

Stuttgart, 08.07.2021

## Sanierungsrate in Stuttgart - Entwicklung und Einflussmöglichkeiten

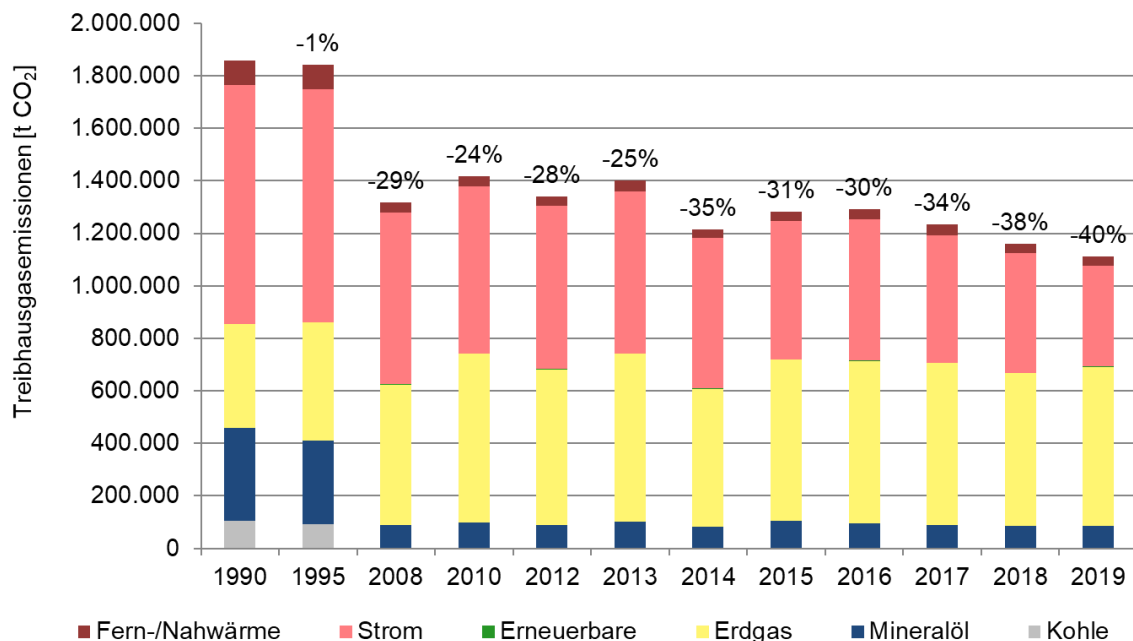
### Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Klima und Umwelt	Kenntnisnahme	öffentlich	16.07.2021

### Bericht

Die Sanierungsrate ist eine der wesentlichen Größen zur Bewertung des Fortschritts der kommunalen Energiewende. Mit dem Antrag 60/2021 (Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion) wurden die Verwaltung und das Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. (EBZ) aufgefordert, Fragen zu diesem Thema zu beantworten. Am 18. Juni 2021 wurde im Ausschuss für Klima und Umwelt berichtet. Die wichtigsten Erkenntnisse zu diesem Thema sollten in einer Mitteilungsvorlage zusammengestellt werden.

Zur Erreichung einer klimaneutralen Landeshauptstadt muss der Energieverbrauch zuerst reduziert und anschließend möglichst effizient durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Dieser Grundsatz ist auch auf die Stuttgarter Haushalte anzuwenden, die durch Sanierung und eine Umstellung der Energieversorgung maßgeblich zum Erfolg der kommunalen Energiewende beitragen müssen. Im Jahr 2019 entfiel rund ein Drittel des städtischen Energieverbrauchs auf die Haushalte und deren Treibhausgasemissionen sind seit 1990 um 40 % gesunken (Bild 1).



**Bild 1** Entwicklung der Treibhausgasemissionen der Stuttgarter Haushalte

Dennoch ist für die Erreichung der Klimaneutralität auch weiterhin ein konsequentes Absenken des Energieverbrauchs notwendig, denn dieser lag 2019 auf dem gleichen Niveau, wie 1990. Da mehr als drei Viertel der Wohngebäude in Stuttgart errichtet wurden, bevor es energetische Bauvorschriften gab, ist die Gebäudesanierung dabei von besonders großer Bedeutung.

