Baukostenliste für Aufzüge in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins

Auftraggeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung Wohnen und Stadterneuerung - IV C

Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Auftragnehmerin

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12

10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 90
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Laura Geißinger

Abbildungen Deckblatt: Eigene Aufnahmen LPG mbH

Berichtsstand: Juli 2025 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung, Anlass und Ziel 4
2. Vorgehensweise und Methodik 7
3. Rechtliche Grundlagen und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Baukostenliste 10
4. Bisherige Anwendungspraxis in den Berliner Bezirken und Analyse des Antragsgeschehens 14
4.1 Anwendungspraxis in den Berliner Bezirken 14
4.2 Analyse des Antragsgeschehens 17
4.2.1 Marktgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten 17
4.2.2 Gesamtkosten nach Art des Anschlusses 19
4.2.3 Gesamtkosten nach einzelnen Merkmalen 21
4.2.4 Gesamtkosten nach Kostengruppen 23
4.2.5 Vergleich zwischen der Standardausführung und davon abweichenden Aufzugsanlagen 24
4.2.6 Zusammenfassung 28
5. Ergebnis 30
5.1 Baukostenliste, Merkblatt und Anlagen 30
5.2 Berechnung von Schwellenwerten für das Antragsprüfverfahren 31
5.2.1 Methodik 31
5.2.2 Anwendung der Schwellenwerte für das Jahr 2025 32
5.3 Datenorganisation, Fortschreibung und Evaluation 33

1. Einleitung, Anlass und Ziel

Durch eine ansteigende Nachfrage nach Wohnraum, steigende Mieten, das erhöhte Interesse an der Verwertung von Immobilien sowie neue Ansprüche an Ausstattungsstandards und den Wohnkomfort einkommensstarker Haushalte verzeichnen viele Städte in Deutschland einen angespannten Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund und der nur begrenzten Möglichkeiten der Kommunen, steuernd Einfluss auf den privaten Wohnungsmarkt zu nehmen, kommt dem sozialen Erhaltungsrecht als städtebaulichem Instrument zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren wieder eine große Bedeutung zu. So ist die Anzahl der Anwenderbezirke in Berlin von drei im Jahr 2013 auf elf im Jahr 2024 angestiegen. Die Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete hat sich im selben Zeitraum von 19 auf 81 Gebiete erhöht.

Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des vorhandenen kostengünstigen Wohnraumangebots,
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung,
- die Einhaltung des allgemein üblichen Standards von Wohnraum im Land Berlin und
- die Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der Bauordnung Berlin und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. vormals der Energieeinsparverordnung (EnEV).

In den sozialen Erhaltungsgebieten bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Bezirke. Mit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets wird ein Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen eingeführt. Die Rechtsverordnung hat eine zweistufige Wirkungsweise: Mit der Festsetzung in Stufe 1 wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets begründet, eine konkrete Rechtsverbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Erst mit der Einreichung des konkreten Genehmigungsantrags in Stufe 2 findet eine Abwägung über das betreffende Vorhaben statt. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung wird begutachtet, ob von dem Vorhaben eine Gefährdung für die aufgestellten Erhaltungsziele ausgeht. So kann die Errichtung eines Ausstattungsmerkmals bzw. die Durchführung einer baulichen Maßnahme aufgrund der entstehenden, umlagefähigen Kosten zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen.

Gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB ist die erhaltungsrechtliche Genehmigung zu erteilen, wenn „die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient“. Diese sogenannte „Öffnungsklausel“ zielt darauf ab, Modernisierungen zur Behebung eines baulichen Substandards zu ermöglichen, „um der Gefahr einer dauerhaften Festschreibung unzuträglicher Wohnsituationen zu begegnen; er [Der Gesetzgeber] bringt mit dieser Regelung zugleich zum Ausdruck, dass er die Anhebung des Wohnstandards auf eine zeitgemäße Ausstattung ungeachtet etwaiger höherer

Mietbelastungen für sinnvoll erachtet und im Hinblick auf dieses Ziel offenbar auch bereit ist, in gewissem Umfang Verdrängungswirkungen hinzunehmen."[1] „Ob der Genehmigungsanspruch ausnahmsweise nicht entsteht, wenn die Mindestanforderungen in atypischen Fällen ungewöhnlich kostenaufwendige Maßnahmen erfordern, hat das BVerwG offen gelassen. […] Dieser Ansatz ermöglicht es, dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Mindestanforderungen des Bauordnungsrechts in Sondersituationen je nach der Art der baulichen Änderung unterschiedlich große Verdrängungsgefahren auslösen können. Insofern müssen auch die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden."[2]

Die Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg aus dem Jahr 2012 (OVG 10 B 9.11) knüpft daran an, und führt aus, dass eine Genehmigung – im verhandelten Fall eines Aufzugsanbaus – versagt werden kann,

- **wenn die Kosten für den Bau und Betrieb des Aufzuges ungewöhnlich aufwendig sind** oder
- wenn im Gebiet eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht und der Einbau des Aufzuges aufgrund seiner Vorbildwirkung geeignet ist, diese Entwicklung zu verstärken.

Sowohl für den besonderen Kostenaufwand als auch die überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr gibt das OVG keine genauere Definition bzw. Rahmen vor (vgl. nähere Ausführungen in Kapitel 3). Daran knüpft das ausgeschriebene Gutachten zur Erstellung und Pflege einer Baukostenliste für Aufzüge in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins an.

Grundlage ist die im Jahr 2023 erfolgte „Evaluation Milieuschutz in Berlin", die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) unter Beteiligung der Anwenderbezirke des sozialen Erhaltungsrechts und Vertreter:innen aus der Wohnungswirtschaft und des Berliner Mietervereins erstellt wurde. Die LPG mbH hat den Prozess u. a. gemeinsam mit SenStadt gesteuert, die Genehmigungspraxis in den Bezirken vergleichend analysiert und im Ergebnis Ablauf- und Verfahrensschemata für bestimmte Themen wie die energetische Sanierung, den Anbau von Aufzügen und Balkonen sowie bauliche Änderungen im Badezimmer gemeinsam mit der AG Milieuschutz entwickelt.

Innerhalb des entwickelten Verfahrensschemas für die Errichtung von Aufzügen (vgl. Endbericht Evaluation Milieuschutz, Seite 44 ff.), das auch die Prüfung der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen und die Verdrängungsgefährdung umfasst, nimmt die Kostenprüfung zur Bewertung des Kostenaufwands eine zentrale Rolle ein.

Zur Beurteilung des Kostenaufwands soll den Anwenderbezirken eine berlinweite, qualifizierte Baukostenliste als Bewertungsinstrument zur Verfügung stehen. Damit soll eine einheitliche Grundlage für die Bezirke erarbeitet werden, die auch vor der Berliner Gerichtsbarkeit Bestand hat. Die Rechtsprechung ging in den bisherigen Urteilen von Erfahrungswerten aus, die jedoch nicht konkret auf einer einheitlichen oder sachgerecht ermittelten Datengrundlage basierte. Mit der qualifizierten Baukostenliste – und mit

[1] Vgl. VG Berlin, Urteil vom 19.05.2022, - 13 K 247.19, Rn. 44.
[2] Vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 149, 2023, Rn. 190.

dem parallel erarbeiteten Gutachten zur Ermittlung eines Maßstabs zur Verdrängungsgefährdung – wird das entwickelte Verfahrensschema operationalisiert.

Mit dem vorliegenden Gutachten werden folgende Fragen beantwortet:

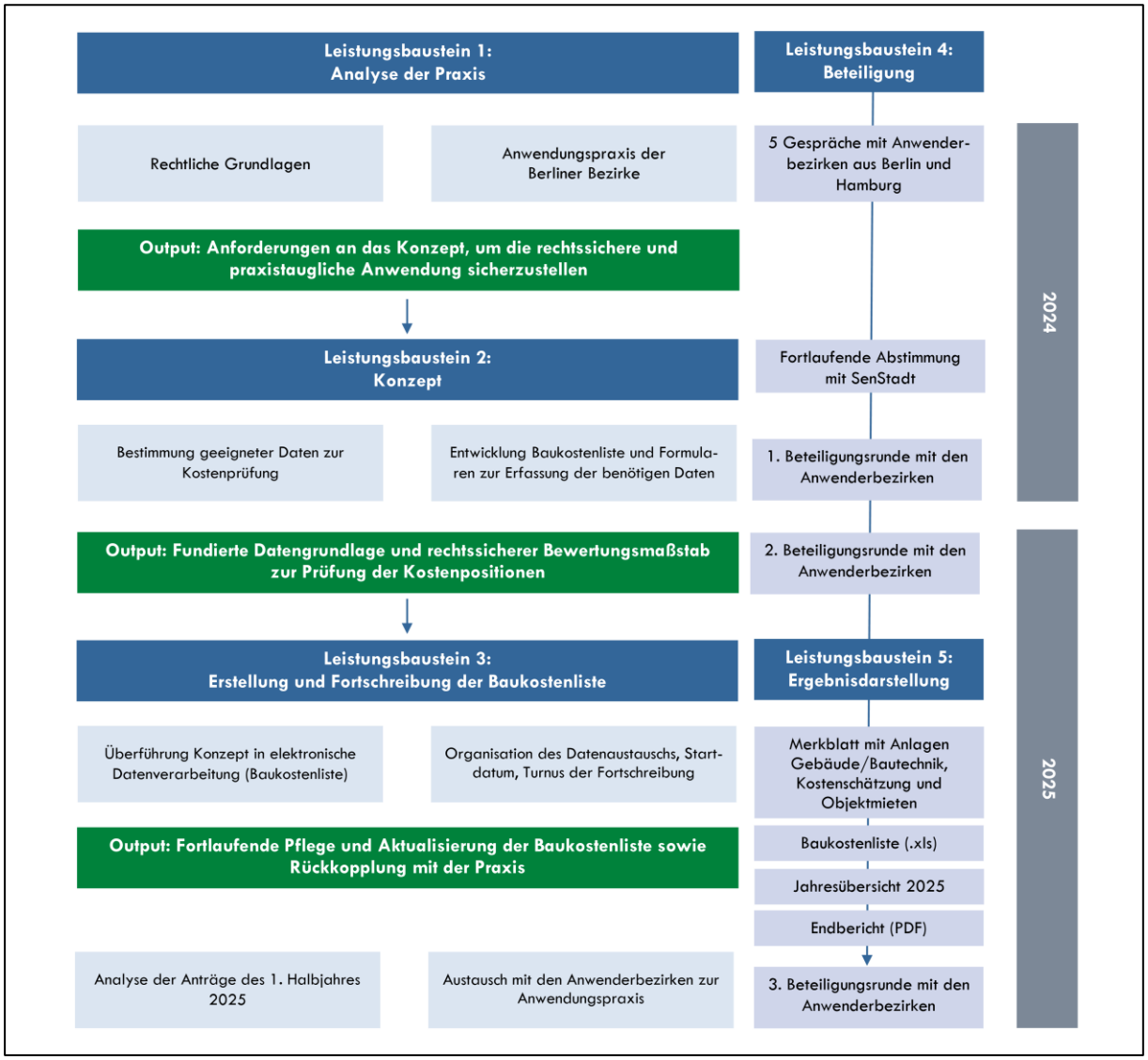
- Welche Anforderungen aus der Rechtsprechung und Kommentierung sind bei der Erstellung der Baukostenliste zu berücksichtigen?
- Wie gehen die Bezirke bei der Kostenprüfung bisher vor? Welche Erfassungslisten existieren und wie erfolgt die Bewertung des Kostenaufwands?
- Welche Informationen müssen erhoben werden, um den Kostenaufwand messen und vergleichen zu können?
    - Welche Kostenarten sind geeignet, um die Aufwendungen belastbar und rechtssicher bewerten zu können?
    - Welche weiteren Merkmale, z. B. zur bautechnischen Ausführung müssen erhoben werden, um die Aufzugsanbauten vergleichend betrachten zu können?
- Wie kann eine systematische und vergleichbare Erfassung erfolgen, z. B. durch ein Musterformular oder Mindeststandards für einzureichende Kostenangebote und Nachweise?
- Welcher Maßstab in Form von Schwellenwerten oder Spannwerten ist anzulegen, um den Kostenaufwand mittels der Baukostenliste bewerten zu können?
- Wie erfolgt der Datentransfer aus den Bezirken in die qualifizierte Baukostenliste? In welchem Turnus wird die Baukostenliste fortgeschrieben? Wo ist die Baukostenliste abzurufen?
- Wie erfolgt die Evaluation der entwickelten Methodik?

