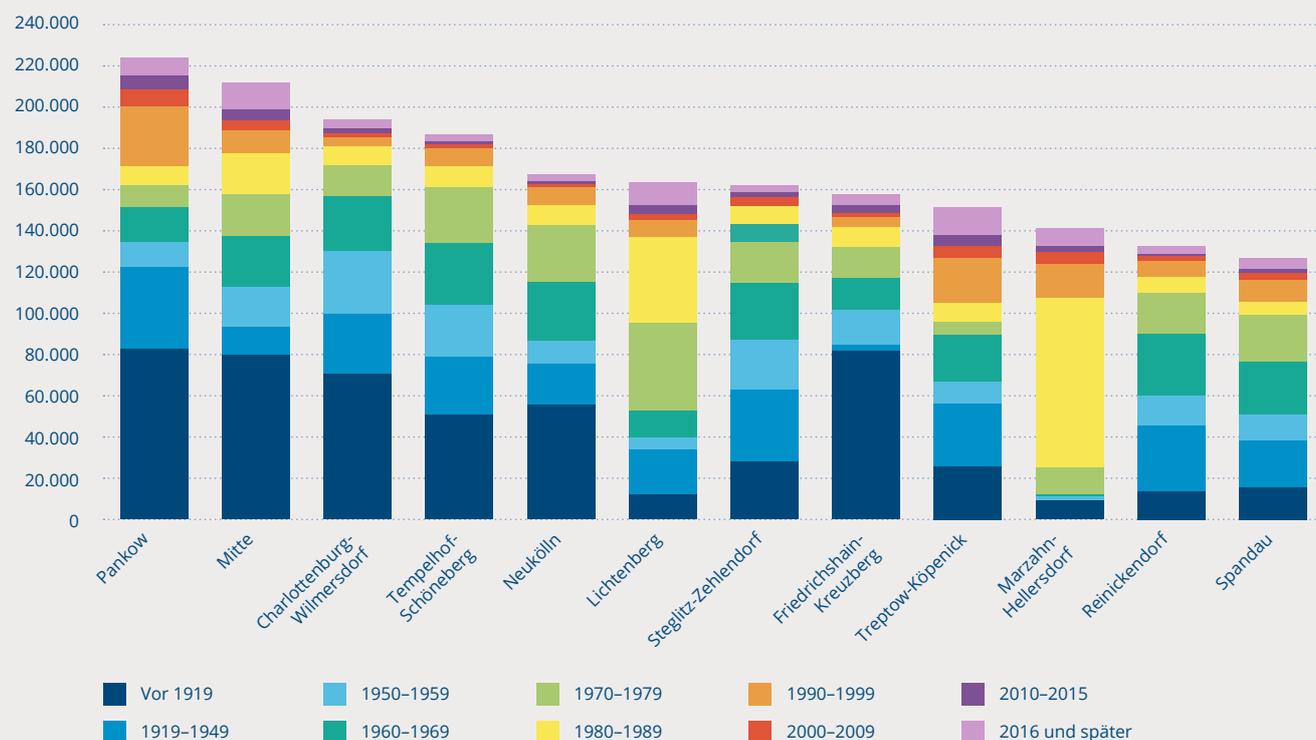
Nach dem zweiten Weltkrieg war Berlin geprägt von Zerstörungen und es begann der Wiederaufbau. Es entstanden viele einfache, zweckmäßige Wohnbauten.

Der Wohnungsbau konzentrierte sich auf die Deckung des akuten Wohnraumbedarfs und fand in allen Bezirken außer in Marzahn-Hellersdorf statt.

Nach der Teilung der Stadt wurden in Ost und West verschiedene Strategien verwirklicht. In Ost-Berlin setzte die DDR auf

### Wohnungsbestand nach Bezirk

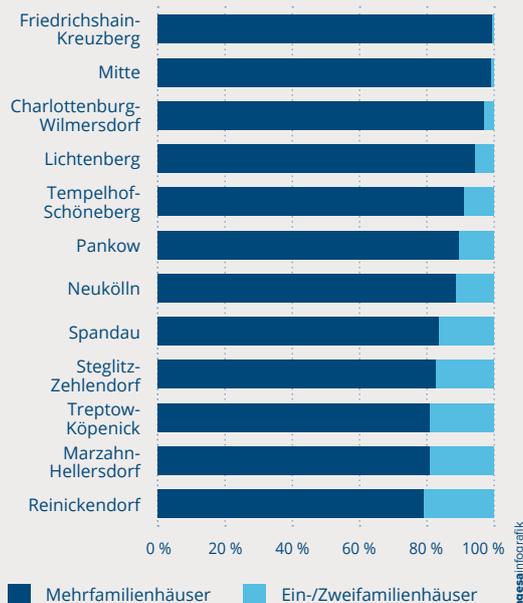
Anzahl der Wohnungen, 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2022

### Wohnungsstruktur nach Bezirk

Anzahl der Wohnungen, 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2022

© bulwiengesa/infografik

große Plattenbausiedlungen, wodurch sehr viele Wohnungen vor allem in Marzahn-Hellersdorf in der Baualterklasse 1980 bis 1989 entstanden sind. Auf der Westberliner Seite entstanden in dieser Zeit Großwohnsiedlungen, wie das Märkische Viertel in Reinickendorf oder die Gropiusstadt in Neukölln.

Nach der Wiedervereinigung wurden sowohl neue Gebiete erschlossen als auch viele Altbauten saniert. Besonders in den Randbezirken Pankow und Treptow-Köpenick entstanden neue Wohngebiete, oft Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen.

In den vergangenen Jahren ist der Wohnungsbedarf in Berlin durch hohen Zuzug stark gestiegen. Der Leerstand nähert sich der 1 %-Quote. Es gibt einen vermehrten Fokus auf Nachverdichtung in den innerstädtischen Bezirken sowie auf den Neubau von Wohnlagen in den Außenbezirken, vor allem in Lichtenberg, Spandau und Treptow-Köpenick.

### » Wohnungsstruktur in den Berliner Bezirken

Berlinweit befinden sich knapp 89 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die zentralen Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte haben aufgrund ihrer stadtgeschichtlichen Entwicklung eine knapp 100 %-ige Mehrfamilienhausquote.

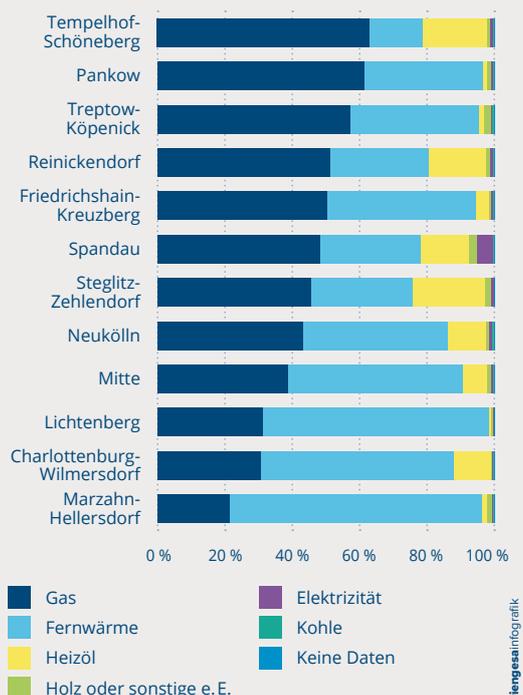
Der Spitzenreiter bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Anteil von rund 21 % ist der Außenbezirk Reinickendorf gefolgt von Marzahn-Hellersdorf. Dort gibt es neben Plattenbaugebieten in den Stadtteilen Biesdorf, Mahlsdorf und Kaulsdorf ausgedehnte Eigenheimgebiete.

Die Außenbezirke boten in der Vergangenheit aber auch heute noch die größten Flächenpotenziale und sind besonders für Familien attraktiv. Aktuell werden ebenfalls großvolumige Projekte vor allem mit Mehrfamilienhäusern an den Stadträndern entwickelt und tragen zur Befriedigung des akuten Wohnungsbedarfs bei.

### » Energiearten der Beheizung der Berliner Bezirke

### Energiearten der Beheizung nach Bezirk

Anzahl der Wohnungen, 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2022

© bulwiengesa/infografik

In den Berliner Bezirken gibt es deutliche Unterschiede in der Nutzung der Energiearten zur Beheizung von Wohngebäuden.

Besonders in Tempelhof-Schöneberg, Pankow und Treptow-Köpenick werden überdurchschnittlich viele Wohnungen durch Gasheizungen beheizt. In Altbauten der Gründerzeit und Nachkriegsbauten wurden im Zuge von Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen 30 Jahren viele Gasthermen oft als Gasetagenheizung eingebaut.

In zentralen Bezirken wie Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf ist der Anschluss an das Fernwärmenetz weit verbreitet. In den östlichen Stadtbezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg ist die Fernwärmequote am höchsten. Die dortigen Plattenbausiedlungen wurden an das

zentrale Fernwärmenetz angeschlossen. Kraftwerke wie das Heizkraftwerk Klingenberg in Lichtenberg versorgen bis heute große Teile der Wohngebiete mit Fernwärme.

In den Einfamilienhaussiedlungen am Stadtrand der Bezirke Reinickendorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg sind noch überdurchschnittlich viele Ölheizungen im Einsatz.

**Endenergieverbräuche nach Baualtersklassen**

Baualters-klasse	Ø kWh/qm/Jahr	5 %-Perzil	95 %-Perzil	Anzahl Angebote	Wfl. in qm
vor 1919	129	75	198	14.676	72
1919 bis 1949	130	69	208	4.250	64
1950 bis 1959	122	67	190	3.383	55
1960 bis 1969	116	65	189	5.798	57
1970 bis 1979	119	66	198	6.150	61
1980 bis 1989	100	64	159	7.252	60
1990 bis 1999	109	75	175	6.682	72
2000 bis 2009	94	82	152	1.094	89
2010 bis 2015	71	34	139	2.177	85
2016 und später	62	26	105	15.185	71
<b>Summe/Ø</b>	<b>104</b>			<b>66.647</b>	<b>67</b>

Quelle: ImmobilienScout, Angebote aus 2021 bis 2. Quartal 2024

**» Endenergieverbräuche der Baualtersklassen**

Auf Basis der Zensusdaten aus dem Jahr 2022 werden die Endenergieverbräuche für die Baualtersklassen des Berliner Wohnungsbestands der ersten Studie von 2023 aktualisiert.

Ausgewertet wurden rund 66.650 Vermietungsangebote vom 1. Quartal 2021 bis zum 2. Quartal 2024 auf ImmobilienScout24. Auf die Analyse der Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde erneut verzichtet, da nur rund 11 % der Wohnungen Berlins in Eigenheimen liegen und eine bessere Vergleichbarkeit zur ersten Studie gegeben ist.

Im Mittel ist eine Berliner Wohnung 67 qm groß und verbraucht 104 kWh/qm im Jahr. Der Endenergieverbrauch hat sich um ca. 3 kWh/qm im Vergleich zur Vorjahresauswertung verringert. In jeder Baualtersklasse ist ein Rückgang des Endenergieverbrauchs zu verzeichnen. Der verstärkte Neubau und die stetige, wenn auch niedrige Sanierungstätigkeit zeigt somit Erfolg.



Foto: hanohiki, iStock

Die Verbräuche sind weiterhin Baualtersklassen-typisch. Beispielsweise haben bis 1918 errichtete Gebäude häufig keine Wärmedämmung und aufgrund ihrer hohen Decken sowie großzügiger Grundrisse einen hohen Energieverbrauch. Auch in der Baualtersklasse 1919 bis 1949 ist ein großer energetischer Sanierungsbedarf erkennbar.

Endenergieverbräuche nach Bezirke				
Baualtersklasse	WE	Wfl. in Mio. qm	Ø kWh/qm/Jahr	Mio. kWh/Jahr
Charlottenburg-Wilmersdorf	194.160	15,09	114	1.720
Friedrichshain-Kreuzberg	157.563	10,69	104	1.112
Lichtenberg	163.233	10,81	85	919
Marzahn-Hellersdorf	140.980	10,25	84	861
Mitte	211.688	14,16	104	1.473
Neukölln	167.347	11,68	120	1.402
Pankow	224.216	16,37	100	1.637
Reinickendorf	132.683	10,35	120	1.243
Spandau	126.795	9,38	116	1.089
Steglitz-Zehlendorf	162.191	13,94	121	1.687
Tempelhof-Schöneberg	186.618	13,77	121	1.666
Treptow-Köpenick	151.368	11,11	88	977
<b>Summe/Ø</b>	<b>2.018.842</b>	<b>147,61</b>	<b>104</b>	<b>15.785</b>

Quelle: ImmobilienScout, Angebote aus 2021 bis 2. Quartal 2024, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2022, eigene Berechnungen

### » Endenergieverbräuche in den Berliner Bezirken

Auf Bezirksebene lassen sich gemäß ImmobilienScout24-Auswertung für Steglitz-Zehlendorf und für Tempelhof, dicht gefolgt von Neukölln und Reinickendorf die höchsten Endenergieverbräuche identifizieren. Der Neuköllner Schillerkiez (12049), Friedenau-West (12161), Kreuzkölln (12047) sowie Rixdorf (12055) zeigen auf Ebene der Postleitzahlgebiete die höchsten Endenergieverbräuche auf. Zurückzuführen ist dies auf den sehr hohen Anteil an fossilen Energieträgern der Heizungen sowie auf den vergleichsweise alten Gebäudebestand.

