

DIE SOZIALE DIMENSION DER ENERGIEEFFIZIENZ

Am Beispiel energetischer Sanierungen in Berlin Michael Färber, Ursula Flecken

Energieeffizienz und sozialer Zusammenhalt gehören zu den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt fordert „alle Dimensionen einer nachhaltigen Entwicklung gleichzeitig und gleichgewichtig zu berücksichtigen“. Zu den aktuellen Herausforderungen der Städte zählt in diesem Sinne die Balance zwischen energieeffizienten und sozialen Zielen im Bereich des Mietwohnungsmarktes. Faktisch fehlen jedoch einem wachsenden Anteil der Mieter die Voraussetzungen, Mieterhöhungen infolge energetischer Sanierungen tragen zu können (DV 2009, 172). Die beteiligten Akteure energetischer Sanierungen befinden sich in einem komplexen Spannungsfeld politischer Ziele, gesetzlicher Vorgaben sowie verschiedener Verhaltensweisen der Vermieter und Situationen der Mieter. Gestiegene Anforderungen und Kosten der energetischen Sanierung führen zu Problemen in Verbindung mit wirtschaftlich schwachen Mietern. Dies wird im Folgenden am Beispiel der Stadt Berlin näher beschrieben, die sehr unterschiedliche Teilräume hinsichtlich sozialer Strukturen und Gebäudebestände aufweist und zugleich mit 1,6 Mio. Mietwohnungen (86 % aller Wohnungen; IBB 2011, 9) einen sehr großen Mietwohnungsmarkt besitzt.

ENERGETISCHE SANIERUNG UND NIEDRIGEINKOMMENS-HAUSHALTE

In den komplexen Kostenstrukturen energetischer Sanierungen finden sich Modernisierungs- und Instandsetzungskosten wieder, deren Wirkung auf die Miete verschieden ist. Bedeutend sind hier die Modernisierungskosten, zu denen in der Regel alle energetische Maßnahmen wie z. B. die Dämmung der Außenwände und anhängige Arbeiten zählen und die nach § 595 BGB zu 11 % auf die Miete umgelegt werden können. Relativ hohe Kosten der energetischen Sanierung verhindern aufgrund einer verhältnismäßig geringen Energieeinsparung in vielen Fällen eine warmmietenneutrale Sanierung, in der ein Gleichgewicht zwischen Sanierungskosten und Energiekosteneinsparung zustande kommt. Die Folge sind Mieterhöhungen trotz Energieeinsparungen, von denen Mieter unterschiedlich stark betroffen sein können. Für Haushalte mit geringem Einkommen stellen Mieterhöhungen eine im Vergleich stärkere Belastung dar, da sie eine höhere Mietbelastungsquote besitzen bzw. die Miete einen größeren Anteil des Einkommens einnimmt. Staatliche Zuwendungen in Höhe von 16 Mrd. € jährlich senken die Mietbelastungsquote für einen Teil dieser Haushalte. Mietsteigerungen sind jedoch auch für Niedrigeinkommenshaushalte ohne staatliche Zuwendung und Haushalte, die sich nur knapp oberhalb der Niedrigeinkommensgrenze befinden, eine höhere Belastung, da sich ihre Mietbelastungsquote verschlechtert.

UNTERSUCHUNGSANLASS UND AUSGANGSTHESEN

Gegenstand ist das Wechselverhältnis zwischen Kosten der energetischen Sanierung des Wohngebäudebestands und sozio-ökonomisch schwachen Bewohnern. Zentrale These

ist, dass sich dort „energetische und soziale Problemlagen“ bilden, wo eine kostenintensiv zu sanierende Gebäudestruktur von Haushalten mit geringen Einkommen bewohnt wird. Ein Szenario ist, dass hier energetische Sanierungen nicht mehr durchgeführt werden. Der Gebäudebestand würde dabei in einem unmodernisierten Zustand mit einem hohen Energieverbrauch verharren. Die Mieten würden durch den hohen Energieverbrauch beeinflusst, und die Quartiere könnten an Wendepunkte geraten, an denen weitere Abwärtsbewegungen in Gang gesetzt werden. Ein anderes Szenario ist ein Wandel der Bewohnerstruktur in energetischen und sozialen Problemlagen. Steigende Energiepreise oder durch energetische Sanierung hervorgerufene hohe Sanierungskosten und dadurch verursachte Mieterhöhungen können einen Wegzug der wirtschaftlich schwachen Mieter bewirken, da Niedrigeinkommenshaushalte und die relativ hohe Wohnkostenbelastung dieser Mieterschaft nur begrenzte Mietsteigerungen aushalten.

DATENABGLEICH ZWISCHEN SOZIO-ÖKONOMISCHER SITUATION UND KOSTEN ENERGETISCHER SANIERUNG

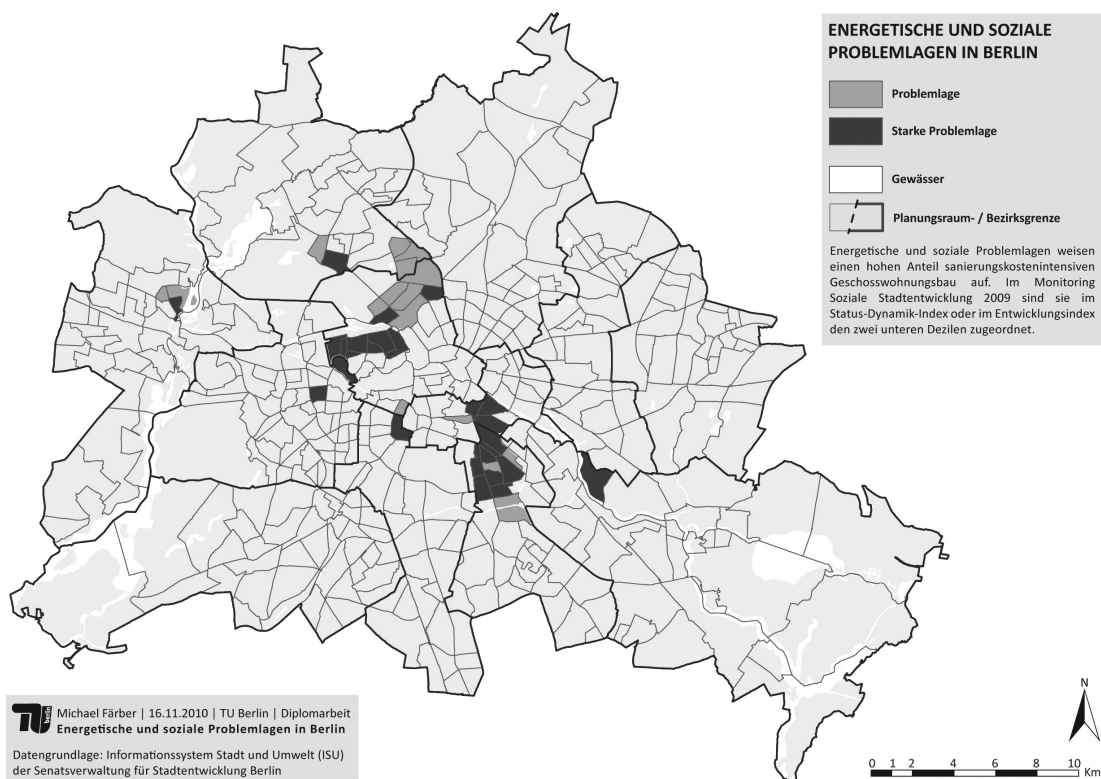
In der Mieterstadt Berlin ist die komplexe Problematik der energetischen Sanierung bereits heute akut und Anlass zahlreicher Artikel in der lokalen Presse. Auf der einen Seite steht der hohe Anteil (42%) an Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 gebaut wurden und deren energetische Sanierungskosten im Vergleich zu später errichteten Gebäuden sehr hoch sind. Auf der anderen Seite steht eine angespannte soziale Lage der Berliner Bevölkerung: Rund 700.000 der rund 3,4 Mio. Einwohner werden als Empfänger staatlicher Leistungen gezählt (eigene Berechnung), geschätzte 145.000 Haushalte haben ein Einkommen unter der Armutsgrenze ohne Empfang staatlicher Leistungen.

Für Berlin stehen Daten über sozialräumliche Verteilungen aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2009 sowie zur räumlichen Struktur des Geschosswohnungsbaubestands zur Verfügung (SenStadt 2010a). Diese können mittels eines Geografischen Informationssystems (GIS) anhand der verschiedenen Gebäudetypen der Stadtstruktur (Stadttraumtypen) mit exemplarischen Sanierungskosten von 15 realisierten Projekten kommunaler Wohnungsunternehmen in Berlin zusammengeführt werden. Dabei stellt sich heraus, dass Sanierungskosten des Gründerzeitbaus stärker untereinander variieren (Sanierungskostenpanne zwischen 555 und über 1400 € pro m² Wohnfläche) und der Median der Sanierungskosten bezogen auf die Gründerzeitbeispiele mit 893 € pro m² Wohnfläche weit über den mittleren Sanierungskosten aller Sanierungsbeispiele von 660 € pro m² Wohnfläche liegt. Insbesondere bei diesem Bautyp wird ersichtlich, dass sich die Kosten energetischer Sanierung nicht immer einfach von den Kosten einer umfassenden Sanierung abgrenzen lassen.

Die Mediane der Sanierungskosten können der Stadtraumtypologie zugeordnet und anteilig auf die Planungsräume im Stadtgebiet projiziert werden. Dabei wird ein vier-

stufiger Sanierungskostenfaktor je Planungsraum gebildet (unter 611, zwischen 611 und 710, zwischen 711 bis 810 und über 810 € Sanierungskosten pro m² Wohnfläche). Diese Daten können räumlich mit den sozio-ökonomischen Daten des Monitoring Soziale Stadtentwicklung verschnitten werden. „Problemlagen“ bilden dabei Planungsräume mit schwachen Monitoring-Index (SenStadt 2010b, 16 ff.) und einem hohen Sanierungskostenfaktor. „Starke Problemlagen“ sind ebenfalls gekennzeichnet von einem schwachen Monitoring-Index, besitzen jedoch einen sehr hohen (über 810 € pro m²) Sanierungskostenfaktor. Die „energetischen und sozialen Problemlagen“ werden in 44 dicht bevölkerten Planungsräumen mit kleingliedrigen Eigentumsverhältnissen festgestellt (vgl. Abb.), in denen rund 421.000 Einwohner bzw. 12,5% der Berliner Bevölkerung leben und die sich vor allem in den Bezirken Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte befinden.

hilfe weiterer empirischer Untersuchungen hinsichtlich z. B. Sanierungsverläufe, Wohnungsmarkt, Kaufkraft und Mietpiegel für eine konkrete Verortung der Problemlagen. Zugleich sollten in den Problemlagen obige Ansätze neuer Sanierungsstrategien mit Rücksicht auf die sozialen Voraussetzungen erprobt bzw. umgesetzt werden. Auf gesamtstädtischer Ebene können Denkanstöße im Rahmen der sozialen Stadtentwicklung entwickelt werden, die in Richtung einer ökologisch sozialen Wohnraumförderung – als Subjekt- oder Objektförderung – gehen. Gleichzeitig wird die Diskussion um die Zukunft der Problemquartiere angeregt, deren Relevanz im Hinblick ähnlicher Lagen weiterer Städte mehr als gegeben ist. Eine thematisch interessante Erweiterung würde überdies ein Abgleich der Sanierungsproblematik mit der räumlichen Verteilung des Alters im Hinblick auf steigende Altersdurchschnitte und einen erwarteten Anstieg der Altersarmut bieten.



Energetische und soziale Problemlagen in Berlin (Quelle: eigene Darstellung)

MÖGLICHE LÖSUNGSWEGE

Energetische und soziale Problemlagen sind eine Herausforderung für die nachhaltige Stadtentwicklung. Die soziale Dimension der Energieeffizienz gibt folglich Anlass, nach neuen Herangehensweisen in der energetischen Sanierung zu suchen, wofür unterschiedliche Optionen bereits existieren. Beispiele aus dem ExWoSt-Programm verweisen auf Potenziale der Haustechniksanierung und -optimierung (BBSR 2011). Interessante Möglichkeiten der Energie- und Kosteneinsparung bieten auch energetische Quartierssanierungen auf Basis integrierter Konzepte. Ebenfalls in diesem Rahmen steht die Entwicklung neuer Förderprogramme, wie das vorgeschlagene Programm „energetische Städtebausanierung“.

Die für Berlin ermittelten enormen Ausmaße der Problemlagen bekräftigen eine tiefer gehende Erforschung mit-

Michael Färber, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung, SRL, Mitarbeiter beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Ursula Flecken, Prof. Dr.-Ing., SRL, Gastprofessorin TU Berlin, ISR, Fachgebiet Bestandsentwicklung und Erneuerung von Siedlungseinheiten

LITERATUR

- BBSR (Hg.) (2011)**: ExWost-Informationen 36/1-4 2009/2011
DV (2009): Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft. Berlin
Färber, Michael (2011): Energetische und soziale Problemlagen in Berlin. Diplomarbeit am ISR der TU Berlin
IBB (2011): IBB Wohnungsmarktbericht 2010. Berlin
SenStadt (2010a): Digitaler Umweltatlas Berlin. Berlin
SenStadt (2010b): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2009. Berlin

Die Ergebnisse beruhen auf einer Untersuchung im Rahmen einer Diplomarbeit am ISR der TU Berlin.