

Aktuelle Empfehlungen der AG Energie für einen wirksamen, sozial- und wirtschaftsverträglichen Klimaschutz im Gebäudebereich

(Stand: 09.04.2019)

Präambel

Mit dem Pariser Klimaschutzabkommen haben sich die unterzeichnenden Staaten auf gemeinsame Ziele und Strategien zum Erreichen der Klimaneutralität verständigt. Die Bundesregierung hat mit dem Klimaschutzplan 2050 ihre anspruchsvollen Klimaschutzziele bestätigt und weiter präzisiert. Dennoch stockt der Klimaschutz in Deutschland. Zwischen dem Ziel, den Treibhausgasausstoß bis 2020 um 40 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 zu verringern, und dem bisher Erreichten (-27,7 Prozent in 2017) klafft eine deutliche Klimaschutzlücke.

Im Gebäudebereich wurden seit 1990 die Treibhausgasemissionen um etwa 43 Prozent gesenkt. Im Neubau gelten mittlerweile hohe Effizienzstandards. Da ein Großteil der neu errichteten Gebäude – unterstützt durch Bundes- und Landesförderung – die gesetzlichen Standards übertrifft, leistet der Neubau einen Beitrag für die bis 2050 angestrebte Klimaneutralität. Jedoch kann ein annähernd klimaneutraler Gebäudebestand nur erreicht werden, wenn auch die bestehenden Gebäude energetisch so ertüchtigt werden, dass sie erheblich weniger Treibhausgase emittieren. Doch die Sanierungsquote verharrt auf niedrigem Niveau. Die Motivation bei Selbstnutzern und die Akzeptanz bei Mietern für umfassende energetische Modernisierungen sind gering. Denn bislang führt die Systematik von Ordnungsrecht und Förderung in vielen Fällen dazu, dass sich die hohen Investitionskosten für Bestandsmodernisierungen, die sehr ambitionierte Energieeffizienzziele – vor allem durch starken Wärmeschutz – anstreben, bei günstigen Energiepreisen nur sehr langfristig durch eingesparte Energiekosten refinanzieren lassen. Je höher die Wärmeschutzanforderungen werden, desto höher werden die Grenzkosten im Vergleich zum zusätzlichen Nutzen von eingesparter Energie und Treibhausgasen.

Analysen der Mietentwicklung nach einer Sanierung zeigen, dass die Bruttowarmmiete in vielen Fällen deutlich ansteigt. Dies kann unter anderem daran liegen, dass insgesamt noch zu wenig auf klimagerechtes Bauen geachtet wird. Allerdings sind gerade umfassende energetische Sanierungen zum einen häufig unwirtschaftlich und zum anderen werden auch andere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, denen keine Einsparungen gegenüber stehen. Darüber hinaus gilt es, Nutzer besser über den Umgang mit einer neuen Heiztechnologie und über sachgerechtes Lüftungsverhalten zu informieren, um eine optimale Energieeffizienz zu erreichen. Immer häufiger treten bei energetischen Modernisierungen Konflikte zwischen Vermietern und Mietern auf, da der Anteil der Investition, der der Modernisierung zugerechnet wird (meist zwischen 40 und 60 Prozent der Gesamtmodernisierungskosten) über Mieterhöhungen refinanziert wird. Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz wurde die Umlagemöglichkeit gedeckelt. Umfassende energetische Sanierungen – v.a. wenn sie mit weiteren zeitgemäßen und altersgerechten Anpassungen kombiniert werden – sind deshalb aber kaum refinanzierbar. In der Folge dürften die Vermieter ihre Modernisierungsaktivitäten zurückfahren, so dass das Erreichen der Klimaschutzziele in noch weitere Ferne rückt.

Dieses Dilemma zeigt sich in ähnlicher Weise bei selbst genutzten Immobilien. Viele kapital- und einkommensschwächere Selbstnutzer sind mit den hohen absoluten Sanierungskosten überfordert. Dies gilt vor allem für ältere Eigentümer, die die Mehrheit ausmachen, und nur schwierig einen Kredit erhalten. In Wohnungseigentümergeinschaften, die mittlerweile ein Viertel des Wohnungsbestandes umfassen, kommt erschwerend hinzu, dass eine heterogene Zusammensetzung von Selbstnutzern und Vermietern mit unterschiedlichen Interessen, Motivationen, zeitlichen Perspektiven und finanziellen Kapazitäten, Entscheidungsprozesse für Modernisierungen erheblich hemmen können. In diesem Zusammenhang gilt es auch, die Immobilienverwaltungen mit in den Blick zu nehmen.

Neben dem Klimaschutz muss allerdings auch die Klimafolgenanpassung mitgedacht werden. Wir brauchen klimagerechtes Bauen und Sanieren. Dies setzt interdisziplinäres Handeln voraus, das auch Konflikte zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen an Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sachgerecht löst.

Es braucht eine klare Haltung für den Klimaschutz

Wegen der dramatischen Auswirkungen des Klimawandels muss der Klimaschutz weiterhin hohe politische Priorität haben und der Gebäudebestand muss seinen Beitrag zur CO₂-Minderung leisten. Dauerhafter Klimaschutz lässt sich nicht ohne finanzielle Belastungen erreichen. Für eine erfolgreiche und wirkungsvolle Umsetzung der Klimapolitik müssen allerdings Ansätze verfolgt werden, durch die möglichst ambitionierte CO₂-Einsparziele mit kosteneffizientem Aufwand zu erreichen sind und die Kosten fair zwischen Staat, Eigentümern und Mietern verteilt werden. Dazu müssen klimapolitisch und gesamtwirtschaftlich optimale Lösungen sowohl mit wirtschaftlich tragfähigen Lösungen aus Sicht von Eigentümern und Versorgern als auch mit sozialverträglichen Lösungen für Verbraucher, Mieter und Bewohner einhergehen. Zudem sind die baukulturellen Qualitäten unserer Gebäude und Städte berücksichtigen.

