

## **Antrag**

**der Abg. Barbara Saebel u. a. GRÜNE**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

### **Potenziale zur Schaffung von Wohnraum über Sanierungen der Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre**

#### Antrag

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

1. wie viele aktuell bestehende Wohngebäude in Baden-Württemberg in den 1950er- bis 1970er-Jahren erbaut wurden (absolut und prozentual in Bezug zur Gesamtzahl aktuell existierender Gebäude);
2. wie viel Prozent des Wohnungsbestands davon bereits (ab 1979) generalsaniert wurde (bitte gelistet nach Gebäudetyp, bspw. Geschosswohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser);
3. welche Bausubstanz bzw. welche Baumaterialien in diesen Gebäuden typischerweise verbaut ist/sind;
4. welche Möglichkeiten die Landesregierung hinsichtlich des Umgangs mit Gefahrstoffen sieht, mit denen in diesen Gebäuden zu rechnen ist;
5. über welche energetischen Standards diese Gebäude verfügen;
6. welche Möglichkeiten der Sanierung bei diesen Wohnungsbeständen bestehen (bspw. Dach, Fassade, Keller, Heizung);
7. ob ihr eine praktikable Bewertungsgrundlage für die Entscheidung zwischen Abriss und Sanierung (bspw. auf Basis von CO<sub>2</sub>-Bilanz und grauer Energie) bekannt ist;
8. welche Möglichkeiten von serieller (General-)Sanierung in Bezug auf die Gebäudebestände der 1950er- bis 1970er-Jahre im Land bereits umgesetzt werden;

9. mit welchen (Förder-)Maßnahmen Sanierungen solcher Gebäude unterstützt werden können;
10. inwiefern die Landesregierung die Weiterentwicklung der Sanierungspotenziale dieser Wohnungsbestände hin zu „gemischten, lebenswerten Quartieren“ (Koalitionsvertrag) unterstützt (bspw. über Städtebauförderung);
11. welche Best Practice-Beispiele für eine Verbindung zwischen einer qualitativen Aufwertung von Gebäuden, Wohnungen und Wohnumfeld bei gezielter Bewahrung gewachsener Strukturen in Baden-Württemberg bekannt sind;
12. wie sie die Ergebnisse aus dem bundesweiten Forschungsprojekt „Das Wohnungsbauerbe der 1950er- bis 1970er-Jahre“ der Wüstenrot Stiftung zum Umgang mit dem Geschosswohnungsbau dieser Zeit mit Blick auf Baden-Württemberg bewertet;
13. ob ihr die Förderprogramme anderer Bundesländer zu Sanierungsmaßnahmen (bspw. bayrisches Förderprogramm „Anwendung neuer Energie- und Energieeinspartetechnologien für Bestandsgebäude von kommunalen Gebietskörperschaften und Träger kirchlicher oder vergleichbarer Einrichtungen“ oder schleswig-holsteinisches Förderprogramm „Integrierte Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen als Anschluss-Offensive für kommunale Wärmeplanung“) bekannt sind unter Darlegung, welche Rückschlüsse sie daraus für Baden-Württemberg zieht und ob sie plant, Sanierungsmaßnahmen ähnlich zu fördern;
14. inwiefern die Sanierung des Gebäudebestands der 1950er- bis 1970er-Jahre in Baden-Württemberg im Rahmen der EU Renovation Wave beschleunigt werden kann.

7.6.2024

Saebel, Achterberg, Gericke, Grath, Hahn, Häusler, Holmberg, Tok GRÜNE

### Begründung

In den 1950er- bis 1970er-Jahren wurde in Deutschland ein großer Teil des heutigen Wohnungsbestands errichtet. In diesem Wohnungsbestand schlummern erhebliche Potenziale, um über Sanierungen, Ausbau und Aufstockung zusätzlichen und/oder auf die heutigen Bedürfnisse angepassten Wohnraum zu schaffen. Dabei gilt es zu überlegen, wie diese Quartiere langfristig mit hochwertigem und preiswertem Wohnraum der Wohnraumversorgung dienen können und welche Maßnahmen zum Bestandserhalt zusätzlich nötig sind. Mit diesem Antrag wird um Stellungnahme dazu gebeten. Hintergrund ist auch der von der Landesregierung angestoßene Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“, in dessen Kontext auch das Projekt zum seriellen einfachen Sanieren in Heidelberg umgesetzt wird.

## Stellungnahme

Mit Schreiben vom 3. Juli 2024 Nr. MLW21-26-316/17/6 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen, sowie dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft zu dem Antrag wie folgt Stellung.

*1. wie viele aktuell bestehende Wohngebäude in Baden-Württemberg in den 1950er- bis 1970er-Jahren erbaut wurden (absolut und prozentual in Bezug zur Gesamtzahl aktuell existierender Gebäude);*

Zu 1.:

Im Jahr 2023 umfasste der Wohngebäudebestand in Baden-Württemberg 2 497 082 Gebäude. Im Zeitraum von 1952 bis 1980 wurden insgesamt 879 655 Wohngebäude fertiggestellt. Somit beträgt der Anteil der Wohngebäude, die zwischen 1952 und 1980 fertiggestellt wurden, bezogen auf den Gesamtwohngebäudebestand in Baden-Württemberg im Jahr 2023, 35,2 %.

