



Damoklesschwert der Wohnungswirtschaft: Klimaziele 2050

Beim „Digitalen Sommer der Energiewende“, vormals „Energietage 2020“, saß die Ende Januar 2020 gegründete Initiative Wohnen.2050 mit Interessenvertretern aus Politik, Handwerk, Wohnungs-, Bau- und Energiewirtschaft an einem Tisch. Die Frage, die alle beschäftigte: Wie können die Pariser Klimaziele bis 2050 in der Wohnungswirtschaft erreicht werden? Eine Herausforderung, vor der auch Wohnungsunternehmen in Sachsen stehen.

Mitte Juni trafen sich sechs hochkarätige Vertreter aus Politik und Wirtschaft in Berlin zur Podiumsdiskussion. Vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Entwicklungen und im Rahmen des „Digitalen Sommers der Energiewende“ stand für sie vor allem eine brennende Frage im Raum: Wie kann Klimaneutralität – und damit auch das Kleiner-Zwei-Grad-Ziel – in der Wohnungswirtschaft bis 2050 erreicht werden?

Helmut Bramann, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands Sanitär Heizung Klima (ZVSHK): „Die Zeit für Experimente haben wir nicht mehr! Wir müssen anfangen! Das Handwerk saniert in diesem Jahr 600.000 Heizungen in Deutschland. Das ist zu wenig, 1,2 Millionen wären richtig.“ Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und Vorstandsvorsitzender der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050): „Die meisten unserer Mitgliedsunternehmen haben weniger als 20 Mitarbeiter. Für sie ist es unmöglich, alles selbst umzusetzen.“ Er fordert daher von seinen Mitstreitern: „Lasst uns partnerschaftlich handeln!“

Wohnungswirtschaft unter Handlungsdruck

Diesem Aufruf folgt auch Felix Lüter, Geschäftsführender Vorstand der IW.2050 und Leiter des Nachhaltigkeitsmanagements der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW): „Wir haben keine Zeit, wir brauchen ungeheuer viel Geld, aber wir müssen es schaffen“. In Anbetracht dieses Handlungsdrucks wurde im Oktober 2019 die IW.2050 von der NHW initiiert, im Januar 2020 als e. V. gegründet. Mittlerweile haben sich bereits 53 Unternehmen und sieben Institutionen der Gemeinschaft angeschlossen.

Eine starke Gruppe, die derzeit rund 1,4 Millionen Wohneinheiten vertritt und täglich wächst. Aktuell sind weitere 20 Unternehmen und Institutionen in elf Bundesländern ebenfalls an



einer Mitarbeit interessiert. Aus Sachsen hat sich bisher nur eine Wohnungsgesellschaft der IW.2050 angeschlossen: die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH | LWB.

Neben dem interdisziplinären Austausch von Know-how und Erfahrungswerten, der zeitnahen Entwicklung von Konzepten und Lösungsstrategien wird aktiv finanzielle Unterstützung seitens der Politik eingefordert. Deutschlandweit nimmt der Zusammenschluss in der Wohnungswirtschaft eine Vorreiterrolle mit großem öffentlichem Engagement ein. Lüter möchte vor allem auch kleinere Wohnungsunternehmen ansprechen, sich der Initiative anzuschließen.

Mehr als nur die Hülle

Technisch, so Lüter, sei es durchaus möglich, ein Bestandsgebäude so zu modernisieren, dass es Klimaneutralität erlangt. Hierzu bedarf es neben einer guten Hülle vor allem erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung. Für ihn ist damit ein Paradigmenwechsel im Bausektor eingeleitet. Als Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement der NHW identifiziert er eine weitere Stellschraube: Die Modernisierungsquote in der Wohnungswirtschaft muss massiv gesteigert werden! Auch Dr. Patrick Graichen, Direktor und Geschäftsführer der Agora Energiewende, wertet dies als entscheidenden Knackpunkt: „Wir müssen von aktuell einem auf deutlich über zwei Prozent wachsen, damit wir bis 2050 in Richtung Klimaneutralität kommen“.

