

**2664 B**

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über die

Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über die

Senatskanzlei - G Sen -

### **Fortschrittsbericht zum Abbau des Sanierungsstaus**

**rote Nummern:** 0401, 1026, 1673, 1673 A, 2460, 2664

**Vorgänge:** 77. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 18.12.2025  
Drucksache Nr. 19/2828 (B.118d, vormals 118c)  
88. Sitzung des Hauptausschusses am 5.11.2025

**Gesamtausgaben**

entfällt

Der Hauptausschuss hat in seiner 88. Sitzung am 5. November 2025 Folgendes beschlossen:

„SenFin wird gebeten, dem Hauptausschuss bis Mitte April 2026 einen Fortschrittsbericht zum Abbau des Sanierungsstaus in den von der BIM verwalteten Gebäuden einschließlich eines Strukturierungsplans zu den Umstellungen bei der BIM („Ansparprinzip“ auf „Abflussprinzip“) aufzuliefern.“

Mit Schreiben vom 23. März 2026 wurde der Hauptausschuss diesbezüglich um Fristverlängerung gebeten und auf nachfolgenden Bericht hingewiesen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung am 18.12.2025 Folgendes beschlossen:

„Dem Hauptausschuss soll zweijährlich zum 30. Juni über die Entwicklung des Sanierungsstaus und der Einordnung in die Dringlichkeitsklassen aufgeteilt nach Teilportfolien (sektoral) berichtet werden. Desgleichen gilt dies für die Planung der Sanierungsmaßnahmen/Unterhaltungsmaßnahmen, die durchgeführten Notmaßnahmen und die Mittelverwendung für kleinen Unterhalt, aktivierbare Maßnahmen, Sanierung und energetische Sanierung.“

Beschlussentwurf: Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Als Geschäftsführerin des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) ist die BIM - Berliner Immobilien Management GmbH (BIM GmbH) zuständig für die Bewirtschaftung des Sondervermögens und den systematischen Abbau des darin bestehenden Sanierungsstaus. Erforderliche Maßnahmen für die Instandsetzung und die Bauunterhaltung werden aus den im SILB generierten Mieten finanziert. Dem Sondervermögen können ferner - nach Zustimmung des Hauptausschusses - Rücklagen für den systematischen Abbau des Sanierungsstaus zugeführt werden. Die Planung und Durchführung der Maßnahmen sowie die Verwendung der genehmigten Mittel obliegt der BIM GmbH.

Mit der Umstellung von Kostenmieten auf SILB-Marktmieten bei den beruflichen und zentralverwalteten Schulen sowie dem Kulturportfolio wurden mit dem Haushalt 2020/2021 die dem SILB zur Verfügung stehenden Bauunterhaltungsmittel erhöht, so dass sie zum damaligen Zeitpunkt den Empfehlungen der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) zur Instandhaltung kommunaler Gebäude entsprachen.

Es besteht weiterhin ein hoher Kernsanierungsstau, in dem dringliche Maßnahmen zur Sicherung der weiteren Vermietbarkeit (Priorität 1) und Anforderungen aus Gesetzen und Normen (Priorität 2) umgesetzt werden müssen. Des Weiteren besteht ein erweiterter Sanierungsstau (Priorität 3 und 4), um den Funktionserhalt zu gewährleisten und Schönheitsreparaturen zu realisieren.

In 2025 wurden Maßnahmen zum Abbau des Sanierungsstaus im Umfang von fast 347 Mio. € (**Anlage 1**) abgerechnet.

In **Anlage 2** ist der aktuelle Sanierungsstau im SILB gemäß Gebäudescan von rd. 5,5 Mrd. € nach den Segmenten dargestellt.

Der von der BIM erstellte Strukturierungsplan zur Umstellung vom „Ansparprinzip“ auf das „Abflussprinzip“ findet sich in **Anlage 3** wieder.

Die durch die BIM bisher angestoßenen Maßnahmen zeigen bisher noch keine Wirkung. Der Bestand an liquiden Mitteln im SILB ist in 2025 weiter angestiegen von 1,368 Mrd. €

auf 1,412 Mrd. €. Gleichzeitig ging der Umfang der abgerechneten Maßnahmen zum Abbau des Sanierungsstaus um rund 5 % zurück, obwohl die Baupreise für Bürogebäude weiter um rund 4 % gestiegen sind. Der Sanierungsstau ist deshalb auch in 2025 weiter angestiegen.

