

**Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**  
**Wortprotokoll**  
51. Sitzung

**Öffentliche Anhörung**

**Berlin, den 28. September 2011, 11.00 Uhr**  
**Sitzungsort: Paul-Löbe-Haus**  
**Berlin**  
**Sitzungssaal: Raum E 600**

**Vorsitz: Dr. Anton Hofreiter, MdB**

**TAGESORDNUNG:**

**Tagesordnungspunkt 1a** **S. 3**

Antrag der Abgeordneten Bettina Herlitzius, Daniela Wagner,  
Stephan Kühn, weiterer Abgeordneter und der Fraktion  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Klimaschutz in der Stadt

BT-Drucksache 17/5368

**Tagesordnungspunkt 1b** **S. 3**

Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Bettina Herlitzius,  
Ingrid Nestle, weiterer Abgeordneter und der Fraktion  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich

BT-Drucksache 17/5778

**Tagesordnungspunkt 1c** **S. 3**

Antrag der Abgeordneten Sören Bartol, Uwe Beckmeyer,  
Martin Burkert, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD

Klimagerechte Stadtpolitik - Potentiale nutzen, soziale Gerechtigkeit  
garantieren, wirtschaftliche Entwicklung unterstützen

BT-Drucksache 17/7023

**Stellungnahmen der Sachverständigen** **S. 23**

**Anwesenheitsliste\***

**Mitglieder des Ausschusses**

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses

**CDU/CSU**

Bilger, Steffen  
Fischer, Dirk  
Götz, Peter  
Holmeier, Karl  
Jarzombek, Thomas  
Kammer, Hans-Werner  
Lange, Ulrich  
Lietz, Matthias  
Ludwig, Daniela  
Schnieder, Patrick  
Sendker, Reinhold  
Storjohann, Gero  
Vogel, Volkmar  
Wichtel, Peter

**SPD**

Bartol, Sören  
Beckmeyer, Uwe  
Burkert, Martin  
Gottschalck, Ulrike  
Groß, Michael  
Hacker, Hans-Joachim  
Herzog, Gustav  
Kumpf, Ute  
Lühmann, Kirsten

**FDP**

Döring, Patrick  
Körber, Sebastian  
Luksic, Oliver  
Müller, Petra  
Simmling, Werner  
Staffeldt, Torsten

**DIE LINKE.**

Behrens, Herbert  
Bluhm, Heidrun  
Leidig, Sabine  
Lutze, Thomas

**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Herlitzius, Bettina  
Hofreiter, Anton, Dr.  
Kühn, Stephan  
Wagner, Daniela

Stellv. Mitglieder des Ausschusses

Aumer, Peter  
Bellmann, Veronika  
Börnsen, Wolfgang  
Dörflinger, Thomas  
Granold, Ute  
Heiderich, Helmut  
Hübinger, Anette  
Kaufmann, Stefan, Dr.  
Koeppen, Jens  
Lach, Günter  
Mayer, Stephan  
Stracke, Stephan  
Vaatz, Arnold  
Wegner, Kai

Brase, Willi  
Groschek, Michael  
Hinz, Petra  
Kahrs, Johannes  
Ortel, Holger  
Paula, Heinz  
Pronold, Florian  
Rossmann, Ernst Dieter, Dr.  
Schwarzelühr-Sutter, Rita

Deutschmann, Reiner  
Goldmann, Hans-Michael  
Günther, Joachim  
Höferlin, Manuel  
Kamp, Heiner  
Sänger, Björn

Enkelmann, Dagmar, Dr.  
Menzner, Dorothee  
Remmers, Ingrid  
Seifert, Ilja, Dr.

Ebner, Harald  
Nestle, Ingrid  
Paus, Lisa  
Wilms, Valerie, Dr.

\*) Der Urschrift des Protokolls ist die Liste der Unterschriften beigelegt.



### Tagesordnungspunkt 1a

Antrag der Abgeordneten Bettina Herlitzius, Daniela Wagner, Stephan Kühn, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Klimaschutz in der Stadt

BT-Drucksache 17/5368

### Tagesordnungspunkt 1b

Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Bettina Herlitzius, Ingrid Nestle, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich

BT-Drucksache 17/5778

### Tagesordnungspunkt 1c

Antrag der Abgeordneten Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, Martin Burkert, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD

Klimagerechte Stadtpolitik - Potentiale nutzen, soziale Gerechtigkeit garantieren, wirtschaftliche Entwicklung unterstützen

BT-Drucksache 17/7023

**Vorsitzender:** Ich möchte Sie alle recht herzlich begrüßen zu unserer öffentlichen Anhörung. Die Basis der Anhörung sind mehrere Anträge von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und insbesondere auch von der SPD. Wir haben in Einigkeit eine ganze Reihe von Sachverständigen eingeladen. Ich möchte recht herzlich begrüßen Herrn Bohne von der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung. Herrn Rasch, Vorsitzender der Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft, Herrn Siebenkotten als Direktor des Deutschen Mieterbundes, Herrn Dr. Stücke, für Haus & Grund, Herrn Wachholz, vom Naturschutzbund Deutschland. Herrn Dr. Witt vom Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft, sehe ich noch nicht. Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände war auch eingeladen, aber sah sich aus terminlichen Gründen nicht in der Lage jemanden zu schicken, auch auf mehrmalige Nachfrage nicht. Aber sie haben eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Es sind inzwischen auch nahezu alle schriftlichen Stellungnahmen eingetroffen. Es waren insbesondere vier Themenkomplexe angesprochen, nämlich: als ersten Punkt die

planerische, gesetzliche und förderrechtliche Ausgestaltung der energetischen Quartiersanierung, als zweites die Förderung der energetischen Quartiersanierung im Gesamtförderkontext, als dritter Punkt die Frage des Klimaschutzes in Kommunen durch flächensparendes Planen und Bauen und viertens der kommunale Klimaschutz und die Frage der weiteren Instrumente. Ich begrüße herzlich Herrn Dr. Witt, der gerade gekommen ist. Damit sind wir vollständig. Es ist ausgemacht worden, dass die Sachverständigen kurz, in wenigen Minuten – formal drei Minuten – die wichtigsten Punkte ihrer Stellungnahme nochmal kurz hier vorstellen. Dann beginnen wir mit den Fragerunden der Fraktionen. Wir haben knapp zwei Stunden Zeit, nämlich bis 13.00 Uhr. Wir fangen der Reihenfolge nach an. Herr Bohne. Sie haben das Wort, um nochmal die wichtigsten Punkte Ihrer Stellungnahme kurz hervorheben. Ziehen Sie bitte jeweils das Mikrofon relativ nah zu sich heran und schalten Sie es ein. Eingeschaltet ist es, wenn es leuchtet und danach wieder ausschalten, bitte. Danke!

**Rainer Bohne (SRL):** Herzlichen Dank, erst mal für die Einladung, hier heute eine Stellungnahme abgeben zu können. Die SRL, die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung ist der Berufsverband der räumlich planend Tätigen und hat nicht ohne Grund in seiner Satzung, dass wir uns um die gesellschaftliche Verantwortung dieser Planenden kümmern. Insofern haben wir uns auch bei dieser Stellungnahme weitgehend auf die zunächst allgemein gesellschaftliche Verantwortung betreffenden Punkte beschränkt. Da ist uns das Hauptanliegen zunächst einmal. Wir haben die Befürchtung, dass die Wichtigkeit des Klimaschutzes einen zu hohen Stellenwert in gewisser Hinsicht bekommt. Nämlich dadurch, dass die Nachhaltigkeitsgrundsätze, die eigentlich viel vordringlicher zu beachten sind, möglicherweise hinten runterfallen in Teilen und der Klimaschutz sozusagen als über der Nachhaltigkeit stehendes Konstrukt betrachtet wird. Dieses möchten wir gerne beachtet haben, dass die Nachhaltigkeit eigentlich das Wichtigere ist und jeder Klimaschutz sich in diese Nachhaltigkeitsstrategie einfügen muss. Dies gelingt am Besten durch eine integrierte Planung. Integrierte Stadtentwicklungsplanung muss sich eben an Nachhaltigkeitsgrundsätzen orientieren und insofern muss sich der Klimaschutz dort einbinden. Das heißt, dass natürlich insbesondere die Kommunen, die Träger der Planungshoheit, in die Lage versetzt werden müssen, durch ausreichende finanzielle Mittel diesen Zielen auch nachgehen zu können.

Wir kennen ja die ganze Diskussion über die Kürzung der Städtebauförderung, die muss ich hier wahrscheinlich jetzt nicht wiederholen. Sie kennen die Stellungnahmen der Verbände und der Betroffenen. Es gibt eine ganze Reihe von Änderungen, die im Rahmen der BauGB-Novelle jetzt schon angesprochen wurden. Die möchte ich jetzt hier im Einzelnen nicht weiter erwähnen. Sie können das auch in den jeweiligen Stellungnahmen nachlesen. Wichtig ist aber dabei – denke ich –, dass zum Beispiel in dieser BauGB-Novelle der Ausdruck „klimagerechte Stadtentwicklung“, der zwar noch nicht endgültig richtig definiert ist, aber als Begriff zumindest schon mal ins BauGB hätte eingeführt werden können, damit er nämlich über die Begründungen und über das Weitere stärker definiert werden kann. Das halten wir für sehr schade, dass dies nicht mehr drin steht, weil damit ein Leitbild im Rahmen des BauGB hätte verankert werden können. Wichtig ansonsten, wenn man jetzt die einzelnen Änderungen, die ich auch in der Stellungnahme aufgeführt habe, überspringt und nochmal auf die Nachhaltigkeit zurück geht, da – denke ich – sollten zwei Dinge beachtet werden: Nachhaltigkeit muss natürlich nicht nur ökonomisch, sondern auch sozialverträglich sein. Das heißt, jeglicher Klimaschutz muss so gestaltet werden das er auch sozialverträglich und ökonomisch sinnvoll durchführbar ist. Das heißt, dass Mieterhöhungen oder Ähnliches eben nicht auf die Letztverbraucher abgewälzt werden dürfen. Sondern sie müssen so gestaltet werden, ggf. durch entsprechende Förderungen, dass es sozialverträglich abgedeckt wird. Dazu gehört natürlich auch, dass eine solche Maßnahme kommuniziert wird. Dass eine Kommunikationsstrategie entwickelt wird, weil wir immer wieder feststellen müssen: Wenn nicht richtig kommuniziert wird, kann die Bevölkerung diese Ziele auch nicht nachvollziehen und sieht dann nur die Nachteile. Das bedeutet, dass an diesem Punkt Mittel auch bereitgestellt werden müssen, eben für nichtinvestive Maßnahmen. Also wir haben ja genau das Problem bei der Sozialen Stadt, wo nichtinvestive Maßnahmen gestrichen wurden. Was – und das sage ich mal ganz deutlich – verdammt verheerend ist. Und wenn wir hier ähnlich verfahren würden und nichtinvestive Maßnahmen nicht fördern würden, würde das bei der Bevölkerung nicht ankommen können. Und dann ist – glaube ich – dem Klimaschutz überhaupt kein Gefallen getan.

Ein Letztes noch, ich habe es in der Stellungnahme extra erwähnt: Baukultur! Es kann und darf nicht sein, dass wir die Baukultur dem Klimaschutz opfern. Beides muss ineinandergreifen, beides muss funktionieren. Es kann nicht sein, dass wir quasi wie mit dem Buttermesser jetzt über die Stadt gehen und alles glattstrei-

chen mit Wärmedämmfassaden, jegliche Ausdrucksform von Gebäuden sozusagen damit niedermachen. Sondern wir müssen intelligenter fördern, wir müssen etwas Intelligentes tun, damit das, was in Jahrhunderten an Stadtgestalt aufgebaut worden ist, auch für die Nachwelt erhalten bleibt. Das wäre es in Kürze.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Bohne! Herr Rasch!

**Walter Rasch (BSI):** Meine Damen und Herren, vielen Dank, dass ich hier eine kurze Stellungnahme abgeben darf. Wir stehen ja in der Immobilienwirtschaft vor großen Herausforderungen, weil die Politik und wir alle gemeinsam Wünsche haben an die Bestandsimmobilien und an den Neubau, die beachtlich sind. Deswegen beachtlich, weil man sogar noch die Wünsche, nämlich den energetischen Umbau, die altersgerechte Sanierung, die Revitalisierung der Innenstädte erreichen will. Das alles unter dem Gebot, dass es sich auch finanziert, nämlich refinanzierbar ist aus den Energieeinsparungen und dass wir diese Ziele möglichst zügig und möglichst bald erreichen. Wir wollen uns heute hier ja unter anderem auf den städtischen Umbau und die Revitalisierung konzentrieren. Um das aber zu erreichen, müssen die Rahmendaten stimmen. Wir brauchen Planungssicherheit, wir brauchen klare Strukturen in einer Anreizförderung. Es ist ja keine Vollkostenförderung, es geht darum, dass die Bürgerinnen und Bürger interessiert werden und angereizt werden, die energetischen und die von mir genannten Ziele zu erreichen. In der Vergangenheit haben wir feststellen müssen, dass da durchaus ein Schlingerkurs gefahren wird, der sich jetzt hoffentlich in eine geradlinige Struktur entwickeln wird. Nämlich dass die Förderprogramme aufgestockt und aufgebaut werden, so dass wir im Bereich der energetischen Sanierung, was die KfW-Programme angeht, eine Planungssicherheit haben. Wir gehen davon aus, wir benötigen eigentlich mindestens zwei Milliarden Euro im Jahr, um das, was erreicht werden soll, zu erreichen. Es gibt Zahlen, je nachdem wie schnell Sie es erreichen wollen, die auf bis zu fünf Milliarden Euro gehen. Wir finden die Kombination zwischen Zinsförderung und Zuschussförderung sinnvoll, dass man das hier ergänzt. Wir sind dafür, dass man auch keine maximalen Modelle fährt, sondern optimale Lösungen sucht für jedes einzelne Haus. Das heißt, mehr in die Breite gehen, nicht die Messlatte höher setzen, um Spitzenergebnisse zu erzielen, sondern mehr Masse in einer optimalen Weise zu erreichen. Sie wissen ja, wenn Sie die Förderung anheben, also die Messlatte anheben, kommen immer weniger infrage, diese Ziele zu erreichen. Das

heißt, man spart sozusagen Aufwand, aber man geht am Ziel vorbei. Mehr Breite wäre wichtig.

Wir plädieren dafür, dass wir steuerliche Anreize setzen, die auch in der Gebäudesanierung helfen. Einmal im Bestand: Da ist ja nach wie vor ein Beschluss des Bundestages in der Welt, der noch im Vermittlungsausschuss „hängt“. Wir würden das sehr unterstützen, wenn dadurch erreicht werden könnte, steuerliche Anreize zu schaffen und zehn Prozent in zehn Jahren abschreibbar zu machen. Das Gleiche gilt für den Neubau; die lineare Abschreibung sollte auf vier Prozent erhöht werden. Das würde im Übrigen auch die Investorensseite entlasten und damit auch den Druck rausnehmen, die Mehrkosten an die Mieter im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, weiterzugeben. Auch das wäre eine interessante Komponente, die hier vernünftig wäre, die wirksam ist und letztendlich nicht zu Fehlallokationen führt. Aber das kann ich im Statement hier nicht weiter ausführen. Also in dem Rahmen sollten wir uns bewegen und auch da mutig weitergehen, wenn man die Ziele erreichen will, die hier formuliert worden sind.

Wir gehen jeweils von dem einzelnen Objekt aus und sagen, wir müssen die optimale Lösung finden. Wir versuchen, das zu integrieren und in die Quartiere und Innenstädte einzubauen, um dort Kooperationen zu entwickeln, die dazu beitragen, eine energetische Sanierung und eine energetische Situation zu schaffen, die optimal ist, wo ein Stärkerer, einen Schwächeren mitnimmt; wo Sie etwa mehrere Gebäude in einem Quartier verknüpfen können, in einer freien Kooperation, um das Optimum dessen, was dort erreichbar ist, zu erzielen – unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes, der Städtebauförderung, aber auch unter stadtwirtschaftlichen Aspekten. Dazu reichen die Mittel, die wir haben, nicht aus. Die Mittel sind gesenkt worden, was wir bedauern und wir können nur an die Bundesregierung und an sie als Abgeordnete in diesem Ausschuss appellieren, diese Mittel wieder anzuheben, damit die Maßnahmen angereizt werden, die geplant sind oder die möglich wären. Ich vertrete nach wie vor und nachhaltig den Standpunkt, dass die Anreizmittel insofern – ob es steuerlich ist oder ob es Zuschüsse oder Zinssubventionen sind – mehr wirtschaftliche Tätigkeit initiieren, und mehr wirtschaftliche Tätigkeit führt zu Mehreinnahmen auf der steuerlichen Seite. Das heißt, ich vertrete die Ansicht, dass sich die Maßnahmen im Wesentlichen refinanzieren aus steuerlichen Mehreinnahmen. Der Fiskus bilanziert zwar nicht wie ein normales Unternehmen zwischen der Ausgaben- und der Ertragsseite, aber letztendlich, volkswirtschaftlich gesehen, ist das der Fall, so dass wir eigentlich auch davon ausgehen können, dass

das, was aus der öffentlichen Hand investiert wird, wieder durch die steuerlichen Maßnahmen refinanziert wird. In diesem Kontext möchten wir uns bewegen und wir unterstützen die Bundesregierung klar in der Linie, die Grundziele zu erreichen, aber Sie müssen auch, ich wiederhole mich, die Rahmenbedingungen schaffen, in denen man wirtschaftlich vernünftig handeln kann. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit und der Energieeffizienz, sind zwei Gebote, die das Ganze tragfähig machen. Vielen Dank.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Siebenkotten, Sie haben das Wort.

**Lukas Siebenkotten (DMB):** Herzlichen Dank für die Einladung! Meine Damen und Herren: Der Deutsche Mieterbund setzt sich seit Jahren dafür ein, dass energetische Sanierung in Wohngebäuden durchgeführt wird, obwohl das für manche, die unseren Mietervereinen angehören, keineswegs eine besonders erfreuliche Nachricht ist. Denn wenn man die Sanierungen der letzten Jahre betrachtet, sieht man, dass jedenfalls da, wo der Markt die elfprozentige Umlage der Investitionskosten pro Jahr auf die Miete hergibt – nicht in ganz Deutschland, aber in bestimmten Ballungszentren –, die Mieterhöhungen auch mindestens doppelt so hoch sind, wie das, was an Heizkostensparnis für den Mieter wieder hereingefahren werden kann. Deswegen beschäftigen sich die Anträge, die hier vorliegen ja auch mit der Frage der sozialen Ausgewogenheit. Der Begriff „Warmmietenneutralität“ kommt zum Beispiel im SPD-Antrag vor und wir möchten ganz klar sagen, dass das natürlich das erstrebenswerte Ziel wäre: Wenn energetische Sanierung in der Weise ablaufen würde, dass im Ergebnis eine Warmmietenneutralität für den Mieter dabei herauskommt, das heißt, es wird genauso viel an Kaltmiete aufgeschlagen, wie auf der anderen Seite an Heizkostensparnis wieder reingefahren wird. Wir sind uns allerdings darüber im Klaren, dass so etwas nicht innerhalb kürzester Frist erreichbar ist und deswegen muss natürlich die Möglichkeit bestehen, was die Warmmietenneutralität betrifft, eine Rechnung auf mehrere Jahre im Voraus zu betreiben, damit hier im Endergebnis sowohl dem Investor, als auch dem Mieter genüge getan ist. Diese Berechnung hat allerdings immer einen erheblichen Haken: nämlich den, dass kein Mensch weiß, wie sich die Energiepreise entwickeln. Und die müssen ja in solche prognostischen Berechnungen nun einmal mit einbezogen werden. Also, wenn das, was in einem Antrag steht, nämlich die Warmmietenneutralität von Anfang an realisiert würde, wäre das natürlich zu unserer großen Freude und wir könnten Ihnen sicher sagen, dem Vor-

wurf des Auslösers für soziale Verwerfungen sind Sie deswegen jedenfalls nicht ausgesetzt.

Ich möchte mich im Übrigen Herrn Rasch anschließen und darauf hinweisen, dass die Bundesregierung ihre eigenen energie- und klimapolitischen Ziele mit dem Instrumentenkasten, der zur Zeit zur Verfügung steht, jedenfalls definitiv nicht erreichen kann. Da sind wir uns, glaube ich, auch hier alle einig. Das heißt, es ist dringend erforderlich, dass die Fördermittel, die über die KfW zur Verfügung gestellt werden, deutlich nach oben gefahren werden. In den Anträgen, die hier vorliegen, steht: Mindestens zwei Milliarden Euro, Kollege Rasch hat das gerade auch angesprochen. Das ist nach unserer Ansicht das Minimum! Und es gibt ja durchaus Institutionen, wie etwa die *dena* oder auch Naturschutzverbände, die sagen: Das reicht bei Weitem nicht! Es müsste noch wesentlich mehr sein! Würde man aber – und dieser Punkt ist aus unserer Sicht von ganz großer Bedeutung – wenigstens bei zwei oder 2,5 Milliarden Euro eine Verstetigung herbeiführen, das heißt also, sicherstellen, dass wenigstens über einen mittleren Zeitraum hinweg, die potentiellen Investoren wissen: Das ist unser Rahmen. Dann allerdings würde dem Attentismus, den wir im ersten Halbjahr dieses Jahres bei der KfW zu verzeichnen haben, nämlich dass die Förderanträge deutlich zurückgehen, weil kein Mensch weiß, wie es denn eigentlich weitergeht, diesem Attentismus würde sinnvoll begegnet werden. Also, ganz wichtig sind Verstetigung und Verlässlichkeit. Gift für einen Investor ist es – ich glaube, das ist eine Binsenweisheit –, wenn er keine Ahnung hat, vor welchem Hintergrund welcher möglichen Fördermittel er denn nun eigentlich investieren soll. Im Übrigen möchte ich betonen, dass es natürlich dem Mieter nützt, wenn eine ordentliche Förderkulisse da ist, weil ja das, was dadurch an Nutzen für den Vermieter erzielt wird, im Ergebnis auch nicht mehr auf den Mieter umgelegt werden kann. Das heißt, die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 559 BGB würden sich entsprechend verringern. Auch das dient dem sozialen Frieden und der Akzeptanz in diesem Zusammenhang.

Meine Damen und Herren, ich möchte darauf hinweisen, dass alle Gedanken zur Integration der energetischen Sanierung in entsprechende Stadtteilquartierskonzepte von besonderer Bedeutung sind, auch die Integration der Planung des öffentlichen Personennahverkehrs, die in den Anträgen ebenfalls eine Rolle gespielt haben. Ohne das einzelne Haus zu vernachlässigen: es ist wichtig, quartiersbezogen vorgegangen wird. Das würde im Übrigen ja auch dann besser funktionieren, wenn die Kommunen in die

Lage versetzt werden, entsprechende Planungen zu betreiben.

**Vorsitzender:** Vielen Dank für Ihre Stellungnahme. Herr Stücke, Sie haben das Wort.

**Dr. Andreas Stücke (Haus & Grund):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Wir bedanken uns auch für diese Einladung. Ich bitte das Fehlen von Herrn Kornemann zu entschuldigen, er hat heute morgen krankheitsbedingt absagen müssen und ich habe die Ehre, ihn hier heute vertreten zu dürfen. Drei Minuten haben Sie gesagt, jetzt wollen wir uns auch wirklich kurz fassen. Es geht uns darum, erst einmal hier der Bundesregierung zu bescheinigen, dass wir, glaube ich, auf einem richtigen Weg sind, wenn wir die Kommunen dahingehend unterstützen, sich in einer quartiersbezogenen Sicht um Klimaschutz zu kümmern. Das ist etwas, das jetzt in die integrierte Stadtentwicklung – und da stimme ich Herrn Bohne auch zu – einbezogen werden muss. Dieser Gedanke ist richtig. Wir wollen von Haus und Grund darauf acht geben, dass die privaten Eigentümer, die dreiviertel des Wohnungsbestandes in Deutschland stellen, auf diesem Weg mitgenommen werden und sich hier beteiligen können. Wir glauben, dass wir mit dem Forschungsfeld „Kooperation im Quartier“ hier aktuell einen Ansatz ausprobieren, bei dem es gelingt, Haus und Grund-Vereine zusammen mit den Kommunen an einen Tisch zu bekommen und solche quartiersbezogenen Lösungen zu erstellen. Das ist etwas, was im Stadtumbau Ost in den vergangenen Jahren in dieser Form so nicht stattgefunden hat und wir sind dankbar, dass wir hier einen neuen Weg zusammen gehen und hoffen, dass der auch nutzbar gemacht werden kann.

Wir legen Wert darauf, dass bei der Erstellung und bei der Umsetzung der Konzepte, daran gedacht wird, dass diese privaten Eigentümer, die die überwiegende Mehrheit der Wohnungen in unseren Städten – vor allen Dingen natürlich auch in den Innenstädten – stellen, in alle Aktivitäten einbezogen werden und auch in die Konzepte mit integriert werden. Wir können uns den Vorrednern anschließen, soweit es um die steuerliche Förderung dieser Landschaft geht. Wir sind zur Zeit enttäuscht darüber, dass der Instrumentenkasten, der dafür vorgesehen war, in der energetischen Modernisierung richtig große Schritte weiter voranzukommen, jetzt eigentlich noch ungenutzt in der Ecke steht. Ich spreche eine Reform des Mietrechts an, die erforderlich ist, weil Vorschriften aus den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts, die Luxussanierungen verhindern sollten, nun der energetischen Modernisierung im Wege stehen. Das muss angepackt werden. Es geht auch um die

steuerlichen Anreize, mit denen die Politik ja schon „gewedelt“ hatte, das Gesetz, das dann im Bundesrat gescheitert ist. Hier muss unbedingt der Vermittlungsausschuss angerufen werden. Das sollte aus unserer Sicht unbedingt angefasst werden.

Darf ich noch zwei Bemerkungen zum Schluss machen, Herr Vorsitzender? Einmal zur Frage, ob der energetische Zustand eines Gebäudes als städtebaulicher Missstand – ich spreche den § 136 BauGB an – definiert werden sollte. Wir haben uns bei dem ersten Anlauf dagegen ausgesprochen. Man wird über andere Formulierungen sicher gemeinsam nachdenken können. Vielleicht haben wir noch Gelegenheit darüber zu sprechen. Abschließend: Wenn wir uns über den energetischen Zustand, die energetische Anforderungen, unterhalten, müssen wir heute auch daran erinnern, dass die EnEV 2012 vor der Tür steht. Nach den Berechnungen, die wir selbst und viele andere Institute angestellt haben, sind wir bei der Frage der Wirtschaftlichkeit mit der EnEV 2009 schon über die Grenze dessen hinausgegangen, was vielen Eigentümern zumutbar ist. Deswegen hier nochmal abschließend auch ein Plädoyer dafür, bei der EnEV 2012 „die Kirche im Dorf zu lassen“. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Stücke. Herr Wachholz!

**Carsten Wachholz (NABU):** Vielen Dank auch von Seiten des NABU, hier heute Stellung nehmen zu dürfen zu den Anträgen, die über das Thema „Energieeffizienz, Klimaschutz in der Stadt“ sehr breit angelegt sind. Ich will mich wie meine Vorredner erst einmal im Eingangstatement auf die energetische Gebäudesanierung konzentrieren und dafür werben, dass wir die Diskussion auf zwei Ebenen führen: Zum einen hat die Bundesregierung angekündigt, einen Sanierungsfahrplan vorzulegen, um auf Bundesebene deutlich zu machen, wie wir bis zum Jahre 2050 zu einem klimaneutralen Gebäudebestand kommen. Das muss aus unserer NABU-Sicht ganz eindeutig auch ein Ziel sein für die Weiterentwicklung des Ordnungsrechts und der Förderinstrumentarien. Zum anderen, das was im Fokus heute bei den Themen der Anhörung steht: Die Ebenen Baugesetzbuch und städtebauliche Fördermöglichkeiten. Also wo liegen die kommunalen Gestaltungsspielräume und welchen Stellenwert haben quartiersbezogene Sanierungslösungen?

Für uns ist es relativ klar, dass der Sanierungsfahrplan einen Rahmen schaffen muss und zwar bezogen auf die Anforderungen an die Einzelgebäude und bezogen auf den künftigen Fächer

an Förderinstrumenten, insbesondere auch auf bestimmte Eigentümerstrukturen. Allerdings ist für uns auch eins klar: Kein Sanierungswilliger soll darauf warten und seine Investitionen zurückstellen, bis eine Kommune ein Sanierungskonzept oder ein quartiersbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt hat. Quartiersbezogene Lösungen setzen aus unserer Sicht da an, wo sich aus städtebaulichen oder sozialen Gründen und auch im Hinblick auf die energetische Stadtsanierung, Synergien ergeben, also eben nicht die Optimierung des Einzelgebäudes im Vordergrund steht, sondern die gemeinschaftliche Erreichung der Ziele, zum Beispiel auch bei gebäudeübergreifenden Infrastrukturen, wenn dies im Vordergrund steht. Es macht Sinn diese Programme in andere städtebauliche Programme einzubetten: Altersgerechtes Wohnen, Sozialer Stadtumbau und andere Dinge sind schon angesprochen worden, aber wichtig ist, dass sich dann diese Programme auch tatsächlich an den langfristigen Klimaschutzerfordernissen ausrichten und nicht an der jeweils vor der nächsten Tür stehenden EnEV-Novelle. Wir werden nicht darum herum kommen, dass vor allen Dingen auch kommunikative Maßnahmen, also nichtinvestive Maßnahmen, gefördert werden müssen. Es kommt auf die Abstimmung zwischen Sanierungsträger, Kommunen, Akteuren und Nutzern im Quartier als Fördervoraussetzung an. Wir müssen uns Gedanken machen, ob die Sanierungsträger für die energetischen Aspekte entsprechend qualifiziert sind oder ob neue Akteure hier mit hinzugenommen werden müssen. Wir glauben, dass viele investive Maßnahmen, was den energetischen Anteil angeht, über die etablierten Förderprogramme abgewickelt werden können. Sicherlich müssen wir zukünftig stärker darüber diskutieren, wie Quartiere mit einem hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte oder auch investitionsschwacher Eigentümer adressiert werden können. Ich glaube, zum Thema steuerliche Anreize können wir uns hier gegenseitig verstärken. Wir sehen im Moment mit großer Sorge, dass wir den Investitionsstau und die Verunsicherung, die über die künftige Fördersituation eingetreten ist, noch weiter verschärfen und sehen hier nicht nur die Bundesländer, sondern auch die Bundesregierung in der Pflicht, ihren eigenen Gesetzesvorschlag wieder in den Vermittlungsausschuss einzubringen. Wir glauben, dass man anhand von Änderungen an diesem vorliegenden Gesetzesvorschlag auch die bekannten Kritikpunkte zumindest eindämmen kann.

Noch ein paar Sätze dazu, warum wir diesen Sanierungsfahrplan für so entscheidend halten: Wir haben hier eine ganze Reihe an Stichworten gehört, die immer wieder fallen: Transparenz, Verlässlichkeit, Planungs- und Investitions-

cherheit. Auf dieser Ebene werden wir alle sehr schnell einen Konsens finden. Ich habe aber die große Befürchtung, wenn wir jetzt sozusagen die Flanken hochziehen für die EnEV 2012, dass wir dann nach dieser Debatte in den Jahren 2016, 2020, 2025 oder wann auch immer, immer wieder in Zyklen diese Streitdebatte führen und damit diese Verunsicherung verstetigen: Wann ist eigentlich der richtige Zeitpunkt, um zu investieren? Das heißt, wir müssen die Vorlage des Sanierungsfahrplans meines Erachtens dafür nutzen, dass das nicht nur eine reine Informations- und Orientierungshilfe ist, sondern tatsächlich ein Monitoring-Instrument wird für die politische Steuerung. Oder aber, dass man tatsächlich eine Debatte anfängt: Wie kriegen wir sowohl das Ordnungsrecht, als auch die Förderinstrumente auf eine längere Zeitschiene verlässlich ausgestattet? Wir haben gestern Abend eine Diskussionsvorlage dazu mit Anforderungen an diesen Sanierungsvorplan öffentlich zur Diskussion gestellt. Dort hat die Prognos AG in unserem Auftrag ausgerechnet, dass, wenn wir tatsächlich die jetzigen Ziele der Bundesregierung oder die Klimaschutzziele insgesamt zugrunde legen, dass wir nicht nur in die Sanierungsrate, sondern auch an die Sanierungstiefe ranmüssen und dass die Investitionen, die energetischen Mehrkosten, bereits 2015 so stark ansteigen, dass wir nicht in allen Fällen eine Amortisierung durch Energieeinsparungen hinbekommen. Damit sind wir in dieser Debatte: Wie wird diese Lücke geschlossen? Mit den jetzt vorliegenden Förderinstrumenten wird sie nicht geschlossen! Es ist auch klar, dass das Ordnungsrecht, so wie es momentan gestrickt ist, sicherlich nicht zielführend ist, wenn man das langfristig weiterentwickeln will. Wir werden nächstes Jahr die Debatten ja nicht nur um die EnEV, sondern auch um die Weiterentwicklung des EE-Wärmegesetzes führen. Da liegt es sozusagen schon auf der Hand zu fragen: Wie kommt man hier zu einer besseren Abstimmung und langfristig vielleicht auch zu einer Zusammenführung in diesen Bereichen? Das muss jetzt auf die Tagesordnung. Denn wenn wir es sozusagen immer weiter vor uns herschieben, sind wir tatsächlich in der Situation, dass wir 2020 feststellen: Eigentlich sind wir auf dem Status stehengeblieben.

Ein letztes Wort noch zum Thema Baugesetzbuch: Da hat es ja das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden gegeben. Wir finden schon, dass der Klimaschutz jetzt in der Abwägung, als Abwägungsbelang gestärkt worden ist. Das begrüßen wir. Was wir nicht so richtig verstehen, ist, dass die Optionen für die Kommunen, Sanierungsgebiete festzusetzen, also das, was sich im Bereich von Altlastensanierung, aber auch bei Stadtumbaumaßnahmen bewährt hat, pauschal

verwehrt werden soll, wenn es um die energetische Sanierung geht. Hier würden wir dafür plädieren, dieses Instrument den Kommunen auch an die Hand zu geben, vor allen Dingen, weil es ja eine Kannbestimmung, eine freiwillige Bestimmung ist und durch die entsprechenden Fördermaßnahmen flankiert werden muss. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Wachholz. Bis jetzt hat es allein Herr Stücke geschafft, die drei Minuten einzuhalten... Bei den anderen, die deutlich darüber waren, habe ich dann erst nach fünf Minuten etwas gesagt. Jetzt ist Herr Witt dran.

**Dr. Jan Witt (BDEW):** Vielen Dank! Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, zunächst einmal herzlichen Dank, dass der BDEW, Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft hier auch vortragen darf. Gebäudeenergieeffizienz ist das Thema, die Frage der Förderung und die besondere Rolle der Kommunen. Wo findet sich da die Energiewirtschaft als Anbieter wieder? Wir sagen, Investitionen in höherwertige Technik ist immer erforderlich, wenn ich Energieeffizienz ernst meine und der Dank dafür sind niedrigere Betriebs- und Verbrauchskosten. Alle Förderinstrumente zielen darauf ab, eben genau diese Schere etwas zu flankieren und letztlich Investitionen auszulösen. Wir haben da als Branche zwei wesentliche Angebote, auch für die Kommunen. Das Eine ist, dass wir sagen, wir bieten Contracting an, wir bieten Energiemanagementsysteme an, Unterstützung beim Energiecontrolling und ähnliche Dinge. Unsere Forderung an die Politik geht in die Richtung, Hemmnisse in diesen neuen Geschäftsfeldern abzubauen.

