



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



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 in mehrfacher Hinsicht



- Gesetzliche Anforderungen erfordern **umfassende Maßnahmen** im Portfolio
- **Unklarheit** über **Art/Umfang notwendiger** Maßnahmen je Gebäude
- Unsicherheit über zu planende **Gesamtkosten der Sanierung**
- **Sanierungen** über Ausschreibungen und Einzelvergaben **langwierig**



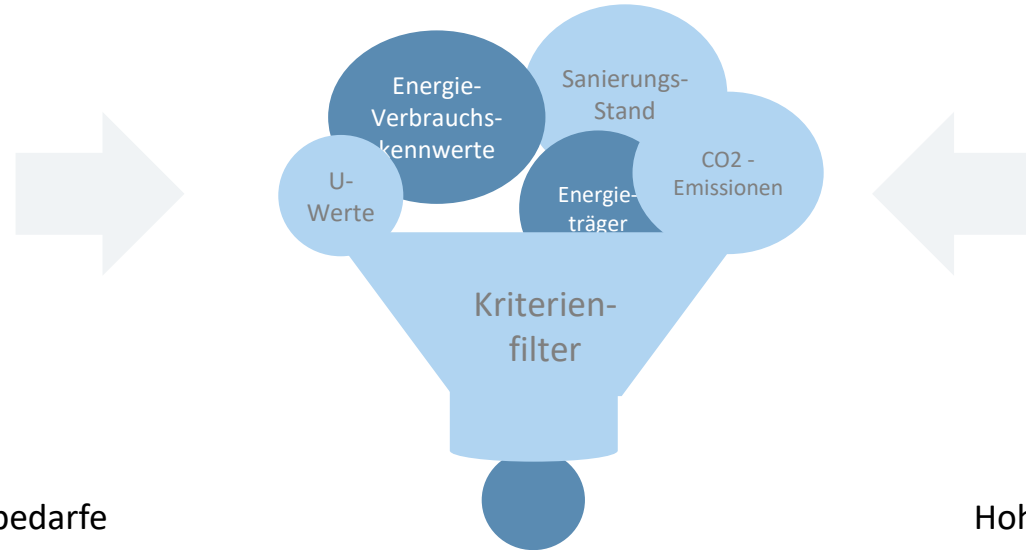
seriell Sanieren

- 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

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

Hohe Sanierungsbedarfe



Cluster 4:
Sanierungsbedarf
Cluster 3 + serielle
Sanierung



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



Cluster 6:
Denkmalschutz
Sonderfall: Sanierung
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



- Vollständige **Erfassung der Basisdaten** für alle Gebäude, Dashboard mit Daten füllen.
- **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
- ...