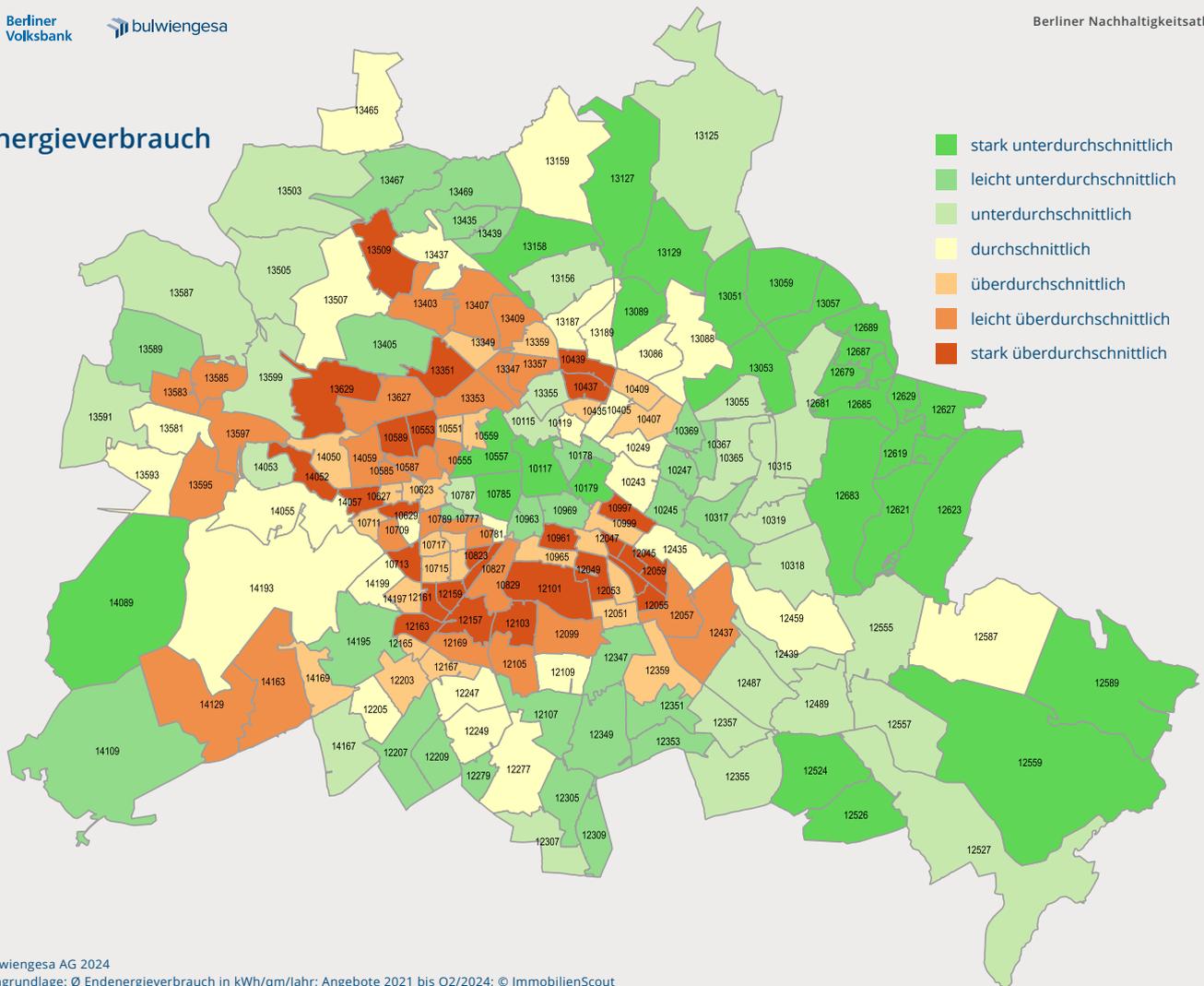


Foto: Felix, Adobe Stock

Im Gegensatz dazu liegen die Endenergieverbräuche in den östlichen Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg unter 90 kWh/qm pro Jahr. So weisen Falkenberg (13057), die Hellersdorfer Straße (12169) und Rieser Straße (12627) stark unterdurchschnittliche Endenergieverbräuche auf. Die Ursache für den geringen Verbrauch ist in erster Linie die hohe Nutzung von Fernwärme. Zudem werden viele Gebäude von kommunalen Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften verwaltet und wurden in den vergangenen Jahrzehnten saniert. In Treptow-Köpenick zeigt sich ein vergleichsweise niedriger Energieverbrauch, da viele neue, energieeffizientere Wohnungen mit Baujahren ab 2016 und später angeboten wurden.

Anhand der Auswertung auf Postleitzahl-Ebene wird deutlich, dass vor allem die innerstädtischen westlichen Postleitzahlgebiete rund um den S-Bahnring, die durch einen großen Altbaubestand und einen hohen Anteil kleinerer privater Eigentümer geprägt sind, stark überdurchschnittliche Endenergieverbräuche aufweisen.

## Endenergieverbrauch



© bulwiengesa AG 2024  
 Datengrundlage: Ø Endenergieverbrauch in kWh/qm/Jahr; Angebote 2021 bis Q2/2024; © ImmobilienScout  
 Kartengrundlage: © Deutsche Post Direkt GmbH

© bulwiengesa infografik

### » Investitionsbedarf im Berliner Wohnungsbestand

In der Fortschreibung der Investitionskosten zur energetischen Sanierung sind, wie in der ersten Studie, nach 2000 errichtete Wohnungsbestände nicht Teil der Berechnungen.

Grundlage der Berechnung stellen die Baualtersklassen des Zensus 2022 dar. In den aktuellen Kostenansätzen für energetische Sanierungen wurde eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 3,7 % berücksichtigt.<sup>1</sup> Die Kostenkennwerte wurden für die vier folgenden Maßnahmenpakete ermittelt:

- ▶ Maßnahmenpaket „Fenster-/Türenaustausch“,
- ▶ Maßnahmenpaket „Dämmung“,
- ▶ Maßnahmenpaket „Wärmepumpe/Heizung“,
- ▶ Maßnahmenpaket „PV-Anlage“.

In den bulwiengesa-Berechnungen liegen die aktualisierten Kostenspannen aller vier Maßnahmenpakete bei mindestens 251 Euro/qm Wohnfläche bis 538 Euro/qm Wohnfläche.

Für die Berechnung des Investitionskostenvolumens wurde in den Baualtersklassen je nach Beheizungsart verschiedene Modernisierungsbedarfe und Maßnahmenpakete berücksichtigt. Für den Berliner Wohnungsbestand, ohne ab 2000 errichtete Gebäude, errechnen sich auf der Basis heutiger Preise und

1 Destatis (2024): Pressemitteilung Nr. 265 vom 10. Juli 2024. Baupreise für Wohngebäude im Mai 2024: +2,7 % gegenüber Mai 2023.

Umsatzsteuersätze bis 2045 notwendige Investitionskosten in Höhe von ca. 52,33 Mrd. Euro bzw. 2,38 Mrd. Euro pro Jahr.

Den Berechnungen von bulwiengesa liegen rund 140 Mio. qm Wohnfläche in 1,837 Mio. Wohnungen zu Grunde. Im Durchschnitt sind Modernisierungs- und Sanierungskosten von 375 Euro/qm Wohnfläche notwendig.



Foto: Zigmunds Dizgalvis, iStock

Die Priorisierung von Sanierungsmaßnahmen von 1 bis 4 innerhalb der Baualtersklassen korrespondiert mit der Höhe der Endenergieverbräuche. Die vor 1919 errichteten Gebäude sowie die zwischen 1919 und 1949 gebauten Häuser weisen mit jeweils rund 130 kWh/qm/Jahr die höchsten Verbräuche auf und sollten daher prioritär saniert werden.

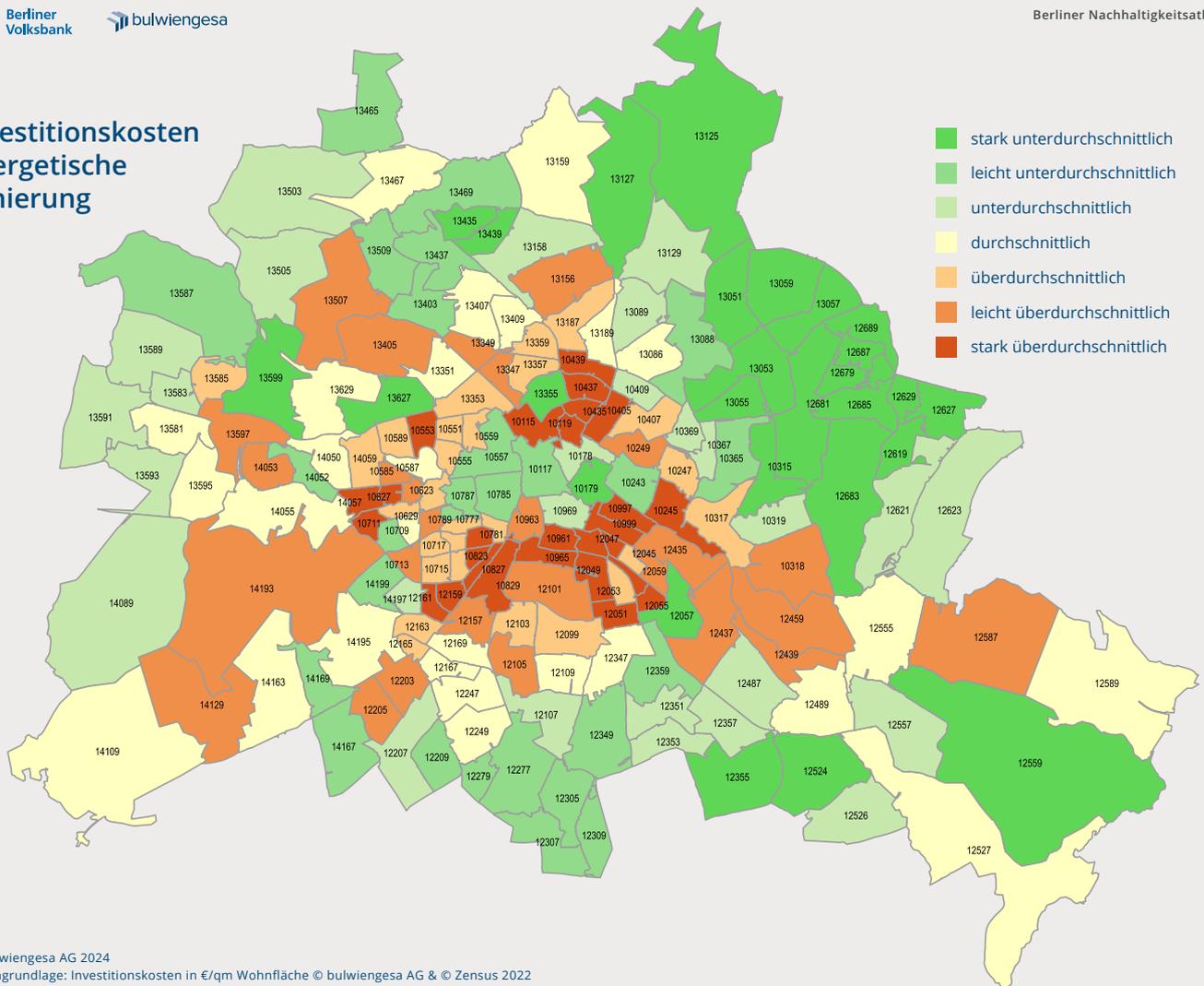
Auf der Ebene der Postleitzahlgebiete ist eine deutlich detaillierte Betrachtung und Bedarfsanalyse möglich.