Ein paar Punkte ganz konkret zur Anhörung: Ich unterstütze voll und ganz die Aussage von Herrn Wachholz: Wir benötigen dringend den Sanierungsfahrplan, je eher, umso besser. Das heißt nicht, dass wir ihn vorgesetzt bekommen wollen, sondern wir stellen uns da schon einen gewissen Dialog vor, aber wir glauben, dass dieser ganz eminent wichtig ist, denn die Sanierungszyklen kennt jeder. Für eine Heizungsanlage: 13, 15 Jahre, jetzt sind sie mittlerweile im Schnitt 25 und 30 Jahre alt. Also, genau diese Dinge benötigen wir relativ schnell. Wir unterstützen voll und ganz jede steuerliche Förderung von Energieeffizienzinvestitionen. Wir ermutigen, dahingehend zu denken, dass wir, wenn wir einen Modernisierungsstau haben, natürlich auch genauso einen Stau für staatliche Einnahmen haben, nämlich von Umsatzsteuer, in Bezug auf Beschäftigung haben wir die Einkommenssteuer und die Gewerbesteuer, für die installierenden Handwerker. Diese Blockade, die wegen der steuerlichen

Abschreibung derzeit zwischen Bund und Länder stattfindet – da möchten wir Sie ermuntern, wirklich nochmal substantiell ranzugehen. Es gibt konkret auch Vorschläge aus der Branche, wie man beispielsweise Energieeffizienzinvestitionen unterstützen kann. Im Zuge Energiesteuer, Stromsteuer, beim Nutzenergie-Contracting ist leider komplett die Steuerermäßigung weggefallen. Da haben wir als Verband auch Vorschläge entwickelt, wie das zu lösen ist und hoffen, dass das im Zuge der gesetzlichen Anpassung im Jahre 2013 wieder aufgenommen wird. Wir haben auch den Vorschlag, dass man zum Beispiel Elemente des Energiemanagements, wenn es denn beispielsweise über Wohnungsunternehmen eingeführt wird, in geeigneter Weise betriebskostenumlagefähig machen sollte. Voraussetzung ist natürlich, dass das eingeführte Energiemanagement tatsächlich auch zur Einsparungen führt, die dann auf den Eigentümer und Mieter zurückfallen.

Energieeinsparverordnung und Wärmegesetz: Hier unsere klare Botschaft: Bitte, wir bitten dringend darum, dies zusammenlegen und nicht zwei Instrumente parallel zu fahren! Planer, Architekten, Handwerker, Energieberater kommen einfach mit den Instrumentarien nicht mehr klar. Das Ganze ist interaktiv, Sie müssen beide Dinge parallel behandeln, seitenfüllend darstellen, wie kompliziert es letztlich ist, ein Bauvorhaben zu realisieren. Wir sehen im Zuge der Städtebauförderung, als sehr sinnvoll an, dass die erhalten bleibt, dass keine Kürzung stattfindet. Wir stellen auch fest, dass in vielen Regionen ein Rückbau notwendig ist. Das führt natürlich dann auch zum Rückbau von Versorgungsanlagen und ähnlichen Dingen. Hier haben wir festgestellt, dass das ein sehr sinnvolles Instrument ist. Last but not least: wir glauben, dass Gebäudeenergieeffizienz im Zusammenspiel mit allen Marktakteuren sinnvoller Weise funktioniert und unsere Branche ist auch dazu in der Lage, sehr viel Beratungsleistung zu bringen, die letztlich nicht unbedingt gefördert werden muss, sondern eine Selbstverständlichkeit im Sinne der Daseinsvorsorge ist. Dankeschön.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Witt. Jetzt kommen wir zur ersten Fragerunde der Fraktionen. Sie sind dann wieder als Sachverständige dran, nachdem eine Fragerunde durch ist; das sind fünf Fragende. Wenn Sie angesprochen werden, bitte kurz notieren. Wir haben bis jetzt das Verfahren gehabt, dass die Abgeordneten direkt zwei Fragen an Sie richten, aber das hat irgendwie nicht geklappt. Deswegen wäre mein Vorschlag, wir probieren mal wieder das andere Verfahren aus, denn das, habe ich den Eindruck, klappt etwas besser. Es sei denn, es gibt Protest aus dem Ausschuss. Ich meine das Verfahren,

dass jeder fragt und versucht, sich kurz und knapp zu halten. Jeder sagt, wer von den Sachverständigen antworten soll und die Antworten kommen dann nach und nach. Oder ist es Euch lieber, wir probieren wieder das alte Verfahren zwei Fragen an einen Sachverständigen oder einen Frage an zwei Sachverständige? Aber dann muss es auch klappen!

**Zwischenruf Abg. Bettina Herlitzius:** Aber wir hatten doch eigentlich vier Runden mit jeweils zwei Fragen vereinbart oder weichen wir davon ganz ab?

**Vorsitzender:** Die vier Runden, da schauen wir halt, dass wir die durchhalten. Deswegen fangen wir jetzt mit der Ersten an.

**Zwischenruf Abg. Uwe Beckmeyer:** Wir hatten letztes Mal gesagt, dass wir das mit den zwei Fragen bzw. Sachverständigen nicht so ernst nehmen wollen.

**Vorsitzender:** Genau! Deswegen machen wir es ja dieses Mal anders. Herr Götz hat das Wort.

**Abg. Peter Götz:** Vielen Dank! Es würde mich reizen, einiges dazu zu sagen, aber ich will mich auf Fragen konzentrieren, weil einfach die Zeit dafür knapp ist. Aber bevor ich mit den Fragen anfangen, möchte ich mich bei Ihnen allen sehr herzlich bedanken, dass Sie hier sind und sich die Mühe gemacht haben, auch schriftliche Vorschläge zu unterbreiten, soviel Zeit muss sein! Ich möchte auf das Baugesetzbuch, auf das Planungsrecht zu sprechen kommen. Eines der wesentlichen Elemente in der Novelle zum Baugesetzbuch war auch der von Ihnen verschiedentlich angesprochene § 136 BauGB. Das war ja eine strittige Diskussion, die damals im Sommer gelaufen ist, gerade von Haus und Grund, Herr Stücke; vielleicht können Sie da einen Satz dazu sagen: Sie hatten sich damals gegen diese Bestimmung ausgesprochen. Wo sehen Sie die Grenzen einer sinnvollen Regelung mit denen auch die Wohnungswirtschaft – von daher geht die Frage auch an Herrn Rasch – leben kann? Das heißt, uns würde ihr Sachverstand zu diesem Themenkomplex sehr interessieren, denn wir sind im Moment in der Stufe des zweiten Schritts bei der Baugesetzbuchnovelle und wir werden dieses Thema wieder auf die Tagesordnung setzen.

Ich hätte eine zweite Frage, die geht auch an Verschiedene, die sich hier zu dem Thema geäußert haben: Wie würde aus Ihrer Sicht bei der Konzepterstellung der Träger aussehen, der diese energetische Quartierssanierung durchzuführen hat? Was wäre Ihr Vorschlag, wer sollte Träger der Konzepterstellung sein? Sind es die

Kommunen oder Dritte? Könnten Sie uns vielleicht dazu auch noch etwas sagen. Die Frage geht an alle, die sich zum Themenkomplex „energetisches Stadtquartier“ gemeldet haben oder glauben, dazu etwas sagen zu können.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Götz, vorbildlich. Dann Herr Bartol.

**Abg. Sören Bartol:** Erst einmal auch von mir aus, von der Fraktion der SPD, vielen Dank, dass Sie sich erstens die Zeit nehmen und zweitens, dass Sie sich auch vorbereitet haben und uns Material überlassen haben. Das ist für uns immer sehr wichtig. Herr Kollege Götz hat mir die erste Frage weggenommen, das ist eine sehr wichtige und zentrale Frage. Die Beantwortung interessiert uns mindestens genauso an dieser Stelle. Deswegen möchte ich zum Themenkomplex CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung fragen. Es ist von allen angesprochen worden, dass das, was im Moment drinsteht, nicht ausreichend ist. Ich glaube, da herrscht eine relativ hohe Einigkeit. Es ist aber von einigen natürlich auch angesprochen worden, dass sich eigentlich nicht nur die Höhe verändern müsste, sondern, dass sich auch an der inhaltlichen Ausrichtung – Stichwort „Quartiersbezug und stärkerer Quartiersbezug“ – etwas verändern müsste. Ich möchte gern die Frage an Sie stellen, Herr Rasch: Sie haben in Ihrer Stellungnahme zwar auch gesagt, dass Sie mit Quartiersbezug, mit stärkerem Quartiersbezug keine großen Schwierigkeiten haben, aber trotzdem zum Beispiel energetische Kartierung und Bewertung ablehnen. Das finde ich nicht ganz stringent. Nicht nur, weil ich aus Marburg komme und das mein Wahlkreis ist und die Marburger Solarsatzung natürlich auch heftigsten Gesprächsstoff in alle Richtungen verursacht hat. Aber ich glaube, dass wir an der Stelle nicht darum herum kommen und deswegen an dieser Stelle vielleicht noch einmal eine Aussage von Ihnen. Vielleicht als Ergänzung von Ihnen, Herr Wachholz: Wie sehen Sie das eigentlich, wenn man einen stärkeren Quartiersbezug haben möchte, was bräuchte man für Instrumente, um das dann auch sinnvoll, auch strukturell zu verändern?

**Vorsitzender:** Vielen Dank Kollege Bartol. Frau Müller!

**Abg. Petra Müller:** Vielen Dank Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, vielen Dank an die Runde der Experten! Eine Vorbemerkung möchte ich machen: Ich fand es sehr gut, dass es Konsens darüber gibt, dass die Energiewende mit Quartiersbezug in der Stadtentwicklung richtig ist und ich fand es sehr gut, dass Sie alle gesagt haben, dass wir jetzt das Instrument der Steuersenkungen im Gebäudebereich haben; es

aber leider im Bundesrat im Moment nicht weitergeht. Meine erste Frage richtet sich an Herrn Stücke: Sie haben eben das Programme KiQ – Kooperation im Quartier – angesprochen und es geht ja hier gerade mit dem neuen Programm „Energetische Quartierssanierung“ um Erfahrungen und Bewegungen, die die Einzeleigentümer betreffen. Sie haben Ihre Erfahrungen aus diesem Programm und ich möchte Sie fragen: Wie ist es da bewerkstelligt worden, dass man das Eigentum betreffende Dinge, die man ja sehr persönlich sind, in so einem Prozess mit einbezieht? Denn ich glaube, es ist ganz wichtig, dass, wenn wir diesen Quartiersbezug herstellen, jeder eingebunden ist, dass sich niemand übergangen fühlt und dass alle an einem Strang ziehen. Das Stichwort Kommunikation kam ja eben schon. Das ist dann meine erste Frage. Also die praktischen Hinweise hätte ich da gerne.

Die zweite Frage geht an Herrn Rasch und zielt ein bisschen in die Richtung vom Kollegen Bartol: Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme: „die Rahmenbedingungen für energetische Sanierung und effizienten Neubau sind unzureichend.“ Städte und Gemeinden stehen im Moment vor großen Herausforderungen, nicht nur in diesem Bereich. Wir haben Städte, die versteppen, wir haben Städte mit Überangebot an Mietflächen, wir haben Klimaschutz, wir haben demografischen Wandel und Sie haben auch eben eingefordert: Anreizförderung. Also wie können aus Ihrer Sicht, Quartiere zukunftsfähig gemacht werden? Welche Investitionen sind sinnvoll? Sie haben in Ihrem Eingangsstatement gerade gesagt, Sie möchten in die Breite gehen. Was ist dann die Breite und wo lohnt sich der Abriss und wo die Modernisierung?

**Vorsitzender:** Vielen Dank Frau Kollegin Müller. Frau Kollegin Bluhm, Sie haben das Wort.

**Abg. Heidrun Bluhm:** Zunächst erst einmal herzlichen Dank, meine Herren, dass Sie da sind und dass wir mit Ihnen gemeinsam dieses Thema „Energetische Gebäudesanierung“, weiter sehr intensiv diskutieren können. Sie können sicher sein, dass wir alle hier versuchen, gute Instrumente zu finden, um die Klimaschutzziele bis zum Jahr 2050 auch umsetzen zu können. Allerdings habe ich, anders als Frau Müller, zusammenfassend ihre Statements so verstanden, dass der Instrumentenkasten, den die Bundesregierung jetzt aufgelegt hat, diese Klimaschutzziele zu erreichen, nicht ermöglichen wird. Also ich weiß nicht, ob wir beide eben dasselbe gehört haben, aber auf jeden Fall war für mich die Intention eine andere. Wir sollten also darüber nachdenken, inwieweit diese Instrumente dann auch verändert werden müssen, auch vor dem Hintergrund, dass wir gerade in



den Haushaltsberatungen für das Förderjahr 2012 sind. Ich habe zunächst einmal zwei Fragen an Herrn Siebenkotten: Der Antrag der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen fordert faire Investitionsumlagen, um unsoziale Kostensteigerungen für Mieterinnen und Mieter zu verhindern. Deshalb meine zwei Fragen an Sie, Herr Siebenkotten: Wie würde Ihr Verband in diesem Zusammenhang „fair“ definieren? Ist die Reduzierung der Modernisierungsumlage von gegenwärtig 11 Prozent auf 9 Prozent ein geeigneter oder ausreichender Weg dorthin? Die zweite Frage: Wie würde der Deutsche Mieterbund der Gefahr von Verdrängungsprozessen, infolge energetischer Stadtsanierung begegnen wollen? Was würden Sie uns da mit auf den Weg geben?

**Vorsitzender:** Vielen Dank Frau Bluhm. Frau Kollegin Herlitzius.

**Abg. Bettina Herlitzius:** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, erst einmal vielen Dank, dass wir die Anhörung hier durchführen können und vielen Dank, dass Sie gekommen sind. Wir Grüne sind doch überrascht, wie viele deckungsgleiche Ansätze in Ihren Stellungnahmen enthalten sind und insofern sehen wir, dass wir hier auf dem richtigen Weg sind, aber auch die Notwendigkeit, dringend entsprechend Gebäude so zu sanieren. Es gibt auch eine Petition dazu. Das heißt, auch an dieser Stelle beschäftigt man sich damit. Ich bin froh, dass Sie nicht den Ansatz der Automobilindustrie verfolgen, die ja diesen Gegenrechnungsansatz haben, dass sie einfach ihre Flotten weiterhin CO<sub>2</sub>-verbrauchend bauen und das dann gegenrechnen mit E-Mobilität. Wenn wir so einen Mechanismus in der Gebäudesanierung einführen würden, würden wir, glaube ich, nicht weiterkommen. Insofern bin ich froh, dass wir hier wirklich solide Ansätze bei Ihnen allen erkennen können.

Ich habe zwei Fragen. Einmal an Herrn Wachholz: Sie haben uns gestern Ihren Sanierungsfahrplan vorgestellt, der ganz klar aussagt, dass es vorrangig wichtig ist, die Hülle zu sanieren, vor dem Thema Effizienz bzw. Erneuerbaren. Sie haben vorhin auch gesagt, sie würden – wenn falsch saniert wird – eine hohe Fehlinvestition erkennen. Ich sehe das nicht so, weil wir doch noch 39 Jahre haben bis zum Jahr 2050. Das heißt, wir haben mindestens noch zwei Sanierungsintervalle in den Gebäuden, je nachdem, was ich mir vornehme: Fassade oder Heizung. Das heißt, ich kann doch durchaus jetzt auf einem schlechteren Standard die erste Sanierungswelle machen und dann die spätere. Da würde mich mal Ihre Meinung interessieren. Die zweite Frage geht an Herrn Bohne: Klimaschutz

im Baugesetzbuch. Wir haben jetzt den ersten Teil der Novelle hinter uns, die Regierung hat einiges gemacht. Reicht das aus, oder anders gesagt: Was muss noch rein in die zweite Novelle, damit wir hier wirklich ernsthafte Ansätze bekommen?

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Frau Kollegin Herlitzius. Dann kurz und knapp die Sachverständigen. Es gab ja zum Teil Fragen an alle. Herr Bohne.

**Herr Rainer Bohne (SRL):** Ich denke, was ja fast überall in den Fragen behandelt wurde, war ja auch das, was mich jetzt gerade Frau Herlitzius gefragt hat. Was muss rein ins neue BauGB? Ich denke, § 136 BauGB bzw. das Besondere Städtebaurecht wäre ein geeignetes Instrument, um etwas Klimagerechtes zu tun. Wir haben jetzt oft schon das Stichwort Quartiersbezug gehört, also dass wir natürlich nicht weiterkommen werden, wenn wir bei jedem Einzelgebäude die Förderung von allen möglichen Bedingungen abhängig machen würden. Das wird in der Praxis nicht funktionieren. Da sind Verwaltungen überlastet und das wird so nicht funktionieren. Was aber natürlich möglich ist, ist jeweils eine Sanierungskulisse, also eine Kulisse im Besonderen Städtebaurecht, aufzubauen, und dort Fördermittel einsetzen, um dort gezielt auch Kommunikation – und das betone ich wirklich auch noch einmal – betreiben zu können, damit diese Ziele auch erreicht werden. Es geht ja auch nicht nur um den einzelnen Quadratmeter Dämmstoff, der da verbraucht wird, sondern Klimaschutz ist sehr viel mehr. Es ist auch ein Umdenken der Bevölkerung in vielen, vielen anderen kleinen und großen Dingen erforderlich. Irgendjemand hatte vorhin erwähnt, dass der Verkehr sozusagen mitgedacht werden muss. Das hat natürlich etwas mit Nahmobilität zu tun, es hat möglicherweise mit Verzicht auf Kraftfahrzeuge bei kurzen Wegen zu tun und so weiter. Also es gibt eine ganze Menge Klimaschutzziele, die erreicht werden können, auch ohne Gebäudedämmmaßnahmen durchzuführen und das kann alles in einem gemeinsamen Konzept passieren, wenn ich zum Beispiel eine Gebietskulisse auswähle, in die ich die Fördermittel rein gebe. Damit könnten – das wurde auch angesprochen – Verdrängungsprozesse zumindest beschränkt werden. Ganz vermeiden kann man sie nie, da sind wir uns alle einig, glaube ich, aber man kann sie so sozial abfedern, dass es für die Mehrheit erträglich wird.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Bohne. Herr Rasch!

**Walter Rasch (BSI):** Erst einmal zu der Frage der Kooperationen mit Quartiersbezug: Das

Problem liegt für mich eigentlich darin, dass der Prozess umso komplizierter wird, je mehr wir drauf satteln, je mehr wir noch verschiedenste Gesichtspunkte neben der unmittelbaren energetischen Sanierung einbeziehen. Also die Frage ist: Was ist eigentlich praktisch? Wir wollen hier zunächst einmal energetische Sanierung im Quartier erreichen und dort Kooperationen entwickeln. Zweitens würden wir den demografischen Wandel mit einbeziehen. Das heißt nämlich hier auch, die Maßnahmen für den altersgerechten Umbau mit zu integrieren, damit man eine Immobilie nicht zweimal anfasst, sondern nur einmal und das auch quartiersbezogen sieht. Das wäre für uns sehr wichtig. Die Trägerfrage ist eine Frage, bei der man sich überlegen muss, ob das eine kommunale Koordination sein soll. Das würde ich wahrscheinlich für den vernünftigsten Weg halten. Mit Blick auf die Frage der Kartierung und Bewertung im Quartier, Herr Bartol, haben wir das Problem, dass, wenn Sie jetzt anfangen die einzelnen Objekte zu bewerten, Sie auch in den Wert der einzelnen Objekte eingreifen. Dann entstehen natürlich enteignungsgleiche Vorgänge. Wenn Sie plötzlich ein Objekt abwerten, dann kann individuell ein Riesenproblem entstehen, dass dann Ihre Finanzierung zusammenbricht, weil Sie Blanko-Anteile entwickeln. Weil das Objekt weniger wert ist, überschreiten Sie den Verschuldungsrahmen, das heißt, die Bank hat einen Blanko-Anteil und fordert von Ihnen mehr Eigenkapital. Hier greifen Sie massiv in die wirtschaftlichen Verhältnisse der einzelnen Besitzer ein. Wer trägt dann die Folgen? Das ist meiner Ansicht nach ein ganz schwieriges Problem, das bei der gesamten energetischen Bewertung besteht. Deswegen müsste man zumindest versuchen, das in den Griff zu bekommen. Deswegen sind wir da, was diese Bewertung und Kartierung angeht, sehr skeptisch.

Ich bin auch von Frau Müller bezogen auf die Rahmenbedingungen gefragt worden. Ich habe heute Rahmenbedingungen genannt. Ich finde es ganz wichtig, dass wir die verschiedenen Maßnahmen, die im Quartier von Relevanz sind, versuchen einzubeziehen; auch die Förderung der gewerblichen Objekte, die ja noch völlig offen ist. Wir haben ja in Bezug auf die gewerblichen Objekte den Wunsch, demnächst drei Prozent pro Jahr zu sanieren. Die liegen in den Stadtquartieren, in den mittleren Bereichen, ja ebenfalls vor und müssen mit einbezogen werden. Hier müssen klare Rahmenbedingungen, auch was die Förderung angeht, formuliert und auch angeboten werden, damit man das zusammenfügen kann, bezogen auf die einzelne Immobilie und natürlich den Ausgleich schafft zwischen

den verschiedenen energetisch sanierten oder auf energetischem Niveau liegenden Immobilien.

Mit „in die Breite gehen“ meine ich Folgendes: Je höher die Anforderungen sind, die Sie an eine Immobilie stellen, umso schwieriger wird es sein, die Ziele zu erreichen und umso größer wird der Aufwand. Die Grenzkosten werden eines Tages überschritten – oder sie sind schon dabei diese zu überschreiten. Das heißt, die Maßnahmen werden nicht mehr wirtschaftlich. Wenn ich aber die Maßstäbe, die EnEV 2009 zum Beispiel, nicht verschärfe und sage: Ich fördere mehr Einzelmaßnahmen und lasse das Niveau bestehen, dann habe ich eine Chance, dass mehr Eigentümer durch die Maßnahmen diese Ziele erreichen und gefördert werden können; wenn ich den Rahmen höher setzen würde, würden die sonst rausfallen. Das heißt, wir müssen sehen, dass wir mehr Hausbesitzer und Investoren mitnehmen, als wir bisher erreichen. Das geht aber nur, wenn ich das Niveau der Ansprüche an die Immobilien nicht immer weiter verschärfe. Da fallen immer mehr raus und dann passiert schließlich gar nichts mehr. Deswegen ist es wichtiger, mehr Hausbesitzer mitzunehmen als einzelne Leuchttürme zu haben. Also Leuchttürme zu entwickeln, die man dann wunderbar feiert, aber die letztendlich nur einzelne Maßnahmen sind und nicht die Breite insgesamt bedeuten.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Rasch. Herr Siebenkotten, Sie haben das Wort.

**Lukas Siebenkotten (DMB):** Vielen Dank! Drei Fragen sind mir gestellt worden: Eine, die an alle gerichtet war und zwei, die mir speziell gestellt worden sind. Die erste Frage war die nach der Trägerschaft bei den quartiersbezogenen, energetischen Sanierungsmaßnahmen. Das sehe ich genauso wie Herr Rasch. Da muss auf jeden Fall, ich sehe jedenfalls keinen vernünftigen, anderen Ansatzpunkt, eine kommunale Koordination stattfinden. Das bedeutet nicht, dass die Kommune in jedem Einzelfall selber Träger sein muss, aber es muss unter ihrem Dach, und zumindest unter ihrer Koordination erfolgen. So würden wir das sehen. Frau Bluhm hat mich gefragt, was wir davon halten, dass in dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN der Umlageprozentsatz des § 559 BGB von elf Prozent auf neun Prozent gesenkt werden soll. Das halten wir für einen Schritt in die richtige Richtung, weil es natürlich bedeutet, dass die Mieter von Anfang an nicht ganz so stark belastet werden können. Wohlgemerkt natürlich immer in den Regionen, in denen der Markt das überhaupt hergibt. Es gibt auch Regionen, wo er das sowieso nicht hergibt und da ist es ohnehin egal, ob es elf Prozent oder neun Prozent sind. Aber in

den Regionen in denen er es hergibt, ist das so: Ein Schritt in die richtige Richtung. Ich betone im Übrigen, dass es schon einmal einen ähnlichen Vorschlag des Berliner Senats im Bundesrat gegeben hat, der dort, glaube ich, im Moment so eine Art Schlummerdasein fristet. Ich weiß nicht genau, was das war: „...zurückgestellt bis zum Wiederaufwurf durch das antragsstellende Land...“. Vielleicht könnte mir ein Rechtsexperte erklären, wann das dann wieder kommt. Ich jedenfalls weiß es nicht. Also: Wir halten das jedenfalls für einen Schritt in die richtige Richtung, sind aber der Meinung, dass man sich Gedanken darüber machen muss, ob der § 559 BGB, der diese elf Prozent ermöglicht, überhaupt systematisch richtig ist oder ob man nicht auf diese Form der Umlage verzichten und stattdessen, das Ganze an das Vergleichsmietensystem andocken sollte. Das will ich jetzt aber nicht in allen Einzelheiten ausführen; dazu werden wir noch Vorschläge unterbreiten.

Dritte und letzte Frage, die mir gestellt worden ist, von Frau Bluhm: Wie kann man Verdrängungsprozessen begegnen, die in dem Zusammenhang entstehen können? Da kann ich jetzt nur eine Antwort geben, die eigentlich eine Binsenweisheit ist, die da lautet: Wir müssen die Mieter in den Stand setzen, die Mieten auch bezahlen zu können. Dafür brauchen Sie wahrscheinlich keinen Experten, um diese Antwort zu bekommen, aber das ist der entscheidende Kern. Wir müssen uns, wenn wir von den Mieterinnen und Mietern verlangen, dass sie höhere Mieten bezahlen sollen, die nur zu einem Teil wirklich ausgeglichen werden können, uns auch mit der Frage des sozialen Instrumentariums beschäftigen. Es ist zum Beispiel völlig unverständlich – das stand übrigens auch in einem der Anträge, ich glaube in dem der SPD – dass die ins Wohngeld eingeführte Heizkostenkomponente, die nach viel Druck und Lobbyarbeit überhaupt erst eingeführt worden ist, dann mal eben, sozusagen sang- und klanglos, wieder „beerdigt“ wurde. Das ist völlig kontraproduktiv bezogen auf die energiepolitischen Ziele. Und vielleicht die letzte Bemerkung dazu: Aus unserer Sicht sollte man im Bereich des Wohngeldes überlegen, ob man eine zusätzliche Komponente, in das System des Wohngelds einfügt, die etwa heißt: „Klimawohngeld“. Das heißt, eine besondere Kategorie für diejenigen, die in energetisch sanierten Häusern wohnen und deshalb eine höhere Miete bezahlen müssen. Dankeschön!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Siebenkotten. Herr Stücke, Sie haben das Wort.

**Dr. Andreas Stücke (Haus & Grund):** Vielen Dank Herr Vorsitzender. Ich habe zunächst von

Herrn Götz zwei Fragen bekommen: Baugesetzbuch, Planungsrecht, § 136 BauGB und wie der aussehen könnte. Ganz grundsätzlich sind wir der Auffassung, dass wir schon zu viele politischen Ebenen haben, die sich an Klimaschutzaufgaben heranmachen, dass wir dort schon zu viele haben, die mitsprechen. Zwischen Brüssel und Marburg gibt es ja keine politische Instanz, die nicht Lust hat, klimapolitische Anforderungen zu formulieren. Es ist sicher ein großer Fehler in der Großen Koalition gewesen, dass EE-Wärmegesetz des Bundes mit einer Länderöffnungsklausel zu versehen, weil wir jetzt auf dem schmalen Handtuch der Bundesrepublik Deutschland Gefahr laufen, neben dem Bundesgesetz mit 16 Landeswärmegesetzen zu operieren. Wer soll das denn eigentlich noch nachvollziehen? Alle wissen, dass das Unfug ist. Aber gemacht wird dagegen nichts! Stattdessen reden wir jetzt mit beim § 136 BauGB darüber, wie wir vielleicht die kommunale Ebene auch noch anfeuern können, mit eigenen Vorstellungen auf die Eigentümer zuzugehen. Und wir hatten in Bezug auf den Entwurf des § 136 BauGB, der vorlag, den Verdacht – und der ließ sich in den Gesprächen dazu auch nicht ausräumen – dass wir jetzt sozusagen den Kommunen den Ritterschlag geben, sich doch bitte schön so ehrgeizig aufzustellen, wie es jetzt manche Länder auch schon tun. Das wollten wir so nicht hinnehmen! Jetzt sagen wir trotzdem, dass die quartiersbezogene Sicht beim Klimaschutz eine vernünftige ist, weil wir uns von der Einzelimmobilie lösen müssen und gucken müssen, was denn in Quartieren gemeinsam erreicht werden kann. Deswegen halten wir diesen Ansatz grundsätzlich für richtig. Es müsste dann nur sichergestellt sein, dass es über das Planungsrecht nicht möglich ist und wird, gesetzliche Anforderungen, die andere formuliert haben, noch einmal zu toppen und über sie hinauszugehen und die Eigentümer mit eigenen Vorstellungen zu konfrontieren. Die Grenze ist für uns dort erreicht, wo a.) von kommunaler Ebene Zwang auf Eigentümer ausgeübt werden kann und b.) wo über Vorgaben der EnEV hinaus, juristisch noch schärfere Vorgaben formuliert werden können als das ohnehin schon der Fall ist. Das sind unsere Vorstellungen, was den § 136 BauGB angeht, Herr Götz.

Sie haben dann die Frage gestellt, wer eigentlich bei der Konzepterstellung mitmachen könnte, wer sie tragen könnte. Also uns liegt daran, dass der Fehler im Stadtumbau Ost nicht wiederholt wird. Im Stadtumbau Ost sind kommunale Wohnungsunternehmen saniert worden, aber nicht Innenstädte. Wenn man jetzt hier alleine auf Kommunen und Wohnungsunternehmen setzt, laufen wir wieder Gefahr, dass die privaten

Eigentümer außen vor sind und das darf sich nicht wiederholen. Wir müssen also gucken, dass die privaten Eigentümer, die die große Mehrheit der Wohnungsbestände stellen, jetzt auch aktiv in diese Prozesse integriert werden und – ich schließe mich da Herrn Siebenkotten an – das kann unter einem kommunalen Dach geschehen, wahrscheinlich ist es oft auch die beste Lösung. Wir müssen nur ein Korsett einziehen, das verhindert, dass sich die Kommune wieder nur mit sich selbst unterhält, wie es im Stadtumbau Ost geschehen ist. Ich darf anschließen, Herr Götz, an die Frage, die mir auch Frau Müller gestellt hat, weil das jetzt ineinander spielt: Was ist denn da eigentlich möglich, wenn Haus und Grund-Vereine integriert werden, die eine Vielzahl von Eigentümern repräsentieren und was geschieht da aktuell? Unter dem Dach von KiQ – Kooperation im Quartier – erleben wir, dass Kommunen und private Eigentümer aufeinander zugehen und eine ganze Bandbreite von Lösungen entwickeln. Das ist in der schlanksten Version ein Handschlag über den Gartenzaun zwischen zwei Eigentümern, die sich beispielsweise überlegen, wie sie Fassaden dämmen wollen und so weiter. Das ist sozusagen die Light-Version, die einfachste Version. Aber immerhin kommen dort schon mal Eigentümer miteinander ins Gespräch. In der anspruchsvollsten Version gibt es Haus und Grund-Vereine, die mit ihren Eigentümern oder mit Kommunen einen städtebaulichen Vertrag schließen. Und dazwischen – in dieser Bandbreite – ist alles möglich und wir werden – dieses Forschungsfeld läuft ja noch – in zwei Jahren eine ganze Fülle von Lösungen sehen und dann sicherlich schlauer sein als heute. Wir beweisen in diesen Monaten und in dieser Zeit aber auch, dass es möglich ist, diese Vielzahl privater Eigentümer in solche Prozesse zu integrieren. Wir wissen, dass es nicht einfach ist, aber es geht und insofern: Die Fehler im Stadtumbau Ost vermeiden – mit Geduld und Spucke auf die Eigentümer zugehen! Die Vereine von Haus und Grund können das zum Teil selber leisten. Manche sind zu klein, aber vor allen Dingen auch in den Zentren, in den Städten, haben wir sehr leistungsfähige Vereine, die dazu in der Lage sind, solche Prozesse auch moderierend zu begleiten. Ich glaube, ich habe damit die Fragen, die mir gestellt worden sind, beantwortet. Ich danke.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Stücke. Dann kommen wir zu Herrn Wachholz.

**Carsten Wachholz (NABU):** Einen kurzen Kommentar nochmal zu § 136 BauGB mit den Sanierungsgebieten: Ich würde mich dort zumindest insoweit anschließen, dass wir sagen, es muss natürlich einen klaren Orientierungsrahmen geben, woran und an welchen Zielen

sich die Sanierungsgebiete orientieren müssen. Der kann aus unserer Sicht auch nur vom Bund kommen, deshalb noch einmal dieses Plädoyer für den Sanierungsfahrplan, der die Eckdaten dafür liefern muss. Dann, finde ich, kann man aber durchaus den Kommunen mehr Werkzeug in die Hand geben. Vielleicht nutze ich das mal als Überleitung zu der Frage von Herrn Bartol: Welche Instrumente sehen wir denn da noch? Ich sehe schon ein großes Fragezeichen in der Diskussion, wenn wir einerseits quartiersbezogene Ansätze stärken wollen, andererseits jetzt Einwände haben, dafür Planungs- und Informationsgrundlagen zu schaffen. Also aus meiner Sicht brauchen wir mehr Transparenz und auch Klarheit darüber, wie die energetische Beschaffenheit in Quartieren ist. Ich erlaube mir, jetzt noch weitere Themen mit reinzunehmen, die bisher noch gar nicht angesprochen sind: Die Baugesetzbuchänderung soll ja auch die Klimaanpassung in den Städten stärker thematisieren. Auch dort reden wir über Stadtklimaanalysen und Klimafunktionskarten. Daraus kann man natürlich immer auch schon Schlussfolgerungen für den Standort ziehen. Aber da ist jetzt die Frage: Lässt man den Gebäudeeigentümer und potentiellen Käufer und Nutzer quasi im Unklaren, wie die Situation ist oder versucht man das planerisch sauberer anzugehen, als man sich das selber als Einzelperson aneignen kann?

Ich glaube auch, dass wir schon eine Vielzahl an Instrumenten in der Diskussion haben, die in die ähnliche Richtung gehen. Ich erwähne nur nochmal, dass wir in der ganzen Debatte um das Mietrecht immer gesagt haben: Eigentlich müssen wir vor allen Dingen dafür sorgen, dass die kommunalen Mietspiegel stärker energetisch qualifiziert werden. Auch da steckt dann ein zusätzlicher Informationsgehalt drin. Anders kann ich gar nicht verlangen, dass Kommunen, die ja vereinzelt Energie- und Klimakonzepte aufstellen, überhaupt sinnvoll Prioritäten und Schwerpunkte identifizieren können. Ich glaube, diese Planungsgrundlagen sind unerlässlich. Die Frage, ob man dann daraus eine Satzung macht oder aber was diese Satzung konkret regelt, ich glaube, das ist dann eher der strittige Fall.