#### Aktueller Stand und Zielwert der Sanierungsrate

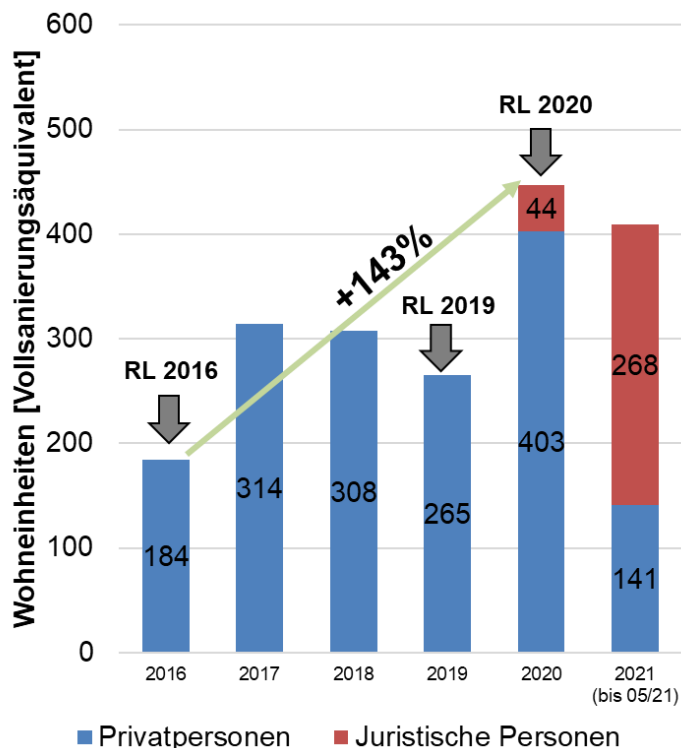
Die Sanierungsrate für Wohngebäude in Stuttgart kann anhand der Datenerhebungen aus der Wohnungsmarktbefragung ermittelt werden. Aktuell liegt sie bei 1,5 %. Das bedeutet, dass jährlich 4.700 Wohneinheiten saniert werden. Zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2050 ist diese Sanierungsrate nicht ausreichend und es wäre eine Steigerung auf 2,1 % bzw. 6.500 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich. Wenn die Klimaneutralität bereits 2040 erreicht werden soll, wäre eine zusätzliche Steigerung auf 3,2 % bzw. 9.900 Wohneinheiten pro Jahr notwendig. Der Wärmeverbrauch der Stuttgarter Haushalte könnte damit um 55 % gegenüber 1990 gesenkt werden (Präsentation AKU 18.6.2021 Folie 9 – 12).

Die Stadt trägt durch eine stetige Steigerung der Attraktivität der eigenen Förderprogramme, das Angebot von kostenlosen Energieberatungen, die Stärkung des lokalen Handwerks und einer umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit zu einer höheren Sanierungsrate bei (Präsentation AKU 18.6.2021 Folien 30 – 32).

#### Einfluss Energiesparprogramm und kostenlose Energieberatungen

Mit den Richtlinienänderungen des Energiesparprogramms (ESP) in den Jahren 2019 (GRDRs 299/2019) und 2020 (GRDRs 601/2020) wurden die Fördersätze für die Gebäudesanierung erneut angehoben und es erfolgte erstmals eine Ausweitung auf juristische Personen (z. B. Wohnungsunternehmen). Die bewilligten Fördermittel konnten damit von 2,5 Mio. Euro in 2019 auf 5,5 Mio. Euro in 2020 und die damit eingesparten Treibhausgasemissionen von 1.100 tCO<sub>2</sub>/a auf 2.650 tCO<sub>2</sub>/a gesteigert werden (Präsentation AKU 18.6.2021 Folien 14 und 15). Im Jahr 2020 wurden mit dem ESP 447 Wohneinheiten saniert (ca. 10 % aller Sanierungen in Stuttgart). Erste Auswertungen für das Jahr 2021 zeigen, dass sich der seit 2016 insgesamt steigende Trend in 2021 fortsetzt (Bild 2). Unter

Voraussetzung der Mittelübertragung stehen bis 2024 noch über 60 Mio. Euro an Fördermitteln zur Verfügung, sodass verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und weitere Anstrengungen mit lokalen Partnern (Handwerk, Architekten, EBZ) unternommen werden müssen.



**Bild 2** Entwicklung ausgelöste Sanierungen mit dem Energiesparprogramm

Mit dem Beschluss der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurde festgelegt, dass die kumulierte Förderquote aus Bundes- und kommunalen Förderprogrammen 60 % nicht übersteigen darf. Das führt dazu, dass eine weitere Steigerung der Fördersätze im ESP nicht zielführend ist (Präsentation AKU 18.6.2021 Folie 28). Die Auswertung der aktuellen Förderzahlen zeigt außerdem, dass eine Erhöhung der zur Verfügung stehenden Mittel für das ESP aktuell nicht erforderlich ist (Präsentation AKU 18.6.2021 Folie 29).

