

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 31. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. August 2023)

zum Thema:

Genehmigungspraxis für energetische Sanierungsmaßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten

und **Antwort** vom 24. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. August 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 16342
vom 31.07.2023

über Genehmigungspraxis für energetische Sanierungsmaßnahmen in sozialen
Erhaltungsgebieten

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antwort zur Frage 3.

Frage 1:

Wie bewertet der Senat die Praxis der Genehmigung energetischer Modernisierungsmaßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 172 BauGB Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) in den einzelnen Berliner Bezirken unter dem Kriterium der Energieeinsparung und der Erreichung der Klimaziele? Welche unterschiedliche Praxis gibt es?

Antwort zu 1:

Die Praxis der Genehmigung energetischer Modernisierungsmaßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten leitet sich aus der bundesgesetzlichen Regelung des § 172 BauGB Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a Baugesetzbuch (BauGB) ab.

Demnach besteht in sozialen Erhaltungsgebieten ein erhaltungsrechtlicher Genehmigungsanspruch, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder

der Energieeinsparverordnung, wenn diese weiter anzuwenden ist, dient. Mit der Einführung dieser Regelung in den § 172 BauGB im Jahr 2013 wollte der Bundesgesetzgeber einen Interessenausgleich zwischen den Interessen des sozialen Erhaltungsrechts und denen des Klimaschutzes schaffen.

Die Regelung wird in den Bezirken in einer einheitlichen Genehmigungspraxis angewendet. Eine Überschreitung der Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes ist nicht genehmigungsfähig, es sei denn, es werden Fördermittel in Anspruch genommen. Diese Genehmigungspraxis wird vom Senat unterstützt.

Frage 2:

Welche unterschiedlichen energetischen Maßnahmen sind in den sozialen Erhaltungsgebieten der einzelnen Bezirke möglich? Wie unterscheiden sich die Vorgaben für Mietwohnungen und selbstgenutzte Wohnungen?

Antwort zu 2:

Grundsätzlich ist die gesamte Bandbreite energetischer Maßnahmen - wie z. B. Dämmung der Gebäudehülle, Modernisierung der Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser, Einsatz Photovoltaikanlagen - in sozialen Erhaltungsgebieten möglich. Allerdings ist durch die Bezirke sicherzustellen, dass sich durch die beantragte Maßnahme keine Verdrängungswirkung für die angestammte Wohnbevölkerung ergibt. I. d. R. wird die sich ergebende Kostenumlage geprüft, die sich durch die beantragte Modernisierungsmaßnahme für die Mietenden ergibt. Für energetische Maßnahmen, die die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes nicht überschreiten, besteht ein Genehmigungsanspruch (vgl. oben). Für Mietwohnungen und selbstgenutzte Wohnungen gibt es keine Unterschiede bei den Vorgaben.

Frage 3:

Welche Erfahrungen gibt es in den Bezirken mit der Verwendung öffentlicher Fördermittel für die energetische Modernisierung? Wie hat sich die Bereitschaft zur Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel durch die Bauherinnen angesichts der Zinsveränderungen seit dem Jahr 2022 verändert?

Antwort zu 3:

Aus den Stellungnahmen der Bezirke lässt sich ableiten, dass auch ambitioniertere energetische Sanierungen genehmigt werden, wenn durch öffentliche Fördermittel eine Reduzierung der Modernisierungsumlage erfolgt. Die Erfahrungen mit Vorhaben, die öffentliche Förderungen in Anspruch nehmen, sind grundsätzlich gut. Die Antragszahlen mit Förderungen steigen auf niedrigem Niveau an. Es zeigen sich aber auch Probleme in der Praxis:

1. Die Genehmigung der baulichen Maßnahme muss vor der Umsetzung erfolgen. Die Ausreichung der Fördermittel kann aber erst nach der Umsetzung erfolgen. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) schreibt zwar vor, dass Fördermittel von der Umlage abzuziehen sind, aber nicht, dass diese auch in Anspruch genommen werden müssen. Werden diese aber, z. B. nach der Maßnahme einfach nicht abgerufen, darf die gesamte Maßnahme mit derzeit acht Prozent umgelegt werden. Somit muss sichergestellt werden,

dass die Förderung und ihre Vorteile auch bei den Mietenden ankommen, z. B. durch Modernisierungsvereinbarungen oder besondere Regelungen in den Modernisierungsankündigungen. Zusammen mit den Fördermodalitäten macht es das Verfahren aufwendig und schreckt Eigentümerinnen und Eigentümer ab.

2. Die Förderung kann nur die Mehrkosten oberhalb des energetischen Mindeststandards nach dem Gebäudeenergiegesetz abdecken. Die Mehrkosten bis zu diesem Standard müssen die Mietenden selbst tragen. Entsprechend der geltenden Mietpreisbremse können das bis zu zwei bzw. drei Euro sein, je nach Ausgangsmiete. Angesichts bereits bestehender hoher Mietbelastungsquoten in den sozialen Erhaltungsgebieten sind daher viele Haushalte auch bei Umlagen im Rahmen der Mietpreisbremse akut verdrängungsgefährdet.