### Investitionskosten nach Sanierungsprioritäten der Baualtersklassen

Priorität	Baualtersklasse	Ø kWh/qm/Jahr	WE-Anzahl	Wfl. in Mio qm	Ansatz der Sanierungskosten	Sanierungspauschale in Euro/qm	Investitionskosten bis 2045 in Mio. Euro	Investitionskosten bis 2045 pro Jahr in Mio. Euro
1	vor 1919	129	515.867	42,56	Maximum	513	21.822	992
1	1919-1949	130	278.019	21,85	Maximum	358	7.818	355
2	1950-1959	122	184.059	12,09	Durchschnitt	353	4.262	194
2	1960-1969	116	258.108	16,76	Durchschnitt	350	5.868	267
2	1970-1979	119	238.454	16,78	Durchschnitt	343	5.759	262
4	1980-1989	100	222.271	18,09	Minimum	225	4.075	185
3	1990-1999	109	140.964	11,44	Minimum	238	2.719	124
<b>Summe</b>			<b>1.837.742</b>	<b>139,56</b>		<b>375</b>	<b>52.323</b>	<b>2.379</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berechnungen bulwiengesa; Kosten inkl. 19 % MwSt. und Regionalfaktor 1,119 für Berlin

## Investitionskosten energetische Sanierung



© bulwiengesa AG 2024  
 Datengrundlage: Investitionskosten in €/qm Wohnfläche © bulwiengesa AG & © Zensus 2022  
 Kartengrundlage: © Deutsche Post Direkt GmbH

© bulwiengesa infografik

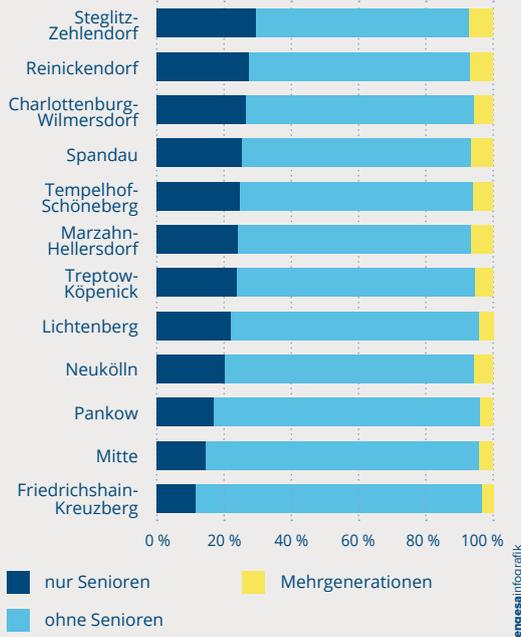
Im Gleimviertel (10437) und Kollwitzkiez (10435) in Pankow, im Bergmannkiez (10961) in Kreuzberg und auf der Roten Insel (10829) in Schöneberg sind die Investitionskosten für eine energetische Sanierung stark überdurchschnittlich. Vor allem in den Kreuzberger, Pankower und Schöneberger Postleitzahlgebieten sind hohe Investitionskosten aufgrund der großen Zahl an Gründerzeitgebäuden festzustellen.

Dem stehen erneut die Postleitzahlgebiete in den Ostberliner Bezirken gegenüber. In der Mehrower Allee (12687), in der Hellersdorfer Straße (12619) und in der Rieser Straße (12627) sowie in Falkenberg (13057) werden stark unterdurchschnittliche Investitionskosten ermittelt.

# Sozial- und Erwerbsstruktur

### Haushaltsstruktur nach Bezirk

Anzahl der Haushalte, 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2022

### » Haushaltsstruktur in den Berliner Bezirken

Die demografische Struktur Berlins ist so vielfältig wie die Stadt selbst. Neben jungen Familien und Alleinstehenden leben auch viele Seniorinnen und Senioren in der Hauptstadt, deren Anteile im Zuge des demografischen Wandels in der Haushaltsstruktur anwachsen werden.

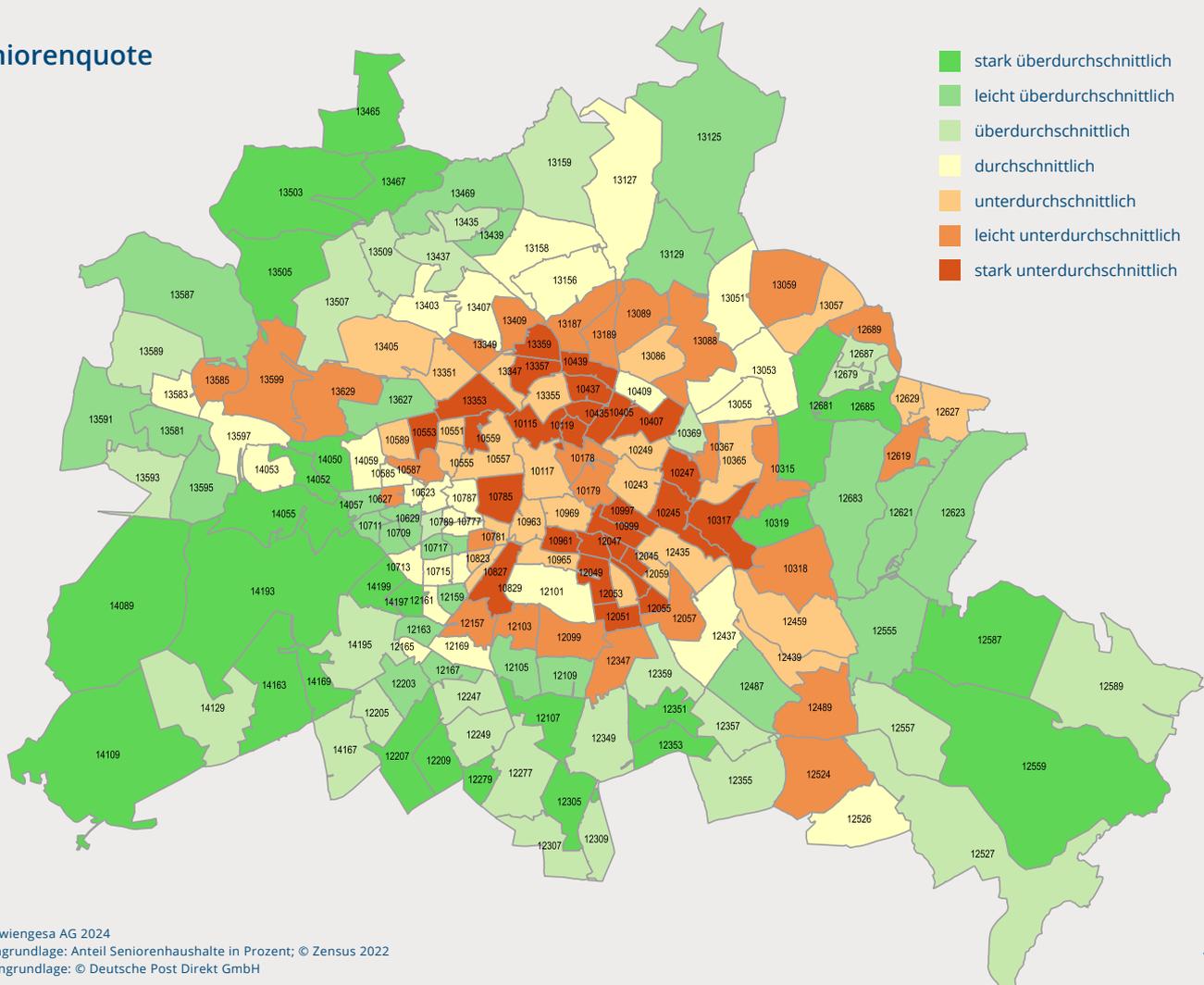
Ein genauer Blick auf die Verteilung von Haushalten mit und ohne Senioren sowie auf die sogenannten „Mehrgenerationenhaushalte“, in denen sowohl ältere Menschen als auch Kinder zusammenleben, zeigt einige Unterschiede zwischen den Berliner Bezirken auf.

Besonders Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf sind geprägt von einer hohen Zahl an Seniorenhaushalten. Diese Bezirke sind, wie zuvor beschrieben, traditionell eher von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, in denen die Senioren bereits oft seit Jahrzehnten leben.

Im Gegensatz dazu gibt es in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Pankow deutlich weniger Seniorenhaushalte. Diese Bezirke sind vor allem bei jungen Menschen, Berufseinsteigern und Studierenden beliebt.

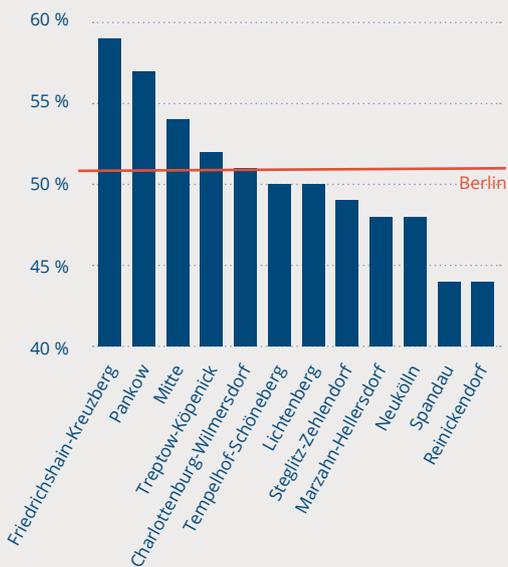
Mehrgenerationenhaushalte, in denen sowohl Senioren als auch jüngere Menschen zusammenleben, sind in Berlin weniger verbreitet als in ländlicheren Regionen Deutschlands.

### Seniorenquote



### Erwerbstätigenquote nach Bezirk

Anzahl der Personen, 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2022

© bulwiengesa infografik

Dennoch gibt es einige Bezirke, in denen diese Haushaltsform häufiger anzutreffen ist, vor allem in Familien mit Migrationshintergrund oder in Gegenden, wo das Zusammenleben in großen Familien traditionell eine stärkere Rolle spielt. Bezirke wie Neukölln, Spandau und Marzahn-Hellersdorf zeigen eine größere Anzahl von Haushalten, in denen mehrere Generationen gemeinsam leben.

### » Erwerbs- und Bildungsstatus in den Berliner Bezirken

Die Erwerbstätigenquote, also der Anteil an Erwerbstätigen an der Gesamtbevölkerung, sowie die Zahl der Personen mit Berufsabschluss variieren in Berlin zwischen den Bezirken. Diese Unterschiede spiegeln sich in den sozialen und demografischen Strukturen der Stadt wider. Während einige Bezirke als wirtschaftliche Wachstumspole glänzen, kämpfen andere mit strukturellen Problemen und erhöhten Arbeitslosenquoten.<sup>1</sup>

Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Mitte sind besonders bei jungen Familien und gut ausgebildeten Berufseinsteigern beliebt. Die Bezirke profitieren von vielen Start-Ups, Ministerien, Behörden und internationalen Unternehmen.

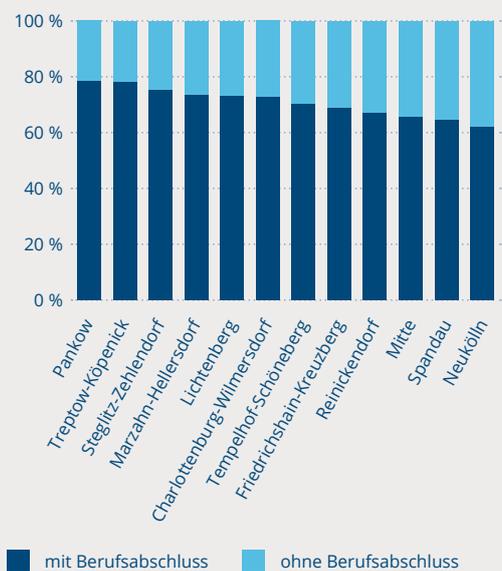
In den äußeren Bezirken wie Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Spandau sind die Erwerbstätigenquoten gering. Diese Bezirke sind traditionell Wohngebiete, in denen viele Pendler leben, die außerhalb ihres Bezirks arbeiten. Besonders Marzahn-Hellersdorf hat in den letzten Jahren eine wirtschaftliche Erholung erfahren, da viele Unternehmen in den Gewerbegebieten des Bezirks Arbeitsplätze geschaffen haben. Gleichzeitig gibt es jedoch immer noch große Teile der Bevölkerung, die auf Unterstützung angewiesen sind. Die Erwerbstätigenquote ist hier daher leicht unter dem städtischen Durchschnitt.

