



Christian Huttenloher

Das Quartier als Handlungsebene für Klimaschutz im Gebäudebestand



Die jungen Aktivisten von „Fridays for Future“ halten der Gesellschaft in bemerkenswerter Weise den Spiegel vor. Auch wenn sie sich vielleicht nicht immer bewusst machen, was beim Klimaschutz schon alles angestoßen wird und wie viele Hemmnisse und Zielkonflikte es in der praktischen Umsetzung gibt – recht haben sie dennoch: Wenn wir so weitermachen, werden wir in den nächsten 30 Jahren nicht annähernd klimaneutral werden. Dies gilt auch für unsere Gebäude, die gut ein Drittel der Treibhausgase verursachen. Im Vergleich zum Jahr 1990 hat sich der Treibhausgasausstoß zwar um etwa 40% verringert. Allerdings stagnieren seit gut fünf Jahren die energetischen Modernisierungen, und die CO₂-Emissionen gehen kaum zurück. Wir müssen die Anstrengungen erheblich erhöhen, wenn wir die Ziele wirklich ernst meinen.

Hemmnisse in der Bestandssanierung überwinden

Für den Neubau sind mittlerweile hohe Effizienzstandards vorgeschrieben. Ein Großteil der neu errichteten Gebäude übertrifft diese – unterstützt durch Bundes- und Landesförderung – sogar, so dass der Neubau einen wichtigen Beitrag für die Klimaschutzziele leistet. Einen annähernd klimaneutralen Gebäudebestand erreichen wir aber nur, wenn auch der Gebäudebestand energetisch umfassend und tiefgreifend ertüchtigt wird. Der Fokus muss also auf dem Bestand liegen, denn ein Großteil der heutigen Gebäude wird auch 2050 noch stehen. Hier sehen wir uns jedoch erheblichen Herausforderungen und Hemmnissen gegenüber. Zunächst liegen diese in der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Sanierungsmaßnahmen. Denn gerade die hohen Investitionskosten für hocheffiziente Wärmeschutzmaßnahmen und innovative Heizungsanlagen mit Einbindung erneuerbarer Energien lassen sich alleine aus den eingesparten Energiekosten nicht refinanzieren. Selbst die vorhandenen Förderprogramme reichen oft nicht aus oder werden von Gebäudeeigentümern als zu kompliziert und starr eingeschätzt; eine Sanierung auf den gesetzlich vorgeschriebenen Standard ist nicht förderfähig, aber ebenfalls mit hohem Aufwand verbunden.

Bei Mietwohnungen führt dies bei Umlage der Modernisierungskosten häufig dazu, dass die Warmmieten stark steigen, was einkommensschwächere Mieter überfordert. Dadurch sind energetische Modernisierungen vielerorts stark in Verruf geraten. Vor allem Kleinvermietern, und Selbstnutzer, die 80% aller Wohnungen besitzen, sind vielfach verunsichert, ob die Maßnahmen und Technologien wirtschaftlich und technisch sinnvoll sind, ob Bauschäden auftreten und inwieweit sie den komplexen Sanierungsprozess beherrschen. Mit zunehmendem Alter steigt die Verunsicherung und sinkt die Motivation, sich den großen Aufwand einer energetischen Sanierung aufzuladen.

Darüber hinaus fehlen ausreichende Kapazitäten und Qualifikationen im Bauhandwerk. Bereits jetzt übertrifft die Nachfrage das Angebot. Gerade bei der energetischen Sanierung kommen zudem viele neue technologisch komplexe Maßnahmen und ihre Kombinationen ins Spiel, deren Umsetzung teils besonderes Know-how voraussetzt. Stehen solche Handwerker nicht zur Verfügung oder machen Eigentümer gar Erfahrungen mit nicht sachgerecht ausgeführten Modernisierungen, bremst das den Klimaschutz weiter aus. Dieser Flaschenhals für höhere Sanierungsquoten muss geweitet werden, wozu eine massive Qualifizierungs- und Weiterbildungsoffensive notwendig ist.

