

Diskussionsformat Berlin Wohnen 2030

Ertüchtigung im Bestand: Wie gelingt eine sozialverträgliche Wärmewende?

Was ist die Ausgangslage

Berlin hatte – Stichtag 15.05.2022, <https://www.zensus2022.de/> – 3,6 Millionen Einwohner. Wohnungswirtschaftlich ist die Zahl der Haushalte entscheidend. Zum Stichtag waren das 1,96 Millionen, davon 1,1 Mio. Einpersonenhaushalte. Auf diese Haushalte kamen – neben 60.000 Wohnungen in Nichtwohngebäuden – 332.436 Wohngebäude mit 1,96 Mio. Wohnungen, davon davon 173.167 in Einfamilienhäusern, 33.307 in Zweifamilienhäusern.

Das selbstgenutzte Wohneigentum lag bei 16 Prozent. Etwa 19 Prozent der Wohnungen entfallen auf das Land (LWU & berlinovo), 10 Prozent auf Genossenschaften, gut 50 Prozent des Wohnungsbestandes gehört privaten Vermietern. Die Leerstandsquote der Wohnungsvermietung liegt bei knapp 2 Prozent. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 7,67 EUR/qm. Die Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes zeigt sich nicht nur in den steigenden Angebots-, sondern verzögert auch in den steigenden Bestandsmieten. Die Versorgungsprobleme haben sich vervielfacht. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. Die Wohnkostenbelastung ist gestiegen. Die Obdachlosigkeit und – weniger offen sichtbar – die Wohnungslosigkeit haben zugenommen (etwa 40.000 Unterbringungen nach ASOG).

Parallel haben die Preissteigerungen 2021-23 die Haushalte unter Druck gesetzt. Vor diesem Hintergrund löst die Diskussion um die notwendige „Wärmewende“ auch bei denen existenzielle Ängste aus, die ihre Miete derzeit noch zahlen können.

Im Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) hat sich Berlin das Ziel gesetzt, bis 2045 klimaneutral zu werden. Mehr als 40 Prozent der CO₂-Emissionen fallen für Heizung und die Bereitstellung von Warmwasser in Gebäuden an. Die Berliner Situation für künftige Klimaneutralität ist sicher nicht die schlechteste, denn prägend für Berlin ist der Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern.

Heizungstechnisch heißt das: 43 Prozent Fernwärme, 41 Prozent Zentralheizung, 12 Prozent Etagenheizung. Bei den Energieträgern der Wärmererzeugung dominiert das Erdgas mit 71 Prozent. Einmal wird bei den Energieträgern der Heizung für 46 Prozent aller Wohnungen direkt Gas angegeben. Zum anderen wissen wir, dass auch die Fernwärme zu 60 Prozent aus Erdgas erzeugt wird, da Braunkohle bis 2017 komplett und auch Steinkohle weitgehend durch Gas abgelöst wurde (Fernwärmebilanz Statistisches Amt Berlin Brandenburg, Daten für 2022). Auf erneuerbare Energieträger entfallen laut Zensus 1,2 Prozent, auf Strom – egal welcher Erzeugung – 0,9 Prozent. Von der Berliner Fernwärme wurden dagegen 2022 immerhin 11,3 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen erzeugt. Insgesamt heißt das: Nur 6 Prozent der Wärmeerzeugung im Wohnungsbereich stammte aus erneuerbaren Energien.

Was sind die Herausforderungen

Der Weg zur Klimaneutralität im Wohnungssektor wird eine der zentralen Herausforderungen. Im Bestand geht es insgesamt um knapp 2 Millionen Wohnungen mit etwa 150 Millionen qm Wohnfläche. Es geht es um verschiedene Probleme, die mit unterschiedlichen Mitteln angegangen werden müssen:

1. Energieträger, d.h. nach Lage der Dinge Strom aus erneuerbaren Quellen für Wärmepumpen (Luft, Wasser, Geothermie),
2. Nah- und Fernwärmenetze,
3. Wärmetechnik in den Gebäuden,
4. Energieeffizienz/Dämmung.

Es fehlt aber eine Strategie, wie der Umbau gelingen kann, ohne dass es zu massiven Wohnkostensteigerungen kommt. Die realen Bemühungen um die Wärmewende sind nicht nach den sachlichen Problemen und ihren Zusammenhängen verknüpft, sondern nach Grundstücks- und Unternehmensgrenzen, nach Ressort- und Bezirkszuständigkeiten fragmentiert.