In Neukölln leben mehr Menschen mit niedrigerer Qualifikation und die meisten Personen ohne Berufsabschluss. Häufig sind dies Menschen mit Migrationshintergrund, die es schwerer haben, in den Arbeitsmarkt einzutreten. Dies führt zu einer höheren Arbeitslosigkeit und einer geringeren Erwerbstätigenquote.

In den gut situierten Außenbezirken Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf und Pankow ist der Anteil der Menschen mit einem Berufsabschluss besonders hoch. Diese Bezirke sind Heimat einer gut ausgebildeten, häufig akademischen Bevölkerung. Hier leben viele Fachkräfte, leitende Angestellte und Selbstständige. Dennoch ist die Erwerbstätigenquote in diesen Bezirken nur durchschnittlich. Dies ist jedoch auf den hohen Seniorenanteil zurückzuführen.

### Beruflicher Bildungsabschluss nach Bezirk

Anzahl der Personen, 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2022

© bulwiengesa infografik

1 Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung Berlin (2022): Gesundheits- und Sozialstrukturatlas Berlin.

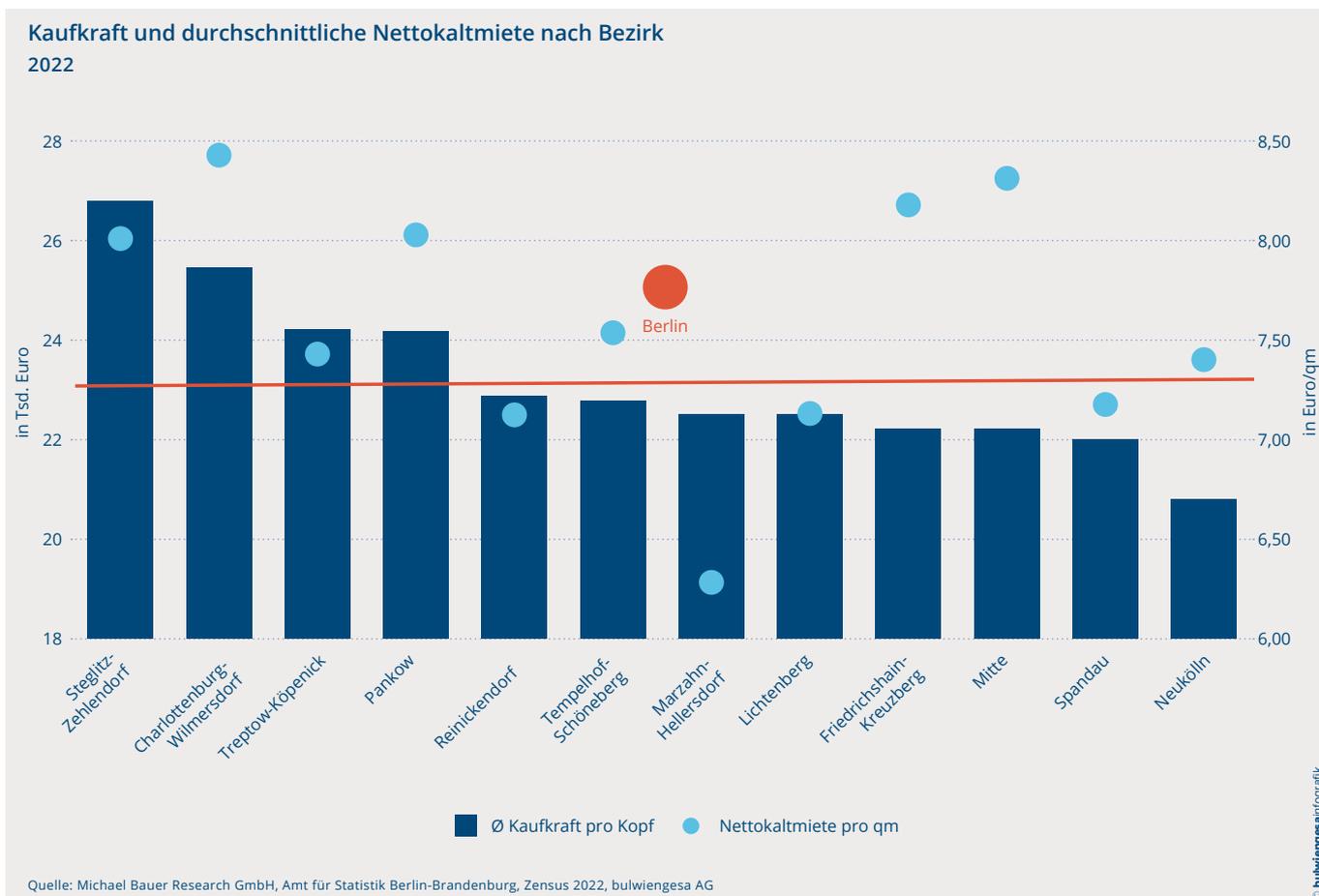
## » Kaufkraft und Nettokaltmiete in den Berliner Bezirken

Die soziale Landschaft Berlins wird durch große Unterschiede in der Kaufkraft und den Mietpreisen geprägt. Während in einigen Bezirken die Menschen über eine hohe Kaufkraft pro Kopf verfügen und steigende Mieten leichter verkraften können, geraten in anderen Vierteln viele Haushalte durch die rasante Mietentwicklung unter Druck.

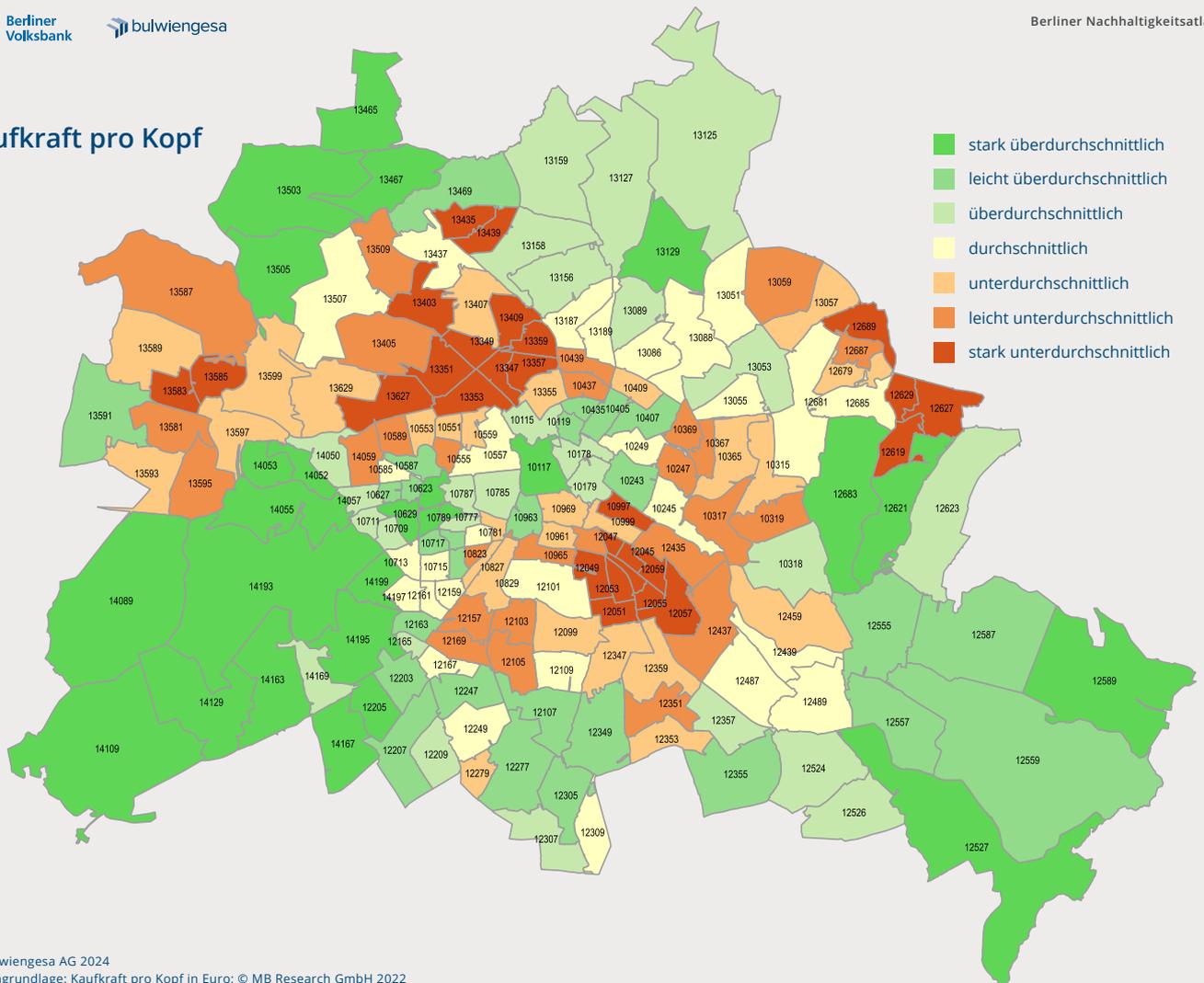
Berlin hatte im Jahr 2022 eine Kaufkraft pro Kopf von 23.305 Euro im Jahr und die durchschnittliche Nettokaltmiete lag bei 7,67 Euro/qm gemäß Zensuserhebung.

In Bezirken wie Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Pankow sind sowohl die Kaufkraft als auch die Mieten überdurchschnittlich hoch. Die Einwohner dieser Bezirke verfügen häufig über ein hohes Einkommen, das es ihnen ermöglicht, die gestiegenen Wohnkosten zu tragen. Neubauvorhaben werden auch verstärkt dort realisiert. Auf Postleitzahlenebene weisen Dahlem, Grunewald und Nikolassee die höchste Kaufkraft pro Kopf auf.

In Bezirken mit geringerer Kaufkraft wird der Anstieg der Mietpreise zunehmend problematischer. Neukölln und Spandau gehören zu den Bezirken mit einer vergleichsweise niedrigen Kaufkraft pro Kopf. Im Neuköllner Schillerkiez und im östlichen Falkenhagener Feld in Spandau ist das Einkommen stark unterdurchschnittlich.



## Kaufkraft pro Kopf



© bulwiengesa AG 2024  
 Datengrundlage: Kaufkraft pro Kopf in Euro; © MB Research GmbH 2022  
 Kartengrundlage: © Deutsche Post Direkt GmbH

© bulwiengesa infografik

In Marzahn-Hellersdorf ist die Kaufkraft pro Kopf traditionell niedriger, jedoch sind die Mieten hier noch vergleichsweise gering und liegen deutlich unter dem stadtweiten Durchschnitt.

In einigen Bezirken wie Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow ist ein dynamischer Wandel zu beobachten. Diese Bezirke verzeichneten in den vergangenen Jahren durch den Zuzug junger, gut ausgebildeter Menschen eine stark wachsende Kaufkraft. Dies wirkt sich auf die Wohnungsnachfrage aus und die Mieten steigen. Während die neuen Bewohner diese Preise oft tragen können, geraten viele alteingesessene Mieter zunehmend unter Druck.

Der Vergleich von Kaufkraft und Mieten verdeutlicht, wie stark sich die Lebensbedingungen in den Berliner Bezirken unterscheiden. In den gut situierten Bezirken können viele Haushalte die steigenden Mieten noch leichter verkraften, während in einkommensschwächeren Bezirken ein größerer Teil des Budgets für Wohnkosten aufgewendet werden muss. Dies erhöht den sozialen Druck und kann langfristig zu einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte in Randbezirke oder aus der Stadt führen.

### » Kaufkraft pro Kopf auf Postleitzahlebene

In der Bestimmung der sozialen Verträglichkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen wirkt eine niedrige Kaufkraft pro Kopf in einem Postleitzahlgebiet negativ.