Grundsätzlich sollte auch ein Einstieg in die CO₂-Bepreisung bzw. die Einbeziehung aller Sektoren in den Emissionshandel als ein sinnvoller weiterer Schritt für mehr Klimaschutz auf den Weg gebracht werden. Denn dies setzt am Kern des Problems an und versieht jede Tonne CO₂ mit einem Preis, was zu Verhaltensänderungen im Umgang mit fossiler Energie führt. Zudem ist die CO₂-Bepreisung gut skalierbar, sektor- und technologieneutral und erntet zuerst die „low hanging fruits“ in den Bereichen, wo dies bestmöglich und am wirtschaftlichsten zu erreichen ist. Allerdings muss die Ausgestaltung sozial- und wirtschaftsverträglich erfolgen, weshalb die Folgewirkungen für Wirtschaft und Verbraucher bzw. Nutzer sowie auf die Transferleistungssysteme vorab sorgfältig geprüft werden müssen. Aus diesem Grund sollte ein Einstieg mit relativ niedrigen CO₂-Preisen erfolgen, die im Laufe der Zeit so ansteigen, dass dies für Wirtschaft und Verbraucher vorhersehbar ist und diese ihre Investitionsentscheidungen darauf ausrichten können.

Um eine deutliche Steigerung der energetischen Gebäudesanierung zu erreichen, brauchen wir einen weiterentwickelten ordnungsrechtlichen und Förderpolitischen Rahmen, der technologieoffen ist und auf den Nutzer abstellt. Der Deutsche Verband hat dazu in seiner AG Energie einen Empfehlungskatalog erarbeitet. Die Empfehlungen bilden einen Ausgangspunkt für die

Arbeit einer von der Großen Koalition zunächst geplanten Gebäudekommission. Der Deutsche Verband spricht sich nachdrücklich dafür aus, dass diese schnellstmöglich eingerichtet wird.

Im Nachfolgenden werden die zentralen Empfehlungen zunächst kurz zusammengefasst und anschließend detailliert ausgeführt:

1. Mehr Technologieoffenheit und Flexibilität durch Ausrichtung auf CO₂-Einsparung:

Unter Anerkennung der großen Bedeutung der Effizienzsteigerung und der Energieeinsparung müssen Ordnungsrecht und Förderung technologieoffen und flexibel ausgestaltet werden, um die Klimaschutzziele optimal zu erreichen. Als Basis für die energetische Gebäudebewertung sollten der Endenergiebedarf und entsprechende CO₂-Emissionskennwerte dienen. Für das Monitoring und die Erfolgskontrolle sollte auf Verbrauchswerte abgestellt werden. Wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, sollte mit einer Übergangsphase eine vollständige Umstellung der energetischen Gebäudebewertung erfolgen. Mit dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) sollte eine Methodik zur Deklaration der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor entwickelt und zur Anwendung gebracht werden, die parallel zur weiterhin gültigen Systematik der Energieeinsparverordnung (EnEV) die CO₂-Werte anzeigt. Als Einstieg und Erprobung können die vorgesehene Innovationsklausel sowie eine kurzfristige Umstellung der Fördersystematik auf CO₂ – ggf. als paralleles Programm zur Erprobung – helfen. Über das GEG sollte zudem die flexiblere Anrechnung effizienter Energieversorgungssysteme, vorrangig auf Basis erneuerbarer Energien, als Ersatz für zusätzliche Wärmeschutzmaßnahmen die über den EnEV-Standard hinausgehen, ermöglicht werden. Energieeffizienz und Energieeinsparung bleiben aber weiterhin wichtig, da die Menge erneuerbarer Energien auch bei einem massiven Ausbau künftig begrenzt sein werden. Zudem sollte die Weiterentwicklung von Anforderungen im Ordnungsrecht und in der Förderung eine ganzheitliche Ökobilanzierung und graue Energien mit berücksichtigen. Der ehrgeizige und technologieoffene Ausbaupfad für erneuerbare Energien sollte weiterverfolgt werden, um Flexibilität zwischen effizienz- und versorgungsseitigen Maßnahmen zu gewährleisten.

2. Anpassung der Fördersystematik vor dem Hintergrund differenzierter Ausgangssituationen, Eigentümerkonstellationen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen:

Die Änderung der Fördersystematik muss sich zwingend an unterschiedlichen Zielgruppen und deren Bedürfnissen ausrichten. Für private Kleinvermieter und Selbstnutzer müssen zum Beispiel die Förderanreize verbessert und die Förderprogramme vereinfacht werden. Um eine Breitenwirkung zu erzielen ist eine Förderung möglichst nahe am EnEV-Anforderungsniveau wichtig. Dazu sollte nun dringend eine einfache und in der Breite wirkende steuerliche Förderung eingeführt werden. Zudem sollten Förderbestandteile auch auf den Einbau von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgedehnt werden. Schließlich sollte ebenso überprüft werden, ob für die Bewertung von Bestandsmodernisierungen die Verwendung des für den Neubau geeigneten Referenzgebäudeverfahrens weiterhin zielführend ist, da dies zu einer äußerst komplexen und kaum verständlichen Systematik geführt hat. Damit im Zusammenhang steht auch die Frage, ob in der Förderung nicht die unter-

schiedlichen baulichen, technischen und architektonischen Ausgangszuständen mit unterschiedlichen Folgen für Aufwand und Kosten einer Modernisierung beachtet werden müssten. Die Förderung sollte viel stärker auf die Nutzer- und Eigentümerstrukturen und deren Budgets abstellen und technologieoffener ausgestaltet werden. Wir brauchen zur Steigerung der energetischen Gebäudesanierung eine größere Breitenwirkung und weniger aufwändige Vollsanierungen.