Dann würde ich gern noch auf Frau Herlitzius' Anmerkung eingehen: Gibt es eine klare Prioritätensetzung, wir machen erst die Gebäudehülle, dann kümmern wir uns um Anlageneffizienz und dann gehen wir auf erneuerbare Energieträger? Das ist, glaube ich, ein Missverständnis aus der Diskussion von gestern Abend. Das haben wir mal provokativ zur Diskussion gestellt, vor dem Hintergrund: Wenn wir immer von klimaneutralen Gebäuden reden, was ist eigentlich die Vorstellung dahinter? Und was gerade Prognos sehr deutlich gemacht: Es geht nicht darum, bei-

spielsweise ein irgendwie geartetes Gebäude von womöglich vier oder fünf Seiten mit Solarpanels zu auszustatten und wir erzeugen quasi mehr Energie als das Haus verbraucht – und dann sind wir „irgendwie“ klimaneutral. Nein, dem Gebäudeeigentümer muss eine Zielvorstellung davon gegeben werden, wohin sich der Gebäudebestand insgesamt – in den verschiedenen Segmenten, sicherlich mit Differenzierung – hin entwickelt? Da haben wir das Problem, dass wir mit einer Debatte um die EnEV 2012 diese Zielvorstellung nicht vermittelt bekommen, sondern wir kriegen wieder nur die nächste Schwelle. Und ich glaube, dass wir ein System brauchen, das langfristig mehr Flexibilität zulässt. Es ist eine ganz klare Sache: Wir sind für eine schrittweise Sanierung, wir sind auch nicht prinzipiell gegen Einzelmaßnahmen. Wogegen wir uns wehren, ist, zu suggerieren, wir machen jetzt Einzelmaßnahmen in einer möglichst breiten Fläche und danach soll quasi das Thema erschöpft sein. Dann stehen wir im Jahre 2020 an dem Punkt, dass wir gar nicht mehr tiefer eindringen können. In der Theorie gehen wir häufig genug in 30 bis 40 Jahren an die Gebäude ran. Aber wir suggerieren, dass der einzelne Gebäudeeigentümer, dann, wenn er sowieso sein Gebäude modernisiert, mit einem Schritt energetisch auch noch alles richtig macht, so dass wir bei den Anforderungen für 2050 landen. Davor haben wir gestern Abend gewarnt, dass das illusorisch ist. Das heißt, wir müssen also sehen, dass wir auch bei der schrittweisen Sanierung eine Orientierung geben, in welcher Reihenfolge macht was Sinn. Wogegen wir uns wehren, ist, dass ein Energieträgerwechsel, eine Substitution, ein Ersatz sein soll für Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle. Das sollte mit dieser von der Logik getragenen Rangfolge – Gebäudehülle verbessern, Anlageneffizienz verbessern, Energieträger berücksichtigen, angesprochen werden. Danke!

**Vorsitzender:** Herr Dr. Witt!

**Dr. Jan Witt (BDEW):** An mich wurde keine konkrete Frage gestellt, ich würde aber dennoch gerne zwei Anmerkungen machen: Herr Bartol sprach das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm an, ob die Höhe und inhaltliche Ausrichtung so vernünftig ist, ob das passt. Wir alle wissen, dass es natürlich zu niedrig ist, wenn man die ehrgeizigen Ziele sieht. Wenn man sagt, wir wollen Modernisierungsraten von einem Prozent auf zwei Prozent verdoppeln, reicht das natürlich nicht. Die Frage, die sich da immer wieder stellt ist: Wo kommen die Finanzen her? Wo kommen die Milliarden her, um dieses sinnvolle Programm aufzustocken? Wir haben uns da mal Gedanken gemacht und festgestellt, dass die Energiewende, auch die Umgestaltung der

Energiewirtschaft in Richtung Aufnahme erneuerbarer Energien in den Netzen und so weiter, letztlich auch dazu führt, dass die EEG-Umlage steigt. Das müssen alle bezahlen. Das führt dazu, dass wir da innerhalb eines Jahres eine Steigerung von 1,5 Cent haben, was auf die Netzentgelte umgelegt wird und darauf entfällt auch Mehrwertsteuer. Unser Vorschlag wäre, dass dieser Windfall-Mehrwertsteuerbetrag tatsächlich in ein Gebäudesanierungsprogramm fließt; da kommt dann tatsächlich mehr als eine Milliarde Euro zustande. Also Sie sehen, auch wir versuchen kreativ zu sein, wenn es darum geht, Budgets zusammenzukratzen, die das möglich machen.

Eine andere Anmerkung kam auch hier aus der Runde: Klimaschutzgesetze der Länder. Das halten wir in der Tat für äußerst kritisch, weil das nicht mehr vermittelbar ist, nicht mehr kommunizierbar, nicht mehr beherrschbar, wenn jedes Bundesland da ganz eigene Vorschriften erlässt, Quoten, Richtlinien, oder Ähnliches. Hier plädieren wir dafür, dass der Bund da doch die Federführung hat und das in einem parlamentarischen Verfahren dann auch zu sinnvollen Lösungen gebracht wird. Was wir auch für ganz klug und richtig halten: Bei einem Sanierungsfahrplan, den wir erwarten, wird es sicherlich nicht so sein können, dass wir sagen: Heute wird gedämmt und morgen wird die Technik ausgebaut und danach kommen die Fenster dran und dann überlegen wir mal, was dann vielleicht noch Schickes gemacht werden kann. Wir stehen vor einer Herausforderung, wir stehen vor dem Umbau des Energiesystems, das kann man letztlich mit der Umsetzung der Deutschen Einheit vergleichen kann. Das ist wirklich eine Riesenherausforderung! Die technischen Lösungen dafür kennt noch nicht jeder. Wir sind dabei in Feldversuchen in den Bereichen Bau, erneuerbare Energie im Demand Side Management, in virtuellen Kraftwerken Möglichkeiten zu schaffen, um zu einer Gesamteffizienz beizutragen. Insofern sollte man nicht zu schnell mit einzeltechnologischen Eingriffen sein, sondern flankieren, den Rahmen vorgeben und am Besten alles an den CO<sub>2</sub>-Minderungskosten festmachen, weil dann alle im Markt gleichermaßen in der Lage und gefragt sind, die richtige unternehmerische Entscheidung zu treffen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Dr. Witt. Jetzt habe ich von der CDU/CSU zwei Wortmeldungen, Herrn Vogel und Herrn Holmeier. Herr Vogel, bitte!

**Abg. Volkmar Vogel:** Danke Herr Vorsitzender. Meine Frage geht vor allen Dingen an Herrn Dr. Witt, an Herrn Wachholz und an Herrn Dr. Stücke. eben den Förderinstrumenten, die ja maß-

geblich für die Sanierungsaktivitäten sind, gibt es ja durchaus auch noch andere Kriterien, über die man nachdenken sollte. Es kam sowohl in Ihren Stellungnahmen zum Teil zum Ausdruck, teilweise auch in den Ausführungen. Sie sagen, aus meiner Sicht richtig, in Ihren Stellungnahmen, dass die Genehmigungsbürokratie, das heißt auch die Nachweisführung für die Pflichterfüllung, sehr kompliziert ist, was ja wiederum auch zur Folge hat, dass unter Umständen eine Antragstellung für Fördermittel sehr kompliziert ist. Des Weiteren steht ja auch immer in dem Zusammenhang die Frage, wie viel Kreativität wir sowohl der Forschung und Produktion als auch den Anwendern, den Nutzern, den Bauherren geben, wenn es darum geht, Energieeffizienzmaßnahmen umzusetzen. Deswegen die Frage an Sie: Wie sehen Sie das bei der Zurückhaltung von Investitionen? Ist das ein wichtiger Faktor, den Ihre Mitgliedsunternehmen, Ihre Mitglieder geltend machen? Vielleicht in der Unterscheidung zwischen gewerblicher Wohnungswirtschaft und der nicht-gewerblichen, also den Eigenheimbesitzern und Selbstnutzern des Wohnraums.

Wir sind ja jetzt in einer Situation, dass zum einen der Bericht zum EE-Wärmegesetz ansteht und zum anderen die Novellierung der EnEV. Sie haben es auch schon teilweise angedeutet, für mich wäre es interessant, zu wissen: Welche konkreten Vorschläge zur Nachbesserung geben Sie uns? Uns Baupolitikern, die wir ja nun in diesem Bereich die notwendigen Erfahrungen haben und auch mit dem Ministerium in enger Verbindung stehen. Welche Empfehlung geben Sie uns, was den Nachbesserungsbedarf von EE-Wärmegesetz und auch die Verzahnung mit der EnEV anbetrifft, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass man die Bürokratie, die notwendigen Nachweispflichten vereinfachen kann? Denn, wenn wir ins Quartier gehen, wird ja alles noch komplizierter. In dem Zusammenhang, frage ich mich, ob wir mehr Raum für Kreativität geben sollen. Das heißt, die Technologien nicht so zwingend vorzuschreiben. Das gilt gerade, wenn wir den Sanierungsfahrplan – Herr Dr. Witt, Sie hatten es auch eben angedeutet – bis zum Jahre 2050 vollziehen wollen, denn dann wird es noch viele neue Ideen geben müssen auf diesem Weg, um diese Ziele zu erreichen. Danke!

**Vorsitzender:** Gut, dann Herr Bartol. Wir müssen nachher noch entscheiden: Herr Holmeier, Herr Gross und noch ein paar andere wollen ganz kurze Fragen stellen. Machen wir eine Runde durch und dann schauen wir mal. Herr Bartol. Je kürzer die Fragen jetzt sind, desto größer die Wahrscheinlichkeit, dass die kurzen Fragen der Kollegen noch dran kommen.

**Abg. Sören Bartol:** Na klar, wie der Kollege Vogel das auch gemacht hat... Liebe Kolleginnen und Kollegen, wir haben ja gerade vorher in unserer Ausschussberatung den Haushalt beraten und wir haben erlebt, dass es von Seiten der Koalition keinerlei Anträge zum Bundeshaushalt gab. Das heißt: Volle Zufriedenheit mit dem Ramsauer-Antrag. Ich würde gerne die Möglichkeit nutzen, dass Sie als Sachverständige, den Kolleginnen und Kollegen von der Koalition erläutern würden, wie sich zum Beispiel die Frage der Mittelkürzung bei der Städtebauförderung ausgewirkt hat, die Möglichkeiten für Städte, das Ganze klimagerechter zu gestalten. Wir sind jetzt bei 410 Millionen Euro und vielleicht Herr Rasch, Herr Siebenkotten, könnten Sie noch einmal etwas dazu sagen, wie sich die Situation darstellt, aus Ihrer Sicht, weil Sie ja auch das Thema Verlässlichkeit eingebracht haben.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Kollege Bartol. Herr Körber!

**Abg. Sebastian Körber:** Vielen Dank! Ich möchte mich gerne an Herrn Rasch und Herrn Stücke adressieren. Vielleicht können Sie hier noch einmal Klarheit schaffen: Es werden immer wieder die Forderungen laut, dass man das Ordnungsrecht für den Gebäudebestand verschärfen soll. Vielleicht können Sie noch einmal – das ist mir als Architekt, der sich mit der Praxis und mit den Gebäuden auseinandersetzt schon ein wichtiges Anliegen – aus Sicht Ihrer Mitglieder kurz darlegen, was Planungssicherheit bedeutet und wo Sie auch Probleme sehen, wenn man immer wieder diese Forderungen und Verschärfungen herbeiführt. Und noch ein anderer Aspekt: Der Mehrwert, der Nutzen für die Mieterseite. Vielleicht können Sie auch da kurz einen Einblick geben, was meinen Sie: In wie viel Prozent des Mietmarktes in Deutschland kann man überhaupt diese, ja bereits bestehenden, umlagefähigen Kosten von 11 Prozent, überhaupt umsetzen?

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Körber. Frau Kollegin Bluhm.

**Abg. Heidrun Bluhm:** Ich habe noch einmal eine Frage an Herrn Bohne: Sie haben in Ihrem Vortrag und auch in Ihrer Stellungnahme deutlich gemacht, dass Ihnen der ganzheitliche Ansatz der bisherigen Klimapolitik der Bundesregierung bzw. der Bundesrepublik nicht gefällt und Ihnen die Einbindung des Klimaschutzes in eine Gesamtnachhaltigkeitsstrategie fehlt. In diesem Zusammenhang hätte ich gern die Frage gestellt: Wie bewerten Sie den Umgang mit der Ressource Fläche als Flächenverteilung und vor allem der Ökonomisierung der Fläche? Welche

Rolle spielen in diesem Zusammenhang auch vor allem Raumordnungs- und Flächennutzungspläne?

**Vorsitzender:** Vielen Dank Frau Kollegin Bluhm. Frau Kollegin Wagner!

**Abg. Daniela Wagner:** Ich möchte zwei Fragen an zwei verschiedene Vertreter der Verbände stellen. Zum einen an den Vertreter von BSI eine Frage zur steuerlichen Förderung: Sie wissen ja, dass die Auseinandersetzung im Moment zwischen der Bundesregierung und den Ländern über die Frage der steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung hochvirulent ist. Die Länder haben sich dem widersetzt. Nicht ganz unnachvollziehbar, weil sie damit an den Kosten beteiligt sind und die Kommunen ebenso, aber sie haben sich auch noch mit weiteren Argumenten in der Sache widersetzt. Es geht also auch um die Frage: Wie soll eine solche steuerliche Förderung eigentlich aussehen? Da ist die Frage, soll das zum Beispiel progressionsabhängig sein oder soll es als reine Steuerermäßigung ausgestaltet sein? Außerdem die Frage nach der Umwälzbarkeit auf die Mieter, nachdem der Hauseigentümer eine steuerliche Entlastung geltend gemacht hat? Ich würde gern mal von Ihrer Organisation wissen, wie Sie das Instrument einschätzen beziehungsweise welche Ausgestaltung Sie an der Stelle für vernünftig hielten? Eine reine Progressionslösung, ganz klassisch, also eine Art Energie-AfA, oder eine Lösung, die auch die Interessen der Mieterschaft mit einbezieht? Eine zweite Frage habe ich an den NABU und zwar, was das Thema Nutzungspflicht für erneuerbare Energien angeht. Es gibt ja immer wieder die Diskussion darum, dass die Einführung einer Nutzungspflicht für erneuerbare Energien unter Umständen auch das Gegenteil bewirkt. Also der Hauseigentümer tauscht seine Heizung selbst dann nicht aus, wenn es eigentlich notwendig wäre oder man es wirtschaftlich vertreten könnte, weil er anschließend gezwungen ist, sie jedenfalls in Teilen durch entsprechende mit regenerativen Energien zu ersetzen. Sehen Sie das auch so oder halten Sie es für sinnvoll, ganz grundsätzlich, so eine Nutzungspflicht einzuführen? Meine dritte Frage muss ich dann wohl weglassen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Frau Kollegin Wagner. Jetzt, haben wir glaube ich noch kurz Zeit für die Fragen von Herrn Holmeier und Herrn Groß und dann noch für die Beantwortung.

**Abg. Karl Holmeier:** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, nur eine Minute. Meine Frage: Wenn wir die steuerliche Förderung der CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Gebäudebereich nicht schaffen, weil die Bundesländer nicht mitma-

chen, wäre es aus Ihrer Sicht möglich, dass wir die Fördermittel im Bereich KfW um diese Mittel des Bundes erhöhen, um vor allem im Bereich der Einzelmaßnahmenförderung vorwärts zu kommen, also bei Gebäudehülle, Dach und Heizung?

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Holmeier. Herr Groß!

**Abg. Michael Groß:** Ich habe eine Frage an Herrn Wachholz und an Herrn Dr. Witt. Sie sind zum Teil schon drauf eingegangen, Herr Wachholz. Unser Antrag heißt ja „klimagerechte Stadtpolitik“. Welche Rolle spielt die Frage der dezentralen Energieversorgung und -gewinnung und welche Rolle könnte sie bei der Fragestellung spielen? Ich beziehe mich insbesondere auch auf die Frage der KWK.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Groß. Machen wir es einmal so, dass Herr Dr. Witt nicht immer als Letzter dran ist. Fangen wir einfach in der umgekehrten Reihenfolge an. Herr Dr. Witt, dann Herr Wachholz.

**Dr. Jan Witt (BDEW):** Vielen Dank! Ich gehe kurz auf Herrn Vogel ein. Er fragte: Pflichterfüllung, Nachweis, Förderinstrumente, gibt es da noch Anregungen, die in Richtung mehr Kreativität gehen? Also wir glauben, dass auf jeden Fall Forschung und Entwicklung enorm gestärkt werden müssen, was eben Systemlösungen für diese neuen Herausforderungen bedeuten. Wir können nicht mehr davon ausgehen, dass das, was wir heute technisch im Neubau haben, für 2050 noch Bestand hat. Ich sage mal Beispiel: Wir vernachlässigen komplett bei allen Sanierungsüberlegungen, die wir haben, dass wir einen Riesenanteil – und das sind umgerechnet zwei Liter Heizöl pro Quadratmeter – allein für die Lüftung brauchen. Es gibt keine vernünftigen Konzepte, dass das regelmäßig berücksichtigt wird, also hier eine Wärmerückgewinnung vorzusehen und ähnliche Dinge. Ein zweiter Riesenaspekt ist: Wärmerückgewinnung aus Abwassersystemen. Das ist auch ein neues Feld, das muss beachtet werden. Das ist eine Technologiefrage, eine Herausforderung, der müssen wir uns jetzt stellen müssen, dazu bedarf es Pilotvorhaben, Forschung, Entwicklung und so weiter. Zur Frage der Kreativität nur kurz als Beispiel. EnEV 2012, Nachbesserungen, Empfehlungen: Wir können nur dafür plädieren: Schaffen Sie etwas, dass wir mit den Energieausweisen klarere Marktaussagen hinbekommen. Das heißt also, dass das, was in den Energieausweisen drinsteht, tatsächlich dann bei ein und der gleichen Immobilie und bei ein und dem gleichen gut geschulten Aussteller zu demselben Ergebnis führt. Nur dann sind

Benchmarks möglich und dann kann man auch tatsächlich erkennen, wie bestimmte Quartiere aussehen und was da zu machen ist. Das ist ein ganz wichtiger Punkt an der Stelle.

Den Sanierungsfahrplan 2050, wie gesagt, technologieoffen gestalten, Energieträgern auch die Chance, die Möglichkeit geben, sich an jeder Stelle mit einzubringen. Dann ging noch die Frage der dezentralen Energieversorgung an mich. Wir sehen selbstverständlich die Lösung für diese neuen Herausforderungen – fluktuierende Einspeisungen in die Netze und gleichzeitig Energieeffizienz in den Gebäuden, die Frage des Demand-Zeitmanagements, die Möglichkeiten der Zwischenspeicherung von Energien – als ganz essentiell an. In dem Zusammenhang sind dezentrale KWK-Systeme eine Option, eine ganz wesentliche und wichtige. Wir sagen aber nicht, dass jede dezentrale Lösung immer besser ist als eine zentrale. Schon allein wenn der Wärmebedarf-Kältebedarf zurückgeht, gerade in Quartieren: Da wird man sich eben unter Umständen auch einer zentralen Lösung zuwenden und das auch aus Energieeffizienz- und aus Kostengründen. Also generell zu sagen, wir müssen jetzt mal schauen, dass wir dezentralen Lösungen generell den Vorzug geben, das sehen wir nicht so. Gleichwohl sehen wir es als notwendig an – damit die Flexibilisierung von KWK möglich wird –, auch die Speicher zu fördern und das kann natürlich auch sehr sinnvoll im Zuge von kleineren KWK-Anlagen sein, die direkt im Quartiersbezug stehen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank. Herr Wachholz!

**Carsten Wachholz (NABU):** Ich starte mit der Anfrage von Herrn Vogel. Sie ging in die Richtung: Ist eigentlich die Nachweisführung und auch die Frage von Vollzugskontrollen und ähnlichem zu kompliziert und liegt es nicht auch daran, dass wir da so große Defizite haben? Wir haben das ja gestern schon einmal diskutiert, dass wir im Prinzip relativ viel öffentliche Ressourcen in den Bereich Gebäudesanierung hineinpacken werden, das heißt, es ist auch berechtigt, dies zu kontrollieren. Aber wie mache ich denn ganz praktisch die Nachweisführung? Mein Plädoyer ist: Wir haben in einem eigenen Dialogforum mit verschiedenen Akteuren aus der Gebäudewirtschaft, aber auch aus anderen Branchen mal diskutiert, dass es eigentlich sehr vielversprechende Ansatzpunkte gibt, dass auf regionaler Ebene Beratungs- und Qualifizierungsnetzwerke entstehen. Da muss es dann aber auch eine klare Maßgabe geben: Wie funktioniert die Nachweisführung und wie führe ich sie auch für die verschiedenen, gesetzlichen Anforderungen möglichst zusammen. Ob der Energieausweis tatsächlich mal so optimiert

wird, dass wir ihn dafür benutzen können, daran habe ich im Moment noch meine Zweifel. Aber ich glaube, das wäre im Moment der Ansatzpunkt zu sagen: Wir müssen stärker etwas für diese Qualifizierung tun, damit der Eigentümer und der Investor ein Stück weit diese Pflichten an einen Berater auslagern kann.

Zu den Anforderungen des EE-Wärmegesetzes und EnEV: Bei beiden werden wir im Wesentlichen ja über die Bestandsregelungen sprechen müssen, die neu aufgestellt werden. Beim EE-Wärmegesetz müsste ich jetzt nach der Diskussion und den kritischen Anmerkungen zu den Länderregelungen sagen: Dann müssten jetzt ja alle sagen, das Bundes-EEWärmeG muss auch auf den Bestand ausgeweitet werden. Wenn es aber dann um die konkrete Fassung von Nutzungspflichten geht, dürfte der Dissens dann wieder sehr, sehr groß sein. Das Gleiche haben wir bei der EnEV gehört: 30 Prozent Verschärfung beim Neubau wird man mit Abstrichen und Detailregelungen vermutlich hinkriegen, beim Bestand will man da lieber nicht dran. Ich meine, dass wir in beiden Bereichen eine Debatte brauchen: Wie kann ein sinnvolles System der Anforderungen an den Bestand aussehen? Reden wir noch einmal über Auslösetatbestände! Reden wir über einfachere Kennwerte! Also die Frage, kommen wir tatsächlich in Richtung eines Systems, wo es um CO<sub>2</sub>-Einsparungen plus Endenergieeinsparung geht? Wie flexibel wird dieses System über die Zeit sein? Habe ich längere Übergangsfristen, bis ich das auch verbindlich, vielleicht in mehreren Schritten erfüllt haben muss?

Daran schließt sich auch die Frage von Frau Wagner an: Eine Nutzungspflicht für erneuerbare Energien im Bestand. Da ist es in der Tat so, dass die Erfahrungen in Baden-Württemberg relativ gemischt sind. Wir haben einerseits natürlich jetzt durch dieses Gesetz die Notwendigkeit, dass sich alle mit den Einsatzmöglichkeiten für erneuerbare Energien auseinandersetzen müssen. Andererseits wurde eben genau wegen der Auslösetatbestände vor Inkrafttreten des Gesetzes relativ viel investiert, danach ist die Nachfrage eingebrochen. Ich komme wieder darauf, dass ich feststelle: Das Instrument Nutzungspflicht, das sehr pauschal ist, funktioniert gesetzlich nur, wenn es jede Menge von Ausnahmetatbestände und Ersatzleistungen gibt. Das diskutieren wir einmal beim Wärmegesetz und umgekehrt diskutieren wir es bei der EnEV. Ich glaube, da verhakeln wir uns sehr stark, wenn wir lauter Ausnahmetatbestände diskutieren. Also, mein Plädoyer: Lasst uns das Anforderungsniveau auf eine generelle Ebene heben, wo es die Wahlmöglichkeiten gibt. Aber – ich sage es jetzt noch einmal ganz bewusst – ich



sehe durchaus eine Priorität in Richtung Gebäudehülle, Anlageneffizienz, erneuerbare Energien; sodass jemand, der grundsätzlich an sein Gebäude herangeht, dafür auch durch eine Förderung sozusagen belohnt werden muss. Deshalb auch der Widerspruch mit den zusätzlichen Mitteln, die jetzt in die KfW gehen, das hatte Herr Holmeier angesprochen: Klar sind wir dafür, dass durch die KfW zu fördern, aber wenn Sie sich angucken: Der Anteil der Vollsanierungen in den KfW-Förderprogrammen ist ja schon relativ gering. Also dann würde ich eher schauen, wo haben wir Segmente, wo wir uns von einer Teilsanierungen in Richtung einer Vollsanierung entwickeln können, statt jetzt eine unendliche Schiene an Einzelmaßnahmen aufzumachen, da entstehen ja auch sehr viele Mitnahmeeffekte.

Ein Letztes, Herr Groß, zum Thema dezentrale Erzeugung: In der Tat, wir sehen das ähnlich, dass die dezentrale KWK eine bedeutende Rolle spielt. Die eigentlich KWK-Novelle steht ja noch aus, wo ja zusätzliche Anreize für Wärmespeicherung und Wärmenetze fällig wären. Da geht es auch um die Diskussion, ob, wenn momentan das Programm gar nicht ausgeschöpft wird, die frei werdenden Mittel dann zum Teil stärker in andere Infrastrukturen, in Richtung Speicher, Netze, Flexibilisierung fließen können. Ich würde es aber generell auch so sehen, dass wir das Thema „Rolle der Kommunen bei der Energiewende“ nicht nur auf die Frage verengen, ob die Kommune selber Erzeugungsanlagen baut und betreibt, sondern die Kommunen werden ganz zentral eine Rolle darin haben, überhaupt zu schauen: Wie sind die Auswirkungen der Beschlüsse vom Juni dieses Jahres auf die Struktur der Energieversorgung in einer größeren Region? Welche Mitwirkungsmöglichkeiten gibt es für private Investoren, für kommunale Investoren, aber auch für Bürger. Ich glaube, diese Rolle im Sinne von Dialogbereiter und Kommunikationskonzepten, auch in Richtung Transparenz und Akzeptanz, das wäre meines Erachtens der Ansatzpunkt. Zum Teil liegen dort schon Erfahrungen vor, hier ist es vor allen Dingen an den Kommunen eine Förderung durch eine professionelle Unterstützung zu leisten. Also nicht nur technische Anlagen fördern, obwohl wir zustimmen, dass die kommunale KWK dort sicherlich auch eine wichtige Rolle spielt. Dankeschön!

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Wachholz. Herr Stücke!

**Dr. Andreas Stücke (Haus & Grund):** Vielen Dank Herr Vorsitzender. Herr Vogel hat die Frage gestellt, was eigentlich die Fortschritte bei der energetischen Modernisierung hemmt und hat dort das Stichwort Bürokratie genannt. Ich

glaube, man kann es so zusammenfassen: Erstens: Es gibt in Deutschland unseres Wissens nach keinen einzigen Lehrstuhl der das Bauen im Bestand lehrt. Das heißt, wir lassen auf unsere Gebäude Leute los, die das „üben“, während sie sich mit uns befassen. Es gibt natürlich, Herr Vogel, Architekten, die das „nicht mehr üben“, sondern schon können, aber gelehrt wird es trotzdem nicht in Deutschland. Bauen im Bestand ist kein Thema, das an den Hochschulen mit Nachdruck verfolgt wird. Es ist aber bei den Fragen, die vor uns liegen, bei den Eingriffen, die wir vorhaben, unbedingt notwendig, dass hier im Bereich der Forschung mehr geschieht. Zweiter Punkt: Das Tempo der Veränderung der energetischen Anforderung durch die Politik, durch die Gesetzgebungsmaschine. Wenn Sie sich mit dem Handwerk unterhalten, machen die ja überhaupt keinen Hehl daraus, dass sie die EnEV 2009 bis heute noch nicht kapiert haben, sondern noch mit den alten Anforderungen leben und wenn sie die 2009er verstanden haben, gibt es aber schon die 2012er. Das heißt, wenn möglichst viele Leute mitgenommen werden sollen, müssen wir das Tempo absenken, damit es auch wirklich viele kapierten, damit wir viele mitnehmen.

Drittens: Jetzt darf ich noch einmal wiederholen: Die Marburger Solarsatzung ist ein Musterbeispiel dafür, was hier gerade alles komplett schief läuft. Klimaschutzpolitik gehört in den Deutschen Bundestag hinein und nirgendwo hin sonst! Die Marburger Solarsatzung beruht auf einer Vorschrift in der Hessischen Bauordnung, die es den Kommunen erlaubt, bestimmte Brennstoffe in ihrem Gebiet zu verbieten oder fortzuschreiben. Das ist Schilda! Ja, Entschuldigung, das geht so nicht! Der Bundestag hätte jetzt die Gelegenheit und das wäre dann die dritte Bemerkung zu Ihrer Frage, Herr Vogel, zu den Nachbesserungen am EE-Wärmegesetz. Streichen Sie die Länderklausel. Lassen Sie sich von den Ländern die Butter nicht vom Brot nehmen! Sie haben jetzt übrigens auch ein richtig gutes Argument denen zu sagen: Wir machen das nicht mehr länger mit. Wenn die glauben, bei der Finanzierung nicht mitspielen zu müssen, was die steuerlichen Anreize angeht, haben Sie jetzt durchaus die Gelegenheit, den Ländern jetzt auch mal zu zeigen, wo der Hammer hängt. Die Länderöffnungsklausel im EE-Wärmegesetz bremst energetische Fortschritte im Modernisierungsbestand enorm, weil das Publikum nicht mehr kapiert, welchen Anforderungen es eigentlich zuerst folgen soll. So ist es!

Herr Körber hat die Frage gestellt, wie es eigentlich mit zukünftigen ordnungsrechtliche Vorgaben im Gebäudebestand gehen könnte. Da ist unsere Haltung ganz einfach: Schon mit der

EnEV 2009 sehen wir das Wirtschaftlichkeitsgebot, dass aus der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes folgt, in hohem Maße als verletzt an. Wenn Sie an die 2012er rangehen und da die Schraube noch weiter drehen, riskieren Sie einen Aufstand. Da bin ich ganz sicher. Die Leute können es jetzt schon nicht mehr! Es gibt ein Institut, das den Eigentümern permanent, seit Jahren vorrechnet, dass sich die energetischen Maßnahmen für alle immer rechnen. Das ist die dena; und die dena rechnet diese Maßnahmen anhand von Schrottimmobilien aus, wie sie tatsächlich in Deutschland auch existieren, aber nicht für die Masse des Marktes repräsentativ sind. Deswegen haben wir eine Fülle von anderen Untersuchungen, die auf der Auswertung von Tausenden von Energieausweisen beruhen. Techem, ista und andere, die mitgerechnet haben. Es rechnet sich für viele schon heute nicht. Insofern brauchen wir über eine Verschärfung des Ordnungsrechtes überhaupt nicht nachzudenken. Sie bewegen sich dann im Bereich der kalten Enteignung und dagegen werden sich die Eigentümer wehren! Ich danke.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Siebenkotten.

**Lukas Siebenkotten (DMB):** Zu zwei Punkten bin ich gefragt worden und möchte dazu gerne in der notwendigen Kürze etwas sagen. Der eine Punkt war: Herr Bartol hat Herrn Rasch und mich aufgefordert, den Koalitionsabgeordneten klarzumachen, dass die Kürzung der Städtebauförderungsmittel nicht in Ordnung sei. Ich wende mich gleichwohl an Sie alle. Ich denke, die Argumente dazu, warum es sinnvoll wäre, Städtebauförderung kontinuierlich auf dem Niveau weiter zu betreiben, wie das in der Vergangenheit der Fall war, sind so intensiv bereits – übrigens sowohl von den Kollegen der BSI, Haus & Grund, dem GdW als auch von uns et cetera – gebracht worden, dass ich sie nicht alle wiederholen muss. Aber ich möchte doch darauf hinweisen, dass man das mal von der umgekehrten Seite betrachten sollte. Der Eindruck, der hier entsteht, ist der, dass wir uns in dem Bereich des Bauens im BMVBS langsam aber sicher bei einer ganzen Reihe von Fördermaßnahmen nach unten bewegen. Ich nehme nur das Beispiel der Zuschussung des altersgerechten Umbaus, was ich überhaupt nicht verstehe. Nachdem dieses zarte Pflänzchen gerade erst vor zwei oder drei Jahren eingeführt worden ist! Man hat den Eindruck, es geht überall so ein bisschen, zum Teil etwas heftiger, zum Teil etwas weniger heftig nach unten. Und ich sage Ihnen dazu nur: Die Tatsache, dass wir in der Vergangenheit eine wirklich brauchbare Städtebauförderung haben, die Tatsache, dass wir ein in den letzten zehn Jahren sehr gut funktionierendes Programm „Soziale Stadt“ in diesem Zusammenhang haben,

diese Tatsache hat auch etwas damit zu tun, dass es bei uns eben keine Banlieues gibt, wie in der Umgebung von Paris oder in Paris selbst, sondern dass bei uns da, wo etwas getan werden musste, auch getan worden ist und deswegen der soziale Zusammenhalt und der soziale Frieden in unserem Land besser funktionieren. Mehr will ich dazu an dieser Stelle nicht sagen. Ich meine einfach, wir sollten uns darauf verständigen, sowohl die Politik als auch die Verbände, dass man hier auf Sicht gesehen, wieder einen klaren Horizont hat und sich klarmacht: Wir wollen eine bestimmte Förderhöhe – bitteschön – kontinuierlich beibehalten. Und eine Binsenweisheit ist, dass ja nun jeder Euro, der in die Städtebauförderung reingesteckt wird, eine ganze Reihe von weiteren Euros mobilisiert – ob es jetzt acht sind oder elf oder fünf, das lasse ich mal beiseite – die an privaten Kapital, an Investitionen und so weiter reingesteckt werden. Also verloren sind diese Zuschüsse garantiert nicht!

Zweiter Punkt: die Frage der zusätzlichen steuerlichen Unterstützung bei energetischer Sanierung. Wir sind ein Verband, der sich mit Forderungen nach steuerlicher Abschreibungsmöglichkeit normalerweise außerordentlich schwer tut, weil wir da immer Fehlallokationen befürchten. In diesem Fall haben wir uns zusammen mit Naturschutzverbänden, zusammen mit Verbänden der Wohnungswirtschaft dafür ausgesprochen, so etwas zu tun, weil wir glauben, dass es gerade für die wichtige Klientel der kleinen Hauseigentümer von Bedeutung ist, dass sie diese Möglichkeit auch haben. Ich fand den Gedanken der Alternative – entweder du nimmst KfW-Fördermittel oder du nimmst eine zusätzliche steuerliche Erleichterung – eigentlich ganz brauchbar. Man kann sich über die Ausgestaltung der steuerlichen Förderung selbstverständlich unterhalten. Wenn man zum Beispiel zu dem Ergebnis kommt, dass eine Absetzung insoweit ungerecht sein könnte, wenn sie dazu führt, dass diejenigen, die am meisten haben, dann auch am meisten einsparen, dann könnte man zum Beispiel als Alternative etwa für einen Vermittlungsausschussverfahren – von dem wir übrigens alle hoffen, dass das noch stattfindet – hingehen und sagen: Dann machen wir doch einen Abzug von der Steuerschuld. Das wäre ein denkbarer Punkt. Ich weiß, dass zum Beispiel die Grünen das – wenn ich mich recht erinnere – mal ins Gespräch gebracht haben. Also das wäre so ein Punkt, der einen Kompromiss darstellen könnte. Das war die zweite Frage, die ich beantworten sollte und ich habe mich wohlgerne an Sie alle gewandt. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Siebenkotten. Herr Rasch!