Der Prozess der Wärmeplanung gibt die Möglichkeit, lokale Bedarfe und Ressourcen zu identifizieren und Interessen an der Wärmewende konstruktiv zusammenzuführen. Voraussetzung ist eine Kooperation der entsprechend qualifizierten Stellen des Landes und der Bezirke. Zugleich müssen die Erwartungen an die Wärmeplanung realistisch bleiben – die bestehenden Fernwärmenetze können nur begrenzt erweitert werden. Vielmehr müssen auch sie grundlegend überprüft und umgebaut werden, um die Klimaziele zu erreichen. **An der Errichtung neuer und zusätzlicher Wärmenetze in Gebieten, die nicht über Einzellösungen (dezentrale Wärmepumpen) versorgt werden können, führt also kein Weg vorbei.**

Die öffentlichen Liegenschaften und die öffentlichen Unternehmen können und sollten ein Ausgangspunkt für quartiersbezogene Lösungen und neue Energieinfrastruktur sein. Im Zentrum stehen dabei neben dem öffentlichen Fernwärmennetz die BIM und die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit ihren großen Beständen.

Zugleich sind die geschätzten Kosten der energetischen Sanierung von etwa 1000 EUR/qm nicht sozialverträglich allein aus den Mieten zu finanzieren. Eine Ertüchtigung des gesamten Wohnungsbestandes der LWU auf mindestens Energieeffizienzklasse C in 20 Jahren bedeutet ein Tempo von etwa 2,5 % des Gesamtbestandes p.a. Für den gesamten Wohnungsbestand in Berlin ist mit einer noch höheren Sanierungsquote zu rechnen. In den nächsten 20 Jahren werden auch heute noch unproblematische Gebäude saniert werden müssen. Tatsächlich waren Sanierungsquoten dieser Größenordnung (und höher) in den 90er Jahren in Ostdeutschland durchaus möglich. Das ist nur mit industrieller Vorfertigung und serieller Umsetzung zu schaffen. Aber nur im Rahmen einer strategischen, mehrjährigen Anstrengung.

Was bedeutet das für die LWU

Zur Konzeption eines entsprechenden Investitionsprogramms für die LWU bedarf es der Klärung einer Vielzahl von Fragen. Dazu gehören z.B.:

1. Die Beschreibung des Gebäudezustandes der LWU ist zu ungenau. Die Zustandsklassen in den LWU-Beständen - Neubau/vollsaniert/teilsaniert/unsaniert – sind zu grob für Planungen. Zur Zeit bauen die Unternehmen ihre Planung auf diesen Klassen auf. Gibt es operationalisierbare Beschreibungen von Gebäudetypen und/oder Quartieren mit ähnlichen Sanierungsanforderungen? Können daraus koordinierte, auch unternehmensübergreifende Strategien entwickelt werden. Wo gibt es einen Stau bei nichterledigten Instandhaltungen?
2. Die Energieeffizienzklassen sind zu grob für Planungen, die zugleich die Möglichkeiten der Versorgung mit erneuerbaren Energien einbeziehen. Auch hier gilt: Zur Zeit bauen die Unternehmen ihre Planung auf diesen Klassen auf. Gibt es operationalisierbare Beschreibungen von Gebäudetypen und/oder Quartieren mit ähnlichen Problemen für die energetische Modernisierung und die Umsetzung zukunftsähnlicher Lösungen für die Wärmeversorgung (Cluster)?
3. Welche lokalen Kooperationsmodelle bei der Wärmeversorgung gibt es? Welche Erfahrungen liegen dazu vor? Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, und wie können Lösungen aktiv befördert werden?
4. Welche Erfahrungen mit Großsanierungen liegen vor? Welche Modelle für umfassende Modernisierungsvorhaben liegen vor? Welche Unternehmen können das in Berlin umsetzen, und wo liegen entsprechende Erfahrungen vor?
5. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen bedeuten große Eingriffe in die sozialen Quartiersstrukturen vor Ort und können Aufwertungsprozesse auslösen und befördern. Wie gelingt es, Mieter*innen durch Mitbestimmung und Mitwirkung bei der Planung und der Umsetzung von Maßnahmen der energetischen Modernisierung und der Umstellung der Wärmeversorgung mitzunehmen, die Akzeptanz zu erhöhen und die Wirksamkeit langfristig zu verbessern? Welche Planungsinstrumente und Erfahrungen liegen dazu vor? Wo gibt es Möglichkeiten für Prozessinnovationen?