Im Ergebnis der Beauftragung liegt mit der qualifizierten Baukostenliste ein Bewertungsinstrument vor, mit dem die Bezirke den Kostenaufwand bei der Errichtung von Aufzugsanlagen belastbar und im berlinweiten Vergleich einschätzen können.

2. Vorgehensweise und Methodik

Die Erstellung der Baukostenliste für die Errichtung von Aufzügen in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins wurde anhand des schematischen Untersuchungsaufbaus in der Abbildung 1 in fünf Leistungsbausteinen und unter Beteiligung von SenStadt und den elf Anwenderbezirken des sozialen Erhaltungsrechts bearbeitet.

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Der **Leistungsbaustein 1** bildet die Grundlage für die zu erstellende Baukostenliste und umfasst die Analyse der rechtlichen Grundlagen und der bisherigen Vorgehensweise der Bezirke bei der Kostenprüfung von Aufzugsanbauten. Im Rahmen der Analyse der rechtlichen Grundlagen wurde geprüft, ab wann die Gerichte von einem besonderen Kostenaufwand ausgehen, welche Kostenarten zu berücksichtigen sind und wie die Argumentation der Gerichte aufgebaut ist. Daraus wurden Anforderungen an die zu erstellende Baukostenliste abgeleitet. Daneben wurde die Anwendungspraxis in Berlin und Hamburg mittels Expert:innen-Gesprächen untersucht. Gemäß der im Rahmen der Evaluation Milieuschutz geführten Gespräche mit den Anwenderbezirken, haben bereits einige Bezirke eigene Baukostenlisten erstellt, mit

deren Hilfe eine Einschätzung der Baukosten im Genehmigungsverfahren vorgenommen wird. Die Listen unterscheiden sich jedoch in Aufbau und Detailgrad. Einige Bezirke haben zudem Standardausführungen von Aufzugsanlagen definiert, die zu durchschnittlichen und vergleichbaren Kosten führen sollen.

Darauf aufbauend wurde in **Leistungsbaustein 2** ein Umsetzungskonzept entwickelt. Dazu wurde gemeinsam mit den Anwenderbezirken und SenStadt festgelegt, welche Daten, die für die Kostenprüfung erforderlich sind, in die Baukostenliste aufgenommen und wie diese von den Antragstellenden abgefragt werden. Im Ergebnis liegt der inhaltliche Aufbau der Baukostenliste sowie ein Merkblatt mit den Anlagen Objektmieten und Kostenschätzung vor, um die Ermittlung der erforderlichen Daten sicherzustellen. Die Erfassung der Objektmieten und der Modernisierungsumlage bildet zudem eine Schnittstelle zum Gutachten zur Ermittlung eines Maßstabs der Verdrängungsgefährdung.

Der **Leistungsbaustein 3** umfasst die Überführung der Baukostenliste in die elektronische Datenverarbeitung, indem diese in digitaler Form und im Programm EXCEL angelegt wurde, und die Festlegung des organisatorischen Rahmens wie der Datenaustausch zwischen den Bezirken und SenStadt, der Turnus der Fortschreibung sowie die weitere Pflege und Evaluation der Baukostenliste im Jahr 2025.

Die Beteiligung von Anwenderbezirken des sozialen Erhaltungsrechts im Rahmen von Expert:innen-Gesprächen und zwei Beteiligungsrunden (Tagesordnung siehe nachfolgende Tabellen) sowie ein fortlaufender Austausch mit SenStadt im Rahmen eines Jour Fixe stellen den **Leistungsbaustein 4** dar.

Tabelle 1: Tagesordnung der 1. Beteiligungsrunde am 31.10.2024

TOP 1	**Begrüßung und Einführung**
	▪ Anlass ▪ Vorgehen und Arbeitsstand
TOP 2	**Warum wird eine Baukostenliste benötigt?**
	▪ Rechtliche Grundlagen ▪ Welche Anforderungen ergeben sich daraus für die Baukostenliste?
TOP 3	**Wie gehen die Bezirke bisher vor?**
	▪ Genehmigungsverfahren ▪ bisherige Anwendung von bezirklichen Baukostenlisten
TOP 4	**Welche Informationen müssen erhoben werden und wie?**
	▪ Merkblatt, Formular, Nachweise ▪ Aufbau, Merkmale und Funktion der Baukostenliste
TOP 5	**Wie werden die Daten ausgetauscht und gepflegt?**
	▪ Datenaustausch und Pflege ▪ Kommunikation und Evaluation
TOP 6	**Weiteres Vorgehen**
	▪ Zeitplan ▪ Ausblick 2025
TOP 7	**Sonstiges**

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Tabelle 2: Tagesordnung der 2. Beteiligungsrunde am 13.03.2025

TOP 1	**Rückmeldungen und Hinweise zur Datengrundlage**
	▪ Hinweise und Klarstellungen zur Datenpflege ▪ Anpassungen an der Baukostenliste
TOP 2	**Auswertung der Baukostenliste**
	▪ Zentrale Analyseergebnisse ▪ Standardaufzug ▪ Schwellenwerte
TOP 3	**Ausblick 2025**
	▪ Weiteres Verfahren und Termine ▪ Arbeitsmaterialien
TOP 4	**Sonstiges**

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Im vorliegenden Endbericht sind die Ergebnisse der einzelnen Leistungsbausteine dokumentiert. Zusammen mit der Baukostenliste, dem Merkblatt mit den Anlagen Gebäude/Bautechnik, Kostenschätzung und Objektmieten und der Jahresübersicht für das Jahr 2025 bildet der Endbericht die Ergebnisdarstellung des **Leistungsbausteins 5** ab. Für das Jahr 2025 ist vorgesehen, eine dritte Beteiligungsrunde im vierten Quartal des Jahres durchzuführen, um die Anwendungspraxis der Baukostenliste zu evaluieren.

3. Rechtliche Grundlagen und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Baukostenliste

Im Geltungsbereich sozialer Erhaltungsverordnungen bedarf die Errichtung von Aufzugsanlagen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Absatz 4 BauGB der Genehmigung, da es sich um die Änderung einer baulichen Anlage handelt. Im Jahr 2012 wurde vom Oberverwaltungsrecht Berlin-Brandenburg (OVG B-BB) ein Grundsatzurteil zur Beurteilung von Aufzugsanlagen in sozialen Erhaltungsgebieten getroffen. Das OVG B-BB stellte darin fest, dass die gegenwärtig geltenden bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen einen Standard umschreiben, für den die Genehmigung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB – die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung – grundsätzlich zu erteilen ist. Gemäß § 39 Absatz 4 Satz 1 und 2 Bauordnung Berlin (BauO Bln) bedeutet dies, dass die Genehmigung zu erteilen ist, wenn ein Gebäude mehr als vier oberirdische Geschosse aufweist.[3] Damit soll vermieden werden, dass in sozialen Erhaltungsgebieten städtebauliche oder bauordnungsrechtliche „Substandards" konserviert werden.

Das OVG B-BB erkennt jedoch an, dass durch die Errichtung einer Aufzugsanlage abstrakt die Gefahr der Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung hervorgerufen wird und eine solche Verdrängung negative städtebauliche Folgen nach sich ziehen kann. „Vom Kostenaufwand erheblich von der Regel abweichende Maßnahmen haben nämlich im besonderen Maß das Potenzial, modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorzurufen und so in erheblichem Maß zur Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung oder zu einer städtebaulich nicht erwünschten Veränderung der Bevölkerungsstruktur beizutragen."[4] Daran anknüpfend führt das OVG B-BB aus, dass eine Genehmigung versagt werden kann,

- wenn die Kosten für den Bau und Betrieb des Aufzuges ungewöhnlich aufwendig sind oder
- wenn im Gebiet eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht und der Einbau des Aufzuges aufgrund seiner Vorbildwirkung geeignet ist, diese Entwicklung zu verstärken.

Ob und ab wann es sich um einen ungewöhnlich hohen Kostenaufwand handelt, lässt das OVG B-BB und auch spätere Urteile (vgl. Zusammenstellung in Tabelle 3) offen. In den vorliegenden Urteilen wird der Kostenaufwand jeweils im konkreten Einzelfall und im Zusammenspiel mit der bautechnischen Ausführung der Aufzugsanlage bewertet. Gleichwohl bauen die Urteile aufeinander auf, sodass die Herstellungskosten des Einzelfalls in Abhängigkeit zu anderen, den Gerichten bekannten Urteilen, eingeschätzt werden; sog. „Erfahrungswerte".

Im Ergebnis dieser Begutachtung hat das Verwaltungsgericht (VG) Berlin in seinen Urteilen aus den Jahren 2021 und 2023 die Aufzugsanbauten mit Gesamtkosten von 169.575 € bzw. 180.650 € als „ungewöhnlich kostenaufwendige Anforderungen" eingestuft.[5] Als erheblich, aber nicht ungewöhnlich kostenaufwendig stufte das VG Berlin Gesamtkosten von bis zu 155.382 € ein (vgl. Tabelle 3). Zu berücksichtigen ist beim Vergleich der Kosten, dass die Gerichte nach keiner einheitlichen Liste an zu prüfenden

[3] Nach Auffassung des Gerichts sind die übrigen Anforderungen des § 39 Absatz 4 und Absatz 5 BauO Bln – wie die Größe des Aufzugs, der die Aufnahme von Kinderwagen, Rollstuhl und Krankentrage ermöglichen, Haltestellen in allen Geschossen und eine stufenlose Erreichbarkeit der Geschosse mit Aufenthaltsräumen sicherstellen muss – hingegen nicht relevant.

[4] Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.05.2012, OVG 10 B 9.11, Fn 43.

[5] VG Berlin, 19 L 358/22, 03.01.23 und VG Berlin, 19 L 507/20, 05.03.21.

Kostenkriterien entscheiden; beispielsweise werden im Urteil VG 19 K 61/21 nur die Kosten für den Aufzug, das Schachtgerüst und bauliche Maßnahmen wie die Schaffung eines bauseitigen Zugangs und Kosten für Treppenhausfenster berücksichtigt, wohingegen im Urteil 19 K 195/21 auch die Baunebenkosten, z. B. Planungskosten Berücksichtigung finden.

Die systematische und berlinweite Erfassung der Kosten für den Bau und Betrieb von Aufzugsanlagen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Rahmen der Erstellung und Pflege einer Baukostenliste bietet daher die Möglichkeit, eine valide, belastbare und vergleichbare Datengrundlage zur Beurteilung des Kostenaufwands zu erarbeiten.

Tabelle 3: Urteile zu Aufzugsanbauten in sozialen Erhaltungsgebieten und Bewertung der Kosten

Antragsjahr	Urteil	Kosten	Bewertung der Kosten
05/2008	OVG B-BB, OVG 10 B 9.11, 31.05.12	38.914 € brutto (32.369 € + 6.545 €)[1]	kein ungewöhnlich hoher Kostenaufwand
05/2018	VG Berlin, K 247.19, 19.05.22	132.266 € netto (Innenaufzug) 91.863 € netto (Außenaufzug)	erheblich, aber nicht ungewöhnlich kostenaufwendig
12/2018	VG Berlin, 19 L 358/22, 03.01.23	176.120 €/ 180.650 € brutto[2]	ungewöhnlich kostenaufwendige Anforderung
05/2019	VG Berlin, 19 L 507/20, 05.03.21	169.575 € netto	außergewöhnlich hohe Errichtungskosten
04/2020	VG Berlin, 19 K 61/21, 25.05.23	155.382 € brutto	erheblich, aber nicht ungewöhnlich kostenaufwendig
11/2020	VG Berlin, 19 K 195/21, 25.05.23	129.186 € brutto	erheblich, aber nicht ungewöhnlich hoch

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung; [1]: unklar, ob die Kosten nur den Aufzug selbst oder auch die Kosten für den Anbau umfassen; [2]: erster Wert gemäß Antrag vom 12.11.18, zweiter Wert gemäß Kostenschätzung des beauftragten Architekturbüros, die mit dem Eilantrag am 10.11.22 vorgelegt wurde

Zur Bewertung des Kostenaufwands bezieht sich die Rechtsprechung auf die Herstellungskosten und die Betriebskosten, wenngleich – wie beschrieben – Unterschiede bei den berücksichtigten bzw. den Gerichten zur Beurteilung vorliegenden Kostenbestandteilen bestehen. Anknüpfend an die obigen Ausführungen, ist die Ermittlung der **gesamten Herstellungskosten (brutto)** inklusive der Baunebenkosten notwendig, um die Kosten vergleichen zu können. Dazu gehören neben der Aufzugsanlage auch weitere bauliche Maßnahmen am Gebäude und dem Wohnumfeld sowie die Baunebenkosten. Die Baunebenkosten können neben den Baukosten ebenfalls auf die Miete umgelegt werden, sodass diese zwingend ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Um die gesamten Herstellungskosten abbilden zu können, müssen die Kosten daher für die folgenden Kostengruppen gemäß DIN 276 (2018-12) erhoben bzw. vom Antragstellenden angegeben werden (vgl. Kapitel 5):

- 300: Bauwerk – Baukonstruktionen
- 400: Bauwerk – Technische Anlagen
- 500: Außenanlagen und Freiflächen
- 700: Baunebenkosten

Der Anbau einer Aufzugsanlage an ein Wohngebäude stellt eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Gemäß § 559 kann der Vermieter die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Mit dieser sog. Modernisierungsumlage erhöhen sich die Wohnkosten und die Mietbelastung der betroffenen Haushalte, sodass ein Verdrängungseffekt einsetzen kann. Um die Verdrängungswirkung der Errichtung einer Aufzugsanlage im konkreten Einzelfall beurteilen zu können, ist somit auch die **Modernisierungsumlage** zu erheben.[6]

Darüber hinaus können auch durch den Betrieb des „Personenaufzuges (Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, regelmäßige Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Reinigung der Anlage, vgl. § 2 Nr. 7 BetrKV) und die sich daraus ergebenden Belastungen etwa für Wohnungsmieter über die Betriebskosten“ ungewöhnlich hohe Aufwendung entstehen, die ebenso geeignet wären, eine hohe Gefahr der Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung hervorzurufen.[7] Die voraussichtlichen **Betriebskosten** sind demnach ebenfalls zu erfassen.