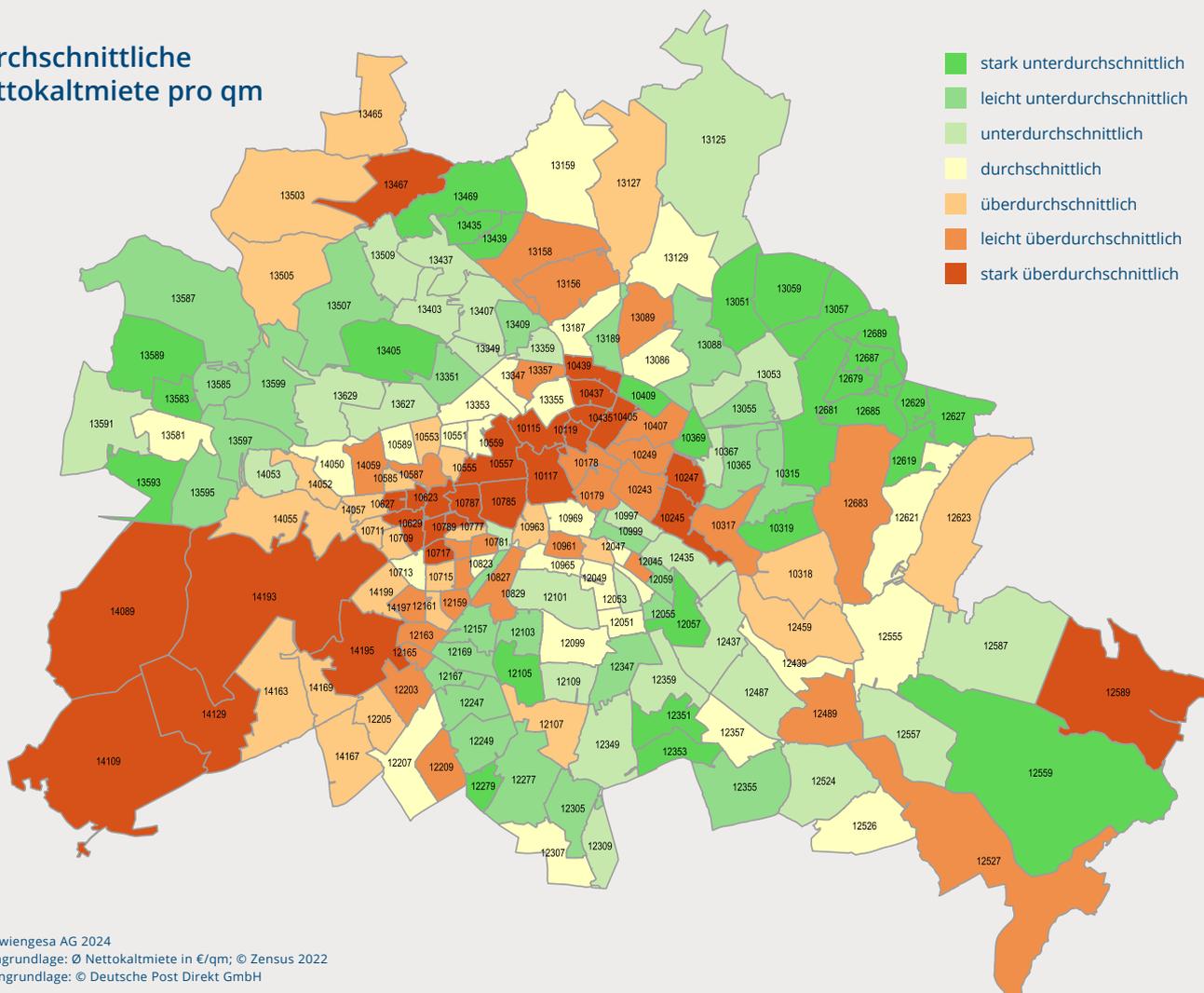
Eine besonders geringe Kaufkraft weisen Bereiche von Neukölln, Wedding, Spandau und Reinickendorf (Märkisches Viertel) in den westlichen Bezirken sowie Teile von Marzahn-Hellersdorf im Osten der Stadt auf.

### » Miethöhe auf Postleitzahlebene

Hinsichtlich der Höhe der durchschnittlichen Nettokaltmieten lassen sich in Berlin keine klaren Strukturen feststellen. Eine gewisse Korrelation zu größeren Plattenbaugebieten sowohl in den östlichen als auch in den westlichen äußeren Stadtteilen ist erkennbar. Dort sind die Miethöhen überdurchschnittlich niedrig.

Allerdings gibt es auch sehr zentrale Postleitzahlgebiete beispielsweise in Kreuzberg, Treptow oder Charlottenburg, die vergleichsweise niedrige Mieten aufweisen. Hier scheinen die Bauzustände der Gebäude noch größtenteils unsaniert und einfacher zu sein.

### Durchschnittliche Nettokaltmiete pro qm



## » Mietbelastungsquote in den Berliner Bezirken

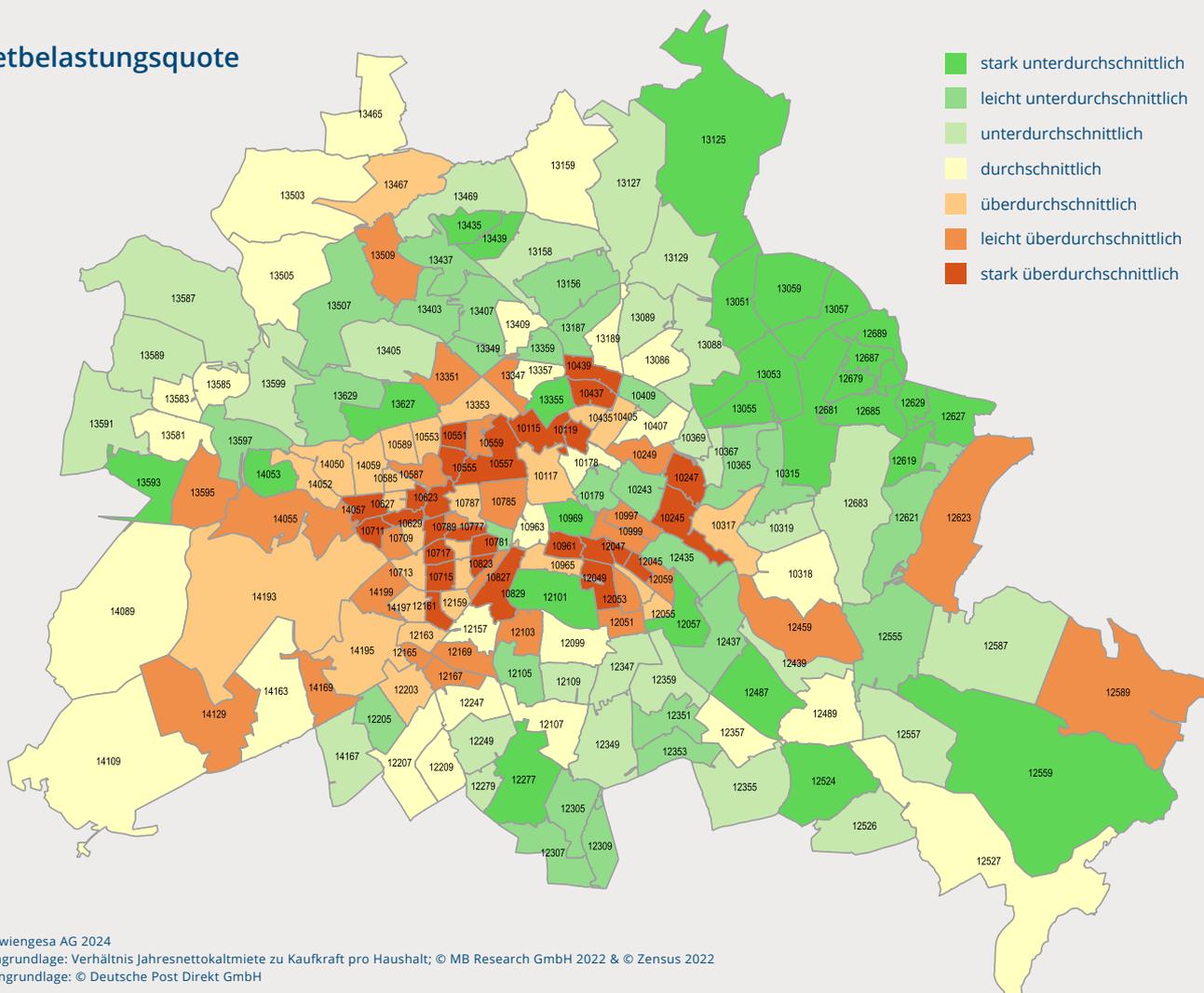
Die Mietbelastungsquote in der Hauptstadt ist zu einer kritischen Kennzahl geworden, die die sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen der Stadt spiegelt. Die steigende Mietbelastungsquote in ganz Berlin ist eng mit der wachsenden Bevölkerung der Stadt und dem deutlich zu niedrigem Neubauvolumen verknüpft.

Für viele Haushalte hat dies gravierende Konsequenzen: Eine hohe Mietbelastungsquote geht oftmals mit einer Einschränkung der Lebensqualität einher, da weniger Mittel für andere lebensnotwendige Ausgaben wie Bildung, Gesundheit und Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen. Insbesondere für Familien mit niedrigem Einkommen und Rentner stellt dies eine existenzielle Herausforderung dar. Zudem wird häufig auf zu engem Wohnraum auch bei Familienzuwachs gelebt.

Das Verhältnis der Netto-Kaltmiete zum Haushaltsnettoeinkommen, die sogenannte Erschwinglichkeit, ist in Charlottenburg-Wilmersdorf trotz höherer Einkommen deutlich schlechter als im Rest der Stadt. Vor allem in den PLZ-Gebieten vom Güntzelkiez (10717) und rund um die Lewishamstraße (10629) ist die Mietbelastungsquote stark überdurchschnittlich. Auch in der Oranienburger Vorstadt (10115) und in Kreuzkölln (12047) ist die Erschwinglichkeit schlecht.

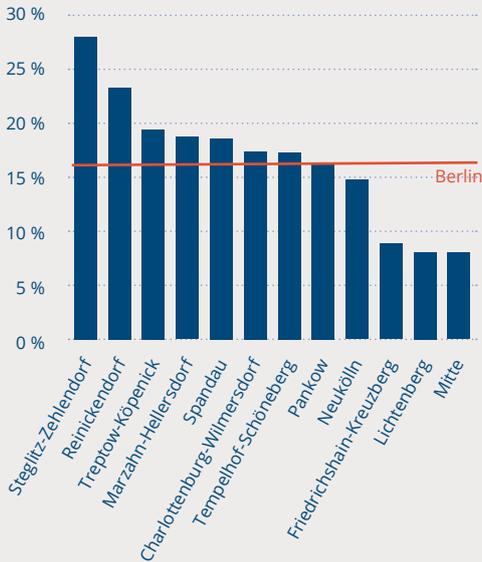
Im Gegensatz dazu ist die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg aufgrund der geringe-

### Mietbelastungsquote



ren Mieten gut. In Wartenberg (13059), Kaulsdorf-Nord (12619), Herzberge (12681) und Falkenberg (13057) ist die Mietbelastungsquote im Vergleich stark unterdurchschnittlich. Aber auch das Märkische Viertel (13439, 13435) in Reinickendorf zeichnet sich durch eine sehr gute Erschwinglichkeit aus.

