

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

# Ergebnisse und Handlungsempfehlungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand durch integrierte Quartiersansätze

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

# **Vorstellung übergreifender Empfehlungen**

**Werner Spec**

Vorsitzender des Runden Tisches „Neue Impulse für nachhaltigen  
Klimaschutz im Gebäudebestand“

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

## 10 Kernthesen

1. Alle sind gefordert!
2. Energieeinsparung als oberstes Prinzip
3. CO<sub>2</sub>-Preis, Höhe und Verteilung
4. Energieeffizienz
5. Um- und Ausbau der Wärmenetze

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

6. Ganzheitliches und sektorübergreifendes Vorgehen
7. Die Rolle der Kommunen, Sicherstellung der erforderlichen Ressourcen, Klimaschutz als kommunale Pflichtaufgabe
8. Grüner Wasserstoff, Vorrangige Nutzung der Abwärme aus der Elektrolyse durch sektorübergreifende Konzepte
9. Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung
10. Prozess zur Erarbeitung der Handlungsempfehlungen, Fortsetzung des übergreifenden Dialogs für den Klimaschutz im Gebäudebestand

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

# Schlaglicht auf einzelne Kernpunkte

**Christian Huttenloher**

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

# Integrierte, sektorenübergreifende, räumlich orientierte Sanierungsansätze

## Quartier als geeignete Strategie- und Handlungsebene zwischen Gebäude & Gesamtstadt

- Ortsspezifische, ganzheitliche Betrachtung verschiedener energetischer und nicht-energetischer Handlungsfelder der Stadtentwicklung (Schnittstellen und lokale Interessenlagen)
- Bündelung und Koordination von Maßnahmen und damit Synergie- und Skaleneffekte sowie Auflösung von Zielkonflikten
- Intelligente & optimale Verknüpfung und Abgleich Sanierungsmaßnahmen an Einzelgebäuden mit quartiersbezogenen erneuerbaren Versorgungslösungen (Erweiterung Wärmeproduktion EE / Abwärme, digitales sektorenübergreifendes Energiemanagement)
- Eignung für Aufbau und Anpassung netzgebundener Wärmeversorgung (Transformationspfade in Richtung treibhausgasneutraler Wärmeversorgung)
- erweiterte Optionen für klimagerechte Modernisierung baukulturell erhaltenswerter Bausubstanz
- Experimentierfeld und Reallabor für Zukunftsfragen & innovativer Ansätze versus Flächendeckung
- Aktionsraum für Partizipation und neue Kooperationsmodelle sowie Mobilisierung

**Dissens: Kompensation weniger effizienter Gebäude durch Gebäude mit sehr hohem Effizienzstandard und durch mehr erneuerbare Energien (Quartiersbilanzierung auf Basis von CO<sub>2</sub>)**

# Integrierte, sektorenübergreifende, räumlich orientierte Sanierungsansätze

## Stärkung und Verbreitung Quartiersansätze

- Kommunen sollten vermehrt auf Umsetzungsebene Quartier fokussieren und integrierte energetische Quartiersansätze in Fläche umzusetzen; Bund und Länder dies stärker unterstützen
- Engagierte Mitwirkung Gebäudeeigentümer:innen, Energieversorger und andere relevante Akteur:innen
- Verstärkung neuer quartiersbezogener Governance-Ansätze mit ressort- und akteursübergreifender Koordinierung (Stabstelle, Fachbereich, „Kümmerer“) zur Nutzung Synergieeffekte und Umgang mit Zielkonflikten (konfliktbehaftete Interessenlagen, Motivationen & Ressourcen verschiedener Akteur:innen)
- Beratungsketten: Erstinformation, Erstberatung, vertiefender Beratung, Umsetzungsberatung und Monitoring
- Flächendeckender Auf- und Ausbau lokaler Beratungsnetzwerke aus kommunalen Stellen, Stadtwerken, freien Beratern, Verbraucherzentralen, Handwerk, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren
- Ausreichende personelle Kapazitäten in Kommunen mit externer fachlicher Unterstützung
- Flexible, für lokale Gegebenheiten passende Quartiersdefinition und -abgrenzung: Erweiterung der engen Formulierung & Auslegung „im räumlichen Zusammenhang“ aus GEG, EEG und Mieterstromgesetz und Angleichung an funktional-städtebauliche Praxis (z. B. für Quartiersstrom)
- Für flächendeckenden Einsatz Standardisierung bei Erhalt quartiersspezifischer Individualitäten