Der Kostenaufwand wurde in den vorliegenden Urteilen zudem im Zusammenspiel mit der **bautechnischen Ausführung des Aufzugs und des baulichen Aufwands** bewertet; So z. B: „Angesichts des eher bescheidenen Ausmaßes des Fahrkorbes und der bautechnischen Ausführung (Anbau an der Rückseite des Bestandsgebäudes ohne grundlegende Eingriffe in die Bausubstanz) ist auch sonst nicht erkennbar, dass der Einbau des Aufzuges eine ungewöhnlich kostenaufwendige Änderung einer baulichen Anlage ist.“[8]

Zusammengefasst ergeben sich aus der Rechtsprechung die folgenden Merkmale, die in die Baukostenliste aufgenommen werden müssen, um als belastbare Grundlage für die Genehmigungspraxis und mögliche rechtliche Auseinandersetzungen zu fungieren:

- Herstellungskosten gesamt (brutto) inklusive der Baunebenkosten
- Betriebskosten als Vorausschätzung
- Modernisierungsumlage je Quadratmeter und Wohnung zur Beurteilung der Verdrängungsgefährdung

6 OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.05.2012, OVG 10 B 9.11, Fn 43.
7 Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.05.2012, OVG 10 B 9.11, Fn 45.
8 Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.05.2012, OVG 10 B 9.11, Fn 45.

- Bautechnische Ausführung, z. B.:
    - Anzahl der Geschosse des Wohngebäudes (zur Prüfung der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen)
    - Anzahl der Haltestellen
    - Lage des Aufzugs im/am Gebäude
    - Größe des Aufzugsschachts und des Fahrkorbs
    - Material des Aufzugsschachts und des Fahrkorbs
    - Eingriffe in die Bausubstanz und/oder Wohnungen

4. Bisherige Anwendungspraxis in den Berliner Bezirken und Analyse des Antragsgeschehens

4.1 Anwendungspraxis in den Berliner Bezirken

Wie in Kapitel 2 beschrieben, wurden fünf Gespräche mit den in der Tabelle 4 dargestellten Anwenderbezirken des sozialen Erhaltungsrechts aus Berlin und Hamburg[9] geführt, um die Anwendungspraxis bei der Errichtung von Aufzugsanlagen zu analysieren. In die Analyse sind auch die im Rahmen des Projektes „Evaluation Milieuschutz in Berlin" erhobenen Informationen eingeflossen, im Zuge dessen mit allen Berliner Anwenderbezirken gesprochen wurde.

Tabelle 4: geführte Gespräche mit Anwenderbezirken und Vorgehensweise

Bezirk	Vorgehensweise
Charlottenburg-Wilmersdorf	▪ Definition Standardaufzug ▪ eigene Baukostenliste ▪ Wohnungsbogen
Friedrichshain-Kreuzberg	▪ Definition Standardaufzug ▪ eigene Baukostenliste ▪ Formular Kostenschätzung und Wohnungsbogen
Pankow	▪ eigene Baukostenliste ▪ Musterabfrage und Wohnungsbogen
Neukölln	▪ Definition Standardaufzug ▪ Recherchen zu Aufzugskosten und jährliche Auswertung
Hamburg-Mitte	▪ wenig Anwendungsfälle ▪ kein standardisiertes Verfahren zur Kostenprüfung ▪ Beurteilung über Modernisierungsumlage

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Das Antragsaufkommen liegt je nach befragtem Bezirk bei zehn bis über 30 Aufzugsanbauten im Jahr. Das Aufkommen war in den vergangenen Jahren entweder gleichbleibend oder leicht ansteigend. Gegenwärtig haben die Bezirke oft mit Verlängerungen von Baugenehmigungen zu tun. In diesem Zuge werden in der Regel aktualisierte Kostenangebote vom Antragstellenden eingefordert.

In der Regel werden mit dem Aufzug Bestandswohnungen angeschlossen. Häufig erfolgt der Aufzugsanbau im Zuge des Ausbaus von Dachgeschossen. Der alleinige Anschluss von Bestandswohnungen – ohne den zusätzlichen Ausbau von Dachgeschossen – ist in einigen Bezirken jedoch auch üblich.

Anknüpfend an das Vorgehen des Berliner Bezirks Neukölln, nutzen einige Bezirke die Definition eines Standardaufzugs. Grundannahme ist, dass Aufzüge, die sich in der Praxis als Standardlösungen bewährt haben, in der Regel keinen besonders hohen Kostenaufwand verursachen, da diese z. B. nicht

[9] Die Anwendungspraxis beim Anbau von Aufzügen unterscheidet sich vom Vorgehen in den Berliner Bezirken. Typisch sind im Bezirk Hamburg-Mitte kleine Aufzugseinbauten im Treppenauge von Gründerzeithäusern. In der Regel werden Aufzüge genehmigt, es kommt auch zu Nebenbestimmungen (Umlageverzicht). Die Kosten werden nicht systematisch geprüft. Bei der Beurteilung gehe es vor allem um die Modernisierungsumlage und die neue Miete nach Modernisierung im Zusammenspiel mit dem Gebietsmietspiegel. Die Schwelle liege dabei sehr niedrig, es reicht ein Haushalt, der dadurch potenziell verdrängungsgefährdet sei. Die reinen Baukosten werden daher als nachrangig beurteilt.

überdimensioniert sind und keine besonders hochwertigen Materialien oder Ausstattungsmerkmale aufweisen. Der Bezirk Neukölln hat dazu eigene Erhebung und Auswertungen des bezirklichen Antragsgeschehens vorgenommen und daraus die Standardausführung abgeleitet. Als Standardaufzüge gelten demnach Aufzüge mit den folgenden Merkmalen:

- Außenaufzug
- Schacht: Stahl-Glas-Konstruktion
- Schachtmaß (außen): 1,5 m x 1,5 m (=2,25 m²)
- Geschwindigkeit: 1 m/s
- Aufzugskabine: Standardausführung (kein Glas, Touchscreen, Marmor)
- so wenig Haltestellen wie möglich bzw. unnötige Haltestellen wie zwischen dem EG und 1. OG vermeiden

Folgende Ausführungen bzw. Merkmale sind untypisch und verursachen in der Regel einen höheren Kostenaufwand:

- Innenaufzug
- Fassadengleiter
- Steg-Lösungen
- aufwendige Umbauten am Gebäude oder im Keller

Im Rahmen der Analyse (vgl. Kapitel 4.1) wurde geprüft, ob Standardaufzüge tatsächlich geringere Kosten verursachen als Aufzüge, die von den Standardmerkmalen abweichen.

Die Beurteilung erfolgt in den Bezirken in der Regel aufgrund folgender Nachweise, Informationen und Unterlagen, wobei der Umfang und Detailgrad zwischen den Bezirken sehr unterschiedlich ist:

- Aufgrund der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren liegt in der Regel eine Baubeschreibung und Planzeichnung vor. In diesen Fällen fordern einige Bezirke kein zusätzliches erhaltungsrechtliches Formular beim Antragstellenden ab.
- Zur Durchführung der Anhörung gemäß § 173 BauGB wird eine Liste der betroffenen Mieter:innen mit Namen und Adresse angefordert (sog. „Mieter:innen-Liste“).
- Zur Ermittlung der Modernisierungsumlage werden in einzelnen Bezirken die gegenwärtige und die zukünftige Netto-Kaltmiete pro Wohnung, die berechnete Modernisierungsumlage und voraussichtlichen Betriebskosten mit einem Wohnungsbogen abgefordert.
- Zur Prüfung der Kosten werden in der Regel ein objektbezogenes Angebot vom Hersteller für den Aufzug und eine Kostenschätzung des Architekten über die weiteren Kosten angefordert. In

Einzelfällen werden auch Wartungsverträge zur Prüfung der Kosten für den Betrieb und die Wartung des Aufzugs abgefordert.

Die konkrete Prüfung der Kosten erfolgt in den Bezirken unterschiedlich detailliert. Einige Bezirke führen eigene Baukostenlisten, in denen neben den Kosten auch einzelne Merkmale zur Ausführung des Aufzugs dokumentiert werden. Das Abstellen auf die Gesamtkosten des Aufzugsanbaus erfolgt in allen Bezirken. Die Prüfung der Betriebskosten und der Modernisierungsumlage erfolgt jedoch nur in einzelnen Bezirken. Bei der Beurteilung des besonderen Kostenaufwands lassen sich drei verschiedene Vorgehensweisen identifizieren:

1. Beurteilung des Kostenaufwands anhand einer eigenen, bezirklichen Baukostenliste. Der Mittelwert der Kosten bildet eine feste Obergrenze für genehmigungsfähige Aufzugsanbauten.

2. Abstellen auf die gerichtlich bestätigten Gesamtkosten und abrundende Einschätzung mit Hilfe einer eigenen, bezirklichen Baukostenliste. Die genehmigungsfähigen Kosten liegen um diese Werte herum. Keine feste Obergrenze für Gesamtkosten.

3. Abstellen auf die Standardausführung, deren Einhaltung keine überdurchschnittlichen Kosten verursachen soll. Die Gesamtkosten werden abrundend mit den eigenen Erfahrungswerten zu durchschnittlichen Kosten abgeglichen. Damit können überdurchschnittlich kostenaufwendige Aufzugsanbauten im Einzelfall identifiziert werden. Keine feste Obergrenze für Gesamtkosten.

In den Bezirken findet nach Erteilung der Genehmigung keine systematische Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung des Kostenrahmens statt. Im Einzelfall melden sich betroffene Mieter:innen beim Bezirk oder der zuständigen Mieter:innenberatung, wenn sich beispielsweise die Modernisierungsumlage nach Umsetzung der Maßnahme von den veranschlagten Kosten gemäß der Modernisierungsankündigung unterscheidet.

Gemäß den geführten Gesprächen und der 1. Beteiligungsrunde befürworten die Anwenderbezirke die Erstellung einer einheitlichen und bezirksübergreifenden Baukostenliste als Grundlage für die Kostenprüfung bei der Errichtung von Aufzugsanlagen in den sozialen Erhaltungsgebieten. Als Anforderungen werden folgende Aspekte definiert:

- bezirksübergreifende Übersicht über alle Anträge
- Vergleichbarkeit durch standardisierte Merkmale und möglichst einheitliche Erhebung relevanter Merkmale, z. B. durch ein Antragsformular
- Möglichkeit zur Auswertung nach Bezirk, bautechnischer Ausführung, Zeitraum und weiteren Merkmalen

4.2 Analyse des Antragsgeschehens

4.2.1 Marktgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten

In den Jahren 2023 und 2024 wurden insgesamt 181 Anträge für die Errichtung von Aufzugsanlagen in neun Bezirken gestellt. Die Anträge verteilen sich nahezu hälftig auf die beiden Jahre (vgl. Tabelle 5). Für die weitere Analyse konnten insgesamt 153 Anträge genutzt werden, die vollständige Angaben zu den Gesamtkosten[10] enthalten.

Tabelle 5: Anzahl Anträge nach Jahren

	2023	2024	Summe
Anzahl der Anträge insgesamt	92	89	181
Anzahl der Anträge mit vollständigen Angaben zu den Gesamtkosten	79	74	153

Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

Bezogen auf die Jahre 2023 und 2024 wurden im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit 66 Anträgen die meisten Anträge für die Errichtung von Aufzugsanlagen gestellt (vgl. Tabelle 6). Es folgen Pankow und Tempelhof-Schöneberg mit je über 20 Anträgen. In den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln waren es je über zehn Anträge, die ausgewertet werden können.