Eine sozialverträgliche energetische Sanierung der Wohnungsbestände der LWU kann nur eine warmmietenneutrale Sanierung sein. Dazu müssen zunächst alle möglichen Bundesförderprogramme in Anspruch genommen werden. Allerdings wird das nicht ausreichen. Für die LWU könnte ein langfristiges Investitionsprogramm zur warmmietenneutralen energetischen Sanierung durch eine Erhöhung des Eigenkapitals (schuldenbremssenneutral durch Transaktionskredite) ermöglicht werden. Zur Entwicklung und Umsetzung eines solchen Programms ist ein Kulturwandel auf Seiten des Gesellschafters nötig: von einer begleitenden zu einer gestaltenden Rolle in der Investitionspolitik der LWU. Ein solches Programm muß in die Investitionsplanung des Landes aufgenommen werden. Grundlage sind die Aufgaben des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes. Anders als Förderprogramme mit regelmäßiger Unsicherheit über die Fortsetzung des Programms abhängig von der Haushaltslage und dem möglichen Wechsel von Senatskonstellationen schafft eine konditionierte Eigenkapitalzuführung Planungssicherheit

für die Unternehmen. Damit wird der Aufbau angemessener und effektiver Strukturen und Kooperationsbeziehungen möglich. Sinnvoll wäre, wenn auch die Förderprogramme die Eigentümer zur Kooperation anhalten würden.

Zur politischen Gestaltung der Wärmewende bedarf es neben klaren Zielstellungen und Verpflichtung ein laufendes Monitoring, das verschiedene Interessengruppen (öffentliche Verwaltungen und Unternehmen, Gebäudeeigentümer, Bau und Handwerk, Energieversorger, Bewohner:innen) einbezieht.

Thesen und Fragen zur Diskussion

1. Laufende Instandhaltung und Service müssen aus dem laufenden Geschäft bestritten werden.
2. Staatliche (Bundes-) Förderprogramme unterstützen Investitionen in den Klimaschutz und in die Wärmewende. Sie müssen in Anspruch genommen werden.
Für die LWU wird darüber hinaus eine Investitionsstrategie verfolgt, die auf Warmmieteneutralität zielt und durch Erhöhung des Eigenkapitals gestützt wird.
3. Zwischen der Erhöhung der Energieeffizienz und der Umstellung auf erneuerbare Energien besteht eine Wechselwirkung, bei der ortsbezogen (quartiersbezogen) optimierte Lösungen gefunden werden müssen (um diese Lösungen zu finden, muss man seine Wohnungsbestände genau kennen). Eine Strategie, die einseitig auf die Optimierung der Energieeffizienz setzt, ist nach Lage der Dinge nicht zielführend.
4. Wohnungsbestände der LWU (und der weiteren großen Wohnungsunternehmen) sind ein entscheidender Faktor für die Wärmewende. Gerade diese Bestände sind geeignet, großmaßstäblich neue Lösungen umzusetzen und neue Strukturen der Wärme- und Energieversorgung aufzubauen, die auch die umgebenden Quartiere einbeziehen.
5. Dabei sind die Tochtergesellschaften der LWU ein institutionelles Potenzial als mögliche Ressource für den Aufbau neuer Versorgungsstrukturen.
6. Die Dimensionierung neuer Nah- und Fernwärmenetze für Berlin gehört zu den offenen Fragen der Wärmewende – in welcher Maßstabslichkeit sollten (und können) neue Versorgungsstrukturen gedacht werden?
7. Auf welcher Ebene werden diese neuen Versorgungsstrukturen geplant? Von welchen Akteuren werden sie gebaut und betrieben? Wie wirken Land und Bezirke zusammen?
8. Wie werden die neuen Strukturen der Energie- und Wärmeversorgung reguliert? Wie wird verhindert, dass überhöhte Wärmepreise aufgerufen werden, und dass Verbraucherinnen und Verbraucher die Kosten für wirtschaftliche Fehlkalkulationen tragen müssen? Wie sind Mechanismen des Ausgleichs möglich, und wie können nicht-profitorientierte (gemeinwohlorientierte) Angebotsstrukturen gesichert werden?

Redaktionsstand 29.07.2024