*2. wie viel Prozent des Wohnungsbestands davon bereits (ab 1979) generalsaniert wurde (bitte gelistet nach Gebäudetyp, bspw. Geschosswohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser);*

Zu 2.:

Sanierungen von Wohngebäuden und Wohnungen werden in Baden-Württemberg statistisch nicht erfasst. Daher liegen hierzu keine Zahlen des Statistischen Landesamts vor.

*3. welche Bausubstanz bzw. welche Baumaterialien in diesen Gebäuden typischerweise verbaut ist/sind*

Zu 3.:

Zur Bausubstanz und zu den Baumaterialien, die in den Wohngebäuden aus den Jahren 1950 bis 1979 typischerweise verbaut sind, liegen der Landesregierung keine eigenen Auswertungen und Erkenntnisse vor.

*4. welche Möglichkeiten die Landesregierung hinsichtlich des Umgangs mit Gefahrstoffen sieht, mit denen in diesen Gebäuden zu rechnen ist;*

Zu 4.:

In Bestandsgebäuden können Schadstoffe (Gefahrstoffe) vorhanden sein, die eine Gesundheitsgefährdung für Menschen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, teilweise aber auch bei der Nutzung der Gebäude, darstellen können. Aufgrund der Heterogenität der Gebäude in Bezug auf die Bauweise, verwendeten Bauprodukte und Baustoffe, Nutzung, Sanierungsstand usw. sowie der Art der Gesundheitsgefährdung unterschiedlicher Schadstoffe ist immer eine Betrachtung im Einzelfall erforderlich. Untersuchungen auf das Vorhandensein von Schadstoffen sind beim Vorliegen konkreter Verdachtsmomente im Einzelfall angezeigt.

Um das Vorhandensein von Schadstoffen in Gebäuden beim Vorliegen von Verdachtsmomenten zu untersuchen, können Sachverständige hinzugezogen werden. Untersuchungsmethoden sind beispielsweise Sichtprüfungen, Materialanalysen von entnommenen Proben oder Luftmessungen.

Im Hinblick auf Schadstoffe sind neben den bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die in Baden-Württemberg in der Verwaltungsvorschrift Technische

Baubestimmungen (VwV TB) konkretisiert sind, arbeitsschutzrechtliche und abfallrechtliche Regelungen zu beachten. Die VwV TB umfasst insbesondere die Asbest-Richtlinie, die PCP-Richtlinie und die PCB-Richtlinie. Zu den arbeitsschutzrechtlichen Regelungen gehören unter anderem die Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), die Technischen Regeln für Gefahrstoffe und die Regeln der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e. V. (DGUV).

*5. über welche energetischen Standards diese Gebäude verfügen;*

Zu 5.:

Die „Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden“ (Wärmeschutzverordnung – Wärmeschutz) war die erste Regelung in Baden-Württemberg, die einen Mindestwärmeschutz zur Energieeinsparung vorschrieb. Sie trat erstmals am 1. November 1977 als Folge des 1976 vom Bundestag beschlossenen Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) in Kraft. Daher sind die Gebäudehüllen der Bestandsgebäude aus den Baujahren von 1950 bis 1970 häufig nicht mit einer Wärmedämmung versehen.

Der energetische Standard für Wohngebäude kann als Effizienzhaus-Stufe angegeben werden. Die Effizienzhaus-Stufe wird rechnerisch durch den Vergleich mit einem so genannten „Referenzgebäude“ ermittelt; die Parameter für das Referenzgebäude sind heute in der Anlage 1 zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt. Die Berechnung basiert auf dem Jahres-Primärenergiebedarf (Gesamtenergiebedarf) des Gebäudes und dem Transmissionswärmeverlust der Gebäudehülle. Somit ist für die Berechnung die Feststellung der Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle des Bestandsgebäudes erforderlich (U-Werte für Außenwände, Fenster, Dach etc.). Der Gesamtenergiebedarf wird im Energiebedarfsausweis dokumentiert.

Die prognostizierten Bedarfe und tatsächlichen Verbräuche liegen in der Praxis häufig weit auseinander. Der Unterschied zwischen rechnerisch vorhergesagtem Energiebedarf und tatsächlichem Energieverbrauch wird als Performance Gap bezeichnet. Der so genannte „Prebound Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass unsanierte Bestandsgebäude in der Regel weniger Energie verbrauchen als mittels Berechnung prognostiziert wird, wohingegen der so genannte „Rebound Effekt“ das Phänomen beschreibt, dass hochenergetisch sanierte Gebäude häufig mehr Energie verbrauchen als in den Rechenmodellen prognostiziert wird. Daraus lässt sich ableiten, dass aufgrund des Nutzerverhaltens das Erreichen einer höheren Effizienzhaus-Stufe durch Sanierung der Gebäudehülle nicht zwangsläufig zu den geringeren Verbräuchen im prognostizierten Maß führen muss.

Der Endenergieverbrauch kann im Energieverbrauchsausweis dokumentiert werden. Dieser basiert auf den Heizkosten- und Verbraucher-Abrechnungen aus drei aufeinanderfolgenden Jahren. Die Ergebnisse werden mittels bestimmter Klimafaktoren auf ein deutschlandweites Mittel umgerechnet. Das individuelle Wohnverhalten der Bewohner beeinflusst die Verbrauchsmenge.