3. **Stärkung von Quartierslösungen:** Das Quartier bildet den geeigneten Handlungsraum zur Kombination zielgerichteter verbrauchs- und versorgungsseitiger Maßnahmen, wenngleich sich vor allem in Quartieren mit heterogenen Eigentümer- und Akteurskonstellationen komplexe und schwierige Umsetzungsprozesse ergeben. Diese sollten in der Summe eine möglichst hohe CO₂-Minderung bei gleichzeitig möglichst geringen negativen wirtschaftlichen, sozialen und baukulturellen Folgewirkungen erbringen. Der Deutsche Verband begrüßt deshalb die vorgesehene Aufnahme eines gebäudeübergreifenden Quartiersansatzes in das GEG. Dazu ist auch eine Methodik zur CO₂-Quartiersbilanzierung zu entwickeln und anzuwenden. Regenerative Energien, die außerhalb des Quartiers erzeugt werden, sollten nur bei quartiersübergreifenden Wärmenetzen angerechnet werden und bei Stromnetzen nur für nicht benötigten Überschussstrom. Zur Erprobung innovativer und alternativer Quartiersansätze sollte die vorgesehene Innovationsklausel in das GEG eingeführt werden. Um die Potenziale von Quartiersansätzen für die Energiewende im Gebäudebereich auszuschöpfen, bedarf es dringend einer Weiterentwicklung des bestehenden europäischen Rechtsrahmens (einschließlich des Beihilferechts), der eine deutlich vereinfachte Einbeziehung und Anrechnung dezentraler Energieerzeugung einschließlich der Nutzung des Stromes vor Ort ermöglicht. Zudem sollten die Förderung für Quartiersansätze sowohl für einzelgebäudebezogene Modernisierungen als auch für gemeinsame Versorgungslösungen verbessert werden. Insbesondere den Kommunen kommt eine entscheidende koordinierende Rolle zu, wie dies auch über die Klimaschutzmanager in Teilen bereits erfolgt. Dabei gilt es, am Gebäude und im Quartier Klimaschutzmaßnahmen mit Maßnahmen und Projekten zur Klimaanpassung zu kombinieren.
4. **Wirkungsvolle Beratungs- und Begleitaktivitäten zur Mobilisierung von Gebäudeeigentümern:** Um die vielen Privatvermieter und Selbstnutzer in der Breite zu energetischen Modernisierungen zu mobilisieren, benötigen diese vertrauenswürdige Informationen und unabhängige Beratung über umsetzbare und lohnende Maßnahmen, Finanzierungsmöglichkeiten und Förderangebote. Nur so lassen sich Verunsicherungen in Bezug auf die wirtschaftliche Amortisation und technische Probleme bei der Bestandssanierung vermeiden. Dazu sind neben einer aufsuchenden Erstinformation und Beratung die Vermittlung von geeigneten Experten und Handwerkern sowie eine zusätzliche Umsetzungsbegleitung notwendig, die stärker gefördert werden müssen. Eine besondere Herausforderung ist die Mobilisierung von Wohneigentümergeinschaften, wozu Immobilienverwaltungen verstärkt adressiert und unterstützt werden sollten, um die Prozesse anzustoßen, zu moderieren und zu begleiten. Gerade auch bei Quartiersansätzen ist die Beratung und Begleitung von herausragender Bedeutung, um Prozesse zu moderieren und damit die unterschiedlichen Akteure und Interessenlagen im Quartier zu koordinieren.

Ausführliche und detaillierte Handlungsempfehlungen

Empfehlung 1 - Mehr Technologieoffenheit und Flexibilität durch Ausrichtung auf CO₂

Die Energiewende ist ein laufender Transformationsprozess, in dem ständig verbesserte und kostengünstigere Lösungen zur CO₂-Reduzierung entwickelt werden und zum Einsatz kommen. Ordnungsrecht und Förderpolitik sollten es ermöglichen, die gesamte technologische Bandbreite an Klimaschutzmaßnahmen optimal zu nutzen und zu kombinieren, sowie flexibel auf Innovationen zu reagieren. Gleichzeitig sollten vorhandene Energieversorgungsnetze bestmöglich und kostenoptimal eingebunden und umgebaut werden; neue Infrastrukturen sind angesichts langer Amortisationszeiträume mit Blick auf die Klimaschutzziele für 2050 auszugestalten. Vor Ort sind daher, je nach Zustand des Gebäudebestandes bzw. Anforderungen der Wärmekunden, Eigentümerstruktur, bestehender Netzinfrastrukturen sowie Potenzialen und Kosten für erneuerbare Energien verschiedene technologische Lösungen sinnvoll. Davon unabhängig leisten allerdings einfache technische Lösungen zur Verbesserung der Energieeffizienz der bestehenden Anlagentechnik, wie der hydraulischer Abgleich oder Wärmemengenzähler, in jedem Fall rasche und kosteneffiziente Beiträge zum Klimaschutz.

Derzeit setzen Ordnungsrecht und Förderung beim Klimaschutz im Gebäudebereich unter dem Leitziel „Efficiency First“ sehr stark auf Energieeffizienz durch umfassenden Wärmeschutz gegenüber einem vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien. Angesichts begrenzter erneuerbarer Energien, der Nutzungskonkurrenzen zwischen den Sektoren sowie der Umweltfolgen bildet die Einsparung von Energie zweifelsfrei eine zentrale Voraussetzung, um die Klimaschutzziele im Gebäudebereich gesamtwirtschaftlich und ökologisch tragfähig zu erreichen. Jedoch variiert in unterschiedlichen Szenarien die für 2050 zu erreichende Gesamtmenge an erneuerbaren Energien je nach Ausbaupfad und eingesetzten Technologien. Gleichzeitig zeigen Wirtschaftlichkeitsvergleiche, dass Modernisierungspfade, die eine größtmögliche Energieeffizienz verfolgen, teurer sind als Pfade mit vermehrter Nutzung erneuerbarer Energien. Insofern gilt es für die geeignete Klimaschutzstrategie im Gebäudebereich ökonomische Weitsichtigkeit, soziale Verantwortung und ressourcenschonendes Handeln zu vereinen. „Efficiency first“ ist deshalb richtig, darf aber nicht „Efficiency um jeden Preis“ bedeuten!

Derzeit bezieht sich das deutsche Energieeinsparrecht in seinen Grundanforderungen auf den nicht erneuerbaren Primärenergiebedarf und stellt eine Verringerung des Transmissionswärmeverlustes als Nebenanforderung. Dies sind aus Sicht der Ressourcenschonung geeignete Anforderungsgrößen und entsprechen der energiepolitischen Ausrichtung der Vergangenheit. Aus Sicht des Klimaschutzes ist die Begrenzung des nicht erneuerbaren Primärenergiebedarfs jedoch nur eine bedingt geeignete Hilfsgröße. Daher sollte spätestens mittelfristig eine **vollständige Umstellung auf Treibhausgasemissionen** (CO₂-Äquivalente) erfolgen, ohne weiterhin erforderliche Mindestanforderungen an die Energieeffizienz durch Wärmeschutz aufzugeben. Die AG Energie empfiehlt daher:

- **Mittelfristige Umstellung auf CO₂ als Hauptkriterium der energetischen Gebäudebewertung:** Mit der Zusammenführung von EnEV und ErneuerbareEnergienWärmegesetz