**Walter Rasch (BSI):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, Sie werden es nicht glauben, aber Mieterbund und BFW und BSI sind sich von Herzen einig! Das ist ja ganz ungewöhnlich. Früher nannte man uns Klassenfeinde, das ist aber auch schon lange vorbei. Heute verstehen wir uns gut und unterstützen uns, sodass ich zu der städtebaulichen Seite nicht viel zu ergänzen habe, Herr Bartol, zu der Frage, die Sie gestellt hatten. Schauen sie mal, wenn ich mir die Sache mit dem Blick eines ganz normalen Bürgers anschau. Wenn ich bei den Programmen die Ziele verdopple und einen großen Ansporn in das Bewusstsein der Bevölkerung tragen will und gleichzeitig die Mittel reduziere oder auf Null stelle, dann kann da was nicht stimmen. Wenn wir versuchen wollen, nun quartiermäßig auch noch die energetische Frage zu lösen... Wenn ich die Anträge lese, da wird so wahnsinnig viel draufgesattelt, das wird so kompliziert, was ordnungsrechtlich alles gemacht werden soll, dass wir noch Jahre brauchen, um diese Rechtsvorschriften zu schaffen, bevor wir anfangen können, richtig zu kooperieren. Deswegen bin ich für pragmatische Lösungen und deswegen: weniger draufsatteln! Wir sind dafür, dass Sie das Ordnungsrecht nicht verschärfen; dass Sie klar die Regelung auf der Bundesebene treffen; dass die Länder keine eigenen Klimagesetze machen sollen und die Kommunen schon gar nicht. So dass wir nicht einen Wahnsinnkurs fahren, dass die Firmen umziehen oder die Bürger umziehen müssen, um bestimmten maximalistischen Forderungen zu entgehen, wechseln wir die Bundesländer oder die Dörfer! Das kann doch nicht wahr sein! Das muss einheitlich und klar sein, um auch Rechtssicherheit zu haben und Rahmenbedingungen zu haben, die vernünftig sind.

Ein Zweites: Im Grunde diskutieren wir ja Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Einsparung. Die Energieeinsparung ist das Vehikel, um auf noch weniger CO<sub>2</sub> zu kommen, aber nur auf Energieeinsparung zu setzen und da maximale Lösungen zu suchen, ist auch nicht sinnvoll. Bisher ist es zumindest denkbar, dass wir womöglich in Zukunft technologische Möglichkeiten haben werden, die uns die Einsparnotwendigkeiten reduzieren, weil wir Sonnenenergie und Erdwärme nutzen können und die kriegen wir noch fünf Milliarden Jahre gratis. Wenn wir das vernünftig speichern können, können wir auch eines Tages wieder mehr Energie verbrauchen oder wenn Sie so wollen „verschwenden“, weil wir CO<sub>2</sub>-Freiheit schaffen und zu vernünftigen Energiekosten kommen. Jetzt haben wir verschiedene Probleme, – ich will die Maßnahmen gar nicht alle vortragen. Rein-raus mit der Atomenergie; mehr Geld oder weniger Geld aus den Einnahmen der Atomenergie; das führt zu Veränderungen in der

CO<sub>2</sub>-Bilanz. Plötzlich müssen wir mehr Kraftwerke bauen. Das ist ein Hin und Her, die Energiekosten steigen kontinuierlich und ich frage mich, wie der Mieter in Zukunft seine Miete zahlen soll, weil die Nebenkosten, sowohl im Strom wie auch im sonstigen energetischen Bereich trotz der Einsparungen steigen. Wir sind ja glücklich, wenn wir eine Stabilität zwischen den Einnahmen und Ausgaben hinkriegen, also Warmmietenneutralität schaffen können. Insofern sollten wir auch darüber nachdenken, dass wir hier einen vernünftigen Rahmen schaffen. Wir setzen nicht auf Ordnungsrecht, sondern wir setzen auf individuelle Regelungen, das heißt, sich zu fragen: Was passt am besten zusammen? Was kann man am besten hier machen? Und nicht durch Vorschriften die Kreativität vor Ort, im einzelnen Objekt oder in der Gruppe der Objekte wieder einzudämmen. Dann brauchen Sie ja eine Behörde, die das kontrolliert. Sie machen einen behördlichen Aufwand, der kostet wieder mehr Geld. Überlassen Sie es doch einmal den Betroffenen im Rahmen der Zielsetzung und der gesetzlichen Regelungen das zu erreichen, was optimal in der jeweiligen Situation möglich ist, dann kommen wir wesentlich weiter.

Die AfA ist ja eine ergänzende Maßnahme, die wir propagieren. Da schlummert ja auch immer noch im Bundesrat der Antrag von Bayern, der ja vorsieht, sogar für energetische Maßnahme von vier Prozent auf acht Prozent zu gehen, wenn man bestimmte Ziele erreicht. Es ist eine schnell-wirksame Maßnahme und wir plädieren auch deswegen dafür, weil sie den Investor entlastet, sowohl im Bestand als auch beim Neubau, was die Mietensituation angeht. Und gerade im Bestand ist es interessant. Da können wir uns über die Modelle – zehn Jahre, zehn Prozent etwa, oder wie immer man es machen will – gerne unterhalten. Es ist aber eine Maßnahme, die auch zu Entlastungen beiträgt und schnell wirksam werden kann. Wir haben ja sowieso das Problem: Im Bestand, wenn wir Vollsanierung machen, sind es Anschaffungskosten, dann landen Sie wieder bei der zweiprozentigen AfA-Regelung. Wenn Sie aber Instandhaltungsmaßnahmen machen, können Sie die voll als Betriebsausgaben absetzen. Hier gibt es so viele Diskrepanzen im Steuerrecht, die auch angeglichen werden müssen, wo wir uns selbst sozusagen ein Bein stellen. Also wir stellen uns vor, im Bundesrat diese zehn Prozent-Regelung durchzusetzen und eben auch die vier Prozent AfA für den Neubau zu erreichen. Das fördert auch den Ersatzneubau. Es gibt ja Immobilien, die wirklich nicht sanierungsfähig sind und sinnvoller Weise ersetzt werden können, auch städtebaulich und von der Wohnqualität her, von der energetischen Frage ganz abgesehen. Das sollte auch unterstützt werden, so dass man

einen Mix hat von verschiedenen Maßnahmen, um das gemeinsame Ziel zu erreichen. Ich glaube, ich habe damit die Fragen, die mir gestellt worden sind, beantwortet und bedanke mich für die Aufmerksamkeit.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Rasch. Zum Abschluss Herr Bohne!

**Rainer Bohne (SRL):** Ich habe eine ganz andere Frage gestellt bekommen. Aber ich möchte zunächst einmal Herrn Rasch doch in einem Punkt widersprechen: Ich meine, Politik hat die Aufgabe Ordnung zu schaffen und insofern ist Politik immer Ordnungspolitik. Wenn ich etwas hier erwarte von der Politik, dann heißt es, dass ich versuchen möchte, Anregungen zu geben, wie man möglicherweise eine bessere Ordnung schaffen könnte. Und da ist natürlich gerade unser Gebiet der Bodenordnung nicht das unwichtigste dabei und Bodenordnung ist eben immer Ordnung und jeder Eingriff in die private Verfügungsgewalt von Grundstücken ist natürlich Eingriff in Bodenordnung. Es gibt ja bei vielen Fördermaßnahmen, die grundsätzlich angedacht werden, immer wieder die Frage: Wie raumwirksam sind denn eigentlich diese Förderungen? Wer untersucht die? Beim Klimaschutz bin ich der Meinung, müssen wir das endlich auch einmal andersherum angehen. Es kann meiner Ansicht nach nicht sein, Klimaschutz nur danach zu betrachten, wie viel CO<sub>2</sub> wird in welchem Moment, wo, wie eingespart wird. Das ist keine Ordnung! Sondern eine Ordnung ist, wenn ich mir Gedanken mache, wie ist Klimaschutz insgesamt zu organisieren und welche vielen, vielen verschiedenen Möglichkeiten – da ist die ganze Kreativität natürlich gefragt – sind anzuwenden, um hier sozusagen eine andere Ordnung im Sinne von Klimaschutz erreichen zu können? Und da sind natürlich die Kommunen als Träger der Planungshoheit einer der wichtigsten Partner in diesem ganzen Geflecht und insofern hat die kommunale Ebene natürlich einen ganz hohen Stellenwert. Das heißt, wir müssen die Planungen, die die Kommune macht – und das ist zunächst erst mal der Flächennutzungsplan – so in die Lage versetzen, dass dort Klimaschutzziele Eingang finden – und ich sage dazu: Eingang finden müssen! Da muss im Baugesetzbuch Klarheit geschaffen werden, dass Klimaschutzziele Teil einer Flächennutzungsplanung sein müssen. Und es kommt hinzu: Es gab vor Jahren bei einer Novellierung mal die Idee, Flächennutzungspläne nach 15 Jahren grundsätzlich einer Revision zu unterwerfen. Das ist möglicherweise ein bisschen über das Ziel hinausgeschossen, so eine grundsätzliche Revisionspflicht, aber überlegen Sie sich: der demographische Wandel, der Klima-

schutz. Wir haben sehr viele unterschiedliche Dinge, die eigentlich auch völlig neue Leitbilder für die Kommunen beinhalten. Die müssen in Flächennutzungsplänen umgesetzt werden. Das heißt, eigentlich müssen dringendst – und das kann eben nicht bis 2030 oder 2040 dauern, sondern es muss früher passieren – in den einzelnen Kommunen Flächennutzungspläne aufgestellt werden, die Klimaschutzziele beinhalten. Dazu muss, wie gesagt, das BauGB unbedingt angepasst werden. Und über diese ganzen Flächennutzungspläne sind natürlich die Vorranggebiete für bestimmte Nutzungen festzulegen. Da könnten unter anderem auch energetische Sanierungsgebiete festgelegt werden und so weiter. Das ist dann aber eine Abwägung, die der Kommune obliegt. Und die ordnungspolitischen Ziele, die da genannt werden, die sind ja so, ich will nicht sagen „weich“, aber so vielfältig, dass die Befürchtung, die hier teilweise geäußert wurde, man könnte die Kreativität damit beeinträchtigen, dies halte ich schlichtweg für Unsinn, ehrlich gesagt. Das müssten Sie eigentlich ja kennen aus den ganz früheren Sanierungsatzungen. Die Sanierungsziele sind in der Regel so formuliert, dass Sie dort unglaublich viele, unterschiedliche Dinge machen können.

Da kommen wir dann sofort und nochmal zum Abschluss kurz zur Städtebauförderungskürzung: Da ist eigentlich alles schon gesagt worden von Herrn Siebenkotten und Herrn Rasch, da kann ich mich nur anschließen. Außer, dass ich eigentlich sagen würde, es geht nicht darum, die Städtebauförderung auf das alte Niveau wieder anzuheben, sondern, wenn das alles richtig ist, was wir sagen, dass die Folgewirkungen von Städtebauförderungsmitteln so sind wie sie sind, dann müssten die doch erhöht werden! Also die Forderung muss doch eigentlich sein, die Städtebauförderung muss nicht nur auf das alte Niveau, sondern sie muss noch höher sein und ob das jetzt in jedem Maße im Haushalt darstellbar ist, ist etwas anderes. Aber die Forderung – wenn Sie uns als Sachverständige hier einladen, dann muss man das sagen: Jede Mark, die in Städtebauförderung geht, ist eine gut ausgegebene Mark!

**Vorsitzender:** Dann sage ich vielen Dank Herr Bohne. Vielen Dank an alle Sachverständigen. Vielen Dank an das Publikum. Kommen Sie gut nach Hause! Auf Wiedersehen!

**Ende der Sitzung: 12:55 Uhr**

Dr. Anton Hofreiter, MdB

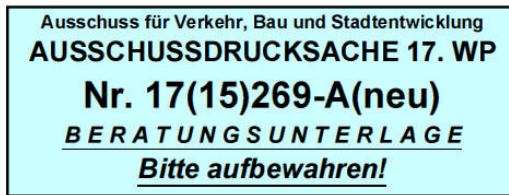
**Vorsitzender**

**Öffentliche Anhörung am 28. September 2011  
zu dem Thema:  
Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich  
und Klimaschutz in der Stadt**  
- BT-Drs.: 17/5368, 17/5778, 17/7023

**Inhaltsverzeichnis**

**Stellungnahmen der Sachverständigen**

<b>A-Drs. 17(15)269-A(neu) – Walter Rasch</b> Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)	<b>Seite 24</b>
<b>A-Drs. 17(15)269-B – Carsten Wachholz,</b> Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU)	<b>Seite 31</b>
<b>A-Drs. 17(15)269-C – Dr. Jan Witt,</b> Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW) Leiter Geschäftsbereich Energieeffizienz	<b>Seite 37</b>
<b>A-Drs. 17(15)269-D – Rainer Bohne,</b> Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL)	<b>Seite 45</b>
<b>A-Drs. 17(15)269-E</b> Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände	<b>Seite 49</b>
<b>A-Drs. 17(15)269-F – Dr. Andreas Stücke,</b> Haus und Grund Deutschland	<b>Seite 75</b>



Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft

## Stellungnahme der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)

**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages  
am 28.09.2011**

### Anfangsstatement

#### 1) Ausgangslage:

Die Bundesregierung will die Mittel für die KfW-Förderprogramme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ und die Städtebaufördermittel weiter drastisch kürzen. Von den geplanten Sparmaßnahmen ist insbesondere die Förderung von Investitionen in die energiesparende Gebäudesanierung betroffen.

Das Hin und Her bei Fördergeldern und die damit verbundene Verunsicherung wirkt sich somit negativ auf die Wohneigentumsbildung sowie die Neubau- und ganz besonders die Sanierungstätigkeit in Deutschland aus. Wir haben in den letzten Jahren feststellen können, dass die KfW-Programme kleine Konjunkturprogramme für die einheimischen Handwerksbetriebe darstellen.

Im ersten Halbjahr 2011 ist die Nachfrage nach energetischen Sanierungen in höheren Standards stark eingebrochen. Dies zeigt, dass vor allem wieder eine Kontinuität der Rahmenbedingungen geschaffen werden muss. Um die Modernisierung in höheren Standards verlässlich zu ermöglichen, muss die Förderung auch über 2014 hinaus verstetigt werden. Die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft weisen zudem nochmals darauf hin, dass zur Erreichung der im Energiekonzept der Bundesregierung geforderten Sanierungsrate in Höhe von zwei Prozent jährlich mehr Fördergelder als bislang geplant zur Verfügung gestellt werden müssten.

Eine herausragende Rolle spielt die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes bei den ordnungsrechtlichen Anforderungen. Auch für Mieter müssen energetische Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich und damit sozial verträglich bleiben. Sonst würden Umweltauflagen zu Lasten des Sozialen umgesetzt. Deswegen darf aus Sicht der BSI die Energieeinsparverordnung (EnEV) derzeit nicht verschärft werden.

Ein teilweiser Rückzug des Bundes aus der Städtebauförderung zieht eine Reduzierung der Länderbeteiligung nach sich. Hierdurch unterbleiben notwendige Investitionen in die Infrastruktur von Städten und Gemeinden. Damit treffen die Sparmaßnahmen die Städte und Gemeinden an ihrem empfindlichsten Punkt; das heißt, die Attraktivität der Innenstädte mit gut ausgebauter Infrastruktur und als attraktiver Lebensraum nehmen erheblich Schaden.

23.09.2011

Geschäftsführender Verband:  
GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienun-  
ternehmen e.V.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin  
Telefon: 030/327 81-0  
Telefax: 030/ 327 81-299  
E-Mail: office@bfw-bund.de

Ansprechpartner:  
RA Franco Höfling  
Referent Recht und Energie

[www.bsi-web.de](http://www.bsi-web.de)

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf  
Verband Geschlossene Fonds





Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft

Seite 2 von 7

Die Städtebauförderung wurde von 535 Mio. Euro im Jahr 2010 auf 455 Mio. Euro für 2011 reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht akzeptabel. Stattdessen fordern wir die Bundesregierung auf, die Städtebauförderung auf das Vorjahresniveau anzuheben und für die nächsten Jahre festzuschreiben.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Haus & Grund  
Deutschland

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdpb)

VGf  
Verband Geschlossene Fonds

## **2) Fakten:**

Die Bundesregierung geht derzeit davon aus, dass der Primärenergiebedarf bis 2050 in der Größenordnung von 80 % reduziert werden kann. Die BSI hält dieses Ziel für außerordentlich anspruchsvoll und sieht die Notwendigkeit, kontinuierlich mit allen möglichen Mitteln energetische Sanierungen und deren Akzeptanz zu unterstützen. Das KfW-Gebäudesanierungsprogramm ist bis 2014 mit 1,5 Mrd. EUR jährlich ausgestattet. Im Jahr 2009 standen über 2 Mrd. EUR zur Verfügung, mit denen insgesamt ca. 18 Mrd. EUR an Investitionen angestoßen wurden.

Während die Kaufkraft seit Februar 2002 (Einführung der EnEV) nur noch um 4 % zunahm, stiegen die Preise für neue Wohngebäude um 16,5 %. Mit jeder weiteren gesetzlichen Verschärfung der energetischen Anforderungen geht die Schere immer weiter auseinander. Damit wird gerade Schwellenhaushalten der Zugang zum Wohneigentum verwehrt.

Die Steigerung der Monatsmiete nach einer energetischen Sanierung kann 2,30 EUR/m<sup>2</sup> und mehr betragen, die Mehrbelastung des Mieters nach Abzug der Fördermittel und der durch die Sanierung eingesparten Energiekosten 1,50 EUR/m<sup>2</sup> und mehr<sup>1</sup>.

Im Neubaubereich ist es nicht mehr möglich, für alle Mietmärkte qualifizierten Neubau anzubieten (Schrumpfungregionen). Statt des Grundstückspreises sind die technischen Mindestanforderungen an Energie-, Brand- und Schallschutz so preisbestimmend, dass Neubaumieten auch in schwachen Regionen mit niedrigen Grundstückspreisen über 9 EUR/qm liegen müssen. Gerade für junge Familien ist damit die Anmietung einer Wohnung im Neubaubereich unerschwinglich.

Für Ballungsgebiete fordern wir, gezielt freie Flächen preisgünstig zur Bebauung auszuweisen, um so die Schaffung von Wohneigentum zu fördern und um den Mietermarkt zu entlasten.

47,2 % der Wohnungseigentümer sind älter als 55 Jahre. Die Lebenserwartung der 55 Jährigen lag 2008 bei 21,04 Jahren (Männer) bzw. 24,81 Jahren (Frauen). Refinanzierungszeiträume von bis zu 20 Jahren sind damit nicht praxistauglich. KfW-Mittel für die energetische Sanierung werden von dieser Altersklasse weniger abgerufen.

<sup>1</sup> Neitzel, Michael: Wege aus dem Vermieter-Mieterdilemma. Konzeptstudie, InWIS, 2011.



Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft

Seite 3 von 7

### **3) Ausblick**

Neben dem bereits vorhandenen Gebäudebestand werden in den nächsten 40 Jahren errichtete Neubauten 20 % bis 30 % der Bausubstanz des Jahres 2050 ausmachen. Deshalb sind öffentliche Fördermaßnahmen durch Zuschüsse sowie Kredite mit niedriger Verzinsung wichtig, um die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen und des Neubaus zu verbessern.

Um das Ziel der Bundesregierung zu erreichen, den Primärenergiebedarf im Gebäudesektor bis 2050 um 80 % zu senken, sollen laut Energiekonzept jedes Jahr 2 % des Gebäudebestandes umfassend energetisch saniert werden. Das kann nur gelingen, wenn wirtschaftlich und sozialverträglich umsetzbare Sanierungen ausgeschöpft werden, die unrentierlichen Anteile für höhere energetische Standards über Förderung ausgeglichen werden, und ein positives Klima für energetische Sanierung durch Information, Beratung und Anreize, die zum Vorziehen von Investitionen führen, geschaffen wird.

Wir brauchen eine starke Städtebauförderung. Sie ist essenziell für die Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels. Zudem ist die Städtebauförderung keine Subvention, sondern die finanzielle Beteiligung des Staates bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben – nämlich der Entwicklung der Städte. Sie hat immense investive Effekte und damit volkswirtschaftlichen Nutzen. Die Städtebauförderung stärkt Gewerbetreibende und Hauseigentümer in den geförderten Quartieren und kommt damit vor allem dem Mittelstand zugute. Die BSI fordert die Bundesregierung auf, die Städtebauförderung mindestens auf das Niveau von 2010 - 535 Mio. Euro - anzuheben und dieses Niveau auch für die folgenden Jahre festzuschreiben.

Die konkreten Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung müssen verbessert werden. Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung sind geboten. Es gibt genügend Investitionshemmnisse die dringend abgebaut werden müssen. Dies betrifft nicht nur den Wohnungsbestand, sondern insbesondere auch die Gewerbeimmobilien.

Die lineare AfA von 2 % entspricht schon lange nicht mehr der Lebenszyklenbetrachtung der Gebäude. Daher sollte für den Neubau ein weiterer finanzieller Anreiz durch die Anhebung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen für Wohngebäude von derzeit linear 2 % auf mindestens 4 % erfolgen.

Des Weiteren sind denkmalgerechte Sanierungsmaßnahmen und Baumaßnahmen zur Schaffung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum auch zukünftig zu fördern.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Haus & Grund  
Deutschland

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds





Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft

Seite 4 von 7

**Frage 1: Was sind aus Sicht der Immobilienwirtschaft die wesentlichen Eckpunkte für die gesetzliche Ausgestaltung von energetischen Sanierungen?**

**1) Sicherstellung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit und der Sozialverträglichkeit staatlicher Anforderungen**

Bei energiesparenden Maßnahmen muss immer die wirtschaftliche Umsetzbarkeit für den Gebäudeeigentümer und im Vermieter-Mieter-Verhältnis beachtet werden. Die Maßnahmen sind nur dann wirtschaftlich, wenn ihre Kosten über entsprechende Mieteinnahmen refinanziert werden können. Dies ist oft nicht möglich. Überzogene politische und administrativ verursachte Anforderungen werden deshalb zum Hemmnis, weil Maßnahmen gar nicht mehr ausgeführt werden. Technische und energetische Anforderungen dürfen nicht überhöht sein. Das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot ist einzuhalten. Auch für Mieter müssen energetische Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich und damit sozial verträglich bleiben.

**2) Technikoffene Ansätze / Konsolidierung**

Die Überschaubarkeit der technischen und energetischen Regelungen im Gebäudereich ist mittlerweile nicht mehr gegeben. Eine Konsolidierung der Regelungen und Klimaschutzkonzepte ist daher wünschenswert. Anforderungen sind technologieoffen zu gestalten.

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV) sollten in der in der EnEV zusammengeführt werden. Auf Einzelregelungen der Länder im Bereich der energieeffizienten Gebäudesanierung und des Einsatzes erneuerbarer Energien ist zu verzichten; Bundesregelungen sollten abschließend sein.

Durch Technologieoffenheit wird gewährleistet, dass alle Baumaterialien und Techniken, die zur Verfügung stehen, je nach regionalen Unterschieden und Baualterklassen verwendet werden können.

**3) Förderung**

Als besonders wichtig schätzen wir eine Verstetigung der Förderung ein. Es muss gelingen, diese über mehrere Jahre verlässlich und damit planbar zu gestalten, insbesondere weil die Planung energetischer Maßnahmen bei Immobilienunternehmen mit einem Portfolio üblicherweise ein mehrjähriger Prozess ist. Kurzfristige Änderungen der Förderkonditionen führen zu Attentismus oder Abwarten. Um die Modernisierung in höheren Standards verlässlich zu ermöglichen, muss deshalb die Förderung auch über 2014 hinaus verstetigt werden. Die ab 2015 geplante Umstellung der Fördermittel auf haushaltsunabhängige Mittel schafft erneut starke Unsicherheit. Damit verbunden ist die Befürchtung, dass diese Umstellung auf Kosten einer weiteren Energiepreissteigerung erfolgen könnte.

Die BSI weist nochmals darauf hin, dass zur Erreichung der im Energiekonzept der Bundesregierung geforderten Sanierungsrate in Höhe von 2 % jährlich mehr Fördergelder als bislang geplant zur Verfügung gestellt werden müssten und ausreichende Förderanreize notwendig sind.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Haus & Grund  
Deutschland

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdpp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds



Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft

Seite 5 von 7

Auch zukünftig müssen Einzelmaßnahmen gefördert werden. Gebäudeeigentümer führen aus verschiedenen Gründen mehrerer energiesparende Einzelmaßnahmen in zeitlichem Abstand aus, z.B. in Kopplung an Instandsetzungsmaßnahmen oder wenn sie nicht in der Lage sind, umfassende Modernisierungen zu finanzieren.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Haus & Grund  
Deutschland

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdpb)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds

## **Frage 2: Was bedeutet Planungssicherheit und Rechtssicherheit bei der Diskussion um energierechtliche Auswirkungen für die Immobilienwirtschaft?**

### **1) Kontinuität**

Die BSI ist als verlässlicher Partner der Politik daran interessiert, dass gesetzliche Vorgaben für energetische Baumaßnahmen nicht permanent geändert werden.

Es ist wichtig, dass die Nachhaltigkeit und Langfristigkeit der Maßnahmen mehr in den Fokus der Förderung gerückt wird. Gerade die immer schnelleren Änderungen der EnEV- Anforderungen in den letzten 5 – 10 Jahren und die ständige Diskussion um kurzfristige weitere Verschärfungen zeigen, dass eine Planungssicherheit für die Investoren kaum noch gewährleistet ist. Die Immobilienbewirtschaftung kann nicht auf die energetischen Gebäudesanierungen allein bezogen werden. Es müssen baurecht- und nachbarrechtliche Implikationen (Feuerschutz, Schallschutz, technische Anforderungen, Barrierefreiheit und ähnliches) ebenso berücksichtigt werden, wie Fragen einer zukunftsfähigen Wohnqualität, sodass es hier wünschenswert wäre, durch stetige EnEV-Anforderungen eine Planungssicherheit für die Maßnahmen zu erhalten

Es müssen transparente und verlässliche Rahmenbedingungen (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Frage 1) geschaffen werden. Die Förderprogramme müssen verstetigt werden, da nur so eine sichere Planung durch die Investoren möglich ist. Auch die Höhe der zur Verfügung stehenden Fördermittel und der Förderanreiz besitzen erhebliche Bedeutung.

Um die Klimaschutzpotenziale auszuschöpfen, werden zusätzlich noch weitere Fördersegmente notwendig sein, siehe folgende Punkte.

### **2) Steuerliche Anreize im Bestand**

Das Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Modernisierung ist ein richtiger und wichtiger Schritt, um auch bei privaten Hauseigentümern Anreize zu setzen. Nicht nur die Komplettsanierung eines Hauses sollte steuerlich förderbar sein, sondern auch Teilmaßnahmen, die auf ein Gesamtziel hin erfolgen. Die steuerliche Förderung sollte eine Breitenwirkung entfalten, und daher ab dem Ziel EnEV 100 – also Neubauniveau – gewährt werden.

Private Immobilieneigentümer erhalten Anreize, das Eigenheim energetisch zu sanieren. Ein kurz vor der Rente stehender Hauseigentümer wird kaum KfW-Mittel für eine energetische Gebäudesanierung abrufen. Insofern wären steuerliche Anreize sowie partielle Zuschüsse ein probates und effizientes Mittel, um die energetische Sanierung auf breiter Basis voranzubringen.





Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft

Seite 6 von 7

### 3) Ersatzneubau

Die Förderung von Ersatzneubauten ist sinnvoll, wenn ein energetisch nicht saniertes Gebäude aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung und aufgrund von anderen Faktoren (Grundrisse, Barrierefreiheit) nicht mehr sinnvoll umgebaut werden kann.

Möglich wäre hier zum Beispiel eine Gleichstellung für Ersatzneubauten mit der Förderung für energetische Modernisierung, da damit auch bei nicht sanierungswürdigen Gebäuden ein Anreiz zur CO<sub>2</sub>-Vermeidung geschaffen wird.

### 4) Auswirkungen für Mietverhältnisse

Bedeutsam ist, dass für die energetische Sanierung aus Sichtweise der Mieter, Vermieter und Eigenheimbesitzer keine weiteren Erhöhungen der Energieeinsparverordnung in 2012 vorgenommen werden. Dabei ist besonders wichtig, Fördertatbestände und EnEV-Anforderungen langfristig planbar auszugestalten. Dies ist gerade bei Immobilieninvestments eine wichtige Grundlage, um Investitionsanreize zu setzen.

Wir sehen heute, dass im 1. Halbjahr 2011 viele energetische Sanierungsmaßnahmen zurückgestellt worden sind, weil Planungssicherheit fehlte, unter anderem da die Bundesregierung die steuerliche Abschreibung nicht auf den Weg bringt.

### 5) Beratungsstrukturen

Wichtig ist, dass aufgrund der regionalen Unterschiede die vielfältigen energetischen Sanierungsmöglichkeiten offen genutzt werden können. Im Bereich der quartiersbezogenen Lösungen ist es wichtig und sinnvoll, die privaten Eigentümer bereits von der Konzepterstellung an einzubinden.

### **Frage 3: Wie sollen aus Ihrer Sicht die ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen modifiziert werden, um energetische Baumaßnahmen voranzubringen?**

Die ordnungsrechtlichen Anforderungen sind derzeit bereits hoch. Die BSI lehnt jegliche Verschärfung der ordnungsrechtlichen Anforderungen ab und glaubt, dass dadurch die weitere energetische Gebäudesanierung nicht vorangebracht werden kann, sondern neue Hemmnisse geschaffen werden. Sanierungspflichten wiederum kämen enteignungsgleichen Eingriffen gleich, die nicht dazu führen, dass die Eigentümer innovativ an den Klimaschutzziele der Bundesregierung mitarbeiten. Die BSI plädiert dafür, dass das Ordnungsrecht weiter vereinfacht wird und langfristige Planungssicherheiten mit ausreichenden Fördertatbeständen gegeben werden.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Haus & Grund  
Deutschland

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdpb)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds



Seite 7 von 7

**Frage 4: Wie lauten zusammengefasst Ihre Kernforderungen?**

Unsere Kernforderungen lauten:

- 1) Die Anforderungen der EnEV 2009 dürfen nicht durch die EnEV 2012 verschärft werden.
- 2) Das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot ist bei allen ordnungsrechtlichen Anforderungen einzuhalten.
- 3) Die Förderung energetischer Gebäudesanierung muss verlässlich und in ausreichender Höhe sichergestellt werden. Über 2014 hinaus müssen Mittel planbar zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der politisch angestrebten Sanierungsrate von 2% ist eine Ausweitung der Fördermittel notwendig.
- 4) Die lineare AfA von 2 % entspricht schon lange nicht mehr den Lebenszyklenbetrachtung der Gebäude. Daher sollte für den Neubau ein weiterer finanzieller Anreiz durch die Anhebung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen für Wohngebäude von derzeit linear 2 % auf mindestens 4 % erfolgen.
- 5) Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen müssen für die Mieter des modernisierten Gebäudes wirtschaftlich verträglich sein.
- 6) Energetische Modernisierung kann dazu führen, dass einkommensschwächere Haushalte in unsanierten Bestand umziehen müssen. Umwelthanliegen dürfen nicht zu Lasten des Sozialen adressiert werden.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Haus & Grund  
Deutschland

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf  
Verband Geschlossene Fonds





Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
**AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP**  
**Nr. 17(15)269-B**  
**BERATUNGSUNTERLAGE**  
**Bitte aufbewahren!**

## STELLUNGNAHME



### **Stellungnahme zu den Anträgen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen „Klimaschutz in der Stadt“ (BT.-Drs. 17/5368), „Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich“ (BT.-Drs. 17/5778) und der Fraktion der SPD „Klimagerechte Stadtpolitik“ (BT.-Drs. 17/7023)**

(28.09.2011)

#### **Vorbemerkung**

Deutschland will bis zum Jahr 2050 seine CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 80 Prozent mindern. Zur Erreichung dieses Ziels ist die energetische Sanierung des Gebäudebestands einer der zentralen Schritte. Dementsprechend hat sich die Bundesregierung mit ihrem im September 2010 verabschiedeten Energiekonzept verpflichtet, den Primärenergiebedarf im Gebäudesektor mithilfe eines sogenannten „Sanierungsfahrplans“ bis 2050 um 80 Prozent zu senken. Der Gebäudebestand soll dann nahezu klimaneutral sein. Dazu leistet die Reduzierung des Energiebedarfs den größten Beitrag. Schon bis 2020 strebt die Bundesregierung eine Verringerung des Wärmebedarfs um 20 Prozent an. Ein Sanierungsfahrplan soll dabei den Eigentümern einen geeigneten Orientierungsrahmen bieten.

Doch noch ist völlig unklar, wie die Bundesregierung die eigenen Ziele erreichen will. Klar ist aber schon heute, dass die bisherigen Instrumente und Maßnahmen hinsichtlich ihrer derzeitigen Ausge-

staltung und ihrer Ambition weder zielführend noch ausreichend sind.

Aus Sicht des NABU ist es daher dringend notwendig, eine Weiterentwicklung und Anpassung insbesondere des Ordnungsrechts und der finanziellen Förderung zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele im Gebäudesektor sicherzustellen. Zudem erfordert die von der Bundesregierung angestrebte Energiewende nicht nur höhere gebäude- und bauteilspezifische Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude, sondern auch quartiersbezogenen Lösungen sowie eine Anpassung der (städtischen) Infrastrukturen an die Erfordernisse des Klimaschutzes und an die Folgen des Klimawandels insgesamt. Die Anträge der Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und der SPD weisen dahingehend in die richtige Richtung.

Folgende Anforderungen an den Gebäudesektor sind für den NABU unausweichlich, sollen die Klimaschutzziele erreicht werden:

**NABU-STELLUNGNAHME – BT-Drs. 17/5778, 17/5368 und 17/7023**

---

- **Langfristige Planungs- und Investitionssicherheit für Eigentümer**

Ein unsicherer Finanzierungsrahmen und ein unberechenbares, unzureichendes Ordnungsrecht wirken sich negativ auf die Sanierungsrate und die Sanierungseffizienz aus. Langfristige Klarheit über staatliche Vorgaben und Förderangebote dienen Investoren, Industrie, Handel und Handwerk als notwendige Leitlinie für ihre Entscheidungen.

Der NABU hat in einer Studie der Prognos AG untersuchen lassen, welche Investitionen in energetisch relevante Bauteile notwendig sind. Daraus wird ersichtlich, dass die Deckung des finanziellen Förderbedarfs allein aus öffentlichen Haushaltsmitteln unrealistisch ist. Die Studie ist zu finden unter: [www.nabu.de/sanierungsfahrplan](http://www.nabu.de/sanierungsfahrplan).

- **Wirksamer Vollzug der Vorgaben**

Jede ordnungsrechtliche Sanierungsaufgabe im Gebäudebestand wirkt nur, wenn sie effektiv umgesetzt und kontrolliert wird. Völlig unabhängig von der genauen Ausgestaltung der künftigen ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen muss das derzeit allgemein konstatierte Vollzugsdefizit behoben werden.

- **Sozial ausbalancierte Förderinstrumente**

Die teilweise hohen Investitionsbedarfe, die sich nicht alleine durch die Energiekosteneinsparungen refinanzieren lassen, müssen dort über ausreichende und zielgenaue Förderangebote oder Ausnahmeregelungen aufgefangen werden, wo andernfalls soziale Härten drohen. Der Verzicht auf Sanierungsmaßnahmen ist keine Alternative, weil er die Gefahr ungebremst steigender Heizkosten mit sich bringt.

- **Schaffung neuer Auslösetatbestände für ordnungsrechtliche Vorgaben:**

Allein durch Freiwilligkeit ist der Weg nicht zu beschreiten. Eine höhere Sanierungsrate kann effektiv nur mit neuen Anlässen für Sanierungspflichten erreicht werden. Umfang und Zeitpunkt dürfen nicht beliebig sein, müssen aber genügend Flexibilität bieten. Das derzeit fast ausschließlich geltende Prinzip der anlassabhängigen Sanierungsvorgaben führt zu Attentismus. Andererseits ist eine Strategie, die allein auf Fordern basiert und das Ausmaß des Förderns auf heutigem Niveau belässt,

zum Scheitern verurteilt. Zu groß sind die beim einzelnen Gebäudeeigentümer oder -nutzer verbleibenden Lasten, als dass sich der Staat aus der Finanzierung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe zurückziehen könnte.