Tabelle 6: Auswertbare Anträge nach Bezirken und Jahr, bezogen auf die Anträge mit vollständigen Angaben zu den Gesamtkosten

Bezirk	2023	2024	Summe
Mitte	*keine Daten geliefert*	*keine Daten geliefert*	-
Friedrichshain-Kreuzberg	27	39	66
Pankow	5	23	28
Charlottenburg-Wilmersdorf	13	3	16
Spandau[1]	0	0	0
Steglitz-Zehlendorf	3	1	4
Tempelhof-Schöneberg	16	8	24
Neukölln	14	0	14
Treptow-Köpenick	1	0	1
Lichtenberg[2]	0	0	0
Reinickendorf	*keine Daten geliefert*	*keine Daten geliefert*	-
Summe	**79**	**74**	**153**

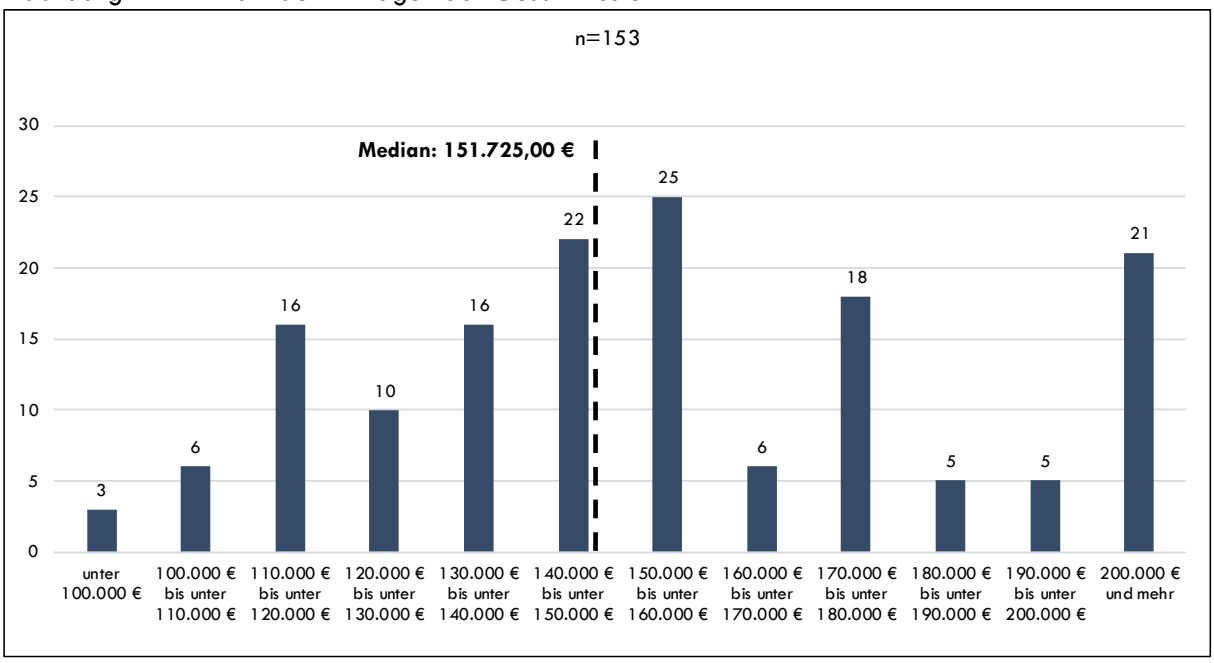
Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024; [1]: 1 Fall ohne detaillierte Angaben zu Ausführung und Kosten; [2]: 4 Fälle, jedoch keine detaillierte Aufnahme von Daten oder Kostenprüfung, da Umlageverzicht oder nur Anschluss des Dachgeschosses

In der Abbildung 2 ist die Anzahl der Anträge nach den Gesamtkosten dargestellt. Die Verteilung belegt eine breite Streuung, die von unter 100.000 € bis 200.000 € und mehr je Aufzugsanlage reicht. Rund ein

[10] Gesamtkosten sind immer inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Drittel der Aufzugsanlagen weist Gesamtkosten von unter 140.000 € auf. Ein weiteres Drittel der Anträge entfällt auf Gesamtkosten von 140.000 € bis unter 160.000 €. Rund 36 % der Anträge entfallen auf Aufzugsanlagen mit Gesamtkosten von über 160.000 €. Der Median[11] beträgt 151.725,00 €.

Abbildung 2: Anzahl der Anträge nach Gesamtkosten



Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

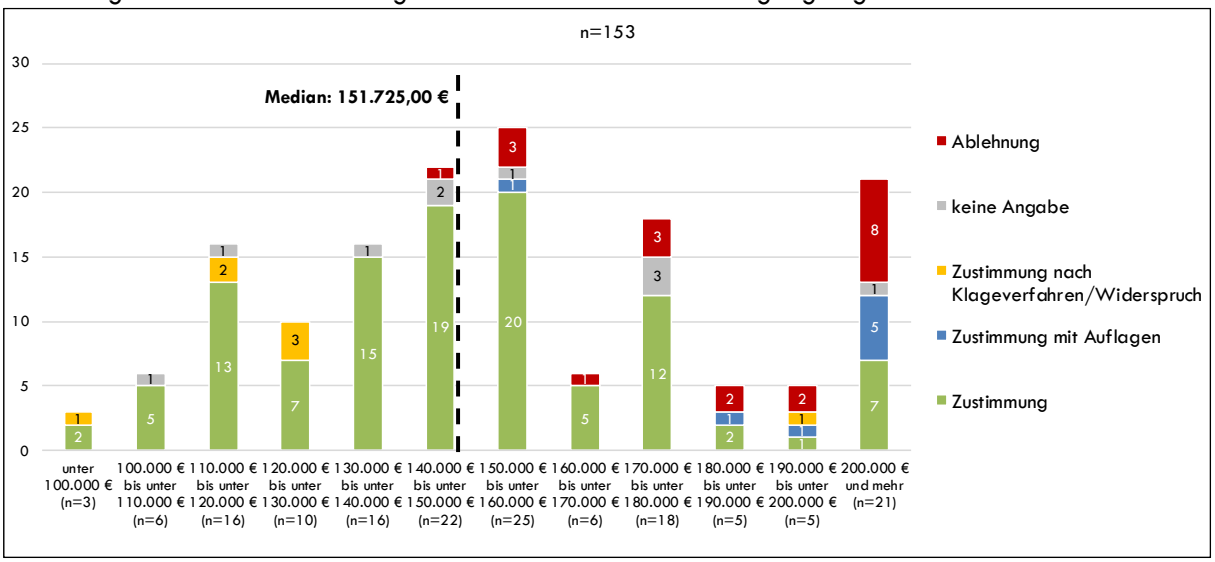
Insgesamt wurde rund 80 % der Anträge zugestimmt – darin enthalten Zustimmungen mit und ohne Auflagen sowie Zustimmung nach Klageverfahren/Widerspruch. 13 % der Anträge wurden versagt. Bei den übrigen 7 % der Anträge steht die Entscheidung noch aus oder es liegen keine Daten zum Ergebnis vor.

Daran anknüpfend ist in der Abbildung 3 das Vorgangsergebnis den Gesamtkosten gegenübergestellt. Bis zu Gesamtkosten von unter 140.000 € wurde allen Anträgen zugestimmt. Bei Gesamtkosten von 140.000 € bis unter 180.000 € betrug die Zustimmungsquote je Kostenkategorie mindestens 67 %. Die Quote der Ablehnungen und der Zustimmung mit Auflagen[12] ist bei Gesamtkosten von 180.000 € und mehr deutlich höher. Jedoch wurden auch einzelnen Aufzugsanlagen mit Gesamtkosten von über 180.000 € in einigen Bezirken zugestimmt. Dies belegt das in Kapitel 4.1 beschriebene unterschiedliche Vorgehen bei der Beurteilung der Kosten im Antragsgeschehen durch die Bezirke.

[11] Median: Zentralwert, der einen Datensatz/Stichprobe/Verteilung in zwei gleich große Teile teilt. Dadurch ist der Median robuster gegenüber Extremwerten als das arithmetische Mittel/der Durchschnitt.

[12] Auflagen waren z. B. Schlüssellösung: nur Haushalte, die möchten, bekommen einen Schlüssel zur Nutzung der Aufzugsanlage und werden an den Kosten beteiligt; Inanspruchnahme von Förderprogrammen zur Reduzierung der Modernisierungsumlage; beim betroffenen Wohngebäude handelt es sich um aufgeteiltes Wohneigentum und selbstnutzende Wohnungseigentümer:innen.

Abbildung 3: Anzahl der Anträge nach Gesamtkosten und Vorgangsergebnis



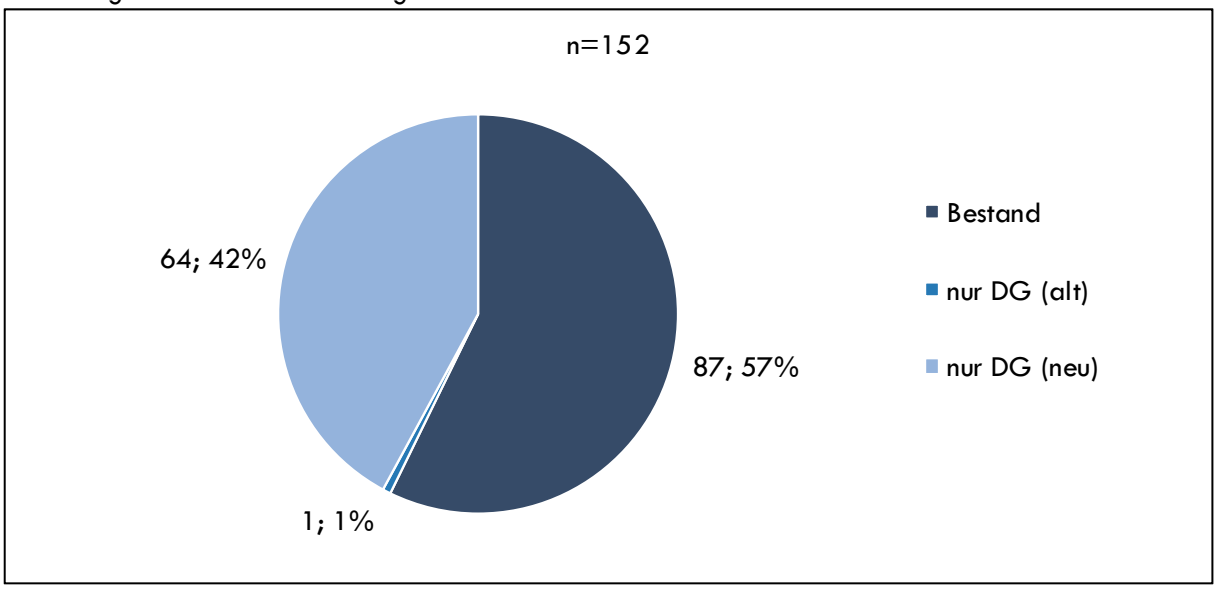
Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

4.2.2 Gesamtkosten nach Art des Anschlusses

Wie in Kapitel 3 ausgeführt, kann von der Errichtung einer Aufzugsanlage eine Verdrängungswirkung für die Wohnbevölkerung ausgehen. Grundlage dafür ist, dass mit der Aufzugsanlage Bestandswohnungen angeschlossen werden und dadurch die Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB auf die Miete der Haushalte umgelegt werden können. In insgesamt 88 Fällen wurden Bestandswohnungen mit dem Aufzug angeschlossen. In 64 Fällen wurde nur das neu errichtete Dachgeschoss und der damit neu geschaffene Wohnraum mit dem Aufzug angeschlossen. In diesen Fällen gehe für die Bestandsmieter:innen gemäß dem Urteil des VG Berlin, 19 K 195/21 vom 15.05.2023 keine Verdrängungsgefahr aus.[13] Die Gesamtkosten beim Anschluss von Bestandswohnungen liegen im Median gemäß Tabelle 7 über den Kosten für den Anbau von Aufzügen, die nur das Dachgeschoss erschließen. Dies hängt u. a. mit der Anzahl der Haltestellen und dem damit verbundenen größeren baulichen Aufwand zusammen. Die Preisspanne gemäß Abbildung 5 belegt eine größere Streuung der Gesamtkosten bei Aufzugsanlagen, die den Bestand betreffen.

[13] „Sind jedoch nur die Mieter des Dachgeschosses von einer möglichen Modernisierungsumlage betroffen, leitet sich für die übrigen Bestandsmieter mangels daraus resultierender Änderung ihrer Miethöhe keine Verdrängungsgefahr durch den Anbau des Aufzugs ab.“ VG Berlin, 19. Kammer, 19 K 195/21, Urteil vom 15.05.2023

Abbildung 4: Anzahl der Anträge nach Art des Anschlusses



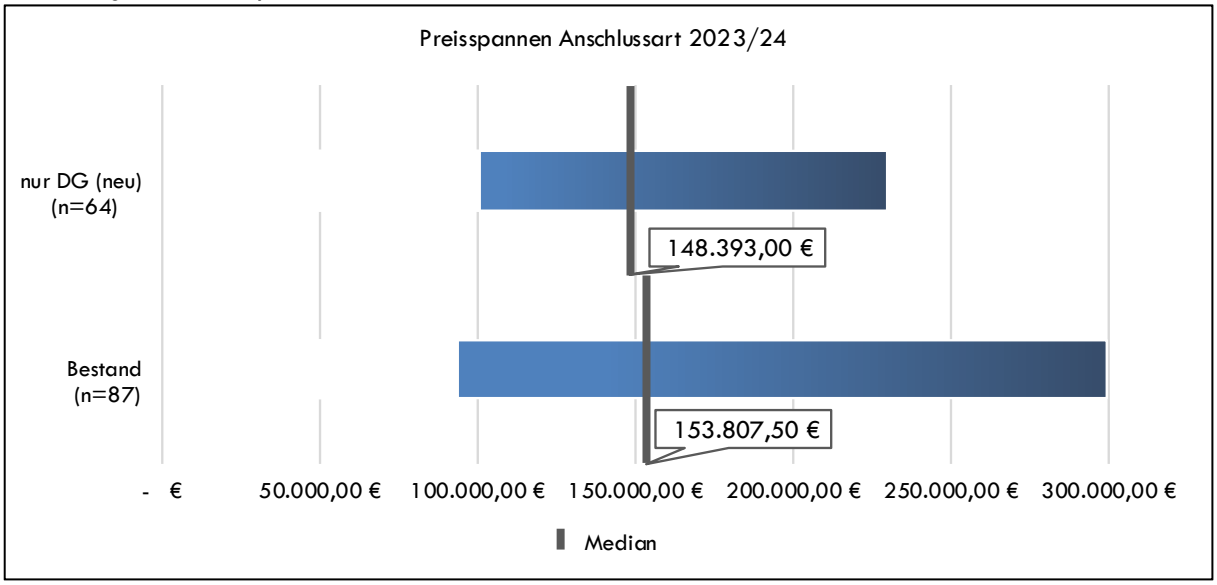
Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

Tabelle 7: Gesamtkosten (Median) nach Art des Anschlusses

	Anzahl	Gesamtkosten (Median)		
		2023	2024	Gesamt
Bestand	87	149.963,80 €	154.670,25 €	**153.807,50 €**
nur DG (neu)	64	141.237,50 €	152.320,00 €	**148.393,00 €**

Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024; 1 Fall: nur DG (alt)

Abbildung 5: Preisspanne der Gesamtkosten nach Art des Anschlusses



Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

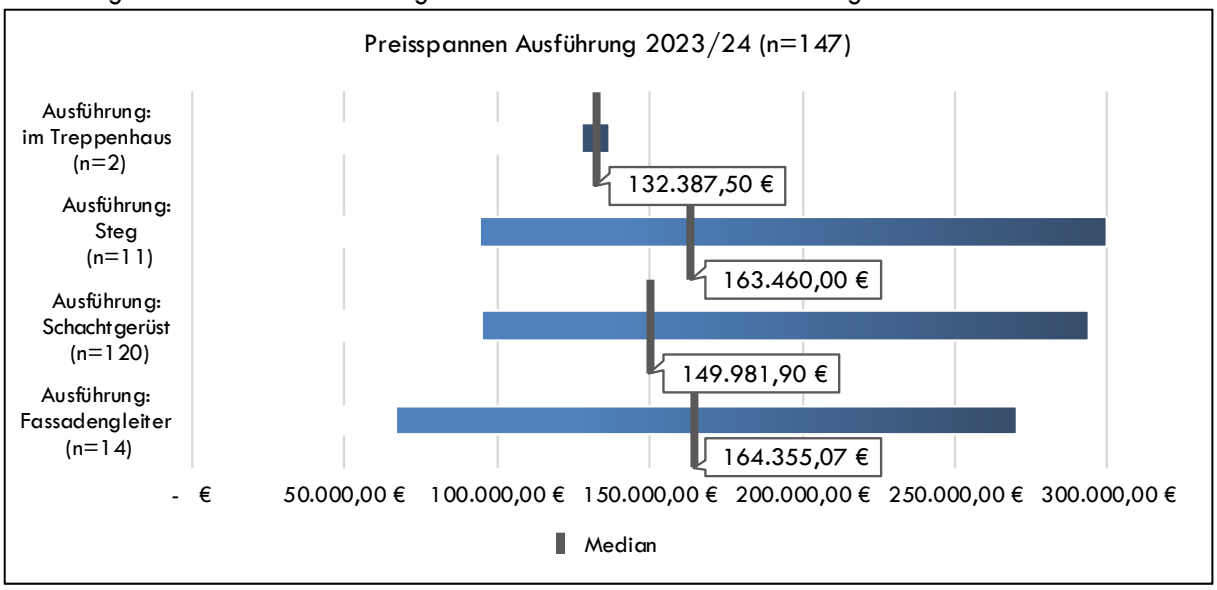
4.2.3 Gesamtkosten nach einzelnen Merkmalen

Im Rahmen der Analyse wurde geprüft, ob einzelne Merkmale wie die Ausführung, das Material oder die Größe der Aufzugsanlage einen Effekt auf die Gesamtkosten haben. Die Anzahl der auswertbaren Fälle variiert stark, da nicht alle Merkmale vollständig erhoben wurden; dadurch sind die Auswertungen nur eingeschränkt aussagekräftig.[14]

Hinsichtlich der **Ausführung** der Aufzugsanlagen wird anhand der Abbildung 6 deutlich, dass sie Ausführung der Aufzugsanlage im Schachtgerüst die häufigste Ausführungsvariante darstellt. Fassadengleiter und Steg-Lösungen weisen die höchsten Gesamtkosten im Median auf; die Ausführung im Schachtgerüst ist im Median rund 14.000 € geringer.

Der getriebelose Seilaufzug stellt die überwiegende Anzahl der Aufzugsantriebe dar. Hinzu kommen in nennenswerter Anzahl Hydraulikaufzüge. Kostentechnisch weisen die Hydraulikaufzüge geringere Gesamtkosten im Median auf als die Seilaufzüge. Die Preisspannen verdeutlichen jedoch, dass es bei den verschiedenen **Antriebsarten** große Streuungen – und somit günstige und teure Lösungen – gibt. Im Hinblick auf die Definition des Standardaufzugs (vgl. Kapitel 4.1 und 4.2.5) sind daher keine Antriebsarten aufgrund zu hoher Kosten auszuschließen.

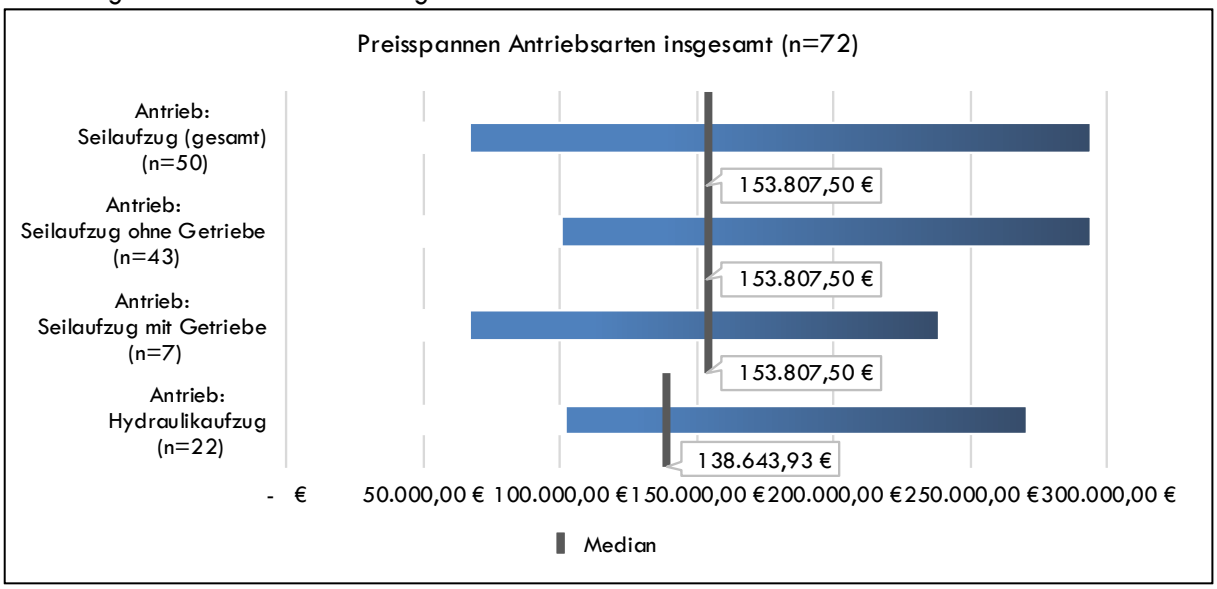
Abbildung 6: Auswertbare Anträge nach Gesamtkosten und Ausführung



Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

[14] Aufgrund der stark variierenden Anzahl der Fälle konnte keine Auswertung unter gleichen Bedingungen – alle relevanten Faktoren, die das Ergebnis beeinflussen könnten, werden konstant gehalten, mit Ausnahme der Variablen, die untersucht werden soll – vorgenommen werden.

Abbildung 7: Auswertbare Anträge nach Gesamtkosten und Antriebsart

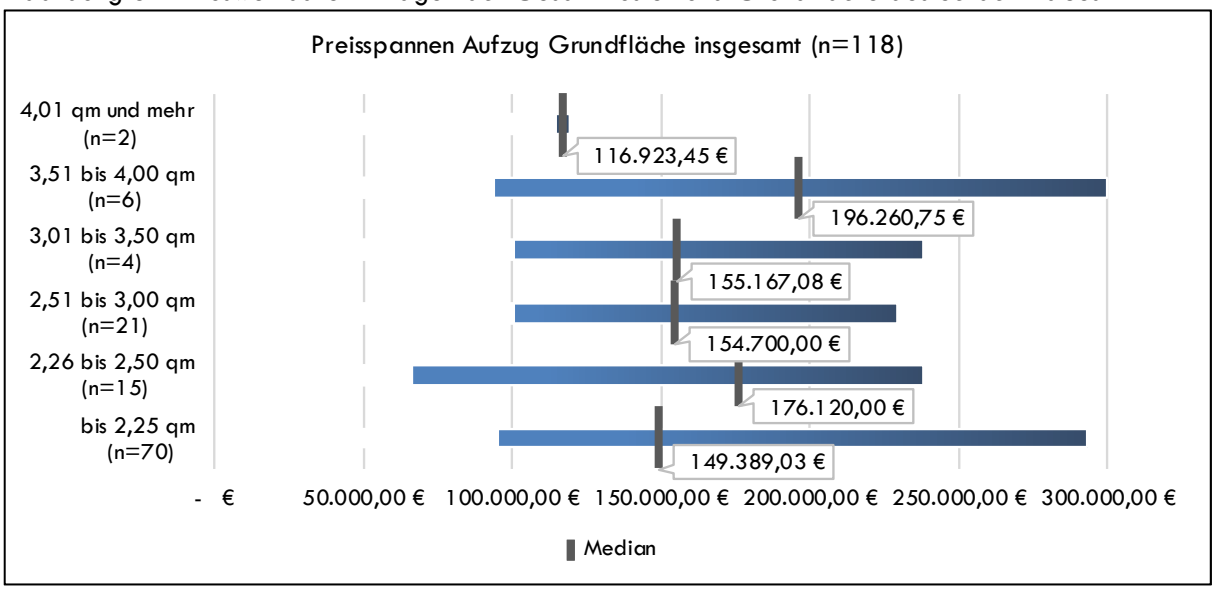


Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

In der Abbildung 8 sind die Gesamtkosten im Median und die Preisspannen für Aufzüge nach der **Grundfläche** des Schachtmaßes dargestellt. Aufzüge mit einer Grundfläche von bis zu 2,25 qm weisen die geringsten Gesamtkosten im Median auf. Bei Aufzügen mit einer Grundfläche von über 3,00 qm liegen wenig auswertbare Fallzahlen vor.