Umdenken gefragt: das Quartier ins Zentrum unserer Klimaschutz- und Sanierungsstrategien

Wir benötigen grundsätzlich eine andere Klimaschutzstrategie für den Gebäudebestand. Wichtig sind mehr Flexibilität und Technologieoffenheit, bessere und andere Förderanreize, ganzheitliche Beratungsketten sowie integrierte Klimaschutzansätze im Quartier. Gebäudeeigentümer sollten unter Einhaltung von Mindesteffizienzstandards flexibler wählen können, ob sie bei einem gewissen Mindestwärmeschutz weitere CO₂-Einsparungen über noch mehr Dämmung oder durch mehr erneuerbare Energien erreichen wollen. Die erneuerbare Energieversorgung sollte nicht nur unmittelbar am Gebäude möglich sein, da dies in dichten Siedlungsstrukturen schlichtweg oft nicht funktioniert, sondern auch im größeren räumlichen Zusammenhang. Das Quartier kann dabei zum Nukleus einer großen Klimaschutzperspektive werden. Denn über mehrere Gebäudeblöcke hinweg ergeben sich erweiterte und kostengünstigere Möglichkeiten für eine gemeinsame klimafreundliche Energieversorgung.

Quartiere können auch „Real-Labore“ für innovative Modellprojekte zur Sektorenkopplung werden. Dabei werden



energetische Modernisierungen kombiniert mit unterschiedlichsten lokalen CO₂-armen Versorgungslösungen: die Direktverwendung erneuerbarer Energien über Photovoltaik, Solarthermie, Biomasse oder Biomethan, die Nutzung von Umweltwärme über strombetriebene Wärmepumpen, die Kraft-Wärme-Kopplung für die gleichzeitige effiziente Erzeugung von Wärme und Strom aus fossiler Energie oder Biomasse. Ebenso lassen sich Abwärmquellen einbinden. Gepaart mit intelligenter Verbrauchssteuerung und Zwischenspeicherung von Wärme und Strom durch verschiedene Technologien können zum einen das volatile erneuerbare Potenzial von Sonne und Wind optimal genutzt werden und zum anderen Verbrauchslasten ausgeglichen werden, so dass insgesamt möglichst wenig Spitzenlast abgedeckt werden muss. Dazu lässt sich auch das Potenzial von E-Mobilität mit den Elektroautos als Zwischenspeicher nutzen, perspektivisch ebenso die langfristige Speicherung erneuerbaren Stroms in Form von grünem Wasserstoff, der zu Spitzenlastzeiten erneut systemdienlich für Wärme und Strom eingesetzt werden kann.

In der Summe kann die intelligente Kombination effizienz- und wärmeschutzzeitiger Maßnahmen mit klimafreundlicher Versorgung zu einem Optimum an Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit führen. In der konkreten Ausgestaltung sieht das von Quartier zu Quartier unterschiedlich aus. Geeignete Maßnahmenkombinationen sind abhängig von Siedlungsdichten, die für Wärmenetze eine Rolle spielen, Eigentümerstrukturen, Gebäudetypen, Zustand der Bestände, lokale Verfügbarkeit erneuerbarer Energien oder von Abwärme sowie ganz generell dem begrenzten Potenzial Erneuerbarer für alle Energiebedarfe sämtlicher Sektoren, vor allem von Biomasse. Insofern braucht es individuelle Quartierslösungen, die aber auch in das städtische und regionale Gesamtenergiesystem passen und perspektivisch mit weiteren Maßnahmen eine vollständige Klimaneutralität erreichen.

