



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

Energieerzeugung und -einsparung im Quartier kombinieren

Förderung Mit der Kappung der Modernisierungumlage wird es noch weniger umfassende energetische Modernisierungen geben. Höchste Zeit für einen funktionierenden Ansatz zum Klimaschutz im Gebäudebereich, so der DV.

www.deutscher-verband.org

Deutschlands größter Vermieter Vonovia hat angekündigt, seine Modernisierungsinvestitionen zurückzufahren. Mit den aktuellen Fördermechanismen seien umfassende energetische Modernisierungen nicht wirtschaftlich darstellbar, ohne die Mieter über Gebühr zu belasten. Der Konzern reagiert damit auf das vom Bundestag beschlossene Mietrechtsanpassungsgesetz, das bei Bestandswohnungen mit geringen Mieten die Modernisierungsmieterhöhungen auf maximal zwei Euro pro Quadratmeter begrenzt. Dies zeigt erneut, dass Energieeinsparrecht und Förderung in Verbindung mit dem Mietrecht keinen geeigneten Ausgleich zwischen Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit und Klimaschutz schaffen. Der DV fordert deshalb schon lange eine neue Systematik: Zentrales Beurteilungskriterium für energetische Maßnahmen muss der Treibhausgasausstoß werden. Außerdem sollte das Quartier gestärkt werden.

RÜCKGANG BEI ENERGETISCHER SANIERUNG Mit dem seit Januar geltenden Mietrechtsanpassungsgesetz ist die Modernisierungsmietumlage von elf auf acht Prozent gesenkt worden. Zudem wurde eine absolute Grenze von zwei Euro eingezogen, um die die Quadratmetermiete aufgrund der Modernisierungsinvestitionen maximal steigen darf, sofern die bisherige Miete unter sieben Euro liegt. Bei höheren Mieten ist der Mietanstieg auf drei Euro gedeckelt. In der Folge verzichtet Vonovia nun auf umfassendere Sanierungen, die zu Mieterhöhungen über zwei Euro führen. Damit sinkt die Sanierungsrate von bislang fünf auf drei Prozent. Dies entspricht zwar immer noch den Klimaschutzzielen der Bundesregierung für den Gebäudebestand, ist aber dennoch ein Rückschlag für den Klimaschutz.

Ein wesentlicher Grund dafür, dass die energetische Gebäudesanierung nicht schneller vorankommt, ist, dass die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die Förderung zu einseitig auf Effizienz ausgerichtet sind. Zu diesem Ergebnis kam die Arbeitsgruppe Energie des DV unter Leitung von Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer bereits vor zwei Jahren: Um die Klimaschutzziele wirtschaftlich und sozialverträglich zu erreichen, brauchen wir in erster Linie mehr Flexibilität zwischen Effizienzmaßnahmen und dem Einsatz erneuerbarer Energien. Schaffen können wir dies vor allem durch integrierte Lösungen im Quartier. Dort lassen sich die Technologien zur regenerativen Energieerzeugung und zur Energieeinsparung optimal kombinieren. Dies wird bislang allerdings weder durch die EnEV noch durch die Förderung ausreichend ermöglicht.

SYSTEMWANDEL NOTWENDIG Es ist deshalb höchste Zeit, dass mit der Zusammenlegung von EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ein Systemwandel vollzogen wird, so die Empfehlung, die die AG an die Bundesregierung richtete. Die Einsparung von Treibhausgasemissionen sollte zum zentralen Kriterium für eine ganzheitliche Bewertung energetischer Modernisierungen werden – alternativ zu den bisherigen Parametern Transmissionswärmeverlust und Primärenergieverbrauch. Damit könnten unwirtschaftliche Effizienzmaßnahmen durch eine CO₂-arme Versorgung mit erneuerbaren Energien ausgeglichen werden. Außerdem müssen energetische Quartiersansätze im GEG besser verankert werden. Dieser Systemwechsel müsste zudem in das Klimaschutzgesetz Eingang finden, das derzeit in Vorbereitung ist. Der DV wird mit seinen Mitgliedern aus Immobilienwirtschaft, Energieversorgern, Bund, Ländern und Kommunen weiter an Vorschlägen arbeiten. «



Zentrales Beurteilungskriterium für energetische Maßnahmen muss der Treibhausgasausstoß werden, meint Michael Groschek.

Michael Groschek, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.