Mit der „Aktion Gebäudesanierung“ bietet die Stadt bereits seit 2016 kostenlose Energieberatungen in den Stuttgarter Stadtteilen an. Die Beratungen erfolgen unabhängig und neutral durch das EBZ. Die Auswertung für die im Jahr 2019 durchgeführten Aktionen hat ergeben, dass in insgesamt 10 Gebieten 408 Bürgerinnen und Bürger an den Informationsveranstaltungen teilgenommen haben. Hieraus haben sich 162 Beratungen ergeben, die zur Sanierung von 84 Wohneinheiten geführt haben. Damit trägt die „Aktion Gebäudesanierung“ zu 2 % aller Sanierungen in Stuttgart bei (Präsentation AKU 18.6.2021 Folie 17). Nachdem die Aktionen im Jahr 2020 aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie ausgesetzt werden mussten, sind für 2021 erneut 10 Aktionen geplant. Die Informationsveranstaltungen finden jetzt digital statt und werden sehr gut von den Bürgerinnen und Bürgern angenommen.

### Warmmietenneutrale Sanierung

Die Erhöhung der Fördersätze und der förderfähigen Kosten im ESP sowie die Kumulierung mit Zuschüssen aus dem BEG macht eine warmmietenneutrale Sanierung für Gebäude in Stuttgart möglich. Dies kann anhand des Beispiels eines Mehrfamilienhauses mit 48 Wohneinheiten verdeutlicht werden, das auf den KfW 70-Standard saniert und über Nahwärme versorgt wird.

### Ermittlung der umlegbaren Kosten

Gesamtkosten der Sanierung	946.000 €
Abzüglich der Sowieso-Kosten (30 % der Invest. Kosten)	-283.800 €
Abzüglich Zuschuss ESP (20 %)	-189.200 €
Abzüglich Zuschuss BEG (40 %)	-378.400 €
<b>Umlegbare Kosten insgesamt</b>	<b>94.600 €</b>

### Maximal zulässige Erhöhung der Kaltmiete

8 % (= jährlich umlegbare Kosten)	7.568 €
<b>Zulässige Erhöhung der monatlichen Kaltmiete (3.020 m<sup>2</sup> Wfl.)</b>	<b>+0,21 €/m<sup>2</sup></b>

### Warmmiete nach Sanierung

Einsparung Energiekosten (Annahme: 7,5 ct/kWh)	-0,41 €/m <sup>2</sup>
Einsparung CO <sub>2</sub> -Abgabe	-0,08 €/m <sup>2</sup>
<b>Veränderung Warmmiete pro Monat</b>	<b>-0,28 €/m<sup>2</sup></b>

Ähnliche Ergebnisse ergeben sich sowohl bei kleineren Gebäuden (z. B. 6 Wohneinheiten) als auch bei der Energieversorgung über Fernwärme oder einer Wärmepumpe (Präsentation AKU 18.6.2021 Folie 21). Um eine zukünftige Mieterhöhung zusätzlich abzusichern, wurde bei der Überarbeitung des ESP eine Verschärfung zu den gesetzlichen Vorschriften eingeführt. Für freifinanzierte Wohnungen gilt, dass sich der Zuwendungsempfänger verpflichtet, abweichend von den Regelungen des § 559 BGB Abs. 3a) die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu erhöhen. Zudem gilt als weitere Obergrenze die maximale Modernisierungsumlage nach § 559. Aufgrund der kurzen Laufzeit der neuen Richtlinien liegen der Abteilung Wohnen keine Kenntnisse vor, ob die im Vergleich zum Baugesetzbuch verschärfte Anwendung der Mieterhöhung Auswirkungen auf die Anwendung des Programms hat. Die Erfahrung beim EBZ zeigt, dass die Begrenzung des Mietaufschlags in der Praxis bisher ohne Bedeutung ist.

### Erfahrungen aus Gebieten mit Milieuschutz

Die drei neuen Gebiete mit Milieuschutzsätzen sind erst Ende 2020 bzw. Anfang 2021 in Kraft getreten. Maßnahmen, die die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes überschreiten, werden nur genehmigt, sofern das ESP in Anspruch genommen und eine Bewilligung der Förderung erteilt wird. Ob sich die Einschränkungen bei der Mieterhöhung im Vergleich zu den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches negativ auswirken, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden.