**Eigentümerquote nach Bezirk**  
2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2022

© bulwiengesa/Infografik

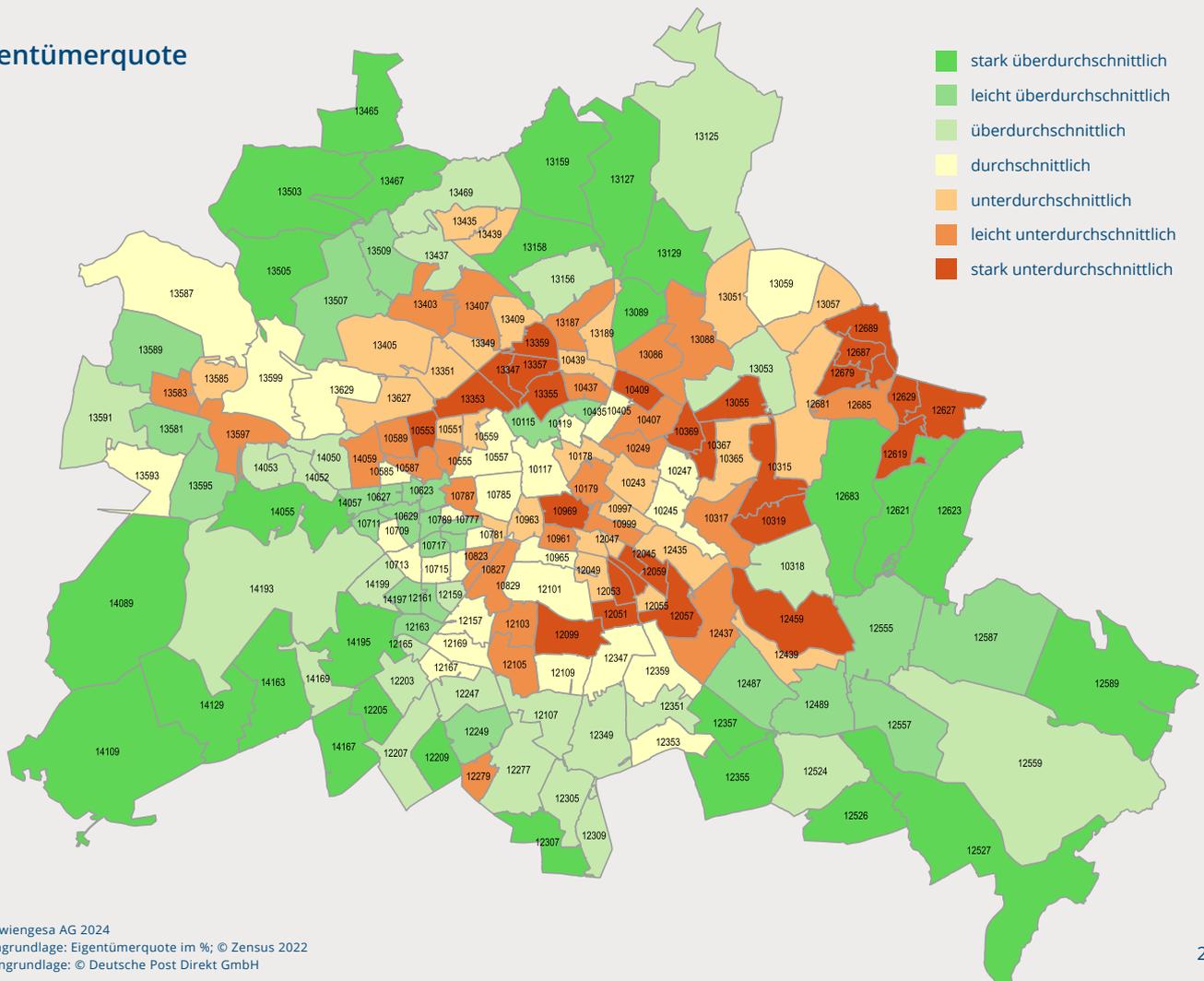
» Eigentümerquote in den Berliner Bezirken

In Berlin, im Gegensatz zu vielen anderen deutschen Großstädten, ist der Anteil an Wohnungs- und Hauseigentümern traditionell sehr niedrig. Berlinweit liegt die Eigentümerquote laut Zensus 2022 bei rund 16 %.

In den zentralen Bezirken Berlins, wie Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln, ist die Eigentümerquote besonders niedrig. Aber auch in Marzahn-Hellersdorf, vor allem in den Bereichen der Plattenbausiedlungen, ist eine stark unterdurchschnittliche Eigentümerquote gegeben. Demnach liegt im Gebiet der Mehrower Allee (12687), Hellersdorf (12627), Alt-Hellersdorf (12629) und Fennpfuhl (10369) die Quote bei unter 1 %.

In äußeren Bezirken wie Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf, und Treptow-Köpenick ist die Eigentümerquote deutlich höher insbesondere aufgrund des höheren Eigenheimanteils. So gibt es in den peripheren Stadtteilen Blankenburg (13129), in Blankenfelde (13159), Mahlsdorf (12623) sowie in Kaulsdorf (12621) die höchsten Eigentümerquoten mit über 70 %.

**Eigentümerquote**



# Nachhaltigkeits- atlas



**Scoring Sanierungsbedarf nach Anzahl PLZ-Gebiete**

	hoch	mittel	niedrig	Summe
Charlottenburg-Wilmersdorf	11	12	5	28
Friedrichshain-Kreuzberg	5	4	2	11
Lichtenberg	0	2	10	12
Marzahn-Hellersdorf	0	0	11	11
Mitte	7	5	7	19
Neukölln	7	4	4	15
Pankow	7	3	7	17
Reinickendorf	3	8	3	14
Spandau	3	1	7	11
Steglitz-Zehlendorf	4	11	2	17
Tempelhof-Schöneberg	15	6	0	21
Treptow-Köpenick	1	8	5	14
<b>Summe</b>	<b>63</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>190</b>

Quelle: bulwiengesa

Nachhaltige Gebäudesanierungen sind neben baulichen Gegebenheiten, wie der energetische Zustand von Gebäuden, eng mit den sozioökonomischen Strukturen der jeweiligen Stadtgebiete verflochten. Um gezielte Maßnahmen entwickeln zu können, ist es notwendig, Sanierungsbedarf und Sozialstatus systematisch zu erfassen und in Beziehung zu setzen. Der Nachhaltigkeitsatlas untersucht in einem Scoring diese Zusammenhänge auf Postleitzahlebene in Berlin und zeigt auf, wie bauliche und soziale Faktoren die Sanierungsdynamik in unterschiedlichen Stadtteilen prägen.

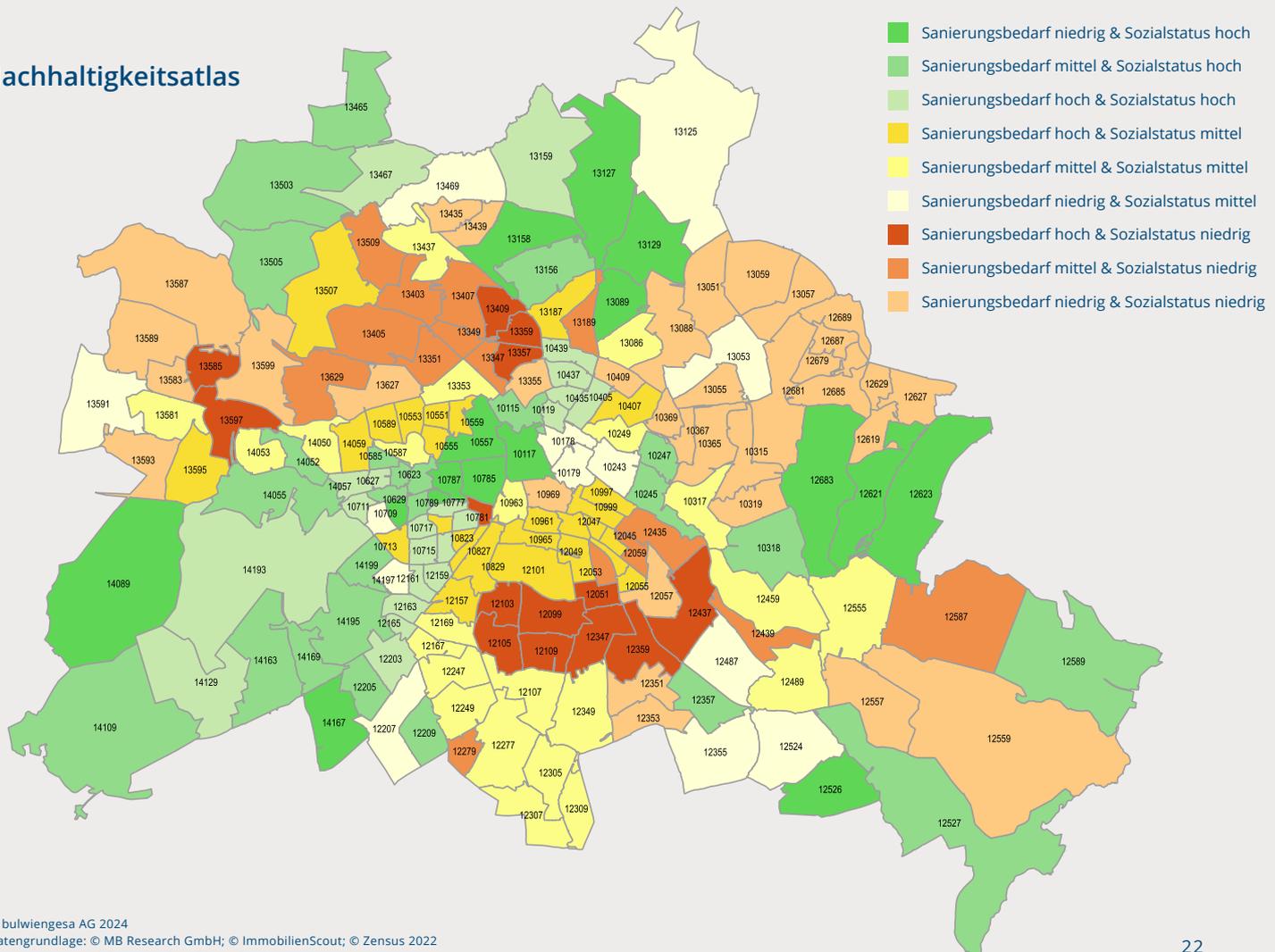
» **Berliner Nachhaltigkeitsatlas**

Die Beheizungsart und der Endenergieverbrauch auf kleinräumiger Postleitzahlebene flossen in das Scoring „Sanierungsbedarf“ ein. Die fünf verschiedenen Indikatoren zur Sozial- und Erwerbsstruktur – Seniorenquote, Kaufkraft, Miethöhe, Mietbelastung und Eigentümerquote – wurden zum Scoring „Sozialstatus“ zusammengeführt.

Beide Scoringwerte wurden anschließend miteinander im sogenannten Nachhaltigkeitsatlas verknüpft.

Der notwendige Sanierungsbedarf (niedrig, mittel oder hoch) wird dem Sozialstatus (niedrig, mittel oder hoch) im jeweiligen

**Nachhaltigkeitsatlas**



Scoring Sozialstatus nach Anzahl PLZ-Gebiete				
	hoch	mittel	niedrig	Summe
Charlottenburg-Wilmersdorf	17	9	2	28
Friedrichshain-Kreuzberg	2	8	1	11
Lichtenberg	1	2	9	12
Marzahn-Hellersdorf	3	0	8	11
Mitte	6	7	6	19
Neukölln	1	7	7	15
Pankow	10	4	3	17
Reinickendorf	4	3	7	14
Spandau	1	3	7	11
Steglitz-Zehlendorf	11	6	0	17
Tempelhof-Schöneberg	4	10	7	21
Treptow-Köpenick	3	5	6	14
<b>Summe</b>	<b>63</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>190</b>

Quelle: bulwiengesa

PLZ-Gebiet gegenübergestellt und gibt damit einen Überblick über die Ausgangslage für notwendige Gebäudesanierungen im Einklang mit einer Sozialverträglichkeit.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat mit Abstand die höchsten Sanierungsbedarfe. Von insgesamt 21 Postleitzahl-Gebieten weisen 15 einen hohen und noch sechs einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Der Bezirk hat einen hohen Altbaubestand und in diesem wird im stark überdurchschnittlichen Maß die Wärme noch mit Gas- oder Ölheizungen erzeugt.

In Marzahn-Hellersdorf ist in allen elf zugehörigen Postleitzahl-Gebieten ein niedriger Sanierungsbedarf festzustellen. Der sehr stark durch Plattenbaugebiete geprägte Bezirk wird zu rund 75 % durch Fernwärme beheizt und die Gebäude wurden häufig bereits einmal in den 1990er Jahren oder später saniert. In der Regel wurden die Fassaden gedämmt und die Fenster ausgetauscht. Ähnliches kann für den Bezirk Lichtenberg festgestellt werden, der ebenfalls einen stark unterdurchschnittlichen Sanierungsbedarf aufweist.

Durch einen hohen Sozialstatus zeichnen sich besonders die Stadtbezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Steglitz-Zehlendorf aus. Letzterer hat 17 Postleitzahl-Gebiete, von denen elf einen hohen und sechs einen mittleren Sozialstatus haben.

In Lichtenberg, Neukölln und Spandau ist der Anteil an Postleitzahl-Gebieten mit einem niedrigen Sozialstatus am höchsten. In Lichtenberg weisen neun von zwölf Postleitzahl-Gebiete einen niedrigen Sozialstatus auf.

Das zusammenfassende Nachhaltigkeitsscoring verdeutlicht, dass etwa 12 % oder 22 Postleitzahl-Gebiete einen hohen Sanierungsbedarf bei gleichzeitig hohem Sozialstatus aufweisen. Dazu gehören Stadtbereiche von Prenzlauer Berg, Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Friedenau, Steglitz und Zehlendorf.

Diese Stadtteile sind vor allem durch Gründerzeit- und Vorkriegsgebäude geprägt, die von vergleichsweise gut situierten Haushalten bewohnt werden. Hier sind Sanierungsmaßnahmen mit notwendigen Mieterhöhungen denkbar, die jedoch von dem Großteil der Bewohnerschaft finanziell getragen werden können.

