

Fachgespräch: Energetisch saniert und trotzdem bezahlbar?

Die rasant steigenden Betriebskosten entwickeln sich praktisch zu einer zweiten Miete. Seit 2005 sind die Preise für Strom und Fernwärme durchschnittlich um 45 Prozent, für Gas um 30 Prozent und für Öl um 60 Prozent gestiegen. Die jährliche Steigerung für die Wärmeversorgung in Wohnungen beträgt etwa 8 Prozent. Eine warme Wohnung wird so allmählich für viele Menschen zum Luxusgut. Abgesehen von den notwendigen Einsparungen im Interesse unseres Klimas gibt es handfeste wirtschaftliche Gründe, den Energieverbrauch in Gebäuden spürbar zu senken.

Wie kann die Sanierung des Gebäudebestands sozialverträglich erfolgen, ohne dass einkommensschwache Mieter aus ihren Wohnungen vertrieben werden? Darüber diskutierte am Montag im Dresdner Haus der Architekten eine hochkarätige Expertenrunde mit Alf Furkert (Präsident der Architektenkammer Sachsen), Siegfried Schneider (Verbandsdirektor Verband Wohnungs- & Immobilienwirtschaft Sachsen), Dr. Jürgen Hesse (Vorstand der Eisenbahner Wohnbaugenossenschaft Dresden) und Jörg Dittrich (Präsident der Handwerkskammer Dresden). Zum Fachgespräch hatte Stephan Kühn eingeladen, moderiert wurde die Gesprächsrunde von Thomas Löser (Fraktionsvorsitzender und Sprecher für Stadtentwicklung, Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden).

Nach Ansicht der Experten reicht es nicht aus, Ziele für eine ferne Zukunft zu formulieren (z.B. Reduktion des Verbrauches um 95% bis 2050 wie im Energiekonzept der Bundesregierung geschehen). Vielmehr müssten die Etappenschritte eindeutig beschrieben und die Rahmenbedingungen für ihre Umsetzung geschaffen werden.

Immer neue Standards und Anforderungen sorgen für Verunsicherung und für fehlende Planungssicherheit. Wann und mit welchen energetischen Vorgaben eine neue Energieeinsparverordnung in Kraft tritt, war lange unklar. Stephan Kühn schlug deshalb einen langfristigen Stufenplan vor, der die Anforderungen zunächst bis 2020 beschreibt und so Planungssicherheit schafft. Ebenso wurde kritisiert, dass die Energieeinsparverordnung sehr stark auf das Dämmen von Fassaden fokussiert ist. Gleiches gilt für die Anforderungen der KfW-Bankengruppe bei der Gewährung von zinsgünstigen Krediten für Sanierungsvorhaben. Hier wäre aus Expertensicht an vielen Stellen der Einsatz erneuerbarer Energien einer umfangreichen Dämmung vorzuziehen, gerade bei denkmalgeschützten Beständen. Nach Ansicht von Stephan Kühn sollte über ein Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz der Einsatz von regenerativen Energien bei Neubau und Sanierung geregelt werden.

Thematisiert wurde die fehlende Verlässlichkeit bei der staatlichen Förderung über das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Bei Inanspruchnahme der KfW-Programme entfällt für die Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, über die Modernisierungsumlage die Mietpreise nach der Sanierung zu erhöhen. Insofern ist die Förderung ein entscheidender Baustein, um soziale Verwerfungen durch die energetische Modernisierung für Mieterinnen und Mieter zu vermeiden. Standen 2009 dafür noch 2 Mrd. Euro bereit, stellt die Bundesregierung dieses Jahr lediglich 730 Mio. Euro zu Verfügung. Nach Ansicht der Experten kann so eine von der Politik angestrebte jährliche Sanierungsquote von 3 Prozent nicht erreicht werden. Daher wollen die Grünen die finanzielle Ausstattung der Förderprogramme zur Gebäudemodernisierung auf 2 Mrd. Euro pro Jahr erhöhen, informierte Kühn. Da die Effekte von Kredit-Programmen durch das derzeitige Niedrigzins-Niveau sehr begrenzt sind, müsste verstärkt über Sanierungszuschüsse nachgedacht werden, so Stephan Kühn. So könnten auch selbstnutzende Eigentümer besser erreicht werden. Zusätzlich wollen die Grünen einen neuen Energiesparfonds mit einem Finanzvolumen von 3 Mrd. Euro jährlich aufzulegen. Der Fonds soll Energieberatung, die energetische Modernisierung insbesondere in Wohnquartieren mit hohem Anteil

einkommensschwacher Haushalte und die Modernisierung öffentlicher Gebäude finanzieren. Durch den Abbau umweltschädlicher Subventionen soll die Finanzierung gesichert werden. Angesichts großer regionaler Unterschiede – Wachstumskerne wie Dresden auf der einen Seite, schrumpfende Regionen auf der anderen Seite – wurde auch eine regional ausdifferenzierte Förderstrategie in die Diskussion gebracht.

Angemahnt wurde konsistentes politisches Handeln. Die Experten verwiesen auf den Widerspruch, dass einerseits die energetischen Anforderungen angehoben werden, was zu höheren Kaltmieten führt, andererseits Kaltmieten bei den Kosten der Unterkunft für Langzeitarbeitslose angesetzt werden, die diesen Umstand nicht berücksichtigen. Somit die Gefahr bestünde, dass Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen gedrängt würden. Deshalb, so Stephan Kühn, wolle man die Kommunen spürbar von steigenden Sozialausgaben entlasten, in dem der Bundesanteil bei den Kosten der Unterkunft von derzeit 23 Prozent schrittweise auf 37 Prozent erhöht werden soll.