

Antrag

der Abg. Barbara Saebel u. a. GRÜNE

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft

Sanieren, Umnutzen, Bestand erhalten

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. welche Relevanz sie dem Umbau, der Modernisierung und Umnutzung von bestehenden Gebäuden für die Bau- und Klimawende beimisst;
2. wie sich die Sanierungsquote des Gebäudebestands in den letzten fünf Jahren in Baden-Württemberg entwickelt hat;
3. welcher Sanierungsbedarf von ihr bei Wohn- und Gewerbebauten in Baden-Württemberg angenommen wird, um die Nutzbarkeit dieser langfristig zu sichern;
4. mit welchen konkreten Maßnahmen die Landesregierung die Gebäudesanierung und -modernisierung fördert (jeweils unter Angabe der Zielsetzung, Zielgruppe, Förderart, Förderhöhe, des Programmolumens und der Laufzeit des Programms);
5. welche weiteren Förderprogramme zur Gebäudesanierung und -modernisierung auf Bundesebene bestehen;
6. welche Kenntnisse sie über die Höhe der CO₂-Emissionen hat, die im Gebäudesektor bei Errichtung, Betrieb und Rückbau anfallen (differenziert nach eingesetzten Materialien und Bauweise, bspw. Massivbauweise, Holzständerbauweise, Blockbohlenbauweise, Fachwerkhaus);
7. welche Kenntnisse sie über die Höhe der CO₂-Emissionen hat, die bei Sanierungsmaßnahmen anfallen (differenziert nach eingesetzten Materialien und Bauweise, bspw. Massivbauweise, Holzständerbauweise, Blockbohlenbauweise, Fachwerkhaus);

8. wie sie in diesem Zusammenhang das Konzept der Lebenszyklusbetrachtung bewertet und ihm ggf. stärker zur Bekanntheit und Umsetzung verhelfen will;
9. wie schnell sich im Durchschnitt Einzelsanierungsmaßnahmen (bspw. Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Außenwanddämmung, Dachneueindeckung) unter Berücksichtigung der aktuellen Wärmepreisentwicklung ökonomisch und ökologisch amortisieren;
10. wie sich Bestandsmieten nach Sanierungsmaßnahmen im Vergleich zu Mietpreisen im Neubau in Baden-Württemberg in den letzten drei Jahren entwickelt haben;
11. wie sie die Vorgaben des Vorschlags für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (COM[2021] 802 final) bewertet und welche Schlüsse in Bezug auf eine Erhöhung der Sanierungsquote oder einer Beschleunigung des Sanierungsfahrplans sie daraus ableitet;
12. mit welchen Maßnahmen sie die Umnutzung von Gebäuden unterstützt (jeweils unter Angabe der Zielsetzung, Zielgruppe, Förderart, Förderhöhe, des Programmolumens und der Laufzeit des Programms);
13. welche Beratungsangebote zur Sanierung oder Umnutzung von Gebäuden auf Landesebene bestehen;
14. wie sie weitere Impulse der Wohnraum-Allianz zum Erhalt, Ausbau und der Sanierung von Gebäuden umgesetzt hat oder noch umsetzen will.

2.5.2022

Saebel, Achterberg, Gericke, Grath, Hahn, Häusler, Holmberg, Mettenleiter, Niemann, Nüssle, Dr. Rösler, Schoch, Sperling, Tok GRÜNE

Begründung

Knapp 40 Prozent der globalen CO₂-Emissionen sind dem Bau- und Gebäudesektor zuzurechnen. Nachhaltige Baupolitik folgt deshalb dem Grundsatz Erhalt, Ausbau, Sanierung und Umnutzung vor Neubau. Durch eine Steigerung der Sanierungsquote lassen sich graue Energie und CO₂-Emissionen einsparen; sie stellt deshalb einen wichtigen Schritt auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Bestandsbauten zu modernisieren und weiter zu nutzen, ist nicht nur ökologisch sinnvoll und architektonisch spannend, sondern meist auch günstiger als Abriss und Neubau. Gebäude dürfen nicht länger Wegwerfprodukte sein. Durch Beratung der Eigentümerinnen/Eigentümer können im Zusammenwirken mit Architektinnen/Architekten, Energieberaterinnen/-beratern, Projekt- und Bauleiterinnen/-leitern sowie Handwerkerinnen/Handwerkern Lösungen zum Erhalt und zur Nutzung aufgezeigt werden.

Dieser Antrag soll Ansatzpunkte erörtern, wie das Land hier unterstützend tätig wird oder werden kann.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 25. Mai 2022 Nr. UM6-0141.5-17/8/2 nimmt das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen, dem Ministerium für Kultus, Jugend und Sport, dem Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

1. welche Relevanz sie dem Umbau, der Modernisierung und Umnutzung von bestehenden Gebäuden für die Bau- und Klimawende beimisst;

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einerseits als Maßnahmen der energetischen Sanierung, und zwar sowohl Maßnahmen an der Gebäudehülle als auch Maßnahmen an der Gebäudetechnik zu verstehen sind, andererseits aus davon unabhängigen Gründen wie Nutzungsänderungen, Standardverbesserungen, städtebauliche Erneuerung, Brandschutz, Barrierefreiheit usw. ergriffen werden. Dabei werden mit einer Maßnahme häufig mehrere Ziele gleichzeitig verfolgt, weshalb hierbei keine trennscharfe Unterscheidung getroffen werden kann. Neben der Dämmung der Gebäudehülle tragen auch der Tausch der Heizungsanlage bzw. niederschwellige Maßnahmen an der Anlagentechnik (wie ein hydraulischer Abgleich) zu Einsparungen von Energie und Treibhausgasemissionen bei.

Bundesweit entfallen etwa 30 Prozent des Endenergieverbrauchs auf Raumwärme und Warmwasser. In Baden-Württemberg entfällt etwa ein Viertel des Endenergieverbrauchs auf Raumwärme und Warmwasser in privaten Haushalten. Gleichzeitig wird weniger als 20 Prozent der Endenergie für Wärme aus erneuerbaren Energien gewonnen. Dies legt nahe, dass die Wärmewende im Gebäudesektor entscheidend ist, um die Klimaneutralität im Jahr 2040 zu erreichen. Dafür muss der Energiebedarf im Gebäudesektor deutlich gesenkt werden und der Anteil an erneuerbarer Wärme an der Energieversorgung steigen.

Ende 2020 gab es in Baden-Württemberg rund 2,5 Millionen Wohngebäude. Der jährliche Zuwachs liegt seit 2005 konstant unter 20.000, seit 2008 unter 15.000 Gebäuden pro Jahr. Der Bestand der Nichtwohngebäude insgesamt wird nicht durch die amtliche Statistik erfasst. Jedoch wurde im Jahr 2021 unter der Federführung des „Instituts Wohnen und Umwelt“ (IWU) ein Projekt zur Erfassung des Nichtwohngebäudebestands in Deutschland abgeschlossen. Für Baden-Württemberg wurde ein Wert von 0,6 Millionen (für das Gebäudeenergiegesetz relevanten) Nichtwohngebäuden veröffentlicht. Im Jahr 2020 wurden in Baden-Württemberg knapp 3.300 neue Nichtwohngebäude errichtet veröffentlicht.