*6. welche Möglichkeiten der Sanierung bei diesen Wohnungsbeständen bestehen (bspw. Dach, Fassade, Keller, Heizung);*

Zu 6.:

Die Typologie der Bestandswohngebäude in Baden-Württemberg, die in den 1950er- bis 1970er-Jahren errichtet wurden, reicht von Ein- und Zweifamilienhäusern, „Plattenbauten“ in Großsiedlungen, über die weit verbreiteten zwei- bis fünfgeschossigen Mehrparteienwohngebäude mit flachem Satteldach in städtebaulich zeilenförmiger Anordnung („Zeilenbauten“) zu anderen Typologien. Diese insgesamt ca. 880 000 Wohngebäude unterscheiden sich jedoch in ihrer Bauweise bzw. im Aufbau ihrer Bauteile; zudem spielen bei der Entscheidung, welche Sanierungsmaßnahmen für ein Gebäude sinnvoll, wirtschaftlich und umsetzbar sind, unter anderen auch der Mikro- und Makrostandort, die Topografie, der Zuschnitt

und die Zugänglichkeit des Grundstücks sowie die Einbettung in das Quartier eine Rolle. Diese Faktoren führen dazu, dass jede Sanierung individuell ist. Eine pauschale Sanierungsstrategie, die auf alle Gebäude aus diesem Zeitraum angewendet werden kann, gibt es daher nicht. Die Entscheidung, ob und in welchem Umfang saniert wird, obliegt dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin.

Land und Bund bieten vielfältige individuelle Beratungsangebote für die Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Kommunen an. Hierzu wird auf folgende Seiten hingewiesen:

- Übersicht regionale Energieagenturen: <https://www.kea-bw.de/kommunaler-klimaschutz/regionale-energieagenturen>
- Landesprogramm „Zukunft Altbau“: <https://www.zukunftaltbau.de/eigentuemer>
- Gebäudeforum Klimaneutral: <https://www.gebaeudeforum.de/>

Übergeordnete Sanierungsstrategien lassen sich nur auf Gebäude anwenden, die baugleich hinsichtlich der Materialien, Konstruktionsweise und lokalen sowie überregionalen Standort- und Klimafaktoren sind. Die Landesregierung hat im Rahmen des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ das Forschungsprojekt „Entwicklung unterschiedlicher Sanierungsstrategien zum Erreichen der Treibhausgas-Neutralität der GGH Gebäude Im Pfaffengrund, Heidelberg“ beauftragt. Im Rahmen dieses Forschungsprojekts sollen exemplarisch an den 13 baugleichen Zeilenhäusern der Siedlung in Heidelberg unterschiedliche Sanierungsstrategien erforscht werden. Vor und nach der Sanierung wird jeweils ein Monitoring durchgeführt, um den Einfluss des Nutzerverhaltens berücksichtigen zu können. Da die Typologie dieser Zeilenbauten auch in Baden-Württemberg weit verbreitet ist, können die Forschungsergebnisse Eigentümerinnen und Eigentümern solcher Gebäude als Entscheidungshilfe für Sanierungsmaßnahmen dienen.

Mit dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ (SDB) verfolgt die Landesregierung das Ziel, die Voraussetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Baden-Württemberg zu schaffen oder neu zu erschließen, das Bauen klimagerechter zu machen sowie die Digitalisierung und die Transformation der Bauindustrie voranzutreiben. Ein wichtiger Bestandteil des Strategiedialogs ist die Förderung von Projekten, welche die Ziele des Strategiedialogs verfolgen und denen durch die Möglichkeit der Skalierung das Potenzial innewohnt, möglichst schnell in der praktischen Anwendung breitgefächerte Erfolge zu erzielen.

*7. ob ihr eine praktikable Bewertungsgrundlage für die Entscheidung zwischen Abriss und Sanierung (bspw. auf Basis von CO<sub>2</sub>-Bilanz und grauer Energie) bekannt ist;*

Zu 7.:

Um hinsichtlich der CO<sub>2</sub>- bzw. Treibhausgasemissionen oder der „grauen Energie“ sowie anderer Umweltwirkungen zu vergleichen, ob es ökologischer ist, ein Bestandsgebäude zugunsten eines Ersatzneubaus abzubauen oder dieses zu sanieren, bedarf es einer Bewertungsmethode, die es ermöglicht, die beiden Optionen gegenüberzustellen.

Hierfür eignet sich die Methodik der Ökobilanzierung. Sie ist eine wissenschaftlich anerkannte Methode zur Abschätzung von potenziellen Umweltwirkungen über den gesamten Lebensweg von Produkten, Bauteilen oder Gebäuden, die heutzutage vielfach praktiziert wird. Anhand von Ökobilanzen können die Treibhausgasemissionen von der Errichtung des Gebäudes bis zu dessen Abbruch umfassend berechnet werden. Auch die ökologische Bewertung von Sanierungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden kann mithilfe von Ökobilanzen durchgeführt werden. Die Ergebnisse von Ökobilanzen können vergleichend gegenübergestellt werden. Somit ist es möglich, auf Basis der Resultate von Ökobilanzen Entscheidungen darüber zu treffen, ob ein Abbruch und Neubau eines Bestandsgebäudes

hinsichtlich bestimmter Umweltwirkungen, z. B. den Treibhausgasemissionen oder der grauen Energie, geeigneter ist als die Sanierung des Gebäudes.