(EEWärmeG) im GEG sollte eine Methodik zur Deklaration der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor entwickelt und zur Anwendung gebracht werden, um bei Modernisierungen stets auch den konkreten, tatsächlichen Beitrag zum Klimaschutz in Form der CO₂-Minderungen anzuzeigen. Als Basis könnten der Endenergiebedarf und entsprechende CO₂-Emissionskennwerte dienen. Für eine Übergangsphase, z.B. bis 2030, sollte das CO₂-Kriterium die bestehende Systematik der Primärenergiefaktoren ergänzen. Die komplette Umstellung auf CO₂ muss durch einen möglichst klaren und langfristig ausgelegten Zeitplan sowie flankierende Maßnahmen begleitet werden und sollte im Zusammenhang mit der Einführung einer CO₂-Bepreisung im Non-ETS-Bereich bewertet werden, um die Diskriminierung bestimmter Technologien zu vermeiden. Dadurch kann für die langen Investitionszyklen im Gebäudebereich und in den Versorgungsinfrastrukturen Planungssicherheit gewährleistet werden. Gleichzeitig sendet der verbindliche Zeitplan zur Umstellung auf eine CO₂-Systematik ein klares Signal an alle Beteiligten aus, eine strategische Neuausrichtung und damit verbundene langfristige Investitionsplanungen vorzunehmen. Damit kehrt mehr Verlässlichkeit in den Transformationsprozess ein und im Ergebnis werden die zu Attentismus führenden Unsicherheiten bei Selbstnutzern und Investoren abgebaut.

- **Innovative Ansätze durch Einführung einer „Innovationsklausel“:** Da noch keine verlässliche CO₂-Bilanzierung besteht und zudem komplexe Wirkungszusammenhänge zwischen Primärenergiefaktoren und Strommarktdesign bestehen (ohne Abgleich bestehender Regelungswerke), sollten im GEG als erster Schritt innovative Ansätze zugelassen werden, was in der „Innovationsklausel“ angelegt ist (siehe *Empfehlungen zum Quartiersansatz*).
- **Umstellung der Fördersystematik auf CO₂:** Für eine mittelfristig komplette Umstellung auf CO₂ als Anforderungsgröße könnte die Umstellung der Fördersystematik auf CO₂-Emissionen einen weiteren Einstieg bilden. Im Quartierskontext könnte das erfolgreiche KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ mit einer Phasenentwicklung bis 2030 sowie im Zeitraum 2030 bis 2050 den Umstellungsprozess anstoßen (siehe *Empfehlungen Quartiersansatz*). Gleichzeitig wird empfohlen die Fördersystematik grundsätzlich niederschwelliger und nutzerspezifisch auszugestalten. Eine Zuschussförderung gekoppelt an die erreichte und gemessene CO₂-Einsparung wäre einfach nachzuvollziehen und umsetzbar.
- **Bessere Anrechnung klimafreundlicher Versorgung:** Grundsätzlich sollte das GEG vor allem in Verbindung mit der Modernisierungsförderung die versorgungsseitigen Möglichkeiten zur Erfüllung hoher energetischer Standards erweitern und flexibler gestalten. Dazu sollten bessere Möglichkeiten bestehen, um über den gesetzlichen Standard hinausgehende zusätzliche Wärmeschutzanforderungen besser durch eine gebäudenahe alternative, klimafreundliche Energieversorgung ausgleichen zu können und die gleichen CO₂-Effekte zu erreichen. Dafür sollten die angewandten Primärenergiefaktoren für vollständig erneuerbare Energien verbessert werden. Zu berücksichtigen ist die begrenzte Menge erneuerbarer Energien, weshalb die Energieeinsparung im Gebäudebereich auch weiterhin sehr bedeutsam ist. Ziel ist es, durch flexiblere Vorgaben die Sanierungsmöglichkeiten für Gebäudeeigentümer zu erweitern und damit die Sanierungsrate im Bestand deutlich zu erhöhen, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

- **Ökobilanzierung und graue Energien berücksichtigen:** Für eine wirklich nachhaltige und ganzheitliche Klimaschutzpolitik ist dringend eine ganzheitliche Betrachtung im Sinne einer Ökobilanzierung notwendig, bei der neben dem Energiekonzept und den im Betrieb eingesparten Energien und Treibhausemissionen auch die graue Energie und damit verbundene CO₂- und weitere Umweltbelastungen für Herstellung, Transport und Entsorgung der Anlagen und Bauteile für eine energetische Modernisierung gegengerechnet werden. Ökobilanzen sollten gutachterlich im Vorfeld von Änderungen des Rechts- und Förderrahmens mit betrachtet werden, allerdings auf keinen Fall als verpflichtender Bestandteil für die Förderantragsstellung durch den Bauherren eingeführt werden. Die Bedeutung einer ganzheitlichen Ökobilanzierung unterstreicht eine aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): demnach erhöht sich für den Neubau der Anteil grauer Energie am Gesamtenergiebedarf von 40 Prozent für den geltenden EnEV-Standard auf 60 Prozent bei noch weiter verbesserten Gebäudeenergiestandards. Nachhaltige Baumaterialien und Baukonstruktion können im Neubau Einsparpotenziale von bis zu 50 Prozent erbringen. Unter Nachhaltigkeitsaspekten stellt sich auch die Frage, wie sinnvoll es aus ökologischer Sicht ist, noch funktionsfähige Gebäudekomponenten frühzeitig auszutauschen.
- **Ehrgeiziger und technologieoffener Ausbaupfad für erneuerbare Energien:** Die Bundesregierung muss an einem ehrgeizigen Ausbaupfad für die erneuerbaren Energien festhalten, der alle verfügbaren und wirtschaftlich tragfähigen Technologien zulässt und für die lokale, regionale und überregionale erneuerbare Energieversorgung bestehende Netzinfrastrukturen berücksichtigt. Nur so wird für alle Sektoren ausreichend erneuerbare Energie vorhanden sein, um Flexibilitätspotenziale zu nutzen.

Empfehlung 2 – Differenzierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Modernisierungsanlässe für die Anpassung der Fördersystematik berücksichtigen

Vor allem selbstnutzende Eigentümer und Kleinvermieter führen in der Regel eher selten einmalige, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durch. Sie sorgen vielmehr mit regelmäßigen, kleinteiligen Instandhaltungsmaßnahmen dafür, dass ihr Gebäude ihren individuellen Qualitäts- und Ausstattungsansprüchen genügt. Mit steigendem Lebensalter bzw. sinkendem Einkommen der Eigentümer verringern sich allerdings die Instandhaltungskapazitäten, weshalb ein Teil des Gebäudebestandes durchaus einen größeren Instandsetzungsbedarf aufweist, der sich vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel erst beim Eigentümerwechsel beheben lässt. Gesondert betrachtet werden muss die komplexe Konstellation von Wohnungseigentümergeinschaften, bei denen die einzelnen Teileigentümer als Selbstnutzer oder Vermieter – auch in Abhängigkeit vom Alter – häufig verschiedene Interessen, Wirtschaftlichkeits- und Amortisationsbetrachtungen, zeitliche Perspektiven und finanzielle Ressourcen haben. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen können daran scheitern, dass entweder keine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde oder die Eigentümer sich nicht auf die Bildung einer Sonderumlage einigen. Im Vergleich zu Ein- und Zweifamilienhäusern besteht auch kein einmaliger Modernisierungsanlass durch Eigentümerwechsel.