Die sich hieraus ergebende niedrige Zubaurate und die gesetzlichen energetischen Mindeststandards im Neubau zeigen, dass die Ertüchtigung von Bestandsgebäuden von überragender Bedeutung für das Gelingen der Wärmewende als zentralem Element des Klimaschutzes sein wird.

Nach wie vor ist ein steigender Wohnflächenverbrauch pro Person zu verzeichnen. Einerseits steigt die durchschnittliche Wohnungsgröße, andererseits sinkt die Haushaltsgröße. Hier besteht ein Potenzial für Flächeneinsparungen, wenn es gelingt, durch Umnutzungen von bestehenden Gebäuden die Raumnutzung zu intensivieren.

2. wie sich die Sanierungsquote des Gebäudebestands in den letzten fünf Jahren in Baden-Württemberg entwickelt hat;

Die Sanierungsquote wird statistisch nicht erfasst. Sie wird derzeit auf ca. 1 Prozent geschätzt. Um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands zu erreichen, sind deutlich höhere Sanierungsquoten im Bereich von mehr als 2 Prozent notwendig.

Es ist davon auszugehen, dass die Sanierungsaktivitäten in den letzten Jahren zugenommen haben. Dafür sprechen die attraktiven Förderbedingungen, die hohe Auslastung der Bauwirtschaft und die Absatzzahlen der Heizungsindustrie. In den Jahren 2014 bis 2017 wurden bundesweit jährlich ca. 700.000 Heizungsanlagen p. a. installiert. Nach sanfter Aufwärtsbewegung bis 2019 zeigt sich ein signifikanter Anstieg in 2020 auf 842.000 und 2021 nochmal auf 929.000. Ausgehend davon ergibt sich in den letzten Jahren ein Anstieg um etwa 30 Prozent.

3. welcher Sanierungsbedarf von ihr bei Wohn- und Gewerbebauten in Baden-Württemberg angenommen wird, um die Nutzbarkeit dieser langfristig zu sichern;

Im Rahmen der „Langfristigen Renovierungsstrategie der Bundesregierung“ wurde der bundesweite Gebäudebestand untersucht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte sich, dass in älteren Baualtersklassen vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung (1. November 1977) über 60 Prozent aller Gebäude einen Energiebedarf von über 200 kWh/m² haben. In Baden-Württemberg wurden mehr als 60 Prozent der Wohngebäude vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet. Damit ergibt sich für einen großen Teil der Wohngebäude ein hoher Sanierungsbedarf.

Wird die gesamte Wohnfläche (Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) betrachtet, haben nur 26 Prozent der Wohnfläche einen Endenergiebedarf von unter 100 kWh/m²/a. Bei fast drei Viertel der Wohnfläche besteht damit Sanierungsbedarf. Für Nichtwohngebäude ergibt sich ein ähnliches Bild.

Zu berücksichtigen sind außerdem die in jüngster Zeit stark angestiegenen Energiepreise, insbesondere für fossile Brennstoffe. Hier ist auch dauerhaft mit einem höheren Preisniveau im Vergleich zu den vergangenen Jahren zu rechnen. Im Hinblick darauf sichert eine deutliche Senkung des Energiebedarfs durch Maßnahmen der Gebäudesanierung den wirtschaftlichen Betrieb der Gebäude. Die Amortisation von Investitionen in Sanierungsmaßnahmen verbessert sich durch das gestiegene Energiepreisniveau entscheidend.

4. mit welchen konkreten Maßnahmen die Landesregierung die Gebäudesanierung und -modernisierung fördert (jeweils unter Angabe der Zielsetzung, Zielgruppe, Förderart, Förderhöhe, des Programmvolumens und der Laufzeit des Programms);

Städtebauförderung:

Im Rahmen der Städtebauförderung werden die Kommunen beim Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung ihres Gebäudebestands unterstützt. Die Modernisierung und die Umnutzung des Bestands (insbesondere zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und zeitgemäßen Gemeinbedarfseinrichtungen) sind im Rahmen der Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen förderfähig, insofern sie zur Behebung der städtebaulichen Missstände beitragen.

Um die Wohnraumpotenziale im Innenbereich verstärkt auszuschöpfen, wird seit letztem Jahr neben dem Dachgeschossausbau auch die Dachgeschossaufstockung zur zusätzlichen Wohnraumschaffung im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung gefördert. Damit kann die städtebauliche Erneuerung nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ maßgeblich zur Nachverdichtung bestehender Quartiere und damit zur Reduzierung der neuen Flächeninanspruchnahme für Wohnzwecke beitragen.

Konkrete Maßnahme	Zielsetzung	Zielgruppe	Förderart	Förderhöhe	Programmvolumen	Laufzeit des Programms
Förderung von <u>Modernisierungsmaßnahmen</u> kommunaler und privater Gebäude	Beseitigung städtebaulicher Missstände, Bewahrung des baukulturellen Erbes, Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und zeitgemäßen Gemeinbedarfseinrichtungen, etc.	Alle Kommunen in BW (Weitergabe der Fördermittel an Private möglich; Voraussetzung hierzu ist der Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit der Kommune)	Anteilfinanzierung	Fördersatz von 60 % der zuwendungsfähigen Kosten	In 2021: 265 Mio Euro in BW	Ohne Laufzeitbegrenzung; Laufzeit der Sanierungsmaßnahmen i. d. R. 8 bis 10 Jahre

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR):

Im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) steht die Entwicklung der Ortskerne als Teil der integrierten Strukturentwicklung im Fokus. Die Förderung von Gebäudemodernisierungen ist im ELR ein zentrales Instrument, um im Innenbereich von Kommunen zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen und so die Innenentwicklung zu stärken.

Gebäudemodernisierungen sind Teil des Förderschwerpunkts Innenentwicklung/Wohnen. Gefördert werden können Maßnahmen in ländlich geprägten Orten, sofern sie im historischen Ortskern oder in damit verbundenen Siedlungsbereichen (bis zu den 60er-Jahren entwickelt) gelegen sind. Eigengenutzte Wohnungen (bzw. max. eine Mietwohnung pro Gebäudeeinheit) können eine Förderung von bis zu 30 % erhalten. Die Fördersumme ist auf 20.000 Euro je Wohnung beschränkt. Erfolgen die Modernisierungen vorwiegend mit einem CO₂-speichernden Baumaterial im Tragwerk, in der Regel ist das Holz, erhöht sich der maximale Fördersatz auf 35 % und der Förderhöchstbetrag steigt auf 25.000 Euro.

In der Jahresprogrammentscheidung 2022 sind rund 55 Millionen Euro auf den Förderschwerpunkt Innenentwicklung/Wohnen entfallen. Das gesamte Programmvolumen betrug 108 Millionen Euro, 35 % der damit in das ELR aufgenommenen Projekte haben den CO₂-Bonus erhalten.

Auch im Rahmen des EU-Förderprogramms LEADER können Gebäudesanierungen und -modernisierungen mit bis zu 60 % gefördert werden.

Wohnraumförderung:

Im Rahmen der (sozialen) Wohnraumförderung des Landes werden vielfältige Unterstützungen für Maßnahmen im Wohnungsbestand angeboten.