Gerade für sehr heterogene Gebäude- und Eigentümerkonstellationen mit dispersen energetischen Gebäudezuständen und Eigentümerinteressen und -kapazitäten braucht es auch einen zeitlich angepassten Pfad für die Gebäudesanierungen und eine synchronisierte Umstellung der Energieversorgung. Umso wichtiger sind integrierte Quartierskonzepte und ein leistungsfähiges Sanierungsmanagement, wie sie durch das KfW-Programm „energetische Stadterneuerung“ gefördert werden. Ebenso wichtig sind kommunale Wärmeplanungen, die gerade in Baden-Württemberg für die größeren Städte zur Pflicht werden. Denn damit können sich Gebäudeeigentümer darauf einstellen, ob in ihrem Viertel perspektivisch eine Wärmepumpe mit ergänzender Solarnutzung, ein Fernwärmeanschluss aus erneuerbaren Energien, grünes oder Biogas als klimaneutrale Wärmeversorgung die optimale Lösung ist, und ihre energetischen Maßnahmen darauf abstellen. So lassen sich auch gebäudeindividuelle Sanierungsfahrpläne besser gestalten.

Die Bürger mitnehmen: Gute Beratungsstruktur macht energetische Sanierung zur Bewegung

Während wir vermehrt das Quartier als Handlungsebene denken, müssen die Mobilisierung und Sanierungsberatung wiederum so individualisiert wie möglich gestaltet werden. Nur so können Eigentümer genau dort abgeholt werden, wo sie in ihrer persönlichen Lebenssituation sowie mit dem Zustand ihres Gebäudes stehen. Das ist kein Widerspruch. Denn im Quartier lassen sich die unterschiedlichen Gebäudeeigentümer und weitere relevante Akteure direkter, individueller und zielgerichteter für energetische Maßnahmen ansprechen und mobilisieren. Hier müssen auch weitere Sanierungsanlässe mitgedacht werden. Sind beispielsweise Maßnahmen zur Steigerung der Barrierefreiheit, des Denkmalschutzes oder schlicht Reparaturen zur Gebäudeerhaltung nötig, so ergeben sich mögliche Synergien für die energetische Sanierung.

Insgesamt ist es wichtig, auch die Förderung vermehrt auf modulare Maßnahmenkombinationen auszurichten, statt durch einen „Alles oder Nichts“-Ansatz das größte Sanierungspotenzial zu Gunsten von Spitzenförderung und einiger weniger Vorzeigeprojekte zu verspielen. Allerdings ist es bei Einzelmaßnahmen wichtig, dass diese modular aufgebaut sind und später weitergehende Klimaschutzmaßnahmen ermöglichen. Wenn Wohneigentümer zu Klimaschützern werden sollen, brauchen wir eine Bewegung des Mitmachens. Nach aktuellem Eindruck aus Energieberatung, Handwerk und Finanzierung haben die verbesserten Förderbedingungen im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 seit Anfang 2020 bereits einen kräftigen Nachfrageschub verursacht. Ihren Anteil daran hat sowohl die steuerliche Förderung für Selbstnutzer von 20% der Investitionskosten über drei Jahre als auch die Anhebung der Tilgungszuschüsse für KfW-Förderdarlehen bzw. die Investitionszuschüsse für eine energetische Komplettisanierung auf Effizienzhausstandard um 12,5%. Und wer nur eine Einzelmaßnahme macht, was bislang die überwältigende Mehrzahl der Förderfälle ist (z.B. Fensteraustausch oder Fassadendämmung), erhält heute 10.000,- statt 5.000,- Euro Förderung. Und auch der Einstieg in die CO₂-Bepreisung setzt ein wichtiges Signal, in energieeffizientere Gebäude mit erneuerbarer Energieversorgung zu investieren.

So wirksam diese Maßnahmen auch sein mögen, eine Sanierungswelle, die sich bis zum klimaneutralen Gebäudebestand auftürmen kann, ist das noch nicht. Hierzu müssen die Ansprechpersonen vor Ort im Quartier noch sichtbarer und noch mehr aufsuchende Formate erprobt werden. Dies gelingt nur mit niedrigschwelliger Erstsprache, verlässlicher Energieberatung sowie einer kompetenten, vertrauenswürdigen Begleitung in der gesamten Planungs- und Umbauphase. Gerade für private Kleinvermieter und Selbstnutzer sind dafür ineinandergreifende Ketten von großer Bedeutung (s. Abb. 1). Diese müssen von der Erstberatung über Orientierung angesichts der Vielfalt an Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten bis



Abb. 1: Die Beratungskette der Energetischen Sanierung (DV 2019: 3% plus-Projekt)

hin zu einer vertiefenden Modernisierungsberatung und der Bau- und Betriebsbegleitung reichen. Hierfür ist es wichtig, die lokalen Informations- und Beratungsangebote und -einrichtungen zu vernetzen und zu bündeln.

