



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.



ADS
Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs-
und Entwicklungsträger



Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften



BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



GdW



Haus & Grund®
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.

DMB

DEUTSCHER MIETERBUND

BDA



VERBAND WOHNEIGENTUM

KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ im Bundesumwelt- und -bauministerium mit voller Kraft weiterführen!

Mit dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ fördert die Bundesregierung seit Ende 2011 energetische Quartiersansätze zur Steigerung der Energieeffizienz und Senkung des CO₂-Ausstoßes. Kommunen werden dabei unterstützt, energetische Quartierskonzepte zu erstellen und deren schrittweise Umsetzung durch ein Sanierungsmanagement anzustoßen. Bis Anfang 2014 wurden gut 439 Mittelzusagen mit Volumen von rund 140 Millionen Euro erteilt, davon 316 Zuschüsse für Konzepterstellung bzw. Sanierungsmanagement und 123 Darlehen für die Quartiersversorgung. Diese Zahlen belegen das große Interesse bei den Kommunen sowie den hohen Unterstützungsbedarf. Das Programm kommt vielfältigen Akteuren zu Gute und in unterschiedlichen Quartierstypen zum Einsatz – von Eigenheimsiedlungen, über gemischte Innenstadtviertel und historische Altstädte bis hin zu Großwohnsiedlungen.

Die unterzeichnenden Verbände bestärken im Zusammenwirken mit dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund die Bundesregierung, das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ wie im Koalitionsvertrag vereinbart, als starkes Förderinstrument mit voller Kraft fortzuschreiben. Damit es als lernendes Programm noch besser auf die differenzierten Herausforderungen und Anforderungen von Kommunen, integrierter Stadtentwicklung, verschiedener Wohnungsmärkte sowie von Immobilien- und Energiewirtschaft ausgerichtet werden kann, ist der Verbleib der Programmbetreuung im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zu begrüßen. Dadurch ist die notwendige Verbindung zur Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gewährleistet. Ebenso essenziell ist eine starke inhaltliche Kooperation und thematische Koordination der weiteren beteiligten Bundesministerien sowie der Länder.

Zentrale Erfolgskriterien

Der Deutsche Verband hat in einer Fachreihe im 2. Halbjahr 2013 mit Verbänden aus Immobilienwirtschaft, Planung und Architektur sowie Energiewirtschaft die bisherigen Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Programm beleuchtet. Die präsentierten kommunalen Praxisbeispiele und Fachbeiträge sowie der Diskurs zwischen den Verbänden zeigten:

- Grundlage der energetischen Quartierskonzepte bildet eine **umfassende Analyse**, die u. a. folgende Aspekte einbezieht: Gebäudestrukturen (Bautypen und -altersklassen), städtebauliche Strukturen, Gebäudeeigentümer mit deren Kapazitäten und Motivationen, sozioökonomische Bewohnerstrukturen, Haushaltsentwicklung sowie die bestehenden Energieversorgungssysteme und Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien.