Aufgrund der Komplexität des Zusammenspiels zwischen dem jeweiligen Förderbereich einerseits und unterschiedlich ausgestalteten Fördertatbeständen andererseits wird hier zum besseren Verständnis von einer rein tabellarischen Darstellung abgesehen; die Beantwortung erfolgt insoweit als ausführliche und verbalisierte Übersicht auf der Grundlage der derzeitigen Programmatik der Wohnraumförderung (Wohnungsbau BW 2020/2021).

- a) Mit der sozial orientierten Mietwohnraumförderung wird neben einer energetischen Sanierung auch ein altersgerechter Umbau gefördert. Voraussetzung ist, dass die zu modernisierenden Mietwohnungen aktuell oder in der Vergangenheit bereits gefördert wurden und mithin zumindest schon öffentlich-rechtlichen Sozialbindungen unterlagen.

Die Förderung erfolgt durch Ausreichung eines – unverzinslichen – Förderdarlehens bis zu 120.000 Euro je Wohneinheit für die energetische Sanierung, bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit für altersgerechten Umbau.

Das Angebot richtet sich an die Verfügungsberechtigten des bestehenden Mietwohnraums. Begünstigte sind wohnberechtigte und damit einkommensschwächere Mieterhaushalte. Weitere Sozialbindungen werden mit diesen Fördermaßnahmen nicht begründet.

Bei der Aufstellung des aktuellen Programms Wohnungsbau BW 2020/2021 wurde insoweit allein perspektivisch eine lediglich konzeptionelle Aufteilung des Gesamtbewilligungsvolumens (in Höhe von jährlich rd. 251 Millionen Euro) vorgenommen; mit diesen Maßgaben wurden jeweils 2,03 Millionen Euro der Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand zugemessen.

Mit dem künftigen Förderprogramm (Wohnungsbau BW 2022) ist die Einführung einer zusätzlichen Fördervariante vorgesehen, die die Unterstützung von Modernisierungsmaßnahmen mit der Begründung sozialer Miet- und Belegungsbindungen verknüpft.

- b) Die soziale Eigentumsförderung, mit der die Begründung von Wohneigentum zur Selbstnutzung durch einkommensschwächere Haushalte unterstützt wird, umfasst auch Förderangebote zum Erwerb bestehenden Wohnraums.

Im Zuge einer solchen Fördermaßnahme kann zugleich die energetische Sanierung sowie der altersgerechte Umbau des erworbenen Wohnraums unternommen und gefördert werden. Die dafür vorgesehenen Darlehensbeträge entsprechen den eingangs genannten Angeboten (siehe oben a)).

Die Angebote richten sich an die Begünstigten der Förderung, mithin die Erwerber, die Wohneigentum begründen möchten und hierfür auf die staatliche Unterstützung angewiesen sind. Erforderlich ist deshalb, dass die Förderempfänger die für sie (als Antragsteller/-innen) maßgebliche Einkommensgrenze einhalten.

Zudem beinhaltet die Eigentumsförderung die Möglichkeit einer sog. isolierten Anpassungsförderung im Hinblick auf altersgerechten Umbau. Das unverzinsliche Förderdarlehen kann bis zu 50.000 Euro betragen.

Eine konzeptionelle Aufteilung des Gesamtbewilligungsvolumens wurde innerhalb der sozialen Förderung selbstgenutzten Wohneigentums nicht vorgenommen.

- c) Schließlich können auch Wohnungseigentümergeinschaften eine Unterstützung erfahren, wenn sie Investitionen in die energetische Sanierung und/oder den altersgerechten Umbau ihres Wohnungsbestandes tätigen wollen. Die dafür vorgesehenen unverzinslichen Förderdarlehen entsprechen den eingangs genannten Angeboten (siehe oben a)).

Bei der Aufstellung des aktuellen Programms Wohnungsbau BW 2020/2021 wurde insoweit allein perspektivisch eine lediglich konzeptionelle Aufteilung des Gesamtbewilligungsvolumens (in Höhe von jährlich rd. 251 Millionen Euro) vorgenommen; mit diesen Maßgaben wurden jeweils 2,55 Millionen Euro der Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften zugeordnet.

Schulbauförderung:

Das Land Baden-Württemberg fördert auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung vom 28. August 2020 bei Vorliegen der Zuwendungsvoraussetzungen im Rahmen einer pauschalisierten Projektförderung u. a. Sanierungsmaßnahmen an Schulen öffentlicher Schulträger. Förderziel ist die dauerhafte schulische Weiternutzung bestehender erforderlicher Schulgebäude. Der Fördersatz beträgt 33 % des zuwendungsfähigen Bauaufwands (Regelzuwendung). Dieser wird auf Basis einer Kostenschätzung, der Sanierungsfläche und des vorgegebenen Kostenrichtwerts errechnet. Bei überörtlicher Bedeutung des zu sanierenden Schulgebäudes wird in der Regel in Abhängigkeit vom Anteil auswärtiger Schülerinnen und Schüler eine zusätzliche Zuwendung gewährt.

Das Förderprogramm ist zeitlich nicht befristet, das jährliche Programmvolumen beträgt 100 Millionen Euro. Hiermit konnten im Programmjahr 2020 bereits 127 und im Programmjahr 2021 weitere 107 Sanierungsprojekte an Schulen öffentlicher Schulträger gefördert werden.

Zusätzlich sei auf eine ergänzende Förderung der Schulsanierung im Rahmen des Förderprogramms Klimaschutz-Plus hingewiesen. Bei Einhaltung bestimmter Energieeffizienzstandards können den Kommunen als Schulträger zusätzliche Fördermittel gewährt werden, die sich nach der von der Sanierung betroffenen Schulfläche berechnen.

Bei KfW-Effizienzhausstandard 70 sind dies 50 Euro je Quadratmeter der von der Sanierung betroffenen Schulfläche, höchstens 500.000 Euro; bei KfW-Effizienzhausstandard 55 sind dies 150 Euro je Quadratmeter der von der Sanierung betroffenen Schulfläche, höchstens 1.200.000 Euro.

Förderprogramm „Kombi-Darlehen Wohnen mit Klimaprämie“

Das Förderprogramm gibt Eigentümerinnen und Eigentümern einen Anreiz, Gebäude energetisch auf ein anspruchsvolles Niveau zu sanieren. Für ambitionierte Sanierungsvorhaben zum Effizienzhaus 55 und 40 können Antragstellerinnen und Antragsteller ergänzend zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine Klimaprämie vom Land erhalten. Für den Effizienzhausstandard 55 ergibt sich eine Klimaprämie in Höhe von 2.000 Euro pro Wohneinheit. Für den Effizienzhausstandard 40 ergibt sich eine Klimaprämie in Höhe von 4.000 Euro pro Wohneinheit. Das Förderprogramm ist zeitlich nicht befristet. Die Abwicklung des Förderprogramms erfolgt über die L-Bank. Im Staatshaushaltsplan für 2022 stehen Mittel in Höhe von rund 1,2 Millionen Euro zur Verfügung.

Förderprogramm „Serielle Sanierung“

Mit Förderprogramm wird die industrielle Vorfertigung von Fassaden- und Dachelementen mit damit verbundener Anlagentechnik und deren Montage an Wohngebäuden unterstützt. Gebäude sollen dadurch qualitativ hochwertig saniert und die Sanierungszeiten verkürzt werden. Je nach Ambitionsniveau der Sanierung und Projektbeginn werden Vorhaben mit bis zu 220 Euro je m² gefördert, zuwendungsberechtigt ist die Bauherrschaft als Investitionsträger. Das Programm richtet sich an Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen, die Wohngebäude seriell sanieren möchten. Die Antragsstellung ist bis 31. Dezember 2023 möglich. Für das Förderprogramm stehen Mittel in Höhe von 2,3 Millionen Euro in 2022 im Haushalt 2022 zur Verfügung.