Ökobilanzen werden in der Praxis derzeit insbesondere im Rahmen von Gebäudezertifizierungen verwendet und finden in Entscheidungsprozessen zunehmend an Bedeutung. Für die Erstellung von Ökobilanzen bedarf es jedoch einer Vielzahl von Informationen. Zur Erfassung der Produktionsprozesse von Produkten, Bauteilen oder Gebäuden sind sehr sensible Herstellerdaten notwendig. Dazu erfordert die Abbildung des Lebenswegs Informationen zu vor- und nachgelagerten Prozessen entlang der Lieferketten. Diese sind oftmals nicht umfassend verfügbar, sodass die verwendeten Daten mit Unsicherheiten behaftet sind oder Annahmen getroffen werden müssen. Die verfügbaren Datensätze mit ökologischen Informationen, wie z. B. die deutsche Plattform Ökobaudat, decken aber nur einen Teil der verfügbaren Bauprodukte ab. Es ist dringend erforderlich, die vorhandenen Lücken in der Datenbasis zu schließen, um robustere Aussagen aus den Ergebnissen von Ökobilanzen ableiten zu können.

Hinzu kommt, dass die Abschätzung der Umweltwirkungen aus mitunter sehr komplexen Modellen erfolgt, deren Ergebnisse ebenfalls von signifikanten Unsicherheiten geprägt sein können. Dies hat zur Folge, dass die Sicherheit der Ergebnisse von Ökobilanzen mitunter in Frage gestellt wird. Daher ist anzuraten, Verfahren zu verwenden, mit denen Unsicherheiten umfassend und transparent berücksichtigt werden können. Ein möglicher Ansatz ist es, unsichere Daten als Intervallwerte und nicht wie bisher als vermeintlich präzise Werte zu erfassen. So können alle Arten von Unsicherheit direkt in der Bewertung berücksichtigt werden.

*8. welche Möglichkeiten von serieller (General-)Sanierung in Bezug auf die Gebäudebestände der 1950er- bis 1970er-Jahre im Land bereits umgesetzt werden;*

Zu 8.:

Serielle Sanierungen eignen sich vor allem für Modernisierungen der Gebäudehülle, was jedoch nicht für alle Gebäude gleichermaßen zutrifft. Für den Gebäudebestand der 1950er- bis 1970er-Jahre können serielle Sanierungen insbesondere für architektonisch einfachere und typenähnliche Gebäude geeignet sein, da bei gegebener Regelmäßigkeit und Wiederholbarkeit das Potenzial der seriellen Sanierung voll ausgeschöpft und konventionelle Sanierungsansätze sinnvoll ergänzt oder ersetzt werden können.

Grundsätzlich ist vor einer Sanierung eines Gebäudes der energetische Ist-Zustand zu analysieren, da nicht pauschal für jedes Gebäude die Sanierungsstrategie bzw. der erforderliche Umfang der Sanierungsmaßnahmen ohne vorangegangene Analyse durch Energieeffizienz-Expertinnen oder Experten beurteilt werden kann. Auch augenscheinlich baugleiche Gebäude können sich unterscheiden und gesonderte Lösungen erforderlich machen. Auf Grundlage der Analyse sind die konkreten Sanierungsmaßnahmen von einer Expertin oder einem Experten detailliert zu planen, um die Wirkung, Qualität und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu gewährleisten.

Bis Ende des Jahres 2023 hat das Land über ein Förderprogramm des Umweltministeriums die serielle Sanierung finanziell gefördert. Informationen finden sich unter <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/informieren-beraten-foerdern/foerderprogramme/foerderprogramm-serielle-sanierung-von-wohngebaeuden>. Da im Förderprogramm nur wenige Anträge eingegangen sind, wurde die Förderung inzwischen eingestellt.

Die weitere Förderung der energetischen Gebäudesanierung war auch Thema des so genannten „Wärmegipfel-Arbeitsprozesses“. Das Umweltministerium hat am 17. Juli 2023 alle an der Wärmewende Beteiligten zu einem Wärmegipfel eingeladen. Im Winterhalbjahr 2023/2024 haben sich Land, Kommunen, Energie-

wirtschaft, Handwerk, Industrie- und Naturschutzverbände in zwei Arbeitskreisen mit den Themen „Klimaneutrale Wärmenetze“ und „Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebestand“ befasst mit dem Ziel, Maßnahmen und Vorschläge für eine strategische Wärmeagenda zu erarbeiten und parallel innovative Projekte auf den Weg zu bringen. Weitere fortlaufend aktualisierte Informationen zum Wärmegipfel-Prozess sind auf folgender Website zu finden: <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/waermegipfel>.

Das in der Antwort auf Frage 6 bereits erwähnte Projekt „Entwicklung unterschiedlicher Sanierungsstrategien zum Erreichen der Treibhausgas-Neutralität der GGH Gebäude Im Pfaffengrund, Heidelberg“ des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ untersucht, welche Möglichkeiten bestehen, das Bauen im Bestand zu vereinfachen und günstiger zu machen. Die Messung und Auswertung des Ist-Zustandes von 13 baugleichen Wohnbauten aus den 1960er-Jahren ist mittlerweile abgeschlossen. Ab Spätsommer bzw. Herbst 2024 beginnt die Sanierung der Gebäude. Anhand des Vergleichs zwischen vorherigem und saniertem Zustand werden die verschiedenen umgesetzten Sanierungsstrategien bewertet sowie Aussagen zum „Performance-Gap“, dem Unterschied zwischen Rechenmodell und Wirklichkeit, getroffen. Erkenntnisse aus dem Projekt können auch in das serielle Sanieren einfließen.