- Erfolgreiche energetische Stadtsanierungskonzepte zeichnen sich durch eine **ganzheitliche, integrierte Planung** aus, die Städtebau, Architektur und Energieeffizienz verzahnt. Mit der Einbindung der Energiewende in eine vernetzte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik werden Gebäude und Quartiere hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität und hinsichtlich des Energieverhaltens grundlegend qualifiziert und erreichen so eine nachhaltig wirkende Qualifizierung.
- Aus der Bestandsaufnahme können verschiedene **konkrete Investitionsvarianten und Szenarien** entwickelt werden. Diese kombinieren umsetzbare Möglichkeiten der Gebäudesanierung im Quartierszusammenhang mit der Modernisierung und Anpassung der Energieversorgung und eröffnen Möglichkeiten zur Beeinflussung des Nutzerverhaltens.
- Auf Grundlage der Szenarien kann das für die spezifische Ausgangssituation im Quartier **geeignetste Maßnahmenbündel ausgewählt und schrittweise umgesetzt** werden. Hierzu lassen sich Handlungsfelder sowie räumliche Strategiecluster bilden, um zunächst die Maßnahmen mit schnellen Realisierungschancen und guten Kosten-Nutzen-Relationen anzugehen. Anfangs können auch geringinvestive Maßnahmen hohe Effekte erbringen.
- Das Programm zielt vor allem auch darauf, für die Eigentümer **wirtschaftlichere Lösungen** für die energetische Qualifizierung ihres Bestandes im Verbund des Quartiers zu generieren, als dies bei einer auf das einzelne Gebäude reduzierten Betrachtung möglich wäre. Hier gilt es Synergien nicht nur durch Mengeneffekte, sondern durch die Verknüpfung gebäudebezogener und infrastruktureller Maßnahmen im Quartier zu erreichen.
- Eine besondere Herausforderung bildet dabei die **Mobilisierung der verschiedenen Gebäudeeigentümer**, wozu eine direkte Ansprache notwendig ist. Insbesondere Privatvermietern und Selbstnutzern (und noch mehr Wohnungseigentümergeinschaften) müssen dazu konkrete, umsetzbare und wirtschaftlich lohnende Maßnahmen(bündel) für die energetische Modernisierung und die Energieversorgung ihrer Gebäude näher gebracht werden (z.B. in Form von Steckbriefen). Eine zeitliche Abstimmung von Investitionen des einzelnen Eigentümers mit Siedlungs- oder Quartiersmaßnahmen ist anzustreben, um wirtschaftliche Vorteile zu erzielen und Fehlinvestitionen zu vermeiden.
- In heterogenen Quartieren ist die **zeitliche Synchronisierung** der verschiedenen Instandhaltungs- und Modernisierungszyklen der Gebäude wichtig, um beispielsweise für eine gemeinsame, kostengünstigere Modernisierung Eigentümergeinschaften bilden zu können.
- In vielen Fällen können eine verbesserte **Steuerungs- und Regeltechnik**, die **Modernisierung und Effizienzsteigerung bestehender zentraler Wärmenetze** oder effiziente **dezentrale Quartiersversorgungssysteme** bei vergleichsweise geringen Investitions- und Betriebskosten hohe CO₂- und Primärenergieeinsparungen erreichen.
- Für die effiziente Quartiersversorgung lassen sich intelligente integrierte Systeme durch die Kombination aus erneuerbaren Brennstoffen und Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik und Solarthermie sowie verschiedenen Zwischenspeicherlösungen konzipieren. Besonders wirtschaftlich lassen sich dezentrale Versorgungssysteme gestalten, wenn Wärme und Strom im Verbund erzeugt wird, und der Strom zu günstigen Konditionen direkt im Quartier genutzt werden kann. So lassen sich Mieten und Nebenkosten, insbesondere Energiekosten bezahlbar halten und gegebenenfalls Einnahmen über eigenproduzierte Energie generieren, die zur Senkung der sonstigen Kosten beitragen.
- Bei der Konzipierung und Umsetzung dezentraler Versorgungslösungen ist die Einbettung in die bestehenden gesamtstädtischen sowie ggf. regionalen Energieversorgungssysteme zu

berücksichtigen, um positive Synergien zu nutzen und problematische Auswirkungen auf das Gesamtsystem zu vermeiden. Mitunter bestehen hierbei auch Interessenkonflikte zwischen Wohnungsunternehmen und Infrastrukturbetreibern, z. B. Stadtwerken, die im Rahmen der Konzepterarbeitung geklärt werden müssen.

- Entscheidend sind die **frühzeitige Einbindung und der Dialog verschiedener Eigentümergruppen, Mieter und Energieversorger**. Diese sind für gemeinsame Maßnahmen zusammenzubringen und bei späteren Investitionen zu begleiten. Dabei sind die unterschiedlichen, teils auch gegenläufigen Interessen, Motivationen und Kapazitäten in einem offenen und transparenten Kommunikationsprozess aufzugreifen. Dies ist die zentrale Steuerungs- und Managementleistung des Sanierungsmanagements, das die Kommunen im Umsetzungsprozess unterstützt.
- Die Konzepte müssen **technologieoffen sein und flexibel** in die Zukunft weiterentwickelt werden können, um den technologischen Fortschritt aufgreifen zu können. Denn manche Lösungen, die heute noch nicht möglich oder zu teuer sind, können in einigen Jahren zum Standard werden. Sämtliche Maßnahmen sollten unbedingt auf Freiwilligkeit beruhen und durch Kosten-Nutzen-Relationen überzeugen.
- Die Konzeption der energetischen Stadtsanierung erlaubt es, **vorhandene Strukturen** in der Verwaltung, in Quartieren (z.B. Quartiersmanagement) und in der Wirtschaft (Sanierungsträger mit umfangreichem Know-how) zu nutzen, was für die Umsetzung wertvoll ist.
- Für die Umsetzung der Quartierskonzepte kann eine **Vielzahl weiterer Förderprogramme** von Bund und Ländern zur Einzelgebäudesanierung (v.a. KfW-Gebäudesanierungsprogramm und Städtebauförderung) sowie für die Modernisierung der Versorgungsinfrastrukturen gebündelt werden. Diese durch ein kompetentes Fördermittelmanagement effektiv zu nutzen ist Aufgabe des Sanierungsmanagements.

Insgesamt hilft die energetische Stadtsanierung, dass in den Städten und Gemeinden schrittweise ein zeitlich, technisch und akteursübergreifend abgestimmtes und für die spezifische Situation im Quartier geeignetes Maßnahmenbündel angegangen werden kann, das folgende **manchmal gegenläufige Anforderungen und Ziele miteinander in Einklang bringt**:

- höchstmögliche Einsparungen an CO₂ und Primärenergie;
- einkommensadäquat bezahlbaren Wohnraum und tragbare Energiekosten für alle Haushalte;
- Aufbau von technologisch nachhaltigen Infrastrukturen;
- die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Gebäudebestand;
- ein ästhetisch ansprechendes Erscheinungsbild unserer Städte und Gebäude.

Mit seiner Ausrichtung auf **Investitionen in Immobilien und Versorgungsinfrastruktur** bietet das KfW-Programm eine wichtige, umsetzungsorientierte Ergänzung zu den vom Bundesumweltministerium geförderten kommunalen Klimaschutzkonzepten, die thematisch umfassender, dafür aber weniger konkret sämtliche Handlungsfelder zum Klimaschutz aufgreifen. Durch die räumlich-individuell abgestimmte Größe der Gebiete des KfW-Programms und die Identifizierung konkreter Maßnahmen und Akteure für die Umsetzung können Konzepte konzentriert kleinräumig umgesetzt werden. So können Erfolge und Wirkungen der Programme schnell sichtbar werden – ähnliches konnte in anderen quartiersorientierten Förderprogrammen wie z.B. den Sanierungsgebieten der Städtebauförderung beobachtet werden.

Stärkung durch Bündelung und Verzahnung mit weiteren Mitteln sowie Planungssicherheit

Um die energetische Stadtsanierung noch wirkungsvoller zu machen und in noch mehr Kommunen zum Einsatz zu bringen, sollte das **KfW-Programm noch enger mit der weiteren Förderlandschaft verzahnt** werden, Mittel sollten noch besser gebündelt werden. Hierfür bedarf es eines integrierten Fördermittelmanagements zwischen Bund und Ländern sowie einer intensiveren interministeriellen bzw. ressortübergreifenden Abstimmung. Es gilt, sowohl die verschiedenen relevanten KfW-Programme untereinander als auch mit weiteren Programmen von Bund und Ländern zu verzahnen. Dazu sollten die Bundesländer auch die Möglichkeiten der neuen EU-Strukturfondsperiode ab 2014 konsequent nutzen. Als zusätzlicher Anreiz für Kommunen sollte aus den Quartierskonzepten ein **direkterer Zugang zur Investitionsförderung** geschaffen werden. Für finanzschwache Kommunen sollten die Bündelungsmöglichkeiten mit anderen Förderprogrammen sowie die Anerkennung von Arbeitsleistung Dritter verbessert werden, um den Eigenanteil so weit wie möglich zu verringern. Hier können gerade Wohnungsunternehmen und lokale Energieversorger für das Programm eine noch stärkere Rolle übernehmen und ihre Ressourcen in den Prozess aktiv einbringen, da diese auch direkt davon profitieren.

Eine andere wesentliche Voraussetzung ist Planungssicherheit. Die langfristigen Unternehmensstrategien von Wohnungswirtschaft sowie lokalen Energieversorgern müssen in Einklang gebracht werden mit Förderprogrammen, deren Dauer meist ungewiss ist. Ebenso bewirken die sich ändernden Regelungen, u.a. bei der EEG-Umlage auf erzeugten Strom oder wie geplant bei den Netzentgelten, Zurückhaltung auf der Investorensseite. Insgesamt ist die Rolle der dezentralen Stromerzeugung nicht hinreichend geklärt.

DV - Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

ADS - Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger

ARGE e.V. - Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen

BAK - Bundesarchitektenkammer

BDA - Bund deutscher Architekten

BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

BVLEG - Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e.V.

Deutscher Mieterbund e.V.

GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Haus & Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Verband Wohneigentum e.V.