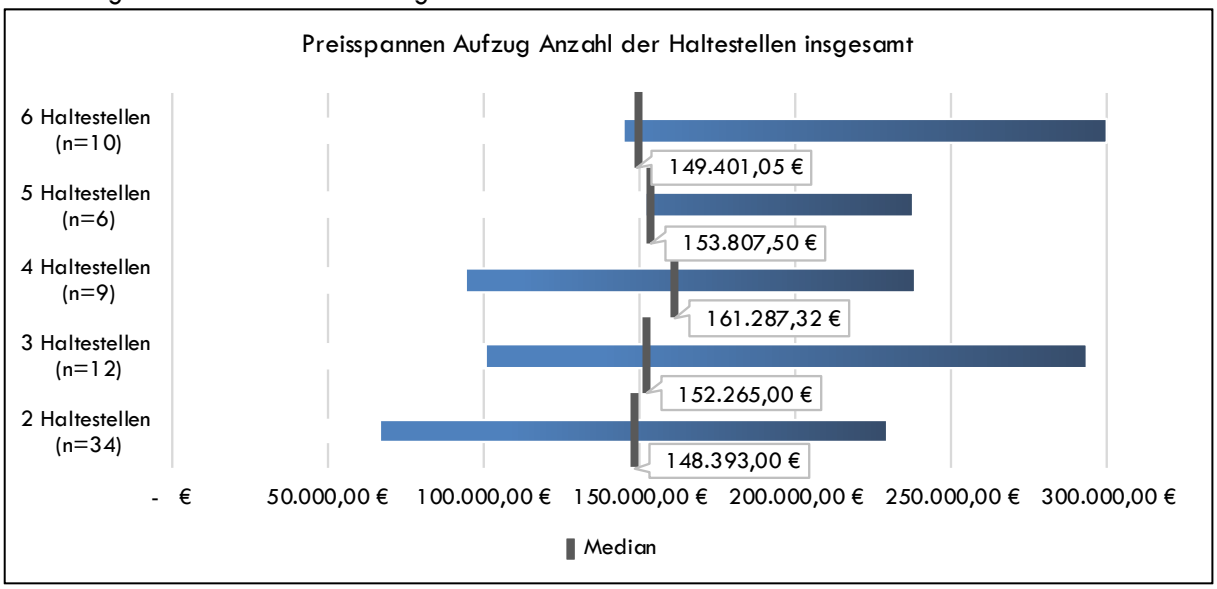
Wie bereits bei der Auswertung des Anschlusses des Aufzugs in Kapitel 4.2.2 beschrieben, ist der Median der Gesamtkosten bei nur zwei **Haltestellen** (nur Anschluss Dachgeschoss) am geringsten. Die Preisspanne verdeutlicht, dass in dieser Anschlussvariante auch die geringsten Gesamtkosten realisiert werden konnten.

Abbildung 8: Auswertbare Anträge nach Gesamtkosten und Grundfläche des Schachtmaßes



Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

Abbildung 9: Auswertbare Anträge nach Gesamtkosten und Anzahl der Haltestellen



Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

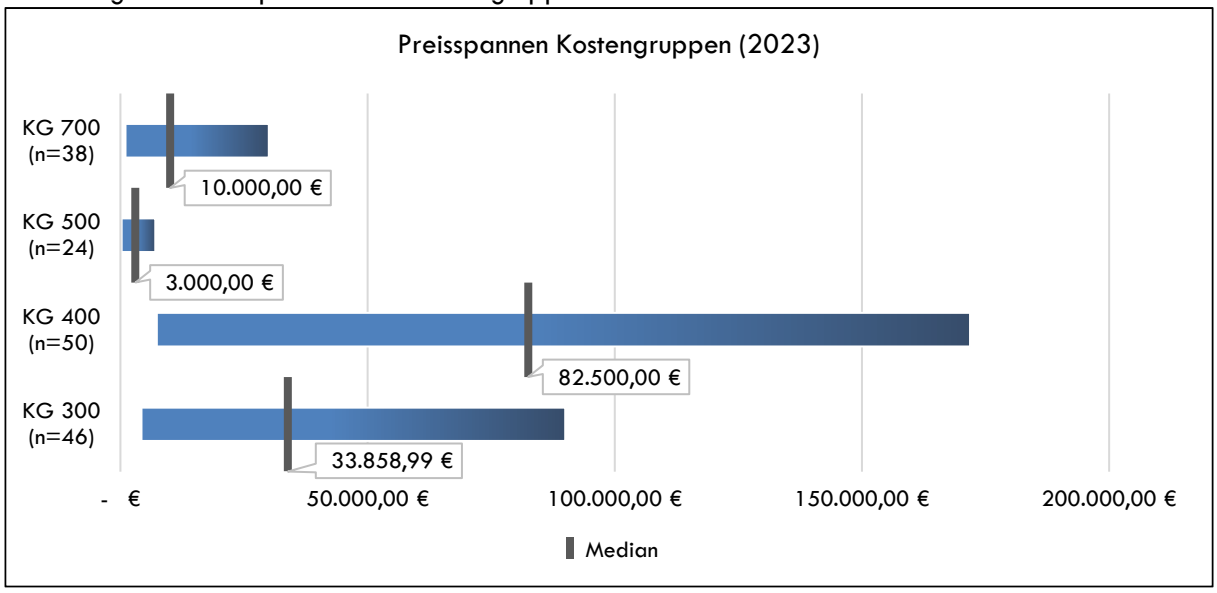
4.2.4 Gesamtkosten nach Kostengruppen

Für einen Teil der Anträge konnten die Kosten je Kostengruppen (KG) ausgewertet werden:

- 300: Bauwerk – Baukonstruktionen
- 400: Bauwerk – Technische Anlagen
- 500: Außenanlagen und Freiflächen
- 700: Baunebenkosten

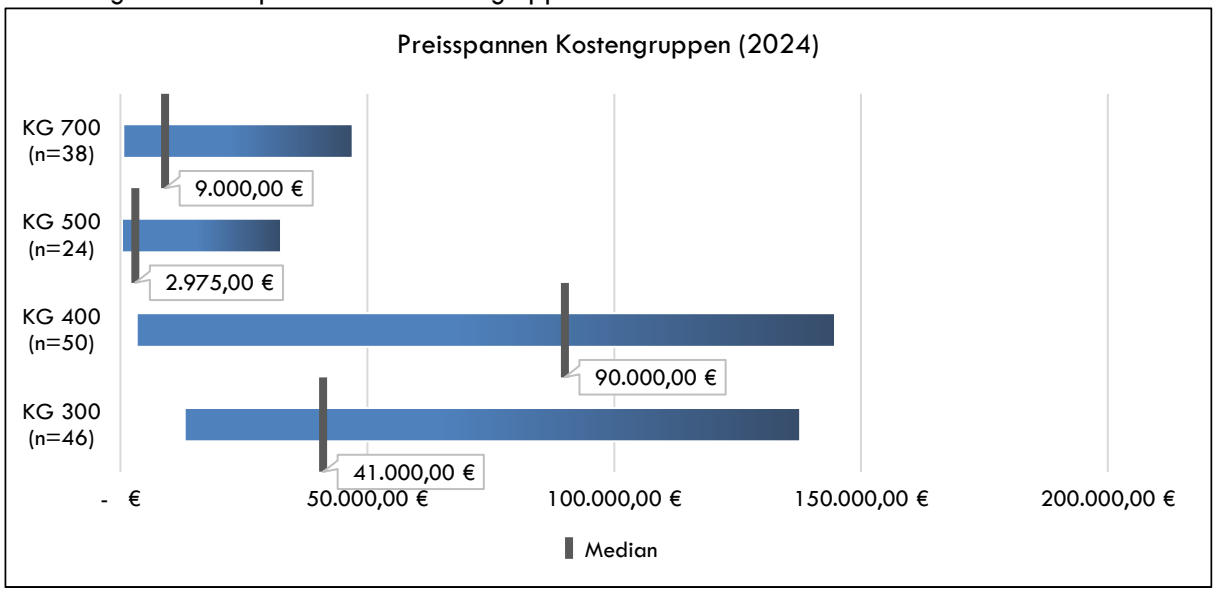
Anhand der unterschiedlich hohen Fallzahl (n) ist ersichtlich, dass nicht bei jedem Antrag alle Kostengruppen angegeben oder angefallen sind. Die Kosten der Kostengruppen 500 und 700 sind in den beiden Jahren 2023 und 2024 auf einem ähnlichen Niveau geblieben. Das Kostenniveau der Kostengruppen 400 und 500 ist jeweils angestiegen. Die Preisspannen verdeutlichen jeweils eine breite Streuung der Kosten. Bei der Analyse und in der Antragspraxis ist aufgefallen, dass es Unterschiede bei der Zuordnung des Schachtgerüsts zu den Kostengruppen in den Kostenangeboten der Aufzugshersteller bzw. Kostenschätzungen der Architekten gibt. Unter Berücksichtigung der DIN 276 ist das Schachtgerüst in die Kostengruppe 300 einzuordnen. Die Höhe der Planungskosten orientiert sich an den Gesamtkosten und beträgt prozentual rund 20 %.

Abbildung 10: Preisspannen nach Kostengruppen 2023



Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

Abbildung 11: Preisspannen nach Kostengruppen 2024



Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

4.2.5 Vergleich zwischen der Standardausführung und davon abweichenden Aufzugsanlagen

Anknüpfend an die beschriebene Anwendungspraxis einiger Bezirke, die eine Standardausführung für die typische, kostensparende Aufzugsanlage definiert haben (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.1), wurden die Gesamtkosten für Standardaufzüge im Vergleich zu untypischen Aufzugsanlagen ausgewertet. Im Ergebnis der Analyse und der Beteiligungsrunden sind in der Tabelle 8 die Merkmale, die den Standardaufzug definieren, aufgelistet und beschrieben. Wie in Kapitel 4.2.3 ausgeführt, werden von vornherein (noch) keine Antriebsarten für den Standardaufzug definiert.

Tabelle 8: Merkmale, die den Standardaufzug definieren

Merkmal	Ausprägung
Lage	außen
Ausführung	Schachtgerüst
Material Aufzugskabine	Standard; keine Glaskabine oder sonstige kostentreibende Ausstattungsmerkmale
Material Schacht	Glas/Stahl
Grundfläche Schacht (außen)	~ 1,5m x 1,5m bzw. max. 2,25 m²
Geschwindigkeit	max. 1 m/s
Anzahl der Zugangsseiten:	1
Haltestellen	kein Halt zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss sowie Haltestellen, die nicht erforderlich sind, um eine Wohnung binnen einer halben Treppe nach oben oder unten zu erreichen
Sonstiges	Die Lage des Aufzuges führt nicht zu wesentlichen Kostensteigerungen (zum Beispiel durch ein unterkellertes Fundament, nicht erforderliche Durchbrüche und Abrisse)

Quelle: Erläuterung AV, 1. Beteiligungsrunde Bezirke und Anpassungen der LPG (vgl. TOP 1, 2. Beteiligungsrunde)

In einem ersten Schritt wurden für ausgewählte Merkmale und die Anschlussart Bestand die Gesamtkosten ermittelt (vgl. Tabelle 9).[15] Diese Auswertung bestätigt die Grundannahmen, dass Aufzüge im Schachtgerüst, mit einer Kabine aus Edelstahl und einer kleinen Grundfläche von bis zu 2,25 qm die geringsten Gesamtkosten im Median aufweisen. Hinsichtlich der Anzahl der Zugangsseiten ist im Normalfall von einer Zugangsseite auszugehen. Zwei Zugangsseiten sind aus Gründen der baulichen Gegebenheiten im Einzelfall notwendig, um die Zugänglichkeit des Aufzugs zu gewährleisten. Hier können die geringeren Gesamtkosten auch mit anderen Merkmalen zusammenhängen.

[15] Aufgrund der stark variierenden Anzahl der Fälle konnte keine Auswertung unter gleichen Bedingungen – alle relevanten Faktoren, die das Ergebnis beeinflussen könnten, werden konstant gehalten, mit Ausnahme der Variablen, die untersucht werden soll – vorgenommen werden.