Der NABU hat in einem Rechtsgutachten der Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll. untersuchen lassen, inwieweit ordnungsrechtliche Instrumente im Rahmen eines Sanierungsfahrplans mit dem Eigentumsschutz und anderen Grundrechten vereinbar ist.

Das Rechtsgutachten ist zu finden unter:

[www.nabu.de/sanierungsfahrplan](http://www.nabu.de/sanierungsfahrplan).

- **Begleitung durch hochwertige Information und qualifizierte Beratung:**

Investoren und Gebäudeeigentümer brauchen niedrigschwellige, qualitätsgesicherte und gewerkeübergreifende Informations- und Beratungsangebote, die für quartiersbezogene Lösungen sowie jedes einzelne Gebäude optimale Strategien zur Erreichung der langfristigen Effizienz- und Klimaschutzziele aufzeigen. Dabei helfen sie dem Eigentümer wirtschaftliche Fehlallokationen zu vermeiden.

- **Abstimmung von bauteil- und gebäude-spezifischen Anforderungen an Einzelgebäude und quartiersbezogenen Lösungen beim Umbau der Energieversorgungsstrukturen**

Einmal getätigte Investitionen in zentrale oder dezentrale Formen der Energieerzeugung, -speicherung und -verteilung zementieren über Jahrzehnte die Versorgungsstrukturen. Vor allem um wirtschaftliche und ökologische Fehlallokationen zu vermeiden, bedarf es einer vom Ende her gedachte und systematische Planung, die beim Neuaufbau von Infrastrukturen heutige und zukünftige gesellschaftliche Ziele und Herausforderungen berücksichtigt und Nutzungskonflikte weitestgehend ausschließt. Einzelanforderungen an Gebäude müssen mit der energetischen Quartierssanierung in Einklang stehen.



## Der NABU zu den Anträgen im Einzelnen

### 1. Planerische, gesetzliche und förderrechtliche Ausgestaltung der energetischen Quartierssanierung

Eine (volks-)wirtschaftlich, ökologisch und sozial sinnvolle klimagerechte Stadtentwicklung und energetische Quartierssanierung ist nur dann gegeben, wenn Planungs- und Investitionsentscheidungen mit den langfristigen gesellschaftlichen Zielen in Einklang stehen. Es muss deutlich werden, dass der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel ein städtebauliches Erfordernis (mit Bezug zum Bodenrecht) darstellen, die es zwingend in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt (Baugesetzbuch). Wird aus anderen städtebaulichen Erfordernissen gehandelt, müssen der Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung bei der Abwägung integriert werden („Optimierungsgebot“). Um Nutzungskonkurrenzen des Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung zu vermeiden, ist eine Differenzierung des lokalen und globalen Klimaschutz im Sinne einer Klarstellung geboten, die es Städten und Gemeinden erlaubt, zwischen Nutzungskonkurrenzen abwägen zu können. So kann beispielsweise die Innenentwicklung durch Verdichtung aus globalen Klima- und Bodenschutzgründen durchaus sinnvoll sein, muss aber andererseits wichtige Funktionen wie die lokale Frisch- und Kaltluftzufuhr oder die Artenvielfalt erhalten. Die kommunale Bauleitplanung muss daher Konzeptionen für die künftige Energieversorgung der jeweiligen Gemeinde, Stadt oder Region berücksichtigen und vorausschauend integrieren. Gleichzeitig müssen sie auch frühzeitig einer Prüfung unterzogen werden, inwieweit sie anderen Konzeptionen und Zielen der Nachhaltigkeit z.B. zum Erhalt eines gesunden Stadtklimas entgegenstehen.

#### a) planerische und gesetzliche Ausgestaltung (BauGB)

- **Einführung eines „Optimierungsgebots“ anhand von Energie- und Klimaschutzkonzepten als Abwägungsbelang**

Um Treibhausgasemissionen konsequent zu vermeiden und zu reduzieren, müssen Anforderungen der

Energieeffizienz passgenau auf die zukünftigen Bedarfe abgestimmt sowie verbleibende Energiebedarfe an dafür geeigneten Standorten mit Hilfe erneuerbarer Energien erzeugt werden. Eine solche verbindliche, und im Baugesetzbuch zwar zu berücksichtigende, aber bislang nicht verpflichtende Planung muss auf einem bedarfsorientierten Klima- und Energiekonzept basieren, das sowohl Anforderungen an die Entwicklung von Städten und Gemeinden sowie einzelner Quartiere definiert, als auch Ansprüche an Energieträger, die Anlagen zur Energieerzeugung und zur Verteilung von Energie sowie die Energiebedarfe von einzelnen Gebäuden vorsieht.

- **Verankerung einer Nachhaltigkeitsprüfung, die insbesondere Klima- und Energiekonzepte umfasst**

Der Grundsatz, die klimagerechte Stadtentwicklung in der Abwägung zu berücksichtigen, wird somit erweitert. Dabei geht es darum, neben der schon geregelten Umweltprüfung auch die Auswirkungen auf das „globale Klima“, den Artenschutz sowie volkswirtschaftliche und soziale Belange zu beachten.

- **Ausweisung von Sanierungsgebieten im besonderen Städtebaurecht und Erweiterung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots um den Begriff der energetischen Modernisierung**

Städten und Gemeinden muss das Recht obliegen, auch quartiersbezogene Lösungen in Sachen Klimaschutz zu finden. Dazu gehört gerade auch, den Energieverbrauch für bestehende Gebäude anhand energetischer Kennwerte vorgeben zu dürfen. Eine solche Kann-Bestimmung ist kein Zwang, weil es Städten und Gemeinden ein Wahlrecht ermöglicht. Somit wäre Rechtssicherheit gegeben. Mit der Novelle des BauGB im Zuge der Energiewende wurden dieses Wahlrecht und die Rechtssicherheit der Städte und Gemeinden jedoch beschnitten. Ob und inwieweit diese aktiv werden, liegt damit nicht mehr in ihrem planerischen Ermessen. Die Möglichkeit, energetische Kennwerte für bestimmte Gebiete bzw. Quartiere vorzugeben, entfällt damit.

Der NABU hält daher die Ausweisung von Sanierungsgebieten im besonderen Städtebaurecht für außeror-

**NABU-STELLUNGNAHME – BT-Drs. 17/5778, 17/5368 und 17/7023**

dentlich wichtig. Zur Flankierung und Klarstellung sollte das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot um den Begriff der energetischen Modernisierung erweitert werden und ein Absatz zur Festlegung von Gebieten mit Sanierungspflicht mit Vorgaben zur energetischen Beschaffenheit, der Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse der klimagerechten Stadtentwicklung und analog zu den bestehenden Regelungen im Baugesetzbuch eingefügt werden. Aus Sicht des NABU setzt die Wirksamkeit einer solchen Regelung voraus, dass die Bundesregierung die Mittelkürzungen im Programm der Städtebauförderung rückgängig macht. Eine Neuauflage des im Energiekonzept der Bundesregierung genannten Programms zur energetischen Städtebausanierung muss zum schnellstmöglichen Zeitpunkt aufgelegt werden, mit den Klimaschutzziele für 2050 kompatibel sein und entsprechende energetische Standards vorgeben. Das Programm darf sich dabei nicht nur allein an Großwohnsiedlungen eines bestimmten Baualters der Gebäude orientieren, sondern muss sich gerade auch an solche Gebiete bzw. Quartiere richten, die bislang von der Sanierung ausgenommen wurden.

Detaillierte Regelungsvorschläge des NABU zum Baugesetzbuch sind zu finden unter:  
[http://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/nabu-stellungnahme\\_entwurf\\_baugb\\_260511.pdf](http://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/nabu-stellungnahme_entwurf_baugb_260511.pdf).

**b) fördertechnische Ausgestaltung**

Um die Klimaschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen, bedarf es langfristig verlässlicher, zielgenauer und verbraucherfreundlicher Förderinstrumente. Langfristig und verlässlich bedeutet für Investoren und Eigentümer Planungs- und Investitionssicherheit. Zielgenau meint, die Maßnahmen in ihrer Sanierungseffizienz auf die Anforderungen anhand langfristiger Klimaschutzziele auszurichten. Verbraucherfreundlich heißt, Eigentümer mit passgenauen Angeboten dort abzuholen, wo sie geographisch, finanziell und nach bautechnischem Wissen stehen und zu Maßnahmen zu bewegen, die mit den Klimaschutzziele in Einklang stehen.

Gleichzeitig zeigt die vom NABU in Auftrag gegebene Studie der Prognos AG, dass die notwendigen Sanie-

rungsanstrengungen nicht allein aus öffentlichen Haushaltsmitteln bestritten werden können. So steigt mit zunehmender Sanierungsquote und Sanierungstiefe der Investitionsbedarf, der nicht in jedem Fall vollständig durch Energiekostenreduktionen gedeckt wird. Eine Strategie, die allein auf Fördern setzt bzw. die bisherigen ordnungsrechtlichen Instrumente belässt, wie sie sind, ist damit zwangsläufig zum Scheitern verurteilt.

Klar ist damit, dass die von der Bundesregierung bzw. im Bundeshaushalt eingestellten Finanzmittel bei weitem nicht ausreichen. Im Gegenteil: die schwelende Debatte um ein Gesetz zur Förderung steuerlicher Anreize energetischer Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden sorgt für Investitionsstau und zunehmende Verunsicherung der Eigentümer über die zukünftige Fördersituation.

- **Fortführung und Aufstockung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm kurzfristig auf mindestens zwei Mrd. Euro pro Jahr**

Die von der Bundesregierung für die Jahre 2012 bis 2014 im Energie- und Klimafonds eingeplanten Mittel in Höhe von 1,5 Mrd. Euro sind unzureichend. Zudem fließen zu wenige Mittel in die energetische Gebäudesanierung. Soll die Förderung von Neubauten auf dem gleichen Niveau beibehalten werden, gleichzeitig aber mehr energetische Sanierungen angereizt werden, ist eine Mittelaufstockung von weit über zwei Mrd. Euro jährlich notwendig.

- **Einführung von steuerlichen Anreizen zur energetischen Gebäudesanierung vor allem für selbstnutzende Eigentümer und Kleinvermieter**

Steuerliche Anreize bieten neben den etablierten Förderprogrammen der KfW die Chance, durch das Setzen ambitionierter energetischer Mindeststandards die Sanierungsrate und die Sanierungseffizienz bei der Gebäudesanierung zu steigern. Mit den selbstnutzenden Eigentümern sowie den Kleinvermietern kann ein Steueranreiz gezielt zwei Akteursgruppen adressieren, deren Anteil am deutschen Wohnungsbestand besonders groß und deren Sanierungsaktivität und Nachfrage nach den etablierten Förderprogrammen gemessen an den Fallzahlen bislang besonders gering ist.



**NABU-STELLUNGNAHME – BT-Drs. 17/5778, 17/5368 und 17/7023**

- **Aufstockung und Ausgestaltung der Städtebauförderung und des geplanten KfW-Förderprogramms „Energetische Städtebau-sanierung“**

Die Städtebauförderung muss erhöht (2012: 455 Mio. Euro) und auf hohem Niveau fortgeführt werden. Die Schwerpunkte müssen um eine energetische Modernisierung und eine klimagerechte Stadtentwicklung sowie energetische Quartierssanierung erweitert werden. Das neue KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ (92 Mio. Euro aus dem Energie- und Klimafond) muss bezüglich Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen analog zur Städtebauförderung ausgestaltet werden. Die Lastenübernahme zwischen Bund, Ländern und Kommunen sollte verhältnismäßig sein. Sanierungskonzepte, die mit den langfristigen Klimaschutzzielen in Einklang stehen, müssen Voraussetzung der Mittelbewilligung sein. Die für 2011 aus dem Sondervermögen eingeplanten 5 Mio. Euro sind dafür unzureichend und bedürfen der Aufstockung. Städte und Gemeinden brauchen bestmögliche Unterstützung bei der Planung zum Umbau der Energieversorgungsstrukturen.

- **Ausrichtung der Förderprogramme am Ziel Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung**

Die Städtebauförderung muss an den tatsächlichen Bedarfen ausgerichtet werden. Die KfW-Eigenheim-Förderung sollte sich auf Bau- und Modernisierungsvorhaben in schon bestehenden Siedlungsgebieten beschränken.

- **Fiskalische Steuerungsmöglichkeiten zugunsten der Innenentwicklung nutzen**

Eine Ausrichtung der Grundsteuer, zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bei Investitionen in den Gebäudebestand (analog siehe steuerliche Anreize), auf Altlastengebieten oder Konversionsflächen können dazu beitragen, den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Zersiedelung der Landschaft zu begrenzen.

## **2. Förderung der energetischen Quartierssanierung im Gesamtförderkontext**

Aus Anlass der Energiewende und angesichts der bevorstehenden Erneuerung des Kraftwerksparks und

der Netze für Strom und Wärme muss der energetischen Quartierssanierung zukünftig ein höherer Stellenwert beigemessen werden, ohne dass die gebäudespezifischen Förderprogramme in ihrer Bedeutung verlieren dürfen. Das Motto muss daher lauten: das eine (Einzelgebäudesanierung) tun, ohne das andere (Quartierslösung) zu vernachlässigen bzw. zu unterlassen. Die besondere Schwierigkeit und Komplexität besteht darin, kommunale mit Landes- und bundesrechtlichen Regelungen in Einklang zu bringen. Gerade deshalb sollten ordnungsrechtliche und förderrechtliche Instrumente den Eigentümern sowie den Städten und Gemeinden langfristig Planungs- und Investitionssicherheit bieten.

Um finanzielle Mittel außerdem zielgruppenspezifisch einsetzen zu können und wirtschaftliche Fehlallokationen zu vermeiden ist es zwingend, Sanierungsfahrpläne für Einzelgebäude wie auch Energie- und Klimakonzepte für eine nachhaltige Stadtentwicklung sowie quartierbezogener Lösungen eng miteinander zu verzahnen. Dazu bedarf es sowohl einer abgestimmten objektbezogenen (Gebäudetyp) wie auch einer subjektbezogenen (Eigentümerstruktur) Strategie zur gezielten Anreizung der Planung und Umsetzung städtebaulicher, quartiersbezogener und energetischer Modernisierungen. Die Förderung der Planung und der für den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit wichtigen Abwägungsbelange muss daher im Gesamtförderkontext an Bedeutung gewinnen. Dazu gehören die Förderung von Energie- und Klimakonzepten, Wärmekatastern bzw. Wärmenutzungsplänen und anderen planerischen Organisationsschritten. Das KfW-Programm Energetische Stadtsanierung muss demnach an die Erfordernisse des Programms Städtebauliche Sanierung und Entwicklung angepasst werden. Insbesondere muss Voraussetzung für die Förderung eine unter den Akteuren und Nutzern des Quartiers mit der Kommune abgestimmten Zielsetzung zur energetischen und klimaschützenden Sanierung des Quartiers sein. Denn nur so kann das notwendige komplexe Maßnahmenbündel abgestimmt, ausgerichtet und sinnvoll durchgeführt werden. Quartiere mit einem hohen Anteil einkommenschwacher Haushalte und investitionsschwacher Eigentümer sollten berücksichtigt werden.

**NABU-STELLUNGNAHME – BT-Drs. 17/5778, 17/5368 und 17/7023**

---

**3. Klimaschutz in Kommunen durch flächensparendes Bauen**

Zusätzlich zu den in den Anträgen genannten Instrumenten setzt sich der NABU für die Gründung einer Bundes-Flächensparagentur als Informationszentrale für „Gute Beispiele“ ein, die Fördermöglichkeiten nachhaltiger Siedlungsentwicklung kommuniziert und als Lenkungsstelle für handelbare Flächenzertifikate dient. Zudem sollte über das Baugesetzbuch durch ein obligatorisches Baulandkataster die Nachweispflicht fehlender Innentwicklungspotenziale vor der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen eingeführt werden. Außerdem muss zukünftig die demographische Entwicklung stärker in die Raumordnung und Regionalplanung einfließen. Dazu sollten Entwicklungsobergrenzen für die kommunale Siedlungsentwicklung in Abhängigkeit von der erwarteten Bevölkerungsentwicklung der Länder bestimmt und Regionalplanungsverbände unterstützt werden.

**Kontakt**

NABU-Bundesverband: Ulf Sieberg, Referent für Energieeffizienz und Gebäudesanierung  
Tel. 030-284984-1521, E-Mail: [Ulf.Sieberg@NABU.de](mailto:Ulf.Sieberg@NABU.de)

Impressum: © 2011, Naturschutzbund Deutschland (NABU) e.V.  
Charitéstraße 3, 10117 Berlin, [www.NABU.de](http://www.NABU.de). Text: U. Sieberg. Fotos: Fotolia/Increa, Fotolia/Leiftryn, Fotolia/M.  
Hahn, 01/2010

Mitglied der Hauptgeschäftsführung  
Märkte & Energieeffizienz

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
**AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP**  
**Nr. 17(15)269-C**  
**BERATUNGSUNTERLAGE**  
**Bitte aufbewahren!**

**bdew**  
Energie. Wasser. Leben.

BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.  
Reinhardtstraße 32 · 10117 Berlin

Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Sekretariat  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

23. September 2011  
TU/KB

Dr.-Ing. Anke Tuschek  
Telefon +49 30 300 199-1080  
Telefax +49 30 300 199-3080  
anke.tuschek@bdew.de  
www.bdew.de

BDEW Bundesverband  
der Energie- und  
Wasserwirtschaft e.V.  
Reinhardtstraße 32  
10117 Berlin

Hauptgeschäftsführung  
Hildegard Müller (Vorsitzende)  
Roger Kohlmann  
Dr.-Ing. Anke Tuschek  
Martin Weyand

BDEW-Vertretung bei der EU  
Avenue de Cortenberg 52  
1000 Brüssel  
Belgien

**BDEW-Stellungnahme zu den Anträgen in der Anhörung am  
28.09.2011 im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die BDEW-Stellungnahme für die öffentliche Anhörung  
im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bun-  
destages am 28. September 2011 zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen



Dr.-Ing. Anke Tuschek

## Stellungnahme

# Anhörung zu den Anträgen der Fraktion

## Bündnis 90/Die Grünen zu

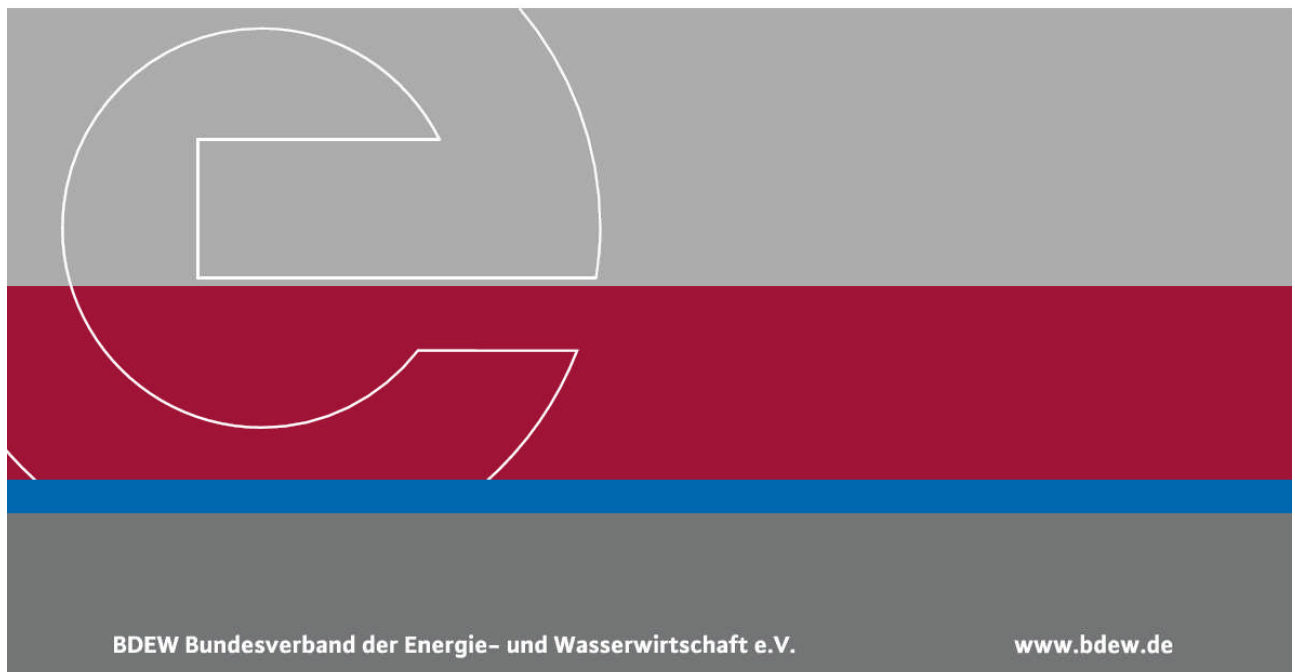
Klimaschutz in der Stadt (17/5368)

und

Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäude-  
bereich (17/5778)

im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtent-  
wicklung des Deutschen Bundestages

Berlin, 22. September 2011





## 1 Einleitung

Der BDEW steht zu den im Energiekonzept genannten Zielen. Die Einbeziehung des erheblichen CO<sub>2</sub>-Senkungspotenzials im Wärmemarkt und die Hinwendung zum Gebäudebestand als Schlüsselement für einen nachhaltigen Klimaschutz im Gebäudebereich sind zu begrüßen. Hier liegt der Hebel zum Erreichen der Klimaschutzziele im Wärmemarkt und – neben dem Verkehrsbereich – für die Stadtentwicklung.

Wir, BDEW, unterstützen grundsätzlich die Ziele der EnEV und des EEWärmeG. Die technologieoffene Einbeziehung des Gebäudebestandes in die Regelungen des EEWärmeG, bei der sämtliche erneuerbaren Energieträger und Ersatzmaßnahmen gleichberechtigt der Erfüllung der Vorgaben dienen, trägt aus Sicht des BDEW wesentlich zur Effizienzsteigerung im Gebäudebereich bei.

Gerne nutzt der BDEW die Gelegenheit mit dieser Stellungnahme seine fachliche Kompetenz in den Diskussionsprozess zu Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich und in der Stadtentwicklung einbringen zu können.

## 2 Planerische, gesetzliche und fördertechnische Ausgestaltung der energetischen Quartierssanierung beziehungsweise Stadterneuerung

### Sanierungsfahrplan als Leitplanke zügig erarbeiten

Die Bundesregierung hat im Energiekonzept ein Stufenmodell angekündigt, wonach bis 2020 alle Neubauten „klimaneutral“ sein sollen. Daran schließt ab 2020 ein Sanierungsfahrplan für den Bestand an, der bis 2050 stufenweise auf das Zielniveau führen soll. Auf dem Weg zum Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 sollten zeitliche Meilensteine definiert werden, die kurz- und mittelfristige Ziele integrieren.

Es ist schnellstmöglich – und nicht erst 2020 – ein Sanierungsfahrplan zu erarbeiten. Einzelmaßnahmen, wie die konkrete Ausgestaltung der Förderpolitik und des ordnungsrechtlichen Rahmens sind in diesen Plan zur integrieren bzw. sollten diesen flankieren.

Eine Modernisierung der Anlagentechnik bietet jedoch schon heute schnelle, effiziente und bezahlbare Lösungen für eine signifikante Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung im Gebäudebestand. Dabei entsteht aufgrund der unterschiedlichen Investitionszyklen bis 2050 keine Situation des „Entweder-Oder“ zwischen Anlagen- und Gebäudesanierung. Vielmehr werden sich im Kosten- und Leistungswettbewerb der Lösungen die Modernisierungsmaßnahmen an der Anlagentechnik und der Gebäudehülle gegenseitig ergänzen. Für die Kunden bleiben so langfristig breite Optimierungsspielräume bestehen.

Politische Ansätze für eine nachhaltige Modernisierung des Gebäudebestandes bestehen dabei in:

- Vereinfachung und Harmonisierung des bestehenden ordnungsrechtlichen Rahmens: Klare Orientierung an Energieträgerneutralität und Technologieoffenheit.

- Vereinfachung des Mietrechts, soweit dies zur Beseitigung von Hemmnissen zur Modernisierung im Gebäudebereich erforderlich ist, mit dem Ziel, für Eigentümer und Mieter durch geringen Kapitaleinsatz bei größtmöglicher Effizienz der Maßnahmen eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo zu erreichen.
- Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen sowie Beseitigung bestehender Hemmnisse für den Einsatz von Energiedienstleistungen wie z.B. Contracting zur Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen.
- Ausbau und Stärkung leicht zugänglicher, verbrauchernaher und neutraler Informations- und Beratungsangebote.

### **Zusammenführung von EnEV und EEWärmeG**

Durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des EEWärmeG ergeben sich zahlreiche Wechselwirkungen bei der Nachweisführung und der jeweiligen Pflichterfüllung. Zusammenhänge sowie ein wirtschaftlich und technisch sinnvoller Weg zur Erfüllung beider Vorschriften sind oft nur schwer erkennbar. Da eine getrennte Nachweisführung vielfach nicht möglich ist, regt der BDEW erneut an, das EEWärmeG in die EnEV zu integrieren.

Sollte der Gesetzgeber die Einbeziehung des Gebäudebestandes in die Regelungen des EEWärmeG beabsichtigen, so muss dies technologieoffen und unter gleichberechtigter Einbeziehung sämtlicher erneuerbarer Energieträger und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Unter dieser Voraussetzung kann aus Sicht des BDEW die Ausweitung des EEWärmeG auf den Gebäudebestand zur Effizienzsteigerung im Gebäudebereich beitragen. Das Ordnungsrecht für erneuerbare Energien im Wärmemarkt sollte in diesem Fall bundeseinheitlich gestaltet werden. Eine Vielzahl von unterschiedlichen Ländergesetzen verunsichert die Verbraucher und steht einem raschen technologischen Fortschritt entgegen.

## **3 Förderung der energetischen Quartierssanierung im Gesamtförderkontext**

### **Städtebauförderung**

Die Städtebauförderung des Bundes und der Länder und in diesem Rahmen vor allem das Stadtumbau-Programm haben sich bei der Bewältigung des demografischen Wandels auf kommunaler Ebene bewährt und sollten daher in vollem Umfang weitergeführt werden. In Gebieten mit stark rückläufigen Einwohnerzahlen sind Anpassungen der Infrastruktur insbesondere in den Bereichen Fernwärme, Wasser- und Abwasserwirtschaft nach wie vor dringend notwendig. Mit dem Förderprogramm können die in den Bundesländern anstehenden Umbaukosten gedämpft und damit Kommunen und Verbraucher entlastet werden.

In den betroffenen Städten und ländlichen Regionen ist zum Teil ein Bevölkerungsrückgang von bis zu 30 Prozent zu verzeichnen. Der Anpassungsbedarf ist in den letzten Jahren weiter



angestiegen. Maßgebliche Ursache ist, dass sich im Gegensatz zu den entsprechenden Prognosen der Bevölkerungsrückgang insbesondere in den ostdeutschen Bundesländern beschleunigt hat. In ihrem Koalitionsvertrag hat die Bundesregierung festgehalten, dass Staat und Politik auf die Folgen des demografischen Wandels vorbereitet sein müssen. Dazu gehört aus Sicht des BDEW auch, die Förderprogramme weiter zu führen. Eine gezielte Städtebauförderung darf aber nicht dazu führen, dass die übrigen erfolgreichen Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren, wie etwa das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, zurückgefahren werden.

### **Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Ausgestaltung des Wärmemarktes**

Der Wärmemarkt bietet eine breite Palette an möglichen Optionen bei der Energieträgerwahl und der Heizungstechnik sowie bei Gebäudemaßnahmen zur Wärmedämmung. Er erfordert einen differenzierten Blick auf die lokal unterschiedliche zentrale oder dezentrale Struktur der Energieversorgung und damit zunehmend quartiersbezogene Lösungsansätze. Er vereint überregionale und regionale Energieunternehmen, mittelständisch geprägte Gerätehersteller, kleinständisch geprägte Installationsunternehmen sowie überwiegend großindustriell geprägte Hersteller von Dämmmaterialien.

Angesichts dieser Fakten wird deutlich: Der von der Bundesregierung angestrebte nachhaltige Umbau des Wärmemarktes verbunden mit einer langfristigen, signifikanten Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung ist eine nationale Gemeinschaftsaufgabe. Sie kann nur dann sozialverträglich gemeistert werden, wenn sowohl die Förderinstrumente als auch der bestehende ordnungsrechtliche Rahmen technologieoffen und energieträgerneutral verzahnt werden und sich an der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen und deren fairer Lastenteilung orientieren. Dies kann langfristig nur dann sichergestellt werden, wenn ein Konzept zur Minimierung der CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten bei der Auswahl von Maßnahmen und Instrumenten in Ansatz gebracht wird.

### **Wirtschaftlichkeitsgebot und Förderung**

Durch eine intelligente Strategie unter Beachtung der unterschiedlichen Investitionszyklen können die Effizienz- sowie CO<sub>2</sub>-Minderungsziele miteinander verknüpft werden. Bei der energetischen Modernisierung der Anlagentechnik sollten breit verfügbare Technologien auf dem Stand der Technik, wie zum Beispiel Erdgas-Brennwerttechnik in Kombination mit Solarthermie oder Bio-Erdgas, Mikro- oder Mini-KWK, Wärmepumpen und Wärmerückgewinnungssysteme eingesetzt werden. Diese Technologien bieten neben KWK-Anlagen in Verbindung mit Nah- und Fernwärme langfristig sinnvolle Optionen zur CO<sub>2</sub>-Minderung und zur klimaschonenden sowie effizienten Wärmeversorgung.

Nah- und Fernwärmesysteme in Zusammenhang mit der Technologie der Kraft-Wärme-Kopplung müssen als Ganzes betrachtet werden. Dezentrale Nahwärme und zentrale Fernwärmeversorgung über KWK sind daher gleichermaßen zu befürworten und sollten im Systemvergleich zu getrennten Wärme- und Stromerzeugungstechnologien abgegrenzt werden. Um das Potential der Fernwärmeversorgungssysteme mit KWK zu nutzen bzw. zu steigern,



müssen die notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Unter anderem können durch eine Förderung von Wärmespeichern Anreize geschaffen werden, die Fernwärmeproduktion aus KWK variabel zu gestalten und so zu einer Flexibilisierung der Energieversorgung (u. a. zur Unterstützung der Integration der erneuerbaren Energien) beizutragen.

Zur Steigerung der **Energieeffizienz im Strom- und im Wärmemarkt** bedarf es einer Aufstockung und Verstärkung bestehender Förderprogramme insbesondere bei der **energetischen Gebäudesanierung** und dem **Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung**. Anderenfalls sind die bislang formulierten und richtigen Ziele (z.B. ein Anteil von 25 % KWK-Strom an der Gesamt-Stromerzeugung 2020) nicht erreichbar. Laut Untersuchungen der dena würde mit 2 Milliarden € Förderung lediglich eine Sanierungsrate von 0,9 % erreicht werden, zur Realisierung einer Sanierungsrate von 2 %, wie im Energiekonzept vorgesehen, wären Fördermittel von rund 5 Milliarden € notwendig, die zu einem wesentlichen Teil in das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm fließen sollten.

Die Umsetzung dieser Strategie auf Basis von Effizienz und erneuerbaren Energien über eine Verdopplung der Modernisierungsrate bei der Anlagentechnik und der Gebäudehülle führt zu einer Win-Win-Situation zwischen Staat und Bürgern durch:

- Entlastung der Bürger durch Senkung der Kosten für Heizung und Warmwasserbereitstellung um 30-50%,
- Wachstum und Beschäftigung durch 380.000 zusätzliche Arbeitsplätze und zusätzliche Investitionen mit einem Volumen von 30 Mrd. Euro bis 2020,
- Klimaschutz durch CO<sub>2</sub>-Minderung in Höhe von 50-70 Mio. t CO<sub>2</sub> in 2020,
- Ressourcenschutz durch Senkung des Energieverbrauchs um 10%.

Effizienz, Effektivität und Akzeptanz bei den Kunden lassen sich nur dann erreichen, wenn die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gegeben ist und der Markt die Freiheit hat, die Wege zum Ziel selbst zu wählen. Maßstab aller Anstrengungen sollte sein, dass auf Grundlage massentauglicher, technisch ausgereifter und verfügbarer Technologien mit geringstem Kapitaleinsatz und möglichst kurzer Amortisationsdauer eine möglichst schnelle und große Steigerung der Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Minderung erreicht und auf Zwangsmaßnahmen verzichtet wird. Diese verursachen Verunsicherung bei den Gebäudeeigentümern und führen nicht zu einer breiten Akzeptanz der politischen Ziele.

Effiziente Förderung: uneingeschränkter Zugang für alle Marktteilnehmer zu energieträgerneutralen und technologieoffenen Förderprogrammen wie Marktanzreizprogramm (MAP), CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm in Verbindung mit steuerlichen Abschreibungen von Investitionen zur Verbesserung der energetischen Qualität von Gebäuden sowie Förderung von Maßnahmen mit höchster Effizienz bei geringstem Kapitaleinsatz. Die Förderung von erneuerbaren Energien im Wärmemarkt sollte gleichberechtigt und degressiv ausgestaltet werden, bis die Wirtschaftlichkeit erreicht ist



## **4 Kommunalen Klimaschutz – weitere Instrumente**

### **Vorhandene Politikinstrumente**

Mit dem kürzlich veröffentlichten 2. Nationalen Energieeffizienz-Aktionsplan (NEEAP) weist die Bundesregierung gegenüber der EU-Kommission das Erreichen der Energieeinsparziele entsprechend der Richtlinie 2006/32/EG über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen (EDL-RL) nach. Die im 2. NEEAP berechneten Einsparungen sind um den Faktor 3,3 höher als der Energieeinsparrichtwert, der auch ohne Berücksichtigung der Einsparungen aus der Early-Action-Periode erreicht würde. Das Zwischenziel wird ebenfalls deutlich übererfüllt.

Die Einsparungen sind auch nicht allein auf politische Instrumente und Programme zurückzuführen, sondern auch auf den vorrangig marktinduzierten technischen Fortschritt. Damit wird auch deutlich, dass Markt und technischer Fortschritt neben politischen Instrumenten eine große Bedeutung für die Steigerung der Energieeffizienz haben. Ebenso macht der 2. NEEAP eindrucksvoll deutlich, dass die vorhandenen Politikinstrumente bereits eine große Wirkung bei der Steigerung der Gesamteffizienz in Deutschland entfalten. Vor der Einführung weiterer, ggf. überlagernder Maßnahmen und Instrumente ist daher sorgfältig zu prüfen, ob nicht die Evaluierung und gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Förderinstrumente und des ordnungsrechtlichen Rahmens schneller und mit weniger Aufwand zu besseren Ergebnissen führen würde.

### **Energieberatung**

Insbesondere die Eigentümer der selbstgenutzten Immobilien verfügen nicht über das Fachwissen, um technisch und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen durchzuführen. Daher sind sie durch neutrale und kompetente Informations- und Beratungsangebote zur Steigerung der Energieeffizienz ihrer Gebäude zu unterstützen, um eine Modernisierung auf qualitativ hohem Niveau sicherzustellen. Dazu müssen qualifizierte Netzwerke auf- bzw. ausgebaut und deren Kapazität erhöht werden. Um den steigenden Bedarf an qualifizierter Beratung für komplexe Sanierungsvorhaben zu decken, müssen weiterhin qualifizierte Mitarbeiter der Energiewirtschaft zugelassen sein. Eine sachkundige, umfassende und unabhängige Beratung muss hersteller- und energieträgerneutral sowie technologieübergreifend auf Basis geltender Vorschriften erfolgen. Dies kann durch diesen Personenkreis gewährleistet werden. Aus- und Weiterbildung sind hierbei weitere Elemente.