Die bisherige Erfahrung mit dem Milieuschutz zeigt, dass Eigentümer sich massiv in ihren Rechten eingeschränkt fühlen. Es gibt viele telefonische Nachfragen zu den Genehmigungsvorbehalten der Stadt. Des Weiteren merken Eigentümer an, dass aufgrund der Einschränkungen mittelfristig keine Modernisierungen durchgeführt werden und die Immobilie im jetzigen Zustand vermietet wird. Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften sehen das Instrument des Milieuschutzes ebenfalls kritisch. Es wird argumentiert, dass sich die Wohnqualität sukzessive verschlechtern wird und es wird befürchtet, dass die Mieterstruktur negativ beeinflusst wird. Durch die Einräumung, dass die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes bei Anwendung des Energiesparprogramms unterschritten werden darf, wird versucht dem Zielkonflikt zwischen Milieuschutz und Energieeinsparung entgegenzuwirken.

## Rolle und Finanzierung des EBZ

Die Aufgabe des EBZ ist die neutrale und unabhängige Beratung bei der energetischen Sanierung von Gebäuden, zur Erhöhung der Energieeffizienz und zum Einsatz von erneuerbaren Energien. Die Stadt ist Vereinsmitglied, stellt den 1. Vorsitzenden und arbeitet eng mit dem EBZ zusammen. So führt das EBZ die technische Vorprüfung von Förderanträgen im Rahmen des ESP und des ÖAP (Ölkesselaustauschprogramm) durch. Darüber hinaus werden zahlreiche Projekte gemeinsam durchgeführt (z. B. Aktion Gebäudesanierung, energetische Quartierskonzepte, Stuttgarter ZukunftsForum). Die noch stärkere Etablierung des EBZ in Stuttgart ist ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Sanierungsrate.

Mit GRDRs 67/2020 wurde die Aufstockung der institutionellen Förderung für das EBZ für die Jahre 2020 und 2021 von jährlich 15.000 Euro/a auf 125.000 Euro/a beschlossen. Mit der Fortführung dieser Aufstockung kann die Rolle des EBZ für die Gebäudesanierung in Stuttgart weiterhin gestärkt werden. Deshalb wurden für den Doppelhaushalt 2022 / 2023 die entsprechenden Mittel bis 2025 beantragt (GRDRs 451/2021). Das EBZ erhält von der Landeshauptstadt Stuttgart neben der Grundfinanzierung eine mietfreie Unterbringung in den Räumlichkeiten in der Gutenbergstraße (Verzicht auf Miete in Höhe von 45.000 Euro/a) sowie den Mitgliedsbeitrag der Stadt (5.112 Euro/a). Damit ergibt sich eine Gesamtzuwendung von jährlich 175.112 Euro/a. Zusätzlich erhält das EBZ Mitgliedsbeiträge in Höhe von 100.000 Euro/a von den anderen Trägern.

Neben den genannten Posten erhält das EBZ von der Stadt eine Aufwandsentschädigung für Beratungen im Zusammenhang mit dem ESP und dem ÖAP. Im Rahmen der Überarbeitung der Förderrichtlinien (GRDRs 299/2019 und GRDRs 303/2019) wurden diese angepasst. Für eine Erstberatung mit anschließender Antragstellung wurde der Betrag von 125 Euro auf 150 Euro pro Antrag erhöht. Für eine Beratung ohne Förderantrag wurde der Betrag von 0 Euro auf 90 Euro pro Beratung erhöht.

Des Weiteren erhält das EBZ eine Aufwandsentschädigung für durchgeführte Energieberatungen im Rahmen der Aktion Gebäudesanierung sowie nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises ein Budget für Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von 40.000 Euro pro Jahr im ESP und 10.000 Euro pro Jahr im ÖAP. Auf Basis der Gesamtzuwendung durch die Stadt und der Aufwandsentschädigung für die Beratungsleistungen und die Öffentlichkeitsarbeit kann das EBZ zusätzliches Personal einstellen. Eine Erweiterung um zusätzliche Personalstellen für die Bereiche Öffentlichkeitsarbeit, Energieberatung, Fördermittelberatung sowie Kampagnen ist aus der Sicht des EBZ wünschenswert.

Wie in Bild 2 dargestellt, wachsen die über das Energiesparprogramm ausgelösten Sanierungen. Damit steigen die Beratungszahlen und die damit verbundene Korrespondenz mit Telefonaten bzw. E-Mails im EBZ. Mit der Forderung, die Sanierungszahlen zukünftig zu steigern, will die Vorstandschaft des EBZ mit einer Ausweitung der Personalkapazität reagieren. Dafür ist eine Aufstockung der institutionellen Förderung bzw. eine Struktur notwendig, sodass durch die Steigerung der Beratungen beim EBZ kein Defizit entsteht.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Antrag 60/2021 (Bündnis 90/Die Grünen)

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Antrag 60/2021 (Bündnis 90/Die Grünen)

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

<Anlagen>