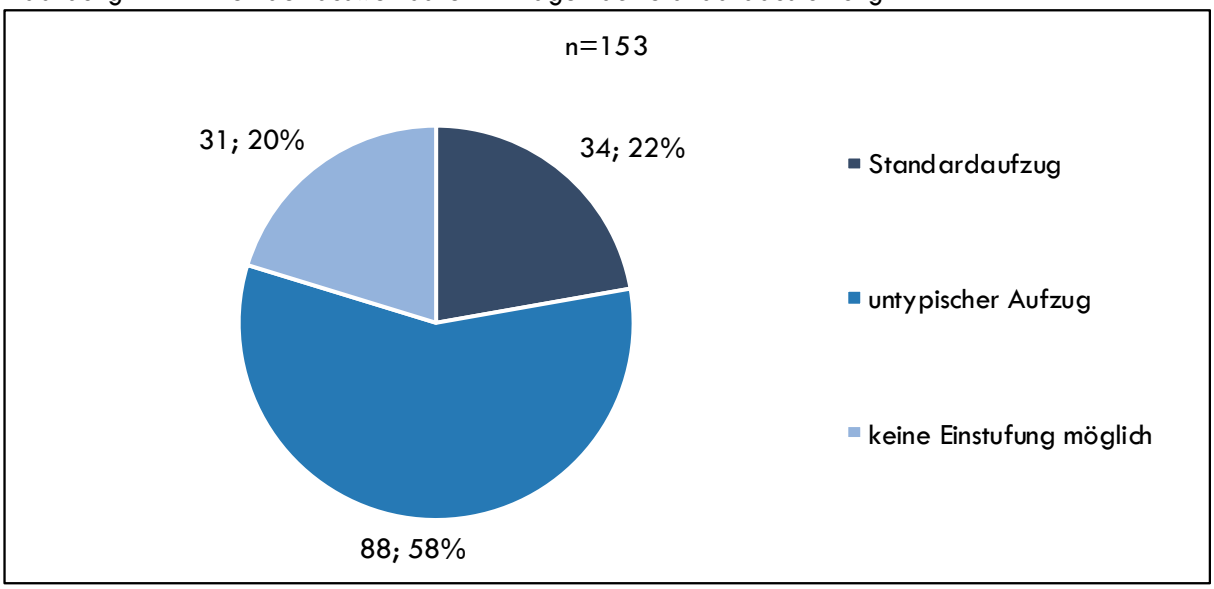
Tabelle 9: Ausgewählte Merkmale nach Gesamtkosten und Anschlussart: nur Bestand

Merkmal		Anzahl	Gesamtkosten (Median)
Ausführung der Aufzugsanlage	Schachtgerüst	69	150.951,50 €
	Fassadengleiter	9	177.251,54 €
	Steg	8	181.181,85 €
Material Aufzugskabine	Edelstahl	35	153.807,50 €
	Edelstahl/Glas	7	196.350,00 €
	Glas	6	156.713,48 €
Schachtmaß Grundfläche	bis 2,25 qm	45	149.413,08 €
	2,26 bis 2,50 qm	13	187.868,28 €
	2,51 bis 3,00 qm	15	152.265,00 €
	3,01 bis 4,00 qm	6	189.507,50 €
	4,01qm und mehr	0	-
Anzahl der Zugangsseiten	1	58	153.807,50 €
	2	12	145.082,15 €

Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

Von den insgesamt 153 auswertbaren Anträgen mit vollständigen Angaben zu den Gesamtkosten erfüllen 34 Aufzüge die Standardausführung (vgl. Abbildung 12). Beim überwiegenden Anteil der Aufzüge weichen ein oder mehrere Merkmale von der Standarddefinition ab. Für ein Fünftel der Anträge konnte keine Einstufung vorgenommen werden, da die Angaben fehlten.

Abbildung 12: Anteil der auswertbaren Anträge nach Standardausführung



Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

In der Tabelle 10 sind die Gesamtkosten für Aufzüge in der Standardausführung und davon abweichenden Ausführungen dargestellt. Die Gesamtkosten für den Standardaufzug liegen im Median deutlich unter den Gesamtkosten von davon abweichenden Aufzügen. Der Unterschied ist bei Aufzugsanlagen, die nur

auf den Anschluss von Bestandswohnungen bezogen sind, noch mal deutlich größer, wie in der Tabelle 11 aufgeführt. Untypische Aufzugsanlagen hatten im Jahr 2024 im Bestand mit Gesamtkosten von rund 177.000 Euro im Median ein um rund 27.000 Euro höheres Kostenniveau als Standardaufzüge. Die Erfüllung der Standardmerkmale führt demnach zu geringeren Gesamtkosten im Median und damit zu niedrigeren Modernisierungskosten, die auf die Miete umlegbar sind (vgl. Tabelle 12). Die Darstellung der Preisspannen belegt jedoch, dass es bei Standardaufzügen im Einzelfall auch zu kostenintensiven Lösungen kommen kann (vgl. Abbildung 13). Die Streuung ist bei den Standardaufzügen jedoch deutlich geringer als bei den davon abweichenden Aufzugsanlagen (Abbildung 14).

Tabelle 10: Auswertbare Anträge nach Gesamtkosten und Standardausführung

	Anzahl	Gesamtkosten (Median)		
		2023	2024	Gesamt
Standardaufzug	34	136.017,00 €	149.413,08 €	**142.764,30 €**
untypischer Aufzug	88	150.457,65 €	154.402,50 €	**153.807,50 €**
keine Einstufung möglich	31	149.970,00 €	151.725,00 €	**150.000,00 €**

Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

Tabelle 11: Auswertbare Anträge nach Gesamtkosten und Standardausführung sowie Anschlussart: nur Bestand

	Anzahl	Gesamtkosten (Median)		
		2023	2024	Gesamt
Standardaufzug	23	136.017,00 €	149.413,08 €	**140.348,60 €**
untypischer Aufzug	56	152.265,00 €	176.715,00 €	**156.713,48 €**
keine Einstufung möglich	6	174.930,00 €	150.475,50 €	**153.629,00 €**

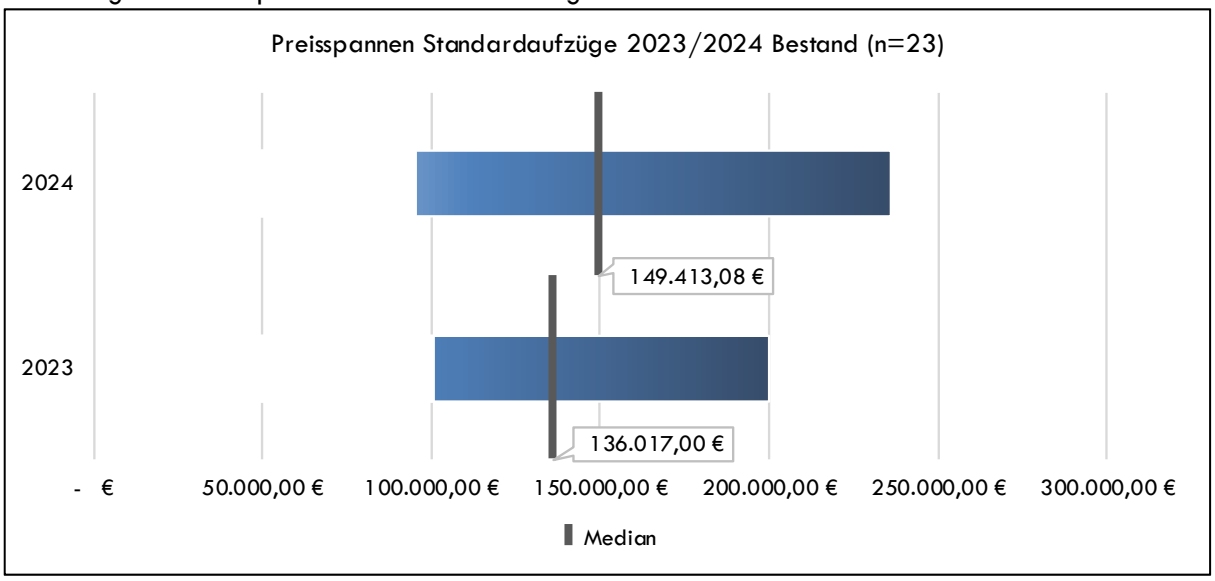
Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

Tabelle 12: Auswertbare Anträge nach Standardausführung, Anschlussart: nur Bestand und Modernisierungsumlage

	Anzahl	Modernisierungsumlage in €/qm (Median)		
		2023	2024	Gesamt
Alle Aufzüge	87	1,21 €/qm	1,11 €/qm	1,13 €/qm
Standardaufzug	23	0,79 €/qm	1,25 €/qm	1,10 €/qm
untypischer Aufzug	56	1,37 €/qm	1,07 €/qm	1,21 €/qm

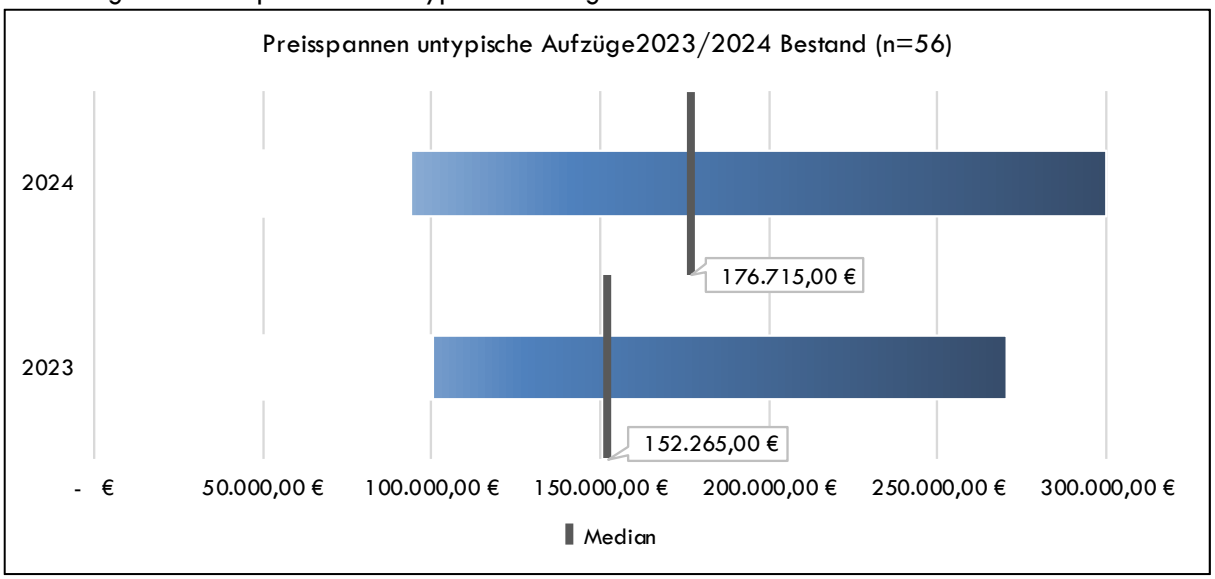
Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

Abbildung 13: Preisspannen für Standardaufzüge im Bestand



Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

Abbildung 14: Preisspannen für untypische Aufzüge im Bestand



Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024

4.2.6 Zusammenfassung

Für die Analyse der Baukosten von Aufzügen konnten insgesamt 153 Anträge für die Jahre 2023 und 2024 ausgewertet werden, die vollständige Angaben zu den Gesamtkosten enthalten. Der Median der Gesamtkosten beträgt 151.725,00 Euro. Die Verteilung belegt eine breite Streuung der Gesamtkosten von unter 100.000 Euro bis 200.000 Euro und mehr. Insgesamt wurde rund 80 % der Anträge zugestimmt, 13 % wurden versagt. Die Auswertung des Vorgangsergebnisses gemäß den Gesamtkosten verdeutlicht das bereits in Kapitel 4.1 beschriebene unterschiedliche Vorgehen der Bezirke hinsichtlich der eigenen Kostenschwellen und der bisherigen Rechtsprechung: Aufzugsanbauten bis 140.000 € wurde zugestimmt, bei Aufzugsanbauten mit Gesamtkosten von 140.000 € bis unter 180.000 € beträgt die Zustimmungsquote je Kostenkategorie mindestens 67 %. Bei Gesamtkosten von 180.000 Euro und mehr steigt die

Quote der Ablehnungen und Zustimmungen mit Auflagen deutlich an, jedoch wurde in einigen Bezirken auch Aufzugsanlagen mit Gesamtkosten von über 180.000 € zugestimmt.

Die Gesamtkosten beim Anschluss von Bestandswohnungen liegen im Median über den Kosten für den Anbau von Aufzügen, die nur das Dachgeschoss erschließen. Die Auswertung hat zudem bestätigt, dass hinsichtlich der Ausführung Fassadengleiter oder Steg-Lösungen kostenintensiver sind als die Ausführung im Schachtgerüst. Auch hinsichtlich der Grundfläche sind größere Aufzüge kostenaufwendiger als kleine Aufzüge mit einer Grundfläche mit bis zu 2,25 qm. Beim Antrieb lassen sich hingegen keine eindeutigen Unterschiede zwischen Antriebsarten feststellen. Die Darstellung der Preisspannen verdeutlicht, dass die Bezirke in der Praxis mit einer breiten Kostenstreuung – auch hinsichtlich der Kostengruppen – konfrontiert sind.