Förderprogramm „Kombi-Darlehen Mittelstand mit Klimaprämie“

Mit dem im Juli 2021 gestarteten Programm der L-Bank werden Investitionen in energieeffiziente Betriebsgebäude oder Gebäudetechnik gefördert. Gefördert werden der Neubau von Betriebsgebäuden als KfW-Effizienzgebäude 55 oder 40, die Sanierung von bestehenden Betriebsgebäuden zum KfW-Effizienzgebäude 100, 70, 55 oder 40 sowie Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle und Gebäudetechnik bei bestehenden Betriebsgebäuden. Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) können für ihre Vorhaben, die auch in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-Nichtwohngebäude oder BEG-Einzelmaßnahmen) gefördert werden, eine Klimaprämie erhalten. Die Klimaprämie wird als Tilgungszuschuss für das durch die L-Bank ausgereichte Kombi-Darlehen Mittelstand gutgeschrieben. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg stellt jährlich Mittel in Höhe von 2,5 Millionen Euro für den Tilgungszuschuss (Klimaprämie) zur Verfügung, finanziert aus Landesmitteln, die der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

Förderprogramm „Klimaschutz-Plus“

Mit dem Förderprogramm Klimaschutz-Plus fördert das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft auch die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden.

Ziel des Förderprogrammes ist es, die im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankerten Klimaschutzziele zu erreichen, die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren und die Klimaneutralität für Baden-Württemberg zum Jahr 2040 zu erreichen. Dazu soll über das Förderprogramm der Wärmebedarf im Gebäudesektor reduziert werden, Energie eingespart und effizienter genutzt werden und der verbleibende Wärmebedarf auf Basis erneuerbarer Energien gedeckt werden.

Im Förderbereich CO₂-Minderungsprogramm können für Nichtwohngebäude Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Erneuerung von Heizungsanlagen mit Ersatz von Elektroheizungen durch Warmwasserheizsysteme auf Basis erneuerbarer Energien, Verbesserungen des baulichen Wärmeschutzes, Sanierung von Lüftungsanlagen), zum Einsatz regenerativer Energien (Holzpellettheizungen, Holzhackschnittelheizungen, Wärmepumpen-Anlagen, Solarthermische Anlagen, Anlagen zur Auskopplung von Abwärme – jeweils in Kombination mit Erneuerung Heizungsanlage und Verbesserung baulicher Wärmeschutz) gefördert werden.

Zielgruppe sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Nichtwohngebäuden (z. B. Kommunen, KMU, Vereine, gemeinnützige Stiftungen, natürliche Personen). Die Förderung erfolgt als Projektförderung.

Die Förderhöhe bestimmt sich nach der nachzuweisenden Minderung der Treibhausgasemissionen und beträgt 50 Euro je vermiedener Tonne CO₂-Äquivalent, max. 200.000 Euro. Das Programmvolumen beinhaltet noch weitere Förderatbestände und beträgt ca. 5 Millionen Euro jährlich. Das aktuelle Programm und die Verwaltungsvorschrift Klimaschutz-Plus gelten für Anträge bis November 2022.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz

Als gesetzliche Rahmenbedingung werden auch durch das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) Sanierungsmaßnahmen angereizt. Auslösender Tatbestand für die Pflichten des EWärmeG ist der Heizungstausch. Erfolgt dieser, sind Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet, 15 Prozent des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken oder Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Dafür stehen ihnen zahlreiche Optionen zur Verfügung, wie die Installation einer Wärmepumpe, einer PV-Anlage oder die Durchführung von Dämmmaßnahmen.

5. welche weiteren Förderprogramme zur Gebäudesanierung und -modernisierung auf Bundesebene bestehen;

Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) werden derzeit attraktive Förderbedingungen für Sanierungsmaßnahmen angeboten.

Im Fall des Heizungstausches und zukünftiger (anteiliger) Nutzung erneuerbarer Energien werden bis zu 35 Prozent der förderfähigen Kosten gefördert. Zusätzlich gibt es einen Bonus in Höhe von 10 Prozent für den Austausch einer Ölheizung. Bei Einzelmaßnahmen zur Steigerung der Effizienz der Gebäudehülle werden die förderfähigen Kosten mit einem Fördersatz von 20 Prozent unterstützt. Bei Sanierungen zum Effizienzhaus werden bis zu 50 Prozent der förderfähigen Kosten gefördert.

Vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, ist es sinnvoll eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen. Für die Dienste der Energieberaterin/des Energieberaters können Fördermittel (BAFA) beantragt werden (Zuschuss in Höhe von 80 Prozent des zuwendungsfähigen Beratungshonorars, maximal 1.300 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern). Sind die am Wohngebäude umgesetzten Maßnahmen Teil eines im Förderprogramm „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude“ geförderten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) ist ein zusätzlicher Förderbonus in Höhe von 5 Prozent möglich.

6. welche Kenntnisse sie über die Höhe der CO₂-Emissionen hat, die im Gebäudesektor bei Errichtung, Betrieb und Rückbau anfallen (differenziert nach eingesetzten Materialien und Bauweise, bspw. Massivbauweise, Holzständerbauweise, Blockbohlenbauweise, Fachwerkhäuser);
7. welche Kenntnisse sie über die Höhe der CO₂-Emissionen hat, die bei Sanierungsmaßnahmen anfallen (differenziert nach eingesetzten Materialien und Bauweise, bspw. Massivbauweise, Holzständerbauweise, Block-bohlenbauweise, Fachwerkhäuser);

Die Fragen 6 und 7 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Je nach Baukonstruktion werden unterschiedliche Materialien verwendet und damit unterschiedliche CO₂-Emissionen verursacht. Beton und Stein verursachen in der Herstellung hohe CO₂-Emissionen, Holzkonstruktionen sorgen für vergleichsweise niedrigere CO₂-Emissionen, verfügen jedoch auch über geringere thermische Speicherfähigkeit. Ein Großteil der zur Errichtung aufgebrauchten (grauen) Energie steckt im Rohbau. Dämmmaterialien sind hier eher von untergeordneter Bedeutung. Eine Studie des Bayerischen Landesamts für Umwelt zeigte, dass unabhängig von der Bauweise durch höhere Effizienzstandards die Gesamtemissionen aus Errichtung und Betrieb reduziert werden können.

Die während des Betriebs eines Gebäudes anfallenden CO₂-Emissionen sind von dem eingesetzten Energieträger und der Effizienz der Gebäudehülle abhängig. In Anlage 9 des Gebäudeenergiegesetzes sind die CO₂-Emissionsfaktoren für verschiedene Energieträger zusammengestellt. Für ein Gebäude mit dem häufigsten Energieträger Erdgas (240 g CO₂-Äquivalent pro kWh) und durchschnittlichem Energieverbrauch von 120 bis 150 kWh/m² entstehen dabei 29 bis 36 kg CO₂/m² bzw. für eine Wohnung mit durchschnittlich 98 m² 2,8 bis 3,5 t CO₂ pro Jahr.

