

## **Entwurf Leitprojektidee „Impulsprogramm Altbaumodernisierung Köln“ (Arbeitstitel)**

Müller, M.; Roche, W., Ulmer, S., Heinrichs; E.

### **Hintergrund und Begründung**

Die vorgeschlagene Projektidee wird angesichts der Bedeutung der Wohngebäude-Bestände für die Erfüllung der kommunalen und bundesdeutschen Klimaschutzziele formuliert. Eine Debatte, die in den letzten Jahren an Intensität und Bedeutung zugenommen hat, da unter anderem die Bedeutung der wirtschaftlichen Aspekte von Energieeinsparungen und Klimaschutz für Eigentümer wie Nutzer gestiegen ist: Bereits seit Anfang des Millenniums (Wuppertal Institut 1999, IWU 2002, dena 2006 und 2010 u.v.m.) ist bekannt, dass die größten Potenziale für Klimaschutz-Maßnahmen im Gebäudebestand liegen, denn geschätzte 35 Prozent der Endenergie werden in Deutschland zur Beheizung, Warmwasserversorgung und Beleuchtung von Gebäuden benötigt. Da nur rund ein Prozent aller deutschen Gebäude Neubauten sind, heißt das, dass etwa 99 Prozent der rund 40,2 Millionen Gebäude in Deutschland Bestandsgebäude (Statistisches Bundesamt 2010) und somit Gegenstand von potenziellen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind. Dies erscheint umso schlüssiger, als ein Großteil der rund 18 Millionen Wohngebäude in Deutschland vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 gebaut wurde. Die Einsparpotenziale bei der Modernisierung und Sanierung von Bestandsbauten sind erheblich: Schon die Verwendung marktgängiger Techniken für energetische Modernisierungen kann den Energiebedarf um bis zu 85 Prozent senken. Angesichts dieser Dringlichkeit hat die Bundesregierung das Ziel gesetzt, die jährliche Sanierungsquote (energetische Modernisierungsrate) von derzeit einem Prozent auf zwei Prozent anzuheben (BMWi 2011). Es bestehen aber bei privaten wie unternehmerischen Eigentümern nicht nur „Vorbehalte gegenüber energieeffizientem Bauen und Sanieren“ (dena 2010) sondern konkrete Hemmnisse für die Durchführung energetischer Verbesserungsstrategien (Stieß et al. 2010, dena 2010).

Die bisher von der Stadt Köln veröffentlichten Informationen zum „Integrierten Klimaschutzkonzept für den Teilbereich Energie“ zeigen, dass die energetische Modernisierung des privaten Wohngebäudebestandes im Zuge der ohnehin anstehenden Modernisierungsmaßnahmen eine wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung der Klimaschutzverpflichtungen der Stadt Köln ist.

Für den privaten Wohngebäudebestand wird bis zum Jahr 2020 wärmeseitig ein wirtschaftliches Energieeinsparpotenzial von über 1.200 GWh oder etwa 6% des gesamtstädtischen Endenergieverbrauchs von 2008 angegeben<sup>1</sup>. Die Erschließung dieses Potenzial erfordert energetische Modernisierungsmaßnahmen von etwa 125 Mio. Euro jährlich. Etwa 70% davon würden aber in (der Region) Köln verbleiben und dort rund 800 neue Arbeitsplätze schaffen wie auch für zusätzliche Steuereinnahmen, Entlastung bei den Sozialausgaben und eine bezahlbare 2. Miete sorgen.

Als wesentlichen Beitrag der Stadt Köln zu Aktivierung dieses Potenzials wird im o.g. Klimaschutzkonzept neben der Ausschöpfung bestehender Förderprogramme als deutlicher

---

<sup>1</sup> siehe Präsentation „Kölner Klimaschutzkonzept Teilbereich Energie“ bei der städtischen Informationsveranstaltung „Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Köln“ am 12.09.2011

Kölner Impuls die Sofortmaßnahme A 9 „Kommunales Förderprogramm für private Altbaumodernisierung“ vorgeschlagen<sup>2</sup>.

Gemäß Ratsbeschluss vom 20.12.2011 zum „vorgezogenen Sofortmaßnahmenprogramm 2012“ wurde dieser Vorschlag aufgrund der angespannten Haushaltssituation einstweilen zurückgestellt. Wegen der besonderen Bedeutung für den gesamtstädtischen Klimaschutzprozess müssen deshalb neue Wege gefunden werden, um diesen wichtigen Klimaschutzimpuls trotzdem zu ermöglichen.

### **Kurzbeschreibung und Idee**

Im Rahmen eines „Impulsprogramms Altbaumodernisierung Köln“ sollen neue Anreize zur energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes in der Stadt Köln geschaffen werden und damit einhergehend die städtische Klimabilanz effektiv verbessert werden. Über verschiedene Module sollen die Akteure des Wohnungsmarktes (Wohnungswirtschaft, Einzeleigentümer) zielgruppengerecht angesprochen und motiviert werden, um das vorhandene Optimierungspotential besser ausschöpfen zu können. Innerhalb dieses als „Aktivierungsprogramm“ für die unterschiedlichen Akteure angelegten Vorhabens sollen aber nicht nur ökologische und ökonomische Aspekte sondern auch die sozialpolitische Bedeutung der Maßnahmen zentrale Erfolgskriterien sein. Die Sozialverträglichkeit bei der Durchführung von Maßnahmen (Stichwort: „Bezahlbarer Wohnraum für alle“) sowie die in jüngster Zeit beschlossenen Maßnahmen zur Erhaltung und Schaffung sozialverträglichen Wohnraums werden in der vorgeschlagenen Maßnahme integriert. Der im Folgenden beschriebene modulare Aufbau ermöglicht es, die einzelnen Bausteine unabhängig voneinander entwickeln zu können und gewährleistet somit auch eine hohe Flexibilisierung der einzusetzenden finanziellen Mittel der beteiligten Akteure. Durch einen breit angelegten Stakeholderprozess mit den relevanten Akteuren sollen mögliche Barrieren bereits im Vorfeld erkannt werden und entsprechende Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden.