*9. mit welchen (Förder-)Maßnahmen Sanierungen solcher Gebäude unterstützt werden können;*

Zu 9.:

Da, wie in der Antwort auf Frage 6 dargelegt, jede Sanierung individuell ist, ist auch die jeweilige Förderung vom Einzelfall abhängig. Das Land bietet eine detaillierte Übersicht unter <https://www.kea-bw.de/foerderdatenbank>. Folgend sind einige Förderprogramme, die Sanierungen solcher Gebäude unterstützen, erläutert:

Das Land Baden-Württemberg gibt mit dem Förderprogramm „Kombi-Darlehen Wohnen mit Klimaprämie“ der L-Bank Eigentümerinnen und Eigentümern einen Anreiz, ihre Häuser energetisch auf ein anspruchsvolles Niveau zu bringen.

Das Landesförderprogramm „Klimaschutz-Plus“ enthält verschiedene Bausteine. Im Übrigen wird seitens der regionalen Energieagenturen sowie des Landesprogramms „Zukunft Altbau“ auf die gut ausgestattete Bundesförderung für effiziente Gebäude verwiesen (BEG).

Ein Förderschwerpunkt der Städtebauförderung ist die Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration in den Quartieren als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes insbesondere in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf. Deshalb sind im Rahmen der Städtebauförderung insbesondere bauliche Maßnahmen an Gebäuden, die den Gebrauchswert der Gebäude nachhaltig erhöhen und insbesondere eine energetische Erneuerung umfassen, zuwendungsfähig. Die Förderung bei Gebäuden in privatem Eigentum erfolgt im Rahmen eines Kostenerstattungsbetrags.

Die Wohnraumförderung des Landes bietet als soziale Förderung auch die Unterstützung der Modernisierung so genannten Bestandswohnraums an. Nach dem aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 kann die energetische Sanierung im Mietwohnungsbestand, damit auch von Wohnungsbeständen der 50er- bis 70er-Jahre als energetische Gesamtmaßnahme oder als Umsetzung von Einzelmaßnahmen landesseitig gefördert werden. Diese soziale bzw. sozial orientierte Mietwohnraumförderung kann im Förderumfang abgestuft unter Begründung von sozialen Miet- und Belegungsbindungen als auch ohne die Rechtsfolgen der Bindungsbegründung gewährt werden. Die soziale Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfasst auch die Unterstützung des Erwerbs bestehenden Wohnraums. Sie kann ergänzt werden durch eine zusätzliche Modernisierungsförde-

zung mit dem Ziel einer energetischen Verbesserung des bestehenden Wohnraums durch Gesamt- oder Einzelmaßnahmen.

Als eines von nur wenigen Ländern unterstützt Baden-Württemberg seit über 40 Jahren Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer beim Erhalt ihrer Kulturdenkmale. Die Zuschüsse stehen bei privaten, kommunalen sowie kirchlichen Maßnahmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zur Verfügung. Die Abwicklung des Förderprogramms erfolgt durch das Landesamt für Denkmalpflege. Die Zuwendungsanträge müssen den denkmalpflegerischen Erfordernissen des Denkmalschutzgesetzes entsprechen und sind mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Landesamts für Denkmalpflege vorher abzustimmen. Mit dem für 2022 bis 2024 aufgelegten Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen einen weiteren Akzent sowohl für die Schaffung von Wohnraum als auch für das nachhaltige Bauen gesetzt. Mit dem Förderprogramm ermuntert und unterstützt die Landesregierung die Eigentümerinnen und Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ziel des Sonderprogramms ist die Hebung weiterer Potenziale von Kulturdenkmalen, die sich für eine Wohnnutzung eignen. Damit soll deren langfristige Nutzung als Wohnraum sichergestellt werden. Gefördert wird daher insbesondere die Aktivierung von leerstehenden, technischen und nicht mehr genutzten Kulturdenkmalen. Das Sonderprogramm mit einem Volumen von 2,64 Millionen Euro war bereits im September 2022 bei weitem überzeichnet. Soweit Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden, bieten entsprechende Sonderprogramme Möglichkeiten der Förderung spezieller Bedarfe und Schwerpunkte.

Im Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ werden mehrere Ansätze zur Unterstützung der Sanierung von Bestandsgebäuden verfolgt. Insbesondere die Arbeitsgruppe „Einfach (um)bauen und sanieren – nachhaltige Transformation“ beschäftigt sich mit diesem Thema und untersucht, wie die energetische Modernisierung des Gebäudebestands mit minimalem personellen, materiellen und finanziellen Ressourceneinsatz maximal wirksam sein kann. In den Vorbereitungen zur Ausschreibung befindet sich aktuell das „Experimentiermobil“ – ein mobiler Experimentier-Raum, der physisch und digital durch Baden-Württemberg zieht, soll zum Experimentieren im Bereich des Modernisierens und Bauens einladen. Das Angebot richtet sich in erster Linie an Eigentümerinnen und Eigentümer, denen Informationen zum einfachen Umbauen ihrer Immobilie nähergebracht werden.