Es ist deshalb künftig erforderlich, dass die BIM die voraussichtlichen jährlichen Mittelabflüsse für alle laufenden und neu geplanten Projekte maßnahmenscharf plant und nicht nur rechnerisch zu ermittelt. Nur so kann realistisch eingeschätzt werden, welche Mittel für die laufenden Projekte pro Jahr benötigt werden, welche Mittel für neue Maßnahmen zur Verfügung stehen und in welchem Umfang Rücklagen im SILB pro Jahr gebildet werden müssen, um eine Trendwende hin zu einem tatsächlichen Abbau des Sanierungsstaus zu erreichen. Diese Umstellung soll die BIM in 2026 mit der Planung des Bauunterhalts für 2027 umsetzen, hat aber eine den vorgenannten Anforderungen genügende Mittelabfluss- und Liquiditätsplanung bisher noch nicht vorgelegt.

Es wird gebeten, damit beide Berichtsaufträge als erledigt anzusehen. Der nächste turnusmäßige Bericht gemäß Auflagenbeschluss erfolgt zum 30. Juni 2028.

Berlin, den 05.Mai 2026

Der Senat von Berlin

Kai Wegener  
Regierender Bürgermeister

Stefan Evers  
Senator für Finanzen

<b>Anlage 1</b>						
<b>Abgerechnete Mittel zum Abbau des Sanierungsstaus (01.01.2025 - 31.12.2025)</b>						
<b>Segment</b>	<b>Fläche BGF (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kleiner Bauunterhalt (KBU); EURO brutto</b>	<b>Ungeplante Maßnahmen (UPM); EURO brutto</b>	<b>Nicht aktivierte Baukosten; EURO brutto</b>	<b>aktivierte Baukosten; EURO brutto</b>	<b>Gesamt; EURO brutto</b>
Allgemeiner Best.	1.383.205	6.633.485	5.052.567	7.714.026	78.263.096	97.663.174
Gerichte	459.703	2.615.362	7.707.968	620.956	4.715.589	15.659.874
Schulen	1.055.210	10.949.664	10.284.025	1.587.898	23.249.793	46.071.381
Polizei	944.444	8.729.023	20.468.159	3.233.569	52.318.400	84.749.151
Feuerwehr	257.266	2.689.234	5.174.976	438.103	12.869.446	21.171.759
Kultur	541.939	7.046.655	10.541.057	-264.268	20.266.626	37.590.071
JVA	432.665	5.081.939	15.011.589	333.074	20.442.372	40.868.974
Sockelportfolio/ Flüchtlings- unterbringungen	278.519	1.843.162	871.495	297.929		3.012.585
<b>Teilsummen</b>		<b>45.588.524</b>	<b>75.111.836</b>	<b>13.961.286</b>	<b>212.125.323</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>5.352.949</b>					<b>346.786.969</b>

## Anlage 2 - Status Quo erfasster Sanierungsstau (Stand 04.02.2026)

Maßgebliches Instrument zur Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zum Abbau des Sanierungsbedarfes im SILB ist der liegenschaftskonkrete Gebäudescan der BIM GmbH.								
Die dem Gebäudescan zugrundeliegende Priorisierung ist wie folgt:								
Priorität 1:	Dringliche Maßnahmen zur weiteren Sicherung der Vermietbarkeit							
Priorität 2:	Anforderungen aus Gesetzen und Normen							
Priorität 3:	Funktionserhalt							
Priorität 4:	Schönheitsreparaturen							
Datenstand:	04.02.2026							
SEGMENT	Fläche BGF [m²]	Prio 1 [EUR Brutto]	Prio 2 [EUR Brutto]	Kern-sanierungsbedarf [EUR Brutto]	Prio 3 [EUR Brutto]	Prio 4 [EUR Brutto]	Erweiterter Sanierungsbedarf [EUR Brutto]	Gesamt Prio 1-4 [EUR Brutto]
Schulen	1.051.683	170.871.950	288.910.061	459.782.010	192.161.930	93.457.173	285.619.102	745.401.113
Gerichte	473.920	37.563.672	76.139.512	113.703.184	95.605.444	76.018.854	171.624.299	285.327.482
JVA	438.066	130.457.778	226.585.799	357.043.576	206.838.631	38.941.544	245.780.175	602.823.752
Kultur	665.003	310.611.160	233.012.126	543.623.285	250.398.218	25.143.776	275.541.994	819.165.279
Feuerwehr	242.159	34.683.812	146.062.461	180.746.273	71.221.971	10.361.324	81.583.295	262.329.568
Allgemeiner Bestand	1.132.737	173.459.953	270.707.382	444.167.335	178.484.397	110.607.421	289.091.818	733.259.153
Polizei	1.060.378	185.008.264	897.940.714	1.082.948.978	580.303.723	151.663.216	731.966.939	1.814.915.917
Flüchtlingsunterbringung	219.993	8.468.600	69.018.747	77.487.347	117.896.679	15.532.613	133.429.292	210.916.639
<b>SILB gesamt</b>	<b>5.283.940</b>	<b>1.051.125.187</b>	<b>2.208.376.802</b>	<b>3.259.501.989</b>	<b>1.692.910.994</b>	<b>521.725.921</b>	<b>2.214.636.914</b>	<b>5.474.138.903</b>
Hinweise:								
Die Kosten des Sanierungsfahrplans gemäß dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz in Höhe von aktuell ca. 2,7 Mrd. € sind in o.g. Zahlen <b>nicht</b> enthalten.								
Die Kosten des Gebäudescans Barrierefreiheit 2022 gemäß Masterplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention in Höhe von aktuell 202 Mio. € sind in o.g. Zahlen <b>nicht</b> enthalten.								