Eine Netzwerkbildung und eine gegenseitige Verweiskultur unter den verschiedenen beratenden Akteuren sind daher geboten. Gute Erfahrungen für solche Ansätze liefert das Forschungsprojekt „3% plus – Umsetzung des energetischen Sanierungsfahrplans für kommunale Quartiere“, in dem der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) gemeinsam mit der Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH und der Hochschule für Technik Stuttgart in verschiedenen Modellquartieren intensive Mobilisierungsansätze für Privatvermieter, Selbstnutzer und Wohnungseigentümergeinschaften gemeinsam mit kommunalen Partnern vor Ort erproben. Abbildung 2 gibt einen Eindruck von der Akteurslandschaft entlang der Beratungskette.

Kommune als Moderator und Treiber für den Klimaschutz im Gebäudebereich

Zum Aufbau solcher Strukturen braucht es vor Ort ein umfassendes Sanierungsmanagement und einen neutralen koordinierenden Akteur. Die Kommune ist dabei die zentrale Handlungsebene sowie ein entscheidender Faktor für den Erfolg des Klimaschutzes im Gebäudebereich. Es geht nicht nur darum, dass Städte im eigenen Gebäudebestand Klimaschutzmaßnahmen durchführen oder über kommunale Anbieter die Energieversorgung dekarbonisieren. Vielmehr müssen sie Prozesse auf Quartiersebene anstoßen und integrierte energetische Quartierskonzepte auf den Weg bringen. Dazu müssen sie verschiedene Eigentümergruppen, Energieversorger, Unternehmen und weitere Akteure mobilisieren und deren teils unterschiedliche Interessen koordinieren. Dieser anspruchsvollen Aufgabe sollten sich die Kommunen vermehrt stellen, brauchen dafür aber mehr finanzielle Unterstützung von Bund und Ländern. Die besagte Koordinierung ist eine

PHASENUNTERTEILTER ZEITABLAUF	PHASE I ERSTANSPRACHE/ INITIALBERATUNG	PHASE II ANALYSE/ KONZEPTPHASE	PHASE III PLANUNGS- UND ANGEBOTSPHASE	PHASE IV UMSETZUNGS- PHASE/ AUSFÜHRUNG	PHASE V MONITORING/ BETRIEBSFÜHRUNG
INHALTLICHE PRÄGUNG	Informationssammelphase: Auseinandersetzung mit Fachthemen der energetischen Gebäudesanierung	Konkrete Gebäude Ist-Analyse	Einholung von Vergleichsangeboten	Tatsächliche konkrete Umsetzung	Feststellung CO ₂ -Werte, Verbrauch vor und nach Maßnahme/Nachjustierung, Optimierung
KONTAKTE VON IMMOBILIEN-EIGENTÜMERN	<ul style="list-style-type: none"> » Presse/Internet » Flyer/Broschüren » Messen » Energieagenturen » Stadtwerke » H&G, VZ » Baustoffhandel 	<ul style="list-style-type: none"> Unabhängige » VZ-Berater, VZ-Energieberater » Energieagentur » Architekten/Ingenieure » WEG-Verwalter 	<ul style="list-style-type: none"> » Handwerksfirmen » Architekten/Ingenieure » Hausbank » Bauherrenschutz-bund etc. 	<ul style="list-style-type: none"> » Handwerker » Architekten/Ingenieure » Baustoffhandel 	<ul style="list-style-type: none"> Unabhängige » Energieberater » Architekten/Ingenieure » Schornsteinfeger » Handwerker (HLS)
FUNKTION EINES BERATERS/BERATUNGSNETZWERKS	<ul style="list-style-type: none"> » Interesse wecken » Informieren » Bedarf grob aufzeigen, dokumentieren » Weitere Schritte vereinbaren 	<ul style="list-style-type: none"> » Auswahl Energieberater/Architekt/Ingenieur » Antragstellung von Fördermitteln für Analysekosten » Erstellung gebäudeindividueller Sanierungsfahrplan (Vorschlag konkreter Maßnahmen) » Dokumentation 	<ul style="list-style-type: none"> » Einholung und Beratung von Vergleichsangeboten » Antragstellung von Fördermitteln 	<ul style="list-style-type: none"> » Hilfe bei Kontrolle der Bauausführung (soweit möglich) 	<ul style="list-style-type: none"> » Einforderung Abschlussgutachten » Berichtspflichten » Abrechnung