*10. inwiefern die Landesregierung die Weiterentwicklung der Sanierungspotenziale dieser Wohnungsbestände hin zu „gemischten, lebenswerten Quartieren“ (Koalitionsvertrag) unterstützt (bspw. über Städtebauförderung);*

Zu 10.:

Bedarfsgerechter Wohnraum für die verschiedensten Lebensphasen mit einem attraktiven Wohnumfeld, gut gestalteten öffentlichen Räumen und Plätzen als Orte der Begegnung und des Austauschs sowie eine hinreichende Nahversorgung und soziale Infrastruktur stellen wesentliche Erfolgsfaktoren für eine gelungene Quartiersentwicklung dar. Die Städtebauförderung unterstützt deshalb seit mehr als 50 Jahren die Städte und Gemeinden in ihrer Innenentwicklung und trägt maßgeblich zu lebendigen Zentren und Quartieren bei. Dies erfolgt insbesondere durch Maßnahmen zur Bereitstellung von adäquatem Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien und zur Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Räume (insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit, Klimaanpassung und Digitalisierung). Ergänzend steht den Kommunen in Baden-Württemberg mit der nichtinvestiven Städtebauförderung (NIS) ein Programm der Städtebauförderung zur Verfügung, dass sie bei der Durchführung von nichtinvestiven Projekten unterstützt. Ein wesentlicher Zweck der nichtinvestiven Städtebauförderung besteht neben der Verstärkung der Erfolge der investiven Maßnahmen darin, die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Quartier und den sozialen Zusammenhalt vor Ort sowie die lokale Wirtschaft zu stärken.



*11. welche Best Practice-Beispiele für eine Verbindung zwischen einer qualitativen Aufwertung von Gebäuden, Wohnungen und Wohnumfeld bei gezielter Bewahrung gewachsener Strukturen in Baden-Württemberg bekannt sind;*

Zu 11.:

Beispielgebende Best-Practice-Beispiele werden innerhalb der Landesregierung nicht systematisch erfasst. Die folgenden Projekte in Baden-Württemberg können aber als beispielgebend genannt werden:

- Mit dem Projekt „Wohnen statt Parken“ in Konstanz ist es gelungen, eher verborgene Bestandspotenziale zu erkennen und zu nutzen. Auf einem vorhandenen, minderausgelasteten Parkdeck wurden Reihenhäuser errichtet und damit graue Energie konserviert, bestehende Flächen effizienter genutzt und mittels qualitätsvoller Nachverdichtung zugleich eine städtebauliche Aufwertung des Umfelds bewirkt. Dieses Projekt wurde mit einer Anerkennung im Rahmen des Staatspreises Baukultur BW 2020 ausgezeichnet.
- In zentraler Lage am Hauptbahnhof Pforzheim wurde ein ursprünglich neungeschossiges, 1970 errichtetes Gebäude mit einem interdisziplinären Generalsanierungskonzept zu einem Energieeffizienzhaus umgebaut. Wesentliche Elemente waren dabei die energetisch optimierte Erneuerung der Fassade mit Betonwerksteinelementen sowie die Aufstockung um ein Geschoss mit zwei Loft-Wohnungen. Dieses Projekt erhielt einen Staatspreis Baukultur BW 2016.
- In Freiburg wurde im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ im Bereich Belchenstraße neben der Sanierung und Erneuerung des Wohnungsbestandes zusätzlicher Wohnraum durch Aufstockung von Bestandsgebäuden aus den 1960er-Jahren geschaffen und eine stärkere soziale Mischung der Bewohnerschaft angestrebt. Das Projekt, das mit einer Anerkennung im Rahmen des Staatspreises Baukultur BW 2024 ausgezeichnet wurde, zeigt, dass eine geschickte Allianz aus Ersatzbauten mit neuen Wohntypologien und Umbau- sowie Aufstockungsmaßnahmen einen guten Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum und zu mehr Diversität im Quartier leisten kann.
- Ein weiteres Freiburger Projekt, das mit dem Staatspreis Baukultur BW 2024 ausgezeichnet wurde, umfasst die in den 1960er-Jahren entstandene Großsiedlung „Weingarten-West“. Diese wird mit einer langfristigen Strategie und in enger Kooperation mit verschiedenen Akteuren schonend um- und weitergebaut. Die Herausforderungen sind vielfältig und adressieren den Imagewandel der Großwohnsiedlungen, den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz und nicht zuletzt die Neuprogrammierung von Nutzungen, um neuen Bedürfnissen gerecht zu werden. Im Rahmen dieser städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wurden vier Hochhäuser aus den 1960er-Jahren insbesondere in energetischer Hinsicht beispielhaft modernisiert (Passivhausstandard). Insgesamt 752 Wohnungen konnten mit Städtebaufördermitteln auf den neuesten Stand gebracht werden. Zudem wurde die soziale Infrastruktur des Stadtteils für zukünftige Entwicklungen angepasst. So konnten unter anderem quartiersübergreifende Einrichtungen finanziell unterstützt, mehrere Kindertagesstätten saniert und Räumlichkeiten für die Quartiersarbeit und einen Nachbarschaftstreff geschaffen werden.
- Ein drittes beispielhaftes Projekt, das mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt wurde, befindet sich im Stuttgarter Stadtteil Dürrlawang. Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im Dürrlawang zeichnet sich neben der Sicherung des Wohnraumbestandes durch die Aufwertung des Umfeldes sowie die Sicherung der Nahversorgung aus. Mit den Mitteln der Städtebauförderung wird das Quartier insgesamt aufgewertet. So wird der Wohnungsbestand verbessert, energetisch modernisiert und an künftige Bedarfe angepasst. Ergänzend wird das Wohnumfeld im Sanierungsgebiet attraktiver gestaltet, was zu mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum führt. Außerdem soll das Stadtteilzentrum in seiner Funktion gestärkt werden.

- Ein weiteres beispielgebendes Projekt der Städtebauförderung befindet sich in Lahr. Ziel der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Kanadaring war es, die Wohn- und Lebensbedingungen in diesem Stadtquartier zu verbessern. Das in den 1950er-Jahren in typischer Zeilenbauweise entstandene Quartier Kanadaring wies in der Vergangenheit erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände auf. Durch die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme konnte durch umfangreiche Neuordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine identitätsstiftende Quartiersmitte geschaffen werden. Zudem wurden eine erhebliche Verbesserung der sozialen Infrastruktur sowie die Modernisierung und Neuordnung des Wohnungsbestands erreicht.
- Zudem hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Rahmen der „Patenschaft Innovativ Wohnen BW“ aktuell drei „Beispielgebende Projekte“ zum Thema Aufwertung und Weiterbauen des Bestands gefördert: Mit dem Projekt „Garagenaufstockung“ des kommunalen Wohnungsbaunternehmens Volkswohnung Karlsruhe wird das Flächenpotenzial von Garagendächern zur Schaffung von Wohnraum genutzt. Außerdem wird eine Studie gefördert, in der das Büro KopVol für das kommunale Wohnungsbaunternehmen Volkswohnung Karlsruhe Ansätze für die bedarfsgerechte Sanierung einer Wohnanlage in der Karlsruher Waldstadt aus architekturpsychologischer Sicht erarbeitet. In der Umsetzungsphase befindet sich aktuell das Projekt „Laborbühne – Reallabor Wohnen“ der Wohnungsgenossenschaft Neues Heim in Stuttgart-Rot, mit dem erprobt wird, wie bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum geschaffen und quartiersbezogene Konzepte umgesetzt werden können.

*12. wie sie die Ergebnisse aus dem bundesweiten Forschungsprojekt „Das Wohnungsbauerbe der 1950er- bis 1970er-Jahre“ der Wüstenrot Stiftung zum Umgang mit dem Geschosswohnungsbau dieser Zeit mit Blick auf Baden-Württemberg bewertet;*

Zu 12.:

Auch für Baden-Württemberg trifft es zu, dass die große Zahl der Nachkriegs-Wohngebäude der 1950er- bis 1970er-Jahre einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Insbesondere in Regionen mit konstanten oder steigenden Mieten leisten gerade diese Wohnungsbestände wegen der meist vergleichsweise günstigen Mieten einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit niedriger Wohnkaufkraft. Diese Quartiere ökonomisch, energetisch, sozial und funktional weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu machen, bietet gerade bei der großen Nachfrage nach günstigem Wohnraum sehr großes und wichtiges Potenzial für den Wohnungsmarkt.

Die Studie wurde im Jahr 2013 veröffentlicht. Sie führt viele Handlungsvorschläge auf, manche davon wurden in den vergangenen 11 Jahren umgesetzt, bzw. vorbereitet. Limitierender Faktor sind bekanntermaßen der finanzielle Rahmen, rechtliche Rahmenbedingungen und die Verfügbarkeit von Fachkräften.

Das Gutachten verweist zu Recht auf die besondere Bedeutung der Städtebauförderung für die Sanierung des Wohnungsbaubestandes der 1950er- bis 1970er-Jahre. Denn im Rahmen der Städtebauförderung sind insbesondere bauliche Maßnahmen an Gebäuden, die den Gebrauchswert der Gebäude nachhaltig erhöhen und insbesondere eine energetische Erneuerung umfassen, zuwendungsfähig. Wichtige Förderthemen, die in der Abhandlung dargestellt werden, sind Kernbereiche der Städtebauförderung, wie z. B. die Quartiersentwicklung. So ist wichtiges Ziel der städtebaulichen Erneuerung unter anderem die Entwicklung der Quartiere zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur. Darüber hinaus trägt die Städtebauförderung durch die gezielte Unterstützung bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden zur langfristigen Netto-Treibhausgasneutralität bei. Die in der Abhandlung angesprochene Verstetigung der Finanzhilfen konnte bislang erreicht werden (bewilligte Finanzhilfen im Jahr 2013: 182 Millionen Euro; bewilligte Finanzhilfen im Jahr 2024: 235 Millionen Euro)

Die Studie stellt fest, dass nach wie vor eine hohe Zahl an Nachkriegs-Wohngebäuden besteht. Sie hebt weiter hervor, dass diese Bestände unverändert einen bedeutenden Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Bereits dieser Befund gibt Anlass für die Ertüchtigung dieser Bestände und damit auch die Erneuerung ganzer Quartiere. Hier kann die soziale Mietwohnraumförderung ansetzen, indem mit der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen Sozialbindungen begründet werden. Die sozialen Mietbindungen als Rechtsfolge von Förderungen auf der Grundlage des Förderprogramms des Landes, können zugleich Verdrängungseffekten wegen modernisierungsbedingter Mieterhöhungen entgegenwirken.