Begrifflich handelt es sich hierbei nicht um Sanierungsstau.

Nachrichtlich: Kosten des Sanierungsfahrplanes Klimaneutrale Stadt 2045 und des Gebäudeskans Barrierefreiheit  
 Diese teilen sich wie folgt auf die einzelnen Portfolien auf:

<b>Segment</b>	<b>Sanierungsfahrplan Klimaneutrale Stadt [EUR Brutto]</b>	<b>Gebäudeskan Barrierefreiheit [EUR Brutto]</b>
Schulen	642.315.650	40.175.956
Gerichte	171.046.007	23.551.422
JVA	251.519.262	15.239.156
Kultur	261.530.527	55.415.112
Feuerwehr	151.379.186	20.780.667
Allgemeiner Bestand	556.825.754	24.936.800
Polizei	571.398.942	22.166.045
Flüchtlingsunterbringung	121.812.341	-
<b>SILB gesamt</b>	<b>2.727.827.669</b>	<b>202.265.157</b>

## Anlage 3

### **Strukturierungsplan der BIM zur Umstellung bei der BIM („Ansparprinzip“ auf das „Abflussprinzip“)**

Im Hinblick auf einen Strukturierungsplan führt die BIM GmbH aus:

Das Baumanagement wickelt über 1.000 parallellaufende bauliche Maßnahmen in den verschiedensten Projektphasen ab. In den vergangenen Jahren gab es große Mittelzuflüsse durch SIWA-Mittel und investive Haushaltsmittel. Aufgrund langer Projektlaufzeiten in Großprojekten sind diese nicht sofort abgeflossen, was zu einem Anstieg der Liquidität führte. Jedoch wurde das Rechnungsvolumen bis 2024 jedes Jahr im zweistelligen Prozentbereich gesteigert und ist 2025 annähernd gleichgeblieben.

Bei sehr großen Projektvolumen im geplanten Bauunterhalt wurden in der Vergangenheit „Ansparungen“ zur Beauftragung von größeren Bauleistungen vorgenommen. Zumindest der Betrag für die Beauftragung der Hauptgewerke musste vorliegen.

Im Jahr 2023 hat der Aufsichtsrat der BIM GmbH den Beschluss gefasst, sukzessive auf das Abflussprinzip umzustellen. Mit dem Vorgriff auf künftige Mieten, die in den Folgejahren im SILB vereinnahmt werden, können bereits Aufträge erteilt werden. Die Aufträge generieren dann in den Folgejahren über Rechnungen den Mittelabfluss.

Bei der Erstellung der Langfristplanung im geplanten Bauunterhalt arbeitet die BIM nunmehr zunehmend mit realen Mittelabflüssen. Diese sind ohne konkrete Planungen der Bauvorhaben nur sehr grob abzuschätzen. Zur Unterstützung werden daher die Erfahrungswerte der Mittelabflüsse aus bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen der BIM GmbH herangezogen. Diese entsprechen einer Glockenkurve über die Projektlaufzeit und können daher systemisch berechnet werden.

In der Jahresplanung werden dann die voraussichtlichen Mittelabflüsse durch das Baumanagement prognostiziert.

In der halbjährlichen Liquiditätsplanung stellt die BIM GmbH der Senatsverwaltung für Finanzen die Mittelabflüsse aller laufenden Baumaßnahmen dar.

Portfolioprojekte, die über Rücklagen finanziert sind, genügen bereits dem Abflussprinzip, denn der Rückfluss an den Haushalt wird in dem Jahr geschmälert, in dem der Mittelabfluss geplant ist.

Zu weiteren Maßnahmen zur Beschleunigung von baulichen Maßnahmen der BIM GmbH und zur Effizienzsteigerung wird auch auf den Bericht der SenFin vom 13.02.2026 mit der roten Nr. 2664 verwiesen.