# Integrierte, sektorenübergreifende, räumlich orientierte Sanierungsansätze

## Verstetigung und Verbesserung der Quartiersförderung

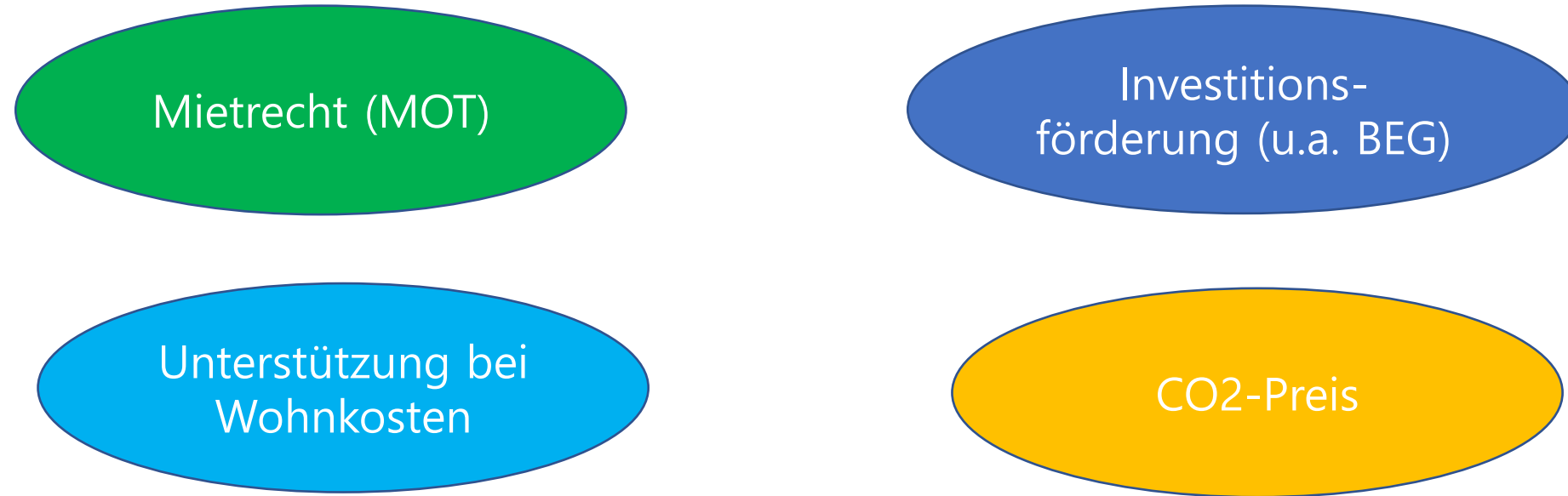
- Würdigung bestehender quartiersbezogener Förderrahmen: Verbesserung KfW 432 in Verbindung mit Städtebauförderung sowie Nationale Klimaschutzinitiative, neue Förderung für Wärmenetze
- Aufruf an Kommunen Förderangebote zu nutzen und damit vermehrt Quartiersansätze umzusetzen
- Ausbau der Fördervolumen und längere Laufzeiten für „Kümmerer“ zur Eigentümermobilisierung, Beratung und Begleitung sowie zur Koordinierung der vielfältigen Quartiersakteure
- Bessere Förderung von Quartiersinvestitionen (z.B. Wärmenetze) sowie gesonderte, einfache Förderung von Einzelinvestitionsbündelung (auf Basis von Quartierskonzepten)
- Auflösung widersprüchlicher asynchroner Förderbedingungen unterschiedlicher Programme
- Einstieg in stärker wirkungsorientierte Förderung (z.B. CO<sub>2</sub>-Einsparung) im Vergleich zu auf Investitionskosten bzw. Unrentierlichkeit ausgerichtete Förderung



# Ganzheitliche, faire und klimazielenkonforme Anreizsystematik

## Auflösung Mieter:innen-Vermieter:innen-Dilemma

- Lösung nur durch systematische Anpassungen in komplexen Zusammenspiel von:



- Deutlich verbesserte BEG-Förderung: Kann dies Wirtschaftlichkeitslücke decken & Warmmietenanstiege ausreichend begrenzen?
- Perspektivisch sanktionierende Wirkung der CO<sub>2</sub>-Abgabe v.a. bei Umlage nach energetischer Qualität

# Ganzheitliche, faire und klimazielkonforme Anreizsystematik

## Auflösung Mieter:innen-Vermieter:innen-Dilemma

- Unterschiedliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und Investitionslogiken berücksichtigen (Vollkosten, Sowieso-Kosten, energiebedingte Mehrkosten, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten)
- Kritische Bewertung verschiedene Lösungsansätze nach Kriterien wirtschaftlicher Anreiz, Sozialverträglichkeit, Konformität mit Klimaschutzzielen, einfache, transparente und gerechte Systematik
  - „Drittelmodell“: Senkung MOT auf 1,5 Prozent, erhöhte Förderung (nur für KfW40/55), die bei Vermieter verbleibt
  - 15 Jahre Entlastung Modernisierungsmieterhöhung durch degressive Mietzuschüsse aus Energie- und Klimafonds (EKF)
  - Warmmietenmodell in Zusammenwirken mit steigendem CO<sub>2</sub>-Preis, ausreichend Förderung für Kostendelta und verpflichtenden Sanierungsfahrplänen
  - Ökologische Mietspiegel

# Ganzheitliche, faire und klimazielkonforme Anreizsystematik

## Lösung Mieter:innen-Vermieter:innen-Dilemma

### - **Konsenslinien:**

- Lösung Mieter:innen-Vermieter:innen-Dilemma & fairer Interessenausgleich zentrales Anliegen
- Wirtschaftlichkeitslücke zur Warmmietenneutralität: je nach Wirtschaftlichkeitsberechnung zwischen 6 und 14 Mrd. Euro für nahezu klimaneutralen Gebäudebestand (95 Prozent Ziel) bis 2050
- Weiterer Ausbau und verbindliche Sicherstellung Gesamtvolumen für möglichst warmmietenneutrale Modernisierung zu klimaneutralem Gebäudebestand: CO<sub>2</sub>-Preis aus Gebäude/Wärme in Sektor zurückfließen
- Langfristig verlässliche, planbare Investitionsbedingungen und Warmmietenentwicklung mit Entlastung v.a. einkommensschwächerer Mieter:innen (Frage nach Investitionsförderung oder „Mietenzuschüsse“)
- Geeigneter „Sanierungsfahrplan“ zur Klimaneutralität

### - **Dissens:**

- Höhe angemessener MOT zwischen 1,5 und 8 Prozent (vgl. Mieterhöhungspotenzial unsanierter Bestände und nicht-energetischen Sanierungen)
- Ansätze anrechenbarer / gerechtfertigter Modernisierungsanteile
- Begrenzung auf ambitionierte Energiestandards (KfW 55/40) oder differenzierte Förderung in der Breite sowie Sanktionierung oder „Sanierungspflicht“ für energetisch schlechte Gebäude