Wie sich die Bereitschaft zur Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel durch die Eigentümerinnen und Eigentümer angesichts der Zinsveränderungen seit dem Jahr 2022 verändert hat, kann angesichts von zu wenigen Fällen in den einzelnen Bezirken nicht belastbar beantwortet werden.

Frage 4:

Was plant der Senat, um im Spannungsfeld zwischen energetischen Anforderungen einerseits und dem Anspruch des Erhaltes der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung andererseits die energetische Ertüchtigung der Wohngebäude in Berlin geordnet voranzubringen?

Frage 5:

Welche über den Mindeststandard des Gebäudeenergiegesetzes bzw. von Vorgängerregeln hinaus gehende energetische Maßnahmen wären möglich, wenn eine Förderung beantragt wird oder mittels Vereinbarungen eine Umlage der Kosten ausgeschlossen wird?

Antwort zu 4 und 5:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen führt in diesem Jahr unter Beteiligung der Bezirke und Interessenvertretungen der Wohnungswirtschaft und der Mietenden eine Evaluation des Milieuschutzes in Berlin durch. Im Ergebnis sollen sich für Antragstellende und Genehmigungsbehörden Vereinheitlichungen und Vereinfachungen für den Genehmigungsvollzug ergeben.

Im Rahmen der Evaluation konnte bereits eine Verständigung darauf erzielt werden, dass in sozialen Erhaltungsgebieten über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgehende energetische Modernisierungen genehmigungsfähig sind, wenn dadurch eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter/innen entsteht, als bei einer energetischen Modernisierung im Rahmen der Mindestanforderungen. Die Umsetzung soll über den Einsatz von öffentlicher Förderung ermöglicht werden.

Für umfassende energetische Gebäudemodernisierungen wurde ein für die Bezirke einfach handhabbares Prüfverfahren auf Grundlage der Gebäudebilanzierung entwickelt. Es stellt sicher, dass ein besserer energetischer Standard ohne höhere finanzielle Belastungen für die Mietenden als bei einer Modernisierung nach Mindeststandards erreicht wird.

Frage 6:

Wie will der Senat den Einsatz nachwachsender Baustoffe (z.B. bei Dämmmaterialien) fördern, um den Anforderungen der Kreislaufwirtschaft im Zuge energetischer Modernisierungsvorhaben gerecht zu werden?

Antwort zu 6:

Der Senat hat in dem von ihm beschlossenen und dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorgelegten Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm, Umsetzungszeitraum 2022 – 2026, Ansätze für ein nachhaltiges Bauen und Sanieren benannt (Drucksache 19/0778, Maßnahme G-9 – Nachhaltiges Bauen und Sanieren).

Darüber hinaus prüft und entwickelt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen derzeit in verschiedenen Arbeitsgremien der Bauministerkonferenz Möglichkeiten der Verankerung einer CO₂- bzw. kreislaufwirtschaftsbasierten Bewertung von Bauprodukten oder baulichen Anlagen u. a. im Rahmen der Fortschreibung der EU-Bauproduktenverordnung.

In Bezug auf die öffentliche Beschaffung gibt es in den Leistungsblättern (LB) der Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt (VwVBU) im 1. Anhang (<https://www.berlin.de/nachhaltige-beschaffung/recht/>) u. a. Vorgaben, die den Einsatz nachwachsender Baustoffe betreffen. Wie in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage 19/14651 bereits dargelegt, werden im Rahmen eines seit dem Jahr 2021 seitens der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt initiierten und begleiteten Partizipationsprozesses aktuell u. a. neue Vorgaben für den Einsatz kreislaufgerechter Dämmstoffe erarbeitet.

Frage 7:

Welche neuen Förderprogramme bzw. Aufstockung / Anpassung bestehender Förderprogramme sind geplant und wie viele Wohngebäude bzw. Wohnungen können damit modernisiert werden? In welcher Höhe ist geplant, Mittel aus dem neuen Sondervermögen Klimaschutz für die energetische Modernisierung von Wohngebäuden in den Sozialen Erhaltungsgebieten einzusetzen?

Antwort zu 7:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat Anfang dieses Jahres ein neues Förderprogramm für sozialverträglichen Klimaschutz im Wohnungsbestand auf den Weg gebracht. Mit dem Programm "Soziale Wohnraummodernisierung SWM 2023" werden wirtschaftliche Anreize für Gebäudeeigentümerinnen und –eigentümer zur Sanierung ihrer Bestände gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Vergabe von Zuschüssen und die Festlegung von Mietpreis- und Belegungsbindungen eine sozialverträgliche Umsetzung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen für Mietende sichergestellt.

Für den Projektauftrag stehen rund 70 Millionen Euro für das Jahr 2023 zur Verfügung, hierdurch können circa 2.000 Wohnungen gefördert werden.

Mit dem Sondervermögen Klimaschutz sollen zusätzliche Maßnahmen finanziert werden, die nicht bereits im Haushalt oder in bisherigen Investitionsplanungen vorgesehen sind. Die Errichtung des Sondervermögens erfolgt per Gesetz durch das Parlament und soll zum 01.01.2024 erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung, das Verfahren und die Kriterien für die aus dem Sondervermögen zu finanzierenden Projekte werden derzeit erarbeitet. Die Entscheidung über die zu finanzierenden Projekte und Maßnahmen trifft der Hauptausschuss.

Berlin, den 24.08.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen