

Seriell Sanieren

Herausforderungen, Ansätze und erste Schritte

08.10.2025

Berlin – GSK-Workshop Nichtwohngebäude

Die DB hat rund 1,2 Mrd. qm Fläche und über 50.000 Gebäude und bauliche Anlagen im Bestand



Was der DB so gehört...

- 240.000 Flurstücke mit rund 1,2 Mrd. qm Fläche
- 51.400 Gebäude und bauliche Anlagen, darunter ca. 100 große Werke
- 64.000 technische Anlagen

Was die DB in dem Kontext so macht...

Durchführung jährlich von:

- Gefährdungsabschätzungen und Planungen auf ca. 400 Flächen
- Sanierungsmaßnahmen auf ca. 1.200 Flächen

Erstellung bzw. Bearbeitung jährlich von ca.:

- 2.750 Nebenkostenabrechnungen
- 50.000 Gebührenbescheiden
- 3.500 Steuerbescheiden

Gesetzliche Auflagen und Anforderungen



Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Inkrafttreten

 Bei Neubau Heizungen mit mind. 65% erneuerbaren Energien

EU-Taxonomie-Verordnung

- Inkrafttreten Umweltziele
- Offenlegung nachhaltiger Wirtschafts-aktivitäten in nichtfinanzieller Erklärung anhand der KPI: Umsatz, CapEx, OpEx

--- EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EU-Gebäude-RL) – mögliches Inkrafttreten

- Renovierungspass verbindlich
- Indikatoren zur Messung Raumklimaqualität verbindlich

-- GEG i.V.m. Wärmeplanungsgesetz

 Bei neuen Heizungen mind. 65% erneuerbare Energie in Abhängigkeit von kommunaler Wärmeplanung (2026 in Großstädten, 2028 für alle anderen)

--- EU-Gebäude-RL

Nationaler Renovierungsplan

Darstellung wesentlicher Vorgaben in stark vereinfachter Form.

:-- EU-Gebäude-RL

- Sanierungspflicht für die 26% Nichtwohngebäude mit der niedrigsten Energieeffizienz
- Niedrigstenergiegebäude bei umfassender Renovierung
- Ausweise über Gesamtenergieeffizienz
- Meldung an neue nationale Stelle

2040

GEIG GEG

 Pflicht Ausbau Ladeinfrastruktur

2024

Vorschriften zur Gebäudeautomation

2025

Energieeffizienzgesetz (EnEfG)

2026

 Pflicht Einführung Energiemanagementsystem ab 7,5 GWh Energieverbrauch

EnEfG

2027

 Ab 2,5 GWh Energieverbrauch: Pflicht Veröffentlichung Umsetzungspläne für Energieeinsparmaßnahmen

2028

EU-Gebäude-RL

Nationale Solaranlagenpflicht:
 2027 für neue Gebäude und 2028
 bei umfassender Renovierung

EU-Gebäude-RL

 Sanierungspflicht für die 16% Nichtwohngebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz

2030

 Neue Gebäude emissionsfrei Klimaneutralität

DB: 2040

D: 2045

■ EU: 2050

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

- Veröffentlichung zu den Nachhaltigkeitswirkungen unserer Geschäftstätigkeiten
- Erläuterung der Wirkung von Chancen und Risiken im Bereich der Nachhaltigkeit auf den DB-Konzern

Ein Blick in unser Portfolio zeigt, was unsere Herausforderungen sind ...

















Stellwerk Neustadt. Denkmalschutz, Dachsanierung wegen einzelner Ziegelabgänge

- Heterogenität in Bauweise, Alter, Nutzung etc.
- Hoher Anteil Gebäude mit Denkmalschutz (ca. 20%)
- Reparatur nach Bedarf (u.a. Gefahr, Betriebsstörung)
- Keine gute Datenlage zum Gebäudeportfolio
- Betrieblich ggf. nicht mehr erforderlich (ESTWs, ...)



Empfangsgebäude. Denkmalschutz. Keine Fassadensanierung mit Wärmedämmung, nur Dach & Fenster möglich

Hoher Gebäudebestand und umfassende Anforderungen erfordern serielles Sanieren



- Gesetzliche Anforderungen erfordern umfassende Maßnahmen im Portfolio
- Unklarheit über Art/Umfang notwendiger Maßnahmen je Gebäude
- Unsicherheit über zu planende
 Gesamtkosten der Sanierung

in mehrfacher Hinsicht

 Sanierungen über Ausschreibungen und Einzelvergaben langwierig

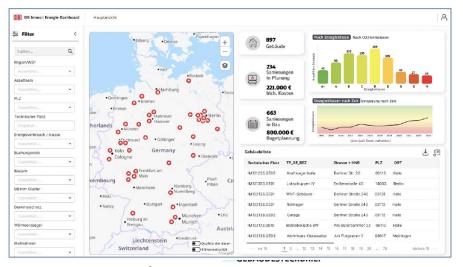
seriell Sanieren

- Klare Datenbasis, digitale Plattform
- Automatisierte Sanierungsempfehlungen
- Grobkalkulationen auf Basis Standardkosten
- Clusterbildung je nach Sanierungsbedarf
- Sichere Budgets über längere Zeit
- Ausschreibung Lose an Generalunternehmen
- Nutzung serielle Sanierungsmethode wo sinnvoll

Aufbau eines Dashboards und Speisung mit Daten unterschiedlicher Systeme -> Verbleibende Lücken müssen noch gefüllt werden



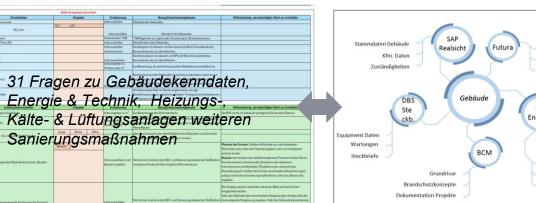
Bundesweite Übersicht







Lieferstelle Verbräuche

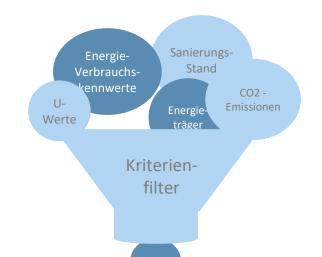


Logik der Gebäudesanierungsempfehlung wurde über Entscheidungsbäume erarbeitet und in Cluster überführt

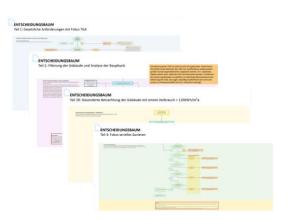


Zielvorgabe:

Das Portfolio soll bis 2040 umfassend saniert werden, um 'alle relevanten gesetzlichen Anforderungen an Energie-effizienz und Nachhaltigkeit zu erfüllen...



Entscheidungsbaumlogik:



Geringe Sanierungsbedarfe



Cluster 1: kein Sanierungsbedarf



Cluster 2: Grundsanierung Minimaler Bedarf zur Erfüllung gesetzlicher Anforderungen



Cluster 3: TGA-Ertüchtigung Cluster 2 +TGA-Maßnahmen zur Emissionsreduktion



Cluster 4: Sanierungsbedarf Cluster 3 + serielle Sanierung



Hohe Sanierungsbedarfe

Cluster 5: Grundsanierung Cluster 3 + umfangreiche Sonderfall: Sanierung Gebäudehülle (Einzelfallbetrachtung)

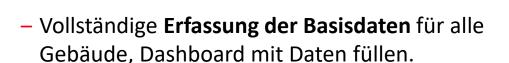


Cluster 6: Denkmalschutz benötigt Genehmigung

→ Synergien schaffen durch regional gebündelte Clusterausschreibungen mit hinterlegter Roadmap

Next steps: Pilotierung des Vorgehens inkl. der Sanierung von einigen Gebäuden, um zu lernen





- Ableitung von Sanierungsempfehlungen für das Portfolio, Bewertung und Clusterung.
- Sanierungsbudget sichern, Marktvor-bereitung gemeinsam mit dem DB Einkauf.
- Start der Sanierungsarbeiten.



Begleitende Pilotierung zur Überprüfung der

- Datenqualität als Basis
- Standard-Sanierungsmaßnahmen
- monetären Bewertungen
- Eignung serieller Sanierungsmaßnahmen
- zeitlichen Einschätzungen

- ..