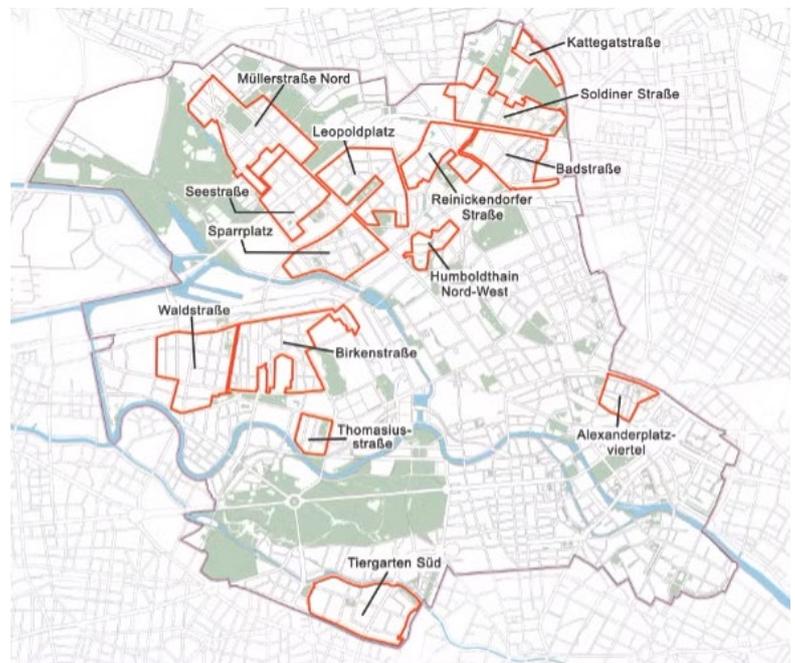
Unter dem gesamtstädtischen Blickwinkel sollten in diesen 22 Postleitzahl-Gebieten prioritär Sanierungen durchgeführt werden, wobei unterstützende Maßnahmen durch soziale Abfederung flächendeckend nicht notwendig sind.

Lediglich etwa 7 % oder 14 Postleitzahl-Gebiete weisen einen niedrigen Sozialstatus bei gleichzeitig hohem Sanierungsbedarf auf. Dies sind Gebiete in Neukölln, Tempelhof, Wedding und Spandau. Unter dem gesamtstädtischen Blickwinkel sind hier ebenfalls prioritär Sanierungen durchzuführen, allerdings sind erhebliche unterstützende Maßnahmen zur sozialen Abfederung notwendig.

Die Verschneidung von Sanierungsbedarf und Sozialstatus verdeutlicht die starken Unterschiede in den Berliner Bezirken und ihren jeweiligen Postleitzahlgebieten. In einkommens-

Nachhaltigkeitsscoring nach Anzahl PLZ-Gebiete					
		Sozialstatus			
		hoch	mittel	niedrig	Summe
Sanierungsbedarf	hoch	22	27	14	63
	mittel	25	24	15	64
	niedrig	16	13	34	63
	Summe	63	64	63	190

Quelle: bulwiengesa



Quelle: BA Mitte von Berlin

schwächeren Stadtteilen, in denen viele Bewohner finanziell eingeschränkt sind, wird bereits heute weniger saniert. Allerdings haben diese Gebiete häufig auch soziale Erhaltungsgebiete, sogenannte Milieuschutzgebiete, in denen Sanierungsmaßnahmen ohnehin schwer durchführbar sind.

An der Übersichtskarte mit rot umrandeten sozialen Erhaltungsgebieten für den Bezirk Mitte<sup>1</sup> wird dies deutlich.

Dies führt zu einem Verfall der Bausubstanz und mindert die Lebensqualität der Bewohner. Gleichzeitig fehlen Eigentümern in diesen Gebieten oft die Anreize oder finanziellen Mittel, um in eine umfassende Modernisierung der Gebäude zu investieren. Auf der anderen Seite sind in wohlhabenderen Vierteln regelmäßige Sanierungen und energetische Modernisierungen durch die Eigentümer leichter möglich, da die Aufwendungen durch höhere Mieten oder Kaufpreise refinanzierbar sind. Dies wirkt sich positiv auf das Stadtbild sowie Image aus und macht diese Kieze noch beliebter als sie ohnehin sind.

Diese Ungleichgewichte verstärken sich und machen deutlich, wie schwierig es ist, eine flächendeckende Lösung für nachhaltige Gebäudesanierungen in einer Stadt wie Berlin umzusetzen.

Es bedarf gezielter politischer Maßnahmen und Förderinstrumente, um auch in einkommensschwachen Gebieten nachhaltige Sanierungen zu ermöglichen. Dabei müssen soziale Aspekte berücksichtigt werden, damit Mieter nicht durch Sanierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Mietsteigerungen verdrängt werden.

Nachhaltige Gebäudesanierungen sollten daher auch in Gebieten mit niedrigem Sozialstatus aktiv gefördert werden, um langfristig Wohnqualität, Energieeffizienz und soziale Gerechtigkeit miteinander zu verbinden.

1 Bezirksamt Mitte von Berlin (2024): Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete).

# Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen und Handlungs- empfehlungen



Die Analyse der räumlichen Potenziale Berlins und der daraus entwickelte Nachhaltigkeitsatlas bilden die Grundlage für konkrete Handlungsempfehlungen, die energetische Sanierungen sowohl ökologisch sinnvoll als auch sozial gerecht voranbringen sollen.

Zum Einstieg bietet dieses Kapitel einen Einblick in den aktuellen Stand der Gebäudesanierungen in Deutschland und Berlin. Darauf aufbauend werden die Rahmenbedingungen beleuchtet, die energetische Sanierungen entweder fördern oder behindern können. Abschließend werden gezielte Maßnahmen vorgestellt, um diese Herausforderungen zu bewältigen und die energetische Transformation des Gebäudebestands erfolgreich zu gestalten.

## » Status Quo

Nach dem Verursacherprinzip stehen Wohn- und Gewerbegebäude in Deutschland für etwa 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen, was etwa 189 Mio. Tonnen pro Jahr entspricht.<sup>1</sup> Die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor sind seit 2010 um 30 % gesunken. Dies zeigt, dass energetische Sanierungen stetig erfolgen, jedoch in einem deutlich zu niedrigen Volumen.

Die für das Jahr 2024 prognostizierte Sanierungsquote liegt bei 0,69 % und damit unter der von der Bundesregierung angestrebten Quote von 2 %, die zur Erreichung der Klimaziele notwendig wäre.<sup>2</sup> Die vielfältigen Krisen führten zu einem deutlichen Rückgang der Sanierungstätigkeit. Ein großer Nachholbedarf besteht bei der energetischen Sanierung von Fassaden, Dächern und Fenstern sowie dem Austausch von Heizungsträgern in Deutschland.

Laut „Fokusreport Wärme und Wohnen: Zentrale Ergebnisse aus dem Ariadne Wärme- & Wohnen-Panel 2023“ des Kopernikus-Projekts Ariadne des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung (PIK) aus dem September 2024 verzeichneten in den vergangenen Jahren die höchsten Sanierungsraten diejenigen Gebäude, die zwischen 1919 und 1968 erbaut wurden. Bei jüngeren Baujahren nimmt die energetische Sanierungsrate deutlich ab, da diese nach Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung erbaut wurden. Zudem verdeutlicht die Studie, dass die Sanierungsrate mit dem Haushaltseinkommen steigt. Außerdem ist sie bei Ein- oder Zweifamilienhäusern höher als bei Mehrfamilienhäusern.

Photovoltaik-Anlagen haben in den vergangenen Jahren einen regelrechten Boom erfahren. Vor allem das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) hatte zu einem rasanten Wachstum beigetragen. Im Jahr 2023 entfielen deutschlandweit fast 12 % des eingespeisten Stroms auf Photovoltaik, was einen neuen Höchstwert darstellt. Aktuell sind nach einem Anstieg von rund 30 % im Vergleich zum Vorjahr etwa 3,4 Mio. Photovoltaik-Anlagen auf deutschen Dächern und Grundstücken verbaut.<sup>3</sup>

- 1 Umweltbundesamt (2024): Energiesparende Gebäude.
- 2 Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle e. V. (2024): Sanierungsquote 2024: Weiter auf geringem Niveau. Pressemitteilung vom 25.10.2024.
- 3 Statistisches Bundesamt (2024): 3,4 Millionen Photovoltaikanlagen in Deutschland installiert. Pressemitteilung vom 29.07.2024.

Der Wärmepumpenabsatz ist in den vergangenen Jahren sehr stark angestiegen. Im Jahr 2023 wurden gemäß Bundesverband Wärmepumpe e. V. rund 356.000 Wärmepumpen verkauft und damit fast fünf Mal so viele wie im Jahr 2017.<sup>4</sup> Jedoch verzeichnet der Markt im Jahr 2024 einen deutlichen Absatzeinbruch von rund 50 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Besonders die tiefe Verunsicherung der Verbraucher durch langwierige und öffentliche politische Debatten um den gesetzlichen Rahmen und die unsicheren Förderungen hat zu dem deutlichen Rückgang geführt. Das Ziel der Bundesregierung von 500.000 Wärmepumpen pro Jahr rückt aktuell in weite Ferne.<sup>5</sup>

Berlin befindet sich momentan in der Phase der Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung. Zudem wurde im Mai 2024 das Fernwärmenetz vom schwedischen Energieversorger Vattenfall zurückgekauft und ist wieder im kommunalen Besitz



Foto: Iaranik, iStock

des Landes Berlin. Damit hat sich die Stadt eine sichere, effiziente und nachhaltige Energieversorgung gesichert, wobei die Energiequelle langfristig auf regenerative Energien umzustellen ist. Zudem will der Senat weitere 40 Mio. Euro für energetische Sanierungen für das Programm „Effiziente Gebäude Plus“ bereitstellen.<sup>6</sup>

## » Fördernde Rahmenbedingungen für Sanierungen

Eine Vielzahl an Faktoren wirkt sich fördernd und damit erhöhend auf die Sanierungsquote aus. Sie sind aber zum Teil auch hemmend aus Sicht von Investoren und Eigentümern.

Ein zunehmend stärkeres ökologisches Bewusstsein in der Bevölkerung treibt die Nachfrage nach energieeffizienten und nachhaltigen Wohnkonzepten voran. Mieter und Eigentümer legen immer mehr Wert auf Umweltaspekte und sind bereit, in eine klimafreundliche Wohnweise zu investieren. Energetische Sanierungen sind zudem wirtschaftlich attraktiv, da energieeffiziente Gebäude im Wert steigen und oft langfristig höhere Mieteinnahmen ermöglichen.

4 Bundesverband Wärmepumpe e. V. (2024): Rekordabsatz: Wärmepumpenbranche beweist Leistungsfähigkeit trotz unsicherer Aussichten. Pressemitteilung vom 22.01.2024.

5 Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie e. V. (2024): Absatz von Heizungen stark rückläufig: Wärmewende stagniert. Pressemitteilung vom 24.10.2024.

6 Berliner Morgenpost (11.04.2024): Zusätzliche 40 Millionen Euro für energetische Sanierung.

**Fördernde Rahmenbedingungen:**

- ▶ Höhere Nachfrage nach nachhaltigen Wohnkonzepten
- ▶ Wertsteigerung einer Immobilie durch eine hohe Energieeffizienz
- ▶ Staatliche Programme und Zuschüsse für Sanierungen
- ▶ Finanzielle und personelle Ressourcen bei kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen
- ▶ Verfügbare Baukapazitäten und Baukostenrückgänge

Die Kauf- und Mietpreisunterschiede zwischen Wohngebäuden mit hoher Energieeffizienzklasse gegenüber energetisch ineffizienteren Objekten haben sich in den vergangenen Jahren stetig vergrößert. Auch die Immobiliennachfrage nach energieeffizienten Wohngebäuden wächst, was energetische Sanierungen für Eigentümer zusätzlich lohnenswert macht.<sup>7</sup>

Fördermittel zur Unterstützung energetischer Sanierungen sind vorhanden, auch wenn die Zugangshürden oftmals hoch sind und der Beantragungsprozess kompliziert ist. Zahlreiche staatliche Programme und Zuschüsse bieten finanzielle Anreize, um die Investitionskosten für Dämmung, Heizungsoptimierung oder den Einbau von Wärmepumpen zu senken. Beispielsweise bietet die KfW auch einen Ergänzungskredit an, der finanzielle Lücken bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen schließen soll.

Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sind in Berlin oft finanziell stabil und verfügen über die personellen Ressourcen, um nachhaltige Sanierungsprojekte umfassend und geplant durchzuführen. Zu ihrem Bestand gehören etwa 30 % der Berliner Wohnungen.<sup>8</sup> Diese Unternehmen spielen eine Vorreiterrolle und tragen maßgeblich zur Erhöhung des energetisch sanierten Wohnungsbestands bei. So will beispielsweise das kommunale Wohnungsunternehmen HOWOGE die Vorreiterrolle bei Photovoltaik-Anlagen einnehmen. Sie plant bis 2033 auf allen geeigneten Dächern in ihrem Bestand Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von bis zu 50 Megawatt anzubringen.<sup>9</sup>

Nach dem Bauboom und der Baustoffknappheit der vergangenen Jahre stehen aktuell wieder Bau- und Planungskapazitäten teilweise auch zu geringeren Preisen zur Verfügung. Dies erleichtert die Umsetzung von Projekten und macht Sanierungen effizienter sowie planbarer.

**» Hemmende Rahmenbedingungen für Sanierungen**

In Berlin sind etwa 44 % der Wohnungen in Händen von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften.<sup>10</sup> In diesen Beständen herrscht aktuell häufiger ein Sanierungsstau. Die Instandhaltungsrücklagen sind meist nicht hoch genug, um größere energetische Sanierungsvorhaben durchzuführen. Zudem ist die einheitliche Meinungsbildung zu Investitionsentscheidungen in Wohnungseigentümergeinschaften häufig sehr schwierig.

Eines langwierigen und komplizierten Genehmigungsverfahrens bedürfen Sanierungsprojekte, wenn sie in den sogenannten Milieuschutzgebieten bzw. sozialen Erhaltungsgebieten stattfinden. Davon sind in Berlin über 600.000 Wohnungen bzw. etwa 30 % des Berliner Wohnungsbestandes betroffen.<sup>11</sup> Hier müssen Sanierungen oft besondere Anforderungen erfüllen, um die soziale Struktur des Viertels zu schützen. Dies kann

7 Kiel Institut für Weltwirtschaft (2024): Grüne Anreize: Energieeffizienz und deutsche Wohnungsmärkte.

8 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2024): Basis der Auswertung sind Ergebnisse des Zensus 2022 mit Stichtag 15.05.2022.

9 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (2024): Großer Solar-Wurf auf Berliner Wohnhaus-Dächern. Pressemitteilung vom 28.10.2024.

10 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2024): Basis der Auswertung sind Ergebnisse des Zensus 2022 mit Stichtag 15.05.2022.

11 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, SenStadt (2022): Kennwerte zur Bevölkerung und zum Wohnen in den sozialen Erhaltungsgebieten zum 31.12.2022 im Vergleich.

#### Hemmende Rahmenbedingungen:

- ▶ Unzureichende Rücklagen bei Privatpersonen
- ▶ Entscheidungsprobleme in Eigentümergemeinschaften
- ▶ Genehmigungsaufwand
- ▶ Komplexe Förderlandschaft
- ▶ Begrenzte Kostenumlage auf Mieten
- ▶ Wohnraummangel verstärkt Zurückhaltung bei Sanierungen
- ▶ Geringe Akzeptanz und Widerstand gegen Mietsteigerungen

neben dem finanziellen Aufwand für den Planungs- und Genehmigungsprozess weitere kostspielige Anpassungen bedeuten.

Eine weitere große Hürde ist die unübersichtliche und oft unzuverlässige Förderlandschaft. Neben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als deutschlandweite Fördermittelgeber gibt es die Förderbanken der Länder, wie die Investitionsbank Berlin (IBB). Die Förderprogramme und deren Konditionen ändern sich häufig, je nach Haushaltsslage, was die Planbarkeit für Eigentümer und Investoren deutlich erschwert. Außerdem sind die Antragsprozesse so komplex, dass extra Planer und gegebenenfalls noch ein Zertifizierungsprozess, wie beim Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude, notwendig wird. Ein weiterer Hemmschuh ist die Beantragung der Fördermittel vor dem Baubeginn.

Die gedeckelte Modernisierungsumlage stellt einen weiteren Hemmfaktor dar. Eigentümer können häufig die Sanierungskosten nicht im notwendigen Umfang auf die Mieten umlegen. Dies erschwert die Refinanzierung energetischer Maßnahmen. Diese Regelung soll Mieter vor drastischen Mietsteigerungen schützen, verhindert aber häufig auch größere Investitionen in die energetische Sanierung.

Der hohe Nachfragedruck aufgrund des Wohnraummangels in Berlin verstärkt die Problematik weiter. Eigentümer sind oft zurückhaltend mit umfangreichen Sanierungen, da sich die Wohnungen ohnehin vermieten lassen und höhere Mietpreise nach sich ziehen. Steigende Wohnkosten sind politisch nicht gewünscht und verschlechtern die soziale Erschwinglichkeit von Wohnraum weiter. Aufgrund zu erwartender Mietsteigerungen gehen energetische Sanierungsmaßnahmen häufig mit Widerstand aus der Bevölkerung einher und die Akzeptanz insbesondere in Berlin ist gering.

#### » Handlungsempfehlungen

Eine detailliertere Aufstellung der Handlungsempfehlungen aus Sicht einzelner Akteure kann der Auftaktstudie [„Berliner Wohnungsbestand – Wie teuer ist der Weg zur Nachhaltigkeit?“](#) aus dem Jahr 2023 entnommen werden.

## Politik und Verwaltung



- ▶ Ausbau von Fernwärmenetze fördern
- ▶ Umstellung auf erneuerbare Energien fördern
- ▶ Einfachere Planungs- und Genehmigungsverfahren entwickeln
- ▶ Fokus auf finanzielle Unterstützung für Bestandsgebäude
- ▶ Genehmigungsfreiheit energetischer Sanierungen
- ▶ Modernisierungsumlage wieder auf 11 % erhöhen
- ▶ Steuerliche Anreize schaffen
- ▶ CO<sub>2</sub>-Preis erhöhen
- ▶ Start einer Informationskampagne
- ▶ Monitoring-System auf Basis des Nachhaltigkeitsatlas

## Mieter und -interessensverbände



- ▶ Start einer Informationskampagne
- ▶ Monitoring-System auf Basis des Nachhaltigkeitsatlas
- ▶ Verbände als Vermittler und Informationsquelle
- ▶ Kooperationsbereitschaft zeigen
- ▶ Erklärung der Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen
- ▶ Bereitstellung eines Berechnungstools für Mieter

## Finanzinstitute und Förderbanken



- ▶ Vereinfachung und -einheitlichung der Anforderungen an Darlehen und Zuschüsse
- ▶ Förderdarlehen sollten immer im Nachrang stehen
- ▶ Vorzugsweise Zuschüsse gewähren
- ▶ Erleichterung bei Genehmigungsverfahren
- ▶ Gemeinsames Förderportal (One Stop Shop Solution)
- ▶ Berücksichtigung von Förderprioritäten auf Basis des Nachhaltigkeitsatlas

## Planer und Architekten



- ▶ Modulares und serielles Sanieren stärken etablieren
- ▶ Beratung mit Fokus auf Lebenszykluskosten
- ▶ Photovoltaik und Solarthermie stärker anwenden
- ▶ Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs bei Sanierungsprojekten

## Handwerk und Industrie



- ▶ Verbesserte Arbeitsbedingungen und Vergütung für Handwerker
- ▶ Verkürzte und vereinfachte Weiterbildungen für Handwerker
- ▶ Kostenfreie Schulungen für Handwerksbetriebe
- ▶ Angebot an Energieberater erhöhen
- ▶ Ausstellen von Energieausweisen durch weitere Berufsgruppen
- ▶ Unterstützung der Spezialisierung auf bestimmte Technologien
- ▶ Materialproduktion in Deutschland fördern
- ▶ Vermeidung des Verkaufs systemrelevanter Geschäftsbetriebe

## Eigentümer und Investoren



- ▶ Transparentere und einfachere Kommunikation gegenüber den Mietern
- ▶ Fokussierung auf warmmietneutrale Maßnahmen
- ▶ Fernwärme als bevorzugte Heizungsart
- ▶ Stärkere Nutzung erneuerbarer Energien

# Zusammenfassung



Die Studie „Berliner Nachhaltigkeitsatlas“ der bulwiengesa AG, im Auftrag der Berliner Volksbank, analysiert detailliert die energetischen Sanierungsbedarfe und die sozialen Rahmenbedingungen im Berliner Wohnungsbestand auf Basis der 190 Postleitzahlgebiete.

Die Ausarbeitung baut auf der ersten Publikation „Berliner Wohnungsbestand - Wie teuer ist der Weg zur Nachhaltigkeit?“ aus dem Jahr 2023 auf. Ziel dieser Studie ist es, einen fundierten Überblick über die Herausforderungen und Möglichkeiten zu geben, wie energetische Sanierungen in Berlin ökologisch sinnvoll und sozial ausgewogen gestaltet werden können.

Die Studie zeigt die unterschiedlichen Sanierungsbedarfe je nach Gebäude- und Eigentümerstruktur auf. Besonders im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, in dem noch viele unsanierte Altbauten mit Gas- oder Ölheizungen vorzufinden sind, wurde ein hoher Bedarf festgestellt. Im Gegensatz dazu zeigt sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, der durch eine hohe Fernwärmequote geprägt ist, ein deutlich geringerer Sanierungsbedarf. Hier wurden zudem viele Gebäude, häufig auch im Besitz kommunaler Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften, bereits einmal in den 1990er Jahren umfassend energetisch saniert.

Der zentrale Ansatz der Studie ist die Verknüpfung von energetischem Sanierungsbedarf mit sozialen Faktoren wie Kaufkraft, Mietbelastung und Eigentümerquote. In Gebieten mit hohem Sanierungsbedarf und gleichzeitig hohem Sozialstatus der Bevölkerung, wie etwa bestimmte Teile von Prenzlauer Berg und Charlottenburg, haben Sanierungsmaßnahmen eine hohe CO<sub>2</sub>-Reduzierungswirkung und können leichter von der Mieter- sowie Eigentümerschaft finanziell verkraftet werden.

In einkommensschwächeren Vierteln in Neukölln, Spandau oder im Wedding, die ebenfalls hohe Sanierungsbedarfe aufweisen, sind aber umfassende staatliche Unterstützungen nötig, um soziale Verwerfungen durch Mieterhöhungen abzumildern.

Besonders problematisch sind Milieuschutzgebiete, in denen Sanierungen genehmigungspflichtig und daher teurer sind und zudem das Risiko sozialer Verdrängung besteht. Hier werden energetische Verbesserungen stark gebremst, was zu einem Verfall der Bausubstanz führen kann.

Um diese Herausforderungen zu meistern, empfiehlt die Studie, die Fernwärmeversorgung auszubauen, den Einsatz erneuerbarer Energien zu verstärken und bürokratische Hürden für Sanierungen zu senken. Finanzielle Unterstützung muss gezielt benachteiligte Viertel erreichen, um Sanierungen sozialverträglich zu ermöglichen. Steuerliche Anreize und Förderprogramme könnten zusätzlich helfen, die Sanierungsrate in Berlin nachhaltig zu steigern.

Der „Nachhaltigkeitsatlas“ schafft Transparenz über die Herausforderungen der energetischen Sanierung in Berlin und dient als wichtiger Wegweiser für zukünftige Maßnahmen. Nur durch gemeinsame Anstrengungen von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft können Klimaziele erreicht und der soziale Zusammenhalt langfristig gesichert werden.

## Impressum

### **V.I.S.D.P.**

bulwiengesa AG

### **Herausgeber**

bulwiengesa AG  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
www.bulwiengesa.de

### **Auftraggeber**

Berliner Volksbank eG  
Bundesallee 206  
10717 Berlin  
www.berliner-volksbank.de

### **Inhalte**

bulwiengesa AG  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
www.bulwiengesa.de

### **Konzept, Gestaltung, Satz**

Büro Dawallu, Büro für Gestaltung  
Kopenhagener Straße 76  
10437 Berlin

### **Redaktionsschluss**

Januar 2025

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aus Gründen der Lesefreundlichkeit in dieser Studie auf die explizite Nennung der jeweiligen weiblichen Form verzichtet haben.

### **Urheberrechtlicher Hinweis**

Die in dieser Studie vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Studie befindet sich im Eigentum der Berliner Volksbank eG. Da die Studie öffentlichwirksam vermarktet werden soll, hat bulwiengesa auch nach dem Eigentumsübergang weiterhin Rechte zur Veröffentlichung der Studie, auch von Teilergebnissen, sowie Rechte zur Weiterverarbeitung der Ergebnisse und Erkenntnisse für dritte Kunden. Eine direkte Weitergabe der Studie von bulwiengesa an dritte Kreditinstitute inkl. Sparkassen ist nur nach vorheriger Zustimmung der Berliner Volksbank eG möglich.