Zur Höhe von CO₂-Emissionen von Gebäuden in Abhängigkeit von den eingesetzten Baustoffen und den Bauweisen liegen der Landesregierung keine Zahlen vor. Wie im Folgenden ausgeführt, könnten solche Zahlen in der Regel auch nicht objektiv ermittelt werden. Denn die von Gebäuden verursachten CO₂-Emissionen hängen von einer Vielzahl von Parametern ab.

Die CO₂-Emissionen können allein oder gemeinsam mit anderen negativen Umweltwirkungen über Ökobilanzen ermittelt und bewertet werden. Bei Gebäuden treten generell Umweltwirkungen und speziell CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus auf. Der Lebenszyklus umfasst die Herstellung und den Transport der eingesetzten Produkte und technischen Ausrüstungen, die Errichtung, die Nutzung und den späteren Rückbau der Gebäude sowie die daran anschließende Entsorgung der Produkte und technischen Ausrüstungen. Während der Nutzung sind aus ökobilanzieller Sicht im Wesentlichen die Instandhaltung der Gebäude sowie die Versorgung der Nutzer mit Strom, Wärme und Wasser von Bedeutung.

Da Gebäude aus einer Vielzahl von unterschiedlichen Produkten und technischen Ausrüstungen mit objektspezifischen Mengenanteilen bestehen und die Nutzung zu berücksichtigen ist, lassen sich Ökobilanzen für Gebäude nicht auf Ökobilanzen von Bauweisen und Baustoffen reduzieren. Vielmehr sind zur Ermittlung der Umweltwirkungen bzw. der CO₂-Emissionen jeweils das gesamte Gebäude in seinen wesentlichen Teilen und die Nutzung des Gebäudes zu modellieren. Dies gilt sowohl für neu errichtete Gebäude als auch für bestehende Gebäude, die saniert werden. Bei bestehenden Gebäuden können je nach Betrachtungsweise die bis zum Zeitpunkt einer Sanierung entstandenen CO₂-Emissionen, die sogenannten grauen Emissionen, in der Ökobilanz rechnerisch unberücksichtigt bleiben. Denn diese Emissionen sind bereits in der Atmosphäre, die ursächliche verbrauchte Energie, die sogenannte graue Energie, kann als im Gebäude „gespeichert“ betrachtet werden. Bei einer solchen Betrachtungsweise können gegebenenfalls ökologische Vorteile von Baumaßnahmen im Bestand gegenüber Neubaumaßnahmen identifiziert und bewertet werden.

Für die Erstellung von Ökobilanzen für Gebäude stehen eine Reihe von EDV-Werkzeugen zur Verfügung. Die Werkzeuge beziehen die Ökobilanzdaten für die Produkte und technischen Ausrüstungen aus Datenbanken. Die für Deutschland bedeutsamste Datenbank ist die ÖKOBAUDAT, welche vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gepflegt und fortgeschrieben wird. Die in dieser Datenbank enthaltenen Datensätze bilden die Phasen des Lebenszyklus ab, die bei Produkten zumeist auf Grundlage der Norm DIN EN 15804 „Nachhaltigkeit von Bauwerken – Umweltproduktdeklarationen – Grundregeln für die Produktkategorie“ in Verbindung mit konkretisierenden Bezugsnormen (im Wesentlichen DIN EN ISO 14025 und DIN EN ISO 14044) modelliert werden.

In den Datensätzen der ÖKOBAUDAT wird die CO₂-Bilanz auf Produktebene über den Indikator „Treibhauspotential insgesamt (GWP)“ mit der Einheit kg CO₂-Äq. bezogen auf die Mengeneinheit des Produkts beschrieben. So werden die Potenziale beispielsweise für Holzprodukte und mineralische Produkte in den verschiedenen Lebensphasen angegeben. Holzprodukte weisen aufgrund des gespeicherten CO₂ in der Herstellungsphase ein negatives Potenzial auf, das in der Entsorgungsphase zu einem entsprechenden positiven Potenzial führt, weil die Holzprodukte dann das Gebäude verlassen. Die anschließende stoffliche oder thermische Verwertung führt dann wieder zu einem negativen Potenzial, das aber außerhalb der Systemgrenzen des Bilanzierungsmodells für das Gebäude liegt und daher in der Ökobilanz für das Gebäude standardmäßig nicht berücksichtigt, sondern optional als zusätzliche Information angegeben wird. Holzprodukte weisen aufgrund der biogenen Kohlenstoffneutralität von Holz grundsätzlich bereits innerhalb der Systemgrenzen ein günstiges Treibhauspotential auf. Dessen ungeachtet lässt sich erst mit der Erstellung einer Ökobilanz für das gesamte Gebäude über dessen Lebenszyklus eine quantitative Aussage über das Treibhauspotential bzw. die CO₂-Emissionen des Gebäudes treffen.

8. wie sie in diesem Zusammenhang das Konzept der Lebenszyklusbetrachtung bewertet und ihm ggf. stärker zur Bekanntheit und Umsetzung verhelfen will;

Mit zunehmender Effizienz in der Betriebsphase des Gebäudes gewinnt die Lebenszyklusbetrachtung an Bedeutung. Durch gut gedämmte Gebäudehüllen in Verbindung mit effizienter Heizungstechnik bzw. (anteiliger) Nutzung erneuerbarer Energien sinken die CO₂-Emissionen in der Betriebsphase. Relativ dazu steigt der Anteil der CO₂-Emissionen die durch die verwendeten Baustoffe entstehen.

Wie in der Stellungnahme zu den Fragen 6 und 7 ausgeführt, können mit Ökobilanzen (Lebenszyklusanalysen) die Umweltwirkungen von Gebäuden und speziell die von Gebäuden verursachten CO₂-Emissionen über den Lebenszyklus ermittelt werden.

Werkzeuge zur Ermittlung von Ökobilanzen sind in Planungs- und Bewertungssystemen für das nachhaltige Bauen integriert. Beispielsweise im Planungswerkzeug „Nachhaltiges Bauen Baden-Württemberg (N!BBW)“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, das über das Internetportal www.nbbw.de genutzt werden kann. Mit N!BBW können für Gebäude verschiedene Varianten hinsichtlich der Umweltwirkungen untersucht und verglichen werden.

N!BBW wurde 2014 öffentlich zugänglich gemacht und wird seither ständig weiterentwickelt. Es wird der Fachwelt unter anderem in Veranstaltungen und Workshops präsentiert und erfährt immer mehr an Zuspruch. Die Anwendung von N!BBW ist in einzelnen Förderprogrammen des Landes für den Nichtwohnungsbau verpflichtend vorgeschrieben. Damit wird der Forderung von § 7a des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg entsprochen, wonach die „[...] Förderprogramme des Landes für den kommunalen Hochbau [...] den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens Rechnung tragen [sollen und darüber hinaus] [...] die Förderprogramme des Landes für den Hochbau, die Nichtwohngebäude zum Gegenstand haben, den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens grundsätzlich Rechnung tragen sollen“. Die Grundsätze des nachhaltigen Bauens werden erfüllt, wenn N!BBW oder ein vergleichbares Werkzeug angewendet wird.