*13. ob ihr die Förderprogramme anderer Bundesländer zu Sanierungsmaßnahmen (bspw. bayrisches Förderprogramm „Anwendung neuer Energie- und Energieeinsparttechnologien für Bestandsgebäude von kommunalen Gebietskörperschaften und Träger kirchlicher oder vergleichbarer Einrichtungen“ oder schleswig-holsteinisches Förderprogramm „Integrierte Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen als Anschluss-Offensive für kommunale Wärmeplanung“) bekannt sind unter Darlegung, welche Rückschlüsse sie daraus für Baden-Württemberg zieht und ob sie plant, Sanierungsmaßnahmen ähnlich zu fördern;*

Zu 13.:

Der Landesregierung liegen zur genauen Ausgestaltung und zum Erfolg dieser Förderprogramme keine Informationen vor.

Wie bereits in der Antwort auf Frage 9 dargelegt, gibt das Land Baden-Württemberg jedoch mit dem Förderprogramm „Kombi-Darlehen Wohnen mit Klimaprämie“ der L-Bank Eigentümerinnen und Eigentümern einen Anreiz, ihre Häuser energetisch auf ein anspruchsvolles Niveau zu bringen.

Darüber hinaus enthält das Landesförderprogramm „Klimaschutz-Plus“ Bausteine, die den Titeln der in der Frage genannten Förderprogrammen entsprechen.

*14. inwiefern die Sanierung des Gebäudebestands der 1950er bis 1970er in Baden-Württemberg im Rahmen der EU Renovation Wave beschleunigt werden kann.*

Zu 14.:

Die Initiative „Renovierungswelle für Europa“ ist eingebettet in den „European Green Deal“ und zielt darauf ab, das angestrebte Ziel der EU zur Klimaneutralität im Jahr 2050 zu erreichen. Durch die Renovierungswelle sollen die Treibhausgasemissionen von Gebäuden bis 2030 um 60 % gegenüber den Emissionen aus 1990 gesenkt werden. Sektor übergreifend gilt die Senkung um 55 % („fit for 55“). Die Strategie für eine Renovierungswelle enthält einen Maßnahmenplan mit konkreten rechtlichen, finanziellen und unterstützenden Maßnahmen mit dem Ziel, die jährliche Quote der energetischen Renovierungen von Gebäuden bis 2030 mindestens zu verdoppeln und umfassende Renovierungen zu fördern, wodurch bis 2030 Renovierungen von 35 Millionen Gebäudeeinheiten durchgeführt und Arbeitsplätze in der Baubranche geschaffen werden sollen. Die Förderung von Renovierungen wird als zentraler Baustein für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands, die Erholung der Wirtschaft und die Bekämpfung der Energiearmut gesehen. Zwischen 85 % und 95 % der vorhandenen Gebäude in der EU werden 2050 noch stehen. Die Initiative der EU betrachtet eine Steigerung der Modernisierungsquote von bisher etwa 1 % auf ca. 2 % als erforderlich, um den nicht energieeffizienten Gebäudebestand so zu modernisieren, dass die Klimaziele erreicht werden können.

Vor dem Hintergrund beschränkter Ressourcen ist die energetische Modernisierung des Gebäudebestands aber so umzusetzen, dass mit minimalem personellen, materiellen und finanziellen Ressourceneinsatz maximale Effekte im Hinblick auf das Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität erreicht werden. Dieser Optimierungs-

aufgabe hat sich der Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ angenommen (s. Antworten auf Fragen 6, 8 und 9).

Ein wichtiger Baustein ist die Gebäudeenergierichtlinie (EPBD). Am 8. Mai 2024 wurde die Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EU/2024/1275) im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht. Sie ist seit 28. Mai 2024 in Kraft. Somit müssen die neuen Regelungen bis Ende Mai 2026 von den Mitgliedstaaten in nationales Recht überführt werden. Umsetzungsanforderungen sind zum einen die Erstellung nationaler Sanierungspläne für den Wohngebäudebestand mit Fokus auf die energetisch schlechtesten Gebäude (mind. 55 % des Rückgangs des Primärenergieverbrauchs durch Sanierung der 43 % energetisch schlechtesten Gebäude), zum anderen werden Zielwerte für die zu erreichende Reduktion des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs des gesamten Wohngebäudebestands gesetzt. Somit wird für Wohngebäude keine individuelle Sanierungspflicht gefordert. Die Mitgliedstaaten müssen aber Sanierungspflichten bezogen auf den gesamten Gebäudebestand nachweisen.

Grundsätzlich sind die Regulationsmöglichkeiten Baden-Württembergs für Maßnahmen auf Landesebene aufgrund der Einbettung Baden-Württembergs in den europäischen und bundesdeutschen Rechtsrahmen sowie der bei der EU und dem Bund liegenden Regelungskompetenz stark eingeschränkt. Insofern ist erst die weitere bundesrechtliche Umsetzung der EPBD in nationales Recht abzuwarten. Die Steuerungsmöglichkeiten im Land beschränken sich im Wesentlichen auf die Mitwirkung und gegebenenfalls Initiativen bei der Bundesgesetzgebung, auf den Bereich der Landesliegenschaften, auf Förderprogramme und deren klimafreundliche Ausrichtung sowie in Grenzen auch auf die Stärkung des Vollzugs. Förderprogramme des Landes können hier allerdings nur teilweise in einzelnen Segmenten der Bautätigkeit (z. B. sozial gebundener Wohnraum oder Maßnahmen zur Stadtentwicklung) unterstützend wirken.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung  
und Wohnen