### **Kommunale Energie- und Klimakonzepte**

Kommunale und bundeslandbezogene Energie- und Klimakonzepte können eine wichtige Hilfe zu Erreichung der nationalen Ziele sein und die Akzeptanz durch Teilhabe vor Ort erhöhen. Der Ausbau der erneuerbaren Energien in der Stromerzeugung könnte durch solche Konzepte gerade im dezentralen Bereich besser regional und lokal prognostiziert werden. Unter dem Aspekt der jetzt vorzulegenden Netzentwicklungspläne mit Blick auf den Ausbaubedarf der Strom- und Gasleitungen durch mehr erneuerbare Einspeisung bestünde so die Möglichkeit, diesen Ausbau bedarfsgerecht zu steuern. Das würde Effizienz und Tempo er-

höhen und volkswirtschaftlichen Kosten verringern.

Wichtige Voraussetzung ist allerdings auch die Beachtung der Konsistenz mit dem bestehenden langfristigen politischen und konzeptionellen Rahmen auf Bundesebene, wie z.B. Klimaschutzgesetzgebung oder Energiekonzept der Bundesregierung. Nicht nur rechtlich hochproblematisch wären z.B. länderspezifische zusätzliche gesetzliche Emissionsgrenzen oder globale Klimaziele als bindende Elemente gesetzlicher Planverfahren. So würde die Planungs- und Investitionssicherheit für Industrieunternehmen und Kraftwerksbetreiber nachhaltig beeinträchtigt.

**Ansprechpartner:**

Dr. Jan Witt  
Telefon: +49 30 300199-1370  
jan.witt@bdew.de

Paul-Georg Garmer  
Telefon +49 30 300199-1060  
paul-georg.garmer@bdew.de



Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
**AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP**  
**Nr. 17(15)269-D**  
**BERATUNGSUNTERLAGE**  
**Bitte aufbewahren!**

SRL / VEREINIGUNG FÜR  
STADT-, REGIONAL- UND  
LANDESPLANUNG  
YORCKSTR. 82  
10965 BERLIN  
FON +49 (0)30 27 87 468-0  
FAX +49 (0)30 27 87 468-13  
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN  
15141 NZ  
STEUERNR. 1127/620/54736  
BERLINER SPARKASSE  
KTO 133 00 202  
BLZ 100 500 00  
IBAN DE92 10050000013300202  
BIC BELA2333

**SRL**

## **ANTRÄGE ZUM KLIMASCHUTZ IN DER STADT UND ZUR KLIMAGERECHTEN STADTPOLITIK**

### **STELLUNGNAHME DER SRL – 25.09.2011**

#### **Vorbemerkung**

Die SRL – Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung begrüßt es als Vertretung der planenden Berufe in Deutschland sehr, dass sich der Deutsche Bundestag intensiv mit der Umsetzung einer klimagerechten Stadtpolitik befasst.

Die vorliegenden Anträge der Fraktionen von Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der SPD nehmen sich der Problematik des Klimaschutzes in der Stadt in geeigneter Weise an und werden grundsätzlich von der SRL unterstützt.

Da sich unsere Aufgabe als Verband der planenden Berufe insbesondere auf die Raumwirksamkeit von Gesetzesvorhaben und Förderungsvorgaben bezieht, beschränken wir uns bei Anmerkungen zu den Anträgen weitgehend auf die über den Einzelgebäudebereich hinausgehenden Forderungen und Empfehlungen.

Da wir den in den Anträgen „Klimaschutz in der Stadt“ und „Klimagerechte Stadtpolitik“ Beschlussempfehlungen weitgehend folgen, möchten wir uns im Folgenden auf einige allgemeine Anmerkungen und einige konkrete Vorschläge beschränken.

#### **Allgemeine Anmerkungen**

##### **1. Klimaschutz und Nachhaltigkeit dürfen nicht voneinander getrennt betrachtet werden und gegeneinander stehen!**

Mit der Aufnahme der Nachhaltigkeitsgrundsätze in das deutsche Planungsrecht wurde ein entscheidender Schritt vollzogen, der eine neue Betrachtung der Bodennutzung und der Einschränkung von Bodennutzungsrechten ermöglichte. Neue Leitbilder wie flächensparende Bodennutzung, Stadt der kurzen Wege oder Förderung der Nahmobilität haben Eingang in das BauGB gefunden. Der im BauGB verankerte allgemeine Klimaschutz hat es bislang aber aufgrund fehlender Klarstellungen nicht geschafft, eine eigenständige Wirksamkeit zu entfalten. Genauso wenig konnte bislang die Baunutzungsverordnung von ihrer Leitbildorientierung der autogerechten und funktionsgetrennten Stadt in eine Leitbildorientierung der Nachhaltigkeit überführt werden.

Es ist deshalb aus unserer Sicht dringend erforderlich, BauGB und BauNVO stimmig mit dem Leitbild der Nachhaltigkeit und der klimagerechten Stadtentwicklung zu verknüpfen und die Gesetzes- bzw. Verordnungstexte entsprechend anzupassen. Die derzeit verfolgte Politik eines ausschließlich auf den Klimaschutz ausgerichteten Handelns verkennt, dass Klimaschutz Teil einer Gesamtnachhaltigkeitsstrategie sein muss. Eine integrierte Stadtentwicklungspolitik muss sämtliche Nachhaltigkeitskriterien beinhalten und miteinander in Beziehung setzen. Eine einseitige Ausrichtung auf Klimaschutzziele zuungunsten anderer Nachhaltigkeitsziele

SRL / VEREINIGUNG FÜR	VEREINSREGISTER BERLIN
STADT-, REGIONAL- UND	15141 NZ
LANDESPLANUNG	STEUERNR. 1127/620/54736
YORCKSTR. 82	BERLINER SPARKASSE
10965 BERLIN	KTO 133 00 202
FON +49.(0)30.27 87 468-0	BLZ 100 500 00
FAX +49.(0)30.27 87 468-13	IBAN DE92 100500000013300202
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE	BIC BELA2333



ist nicht zukunftsfähig. Es gilt daher die Klimaschutzziele in eine allgemeine Nachhaltigkeitsstrategie einzubinden und zum Teil der integrierten Stadtentwicklungspolitik zu machen.

## **2. Die Kommunen als Träger der Planungshoheit müssen finanziell in die Lage versetzt werden, eine aktive Klimaschutzpolitik betreiben zu können!**

Die Städte und Gemeinden sind durch Pflichtaufgaben einerseits und ungesicherte Einnahmen andererseits nicht oder nicht ausreichend in der Lage eine vorausschauende Klimafolgenabschätzung vorzunehmen und entsprechende gesetzliche Vorschriften zu erlassen und durchzusetzen. Neben einer grundsätzlichen Neuregelung der Gemeindefinanzierung ist die Städtebauförderung dringend dem kommunalen Bedarf anzupassen. Die aktuellen Kürzungen im Bereich der Städtebauförderung sind kontraproduktiv, wirtschaftlich unsinnig, da mit der öffentlichen Förderung erhebliches privates Kapital mobilisiert wird, und sozial unverträglich. Eine nachhaltige Politik muss nicht nur ökologisch und klimagerecht sein, sondern auch wirtschaftlich und sozial verträglich.

## **3. Politik, auch eine klimagerechte Stadtentwicklungspolitik, muss an den Bürgern orientiert sein!**

Es reicht nicht, gute Absichten mittels Politik umzusetzen, sondern Politik muss den Adressaten erreichen. Nur wenn Klimaschutzziele für Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbar kommuniziert werden, ist ein gemeinsamer Aufbruch der Stadtgesellschaft möglich. Hierzu müssen einerseits Mittel für Kommunikationsprozesse zur Verfügung gestellt werden und andererseits müssen die Lasten einer klimagerechten Stadtentwicklung sozial verträglich verteilt werden. Eine einseitige Belastung von Mietern und Nutzern mit den Kosten energetischer Sanierungen entspricht nicht den Nachhaltigkeitsgrundsätzen, geschweige denn einer sozialorientierten Politik.

### **Konkrete Anmerkungen**

#### **1. Grundsätzliche Änderungen im Planungsrecht**

Im BauGB ist der Klimaschutz als eigenständiges Leitbild zu verankern. Im §1(5) Satz 2 BauGB ist das Leitbild „Klimagerechte Stadtentwicklung“ aufzunehmen und in §1(6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB ist klarzustellen, dass der allgemeine Klimaschutz sowohl den globalen als auch den lokalen Klimaschutz umfasst. In §1(6) Nr. 11 sollte eingefügt werden, dass Klimaschutzkonzepte zu erarbeiten sind.

Im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) sind Klimaschutzkonzepte zu erarbeiten und Folgerungen für die zukünftigen Bebauungspläne aufzustellen. Dies beinhaltet so-

2



SRL / VEREINIGUNG FÜR	VEREINSREGISTER BERLIN
STADT-, REGIONAL- UND	15141 NZ
LANDESPLANUNG	STEUERNR. 1127/620/54736
YORCKSTR. 82	BERLINER SPARKASSE
10965 BERLIN	KTO 133 00 202
FON +49.(0)30.27 87 468-0	BLZ 100 500 00
FAX +49.(0)30.27 87 468-13	IBAN DE92 10050000013300202
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE	BIC BELADEV3333



wohl Freihaltungsflächen für den Klimaschutz, Vorrangflächen für erneuerbare Energien, verdichtete Flächen zur Einhaltung von Flächensparpotenzialen als auch gesamtstädtische Mobilitätskonzepte. Eine einseitige Ausrichtung von Klimaschutzmaßnahmen auf den Wohnungsbestand und –neubau ist damit zu verhindern. Gerade im Mobilitätssegment sind erhebliche Möglichkeiten für den Klimaschutz vorhanden und bislang sind die dortigen Potenziale noch nicht einmal ausgelotet.

## 2. Verbindliche Bauleitplanung

Die konkrete Umsetzung lokaler Klimaschutzmaßnahmen erfolgt insbesondere durch die verbindliche Bauleitplanung. Im Gesetzentwurf fehlen in § 9 BauGB aber wesentliche Ermächtigungen für die Kommunen, um eine Energiewende herbeiführen zu können. Insbesondere in § 9 (1) Nr. 23ff BauGB ist der Katalog entsprechend zu erweitern.

## 3. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136, 171 a ff. BauGB)

Angesichts der erforderlichen energetischen Sanierung des Gebäudebestands sind insbesondere im Besonderen Städtebaurecht Neuregelungen vorzunehmen. Diese setzen aber – anstelle der aktuellen Kürzungsdebatte der Städtebauförderung – eine entsprechende Mittelbereitstellung der Bundesregierung voraus. Ansonsten ist eine sozial ausgewogene Sanierung nicht möglich. Zu prüfen sind auch Maßnahmen in der Steuergesetzgebung, um die Erhaltung des Bestands auf ein heute mögliches oder sinnvolles energetisches Niveau als Instandsetzung steuerlich zu behandeln. Die Umlage der Kosten sämtlicher möglicher energetischer Sanierungsmaßnahmen als Modernisierung wäre eine einseitige Kostenverlagerung auf die Mieter und widerspräche einer nachhaltigen Politik aufgrund sozialer Schieflage. Mietsteigerungen durch energetische Maßnahmen dürfen nicht oder nur unwesentlich die bisherigen Warmmieten übersteigen. Gerade Bestände mit schlechter Energiebilanz werden von wenig zahlungskräftigen Mietern bewohnt. Eine Vertreibung der Bevölkerung aus den Beständen aufgrund energetischer Maßnahmen muss verhindert werden, wenn Klimaschutzziele in der Bevölkerung positiv verankert werden sollen und nicht in Widerspruch zu Nachhaltigkeitsgrundsätzen geraten sollen.

## 4. Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Bodennutzung (§ 250 BauGB)

Die SRL plädiert dafür, ähnlich wie beim § 248 eine Sonderregelung einzuführen, um insbesondere in großstädtischen oder innerstädtischen Gebieten, die i.d.R. durch eine hervorragende Infrastrukturanbindung für eine Bebauung besonders geeignet sind, die Obergrenzen nach § 17 BauNVO überschreiten zu können. Dies würde das Ziel einer klimagerechten Stadtentwicklung unterstützen und eine kurzfristige Änderung der BauNVO entbehrlich machen.

SRL / VEREINIGUNG FÜR	VEREINSREGISTER BERLIN
STADT-, REGIONAL- UND	15141 NZ
LANDESPLANUNG	STEUERNR. 1127/620/54736
YORCKSTR. 82	BERLINER SPARKASSE
10965 BERLIN	KTO 133 00 202
FON +49.(0)30.27 87 468-0	BLZ 100 500 00
FAX +49.(0)30.27 87 468-13	IBAN DE92 10050000013300202
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE	BIC BELA3333XXX



„Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 (1) BauNVO können zur Unterstützung der klimagerechten Stadt überschritten werden, wenn die Überschreitung städtebaulich begründbar ist und durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.“

Hiermit soll aber keineswegs das Ziel aus den Augen verloren werden, die BauNVO grundsätzlich zu überarbeiten und einem den heutigen Bedarfen entsprechenden Leitbild anzupassen. Möglicherweise wäre auch eine Überführung der wichtigsten Inhalte der BauNVO in das BauGB zu erwägen.

## 5. Baukultur

Städte sind nicht nur die wichtigsten Wohn- und Arbeitsstätten geworden, sie sind auch ein gewachsenes Erbe vorangegangener Generationen. Baukultur und damit auch Planungskultur sind Werte, die es zu erhalten, auszubauen und an folgende Generationen weiterzureichen sind. Klimaschutzmaßnahmen und energetische Ertüchtigungen müssen dieses wertvolle Erbe achten und damit schonend umgehen. Fassadenvielfalt und Gebäudevielfalt sind Teil des kulturellen Stadtlebens und dürfen nicht unter dem Glattstrich des Buttermessers durch Wärmedämmmaßnahmen verschwinden. Erhaltungsmaßnahmen dürfen sich nicht nur auf denkmalgeschützte Bauten beschränken. Der Erhalt von Alltagskultur in der baulichen Ausprägung der Stadt ist zu fördern.

## 6. Kommunikation

Der Wille in der Bevölkerung etwas für den Klimaschutz zu tun ist derzeit hoch. Die Mitwirkungsbereitschaft ist entsprechend. Wie schnell allerdings eine Gegenbewegung sich artikulieren kann ist hinlänglich bekannt. Insofern ist unbedingt darauf zu achten, dass Maßnahmen für den Klimaschutz entsprechend kommuniziert werden. Hierfür sind die Kommunen entsprechend finanziell auszustatten. Die Agenda-21-Prozesse haben gezeigt, dass Bürgermitwirkung selbst in Großstädten möglich ist und Erfolge zeitigt. Kosten, die für die Kommunikation aufgewendet werden, ersparen hinterher ein Vielfaches an Mitteln zur Befriedung. Besonderes Augenmerk ist auf Maßnahmen zu richten, die sozial abzufedern sind, um die Belastungen von Nutzern und Mietern zu beschränken. Durch Förderung nichtinvestiver Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung könnten hier erhebliche Kommunikationsmaßnahmen aufgebaut werden. Dies hat auch der Einsatz der Mittel im Programmteil „Soziale Stadt“ gezeigt.

Berlin, 25. September 2011

Rainer Bohne, Geschäftsführer SRL – Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung



BERATUNGSUNTERLAGE **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**  
Bitte aufbewahren! **AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP**  
**Nr. 17(15)269-E**

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin  
Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung  
Herrn Vorsitzenden  
Dr. Anton Hofreiter, MdB  
Konrad-Adenauer-Str. 1  
10117 Berlin

<mailto:verkehrs-ausschuss@bundestag.de>

27.09.2011/pu

Bearbeitet von  
Axel Welge

Telefon +49 221 3771-281  
Telefax +49 221 3771-178

E-Mail:  
[axel.welge@staedtetag.de](mailto:axel.welge@staedtetag.de)

Aktenzeichen  
70.06.00 D

### **Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung am 28.11.2011**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

beiliegend übersenden wir Ihnen die Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände zur Vorbereitung der o.a. Anhörung. Angesichts der sehr kurzfristig erfolgten Einladung ist es leider nicht möglich, dass ein Vertreter der kommunalen Spitzenverbände an der Anhörung teilnimmt. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Axel Welge

Anlagen

## Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin  
«adresse»

27.09.2011/pu

Bearbeitet von  
Axel Welge  
Gesine Kort-Weiher

Telefon +49 221 3771-281  
Telefax +49 221 3771-178

E-Mail:  
axel.welge@staedtetag.de  
gesine.korth-weier@staedtetag.de

Aktenzeichen  
70.06.00 D

### Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 28.09.2011 in Berlin zu den Anträgen

- **der Fraktion der SPD**  
**Klimagerechte Stadtpolitik – Potentiale nutzen, soziale Gerechtigkeit garantieren, wirtschaftliche Entwicklung unterstützen (Drs. 17/7023)**
- **der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN**  
**Klimaschutz in der Stadt (Drs. 17/5368) sowie**  
**Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich (Drs. 17/5778)**

#### I. Vormerkungen

Die vorgelegten Anträge der Fraktion der SPD sowie der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN zum Klimaschutz in der Stadt enthalten viele wichtige kommunalpolitische Positionen zum Klimaschutz, wie sie auch in dem in der **Anlage 1** beigefügten Positionspapier des Deutschen Städtetages zum Klimaschutz in den Städten zum Ausdruck kommen.

Angesichts des bereits eingetretenen und der zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels steht Deutschland vor einer gewaltigen Herausforderung. Die Klimapolitik stellt deshalb einen wichtigen Schwerpunkt in der politischen Arbeit der nächsten Jahre dar. Hierbei gilt es, die Auswirkungen und Risiken zu analysieren, konsequent gegenzusteuern sowie gezielte Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu entwickeln. Insbesondere ist eine strikte Kontrolle der bereits beschlossenen europäischen und nationalen Emissionsreduktionsziele bis zum Jahr 2020, eine Stärkung des Emissionshandelssystems im europäischen und nationalen Kontext, eine weitere Eindämmung der Emissionen aus dem Verkehr sowie eine weitere Reduktion der Treibhausgasemissionen in anderen Bereichen (zum Beispiel Energieverbrauchssenkungen für Wohn- und Geschäftsgebäude, massiver Ausbau der regenerativen Energien sowie der Kraft-Wärme-Kopplung) erforderlich.



- 2 -

Die Städte haben auf lokaler und regional vernetzter Ebene viele dezentrale Instrumente zur CO<sub>2</sub>-Senkung erarbeitet. Sie müssen hierbei dringend durch verbesserte gesetzliche und finanzielle Rahmenbedingungen unterstützt werden. Eine solche Politik setzt auch voraus, dass die sozialen und wirtschaftlichen Aspekte sowie die Chancen einer verbesserten Klimaschutzpolitik betont werden. Langfristiges Ziel muss die Ablösung der heute noch dominierenden Kohlenstoffwirtschaft durch eine nachhaltige, auf regenerative Stoffe ausgerichtete Kreislaufwirtschaft sein. Wie die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, schaffen massive Investitionen in umweltfreundliche Technologien und Energien zusätzliche und nachhaltige Arbeitsplätze in Deutschland. Ein Sonderprogramm des Bundes „Klimaschutz in den Städten“ würde den erforderlichen Politikwechsel besonders verdeutlichen und befördern.

Der Bund sollte sich als Motor einer nationalen Klimapolitik verstehen, wirksame Anreizsysteme in diesem Politikbereich erarbeiten sowie die Forschungsaktivitäten erhöhen. Neben dem Hochwasserschutz, der Wasserver- und Abwasserentsorgung betrifft dies vor allem eine effiziente und CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung. Die Anstrengungen zur Energieeinsparung müssen beibehalten und insbesondere im Verkehrsbereich verstärkt werden. Die in der letzten Legislaturperiode beschlossene Anpassungsstrategie der Bundesregierung kann nur durch eine enge Kooperation von Bund, Ländern und Kommunen umgesetzt werden. Angesichts der angespannten Haushaltssituation müssen Wege gefunden werden, um auch finanzschwachen Städten Investitionen in Anpassungsstrategien zu ermöglichen.

Bundesregierung und Bundestag werden aufgefordert, sich stärker als bisher den erforderlichen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, etwa durch zusätzliche Anpassung beim Betrieb und beim Ausbau der Infrastruktur und Bereitstellung von wohnortnahe Grün und Wald, zu widmen, die Kommunen bei ihren entsprechenden Maßnahmen zu unterstützen und die entsprechende wissenschaftliche Begleitforschung zu intensivieren.

## II. Dezentrale Energieversorgung

Die Energieversorgung der Zukunft muss deutlich weniger auf zentralen Strukturen (insbesondere nicht der der Großkonzerne) beruhen, sondern vielmehr auf einer **dezentralen Energieerzeugung** und -versorgung unter verstärkter Nutzung der Potenziale erneuerbarer Energien aufbauen. Die Stadtwerke investieren zurzeit über acht Milliarden Euro in eine umweltfreundliche und dezentrale Energieversorgung für rund fünftausend Megawatt Stromerzeugung. Dies entspricht der Leistung von fünf mittleren Kernkraftwerken. Ein besonderer Schwerpunkt sind hierbei erneuerbare Energien sowie effiziente Gas-KWK-Anlagen, die gleichzeitig Wärme und Strom produzieren und so das Klima schonen. Diese sollten verstärkt gefördert werden.

Dazu bedarf es vor allem einer Änderung des Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetzes (KWK-G). Die Zusage der Bundesregierung, die KWK-Förderung nach 2016 fortzusetzen, geht in die richtige Richtung. Allerdings bedarf es einer Verstärkung durch eine gesetzliche Regelung. Anders kann das Ziel des Bundes nicht erreicht werden, den KWK-Anteil an der Stromerzeugung deutlich zu erhöhen (s. Pressemitteilung vom 27.09.2011 in der **Anlage 2**).

Die diskutierte Förderung von Kraftwerken, die mit fossilen Energieträgern arbeiten, kann nur ergänzend und übergangsweise dazu beitragen, in den Kommunen den angestrebten Ausbau erneuerbarer Energien zu flankieren und abzusichern.

Die Kommunen und ihre Unternehmen tragen bereits jetzt nicht nur als Planungsträger und Verantwortliche für die Ansiedlung von Windenergie-, Biomasse- sowie Photovoltaikanlagen,



- 3 -

sondern auch als dezentrale Energieerzeuger und -versorger und damit als mittelständische Wettbewerber entscheidend dazu bei, dass der derzeitige Anteil der erneuerbaren Energien am Strom auf ca. siebzehn Prozent angestiegen (Kernenergie: 22,6 %) und nach wie vor bezahlbar ist und bleibt.

Zur Förderung der **dezentralen Energieversorgung** ist der beschleunigte Ausbau von Netzen erforderlich. Um dieses zu erreichen, sind Genehmigungsverfahren zu straffen sowie Planungsverfahren zu verkürzen. Die Länder sind weiterhin für die Planfeststellung konkreter Ausbauprojekte zuständig. Insofern sind sie dazu angehalten, die Kommunen als Träger öffentlicher Belange angemessen einzubinden.

**Zukunftskonzepte** zur Nutzung der erneuerbaren Energien (Wind, Biomasse, Photovoltaik, Wasser oder Geothermie), aber auch die aus Wasser- und Abwasseranlagen gewonnene Energie als Energie, **sind ohne die Kommunen nicht denkbar**. Die Kommunen sind hier die entscheidenden Akteure und Gestalter. Schon heute führt dies dazu, dass immer mehr Gemeinden (Freiamt in Baden-Württemberg oder Wesendorf in Niedersachsen) zu einhundert Prozent aus erneuerbaren Energien versorgt und somit unabhängig von externen Stromlieferanten sind.

Neben der Windenergie (Insbesondere: Offshore) und der Photovoltaik besteht insbesondere in der Bioenergie und deren Nutzung im ländlichen Raum ein hohes Potenzial. Bei allen nicht wegzudiskutierenden Problemen und Widerständen gegen den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien (Verschandelung der Landschaft, Gefahr einer Monokultur Mais etc.) wächst die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien kontinuierlich: So wurden allein 38 Prozent des Biomassestroms 2010 schon aus Biogas gewonnen und damit neunzehn Prozent mehr als 2009. Immer mehr Landwirte in Deutschland werden damit zu Stromproduzenten und tragen zum Ausbau der erneuerbaren Energien bei.

Neben eines „**Repowering**“ im Bereich der Windenergieanlagen, bei der die Städte und Gemeinden als Planungsträger die maßgeblichen Akteure sind, sind hier insgesamt dezentrale und bürgerorientierte Konsensmodelle / (Genossenschaftsmodelle) einer zentralen und „von außen kommenden“ Energieversorgung, bei der ein außenstehender Investor nahezu der alleinige Gewinner ist vorzuziehen. Nur so kann eine breite Akzeptanz für die zum Teil erhebliche Ausweitung der erneuerbaren Energien geschaffen werden. Daher müssen dezentrale Modelle auch verstärkt **öffentlich und damit auch durch Bund und Länder gefördert werden**. Hierzu gehört auch die Förderung der nachhaltigen Nutzung dieser erneuerbaren Energiequellen und eine hiermit verbundene verstärkte Forschung (Speicherkapazitäten etc.).

Gerade die Maßnahmen der **Energieeinsparung** und der **Energieeffizienz** erfordern neben den genannten Maßnahmen insbesondere auch eine **intelligente Energienutzung**. Denkende Stromsysteme und -zähler, also „**Smart Grids**“ oder „**Smart Meter**“ können hier ebenso zur massiven Energieeinsparung beitragen wie ein Erfolg der **Elektromobilität**, der Ausbau der insoweit erforderlichen Speicherkapazitäten sowie eine verstärkte Nutzung einer **energieeffizienten Beleuchtungstechnik** (LED etc.). So werden in Deutschland alleine für die Beleuchtung von Straßen und öffentlichen Plätzen pro Jahr bis zu vier Milliarden Kilowattstunden Strom verbraucht. Dies führt dazu, dass sich allein im Bereich der öffentlichen Beleuchtung und hier der Straßenbeleuchtung ein Einsparpotential von bis zu 1,7 Milliarden Kilowattstunden oder 260 Millionen Euro an Energiekosten pro Jahr ergibt. Eine optimierte Straßenbeleuchtung kann zudem gestalterische Akzente setzen und den Bürgern ein Gefühl der Sicherheit vermitteln. Insofern bleiben auch Bund und Länder aufgefordert, die „Daueraufgabe“ eines Aus- und Umbaus der öffentlichen Beleuchtung weiter auf hohem Niveau zu fördern.



- 4 -

Insbesondere durch eine intelligente Energienutzung muss die Kommunikation zwischen den Versorgungsunternehmen und den Bürgern (Privathaushalten) auf eine innovative und energieeffiziente Basis gestellt werden. Im Übrigen ist eine Umsetzung der Ziele der nationalen Strategie zur Förderung von Elektromobilität ohne die Mitwirkung der Städte und Gemeinden nicht möglich. So müssen u.a. neue Ladeinfrastrukturen für Batterien aufgebaut werden. Auch hierzu ist es erforderlich, dass Bund und Länder die Kommunen mit der Bereitstellung notwendiger finanzieller Mittel unterstützt.

Die durch die Änderung der Vergabeverordnung für Vergaben oberhalb der EU-Schwellenwerte erfolgte Einführung hoher bzw. höchsten **Effizienzkriterien für eine öffentliche Beschaffung** als rechtlich verbindliches Kriterium ist wegen ihres zwingenden Charakters kritisch zu sehen. Insoweit muss unbedingt darauf geachtet werden, dass im Rahmen von Vergabeverfahren durch Zertifizierungen der Produkte die **Vollzugsfähigkeit** durch die öffentlichen Beschaffer (Kommunen) gewährleistet bleibt. Die Länder werden daher aufgefordert, für die ca. 95% aller kommunalen Auftragsvergaben, die unterhalb der EU-Schwellenwerte stattfinden, auf die verbindliche Vorgabe des Kriteriums höchste Energieeffizienz gegenüber den Kommunen bei deren Beschaffungen zu verzichten. Stattdessen sollte zunächst durch praktische Vollzugsbeispiele entsprechende Vergaben erprobt werden.

### III. Energetische Gebäudesanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist der wichtigste Ansatzpunkt, um den Verbrauch an fossilen Energieträgern nachhaltig zu mindern und die Abhängigkeit von Energieimporten zu reduzieren. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die bestehenden Förderangebote an die ehrgeizige Zielsetzung angepasst werden. Denn die unternehmerische Wohnungswirtschaft hat bereits in vergangenen Jahren in erheblichem Umfang in die energetische Ertüchtigung ihrer Bestände investiert. Dementsprechend wurden die Sanierungsmaßnahmen, die sich mit einem verhältnismäßig geringen Aufwand und zu vertretbaren Kosten umsetzen lassen, auch schon realisiert. Bei den nun anstehenden Sanierungsmaßnahmen an den restlichen Wohnungsbeständen bzw. der Umsetzung zusätzlicher Maßnahmen an teilsanierten Objekten werden wirtschaftlicher Aufwand und erzielter Nutzen in einem deutlich ungünstigeren Verhältnis stehen, wobei hinzukommt, dass auch die Vorgaben der EnEV in den letzten Jahren weiter verschärft wurden. Überdies befindet sich der überwiegende Teil der Wohngebäude in Händen von privaten Klein- und Einzeleigentümern, die für Investitionen in ihren Wohnungsbestand nicht ohne weiteres zu gewinnen sind und deren wirtschaftliche Ausgangslage zum Teil deutlich schwieriger ist als die der großen Wohnungsunternehmen.

Bei dieser Ausgangslage ist eine ausreichende finanzielle Förderung zwingend erforderlich, um die nötigen Investitionsanreize zu setzen und bestehende Wirtschaftlichkeitslücken zu schließen. Denn nicht in allen Wohnungsmarktregionen lässt der Markt die Umlage der Kosten für die energetische Sanierung auf die Mieter zu. Ohne eine finanzielle Förderung würden die nötigen energetischen Verbesserungen an den Wohnungsbeständen in entspannten Wohnungsmärkten ausbleiben, da sie für die Investoren unwirtschaftlich sind. In angespannten Märkten mit ohnehin schon hohem Mietniveau wäre zwar eine Umlage der Kosten auf die Mieter prinzipiell möglich, würde aber in vielen Fällen zu einer finanziellen Überforderung der Mieter führen, die auf diesen Märkten ohnehin schon eine sehr hohe Wohnkostenbelastung verkraften müssen. Denn die Steigerung der Nettokaltmieten wird in aller Regel nicht sofort im vollen Umfang durch entsprechende Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert: So werden in einer neuen Studie von InWIS zum Thema „Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“ für die energetische Sanierung einer Wohnsiedlung der 1950-er Jahre – je nach



- 5 -

energetischem Standard – modernisierungsbedingte monatliche Mieterhöhungen von 2 € - knapp 3 € pro qm errechnet. Dem stehen aber – je nach Berechnungsweise und erreichtem energetischem Standard - lediglich Energiekosteneinsparungen in einer Größenordnung von 13,1 % bis maximal 48,2 % der Mietsteigerungen gegenüber. Andere Studien kommen zu ähnlichen Ergebnissen. Da davon ausgegangen werden kann, dass gerade die älteren, noch nicht sanierten Wohnungsbestände in aller Regel von einkommensschwächeren Haushalten bewohnt werden, ist eine finanzielle Förderung schon deshalb unerlässlich, um die Mietpreissteigerungen auf einem für sie verkraftbaren Niveau zu halten.

Dies bedeutet:

- Die Mittel für das "KfW- CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm" (Fördervolumen 2009: 2,2 Mrd. Euro, 2010: 1,35 Mrd. Euro, 2011: nur noch ca. 950 Mio. Euro) müssen massiv erhöht werden, da sich die Sanierungsziele ansonsten nicht erreichen lassen. Ebenso wie andere Verbände und Institutionen halten wir ein Fördervolumen von jährlich ca. 5 Mrd. Euro für erforderlich. Wesentlich unter dem Aspekt der Planungs- und Investitionssicherheit für die Wohnungsmarktakeure ist nach unserer Einschätzung, dass die kontinuierliche Bereitstellung der nötigen Fördermittel sowie die Programmkonditionen über einen längeren Zeitraum gewährleistet sind.
- Die notwendige Förderung sollte durch Zuschüsse oder Darlehen im Rahmen der KfW-Programme erfolgen und nicht – wie von der Bundesregierung vorgesehen – über steuerliche Erleichterungen zu Lasten der Länder- und Kommunalhaushalte geschehen. Steuerliche Abschreibungsregelungen haben zudem den Nachteil, dass sie nicht zielgenau, sondern nach dem "Gießkannenprinzip" wirken. Denn eine nachhaltige Wohnungspolitik erfordert die zielgerichtete energetische Ertüchtigung genau jener Bestände, die auch unter dem Aspekt von Schrumpfung und den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft dauerhaft marktfähig sind. Nur so lässt sich ein zielgerichteter und effektiver Einsatz der immer knapper werdenden Fördermittel gewährleisten und eine Fehlförderung vermeiden. Auch die zunehmende Ausdifferenzierung der örtlichen Wohnungsmärkte erfordert passgenaue Förderangebote: Die Städte und Gemeinden benötigen für die regional sehr unterschiedlichen Problemlagen (Wachstums- bzw. Schrumpfungsprozesse, unterschiedliche Struktur der Wohnungsbestände, unterschiedliche Einkommens- und Haushaltsstrukturen der Wohnbevölkerung) Förderinstrumente, die sie jeweils regional- und quartiersbezogen zielgerichtet einsetzen können.

#### **IV. Förderlandschaft koordinieren und Programme verstetigen**

Ein Hauptthemnis für eine breite Umsetzung klimagerechter und energieeffizienter Stadtentwicklungsstrategien ist das Fehlen ausreichender kommunaler Finanzmittel und entsprechender finanzieller Anreize. Grundlegende Voraussetzung für Fortschritte in diesem Bereich ist daher die sachgerechte Verankerung des Klimaschutzes in Förderprogrammen und die Bereitstellung auskömmlicher Fördermittel für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen. Da es sich hierbei um Langfristaufgaben handelt, sind kurzfristig angelegte Konjunkturprogramme auf Dauer nicht sachgerecht; vielmehr müssen die Förderangebote verstetigt werden. Auch ist es erforderlich, seitens des Bundes und der Länder die Förderprogramme übersichtlich zu gestalten, sie aufeinander abzustimmen und frühzeitig über abrufbare Förderkontingente zu informieren.

Das sehr erfolgreiche **Förderprogramm für Kommunen, soziale und kulturelle Einrichtungen im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative** zur Erstellung von



- 6 -

Klimaschutzkonzepten und zur personellen Unterstützung der Umsetzung durch einen „Klimaschutzmanager“ sollte dauerhaft mit einer gesicherten Finanzierung ausgestattet werden.

**Der Investitionspakt von Bund, Ländern und Gemeinden zur energetischen Erneuerung von Schulen, Kindergärten, Sportstätten und sonstiger sozialer Infrastruktur** in den Kommunen leistete bislang einen wertvollen, wenngleich zeitlich begrenzten Beitrag. Zur Aktivierung der enormen CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale im Bereich öffentlicher und privater Bauten sowie zur Bewältigung der großen Aufgaben sozialer und ökologisch-energetischer Stadterneuerung werden jedoch dauerhaft angelegte Förderprogramme in erheblich höherem Umfang als bislang benötigt.

Insbesondere die **Städtebauförderung** sollte auf die Umsetzung von Zielen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel ausgerichtet werden. In diesem Zusammenhang ist ein Paradigmenwechsel von objekt- zu gebietsbezogenen Strategien einer energetischen und sozial verträglichen Stadterneuerung dringend erforderlich.