Für Axel Gedaschko ist diese Zahl sogar bis auf drei ausbaufähig, denn das ist das EU-Ziel. Sie sollte jedoch zumindest auf 1,5 klettern. Eine Größenordnung, von der die Podiumsteilnehmer bisher nur träumen können. Seitens der Politik wurde aus ihrer Sicht der Weg hierfür bisher nur halbherzig geebnet. Handwerk und Investoren benötigten schnellstmöglich sichere und langfristige Maßnahmen-Pakete, um entsprechende Kapazitäten auf- und auszubauen. Gerade jetzt, vor dem Hintergrund Corona-bedingter Konjunktur-Hilfen, bietet sich die Kopplung mit sinnvollen Fördermöglichkeiten an.



„Bei den erneuerbaren Energien gab es ein Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das einen Investitionsrahmen gesetzt hat, auf den die Wind- und Solarbranche mit ihren Kapazitäten bauen konnte. Im Wärmesektor fehlt ein solches Investitionsinstrument“, resümiert Graichen. Unterstützung wird seitens der Politik von Dr. Karsten Sach signalisiert. Der Abteilungsleiter Internationales, Europa und Klimaschutz im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) unterstützt den Ruf nach dem Aufbau langfristiger Kapazitäten sowie Investitions- und Erwartungssicherheit durch klare rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen. Ähnlich sieht es sein Kollege Lothar Fehn Krestas, Unterabteilung Bauwesen und Bauwirtschaft im Bundesministerium des Innern (BMI): Aus seiner Sicht müssen Förderprogramme auch langfristige Signale senden.

Klimastrategie durchdeklinieren

Der „Digitale Sommer der Energiewende“ hat das breite Themenspektrum und die Komplexität zur Erreichung der Klimaziele erneut aufgezeigt. Für Lüter ist damit der eingeschlagene Weg der IW.2050 bestätigt: „Eine Klimastrategie bis 2050 durchdeklinieren – das ist genau das, was die Initiative ihren Partnern in den ersten zwölf Monaten ermöglichen will. Welche Maßnahmen sind sinnvoll? Welche führen zum Ziel, welche nicht? Wie hoch sind

die Kosten? Wie viel kann aus eigener Tasche finanziert werden? Was übersteigt die Leistungsgrenze?“

Final muss jedes Unternehmen wissen, wie sein individuelles CO₂-Budget aussieht. Die Zeit drängt – das verdeutlicht auch das Arbeitstempo, das die Vereinsmitglieder seit Gründung an den Tag legen, Wissenstransfer und Know-how-Vermittlung stehen daher besonders im Fokus: 2020 haben bislang elf Online-Fachveranstaltungen mit jeweils bis zu 80 Teilnehmern stattgefunden. In unterschiedlichen Webformaten wurden die Partner mit dem eigens von der IW.2050 entwickelten CO₂-Bilanzierungs- und dem Technik-Werkzeug vertraut gemacht. Beide ermöglichen es, den eigenen Fortschritt zu messen, die Notwendigkeit für bestimmte Maßnahmen zu erkennen und mögliche Zukunftsszenarien abzubilden.

Die in wenigen Monaten entwickelten praxisnahen Excel-Werkzeuge ermöglichen es den Partnern, für ihr Wohnungsunternehmen eine eigene IST- und Ziel-CO₂-Bilanz für eine individuelle Klimastrategie zu ermitteln. Im Herbst folgt ein weiteres Werkzeug für den Bereich „Finanzierung“. Die Arbeitssessions sind so konzipiert, dass alle Teilnehmer konkrete Hilfestellungen und praxisnahe Planungen erhalten. Laut einer anonymen Umfrage sind 94 Prozent mit dem Vorgehen und den Maßnahmen zur Know-how-Aggregation der IW.2050 im ersten Halbjahr zufrieden oder sogar sehr zufrieden.



