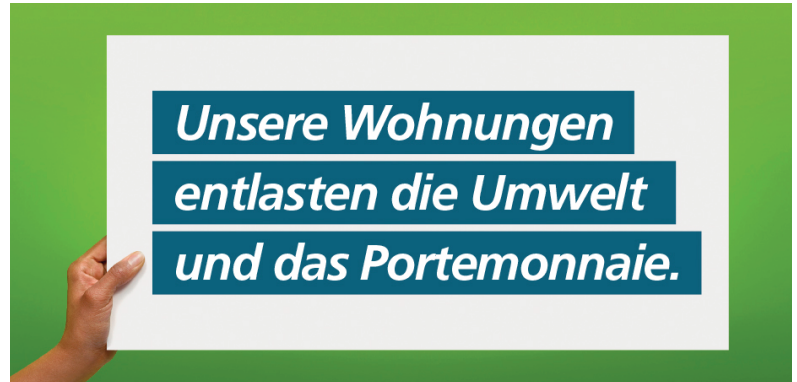




Brennpunkt: **Quartier** Vorschläge für einen Quartiersansatz im Ordnungsrecht für die Bilanzierung von CO₂-Emissionen



Status Quo

Egal ob EnEV und EEWärmeG oder GEG – die Regelungen sind so gestaltet, dass der Wärmeschutz der einzelnen Gebäude und ihr Primärenergiebedarf nachzuweisen sind, im Neubau einschließlich erneuerbarem Anteil. Das Verfahren ist nicht nur unbeliebt, es ist auch hinsichtlich des Klimaschutzes nicht förderlich. Je höher die Anforderung, desto stärker die Fokussierung auf die Dämmschichtdicke und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Die Umsetzung für Bestandsgebäude, deren Warmmiete kaum erhöht werden kann, bleibt ungelöst. Die tatsächliche Klimawirkung ist unbekannt. Für Quartiere mit energetisch unsanierten, teil-sanierten und sanierten Gebäuden sowie Neubauten ist kein Steuerungsindikator vorhanden. Es ist keine wirtschaftliche Abwägung zwischen Energieverbrauch der Gebäude und klimaschonender Energieversorgung möglich. Im Ergebnis passiert im Gebäudebestand zu wenig, um eine schnelle Verminderung von Treibhausgasen zu erreichen.

Lösungen für die CO₂-Bilanzierung auf Quartiersebene

1 Keine Schnellschüsse:

Fernwärmenetze können durch eine hohe Stromausbeute bei KWK-Prozessen einen sehr geringen Primärenergiefaktor erhalten. Wird als Energieträger allerdings Kohle eingesetzt, werden die CO₂-Emissionen nicht ebenso günstig im Vergleich

dastehen. Vor Umstellung auf CO₂-Emissionen müssen diese Verschiebungen und ihre Auswirkungen bekannt sein und bei einer Umstellung berücksichtigt werden.

2 Experimentierklausel:

Bevor CO₂-Anforderungen verbindlich werden, sollte eine mehrjährige Testphase vorgeschaltet werden, in der auf freiwilliger Basis CO₂-Emissionen und Endenergie für Gebäude oder Quartiere nachgewiesen werden können. Damit sollten EnEV und EEWärmeG (oder GEG) als erfüllt gelten. Die zu verwendende Methodik ist im GEG vorzugeben. Die einzuhaltenden Kennwerte sind zu diskutieren.

Dieses Vorgehen würde endlich Freiheit für eine differenzierte Quartiersplanung geben: Abriss und Neubau, komplett, teilweise oder gar nicht energetisch modernisieren, Nah- oder Fernwärme kombiniert mit lokaler erneuerbarer Energie. Es werden Erfahrungen gesammelt für eine Umstellung auf CO₂ und ob so ein Vorgehen zu wirtschaftlichen und sozialverträglichen Ergebnissen bei hoher Klimaschutzwirkung .

3 Definition des Quartiers:

Quartiere entziehen sich wegen ihrer Individualität und Vielfalt einer eindeutigen Definitionsmöglichkeit. Die Bestimmung eines Quartiers sollte daher analog zu den Verfahren der Gebietsfestlegung im Besonderen Städtebaurecht bzw. in der Städtebauförderung sowohl auf Initiative

der Eigentümer als auch auf Initiative der Kommune möglich sein. In beiden Fällen bleibt die konkrete Anerkennung und Festsetzung den Kommunen überlassen, was gegenüber dem Energieeinsparrecht und der Förderung die formale Bestätigung darstellen würde. Für Eigentümer mit Streubesitz ist die Möglichkeit zu schaffen, ihre Bestände als "ideelles Quartier" zusammenfassen zu dürfen.

Weitere Lösungen für die Stärkung der Energiewende in den Quartieren

Vier weitere Punkte werden entscheidend sein:

- 1 Änderungen im Gewerbesteuerergesetz und im Körperschaftsteuergesetz zur Beseitigung von Hemmnissen für die Energieerzeugung im Quartier
- 2 Im Mieterstromgesetz eine Förderfähigkeit im Quartierszusammenhang und für alle erneuerbaren Anlagen herstellen
- 3 Das Baugesetzbuch um „Private Initiativen zur Modernisierung von Quartieren, Förderung“ ergänzen
4. Die energetische Sanierung im Quartier im Sinne von gleichzeitiger Sanierung mehrerer Objekte besonders fördern, weil damit eine größere Breite bei verbesserter Sozialverträglichkeit erreicht wird.

Der GdW begrüßt die im Koalitionsvertrag vorgesehenen Maßnahmen für die Weiterentwicklung des Ordnungsrechts:

„Wir wollen für die Erreichung der Klimaziele und zur Beschleunigung der Energiewende im Wärmesektor die Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebereich weiter voranbringen. Dabei gelten für uns weiterhin die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der Technologieoffenheit, der Vereinfachung sowie der Freiwilligkeit. Die anzustrebenden CO₂-Einsparungen können auch auf Quartiersebene bilanziert werden.“

Wir werden das Ordnungsrecht entbürokratisieren und vereinfachen und die Vorschriften der EnEV, des EnergieeinsparG und des EEWärmeG in einem modernen Gebäudeenergiegesetz zusammenführen und damit die Anforderungen des EU-Rechts zum 1. Januar 2019 für öffentliche Gebäude und zum 1. Januar 2021 für alle Gebäude umsetzen. Dabei gelten die aktuellen energetischen Anforderungen für Bestand und Neubau fort. Wir wollen dadurch insbesondere den weiteren Kostenauftrieb für die Mietpreise vermeiden. Zusätzlich werden wir den Quartiersansatz einführen. Mögliche Vorteile einer Umstellung künftiger gesetzlicher Anforderungen auf die CO₂-Emissionen werden wir prüfen. Die mögliche Umstellung soll spätestens bis zum 1. Januar 2023 eingeführt werden.“



Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

GdW
**Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.**
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

weitere Informationen im Web:
gdw.de

© GdW, Mai 2018