### **Beschreibung der Vorteile**

*Ökonomisches Investprogramm für Köln – Aufträge und Arbeitsplätze*

*Nutzen – Kosten-Vorteile für Eigentümer*

*Deutlicher/Signifikanter Beitrag Klimaziele für Köln*

*Aufwertung des sozialpolitischen Wohnraumkonzepts der Stadt*

*Vorreiterrolle>> sozial-ökologischer Wohnbau*

### **Verfahren der Verwirklichung**

Um die gewünschten Nachhaltigkeitswirkungen, d.h. die beschriebenen Effekte in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht zu erreichen und darüber hinaus die Aufnahme in die Aktivitäten der Stadt Köln/der Stadtpolitik zu erreichen, wird ein prozesshaftes Vorgehen vorgeschlagen.

Die Bestandteile (Module) des „Impulsprogramm Altbaumodernisierung Köln“ (Arbeitstitel) ergänzen sich bzw. bauen aufeinander auf. Dies bietet den Vorteil, die jeweils folgenden

---

<sup>2</sup> siehe Anlage 3.1 (Sofortprogramm „Impuls 20ELF“ ...) zu TOP 10.9 – „Klimaschutzkonzept Köln - vorgezogenes Sofortmaßnahmenprogramm 2012“ – der Ratssitzung am 20.12.2011

Prozessmodule anhand der jeweils gewonnenen Ergebnisse anpassen zu können und auf dem Stand aktueller Entwicklungen zu halten.

### **1. Wirtschaftliche Effekte untersuchen, Input- Output – Analyse**

Eine der wichtigsten Grundlagen für Entscheidungen für oder gegen (energetische) Sanierungen im Gebäudebestand ist, ob für Eigentümer oder die Stadtpolitik, die Frage welche wirtschaftlichen Effekte durch die Sanierungsmaßnahmen ausgelöst werden.

Diese Fragen systematisch zu klären, erfordert zwei Maßnahmen:

- **Erstens** durch eine Input-/Output-Untersuchung abzuschätzen, welche Effekte durch die systematische Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen für die regionale Wirtschaft (Handwerk, Handel, Dienstleistung), den Kölner Arbeitsmarkt und die städtischen Steuereinnahmen ausgelöst werden. Durchgeführt von einer kompetenten ökonomischen Beratungs- und Forschungsinstitution, liefern die Ergebnisse die Entscheidungsgrundlage, um gemeinsam mit den Akteuren des Kölner Wohnungsmarktes über Ziele und Vorgehen bei der Aktivierung der Sanierungstätigkeit zu debattieren.
- **Zum Zweiten** Informationen und Beratungsangebote bereitstellen, um die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen für die Zielgruppen der kleineren (Privat-)Eigentümer und ggf kleinerer Wohnungsunternehmen prüfbar zu machen. Diese Angebote sind als Ergänzung zu den bestehenden Möglichkeiten seitens der Verbraucherzentrale und der Caritas anzulegen (inklusive der Berücksichtigung sozialpolitischer Ziele).

### **2. Klimapartnerschaft mit der Wohnungswirtschaft**

Parallel zur oben beschriebenen Analyse wirtschaftlicher Effekte soll eine Klimapartnerschaft mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft, um gemeinsam eine Handlungsbasis und Handlungsstränge – d.h. eine auf unternehmerischen Erfahrungen basierte Kölner Programmatik - für energetische Sanierungsmaßnahmen mit Klimaschutz-Wirkungen zu entwickeln.

Im Rahmen dieser Klimapartnerschaft sollen

- a. Grundlagen für diese Programmatik durch die Identifizierung von Motiven und Hemmnissen in Bezug auf derartige Sanierungen erhoben werden (z.B. durch eine anonymisierte Umfrage bei den Teilnehmern),
- b. die Teilnehmer/Akteure durch Veranstaltung und Austausch informieren und weiterbilden,
- c. für den Kölner Wohnungsbestand sinnvolle Förderziele und -bereiche festgelegt werden – auf Grundlage der o.g. Untersuchungsergebnisse differenziert nach Zielgruppen, technischen Maßnahmen, Gebäudetypen und erreichten Ergebnisse pro eingesetzten Investitionsmitteln.

### **3. Entwicklungsergebnis:**

- a. Aus dem vorgeschlagenen Prozess entsteht erstmals für Köln eine differenziertes „Impulsprogramm Altbaumodernisierung“ mit Empfehlungen zur weiteren Umsetzung sowie ein
- b. Akteursbündnis „Klimapartnerschaft mit der Wohnungswirtschaft“ mit der Stadt Köln, die Umsetzung begleitet.