

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

74. Jahrgang

07 / 2021

Elektronischer  
Zutritt: Vorteile  
für Wohnungs-  
unternehmen

Seite 32

## Thema des Monats

**08**

Energetische Stadtsanierung:  
Anne Katrin Bohle im Interview

**52**

DW-Zukunftspreis  
der Immobilienwirtschaft

**36**

Wohnraum für 8 €: Massiv-  
holzbauten in Hamburg

C 3188  
21.057  
ISSN 0934-9337  
1731-4351(2021)

INITIATIVE WOHNEN.2050

# Rahmenbedingungen für die Klimawende schaffen

Anfang Mai verschärfte die Bundesregierung das CO<sub>2</sub>-Minderungsziel für 2030 von 55 auf 65 % (im Vergleich zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 1990). Die komplette Klimaneutralität ist nun schon für 2045 vorgesehen. Was bedeutet das für die langfristig investierenden Bestandshalter der Wohnungswirtschaft?

Von Heike D. Schmitt

**K**limaneutralität – aber wie? Wärmeversorgung als entscheidender Faktor“, so lautete das Thema, das Vertreter aus Verbänden und Wissenschaft auf Einladung der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) im Rahmen der Berliner Energietage 2021

zusammenführte. Dabei kamen auch sieben der mittlerweile 92 Unternehmenspartner der Initiative zu Wort: Sie berichteten über bisherige Maßnahmen und Erfahrungen bei der Energieversorgung ihrer Bestände.

Der vor über einem Jahr gegründete Zusammenschluss vertritt bereits rund 1,8 Mio. Wohneinheiten. Diese sollen – nach neuesten bundespolitischen Beschlüssen – nun sogar bis 2045 klimaneutral werden. Ganze 65 % der CO<sub>2</sub>-Treibhausgas-Einsparung davon sind bereits bis 2030 erforderlich. Dringlich stellen sich daher die Fragen: Wie kann die Wohnungswirtschaft das alles in diesen Zeiträumen bewältigen? Und wer ist mit in die Verantwortung zu nehmen?

## Energiewirtschaft neu denken

Volker Angres, Leiter der ZDF-Redaktion Umwelt und Moderator der Online-Veranstaltung, zufolge könnten Wohnungsunternehmen mit einem sozialen Versorgungsauftrag in der Regel maximal 70 bis 80 % CO<sub>2</sub>-Reduktion leisten – gemessen vom Beginn dieses Jahrzehnts bis 2050. Je nach Umfang der bereits vorgenommenen Modernisierungen zum Teil auch weniger. Alles darüber hinaus sei nur über den Energiesektor zu erzielen. Den Wärmequellen und Wärmelieferanten komme so eine ganz besondere Bedeutung zu. Dieser Einschätzung folgt Christian Maaß, Geschäftsführer des HIC Hamburg Instituts Consulting: „Die Wärmewende muss auch eine Infrastrukturwende sein. Die Energiewirtschaft kommt ins Spiel, wenn es um den Ausbau der Fernwärme geht, aber auch beim Umbau der bestehenden Fern-



**Heike D. Schmitt**

Inhaberin  
hd...s Agentur  
für Presse- und  
Öffentlichkeitsarbeit  
WIESBADEN

wärme-Netze.“ Die Stromnetze müssten fit gemacht werden und in großen Mengen Wärmepumpen ins System kommen.

## Sektoren koppeln

Für Werner Diwald, Vorstandsvorsitzender des Deutschen Wasserstoff und Brennstoffzellen-Verbands (DWV), besteht kein Zweifel, dass die Klimaziele 2050 erreicht werden – vorausgesetzt, unterschiedliche Infrastrukturen und Branchen würden gekoppelt und der Energieträger Wasserstoff genutzt. Nur eine Sektorenkopplung von Strom, Wärme und Wasserstoff, alle grün erzeugt, ermögliche die angestrebte Energiewende und schaffe Versorgungssicherheit.