Auch die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft weisen unterschiedliche Instandsetzungszustände auf. Insgesamt besteht für große Teile des Wohngebäudebestands kein dramatischer Sanierungsstau, was die rein anlassbezogene Sanierungsrate reduziert. Die EnEV-Vorgaben lösen nach geltendem Kopplungsprinzip energiesparende Modernisierungen aber nur dann aus, wenn mehr als 10 Prozent der Bauteilfläche (z.B. Außenwände, Fenster, Dach) erneuert oder umgestaltet werden. Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von EnEV-Standards und Förderung werden deshalb nur energiebedingte Mehrkosten berücksichtigt – also die Kosten für das Erreichen höherer Effizienzstandards – und keine Vollkosten, da diese zum Großteil ohnehin anfallen würden.

Diese Logik ist zwar theoretisch nachvollziehbar, entspricht aber nicht dem praktischen Handeln von Privateigentümern und Wohnungsunternehmen, die die Wirtschaftlichkeit nach Vollkosten betrachten. Zudem führt dies dazu, dass energetische Sanierungen außerhalb Erneuerungszyklen für den Eigentümer unwirtschaftlich sind. Da für viele Gebäude aber kein grundlegender Sanierungsstau besteht und die technische Lebensdauer von Bauteilen und Anlagentechnik zum Teil deutlich länger ist als die wirtschaftliche Nutzungsdauer, löst dieses Prinzip nicht die gewünschten, zusätzlichen energetischen Sanierungen aus. Darüber hinaus müssen in einem Gebäude meist nicht alle einzelnen Komponenten gleichzeitig ausgetauscht werden, da sie unterschiedliche Lebensdauern und Wartungszustände aufweisen.

Als wesentlicher Motor für eine deutliche Erhöhung energetischer Modernisierungsaktivitäten müssen ökonomische Steuerungsinstrumente ausgebaut werden, die diese Ausgangssituation berücksichtigen und in zwei Richtungen wirken. Damit könnten zum einen positive ökonomische Anreize für energetische Modernisierungen über nutzerspezifische Förderung (Zuschuss oder Kredite) oder eine einfache steuerliche Förderung gesetzt werden. Zum anderen sorgt die Einführung von Abgaben auf den für die Treibhausgasemissionen verantwortlichen fossilen Energieverbrauch (z.B. eine CO₂-Bepreisung) dafür, dass sich Maßnahmen zur Effizienzsteigerung stärker lohnen. Dies würde auch den virulenten Zielkonflikt zwischen ambitionierten energetischen Modernisierungen, Wirtschaftlichkeit und sozial verträglichen Mieten entschärfen. Allerdings muss die Ausgestaltung sozial- und wirtschaftsverträglich erfolgen, weshalb mögliche Folgewirkungen für die Wirtschaft und Verbraucher bzw. Nutzer sowie auf die Transferleistungssysteme überprüft werden sollten.

Vor diesem Hintergrund schlägt die AG Energie vor:

- **Verbesserung und Vereinfachung der Förderanreize:** Für eine Erhöhung der energetischen Sanierungsrate müssen die förderpolitischen Anreize verbessert und der Zugang zur Förderung vereinfacht werden. Dabei sollte das Grundprinzip verfolgt werden, dass eine einfach zu beantragende Förderung für eine große Menge an weniger ambitionierten Sanierungen (auch Einzelmaßnahmen), die die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Vermieter- und Mieterseite berücksichtigen, in der Summe einen größeren Klimaschutzbeitrag erreichen als eine geringere Anzahl sehr anspruchsvoller Sanierungen, die deutlich über das EnEV-Niveau hinausgehen und über komplexe und anforderungsreiche Antragswege unterstützt werden. Dies gilt vor allem dann, wenn Gebäudeeigentümer motiviert werden sol-

len, Bauteile vor Ablauf der Lebensdauer zu modernisieren. Dazu sollten die Fördervoraussetzungen und Antragsstellungen für Förderprogramme einfacher ausgestaltet werden und bereits möglichst nahe am gesetzlichen Standard ansetzen. Darüber hinaus sollten Defizite bei der Fördermittelgestaltung für Eigentümergemeinschaften beseitigt werden, wozu auch die Integration von Förderbestandteilen für Immobilienverwaltungen gehört. Schließlich sollten die verschiedenen Förderprogramme stärker verzahnt und gebündelt sowie übersichtlicher dargestellt werden.

- **Einführung einer einfachen steuerlichen Förderung:** Nach dem gleichen Grundprinzip sollte endlich die im Koalitionsvertrag angekündigte steuerliche Förderung auf den Weg gebracht werden und ebenso möglichst nah am gesetzlichen Standard ansetzen, um mehr Modernisierungen in der Breite auszulösen. Dies sollte neben Wohnungsunternehmen als einfach zu beantragende Förderung vor allem auf die privaten Kleinvermieter, Selbstnutzer und Wohneigentümergemeinschaften ausgerichtet sein. Hocheffiziente Maßnahmen können durch zusätzliche steuerliche Erleichterungen belohnt werden.
- **Überprüfung der Systematik für die Bestandsbewertung:** Derzeit orientiert sich die energetische Bewertung sowohl von Neu- als auch von Bestandsgebäuden am Referenzgebäude. Dieses Verfahren ist eigentlich auf den Neubau ausgerichtet und für den Bestand werden lediglich Abschläge in den Anforderungen vorgenommen. Allerdings sind energetische Anforderungsniveaus im Neubau deutlich einfacher zu erreichen als für Bestandsgebäude, welche zudem sehr unterschiedliche technische und architektonische Ausgangssituationen aufweisen. Ein geforderter bzw. geförderter Energiestandard ist bei Sanierungen von Bestandsgebäuden je nach bautechnischen und architektonischen Voraussetzungen der Gebäude mit unterschiedlichem Aufwand und damit Kosten verbunden. Ordnungsrecht und Förderung setzen aber stets nur am erreichten Endzustand an und berücksichtigen nicht die unterschiedlichen Ausgangszustände. Insofern sollte geprüft werden, inwieweit für den Bestand eine andere Systematik der energetischen Bewertung angewendet werden könnte als das Referenzgebäude für den Neubau.
- **Berücksichtigung unterschiedlicher Ausgangssituationen durch die Förderung:** Vorstellbar wäre die Orientierung der Förderung im Gebäudebestand an Mindestanforderungen je Maßnahme. Ziel ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die Anreize für eine Umsetzung fördern und diese nicht hemmen. Mögliche Wege zum Zielzustand können mit Hilfe eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) durch eine bedarfsgerechte Energieberatung aufgezeigt werden. Die Umsetzung wäre im Rahmen des KfW-Programms zuschussfähig. Insbesondere könnten flexible Fördersätze in Abhängigkeit des Zielerreichungsgrads Anreize schaffen, die individuell unterschiedlichen und von der baulichen Situation abhängigen Spielräume für einen, gegenüber den gesetzlichen Standards, verbesserten Wärmeschutz möglichst weitgehend auszunutzen. Denkbar wäre hier auch eine Kopplung mit Maßnahmen zum Einbau von privater Ladeinfrastruktur.