Allerdings ist hier aktuell die Mittelkürzung für 2011 um ca. ¼ der Mittel von 2010 – also von 610 Millionen Euro auf 455 Millionen Euro das größte Problem. Allerdings : Angesichts der vom Bundeskabinett beschlossenen Eckwerte für den Bundeshaushalt 2012 steht nun sogar eine erneute drastische Kürzung der Städtebauförderungsmittel auf nur noch 265 Mio. Euro zu befürchten. Sollte es im Rahmen der anstehenden Haushaltsberatungen tatsächlich zu einer neuerlichen Absenkung der Städtebaufördermittel für das Jahr 2012 kommen, die das Niveau des Jahres 2011 (455 Mio. Euro) noch unterschreiten würde, hätte dies aus der Sicht der kommunalen Spitzenverbände nicht akzeptable Folgewirkungen für die klimagerechte Stadtentwicklung.

Für die zunehmende Zahl von **Kommunen mit strukturellem Haushaltsdefizit** und daraus abgeleitetem Haushaltssicherungskonzept bzw. Nothaushalt sind darüber hinaus zusätzliche Hilfen erforderlich: Um mittelfristig z.B. auf Grundlage von Energie-Effizienz-Konzepten dauerhaft Geld einsparen zu können, müssten diese Kommunen zunächst einmal selbst Geld in die Hand nehmen können, was ihnen jedoch nach geltendem Haushaltsrecht verwehrt ist. Benötigt wird für diese Gemeinden eine langfristige Sonderfinanzierungsmöglichkeit zur Erschließung von nachhaltigen Einsparpotenzialen im städtischen Haushalt z.B. durch Investitionen in die Wärmedämmung kommunaler Gebäude und in stromsparende LED-Lichttechnik sowie in Steuerungssysteme zur Beleuchtung des öffentlichen Raums. Anderenfalls werden nur die Gemeinden mit ausgeglichenen Haushalten in der Lage sein, den kommunalen Beitrag zur Erreichung der vereinbarten Klimaschutz-Ziele zu erbringen.





Deutscher Städtetag · Postfach 51 06 20 · 50942 Köln

Marienburg  
Lindenallee 13 - 17  
50968 Köln

19.05.2008/pu

Telefon +49 221 3771-0  
Durchwahl 3771-2 81  
Telefax +49 221 3771-1 27

E-Mail

axel.welge@staedtetag.de

Bearbeitet von  
Axel Welge

Aktenzeichen  
70.18.00 D

## Positionspapier

### Klimaschutz in den Städten

#### I. Vorbemerkungen

Ein großer Teil des Treibhauseffektes und des damit verbundenen Klimawandels wird in den städtischen Ballungsräumen verursacht. Deshalb wird auch von den Städten erwartet, nachhaltige urbane Zukunftsmodelle mit dem Ziel einer Verringerung der klimarelevanten Spurengase Kohlendioxid, Methan und Stickstoffoxid zu entwickeln.

Der Klimawandel führt darüber hinaus zu Veränderungen, die bei den Städten zu großen Herausforderungen führen. Risiken für die Bewohner, die kommunale Infrastruktur, oder das Stadtgrün werden durch starke Niederschläge, Dürreperioden und Stürme weiter steigen. Dies erfordert zusätzliche Anpassungen beim Betrieb und beim Ausbau der Infrastruktur. Diese zusätzlichen Investitionen können durch die Städte allein nicht bewältigt werden. Deshalb müssen Bund und Länder zukünftig die Städte bei ihren Investitionen noch stärker unterstützen. Auch die wissenschaftliche Begleitforschung durch den Bund muss noch intensiviert werden. Neben dem Hochwasserschutz, der Wasserver- und Abwasserentsorgung betrifft dies vor allem eine effiziente und CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung. Die Anstrengungen zur Energieeinsparung müssen beibehalten und insbesondere im Verkehrsbereich verstärkt werden. Ein Schwerpunkt der kommunalen Aktivitäten wird weiterhin auf der Reduzierung des Energieverbrauchs liegen.

Der Wettbewerb „Bundeshauptstadt im Klimaschutz“, den die Deutsche Umwelthilfe in Kooperation mit dem Deutschen Städtetag im Jahr 2006 ausgeschrieben und durchgeführt hat, zeigt, dass sich viele Städte seit langem für den Klimaschutz einsetzen. Neben der Energieein-

- 2 -

sparung und dem Einsatz Erneuerbarer Energien stehen hierbei sowohl die energetische Gebäudesanierung als auch die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsträger im Vordergrund. Zunehmend finden jedoch auch Klimaschutzkriterien in der kommunalen Bauleitplanung Berücksichtigung. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Städten. Die wesentlichen Ergebnisse des Wettbewerbs sind in der Broschüre „Städte und Gemeinden aktiv für den Klimaschutz“ enthalten (<http://www.deutscherstaedtetag.de/imperia/md/content/schwerpunkte/fachinfos/2007/21.pdf>).

Der Deutsche Städtetag hat vor dem Hintergrund der weltweiten Debatte ein Positionspapier zum Klimaschutz erarbeitet, in dem sowohl Empfehlungen für lokale Aktivitäten zur Begrenzung des Klimawandels dargelegt als auch Forderungen der Städte gegenüber Bund und Ländern formuliert werden. Das Positionspapier trifft insbesondere Aussagen zu folgenden Schwerpunktthemen:

- Energieerzeugung
- Energieeinsparung / Energieeffizienz
- Entsorgungsinfrastruktur
- Stadtentwicklung
- Bauleitplanung
- Wohnungswesen
- Verkehr
- Öffentlichkeitsarbeit

## II. Klimaschutz vor Ort

### 1. Energieerzeugung

#### a) Bau / Erneuerung von Kraftwerken

Deutschlandweit werden z. Zt. mehr als 20 neue Kraftwerke geplant, die mit Stein- oder Braunkohle betrieben werden sollen. Die Erneuerung des Kraftwerksparks in Deutschland bietet zwar grundsätzlich die Chance, die Effizienz der Stromerzeugung deutlich zu steigern. Andererseits haben gerade Kohlekraftwerke einen hohen Anteil an der jährlichen Gesamtemission des Treibhausgases CO<sub>2</sub> in Deutschland. Im Interesse des Klimaschutzes sollte deshalb beim Ersatz alter Kohlekraftwerke – soweit dieser nicht durch dezentrale KWK-Anlagen möglich ist – unter Abwägung mit anderen energiepolitischen Zielen der Einsatz insbesondere von Erdgas als Energieträger geprüft werden. Insbesondere große Gas- und Dampfkraftwerke (GUD) und dezentrale Blockheizkraftwerke weisen eine deutlich bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz auf als Braun- und Steinkohlekraftwerke.

#### b) Erneuerbare Energien

Wichtiger Bestandteil der Klimaschutzpolitik ist der Ausbau und die Förderung der Erneuerbaren Energien. Deren Anteil ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Nach den Daten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 12. März 2008 (Bericht unter [www.bmu.de](http://www.bmu.de) abrufbar) hat die Nutzung Erneuerbarer Energien in Deutschland im Jahr 2007 weiter zugenommen. Der Beitrag der Erneuerbaren Energien (Strom, Wärme, Kraftstoffe) am gesamten Energieverbrauch in Deutschland betrug im Jahr 2007 rund 8,5 %. Dies bedeutet im Verhältnis zum Jahr



- 3 -

2006 eine Steigerung um 13,3 %. Für das Jahr 2007 wurde durch den Ersatz anderer Energieträger im Bereich Strom, Wärme sowie Kraftstoffe eine CO<sub>2</sub>-Minderung von insgesamt rund 114 Mio. Tonnen durch Erneuerbare Energien ermittelt. Der Anteil der Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch für Strom betrug 2007 rund 14,2 % und ist damit gegenüber 2006 um rund 11,7 % deutlich angestiegen. Der Anteil der Erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch für Wärme betrug im Jahre 2007 rund 6,6 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 13,8 % angestiegen.

Die Städte haben verschiedene Möglichkeiten, Erneuerbare Energien in ihrem Stadtgebiet einzusetzen. Eine Möglichkeit ist es, Bürger zur Nutzung von und zur Investition in Technologien zur Nutzung von Erneuerbaren Energien zu motivieren. Dies kann zum Beispiel durch Information der Bevölkerung über die Möglichkeiten, die das EEG bietet, insbesondere bei privaten Bauvorhaben erfolgen. Häufig bieten Stadtwerke eine zusätzliche Förderung an. Auch eine entsprechende Anlage von Neubaugebieten unter Berücksichtigung einer optimalen Anpassung von Gebäudehöhe, -ausrichtung und Straßenführung im Hinblick auf die Nutzung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen kann ein Beitrag der Städte zur Vergrößerung des Anteils Erneuerbarer Energien sein. Gleiches gilt, wenn Kommunen, die einen hohen Anfall von Holzabfällen haben, diese ihren Bürgern zu günstigen Konditionen als Holzhackschnitzel zur Gebäudeheizung mit Biomasse anbieten. Da Holzhackschnitzelanlagen sich allerdings nur für größere Gebäude rechnen, sind hier vor allem Wohnungsbaugesellschaften angesprochen.

Eine andere Möglichkeit ist, dass die Städte selbst Erneuerbare Energien nutzen. So ist die eben genannte Holzhackschnitzelanlage etwa auch in städtischen Gebäuden aufgrund deren Größe zur Deckung eines Großteils des Heizbedarfs wirtschaftlich nutzbar. Zudem können auf städtischen Gebäuden Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen installiert werden. Durch die Einspeisung des hierbei erzeugten Stroms ins Stromnetz könne die Städte die Vergütungen aus dem EEG in Anspruch nehmen und damit teilweise die Anschaffungskosten der Anlagen refinanzieren. Bei städtischen Neubauten oder umfassenden Umbaumaßnahmen kann von Anfang an geplant werden, ein möglichst umweltfreundliches Gebäude zu erstellen. Hier spielen dann andere energiesparende Elemente, wie das Bauen nach Passivhaus- oder Niedrigenergiehaus-Standard und Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung, eine Rolle. Solche ökologisch orientierten Bauten haben dabei auch eine Beispiel- und Vorbildfunktion für die Bürger.

Da die Nutzung Erneuerbarer Energien meist durch dezentrale Anlagen erfolgt, bietet sich hier die Chance einer Erneuerung bzw. Stärkung der kommunalen Rolle in der Energieversorgung und zugleich eröffnet sich ein großes Potential an Kooperation. Hierbei sind die Stadtwerke und öffentliche Entsorgungseinrichtungen ebenso gefordert wie die Kommunalverwaltungen, gemeinsame – auch regionale – Strategien zu entwickeln.

Aufgrund der Dezentralität der Anlagen und der unterschiedlichen Standortbedingungen für die Nutzung Erneuerbarer Energien – dies gilt insbesondere für die Windenergie und die Erschließung von Biomasse / Biogas-Potentialen – könnten künftig regionale Konzepte und damit die interkommunale Kooperation zunehmend an Bedeutung gewinnen.



- 4 -

Zur vorbildlichen Förderung von regenerativen Energien sollte im Übrigen bei zukünftigen Stromausschreibungen zur Versorgung der städtischen Liegenschaften ein Anteil von mindestens 25 % Strom aus regional Erneuerbaren Energieträgern (sog. Ökostrom) festgeschrieben werden.

c) Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)

Das in den Eckpunkten für ein integriertes Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung enthaltene Ziel, die Kraft-Wärme-Kopplung verstärkt auszubauen, entspricht einer langjährigen Forderung des Deutschen Städtetages.

Die verstärkte Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung ist für die Städte ein zentrales Handlungsfeld. So haben z.B. viele ostdeutsche Großstädte in diesem Sektor nach 1990 ihre entscheidenden Fortschritte zur CO<sub>2</sub>-Minderung erzielt. In Dresden trug die Versorgung von 45 % aller Wohnungen aus modernster KWK zu mehr als der Hälfte der erreichten CO<sub>2</sub>-Reduktionen von 33 % bei. Dieser Fortschritt in der Emissionsbilanz basierte überwiegend auf bereits vorhandener Leitungsinfrastruktur. Für weitere Ausbauaktivitäten zentrale wie dezentraler und objektbezogener KWK-Anlagen müssten allerdings die gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst und verbessert werden. Die bisherigen gesetzlichen Regelungen mit gesicherter Einspeisevergütung für KWK-Strom haben kaum zu nennenswerten Ausbauaktivitäten geführt. Zumeist wurden damit lediglich existierende KWK-Anlagen in ihrem Bestand gesichert.

Das planmäßige Auslaufen der Förderung von Bestandsanlagen wird voraussichtlich die Existenz einiger bestehender KWK-Anlagen gefährden. Eine Novelle des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes ist deshalb dringend erforderlich. Hinzu kommt, dass sowohl auf der Anbieter- wie auf der Abnehmerseite durch den Ausbau der Nah- und Fernwärmenetze erhebliche Investitionen notwendig sein werden, um die von der Bundesregierung angestrebte Verdopplung des KWK-Stroms bis 2020 zu erreichen. Die Investitionsförderung muss die Aufwandsnachteile gegenüber konkurrierenden Systemen ausgleichen und im Einzelfall auch Umbau, nicht nur Ausbau, von Fernwärmesystemen einschließen.

d) Effizienter Betrieb von Stromnetzen

Während bei der derzeitigen Regulierung der Entgelte für die Nutzung der Stromversorgungsnetze die Regulierungsbehörden nach dem EnWG die alleinige Aufgabe haben, die wettbewerbsrechtlichen Rahmenbedingungen sicherzustellen, fehlen Mechanismen, die sicherstellen, dass im Zusammenwirken von Stromerzeugung, Bereitstellung von Regelenergie, Stromverteilung, und Verbraucher das Netzmanagement so erfolgt, dass eine hohe Energieeffizienz gewährleistet wird.

Dazu ist es erforderlich, den an die zunehmende Dezentralisierung der Stromerzeugung anzupassenden Netzausbau zu nutzen, beim Netzmanagement Effizienzkriterien mit zu berücksichtigen und die Verbraucherseite nicht nur über eine differenzierte Tarifgestaltung, sondern auch dort, wo technisch möglich, durch aktive Einbeziehung bei der Regelung des Stromnetzes zu beeinflussen. Dies erfordert insbesondere Mitwirkungsmöglichkeiten und Mitwirkung der Netzbetreiber bei einer Regulierung, deren



- 5 -

Ziel die Nachhaltigkeit in der Elektrizitätswirtschaft ist. Hierzu zählt auch die Modernisierung des Zähl- und Messwesens, um auch verbraucherseitig den bewussten Umgang mit Energie zu fördern.

## 2. Energieeinsparung / Energieeffizienz

Ein Schwerpunkt der kommunalen Aktivitäten ist die Reduzierung des Energieverbrauchs. In vielen Städten wurde in den letzten Jahren erfolgreich ein Energiemanagement installiert, das sich zum Ziel gesetzt hat, Wärme-, Strom- und Wasserressourcen schonend einzusetzen. Neben den Klimaschutzzielen trägt das Energiemanagement auch dazu bei, die Qualität einer Verwaltung darzustellen. Kommunale Liegenschaften haben für viele Bürger eine nicht zu unterschätzende Vorbildfunktion. Deshalb ist die energetische Modernisierung von vorhandener Altbausubstanz nicht nur für die Werterhaltung des kommunalen Vermögens und für die Beschäftigungssicherung des örtlichen Handwerks, sondern auch für die Motivation der Bürgerinnen und Bürger in unseren Städten sinnvoll. Darüber hinaus führt kommunales Energiemanagement auch zur Kosteneinsparung; dies ist in Zeiten knapper Kassen von besonderer Bedeutung für die Städte. Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der Bundesregierung mit einem Umfang von rund 1,4 Mrd. Euro ist vor diesem Hintergrund auch aus kommunaler Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Es leistet nicht nur einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz, sondern hat auch entsprechende beschäftigungspolitische Effekte.

Der Deutsche Städtetag ist sich dieser wichtigen Aufgabe bewusst und hat durch seinen Arbeitskreis Energieeinsparung in den vergangenen sieben Jahren jährlich durchschnittlich zwei „Hinweise zum kommunalen Energiemanagement“ herausgebracht, die den Städten sowie der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wurden. Wichtige Themen dieser Hinweise sind z.B. die Einsparung von Stromkosten im Gebäudebestand, das Energiecontracting für kommunale Liegenschaften, das Energiemanagement im Rahmen der kommunalen Gebäudewirtschaft, die Organisation des kommunalen Energiemanagements, die Wärmeinsparung in kommunalen Liegenschaften, Energieberichte für kommunale Liegenschaften, Energieleitlinien sowie die Bewertung verschiedener Finanzierungsförm für Energiesparmaßnahmen. Diese Hinweise sind von hoher praktischer Relevanz und werden inzwischen in vielen Städten erfolgreich angewendet. Darüber hinaus hat der Deutsche Städtetag eine umfangreiche Veröffentlichung zum „Einsatz Erneuerbarer Energien in den Kommunen“ herausgegeben, die die verschiedenen Einsatzformen der Sonnen- und Windenergie, der Wasserkraft, der Geothermie und von Biomasse darstellt und praktische Anwendungsbeispiele in den Städten erläutert. Diese Arbeiten zeigen, dass nicht nur der Arbeitskreis Energieeinsparung des Deutschen Städtetages in den letzten Jahren hervorragende Arbeitsergebnisse erzielt hat, sondern dass in den Städten und hier insbesondere in den Bereichen Hochbau und Gebäudemanagement sowie Umwelt und Finanzen das Thema eine hohe Priorität hat.

Die „Hinweise zum kommunalen Energiemanagement“ können auf der Internetseite des Deutschen Städtetages abgerufen werden:

<http://www.staedtetag.de/10/schwerpunkte/artikel/00008/zusatzfenster22.html>

Als ein weiteres wichtiges Thema des Arbeitskreises wird die Energieversorgung für die Bereiche „Öffentliche Beleuchtung“ und „Lichtzeichenanlagen“ auf Umweltaspekte hin überprüft. Hier liefern neue Technologien (LED) aussichtsreiche Ansätze, die auf ihre Realisierbarkeit untersucht werden müssen.



### 3. Entsorgungsinfrastruktur

Die kommunale Abwasserinfrastruktur ist durch Dezentralität und lokalen Bezug sowie durch hohe Energieverbräuche gekennzeichnet. Im Rahmen kommunaler Klimakonzepte ist es daher sinnvoll, dieses Potential im Bereich der Energieerzeugung und -nutzung zu erschließen und auszuschöpfen. Dabei kann zwischen standort- und prozessbedingten Maßnahmen unterschieden werden. Schon bei der Modernisierung und Sanierung der Klär- und Pumpentechnik lassen sich große Steigerungen der Energieeffizienz erreichen. Dieses kann auch zu einer deutlichen Reduzierung der Energie- und Servicekosten führen. Vor allen Dingen mit dem Ziel energieautarker Anlagen lassen sich über Abwärme- und Klärgasnutzung im Rahmen von KWK-Lösungen noch erhebliche Potentiale für kleine und mittlere Anlagen erschließen. Zu diesem Zweck sollten Klärgasanlagen mit demselben Fördersatz wie Biogasanlagen bei der EEG-Novelle ausgestattet werden. Aber auch bei großen Abwasseranlagen mit Faulgasverwertung bestehen vielfach noch erhebliche Steigerungspotentiale, z. B. durch gemeinsame Vergärung organischer Substrate oder durch Einführung neuer Technologien wie z. B. der Geothermie zur Deckung des Wärmebedarfs der Anlagen, so dass auch hier das EEG bedeutende Anreize zur Erzeugung Erneuerbarer Energien leisten kann.

Auch im Bereich der kommunalen Abfallentsorgungsinfrastruktur lassen sich in Verbindung mit dem Aspekt des Ressourcenschutzes zusätzliche CO<sub>2</sub>-Einsparpotentiale und damit Beiträge zum Klimaschutz realisieren. Neben der Berücksichtigung der Müllverbrennung und der Anlagen zur mechanisch-biologischen Abfallbehandlung sollten dabei auch Biogasanlagen in die Überlegungen einbezogen werden. Die Müllverbrennungsanlagen tragen im Rahmen der Kraft-Wärme-Kopplung entscheidend dazu bei, dass fossile Energieträger eingespart und damit Klimaschutz und effiziente Energienutzung miteinander verbunden werden. Die modernen MHKW's sollten allerdings stärker in die Fördermaßnahmen von EEG, KWK-G und EE WärmeG eingebunden werden, um nicht gegenüber anderen Energieerzeugungsformen benachteiligt zu werden. Im Einzelfall können allerdings verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Abfallwirtschaft unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung miteinander konkurrieren. Deshalb ist es hilfreich, ein unter Klimagesichtspunkten optimiertes Stoffstromkonzept für die kommunale Abfallwirtschaft zu entwickeln.

### 4. Stadtentwicklungsplanung / Bauleitplanung / Wohnungswesen

#### a) Stadtentwicklungsplanung

##### Integrierte Stadtentwicklung – Grundvoraussetzung für den Klimaschutz

Klimaschutz ist als wesentlicher Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung bereits seit langem eine Daueraufgabe im Bereich Stadtentwicklungsplanung.

Ziel sollte ein integriertes Gesamtkonzept aufeinander abgestimmter Maßnahmen der Stadtentwicklung sein. Die Klimaschutz-Strategie ist dabei als abgestimmte Zielvorgabe zu formulieren und sollte von der politischen Spitze getragen, in den Leitplanungen aller betroffenen Ressorts verankert und breit kommuniziert werden.

##### Die kompakte Stadt als Leitbild einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung

Die Siedlungsentwicklung wird nach wie vor maßgeblich von einem anhaltenden



- 7 -

Suburbanisierungsprozess bei Wohnen, Gewerbe, Handel und Freizeiteinrichtungen geprägt. Dies führt im Umland von Kernstädten zu hohen absoluten wie relativen Siedlungsflächenzuwächsen sowie zu einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens und der räumlichen Ausweitung des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs.

Einen wesentlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung leistet dagegen eine nachhaltige Siedlungsstruktur, die - ohne Mobilität zu erschweren - zur Vermeidung von Verkehrsemissionen beiträgt, die die Frischluftschneisen freihält und die durch die Schaffung von Freiflächen und eine Reduzierung der Bodenversiegelung unverzichtbare Ausgleichsfunktionen erhält.

Vor diesem Hintergrund sind kompakte Stadtstrukturen, kurze Wege, Funktionsmischung, Verkehrs- und Mobilitätsmanagement, effizienter, energiesparender öffentlicher Nahverkehr, großzügige Freiflächen und insbesondere wohnortnahes Grün wichtige Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels.

Konkrete Handlungsziele einer solchen nachhaltigen, Klima schonenden und damit zukunftsorientierten Stadtentwicklung sind:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Kostentransparenz bei Standortentscheidung und Mobilitätsaufwand,
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz.

Vorrangiges Ziel muss es sein, anhand der genannten Maßnahmen in Verdichtungsräumen den Missverhältnissen bei der Entwicklung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen sowie Suburbanisierungstendenzen entgegen zu wirken. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. In Verdichtungsräumen soll sich die Entwicklung des Siedlungswesens, ausgehend von



den Kernstädten, entlang der leistungsfähigen Verkehrswege, vor allem des schienengebundenen Personennahverkehrs und - sofern vorhanden - Entwicklungsachsen vollziehen.

b) Bauleitplanung

Mit der förmlichen Umweltprüfung wurde im Jahr 2004 in das Baugesetzbuch (BauGB) die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts in der Bauleitplanung eingeführt. Der Berücksichtigung von Umweltbelangen (u. a. Auswirkungen der Bauleitplanungen auf das Schutzgut Klima und Luft, die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung Erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie) und der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wurde stärkeres Gewicht verliehen, da sie in einem besonderen förmlichen Verfahren (Umweltprüfung und Umweltbericht) abgearbeitet werden müssen. Im Zuge der 2004-er Novelle des BauGB wurde auch der in § 9 BauGB geregelte mögliche Inhalt des Bebauungsplans ergänzt um die Festsetzungsmöglichkeit von „Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz Erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen“. Außerdem erfolgte eine Klarstellung zu den Regelungsgegenständen in einem städtebaulichen Vertrag, so dass auch die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen vereinbart werden kann.

Zwar dient die Bauleitplanung in erste Linie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und steht daher nicht im direkten Fokus klimaschützender Maßnahmen, gleichwohl sollte sie – wie die Tendenz der jüngeren Gesetzesänderungen im BauGB zeigt – den Klimaschutz flankieren und unterstützen. Die Möglichkeiten des Planungsrechts erstrecken sich vorrangig auf die Erfordernisse einer CO<sub>2</sub>-sparenden Siedlungsentwicklung. Hierunter sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit der die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die von besiedelten Flächen ausgehen, reduziert werden können. Neben einer städtebaulichen Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Kompakte Stadt“ können in diesem Sinne optimierte Bebauungsplanfestsetzungen sehr gute Rahmenbedingungen zur Senkung des Energiebedarfs im Gebäudebereich setzen. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen für die Zukunft – also insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete – wirken. Bereits (legal) errichtete Bauwerke bleiben von der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zunächst unberührt und genießen insoweit Bestandsschutz. Für den (aus Klimaschutzsicht weitaus problematischeren) Gebäudebestand ist daher das anlagenbezogene Fachrecht (EnEV, demnächst auch EEWärmeG) sowie entsprechende Förderprogramme einschlägig. Die Bauleitplanung ergänzt insoweit das bauwerksbezogene Fachrecht. Dabei bedarf es einer vertieften Beobachtung, wie weit das Zusammenspiel des gegenwärtigen Rechtsrahmens des geltenden Bauplanungsrechts mit den Bestimmungen des anlagenbezogenen Fachrechts die gewünschten Effekte bringt.

Festsetzungen in Bebauungsplänen können nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Als Festsetzungsmöglichkeiten kommen daher insbesondere in Betracht:

- Festsetzungen zur Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), insbesondere durch Festlegungen zur Firstrichtung oder zur Ausrichtung der Längsseite; häufig genügt eine textliche Festsetzung;
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO);



- 9 -

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO);
- Festsetzungen zu Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) zur Vermeidung von Verschattungen, aber auch zur „Durchgrünung“ von Siedlungen oder zur Bepflanzung von Teilen baulicher Anlagen.
- Festsetzungen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung) können auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gestützt werden (z.B. Stellung der Gebäude, Baulinien und Baugrenzen). Ein Verbot der Verwendung bestimmter Heizstoffe kann auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit a BauGB gestützt werden.
- Festsetzungen für CO<sub>2</sub>-sparende Energieversorgungskonzepte – z. B. Versorgungsflächen für Blockheizkraftwerke, Versorgungsleitungen, Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB) – sind möglich; sie dürften aber nur dann sachgerecht sein, wenn – auf Grundlage der entsprechenden fachgesetzlichen Ermächtigungsgrundlagen – auch die nötigen weiteren Voraussetzungen für die Realisierbarkeit geschaffen worden sind.
- Als Festsetzungen zum Einsatz Erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit b) BauGB) kommen solche in Betracht, die den Einsatz Erneuerbarer Energien ermöglichen oder erleichtern, wie z. B. Vorgaben zur Dachneigung. Nicht unumstritten ist die Frage, inwieweit auch Festsetzungen dahingehend getroffen werden können, wonach eine Anlage der Solarthermie oder einer anderen Art der Erneuerbaren Energien bei Errichtung des Gebäudes zu installieren ist. Nach Auffassung des federführenden Bundestagsausschusses im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum EAG Bau erfasst der Begriff „bauliche Maßnahmen“ auch „alle technischen Maßnahmen“ zum Einsatz Erneuerbarer Energien (BT-Drs. 15/2996, S. 61). Auch wenn man daraus den Schluss zieht, dass nicht nur die baulich-technischen Voraussetzungen für den Einsatz Erneuerbarer Energien gemeint seien, bedarf es stets einer besonderen Prüfung der Realisierbarkeit entsprechender Festsetzungen unter wirtschaftlichen Vorzeichen und der städtebaulichen Erforderlichkeit. Das künftige EEWärmeG des Bundes und das bereits in Kraft getretene „Gesetz zur Nutzung Erneuerbarer Energien in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG)“ vom 07.11.2007 (Gbl. v. 23.11.2007, S. 531 ff.) sehen die anteilige Nutzung Erneuerbarer Energien zu Zwecken der Wärmeversorgung in Wohngebäuden vor, so dass auf entsprechende (streitanfällige) Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden könnte.
- Anforderungen an die Wärmedämmung enthält in erster Linie das gebäudebezogene Fachrecht, insbesondere die EnEV. Das Ob und Wie einer Zulässigkeit von Festsetzungen von Maßnahmen zum Wärmeschutz, z.B. durch die Angabe eines Wärmedurchgangskoeffizienten (sog. k-Werten) oder durch Energiekennzahlen, oder die Festsetzung von Zielvorgaben zur CO<sub>2</sub>-Minderung ist rechtlich nicht zweifelsfrei geklärt (vgl. ausführlich zur Problematik des Begriffs „baulicher und technischer Vorkehrungen“ und zum „städtebaulichen Erfordernis“ entsprechender Festsetzungen: „Energieeffizienz und Solarenergienutzung in der Bauleitplanung – Rechts- und Fachgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Baugesetzbuch-Novelle 2004“, im Auftrag des Klima-Bündnis Alianza del Clima e.V., Ecofys GmbH Nürnberg, 2006). Nach den derzeit vorliegenden Eckpunkten für einen Entwurf zur Novelle der EnEV werden im Gebäudebereich die energetischen Anforderungen der EnEV stufenweise im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren erhöht (30% in 2009, nach 2012 erneut in vergleichbarer Größenordnung). Hinzu kommen soll der Austausch von Nachstromspeicherheizungen im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren (1. Tranche 2020). Auch hier wird abzu-



- 10 -

warten sein, inwieweit die neuen Regelungen die gewünschten Effekte bringen und diesbezügliche Festsetzungen in Bebauungsplänen dann nicht mehr erforderlich wären.

Erweiterte Möglichkeiten bestehen bei städtebaulichen Verträgen: § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB stellt ausdrücklich klar, dass Vertragsgegenstand u. a. die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen sein kann. Voraussetzung ist jedoch, dass diese nicht unmittelbar bodenrechtlichen Regelungen im Zusammenhang mit planungsrechtlich zulässigen Vorhaben und Zielen stehen. Auch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB bietet für Maßnahmen des Klimaschutzes weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten, da hier keine Beschränkung auf den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB vorgegeben ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit bei Festsetzungen in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist allerdings auch hier zu beachten.

Neben den planerischen Möglichkeiten für eine CO<sub>2</sub>-sparende Siedlungsentwicklung kann die Bauleitplanung auch den Ausbau des Anteils Erneuerbarer Energien – insbesondere der Windenergie – durch sog. „Repowering“ unterstützen. Unter Repowering versteht man den Ersatz von älteren Windenergieanlagen mit geringerer Leistung durch leistungsstärkere Anlagen. Die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz hat unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände Hinweise zur planungsrechtlichen Absicherung des Repowerings erarbeitet. Über eine Veröffentlichung der Hinweise werden wir umgehend informieren.

Außerhalb der Bauleitplanung bietet sich an, dass die Städte und Gemeinden den (zivilrechtlichen) Verkauf oder die Vermietung eigener Grundstücke an bestimmte Bedingungen zur Förderung der Klimaschutzziele knüpfen. Soweit landesrechtlich vorgesehen, kann auch vom Instrument des Anschluss- und Benutzungszwangs allein aus Gründen des Klimaschutzes Gebrauch gemacht werden.

#### c) Wohnungswesen

Erhebliche Energieeinsparpotenziale liegen in Deutschland im Gebäudebestand. Die Optimierung der energetischen Sanierungen und die Erhöhung der Sanierungstätigkeit im Wohnungsbestand stellt somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar, der bereits von vielen Städten intensiv unterstützt wird. So haben eine Reihe von Städten zusätzliche Förderprogramme zur Altbausanierung, wie z.B. München, Stuttgart und Münster.

Aber nicht nur unter dem Aspekt des „Klimaschutzes“ sind Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden zu begrüßen: Insbesondere die Heizkosten haben sich in den vergangenen Jahren als Kostentreiber bei den Wohnkosten erwiesen. Während die Kaltmieten und kalten Betriebskosten mit 6,3 % bzw. 10 % in der Zeit von 2001 bis 2006 moderat gestiegen sind, waren bei den Heizkosten mit 38 % massive Preissteigerungen zu verzeichnen. Insofern leisten Maßnahmen zur Energieeinsparung in Wohngebäuden auch einen wichtigen Beitrag zu langfristig tragbaren Wohnkosten.



- 11 -

Allerdings müssen in diesem Zusammenhang folgende Aspekte beachtet werden:

- In vielen Fällen wird die wegen der Umlage der Modernisierungskosten gestiegene Kaltmiete nicht in vollem Umfang durch entsprechende Einsparungen bei den Heizkosten infolge der energetischen Verbesserungen kompensiert werden können. Insofern ist davon auszugehen, dass es insbesondere im preiswerten Altbausegment zu Kostensteigerungen kommen wird. Dies wird – speziell in angespannten Wohnungsmärkten – ggf. zu Engpässen bei der Wohnraumversorgung für einkommensschwächere Haushalte und zu Mehrkosten bei den Unterkunftskosten für Transferleistungshaushalte führen.
- In sehr entspannten Wohnungsmarktregionen mit hohen Wohnungsleerständen dürfte eine Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter in der Regel nicht bzw. zumindest nicht im vollen gesetzlich zulässigen Umfang möglich sein, da der Markt die entsprechenden Mietpreissteigerungen nicht hergibt. Infolge dessen könnten ordnungsrechtliche Vorgaben, die die betroffenen Wohnungsanbieter zu energetischen Sanierungsmaßnahmen ohne Rücksicht auf die Wirtschaftlichkeit und die Möglichkeit zur Refinanzierung durch Mietanhebungen zwingen, zu wirtschaftlichen Problemen für die Wohnungsunternehmen - insbesondere in den neuen Ländern - führen.
- Die Festlegung ehrgeiziger gesetzlicher Standards für die energetische Modernisierung im Gebäudebestand führt nicht zwangsläufig zu deutlichen Energieeinsparungen, sondern wirkt sich unter Umständen sogar als Hemmnis für entsprechende Investitionsentscheidungen aus. Insofern lassen sich mit kleinen Schritten und weniger hoch gesteckten Zielen, die die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Vermieter- und Mieterseite berücksichtigen, im Endeffekt größere Einspareffekte erzielen.
- Verbindliche Vorgaben zur Energieeinsparung insbesondere im Wohnungsbestand hätten ferner zur Folge, dass die Investitionen der Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren vorrangig in diesen Bereich gelenkt werden müssten. Dementsprechend würden ggf. Investitionen in anderen wichtigen Bereichen (z.B. den aufgrund des demografischen Wandels wichtigen seniorengerechten Umbau des Bestandes oder in Maßnahmen des Stadtumbaus, etc.) unterbleiben.

Im Vordergrund der Anstrengungen zur Erreichung der Klimaschutzziele sollten demzufolge nicht ordnungsrechtliche Vorgaben, sondern Förderprogramme und steuerliche Investitionsanreize zur Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden stehen. Auf diese Weise lässt sich erreichen, dass die erforderlichen Maßnahmen für den Vermieter wirtschaftlich tragbar sind und die Mietsteigerungen sich nach der energetischen Sanierung in einem für die Mieter vertretbaren Rahmen bewegen.

Mit dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm steht bereits ein Angebot zur Verfügung, mit welchem Maßnahmen zur Energieeinsparung bei Wohngebäuden finanziell gefördert werden. Das Programm hat sich in den vergangenen Jahren als sehr erfolgreich erwiesen und ist bei den Investoren auf hohe Akzeptanz gestoßen. Hierauf sollte für die Realisierung weiterer Einsparziele zurück gegriffen werden. Die im Rahmen der „Eckpunkte für ein integriertes Energie- und Klimaprogramm“ angekündigte Verstärkung des Programms bis 2011 sowie die Erweiterung des Programms um eine Zuschussförderung für den Ersatz von Nachtstromspeicherheizungen und einen Pro-



- 12 -

grammbaustein zur energetischen Optimierung vorhandener Stadtstrukturen wird daher ausdrücklich begrüßt.