Bei der Erstellung von Ökobilanzen für Gebäude muss heute teilweise noch improvisiert werden. Denn die für die Erstellung notwendigen Ökobilanzdaten liegen noch nicht für alle wesentlichen Produkte und technischen Ausrüstungen vor, die in Gebäuden eingesetzt werden. Darüber hinaus berücksichtigen noch nicht alle für Produkte und technische Ausrüstungen verfügbaren Ökobilanzdaten den Lebenszyklus vollständig.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen wirkt im Rahmen seiner Gremienarbeit in der Bauministerkonferenz darauf hin, dass die Lücken im Bereich der Ökobilanzdaten geschlossen werden, um die Aussagequalität von Lebenszyklusanalysen zu verbessern.

9. wie schnell sich im Durchschnitt Einzelsanierungsmaßnahmen (bspw. Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Außenwanddämmung, Dachneueindeckung) unter Berücksichtigung der aktuellen Wärmepreisentwicklung ökonomisch und ökologisch amortisieren;

Die Amortisation von Einzelsanierungsmaßnahmen hängt von einer Vielzahl von Randbedingungen ab. Daher lässt sich keine verallgemeinernde Aussage treffen, wie schnell sich eine bestimmte Maßnahme amortisiert. Da keine umfassenden Daten über sämtliche Sanierungsmaßnahmen vorliegen, lässt sich auch keine allgemeingültige Durchschnittsberechnung erstellen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wärmepreisentwicklung, der steigenden CO₂-Bepreisung und der attraktiven Förderbedingungen ist generell davon auszugehen, dass Dämmmaßnahmen am Gebäude sich derzeit schneller als bisher ökonomisch amortisieren. Allerdings stehen diesem Effekt gestiegene Kosten für Handwerkerleistungen und Materialien entgegen.

10. wie sich Bestandsmieten nach Sanierungsmaßnahmen im Vergleich zu Mietpreisen im Neubau in Baden-Württemberg in den letzten drei Jahren entwickelt haben;

Der Landesregierung liegt hierzu kein differenziertes Datenmaterial vor.

11. wie sie die Vorgaben des Vorschlags für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (COM[2021] 802 final) bewertet und welche Schlüsse in Bezug auf eine Erhöhung der Sanierungsquote oder einer Beschleunigung des Sanierungsfahrplans sie daraus ableitet;

Die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) ist ein Element der im Oktober 2020 vorgestellten Strategie für eine Renovierungswelle (MEMO), welche darauf abzielt, die jährliche Quote der energetischen Renovierungen bis 2030 mindestens zu verdoppeln. In der überarbeiteten EPBD wird dargelegt, wie Europa bis 2050 durch die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und der Reduktion von Treibhausgas-Emissionen zu einem emissionsfreien und vollständig dekarbonisierten Gebäudebestand gelangen soll.

Die Kommission schlägt als neue Definition „deep renovation“ vor. Dies ist eine Renovierung, die ein Gebäude bis zu einem Zeitpunkt vor 2030 zu einem NZEB („nearly zero-emission building“, Definition auf nationaler Ebene) bzw. ab 2030 zu einem ZEB („zero-emission building“, Definition auf europäischer Ebene zahlenmäßig über den Gesamtprimärenergiebedarf) verbessert. Eine „staged deep renovation“ (stufenweise Renovierung) soll diese umfassende Sanierung leichter umsetzbar machen. Hieraus folgen Aufforderungen an die Mitgliedstaaten, für diese Tatbestände besondere Fördermaßnahmen vorzusehen. Es wird ein Gebäuderenovierungspass („renovation passport“) eingeführt, welcher von qualifizierten und akkreditierten Expertinnen und Experten ausgestellt werden muss und den Weg einer „staged deep renovation“ aufzeigt. Zudem sollen bereits durchgeführte

Maßnahmen im Pass aufgeführt werden. Er entspricht von der Zielsetzung dem in Deutschland existierenden freiwilligen individuellen Sanierungsfahrplan.

Jeder Mitgliedstaat soll Mindestnormen für das Energieprofil („minimum energy performance standards“; MEPS) für den Gebäudebestand definieren. Diese sollen eingehalten werden, soweit dies technisch, funktional und wirtschaftlich machbar ist. Bis 2035 soll prinzipiell der gesamte Gebäudebestand durch die MEPS abgedeckt sein. Die Verpflichtung zur Renovierung der „worst performing buildings“, die über die Effizienzklasse G definiert werden und 15 % der Gebäude mit den schlechtesten Werten im nationalen Gebäudebestand ausmachen, erfolgt in zeitlichen und qualitativen Stufen. Nichtwohngebäude einschließlich aller öffentlichen Gebäude müssen ab 2027 mindestens Effizienzklasse F und ab 2030 mindestens Effizienzklasse E aufweisen. Wohngebäude müssen ab 2030 mindestens Effizienzklasse F und ab 2033 mindestens Effizienzklasse E aufweisen. Eine entsprechende Fortführung solcher Festlegungen zu Sanierungen soll jeder Mitgliedsstaat in seinem neuen nationalen Gebäuderenovierungsplan („national building renovation plan“) vornehmen.

Der EPBD-Entwurf stützt die nationalen Ziele des Bundes (Klimaschutzsofortprogramm gemäß Koalitionsvertrag, Klimaschutzgesetz, geplante Novelle des Gebäudeenergiegesetzes) sowie die Ziele des Landes (insbesondere Klimaschutzgesetz). Im weiteren Rechtssetzungsverfahren zum Erlass der Richtlinie sollte darauf geachtet werden, dass der Entwurf der Kommission nicht wesentlich aufgeweicht wird.

Die Vorgaben und Fristsetzungen für eine Erreichung der Klimaziele sind insbesondere im Hinblick auf die Sanierung und den Neubau öffentlicher und privater Gebäude, das Förderwesen und den Vollzug des GEG ambitioniert. Dennoch bedarf es darüber hinaus weiterer Maßnahmen zur Erhöhung der Sanierungsquote wie beispielsweise Maßnahmen zur Verringerung des Fachkräftemangels im Bau-sektor, Förderprogramme, Vereinfachung des Normenwerks, Stärkung des Vollzugs etc.

12. mit welchen Maßnahmen sie die Umnutzung von Gebäuden unterstützt (jeweils unter Angabe der Zielsetzung, Zielgruppe, Förderart, Förderhöhe, des Programmvolumens und der Laufzeit des Programms);

Hinsichtlich der Städtebauförderung wird auf die Ausführungen zu Frage 4 verwiesen:

Konkrete Maßnahme	Zielsetzung	Zielgruppe	Förderart	Förderhöhe	Programmvolumen	Laufzeit des Programms
Förderung von <u>Umnutzungen</u> kommunaler und privater Gebäude	Beseitigung städtebaulicher Missstände, Bewahrung des baukulturellen Erbes, Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und zeitgemäßen Gemeinbedarfs-einrichtungen, etc.	Alle Kommunen in BW (Weitergabe der Fördermittel an Private möglich; Voraussetzung hierzu ist der Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit der Kommune)	Anteilsfinanzierung	Fördersatz von 60 % der zuwendungs-fähigen Kosten	In 2021: 265 Mio Euro in BW	Ohne Laufzeitbegrenzung; Laufzeit der Sanierungsmaßnahmen i. d. R. 8 bis 10 Jahre

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR):

Die Förderung von Umnutzungen ist im ELR ein zentrales Instrument, um im Innenbereich leerstehende oder untergenutzte Bausubstanz in eine zeitgemäße, strukturell wertvolle Nutzung zu überführen.