Der Vorstand der Initiative Wohnen.2050 (v. l. n. r.): Geschäftsführender Vorstand Felix Lüter (Leiter des Kompetenzcenters Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt), Schatzmeisterin Snezana Michaelis (Vorstand Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin), Vorstandsvorsitzender Axel Gedaschko (Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.), Stellvertretende Vorständin Julia Antoni (Geschäftsführerin BauTega GmbH, Gemeinschaftsunternehmen Bauverein AG und Entega AG) und Stellvertretender Vorstand Dr. Thomas Hain (Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt). Foto: IW.2050 / Walter Vorjohann



Interview mit Felix Lüter, Geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050: An einem Strang ziehen

Wohnungsunternehmen, Verbände und Weiterbildungsinstitutionen schließen sich in der Initiative Wohnen.2050 e. V. zusammen, um in den nächsten drei Jahrzehnten die hochgesteckten Klimaschutzziele zu erreichen. Interview mit dem geschäftsführenden Vorstand Felix Lüter über Hintergründe und die Frage, wie die Branche diese Mammutaufgabe bewältigen will.



Was sind die Herausforderungen, denen sich die Wohnungsgesellschaften in den nächsten Jahren stellen müssen?

Felix Lüter: Die Wohnungswirtschaft ist es gewohnt, mannigfaltige Herausforderungen parallel zu bewältigen. Die Dimension der Aufgaben ist aktuell mehr denn je historisch. Die daraus resultierenden konkurrierenden Zielkonflikte leider auch. Um nur zwei zentrale Themen zu nennen: Bezahlbarer Wohnraum ist ein Feld, Klimaschutz das zweite. Allein, um die Verpflichtungen der Bundesregierung bis 2030 einzuhalten, müssen wir in den nächsten zehn Jahren die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor um 48 Millionen auf nur noch 70 Millionen Tonnen herunterfahren. Nehmen wir die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), Hessens größtes Wohnungsunternehmen, so heißt das: Der Primärenergieverbrauch muss von derzeit 152 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter im Jahr auf sage und schreibe 27 kWh reduziert werden, wenn wir bis 2050 klimaneutral sein wollen. Anders ausgedrückt: Auf Basis von ca. 60 Prozent Emissionseinsparung in den letzten drei Jahrzehnten muss die Wohnungswirtschaft in weiteren 30 Jahren nun nochmal 80 Prozent CO₂ einsparen.

Das klingt aber nach gigantischen Aufgaben...

Felix Lüter: Durchaus – wir haben schon eine Menge erreicht, aber die größte Herausforderung steht noch vor uns. Ein weiteres Beispiel: Derzeit liegt die Modernisierungsquote branchenweit bei einem Prozent – es müssten aber zwei sein. Und nur ein Bruchteil der etwa 3.000 Mitglieder des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen stellen heute schon eine eigene CO₂-Bilanz auf. Vor allem kleineren und mittelständischen Unternehmen fehlt es an Zeit, Ressourcen und Instrumentarien...

Und exakt diese Defizite wollen Sie mit Ihrem Zusammenschluss auffangen?

Felix Lüter: Das ist der Plan. Die IW.2050, die die NHW in Kooperation mit zwei Branchenverbänden zur Expo Real 2019 angeschoben hat, ist die adäquate Antwort auf kommende Herausforderungen. Dass sie genau zur richtigen Zeit kommt, kann man allein an der überwältigenden Resonanz ablesen: Bereits zur Gründungsversammlung hatten sich 24 Unternehmen eingefunden, die bundesweit insgesamt über eine Million Wohneinheiten repräsentieren. Heute sind es bereits 53 Unternehmen und es werden fast wöchentlich mehr. Wir wünschen uns allerdings noch viel mehr Mitstreiter – Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften jeder Größe sind herzlich willkommen – auch aus Sachsen!

Welche Ziele verfolgen Sie mit der IW.2050? Haben Sie bereits inhaltliche Weichen gestellt?

Felix Lüter: Wir haben uns ein ziemliches Arbeitspensum vorgenommen. Zuerst haben wir eine Plattform gebildet, um uns auszutauschen, voneinander zu lernen, Kompetenzen und Know-how zu bündeln, uns gegenseitig zu unterstützen. Wir haben bereits Benchmarks und einheitliche Standards entwickelt, konkrete Erfahrungs- und Messwerte gesammelt, um Technologie evaluieren und Investitionssicherheit herstellen zu können. Daran wird weiter kontinuierlich gearbeitet. Fehlallokationen können wir uns nicht erlauben. Wenn wir bis 2050 klimaneutral sein wollen, muss jeder Euro an der richtigen Stelle ausgegeben werden. Wir haben allerdings schon viel erreicht und konnten unsere Partner mit wichtigen Tools, die für die Klimastrategie eines Wohnungsunternehmens wichtig sind, versorgen. Zwei der wesentlichen drei Felder haben wir bereits abgedeckt: „CO₂-Bilanzierung“ und „Technik“. „Finanzierung“ folgt in Kürze. Die in wenigen Monaten hierfür entwickelten praxisnahen Excel-Werkzeuge erlauben es unseren Partnern aus der Wohnungswirtschaft, eine eigene IST- und Ziel-CO₂-Bilanz für eine individuelle Klimastrategie zu ermitteln. Lassen Sie mich hier Klaus Leuchtmann zitieren, Vorstands-



vorsitzender der EBZ. Er hat neulich resümiert und die IW.2050 als die konsequenteste und beste Initiative zur Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft bezeichnet, seit das Thema auf der Tagesordnung steht. Die Veranstaltungen der IW.2050 seien ambitioniert und fachlich hervorragend. Eine solche Top-Bewertung freut uns natürlich außerordentlich.

Welche politische Bedeutung hat der Zusammenschluss?

Felix Lüter: Fakt ist: Wir müssen mit einer starken Stimme sprechen. Wir werden gemeinsam deutlich machen müssen, dass Klimaschutz eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist. Die Verantwortung dafür können wir als Branche nicht alleine schultern. Das Fraunhofer Institut spricht von Gesamtkosten von über 450 Milliarden Euro, die die Sanierung aller Gebäude in der Bundesrepublik verschlingen wird. Da wir gleichzeitig

darauf achten müssen, dass das Grundrecht Wohnen für alle erschwinglich bleibt, kommen wir nicht umhin, das Thema Finanzierung vom Start weg ebenfalls auf die Tagesordnung zu setzen. Konkret heißt dies zum Beispiel Entwicklung zielgerichteter Zuschüsse und Förderprogramme, die der gesamten Bandbreite der Wohnungswirtschaft helfen – von der kleinen Genossenschaft bis zum Großkonzern. Diese sollen zugleich aber auch Millionen privater Eigenheim-Besitzer motivieren, in Klimaschutz zu investieren.

Fast genauso wichtig: Gelder bereitzustellen, um Technologien marktreif zu machen, die die Immobilienbranche bei ihrer Herkulesaufgabe unterstützen. Mit der IW.2050 hat sich die Wohnungswirtschaft einen Motor für die eigene Transformation geschaffen – unsere Aufgabe ist jetzt, dafür zu sorgen, dass er nicht ins Stottern kommt. . .

Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) ist ein bundesweiter Branchen-Zusammenschluss mit dem Ziel, die CO₂-Emissionen der teilnehmenden Unternehmen gemäß dem Pariser Klimaschutzabkommen so zu minimieren, dass das globale „Kleiner-Zwei-Grad-Ziel“ eingehalten wird. Unter den bislang 53 Unternehmenspartnern sind sechs der zehn größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt vereinen die Gesellschaften rund 1,4 Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen. Weitere Partner sind die brancheneigene Hochschule EBZ Business School, der Spitzenverband GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die Regionalverbände VdW südwest, VdW West, VSWG – Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, VdWNB – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen sowie BBU – Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen.

Mehr Informationen zur Initiative Wohnen.2050 gibt es unter www.iw.2050.de, unter twitter.com/Wohnen2050 und im eigenen Youtube-Kanal: https://www.youtube.com/channel/UCd9Amq_dwa53i9xXFEJK8BA.



Die Teilnehmer und Gründungsunternehmen der Initiative Wohnen.2050 in Berlin (nicht mit auf dem Bild: Wohnungsunternehmen Amberg Bauträger- und Baubetreuungs-GmbH, LEG-Wohnen GmbH, VdW südwest).
Foto: IW.2050 / Walter Vorjohann