Der Vergleich des definierten Standardaufzugs mit davon abweichenden Aufzugsanlagen belegt, dass die Erfüllung der Standardmerkmale zu geringeren Gesamtkosten im Median und damit zu niedrigeren Modernisierungskosten, die auf die Miete umlegbar sind, führt. Die Darstellung der Preisspannen belegt jedoch, dass es bei Standardaufzügen im Einzelfall auch zu kostenintensiven Lösungen kommen kann, die Streuung jedoch deutlich geringer ist als bei den davon abweichenden Aufzugsanlagen. Grundsätzlich indiziert die definierte Standardausführung demnach eine kostengünstigere Aufzugsanlage als davon abweichende Aufzugsanlagen und entspricht damit auch dem Ziel der Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in sozialen Erhaltungsgebieten, kostengünstige Aufzugsanlagen zu genehmigen.

5. Ergebnis

5.1 Baukostenliste, Merkblatt und Anlagen

Im Ergebnis der Analyse der rechtlichen Grundlagen und der Anwendungspraxis der Berliner Bezirke wurde aufbauend auf den Baukostenlisten der Bezirke Neukölln, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf eine Mustervorlage für die Baukostenliste erstellt und mit den Bezirken im Rahmen der Beteiligungsrunden abgestimmt. Die Baukostenliste wurde im Format Excel erstellt. Sie ist wie in der Tabelle 13 aufgebaut und enthält die folgenden Merkmale, um eine vollständige Kostenprüfung im Zusammenspiel mit der Ausführung der Aufzugsanlage und die bezirksübergreifende, vergleichende weitere Analyse zu ermöglichen:

Tabelle 13: Aufbau und Inhalte der Baukostenliste (vereinfachte Darstellung)

Antrags-Info	Gebäude-Info	Merkmale Aufzugsanlage	Anschluss Wohnungen	Kosten, Umlage, Ergebnis
▪ Aktenzeichen ▪ Bezirk ▪ Erhaltungsgebiet ▪ Datum des Antrags	▪ Baujahr des Gebäudes ▪ Gebäudeteil ▪ Lage des Aufzugs am/im Gebäude	▪ Ausführung der Aufzugsanlage ▪ Material Aufzugskabine ▪ Material Schacht ▪ Maße Kabine ▪ Maße Schacht ▪ Geschwindigkeit ▪ Zugangsseiten ▪ Antrieb ▪ Standardaufzug	▪ Anzahl Wohnungen gesamt ▪ Gesamtwohnfläche ▪ Anschluss ▪ Anzahl der Haltestellen ▪ Anzahl angeschlossene Wohnungen ▪ Gesamtwohnfläche der angeschlossenen Wohnungen	▪ Kosten nach Kostengruppen: ▪ KG 300 ▪ KG 400 ▪ KG 500 ▪ KG 700 ▪ Gesamtkosten (netto/brutto) ▪ Voraussichtliche Modernisierungsumlage ▪ Vorgangsergebnis

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung auf Basis der Baukostenlisten der Bezirke Neukölln, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf und den Beteiligungsrunden mit den Bezirken

Zur Erhebung der benötigten Daten von den Antragstellenden wurde ein Merkblatt mit Anlagen erstellt:

- **Merkblatt** mit einer Übersicht über die vom Antragstellenden zu erbringenden Nachweise
- **Anlage Gebäude und bautechnische Ausführung**, um die Merkmale der Aufzugsanlage und deren Ausführung zu erheben; in der Regel aus dem Angebot des Aufzugsherstellers zu entnehmen
- **Anlage Kostenschätzung** zum Nachweis der Gesamtkosten nach Kostengruppen und Untergruppen; in der Regel vom Architekten zu erbringen
- **Anlage Objektmieten** zur Erfassung der betroffenen Mieter:innen für die Anhörung gemäß § 173 BauGB, deren Nettokaltmiete vor und nach Umsetzung der Modernisierungsmaßnahme,

der Modernisierungsumlage in Euro/qm und der aufzugsbedingten Betriebskosten in Euro/qm. Diese Informationen dienen zur Prüfung der Verdrängungsgefährdung.[16]

5.2 Berechnung von Schwellenwerten für das Antragsprüfverfahren

Zur Prüfung, inwieweit eine beantragte Errichtung eines Aufzugs besonders kostenaufwendig ist, wurde gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) und in Abstimmung mit den Anwenderbezirken des sozialen Erhaltungsrechts eine Methode zur Berechnung jährlicher Schwellenwerte erstellt. Diese so genannte Jahresübersicht wird jährlich neu erstellt und greift auf Daten der Baukostenliste für Aufzüge aus den beiden Vorjahren zurück.

5.2.1 Methodik

Die Berechnung der Schwellenwerte für das Jahr 2025 erfolgt auf der Grundlage der Baukostenliste für die Jahre 2023 und 2024. Der Auswertungszeitraum von zwei Jahren wird verwendet, um eine valide und ausreichend große Datengrundlage über eine angemessene Zeitspanne zu erhalten. Die Gesamtkosten[17] werden im Median abgebildet. Der Median ist robuster gegenüber Extremwerten als der Mittelwert. Es wurden nur Anträge berücksichtigt, bei denen in der Baukostenliste die Gesamtkosten angegeben wurden. Für die Jahresübersicht und den berechneten Schwellenwert/Genehmigungskorridor wurden die Gesamtkosten aller Aufzugsanbauten zum Anschluss von Bestandswohnungen und in den Fällen, in denen nur der Anschluss des neu geschaffenen Dachgeschosses erfolgte, berücksichtigt.

Um die Kostenentwicklung im Bausektor zu berücksichtigen, wurden die Fälle aus dem Jahr 2023 mit der Baupreis-Entwicklung in Berlin zum Jahr 2024 ertüchtigt.[18] Der Gesamtdatensatz (ertüchtigte Daten 2023 und Daten 2024) wurde anschließend unter Berücksichtigung des Baupreis-Index (Steigerung 2024 zu 2023) auf das Kostenniveau 2025 hochgerechnet.

Die Berechnung der Kostengrenze im Regelfall stellt auf die Standardaufzüge in den sozialen Erhaltungsgebieten ab. Standardaufzüge weisen die Standardmerkmale (vgl. Kapitel 4.2.5) für die Ausführung, die Größe und das Material auf. Die vorangegangene Analyse belegt, dass Standardaufzüge geringere Gesamtkosten im Median verursachen als davon abweichende Aufzugsanbauten. Die Kosten-Obergrenze stellt den Median aller Aufzugsanbauten im Analysezeitraum dar.

16 gemäß der Arbeitshilfe „Verfahren zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten“.
17 Gesamtkosten sind immer inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
18 Gesamtkosten zzgl. Baupreis-Index von 4,1 % (vgl. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/baupreise).

5.2.2 Anwendung der Schwellenwerte für das Jahr 2025[19]

Für die Schwellenwerte für das Jahr 2025 wurden folgende Parameter definiert und berechnet:

- **Gesamtkosten:** Alle Kostenbestandteile der Kostengruppen 300, 400, 500 und 700 (vgl. Merkblatt_und Anlagen_Gebäude_Bautechnik_Kosten_Objektmieten.xls) sind bei der Kostenprüfung zu berücksichtigen.
- Die **Genehmigung im Regelfall** entspricht dem Median der Gesamtkosten aller Standardaufzüge.
- Die **Genehmigung mit Begründung** liegt im Kostenkorridor zwischen dem Median der Gesamtkosten aller Standardaufzüge und dem Median der Gesamtkosten aller Aufzüge. Eine Genehmigung mit Begründung ist möglich, wenn es die bautechnische Ausführung erfordert.
- Eine **Versagung** ist dann auszusprechen, wenn die Kosten oberhalb des Medians der Gesamtkosten aller Aufzüge liegen.

Für die Genehmigungspraxis werden die in der Tabelle 14 dargestellten Schwellenwerte verwendet. Die berechneten Kostengrenzen in der Tabelle 15 und der Tabelle 16 wurden gerundet, um praxistaugliche Näherungswerte zu erhalten und Scheingenauigkeiten zu vermeiden.

Tabelle 14: Schwellenwerte für die Genehmigungspraxis für das Jahr 2025

Gesamtkosten (brutto)	Ergebnis
bis 150.000 €	Genehmigung als Regelfall
über 150.000 € bis 160.000 €	Genehmigung mit Begründung möglich
über 160.000 €	Versagung

Quelle: eigene Berechnung

Tabelle 15: Berechnung Kostengrenze im Regelfall Genehmigung

	alle Standardaufzüge[1]
Anzahl der Fälle[2]	34
Gesamtkosten im Median	143.443,06 €
Baupreis-Index Berlin[3]	5.881,17 €
Kostengrenze Regelfall im Median	149.324,23 €

Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024; [1]: berücksichtigt wurden Aufzüge, die die Standardmerkmale erfüllen, sowohl im Bestand als auch in den Fällen, in denen nur der Anschluss des neu geschaffenen Dachgeschosses erfolgte; [2]: nur Fälle mit angegebenen Gesamtkosten; [3]: Baupreis-Index Berlin: Steigerung von 4,1 % im Zeitraum 2024 zu 2023 (vgl. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/baupreise)

[19] Hinweis: Aufgrund der gewählten Methode – Ertüchtigung der Anträge aus dem Jahr 2023 – weichen die in Kapitel 5.2 dargestellten Gesamtkosten im Median von den in Kapitel 4.2 dargestellten Auswertungen leicht ab. Die Auswertungen in Kapitel 4.2 stellen demnach einen Zwischenschritt zur Berechnung der Schwellenwerte dar.

Tabelle 16: Berechnung Kosten-Obergrenze im Begründungsfall

	alle Aufzüge[1]
Anzahl der Fälle[2]	153
Gesamtkosten im Median	153.807,50 €
Baupreis-Index Berlin[3]	6.306,11 €
Kosten-Obergrenze Begründungsfall im Median	160.113,61 €

Quelle: Baukostenlisten 2023 und 2024; [1]: berücksichtigt wurden alle Aufzugsanbauten im Bestand und in den Fällen, in denen nur der Anschluss des neu geschaffenen Dachgeschosses erfolgte; [2]: nur Fälle mit angegebenen Gesamtkosten; [3]: Baupreis-Index Berlin: Steigerung von 4,1 % im Zeitraum 2024 zu 2023 (vgl. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/baupreise)

Die Anwendung der Schwellenwerte kommt auch bei der Errichtung von Aufzugsanlagen, die nur das Dachgeschoss erschließen, zum Einsatz. Zwar entfällt bei der Errichtung der Aufzugsanlage, die nur das neu geschaffene Dachgeschoss anschließt, die Modernisierungsumlage für Bestandsmieter:innen, jedoch sind sich die Anwenderbezirke darüber einig, dass auch diese Aufzugsanlagen der Standardausführung entsprechen sollen. Einerseits im Hinblick auf die Vorbildwirkung, anderseits falls es später doch noch zum Anschluss von Bestandsmieter:innen kommt.

5.3 Datenorganisation, Fortschreibung und Evaluation

Die erstellten Dokumente und Vorlagen werden den Bezirken via Datenbox (Filr) zur Verfügung gestellt. In der Gesamtübersicht der Baukostenliste sind alle Anträge der Jahre 2023 und 2024 enthalten. Die Gesamtliste wird jährlich fortgeschrieben, das neue Jahr kommt hinzu, das älteste Jahr wird herausgenommen.

Die bezirklichen Baukostenlisten wurden im Rahmen der Auswertung auf Plausibilität geprüft und in Rücksprache mit den jeweiligen Bezirken, sofern nötig, korrigiert. Die überarbeiteten und geprüften bezirklichen Baukostenlisten wurden an die Bezirke zurückgeschickt. Die Bezirke können die eigene bezirkliche Baukostenliste somit fortführen und neue Anträge einpflegen.

Zum 15.01. jeden Jahres werden die bezirklichen Baukostenliste inklusive der Anträge des zurückliegenden Jahres mit dem Datenstand 31.12. an SenStadt übermittelt. Auf dieser Grundlage werden die Schwellenwerte für das neue Jahr berechnet. Die Jahresübersicht wird den Bezirken zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2025 ist vorgesehen, eine dritte Beteiligungsrunde im vierten Quartal des Jahres durchzuführen, um die Anwendungspraxis der Baukostenliste zu evaluieren. Dafür werden die Anträge des 1. Halbjahres 2025 mit Datenstand 30.06.25 ausgewertet.