Umnutzungen zu Wohnraum sind Teil des Förderschwerpunkts Innenentwicklung/Wohnen. Gefördert werden können Maßnahmen in ländlich geprägten Orten, sofern sie im historischen Ortskern oder in damit verbundenen Siedlungsbereichen (bis zu den 60er-Jahren entwickelt) gelegen sind. Eigengenutzte Wohnungen (bzw. max. eine Mietwohnung pro Gebäudeeinheit) können eine Förderung von bis zu 30 % (35 % mit CO₂-Bonus) erhalten, die Fördersumme ist auf 50.000 Euro (55.000 Euro mit CO₂-Bonus) je Wohnung beschränkt.

Auch im Förderschwerpunkt Arbeiten sind Umnutzungen ein wichtiger Beitrag zur Strukturentwicklung. Hier kann beispielsweise die Umnutzung einer leerstehenden Gaststätte zu Praxisräumen gefördert werden. Der Fördersatz beträgt aufgrund der hier in der Regel gegebenen Beihilferelevanz bis zu 15 % (20 % mit CO₂-Bonus) bzw. der Förderhöchstbetrag bis zu 200.000 Euro (250.000 Euro mit CO₂-Bonus). Für die Reaktivierung von Gewerbebrachen gelten die gleichen Fördersätze.

Kann die nachfolgende Nutzung als Beitrag zur Grundversorgung angesehen werden, können die Maßnahmen im Förderschwerpunkt Grundversorgung mit höherer Intensität gefördert werden. Inklusive CO₂-Bonus kann der Fördersatz dann bis zu 35 % betragen.

Auch im Rahmen des EU-Förderprogramms LEADER können Umnutzungen von Gebäuden derzeit mit bis zu 60 % gefördert werden.

Die Umnutzung von Gebäuden, die somit bisher anderen als Wohnzwecken zu dienen bestimmt waren, kann im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (derzeit Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021) gefördert werden.

a) So ist die Umwandlung von Räumen mit dem Ziel einer künftigen Nutzung zu Wohnzwecken als soziale Mietwohnraumförderung möglich und zulässig.

Voraussetzung ist, dass es sich hierbei um eine investive Maßnahme handelt, die unter „wesentlichem Bauaufwand“ erfolgt, sich somit einerseits von einer Modernisierung, andererseits von einer bloßen Renovierung von Räumlichkeiten unterscheidet.

Ist das der Fall, kann diese Umwandlung als Änderungs- und Erweiterungsmaßnahme wie ein Mietwohnungsneubau gefördert werden, da auch insoweit neuer – zusätzlicher – Mietwohnraum mit sozialen Bindungen entsteht.

Die Förderhöhe ist an die zu ermittelnden Bau- und Grundstückskosten und vor allem die Größe der insgesamt entstehenden Wohnfläche geknüpft. Alternativ zum unverzinslichen Förderdarlehen, kann die ermittelte Subvention wahlweise auch als Vollzuschuss gewährt werden.

Förderempfänger sind die verfügungsberechtigten Investoren; Begünstigte hingegen die wohnberechtigten Haushalte, für die die Sozialbindungen an den geförderten Objekten begründet werden.

Es wurde keine konzeptionelle Aufteilung des Gesamtbewilligungsvolumens auf den Tatbestand „Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen“ der investiven sozialen Mietwohnraumförderung vorgenommen.

- b) Unter der zu a) genannten Voraussetzung kann die Umwandlung von Räumen auch zum Zweck der Selbstnutzung durch die (Wohn-)Eigentümer als Änderungs- und Erweiterungsmaßnahme gefördert werden.

In der Eigentumsförderung erfolgt die Unterstützung der Förderempfänger nach wie vor in Form eines – nun ebenfalls unverzinslichen – Förderdarlehens. Die Förderhöhe orientiert sich dabei nach der Anzahl der dem Haushalt angehörenden minderjährigen Kinder. Derzeit beträgt die Darlehensförderung für einen Haushalt mit nur einem Kind landeseinheitlich 200.000 Euro. Mit dem künftigen Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 sollen die Darlehenshöchstbeträge erhöht werden.

Das Förderangebot richtet sich an die Begünstigten der Förderung, die durch eine Nutzung zu Wohnzwecken Wohneigentum begründen möchten und hierfür auf die staatliche Unterstützung angewiesen sind. Erforderlich ist deshalb, dass die Förderempfänger die für sie (als Antragsteller/-innen) maßgebliche Einkommensgrenze einhalten.

Es wurde keine konzeptionelle Aufteilung des Gesamtbewilligungsvolumens auf den Tatbestand „Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen“ der investiven sozialen Eigentumsförderung vorgenommen.

Im Mai 2022 wurde vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen das mit 2 Millionen Euro dotierte Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ für die Jahre 2022/2023 aufgelegt.

Ziel dieses Sonderprogramms ist insbesondere die denkmalgerechte Entwicklung von Konzepten für das Wohnen in Kulturdenkmälern sowie die Ausführung von entsprechenden Maßnahmen für zu Wohnzwecken geeignete, denkmalgeschützte Gebäude (Leuchtturmprojekte). Gefördert wird daher insbesondere die Aktivierung von leerstehenden, technischen und nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Kulturdenkmälern. So können beispielsweise leerstehende Gasthöfe, Bauernhöfe mit dazugehörigen Scheunen sowie ehemalige Rat-, Schul- oder Gemeindehäuser einer neuen Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Gleiches gilt für bisher gewerblich genutzte Gebäude wie Lagerhäuser oder ehemalige Fabriken, die denkmalgeschützt sind.

Antragsberechtigt sind für die sog. Konzept- bzw. Leuchtturmförderung Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer, Bauunterhaltungspflichtige eines Kulturdenkmals oder von ihnen Beauftragte.

Die „Konzeptgutscheine“ werden in Höhe von 5.000 Euro, 10.000 Euro, 15.000 Euro und 20.000 Euro je nach Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben an die Antragstellerinnen und Antragsteller ausgegeben, die bereit sind, sich für ihr Kulturdenkmal ein Konzept zur Wohnnutzung erarbeiten zu lassen.

Die Förderung für Leuchtturmprojekte beträgt maximal 300.000 Euro pro Kulturdenkmal. Förderfähig sind alle Ausgaben der Kostengruppe 300 der DIN 276 im Bauwesen (Bauwerk-, Baukonstruktion), incl. der erforderlichen Planungs- und Beratungskosten.

Eine Antragstellung für die Konzept- bzw. Leuchtturmförderung ist bis 30. September 2022 – solange die entsprechenden Haushaltsmittel für das Sonderprogramm zur Verfügung stehen – möglich.

Über einen separaten Aufruf im Rahmen dieses Sonderprogramms „Wohnen im Kulturdenkmal“ wird ein Multiplikatoren-Bonus für Kommunen und Landkreise angeboten, die mit kommunalen und regionalen öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen und Initiativen über das Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ informieren und beraten, Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer aufmerksam machen und so zur Aktivierung und zum künftigen Wohnen in Kulturdenkmälern beitragen.