Abb. 2: Die fünf Phasen der energetischen Sanierungsberatung (DV 2019: 3% plus-Projekt)



Managementaufgabe, die ausreichend Ressourcen benötigt und neben den kommunalen Pflichtaufgaben nur schwer zu leisten ist.

Alle Akteure können und müssen einen Beitrag leisten

Das Quartier als Handlungsebene und der integrierte Ansatz, welcher themen- und akteursübergreifend auf energetische Sanierungsprozesse schaut, sind ambitionierte, aber unverzichtbare Bausteine, um den Gebäudebestand bis 2050 annähernd klimaneutral umzugestalten. Das setzt die Offenheit aller Akteure für die Situation und Position des anderen voraus und verlangt auch ein gewisses Maß an Eigeninitiative aller Beteiligten. Das haben viele bereits erkannt und handeln proaktiv in neuen Bündnissen für Klimaschutz – so zum Beispiel die wohnungswirtschaftliche Initiative Wohnen.2050 oder die Stiftung 2 Grad, in der sich deutsche Unternehmer für den Klimaschutz stark machen. Ihnen allen ist klar, dass bei weiterer Verschleppung konkreter Lösungen der Handlungsdruck weiter steigt und regulativer Zwang die näherrückende Alternative bildet. Noch können wir gemeinsam proaktiv neue Lösungen gestalten und umsetzen.

Vor diesem Hintergrund hat der DV Mitte 2020 den runden Tisch „Neue Impulse für nachhaltigen Klimaschutz im Gebäudebestand“ initiiert. Mit einem fachlich untersetzten interdisziplinären, akteurs- und sektorübergreifenden Dialog sollen Lösungsansätze für einen sozialverträglichen und wirtschaftli-

chen Klimaschutz im Gebäudebestand bewertet, weiterentwickelt und verbreitet werden. Dabei stehen integrierte, sektorübergreifende und quartiersbezogene Handlungsansätze im Mittelpunkt. Neu ist vor allem der intensive Dialog zwischen Immobilienwirtschaft und Umweltorganisationen. Mit fachwissenschaftlicher Begleitung durch das IWU – Institut Wohnen und Umwelt und einer Förderung aus dem Bundesumweltministerium organisiert der DV das Format. Bis Frühjahr 2021 werden aus den Sitzungen politische Handlungsempfehlungen abgeleitet und ein Ergebnisbericht erstellt.

Christian Huttenloher,
Generalsekretär, Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V. (DV), Berlin

Mehr Informationen zum runden Tisch „Neue Impulse für nachhaltigen Klimaschutz im Gebäudebestand“ finden Sie hier: <https://www.deutscher-verband.org/runder-tisch-klimaschutz>

Mehr Informationen zum Forschungsprojekt „3% plus“ im Rahmen des Energieforschungsprogramms der Bundesregierung finden Sie in der Veröffentlichung „Das Quartier als Schlüssel zur Steigerung der Sanierungsrate“ (<https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/projekte/3-plus-projekt.html>)



**Herausgeber und Redaktion
wünschen besinnliche
Feiertage und einen guten Start
ins neue Jahr 2021!**