Entscheidendes Potenzial sehen die Experten in der Fernwärme. Deren Aufbereitung erfolge bei den meisten Versorgern allerdings mehrheitlich auf Basis fossiler Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) – durch Kohle und Erdgas. Maaß sieht großes regionales Potenzial für grüne Wärmegewinnung: Industrielle Abwärme von Stahl- oder Aluminiumwerken, aber auch von kleineren Betrieben oder Unternehmen mit Kühlprozessen, bei denen normalerweise immer Abwärme anfallt, könnte in Fernwärme-Netze eingebunden



„Klimaneutralität – aber wie?“. Eine große Frage, die bei den digitalen Energietagen thematisiert wurde und der sich die Branche stellen muss



Der Erde geht im Zuge der Klimaerwärmung langsam die Puste aus. Dass auch die Wohnungswirtschaft und der Gebäudesektor insgesamt etwas gegen den Klimawandel tun kann und muss, zeigt die Initiative Wohnen.2050

werden. Alternativ seien geothermische Potenziale ebenfalls eine Variante, relativ einfach erneuerbare Energien in die Fernwärme zu bringen. Eine Elektrifizierung der Fernwärme-Quellen über Großwärmepumpen sei zudem immer und überall möglich. Das, was in kleinem Maßstab an Einzelgebäuden mit Wärmepumpe bereits realisiert wird, sieht Maaß als Leittechnologie auch in der Fernwärme. Die Wärme aus der Umwelt, aus Flüssen oder aus dem Meer zu nutzen, seien weitere Optionen.

### Grüne Fernwärme fördern

Welche grünen Modelle die Energieversorger und Unternehmen letztlich realisieren, hängt von den Umsetzungskosten ab. „Der politische Rahmen ist derzeit darauf optimiert, fossile KWK in die Fernwärme zu bringen“, beschreibt Maaß die Hürde in der aktuellen Preisgestaltung. Der Versuch, erneuerbare Energien in ein Fernwärme-Netz zu integrieren, scheitert derzeit schon an der Vergleichbarkeit der Erzeugungskosten von grüner Fernwärme und KWK-Wärme. Es sei Aufgabe der Politik, wirtschaftliche Rahmenbedingungen so zu setzen, dass sich die nachhaltige Transformation für Energieversorger auch rechnet. Eine weitere Hürde stellen fehlende Vermarktungsmodelle dar: Interessenten haben derzeit keine Chance, grüne Fernwärme zu ordern. Mit dem wachsenden Bedürfnis nach Klimaneutralität steigt Maaß zufolge die Nachfrage nach diesen Produkten und ihrer Herkunftsgarantie. Erst ein sicherer Rechtsrahmen könne diese Angebote ermöglichen.

### Abwärme nutzbar machen

Dr. Martin Sabel, Geschäftsführer des Bundesverbands Wärmepumpe, fordert in Anbetracht der Situ-

ation eine „schnelle Reform der Steuer-, Abgabe- und Umlage-Systeme für neue Energiepreise“. Die bestehenden Fehlanreize müssten dringend korrigiert werden – insbesondere, da gute Förderprogramme und -systeme bereits existierten. Das aktuelle Energiepreis-System blockiere dringend erforderliche Investitionsentscheidungen. So sei Strom derzeit je Tonne CO<sub>2</sub> mit 185 € belastet, Erdgas mit 20 € und Heizöl mit gerade einmal 8 €. Sabel wünscht sich zudem „Signale aus dem Markt, um wirklich echte Technologie-Offenheit zu ermöglichen“.

### Kommunal denken und planen

Eine wichtige Rolle spielt zudem der Quartiersbegriff: So rät Christian Maaß, „die Stadt als Gesamtorganismus“ anzuschauen, und regt eine kommunale Wärmeplanung an – wie etwa in Dänemark. Diese Vorgehensweise hat Baden-Württemberg bereits zur Pflicht gemacht, auch Schleswig-Holstein wird dies für größere Kommunen demnächst umsetzen.

Vor dem Hintergrund der zahlreichen Optionen und Akteure mit ihren verschiedenen Interessenslagen räumt DWV-Vorstand Diwald ein: „Wenn wir das im freien Lauf lassen, kriegt man diese Enden eigentlich nicht zusammen.“ Nicht umsonst gäbe es städtebauliche Planungen für ein städtebauliches Bild, das Geschosshöhen, Dachformen et cetera festlegt. Er fordert Klimaneutralität als Bestandteil städtebaulicher Planung mit „Spielregeln“ für alle Beteiligten. Auch Sabel unterstreicht die Bedeutung eines sachorientierten regulatorischen Rahmens, der einheitliche Wettbewerbsbedingungen für alle festlegt. Dies sei die Grundvoraussetzung einer erfolversprechenden Energiewende und Basis für zukunftsfähige und lösungsorientierte Geschäftsmodelle.