Ein Multiplikatoren-Bonus wird in Höhe von 10.000 Euro als Festbetragsfinanzierung für ein Maßnahmenpaket mit zuwendungsfähigen Ausgaben von mindestens 12.500 Euro bereitgestellt. Eine Antragstellung für den Multiplikatoren-Bonus ist zunächst bis spätestens 31. Juli 2022 – solange die entsprechenden Haushaltsmittel zur Verfügung stehen – möglich.

Darüber hinaus kann mit dem jährlich aufgelegten Denkmalförderprogramm des Landes, welches ebenfalls beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen ressortiert ist, u. a. eine Umnutzung von Gebäuden unterstützt werden.

Finanziert wird das Denkmalförderprogramm aus Landesmitteln, die der Landtag beschlossen hat; der überwiegende Anteil der Fördermittel stammt aus den Erlösen der Staatlichen Toto-Lotto GmbH Baden-Württemberg.

Eine Zuwendung kann auf Antrag Eigentümerinnen und Eigentümern, Besitzerinnen und Besitzern und sonstigen Bauunterhaltungspflichtigen gewährt werden. Ein Antrag kann jederzeit gestellt werden.

Als ein weiteres Projekt ist das Projekt „Denkmal – minimal“ zu erwähnen. Mit diesem Projekt werden Denkmaleigentümerinnen und -eigentümern leerstehender Immobilien abgestufte Nutzungsperspektiven und entsprechend variable Kostenentwicklungen aufgezeigt unter Berücksichtigung möglicher Förderungsmöglichkeiten wie Steuerabschreibungen, Sanierungsmittel oder Denkmalförderung. Anliegen dabei ist, die Bauten in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem charakteristischen Erscheinungsbild anschaulich zu bewahren. Insbesondere soll die kostengünstige Reparatur bzw. Instandsetzung/Sanierung von Objekten im Mittelpunkt stehen. Die Maßnahmen sollen sowohl für das Kulturdenkmal als auch für das Stadtbild einen besonders großen Effekt ergeben – bei möglichst wirtschaftlichem Mitteleinsatz. Die Umnutzung von Gebäuden ist damit ebenso verbunden wie der Erhalt des Kulturdenkmals. Beispielhaft ist das leerstehende Gebäude in der Ortsmitte von Neckarbischofsheim zu erwähnen: Für das repräsentativ ausgewählte leerstehende Gebäude hat ein erfahrenes Architekturbüro in Zusammenarbeit mit der Landesdenkmalpflege Ausbauvorschläge für verschiedene neue Nutzungen entwickelt. Die Landesdenkmalpflege will mit diesem Projekt zusammen mit der Städtebauförderung und der Stadt Neckarbischofsheim einen aktiven Beitrag zur Belebung wenig genutzter Wohngebäude und zur Entwicklung ländlicher Stadt- und Ortskerne leisten. Ein weiteres gelungenes Beispiel ist das Scheunenareal Talvogtei Kirchzarten. Hier wurde ein langjährig leerstehendes Scheunenareal zu Mediathek, Bibliothek und Veranstaltungsräumen denkmalverträglich ausgebaut.

13. welche Beratungsangebote zur Sanierung oder Umnutzung von Gebäuden auf Landesebene bestehen;

Vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sollte eine Energieberatung durchgeführt werden. Energieberaterinnen und Energieberater geben Hinweise zu den anstehenden Sanierungsmaßnahmen am individuellen Gebäude und finden die optimale Sanierungsstrategie für Eigentümerinnen und Eigentümer.

In Baden-Württemberg stehen nahezu flächendeckend regionale Energieagenturen zur Verfügung. Die Energieagenturen beraten Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Kommunen zu Belangen des Klimaschutzes. Neben Fachwissen haben die regionalen Energieagenturen auch Kenntnisse der jeweiligen Gegebenheiten vor Ort. Die Energieagenturen sind ein wichtiger Akteur zur Umsetzung der Klimaschutzziele in der Fläche.

Das Programm „Zukunft Altbau“ (Kompetenzzentrum der KEA-BW) bietet zahlreiche Informationsmaterialien rund um die Sanierung von Bestandsimmobilien. Außerdem bietet „Zukunft Altbau“ ein kostenloses Beratungstelefon. Dort erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer fachliche Beratung von Expertinnen und Experten.

Für Unternehmen stehen außerdem die regionalen Kompetenzstellen für Energieeffizienz (KEFF) zur Verfügung. Die KEFF sensibilisieren Unternehmen (vor allem KMU) zum Thema Energieeffizienz und informieren über weiterführende Energieberatungs- und Kooperationsmöglichkeiten und beispielhafte Lösungen. Weiterhin unterstützen sie Unternehmen beim Übergang von der Beratung zur Umsetzung von Maßnahmen sowie beim Abbau von Hemmnissen bei der Maßnahmenumsetzung. Die Leistungen der KEFF sind neutral, unentgeltlich und ausschließlich im nicht-wettbewerblichen Bereich und stehen insofern nicht in Konkurrenz zu Energieberatungsangeboten.

Eine Vielzahl von Kommunen in Baden-Württemberg greift auf externe Sanierungs- und Entwicklungsträger zurück, die sie bei der Durchführung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen beraten. Häufig übernehmen die Sanierungsträger dabei auch Beratungsleistungen gegenüber Privaten, die die Modernisierung oder Umnutzung ihrer Gebäude beabsichtigen. Die Inanspruchnahme dieser externen Beratungsleistung ist im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig.

Die Beratungsinstanzen der Wohnraumförderung des Landes – die Wohnraumförderstellen der Landratsämter und Bürgermeisterämter in den Stadtkreisen sowie die Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) – erfüllen ihren Auftrag, indem sie gezielt über die zu Frage 4 und Frage 12 dargestellten Fördermöglichkeiten beraten.

Die Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger verhelfen zu vertieften Kenntnissen über das Kulturdenkmal bis hin zu bautechnischen Aspekten, die entscheidend für die Entwicklung des Sanierungskonzepts sein können, sie helfen dabei Konzepte zu entwickeln, die sowohl nutzerfreundlich als auch denkmalverträglich sind und beraten hinsichtlich Fördergelder und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Alle Beratungen durch die staatliche Denkmalpflege einschließlich der Spezialisten sind kostenfrei.

14. wie sie weitere Impulse der Wohnraum-Allianz zum Erhalt, Ausbau und der Sanierung von Gebäuden umgesetzt hat oder noch umsetzen will.

Die Wohnraum-Allianz hat über die dargestellten Förderansätze hinaus keine weiteren Fördermaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erhalt, dem Ausbau und der Sanierung sozial gebundener Wohngebäude angeregt.

In bauordnungsrechtlicher Hinsicht hat die Wohnraum-Allianz zum Thema Erhalt, Ausbau und Sanierung von Gebäuden empfohlen, bei der Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung oder ähnliche Maßnahmen die Pflicht zur Herstellung barrierefreier Wohnungen in einem Geschoss sowie die Pflicht zur Herstellung zusätzlicher Kfz- und Fahrradstellplätze gesetzlich auszuschließen. Diese Empfehlung wurde im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung (LBO) in § 35 Absatz 1 Satz 4 LBO sowie § 37 Absatz 3 Satz 2 LBO umgesetzt.

Die Wohnraum-Allianz hat in der aktuellen Legislaturperiode keine Fortsetzung erfahren.

In Vertretung

Dr. Baumann
Staatssekretär