

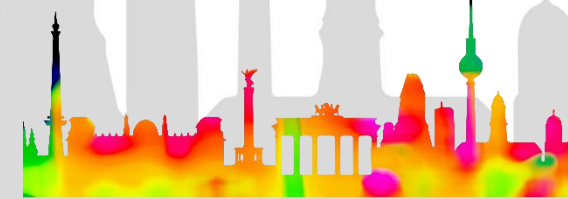
Energetisch Sanieren in sozialen Erhaltungsgebieten

Ergebnisse aus Urbane Wärmewende

Charlotta Maiworm, BBH

Tagung: Urbane Wärmewende – Wie Städte sich klimaneutral mit Wärme versorgen können

23.03.2022, Online-Veranstaltung



Urbane Wärmewende

Übersicht



Urbane Wärmewende

- Was ist Milieuschutz?
 - Milieuschutz als städtebauliches Instrument
 - Problemaufriss
 - Bewertung der Wirtschaftlichkeit
- Ansätze für mehr Klimaschutz
 - Milieuschutz als Chance
 - Leitfaden für Bezirke und Quartiere
 - Rechtliche Möglichkeiten
 - Weitere Ideen
 - Ergebnisse und Ausblick

Milieuschutz: städtebauliches Instrument



- Verankert in § 172 BauGB
- Ziel: Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung in dem Gebiet
- Baumaßnahmen bedürfen der Genehmigung
- Grund: Gebietsaufwertung kann zur Verdrängung der ansässigen Bevölkerung führen
- Dient nicht dem Mieter*innenschutz, kann sich aber schützend auswirken

Problemaufriss: Milieuschutz



Urbane Wärmewende

- In Berlin gibt es viele Altbauten in Milieuschutzgebieten – diese haben hohe Relevanz für den Klimaschutz
- Wachsende Bedeutung als städtebauliches Instrument
- Problem: Negative Wirkung für Klimaziele

Insbesondere nach Wegfall des „Mietendeckels“

Sanierungsrate:
energetische Sanierungen
nicht immer möglich

Sanierungstiefe:
ambitionierte
Maßnahmen nicht möglich

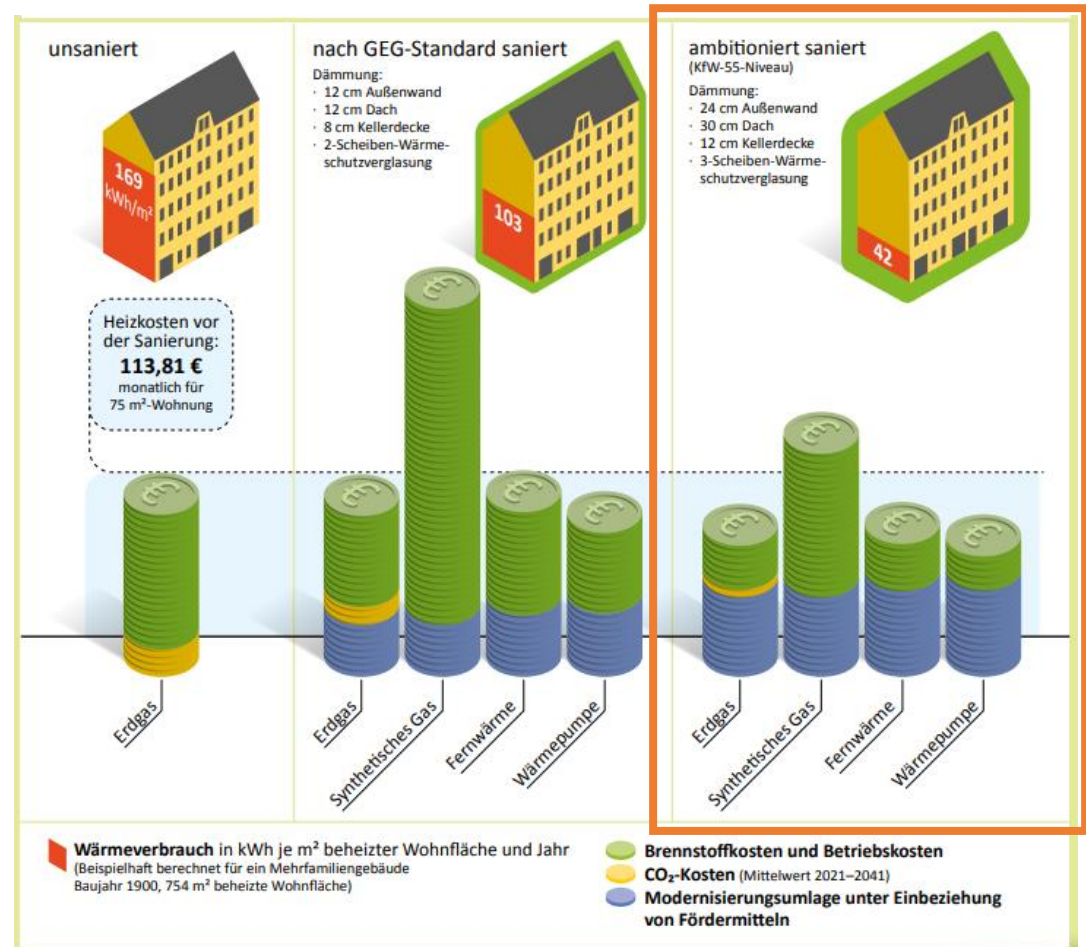
Hemmnisse für den
Wechsel zu Erneuerbaren
Energien und Fernwärme

Bewertung der Wirtschaftlichkeit



Urbane Wärmewende

- Ambitionierte Maßnahmen können für Mieter*innen **vorteilhaft** sein
- Voraussetzung ist, dass **Fördermittel** genutzt werden
Das heißt: negative Wirkung auch für Mieter*innen, wenn nicht saniert wird



(Quelle: © IÖW, Berlin 2021)

Woraus ergeben sich Ansätze für mehr Klimaschutz?



Urbane Wärmewende

Milieuschutz als Chance



Urbane Wärmewende

ambitionierte Maßnahmen sind mit Förderung weniger belastend für Mieter*innen und so auch **genehmigungsfähig**

Das Verwaltungsverfahren bietet einen Rahmen, in dem Bezirke zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen **vermitteln** können

Zentrale Ergebnisse sind in einem **Leitfaden** zusammengefasst, der auch rechtliche Möglichkeiten aufzeigt

Ergebnis: Leitfaden

- Veröffentlichung ist demnächst geplant
- Grundlage
 - Arbeitsbericht Nr. 2, „Energetische Sanierungen in Milieuschutzgebieten“
 - Austausch mit Bezirken



Inhalt

Milieu- und Klimaschutz in Berlin – Zielkonflikt oder Win-win-Situation?

Klimaschutz kann sich auch für Mieter*innen rechnen

Rechtliche Grundlage: Wie sehen die Genehmigungsschritte aus?

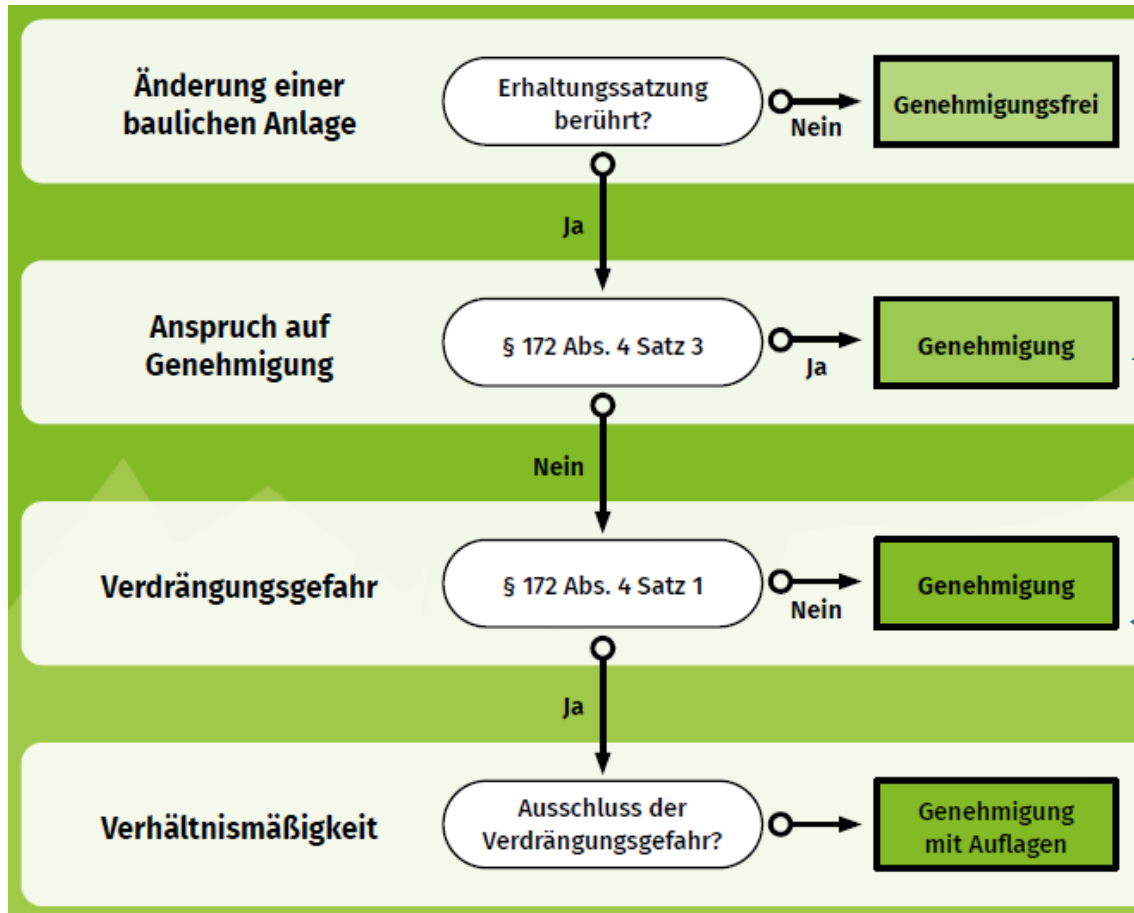
Gestaltungsmöglichkeiten der Bezirke: ein neues Rollen- und Aufgabenverständnis

So unterstützen Sie Eigentümer*innen bei einer energetischen Sanierung

Rechtliche Grundlagen: Genehmigungsschritte



Urbane Wärmewende



Maßnahmen zur Erfüllung gesetzlicher Mindestvorgaben (GEG) müssen genehmigt werden

Ambitioniertere Maßnahmen können genehmigt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht gefährdet ist

Rechtliche Grundlagen: Verdrängungsgefahr



Urbane Wärmewende

- Es kommt auf die **Vorbildwirkung** der Maßnahme an
- Der Bezirk trifft eine **Prognoseentscheidung** über die Auswirkungen der Maßnahme
- Die Verdrängungsgefahr liegt regelmäßig vor, wenn die Maßnahme zu einer **Mieterhöhung** führen würde

Verdrängungsgefahr besteht in der Regel, wenn eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen möglich wäre (§ 559 BGB)

Rechtliche Grundlagen: Verhältnismäßigkeit



Urbane Wärmewende

- Aber: im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung trotzdem erreicht werden kann
- Langfristige Prognoseentscheidung möglich
- Ansatzmöglichkeiten:

geringe/keine Mieterhöhung durch Abzug der Kosten für Erhaltungsmaßnahmen

Auswirkung auf Miethöhe

Kosten der Maßnahme

Vergleich:
Kosten < (GEG) Maßnahme, die genehmigt werden muss

Mieterhöhung < gebietsspezifischer Höchstbelastungswert

Rechtliche Grundlagen: Nebenbestimmungen



Urbane Wärmewende

- § 36 VwVfG: Rechtliche Möglichkeit, um sicherzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen eines Verwaltungsaktes (z.B. eine Genehmigung nach § 172 BauGB) erfüllt werden
- Beispiele: Befristung, Bedingung, Auflage

Befristete Auflagen zur
Einhaltung der
Mietbelastungsgrenze über
Zeitraum X?

Bedingung des
Nachweises der
Kosten im Verhältnis
zu GEG-Maßnahmen?

Weitere Ideen



Urbane Wärmewende

Bund

Anpassungen im Bundesrecht

GEG, BauGB, ggf.
WärmelieferVO

Land

EE-Nutzungspflicht
per Landesgesetz?

Förderung kostenintensiver
Maßnahmen im
Milieuschutzgebiet?

Bezirk

Zielbild entwickeln: wie
wird energetische
Sanierung im Milieuschutz
ermöglicht?

Vereinfachung, Transparenz,
Vereinheitlichung des
Genehmigungsverfahrens

Ggf. städtebauliche Verträge

Ergebnisse



Urbane Wärmewende

- Herausforderungen für eine soziale Wärmewende in Städten sind weiterhin groß und komplex, aber
- Milieuschutz und Klimaschutz können als Chance genutzt werden, um verschiedene Interessen zum Ausgleich zu bringen

- das heißt

ambitionierte
Sanierungen
ermöglichen

Bessere
Sozialverträglichkeit
durch Förderung

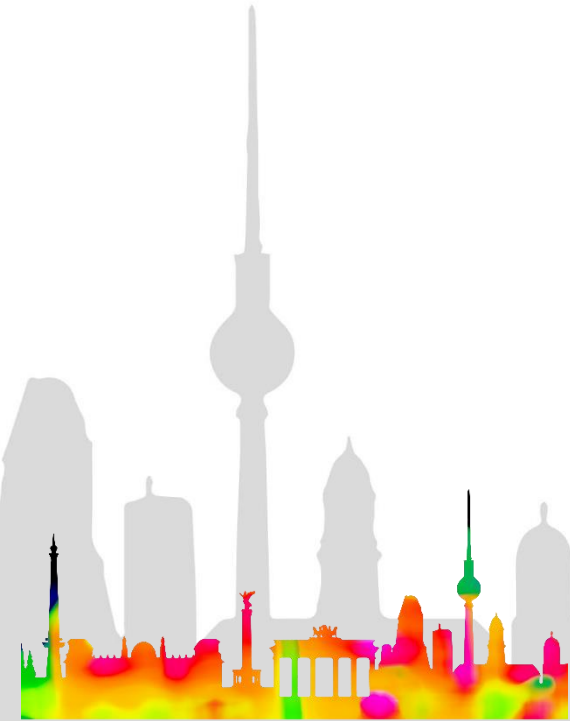
Dialog zwischen
Vermieter*innen,
Mieter*innen
und Bezirk

Vielen Dank!

www.urbane-waermewende.de

Charlotta Maiworm, BBH

charlotta.maiworm@bbh-online.de



Urbane Wärmewende