Empfehlung 3: Berücksichtigung und Stärkung energetischer Quartiersansätze

Das Quartier bildet den geeigneten Handlungsraum zur Verortung zielgerichteter, verbrauchs- und versorgungsseitiger Maßnahmen und ermöglicht außerdem eine größere Bandbreite an Sanierungsvarianten durch aufeinander abgestimmte Kombinationen aus Endenergieeinsparung und Primärenergieeffizienz bei der Energieversorgung. Quartierskonzepte können in Verbindung mit Speicherung die Potenziale zur Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), Abwärme und regenerativen Energien in unterschiedlichen Kombinationen (Biogas und Biomasse, Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen, Geothermie etc.) erhöhen, was beim Einzelgebäude an Grenzen stößt. Zudem wird es ohne Quartierslösung keine Sektorkopplung und keinen sinnvollen Einsatz der Digitalisierung geben. Weitere Potenziale ergeben sich durch die Einbeziehung öffentlicher und gewerblicher Immobilien in eine gemeinsame Energieversorgung.

Energetische Quartierskonzepte berücksichtigen bei der Festlegung und Umsetzung energiebezogener Maßnahmen die komplexen demografischen, immobilienwirtschaftlichen, sozialen, städtebaulichen und baukulturellen sowie Mobilitäts- und Umweltaspekte und versuchen Wechselwirkungen und Zielkonflikte auszugleichen. Damit ist eine gezielte Auseinandersetzung mit differenzierten Ausgangssituationen möglich, z.B. im Hinblick auf Gebäudealter und -typen, die städtebauliche Struktur, Eigentümerkonstellationen, die Alters- und Sozialstruktur der Bewohner bzw. Eigentümer, der Immobilienmarkt, vorhandene Wärmeversorgungsinfrastrukturen und die Potenzialen regenerativer Energien.

Schließlich ist das Quartier ein zentraler Handlungsraum, um verschiedene Akteure, v.a. Bürger und Unternehmen, für eine gemeinsame Umsetzung energetischer Maßnahmen zu aktivieren. So können mehr Eigentümer für energetische Sanierungen gewonnen werden und es lässt sich eine größere Breitenwirkung erzielen. Dadurch wird eine kritische Investitionsmasse geschaffen, die Anreize für das örtliche Bauhandwerk und planende Berufe bietet und Anstoß- und Nachahmungseffekte im nachbarschaftlichen Umfeld auslösen kann. Eine kritische Masse ist auch für den Aufbau einer dezentralen und klimaneutralen Wärmeversorgung notwendig.

Die Mobilisierung verschiedener Akteure stellt jedoch gleichzeitig die größte Herausforderung für Quartiersansätze dar. Für Quartiere mit einem einzelnen oder wenigen großen Eigentümern dürften energetische Quartiersansätze zwar technisch anspruchsvoll aber organisatorisch machbar sein. In Quartieren mit heterogenen Eigentümerstrukturen und Akteurskonstellationen stellt es sich dagegen als schwierig und aufwendig dar, die verschiedenen Eigentümer und Versorgungsunternehmen für eine gemeinsame Quartierssanierung zusammenzubringen, v.a. bei unterschiedlichen Sanierungszyklen, Gebäudetypen, Baualtersklassen, bautechnischen Anforderungen und Wärmeversorgungs-lösungen der einzelnen Gebäude. Diese Herausforderung beginnt bereits beim Zugang zu den unterschiedlichen Eigentümern und den Gebäudeeckdaten, der vereinfacht möglich gemacht werden sollte, um gezielte Quartiersabgrenzungen und auf das Gebiet zugeschnittene bedarfsgerechte Energieberatung zu organisieren. Vor diesem Hintergrund hat die AG Energie folgende Vorschläge erarbeitet:

- **Aufnahme Quartiersansatz in GEG:** Die AG Energie begrüßt die Aufnahme eines gebäudeübergreifenden Quartiersansatzes im GEG. Die in der Innovationsklausel aufgenommene gebäudeübergreifende Regelung, die energetische Standards im Bestand als erfüllt ansieht, wenn diese nicht bezogen auf jedes einzelne Gebäude, sondern auch in der Summe über alle Gebäude hinweg erfüllt sind, wird als praxisnaher Lösungsansatz beurteilt. Somit können Kompensationen zwischen Bestandsgebäuden (und ergänzenden Neubauten) mit unterschiedlichen Energiestandards bzw. über eine vermehrte CO₂-arme Quartiersversorgung erfolgen, wobei für Einzelgebäude eine Mindesteffizienz erfüllt wird.
- **Kriterien und Methodik für eine quartiersbezogene CO₂-Bilanzierung:** Relevante Zielgrößen müsste die gemessene, erreichte CO₂-Einsparung gemeinsam mit einer zu erreichenden Sanierungsrate sein, die beide höher sein sollten als bei individuellen Einzelmaßnahmen (z.B. Sanierungsrate von zwei Prozent). Unter Rückgriff auf die für das GEG vorgeschlagene Methode zur Deklaration der CO₂-Emissionen (siehe Empfehlung *Mehr Technologieoffenheit und Flexibilität durch Ausrichtung auf CO₂-Einsparung*) sollte trotz der bestehenden technischen und methodischen Schwierigkeiten auch für die CO₂-Bilanzierung auf Quartiersebene eine einheitliche Methodik entwickelt und angewandt werden. Dazu ist eine Methodik auf Verbrauchsbasis anstelle von Bedarfswerten anzuwenden.
- **Anrechnung regenerativer Energien:** Regenerative Energien, die direkt oder bilanziell von außerhalb des Quartiers stammen, sollen nur bei quartiersübergreifenden Wärmenetzen auf die CO₂-Bilanz angerechnet werden können. Erneuerbare Stromanteile sollten nur angerechnet werden soweit sie direkt im Quartier erzeugt werden, außer es handelt sich um erneuerbaren Überschussstrom aus der Region, der für die Wärmeerzeugung und ggf. Speicherung genutzt wird und für den keine absehbare Alternativverwendung besteht.
- **„Innovationsklausel“ im GEG einführen:** Für eine ordnungsrechtliche und förderpolitische Verankerung eines Quartiersansatzes ist die Einführung einer „Innovationsklausel“, wie sie im kursierenden GEG-Entwurf unter §102 vorgesehen ist, von großer Bedeutung. Diese ermöglicht zum einen die Erfüllung der Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude über ein neues, alternatives Anforderungssystem (basierend auf realen Messwerten), bestehend aus einer Begrenzung von Treibhausgasemissionen und einem Höchstwert des Endenergiebedarfs. Zum anderen wird bei Änderungen an bestehenden, in räumlichem Zusammenhang stehenden Gebäuden die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen nicht einzelgebäudebezogen, sondern über eine Gesamtbewertung aller von einer Vereinbarung erfassten Gebäude ermöglicht (Quartiersbilanzierung). Jedes geänderte Gebäude muss allerdings eine Mindestqualität der Gebäudehülle einhalten. Dadurch werden Kooperationen im Quartier belohnt, die verschiedene Wärmequellen gemeinsam nutzen, Akteure koordinieren, Vereinbarungen treffen und innovative Lösungen erarbeiten. Kritiker der Innovationsklausel, monieren eine Aushöhlung des Leitprinzips „Efficiency First“ und sehen mit den sogenannten Reallaboren des 7. Energieforschungsprogramms ausreichende Möglichkeiten, um (zusammen mit der Öffnungsklausel nach §101 GEG) zu einer sachdienlichen und praxistauglichen Weiterentwicklung des Ordnungsrahmens zu forschen. Dennoch sollte die

Innovationsklausel dringend im GEG verankert werden, damit auch unabhängig vom Energieforschungsprogramm alternative und innovative Quartiersansätze zur Anwendung kommen können. Als Kompromiss könnte die Anzahl der Quartiere, die die Innovationsklausel des GEG nutzen, begrenzt werden. Mit Blick auf die vorgesehene zeitliche Befristung der Innovationsklausel sollten zwei Aspekte berücksichtigt werden: zum einen muss eine Klärstellung erfolgen, dass der mit der Innovationsklausel sanierte Bestand nicht nach Ende der Befristung wieder zurückgebaut werden muss. Zum anderen gilt es die zeitintensiven Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsprozesse zu berücksichtigen, so dass die Umsetzung begonnener Maßnahmen auch nach Auslaufen der Frist möglich sein muss.

- **Quartiersabgrenzung und -festlegung:** Um einen gebäudeübergreifenden Quartiersansatz im Energieeinspar- und Förderrecht zu verankern und entsprechende Gebiete flexibel festlegen zu können wäre es denkbar, auf das bewährte Verfahren aus dem Städtebaurecht zurückzugreifen. Im neuen GEG könnte das Quartier flexibel als „Gebäude im räumlichen Zusammenhang“ aufgenommen werden. Die Bestimmung eines Quartiers kann sowohl auf Initiative der Eigentümer als auch der Kommune erfolgen. Die verbindliche Festsetzung erfolgt durch die Kommune, was auch gegenüber dem GEG und Förderprogrammen die formale Bestätigung darstellt. Dabei sollte am Grundprinzip der Freiwilligkeit festgehalten werden und für die Verbindlichkeit Vereinbarungen geschlossen werden. Hierzu könnten private Initiativen zur Stadtentwicklung nach § 171f BauGB um private Initiativen zur energetischen Modernisierung mit einem § 171g BauGB ergänzt werden. Damit könnte der Bund in privater Verantwortung durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen fördern, die in mehreren, im räumlichen Bezug stehenden Wohngebäuden (Wohnquartier) zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie und CO₂ führen.
- **Abgleich unterschiedlicher Regelwerke:** Derzeit sind Anknüpfungspunkte zur Beförderung energetischer Quartierslösungen in unterschiedlichen Regelwerken, Verordnungen und Förderrichtlinien „verstreut“, weshalb die vorhandenen Möglichkeiten in der Praxis nicht erkannt oder nicht vollständig ausgeschöpft werden. Dazu ist ein Abgleich und eine Verknüpfung unterschiedlicher ordnungs- und förderpolitischer Kontexte notwendig. Zudem sollten alle Förderprogramme übersichtlicher und verständlicher dargestellt werden.
- **Stärkere Förderanreize für Investitionen in Quartierskonzepten:** Um Eigentümer innerhalb von Quartierskonzepten vermehrt zu gebäudebezogenen Sanierungsmaßnahmen und zum Zusammenschluss für gemeinsame Versorgungslösungen zu mobilisieren, sind stärkere Förderanreize notwendig. Dies erleichtert Einzeleigentümern die Teilnahme an einer Quartierssanierung und bietet Anreize, mehrere Objekte gleichzeitig energetisch zu sanieren. Dazu könnten die KfW-Gebäudesanierungsprogramme sowie das Marktanzreizprogramm für Investitionen im Rahmen von Quartierskonzepten einen „Förderbonus“ gewähren. Um in den Quartieren möglichst schnell mehr energetische Investitionen anzuregen und die Steigerung der Wohnkosten zu begrenzen, sollte zudem bereits die Sanierung auf EnEV-Standard gefördert werden können oder zumindest eine leichte Überschreitung des EnEV-Anforderungsniveaus für die Förderung ausreichen. Die Erfahrungen aus dem Projekt *Innovation City* haben gezeigt, dass bei einer einfachen Förderung, die nur wenig über

dem EnEV-Standard liegt, deutlich höhere Sanierungsraten zu erreichen sind. Weiterhin sollte ein Quartierskonzept – einmal erstellt – auch den Zugriff auf unterschiedliche Förder-töpfe ermöglichen. Darüber hinaus könnte analog zum CO₂-Minderungsprogramm Baden-Württemberg ein Förderbonus in Abhängigkeit zu einer im Quartier erreichten CO₂-Reduzierung gewährt werden. Das Land Baden-Württemberg fördert Investitionen in bauliche und technische Maßnahmen von Nichtwohngebäuden je eingesparter Tonne CO₂ mit einem Zuschuss von 50 Euro. Schließlich sollten gemeinsame Investitionen vor allem für eine quartiersbezogene, erneuerbare Energieversorgung auch durch eine KfW-Förderung mit einer Zuschussvariante gefördert werden.