Da eine massive öffentliche Förderung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden aus den oben genannten Gründen unverzichtbar erscheint, muss zudem geprüft werden,

- in welchem Umfang eine weitere Aufstockung der für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm zur Verfügung gestellten Fördermittel erforderlich ist,
- inwieweit die jeweils angebotenen Förderbedingungen und Zinskonditionen für die Förderdarlehen gemessen an dem Marktzinsniveau genügend Anreizwirkung entfalten,
- in welchen Fällen eine Zuschussförderung anstelle der Darlehensförderung oder als Ergänzung zur Darlehensförderung notwendig ist, um die Belastungen aus der energetischen Modernisierung für die Investoren wirtschaftlich tragbar zu machen.

Flankierend hierzu bedarf es zusätzlicher steuerlicher Anreize für die Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeinsparung in Wohngebäuden, ergänzender Förderangebote der Länder insbesondere für den Bereich des geförderten Wohnungsbaus sowie wirksamer Förderanreize für den Ausbau Erneuerbarer Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung.

## 5. Verkehr

Die Städte sind der Schlüssel zum Klimaschutz auf der örtlichen Ebene. Dies gilt auch und gerade für den Verkehrsbereich, der zwar nur mit rund 12% zur Entstehung des klimaschädlichen Treibhausgas CO<sub>2</sub> beiträgt, aber aufgrund seiner hohen Zuwachsraten sowie weiterer negativer Folgen für Mensch und Umwelt (Lärmbelastung, Flächenverbrauch) bei der Betrachtung von Maßnahmen zum Klimaschutz in den Städten nicht außen vor bleiben kann und darf. Handlungsmaxime aller verkehrlichen Maßnahmen zum Klimaschutz muss die Trias aus Vermeidung, Verringerung und Verlagerung sein. Diese Forderung hat zum Ziel, die Mobilitätsbedürfnisse von Wirtschaft und Gesellschaft nach Möglichkeit mit weniger Verkehr bzw. durch effizienteren Ressourceneinsatz zu befriedigen und den verbleibenden notwendigen „Rest“-Verkehr so umweltfreundlich als möglich zu gestalten.

Die Städte sind aufgefordert, von der kommunalen Planungshoheit im Sinne einer verkehrssparenden Wirtschafts- und Siedlungspolitik Gebrauch zu machen. Hierzu gehören der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ebenso wie eine verstärkte Integration von Verkehrs- und Siedlungsplanung, eine weitere Verbesserung des ÖPNV und eine verstärkte Radverkehrsförderung. Maßnahmen zur Bewirtschaftung öffentlicher Stellplätze sollten konsequent ergriffen und Aktivitäten von Wirtschaft und Verwaltung zum betrieblichen Mobilitätsmanagement unterstützt werden.

Die Verwaltungen, die kommunalen Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe sowie die öffentlichen Nahverkehrsunternehmen verfügen über große Fahrzeugflotten und müssen daher auch über eine verbesserte Fahrzeugtechnik einen Beitrag zur Verbesserung der Klimabilanz leisten.



## 6. Öffentlichkeitsarbeit

Für die Umsetzung von Zielen und Maßnahmen eines effektiven Klimaschutzes sind eine Änderung des menschlichen Verhaltens und die Motivation der Bevölkerung zum Einsatz von klimaschonenden Techniken von zentraler Bedeutung. Dazu muss die Öffentlichkeitsarbeit einen wesentlichen Beitrag leisten: Informationsdefizite bei der Planung, Ausführung und Kontrolle von Maßnahmen müssen beseitigt und konkrete Handlungsmöglichkeiten durch entsprechende Informationen angeboten werden.

Die Städte nehmen zugleich eine wichtige Rolle als Multiplikatoren ein, denn sie sind Anlaufstellen bei Bauvorhaben (sowohl bei Neubau als auch bei Sanierung im Bestand). Ihnen kommt daher auch eine zentrale Rolle bei der Beratung und damit bei der Vermittlung von Klimaschutzbelangen an Bauherren, Architekten etc. zu.

Die Verantwortlichen für Öffentlichkeitsarbeit in den Städten sind sich darüber im Klaren, dass alle Aktionen auf eine informationsüberflutete Gesellschaft treffen. Das massenhafte und ständig weiter steigende Angebot an Informationen lässt Öffentlichkeitsarbeit zu einem regelrechten Kampf um Aufmerksamkeit werden, so dass hohe Anforderungen an Methoden der Informationsvermittlung und Aufklärung gestellt werden. Doch die Gelegenheit für Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes ist zurzeit äußerst günstig: Angesichts der aktuellen Berichte des IPCC zum drohenden Klimawandel ist der Klimaschutz in aller Munde und auch der ungewöhnlich milde Winter sowie heftige Stürme wie Kyrill im Januar 2007 haben dazu in der Öffentlichkeit einen wesentlichen Beitrag geleistet. Die Mehrzahl der Bürgerinnen und Bürger stellt daher die Notwendigkeit des Klimaschutzes nicht in Frage. Nur ein geringer Anteil sieht sich aber motiviert und in der Lage, konkrete eigene Beiträge zu leisten. Dies stellt eine Herausforderung für die Öffentlichkeitsarbeit in den Städten dar.

Daher sind die geplante Klimaschutz-Kampagne des Bundes und die Ausweitung von Fördermaßnahmen ausdrücklich zu begrüßen. Bei der geplanten Kampagne sollten auch die kommunalen Bedarfe entsprechend berücksichtigt werden.

Gefördert durch den Bund könnten Informationsmaterialien entwickelt werden, die durch Angaben zu ortsspezifischen Gegebenheiten – z.B. Beispiel: Wer ist Ansprechpartner/in in der Stadt? Welche Besonderheiten sind vor Ort zu beachten, die über allgemeine Angaben hinausgehen? – ergänzt werden. Damit müsste nicht jede Stadt eigene Informationsmaterialien für die Bürgerinnen und Bürger entwickeln, sondern könnte diese als Grundlage nutzen. Dies wäre ein wichtiger Beitrag zur Effektivität und sinnvollen Arbeitsteilung und würde zugleich die kommunalen Haushalte entlasten sowie durch ein einheitliches Label den Bekanntheitsgrad der Bundeskampagne steigern. Das Deutsche Institut für Urbanistik hat mit dem Leitfaden zur Erstellung von „Kommunalen Umweltberichten“ ein solches Verfahren praktiziert; damit konnten die Kommunen die Grundlagen übernehmen und sich auf die Darstellung der spezifischen Gegebenheiten konzentrieren; dies hat in vielen Städten zur Reduzierung des Arbeitsaufwands beigetragen.

Ein sinnvoller Kommunikationsprozess ist jedoch keine Einbahnstraße, sondern als Dialog der Stadt mit der Bevölkerung zu verstehen: Will die Stadt überzeugen, muss sie selbst ein glaubwürdiges Vorbild sein. Hierzu haben die Städte bereits eine Vielzahl von realisierten Maßnahmen und Projekten vorzuweisen, mit denen sie ihr Engagement für den Klimaschutz dokumentieren und somit beispielgebend für die Bürger und die örtliche Wirtschaft sein können.

### III. Forderungen an Bund und Länder

#### 1. Energie

- Der Ausbau der Erneuerbaren Energien im Strombereich muss massiv vorangetrieben werden. Die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) muss genutzt werden, um weitere Marktanreize zu schaffen.
- Die Förderung des Neubaus und der Modernisierung von KWK-Anlagen sowie der Ausbau der Nah- und Fernwärmenetze muss durch den Bund massiv stärker werden.
- Es sind Mechanismen zu schaffen – ggf. im Rahmen der Netzentgeltregulierung –, die verstärkte Investitionen in Energieeffizienz auch bei der Netzinfrastruktur ermöglichen.

#### 2. Wohnungswesen/Gebäudesanierung

Maßnahmen zur energetischen Optimierung des Gebäudebestandes leisten nicht nur einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz, sondern tragen auch zur regionalen Wirtschaftsförderung bei.

- Bezüglich der energetischen Sanierung des kommunalen Gebäudebestandes gilt jedoch:

Die Inanspruchnahme zinsvergünstigter Kredite aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ist vielen Städten mit angespannter Haushaltslage und Haushaltssicherungskonzepten verwehrt. Insofern ist die im Rahmen des Investitionspaktes zur energetischen Modernisierung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen zunächst für das Jahr 2008 angebotene Zuschussförderung zu begrüßen. Diese Förderung sollte daher ergänzend zu den Förderangeboten des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms verstetigt und über das Jahr 2008 hinaus fortgeführt werden.

- Auch im Bereich des Wohngebäudebestandes sollte vorrangig auf eine Verstetigung und einen Ausbau vorhandener Förderanreize gesetzt werden. Neben einer Fortführung und Aufstockung der vorhandenen Angebote des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms der KfW zu marktgerechten Förderbedingungen und -konditionen gehören hierzu flankierende Förderangebote der Länder insbesondere im Bereich des Geförderten Wohnungsbaus, die die Angebote der KfW sinnvoll ergänzen.

#### 3. Entsorgungsinfrastruktur

Im Abwasserbereich muss das EEG so novelliert werden, dass Klärgasanlagen mit dem gleichen Fördersatz wie Biogasanlagen gefördert werden. Darüber hinaus sollte das EEG ebenfalls Anreize z. B. zur gemeinsamen Vergärung organischer Substrate oder zur Einführung neuer Technologien wie z.B. der Geothermie setzen.



- 15 -

Moderne Müllverbrennungsanlagen mit KWK leisten einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele in Deutschland. Um die Potentiale noch besser auszuschöpfen, ist es notwendig

- die Müllverbrennung weiterhin aus dem Emissionshandel herauszuhalten, da die Art der Vorbehandlung keine jährliche Reduzierung der Emissionen erlaubt und die von der MVA substituierte Primärenergie weder bei Wärme noch bei Strom gutgeschrieben wird.
- Müllkraftwerke bei Strom- und Wärmegegewinnung im Rahmen von EEG, KWK-G und EEWärmeG gezielt zu fördern, wenn sie bei der Energieeffizienz Werte von 0,6 (Altanlagen) bzw. 0,65 (Neuanlagen) aufweisen und die öRE auf Basis der Berechnungen des UBA einen biogenen Anteil von 60 % im gesamten Restmüll haben. Nur so kann verhindert werden, dass diese Anlagen gegenüber Biomassekraftwerken oder anderen Primärenergieerzeugern Wettbewerbsnachteile erleiden oder die erzeugte Wärme als zweitklassig eingestuft wird.

#### 4. Stadtentwicklung

Voraussetzung für die flächenhafte Durchsetzung einer aktiven kommunalen Energiepolitik ist die Verbesserung der Rahmenbedingungen durch den Bund und die Länder. Sie können die Kommunen insbesondere im Rahmen ihrer Förderpolitik unterstützen und zur Umsetzung energetischer Maßnahmen animieren. Geeignete Schritte können dabei insbesondere sein:

- die Verankerung energetischer Zielsetzungen in den relevanten Förderrichtlinien,
- die Abstimmung kommunaler Energiekonzepte als Fördervoraussetzung.

Auf der Ebene des Bundes und der Länder muss zudem eine vertiefte Prüfung erfolgen, in welcher Weise der gegenwärtige Rechtsrahmen für städtebauliche Planungen und Entwicklungen zur Erfüllung des Klimaschutzes weiterentwickelt werden kann.

Im Raumordnungs- und Bauplanungsrecht:

- Die Raumordnung und Landesplanung in Bund und Ländern muss die in anderen Fachgesetzen und –politiken begonnene Konzentration auf die Innenentwicklung konsequent fortsetzen.
- Die Bauleitplanung ergänzt in den gegebenen, verfassungsrechtlich eng gezogenen Grenzen das anlagenbezogene Fachrecht des Bundes und der Länder. Diese sind daher aufgefordert, die Regelungen so auszugestalten, dass den Klimaschutzziele entsprechen und ein abgestimmtes Zusammenwirken mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts möglich wird. Insbesondere da, wo die Handlungsmöglichkeiten des Planungsrechts rechtlich unsicher oder begrenzt sind (Umfang der Festsetzungsbefugnisse bzw. Bestandsschutz bestehender Gebäude bei Neuplanung) muss das gebäudebezogene Fachrecht entsprechende Regelungen zur „Lückenschließung“ treffen. Die derzeit aktuellen gesetzgeberischen Ansätze im Gebäudebereich (EEWärmeG, EnEV 2009, HeizkostenV 2009) werden daher besonders unter dem o. g. Aspekt hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu beobachten sein.



- 16 -

Die Städtebauförderung von Bund und Ländern muss sich weiter konzentrieren auf die

- Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren.
- Maßnahmen der Sozialen Stadt.
- Wiedernutzung brachliegender und brachfallender Flächen, z. B. im Rahmen des Stadtumbaus.
- Förderung des Umbaus und der Umnutzung von Gebäuden sowie die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes (einschl. energetische Sanierung) (insbesondere z.B. Fassadensanierungen, Fenster).
- Verstetigung des Investitionspaktes zwischen Bund, Ländern und Gemeinden zur energetischen Modernisierung der sozialen Infrastruktur.
- Räumliche Konzentration der KfW-Förderung auf die Innenentwicklung von zentralen Orten.

Der Bund und die Länder müssen darüber hinaus ihren Beitrag leisten, um die Gemeinden dabei zu unterstützen, beispielhaft Möglichkeiten zum Klimaschutz aufzuzeigen, z.B. in Form von Broschüren und Arbeitshilfen oder durch Unterstützung von Initiativen und Modellprojekten, die an energetischen Zielen orientiert sind.

## 5. Verkehr

- Bei der Förderung des Gemeindeverkehrs und damit letztlich auch der alternativen Verkehrsträger ÖPNV, Rad- und Fußverkehr ziehen sich Bund und Länder zunehmend aus ihrer auch klimapolitischen Verantwortung zurück. So wurde im Zuge der Föderalismusreform das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz zum Auslaufmodell erklärt; lediglich der dem GVFG-Bundesprogramm für Großvorhaben im Schienenwegebau vorbehaltene 20%-Anteil am gesamten GVFG-Volumen von jährlich 1,67 Mrd. EUR ist von Inhalt und Volumen bis 2019 gesichert. Die sog. Landes-GVFG-Mittel, die immerhin 80% des GVFG-Topfes ausmachen, sind seit 2007 in die Verantwortung der Länder übergegangen und nur bis zum Jahre 2013 hinsichtlich ihrer Höhe und verkehrlichen Zweckbindung gesichert. Hier sollten sich die Länder frühzeitig zur Förderung des Gemeindeverkehrs auch in Zukunft bekennen und dabei gleichzeitig eine größere Flexibilität hinsichtlich der finanziellen Unterstützung auch von Investitionen zur Grundsanierung von Verkehrsanlagen sowie bei der Radverkehrsförderung praktizieren.
- Der Bund trägt nach Art. 87 GG die Gewährleistungsverantwortung für die Schieneninfrastruktur sowie die Verkehrserbringung auf derselben zumindest insofern, wie diese aus Gründen der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in den Ländern eine flächendeckende Raumerschließung sicherstellt. Im Bereich des Schienenpersonennahverkehrs hat der Bund seine diesbezügliche Verantwortung an die Länder übertragen, die im Gegenzug vom Bund die Regionalisierungsmittel zur Bestellung des SPNV und für die Schieneninfrastruktur erhalten. Mit den beschlossenen Kürzungen der Regionalisierungsmittel wird der Bund seinen diesbezüglichen Verpflichtungen schon jetzt nicht mehr im vollen Umfang gerecht. Eine solche Entwicklung konterkariert die beschlossenen Klimaschutzziele der Bundesregierung. Umso wichtiger ist es deshalb, dass der kommunale Querverbund, der mit 1,3 Mrd. Euro zur Finanzierung des ÖPNV einen wesentlichen Beitrag leistet, erhalten bleibt.

- 17 -

- Als notwendige Schritte zur Veränderung der steuerrechtlichen und technischen Rahmenbedingungen zur Unterstützung einer stadt- und umweltverträglichen Verkehrspolitik sind neben einer Beseitigung aller steuerlichen Anreize zum Siedeln und Pendeln ins Umland – in diesem Zusammenhang stellt die steuerliche Absetzbarkeit der Fahrstrecke zwischen Wohnort und Arbeitsplatz seit 2006 erst ab 20 km eine Verschlechterung dar gegenüber der früheren entfernungsunabhängigen Pendlerpauschale, weil hiervon überwiegend das Kfz als Verkehrsträger profitiert - vor allem die verbindliche Vorgabe stadtverträglicher Emissionsgrenzwerte bezüglich des Lärm- und Schadstoffausstoßes, insbesondere die verbindliche Anordnung von Partikelfiltern für Pkw und LKW, eine steuerliche Förderung der Nachrüstung und Neuanschaffung emissionsarmer Fahrzeuge, sowie die Orientierung der Kraftfahrzeug-Steuer an der Höhe der CO<sub>2</sub>-Emissionen so schnell als möglich einzuleiten. Die Verantwortung hierfür liegt in erster Linie beim Bund und den Ländern.
  
- Es wird anerkannt, dass die Bundesregierung eine größere Differenzierung der Mautsätze für den Schwerverkehr kurzfristig plant und auch eine stärkere Einbeziehung des nachgeordneten Straßennetzes in Erwägung zieht. Der DST fördert seit Einführung der Schwerverkehrsabgabe auf Autobahnen, spätestens aber seit Änderung der sog. Wegkostenrichtlinie eine Ausweitung der Lkw-Maut auf das nachgeordnete Straßennetz, um unerwünschte Verkehrsverlagerungen zu unterbinden. Dabei sollte auch über eine Einbeziehung kleinerer Lastkraftwagen (ab 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht) nachgedacht werden, da seit geraumer Zeit eine Substitution schwerer Lkw durch Kleinlaster zu beobachten ist, wodurch die Umweltbelastung sogar noch zunimmt.





## **PRESSEMITTEILUNG**

### **Städtetag, Gemeindebund und VKU fordern Unterstützung für die Kraft-Wärme-Kopplung**

Berlin, 27.09.2011. Der aus energiewirtschaftlichen und Klimaschutzpolitischen Gründen erwünschte Ausbau von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) braucht weiterhin deutliche politische Unterstützung durch die Bundesregierung. Das fordern der Deutsche Städtetag, der Deutsche Städte- und Gemeindebund sowie der Verband kommunaler Unternehmen (VKU) in einem Positionspapier zur KWK. „Die Stadtwerke und ihre Eigentümer benötigen schnell Klarheit über die Bedingungen einer umfassenden Novelle des KWK-Gesetzes“, so die drei Verbände-Hauptgeschäftsführer Dr. Stephan Articus, Dr. Gerd Landsberg und Hans-Joachim Reck (VKU).

Mit dem Kraft-Wärme-Kopplung-Gesetz (KWKG) haben Bundestag und Bundesrat bereits 2008 das Ziel gesetzt, dass der Anteil des KWK-Stroms an der gesamten Elektrizitätserzeugung in Deutschland bis 2020 auf 25 Prozent gesteigert und damit zusätzlich 20 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden sollen. Ebenso wurde im Energiekonzept und der Energiewende die besondere Bedeutung der KWK in einer nachhaltigen Energielandschaft unterstrichen. „Nun müssen aber zügig entsprechende Rahmenbedingungen gesetzt werden“, so Articus. „Die Bundesregierung hat die Energiewende beschlossen. Um sie nachhaltig voranzubringen, sollte die angekündigte KWKG-Novelle schnell auf den Weg gebracht werden. Die Städte und ihre Stadtwerke haben sich bereits in der Vergangenheit für Klimaschutz und bezahlbare Energieversorgung eingesetzt – unter anderem mit KWK. Damit das auch in Zukunft so bleibt, benötigen Städte und Stadtwerke Planungssicherheit, um weiter zu investieren.“

Durch ihre hohen Effizienzgrade leistet die KWK bereits heute einen maßgeblichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung. Allein durch die gekoppelte Erzeugung von Strom und Wärme konnten die deutschen Stadtwerke in 2009 rund 9,8 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen. Landsberg: „KWK-Anlagen sind mit Wirkungsgraden von bis zu 90 Prozent die effizienteste Energieerzeugungstechnologie. Und sie sind

ein hervorragender Türöffner für die Nutzung erneuerbarer Energien, da sie flexibel hinsichtlich der einsetzbaren Brennstoffe sind. Wir haben in Deutschland sehr gute Erfahrungen mit KWK-Anlagen gemacht.“ VKU-Hauptgeschäftsführer Reck ergänzt: „Langfristig wirkt sich die hohe Effizienz von KWK-Anlagen positiv auf deren Wirtschaftlichkeit aus. Mittelfristig benötigt die komplexe Technik aber eine weitere Förderung.“

Im Kern fordern die drei Verbände:

- Erhöhung der KWK-Zuschläge um 0,5 Cent pro Kilowattstunde, um die gestiegenen Investitionskosten und die Benachteiligung von Kraft-Wärme (im Vergleich zu nicht in das Emissionshandelsregime einbezogenen Energieträgern, zum Beispiel Heizöl) auszugleichen.
- Förderung von Wärme- beziehungsweise Kältespeichern in Höhe von 250 Euro je Kubikmeter Wasserspeicheräquivalent, um einen schnell wirkenden Anreiz zur weiteren Erhöhung der Flexibilität von KWK-Anlagen zu schaffen
- Konventionelle Kraftwerke, die auf KWK-Betrieb umgerüstet werden, sollten in das Förder-system des KWKG einbezogen werden
- Fortführung des Mini-KWK-Programms, um auch in diesem Segment die emissions-reduzierenden Potenziale zu erschließen

Die Energieversorgung im Zeitalter erneuerbarer Energien wird künftig deutlich weniger auf zentralen Strukturen beruhen. „Die Kommunen und ihre Stadtwerke sind der geborene Partner für eine dezentrale Energieversorgung der Zukunft“, betonen die Hauptgeschäftsführer. „Wir sind für den Umbau des Energiesystems gut gerüstet und stehen in den Startlöchern, um zu investieren – etwa in hocheffiziente KWK-Anlagen.“

Kontakt:

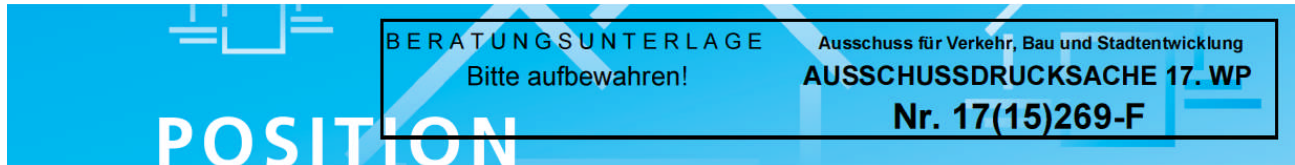
Deutscher Städtetag: Volker Bästlein, Pressesprecher, Tel.: 030/3 77 11-130

Deutscher Städte- und Gemeindebund: Franz-Reinhard Habbel, Pressesprecher, Tel.: 030/7 73 07-225

Verband kommunaler Unternehmen (VKU): Carsten Wagner, Pressesprecher, Tel. 030/58 58 0-220

2 / 2





Berlin, 27. September 2011

## Stellungnahme

**für die öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 28. September 2011**

**zu den Bundestagsdrucksachen 17/5368, 17/5778 und 17/7023**

### **I. Planerische, gesetzliche und förderrechtliche Ausgestaltung der Energetischen Quartierssanierung**

Haus & Grund begrüßt grundsätzlich das von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte KfW-Förderprogramm für Kommunen zur energetischen Quartierssanierung. Kommunen bei der Erstellung von gesamtstädtischen und quartiersbezogenen Energie- und Klimaschutzkonzepten zu fördern, stellt sich als sinnvolle Herangehensweise dar, die Erfolge bei der Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Gebäudebereich auszubauen. Dadurch wird erstmals eine differenzierte und individuelle Lösung für jedes Gebäude ermöglicht und gleichzeitig von dem unrealistischen Ziel Abstand genommen, für jedes Gebäude – unabhängig vom Baujahr und der bautechnischen Beschaffenheit – einen einheitlichen quadratmeterbezogenen Energieverbrauch zu realisieren. Sehr zu begrüßen ist die mit der Förderung erstmals beabsichtigte Bündelung von Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien.

Unabdingbar für eine erfolgreiche energetische Quartierssanierung ist es, privaten Eigentümern sowohl bei der Konzepterstellung als auch bei der sich anschließenden Umsetzung eine aktive Rolle zukommen zu lassen. 76,7 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland steht im Eigentum Privater. Die von privaten Eigentümern angebotenen Mietwohnungen betragen 61,1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes. In Innenstädten liegt diese Quote häufig bei 80 Prozent oder mehr. Private Eigentümer sind die mit Abstand größte Anbietergruppe auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland. Die häufig sehr unterschiedlichen Handlungsanreize privater Eigentümer in Abhängigkeit vom Alter oder der Einkommenssituation sind in den zu erstellenden Konzepten daher umsichtig zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Konzepte darf unter keinen Umständen mit der Ausübung von Zwang einhergehen. Die bauplanungsrechtliche Konzeption solcher Maßnahmen sollte daher auf dem erprobten Rechtsrahmen des Stadtumbaus (§§171a ff. BauGB) beruhen.

Die Träger der Konzepterstellung und der Umsetzung müssen von allen Beteiligten als überparteilich anerkannt sein, um die Belange aller betroffenen Eigentümer der Kommune gegenüber

glaubhaft und in angemessener Weise vertreten zu können. Kommunale Eigenunternehmen wie Wohnungsbaugesellschaften scheiden daher als Träger von energetischen Quartierssanierungen grundsätzlich aus. Im besten Fall sollten die Maßnahmen der Quartierssanierung zwischen allen Eigentümern und der Kommune debattiert werden. Als Vorbild können dafür die Ergebnisse des laufenden ExWoSt-Forschungsvorhabens „KiQ – Kooperation im Quartier“ dienen, das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit Haus & Grund konzipiert wurde.

## **II. Förderung der energetischen Quartierssanierung im Gesamtförderkontext**

Wenn private Eigentümer energetische Maßnahmen im Gebäudebereich erfolgreich umsetzen sollen, müssen Fördermittel der etablierten Quellen nutzbar bleiben. Bei der Ausgestaltung der KfW-Programme zum energetischen Sanieren ist dabei darauf zu achten, dass die Rahmenbedingungen konstanter und verlässlicher werden, als dies insbesondere in der jüngeren Vergangenheit der Fall war. Von den privaten Eigentümern mit Unverständnis aufgenommen wurde dabei zum einen die zeitweise Aussetzung der Vergabe von Fördermitteln für Einzelmaßnahmen der energetischen Sanierung. Zum andere befremdete der Zusage-Stopp zu Beginn des Jahres 2010 in den Programmen 151 bis 154 und 430 und die Aussetzung der DIN V 18599 als Berechnungsgrundlage für KfW-Effizienzhäuser. Der Rückgang der ausgereichten KfW-Förderkredite um mehr als 60 Prozent im Programm 151 zeigt die Verunsicherung der Eigentümer überdeutlich.

Für private Eigentümer einfacher nutzbar und daher noch gewichtiger als die KfW-Förderung einzuschätzen ist die Flankierung der energetischen Quartierssanierung mit einer steuerlichen Förderung. Die anhaltende Diskussion und das offene Ergebnis haben ebenfalls zur Verunsicherung der Eigentümer beigetragen. Hier ist das schnelle Einführen einer praxismgerechten steuerlichen Förderung der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes erforderlich, um diese Verunsicherung und den damit einhergehenden Stillstand aufzuheben.

## **III. Klimaschutz in Kommunen durch flächensparendes Planen und Bauen**

Flächensparendes Planen und Bauen in den Kommunen kann einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung leisten. Denn je weiter die Zersiedlung der Landschaft fortschreitet, desto mehr Energie muss im alltäglichen Leben aufgewendet werden. So steigern Wohn- und Gewerbegebiete in Außenbereichen nicht nur das Verkehrsaufkommen und somit die Belastung der Umwelt. Auch die Anbindung an zentrale Ver- und Entsorgungsanlagen wie Nah- bzw. Fernwärme oder das Abwassersystem ist nicht nur kosten-, sondern auch energieintensiv. Hieraus ergibt sich die Prämisse, dass die Innenentwicklung soweit möglich Vorrang vor der Außenentwicklung haben muss. Die von der Bundesregierung erkannte notwendige Rückbesinnung auf die Innenstädte muss konsequent umgesetzt werden.

Deutschland ist zudem in weiten Teilen schon jetzt ein relativ eng besiedeltes Gebiet. Die noch vorhandenen Freiflächen sind begrenzt. Damit der unbebaute Außenbereich seine Funktion als Erholungsfläche für die Bevölkerung erfüllen kann, muss er in einem angemessenen Umfang erhalten bleiben. Das Baugesetzbuch (BauGB) trägt dem in § 1a Abs. 2 Rechnung:



*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“*

Dem Bodenschutz und der reduzierten Flächennutzung ist gesetzlich also bereits ein angemessener Stellenwert eingeräumt worden. In der Praxis gewinnen diese Vorschriften zudem immer mehr an Bedeutung. Eine weitergehende gesetzliche Regelung erscheint daher nicht angezeigt.

Allerdings sollte die Städtebauförderung weiter auf die Innenstädte fokussiert werden. Die Aufstockung der Mittel für das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Haushaltsjahr 2011 war ein Schritt in die richtige Richtung.

#### **IV. Kommunalen Klimaschutz – weitere Instrumente**

Die Kommunen können einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Der wichtigste Punkt ist hierbei die Vorbildfunktion der Kommunen. Sollten die Kommunen eigene Klimaschutz- und Energieeffizienzziele für ihre kommunalen Einrichtungen und Unternehmen festlegen und diese in der Praxis auch umsetzen, können hierdurch die Einwohner und ansässige private Unternehmen motiviert werden, sich ebenfalls freiwillige eigene Ziele zu setzen. So könnte beispielsweise die energetische Modernisierung der Wohngebäude eines kommunalen Unternehmens private Vermieter motivieren, ebenfalls eine energetische Modernisierung vorzunehmen. Grundvoraussetzung für eine wirksame Vorbildfunktion ist jedoch, dass Kommunen und Private unter den gleichen Bedingungen agieren. Nur wenn auch bezüglich etwaiger Fördermittel Chancengleichheit zwischen den Akteuren besteht, können kommunale Wohnungsunternehmen als Vorbild für private Eigentümer dienen.

Kommunen setzen zudem bei der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung die entscheidenden Weichen für eine klimagerechte und energieeffiziente Entwicklung ihres Gebietes. So kann beispielsweise unnötiges Verkehrsaufkommen durch dezentrale Wohn- und Gewerbegebiete bereits durch eine richtige Planung soweit wie möglich vermieden werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, bereits im Flächennutzungsplan Gebiete für Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien festzusetzen. Auch Stadtumbaumaßnahmen und städtebaulichen Verträgen sollen Teil der kommunalen Bemühungen für Klimaschutz und Energieeffizienz sein. Auf diesem Weg kann die Kommune im Einvernehmen mit betroffenen Eigentümern sinnvolle Konzepte erarbeiten und umsetzen. Durch das am 23. Juli 2011 in Kraft getretene „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ wurde den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, sowohl bei der Bauleitplanung als auch bei Stadtumbaumaßnahmen und städtebaulichen Verträgen den Klimaschutz und die Energieeffizienz angemessen zu berücksichtigen. Insoweit besteht kein Bedarf an einer weiteren gesetzlichen Regelung.



Insbesondere den Ansatz, den energetischen Zustand eines Gebäudes als städtebaulichen Missstand definieren zu können, lehnt Haus & Grund ab. Hierdurch könnte es zu Zwangssanierungen komme, die über die bestehenden ordnungsrechtlichen Vorgaben weit hinausgingen, gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstießen und enteignungsgleiche Wirkungen entfalteten. Dies stände im Widerspruch zum Energiekonzept der Bundesregierung, das auf Zwang verzichten will. Erfahrungen mit Zwangsmaßnahmen wie dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz des Landes Baden-Württemberg (EWärmeG) haben zudem gezeigt, dass die von der Bundesregierung angestrebte Energiewende nicht gegen den Willen der privaten Eigentümer erreicht werden kann. Ein Zwang führt lediglich dazu, dass die Betroffenen sich verweigern und sogar bereits geplante freiwillige Maßnahmen verschieben. Ein Zwang zur Sanierung des Wohngebäudebestandes fördert nicht den Klimaschutz, sondern behindert klimaschützenden Modernisierungen.

Der Klimaschutz in den Kommunen kann aber auch durch die Beseitigung von vorhandenen Hürden bei der energetischen Modernisierung des Wohngebäudebestandes gestärkt werden. 76,7 Prozent aller Wohnungen in Deutschland werden vermietet. Von diesen vermieteten Wohnungen stehen wiederum 61,1 Prozent im Eigentum Privater. Im bestehenden Mietrecht existieren allerdings Vorschriften, die in den 1970er Jahren Luxussanierungen verhindern sollten, heutzutage jedoch der energetischen Modernisierung des Mietwohnungsbestandes entgegenstehen. Wenn der Klimaschutz gestärkt werden soll, führt an einer Reform des Mietrechts kein Weg vorbei. Der im Mai 2011 vorgestellte und diskussionswürdige Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes des Bundesjustizministeriums setzt grundsätzlich an den richtigen Stellen an, um den privaten Vermieter die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes zu ermöglichen. Je früher dieser Entwurf in das parlamentarische Verfahren eingebracht wird, desto schneller wird der Klimaschutz auch in den Kommunen voranschreiten.

#### **V. Keine Verschärfung des energetischen Ordnungsrechtes**

Die Energieeinsparung (EnEV) 2009 wird zurzeit evaluiert. Vor Abschluss dieser Evaluation ist eine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen an Gebäude nicht abschließend zu diskutieren. Die ersten Ergebnisse haben jedoch schon gezeigt, dass mit der EnEV 2009 die Grenzen zur Wirtschaftlichkeit erreicht oder sogar überschritten wurden. Eine weitere Verschärfung ist daher unzumutbar und stellt zudem einen Verstoß gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes dar. Nicht zuletzt wäre eine weitere Verschärfung der EnEV auch volkswirtschaftlich schädlich (vgl. Prognos, Volkswirtschaftliche Bewertung der EnEV 2009, Berlin, August 2011). Haus & Grund spricht sich daher ausdrücklich gegen eine Verschärfung der EnEV aus.

Auch eine Pflicht zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand wirkt sich negativ auf die Energiewende aus. Dem Erfahrungsbericht des baden-württembergischen Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft zum EWärmeG ist zwar zu entnehmen, dass 15.700 t CO<sub>2</sub> im Wohnungsgebäudebestand aufgrund der anteiligen Nutzungspflicht für erneuerbare Energien eingespart worden sein sollen. Diese Zahl beruht jedoch auf der Annahme, dass im evaluierten Zeitraum genauso viele Heizungen ausgetauscht worden sind wie im Vorjahr. Die Zahlen des Handwerks belegen aber, dass es zu einem erheblichen Einbruch beim Austausch der



Heizungsanlagen seit der Einführung der Nutzungspflicht kam. Viele Eigentümer haben sogar bereits geplante Heizungserneuerungen aufgrund der anteiligen Nutzungspflicht verschoben oder statt des geplanten Austausches eine Reparatur durchführen lassen. Es zeigt sich also, dass auch ein Zwang zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärmebedarfs im Gebäudebestand klimapolitisch lediglich nachteilige Wirkungen hat. Haus & Grund spricht sich daher entschieden gegen solche Nutzungspflichten für Bestandsgebäude aus. Auch hier kann ein Erfolg nur über ein Anreizsystem erzielt werden.