- **Ableich Effizienzplanung und Wärmeplanung:** Für eine mittel- bis langfristig zielgerichtete lokale Klimaschutzstrategie im Gebäudebestand müssen Energiekonzepte der lokalen Energieversorger zur Anpassung und Erneuerung von Energieinfrastrukturen besser mit den Sanierungsstrategien der Gebäudeeigentümer („Sanierungsfahrpläne“) abgeglichen werden. Maßnahmen zur Energieeinsparung in Gebäuden können mit den CO₂-Minderungen der Wärmeversorgung so optimal verknüpft werden. Das Instrument der kommunalen Wärmeplanung ist dazu geeignet, die Wirkungszusammenhänge zwischen Gebäudequalität und Wärmeversorgung aufzuzeigen und sollte verstärkt zum Einsatz kommen. Für die Wärmeplanung sind fundierte Kenntnisse über städtebauliche und energiewirtschaftliche Zusammenhänge erforderlich. Wärmepläne sollten daher partnerschaftlich von Kommune und kommunalen Unternehmen erstellt werden.

Empfehlung 4 - Mobilisierung von Eigentümern und Akzeptanz bei Bewohnern schaffen

Sowohl für die Erhöhung einzelgebäudebezogener Modernisierungsmaßnahmen als auch für die erfolgreiche Umsetzung energetischer Quartierskonzepte bildet die Information, Kommunikation, Beratung und Begleitung öffentlicher und privater Akteure eine entscheidende Grundvoraussetzung. Eine besondere Beachtung und Behandlung erfordert hierbei die Vielzahl an privaten Gebäudeeigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften, um diese zu energetischen Modernisierungsinvestitionen an ihren Gebäuden zu mobilisieren. Privatvermieter und selbstnutzende Gebäude- und Wohnungseigentümer benötigen dafür vertrauenswürdige Informationen und unabhängige Beratung über umsetzbare und lohnende Maßnahmen sowie über Finanzierungsmöglichkeiten und Förderungen, um ihrer Verunsicherung in Bezug auf die wirtschaftliche Amortisation und technische Probleme der Gebäudesanierung zu begegnen. Mit zunehmender technischer Komplexität steigen die Vorbehalte von Selbstnutzern und Mietern gegenüber energetischen Sanierungsmaßnahmen. Eigentümer wollen Maßnahmen und Technik selbst verstehen, bevor sie sich für eine Investition entscheiden. Es gilt daher, die Nutzer verstärkt in den Sanierungsprozess einzubeziehen und dabei zu unterstützen. Die derzeitigen Beratungsangebote gehen hierfür nicht weit genug weshalb die AG Energie dringend empfiehlt, die Beratungsinitiativen deutlich auszubauen und anders zu gestalten:

- **Verstärkte individuelle Beratung und Umsetzungsbegleitung:** Für eine erfolgversprechende Umsetzung energetischer Maßnahmen durch die Gebäude- und Wohnungseigentümer ist eine intensive, dauerhafte, neutrale und „vertrauenswürdige“ Kommunikation, Information, Beratung und Begleitung notwendig. Außerdem besteht eine wichtige Aufgabe darin, eine Scharnierfunktion zu Dritten (v.a. zu Stadtwerken, Verwaltungsstellen, Planern, Handwerkern) herzustellen und auch quartiersbezogene, versorgungsseitige Maßnahmen anzustoßen und zu begleiten. Dazu ist ein stärker aufsuchender Beratungsansatz mit vertrauten Ansprechpartnern vor Ort erforderlich, der die Eigentümer bei ihren individuellen Motivationen, Kapazitäten und Lebenssituationen abholt. Ebenso ist eine ganzheitliche Modernisierungsberatung notwendig, die nicht nur die Energieeffizienz betrachtet, sondern gerade auch die Verbesserung von Wohnkomfort und die Beseitigung grundlegender baulicher Mängel. Und schließlich sollte sich die Mobilisierung nicht nur auf die Beratung beschränken, sondern den Eigentümern und Wohnimmobilienverwaltungen auch bei der Umsetzung begleitend zur Seite stehen. Für diese direkte Umsetzungsbegleitung gilt es, eine tragfähige Finanzierung zu finden. Den Kommunen kann dabei eine koordinierende Rolle zukommen, um die genannte Scharnierfunktion zwischen den unterschiedlichen Akteuren sicherzustellen. Dies gilt sowohl für Maßnahmen am Gebäude als auch im Quartier. Dazu benötigen die Kommunen eine bessere Förderung.
- **Übersichtlichkeit Förderprogramme:** Für die bessere Mobilisierung der Eigentümer bedarf es einer übersichtlicheren Darstellung und besseren Verzahnung aller Förderprogramme sowie einer abgestimmten und klaren Kommunikationsstrategie von Bund, Ländern und Kommunen. Auch ist eine qualitative und quantitative Ausweitung des Informations- und Beratungsangebots dringend erforderlich. Dies ist insbesondere im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften nötig, da hier nach wie vor rechtliche und administrative Hürden bestehen und der Abruf von Fördermitteln durch Eigentümergemeinschaften dadurch stockt.
- **Spezifische Aktivierungsstrategien für Quartiere:** Gerade für Quartiere mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Baualtersklassen sowie mit heterogenen Eigentümerstrukturen sind spezifische Aktivierungsstrategien und ein umfassendes und komplexes Sanierungsmanagement erforderlich. Aus den Erfahrungen der Stadtsanierung, des Stadtumbaus und des KfW-Programms 432 „Energetische Stadtsanierung“ lässt sich ableiten, dass die Umsetzung lange Zeiträume mit einer kontinuierlichen Begleitung (inkl. Verbrauchsmonitoring) benötigt, um Vertrauen bei den Beteiligten aufzubauen und Verfahrensprozesse zum Erfolg zu führen.