

IW.2050

Immobilien Zeitung, Ausgabe 21/2021

„Unternehmen müssen sich freimachen von geltenden Gesetzen“

Deutschland soll nun schon im Jahr 2045 klimaneutral sein. Verschärfte Ziele also und zugleich viel Unsicherheit mit Blick auf gesetzliche Vorgaben: Wie sollen Wohnungsgesellschaften da vorgehen? Die Initiative Wohnen.2050 will helfen. Denn auf „Zaubertechnologien“, um in letzter Minute klimaneutral zu werden, sollte sich keiner verlassen, sagt Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der Initiative und Nachhaltigkeitsbeauftragter der Nassauischen Heimstätte Wohnstadt (NHW).

Immobilien Zeitung: Was bedeuten die neuen Klimaziele für Wohnungsunternehmen?

Felix Lüter: Die Initiative Wohnen.2050 ist gestartet mit dem Bekenntnis zum Kleiner-2-Grad-Ziel nach dem Pariser Klimaabkommen. Das heißt für die Wohnungswirtschaft, die CO₂-Emissionen zwischen Anfang der 2020er Jahre und bis 2050 um mindestens 80% zu senken. Nun wissen wir seit dem Klimapaket 2019 der Bundesregierung, dass der Gebäudesektor bis 2050 auf eine schwarze Null kommen soll – das jetzt aber fünf Jahre früher. Es ist eine gewaltige Herausforderung.

IZ: Wie ist das zu schaffen?

Lüter: Im und am Gebäude sind zwischen 60% und 80% CO₂-Reduktion möglich. Das ist abhängig vom Stand der Dinge: Hat ein Unternehmen schon komplett durchmodernisiert, ist der Hebel viel kleiner, als wenn es die große Modernisierungswelle noch vor sich hat. Über die Gebäude allein sind die Klimaziele aber nicht zu erreichen, sondern wir brauchen die Sektorkoppelung, also die Vernetzung von Strom- und Wärmenetzen und Mobilität. Zudem sollten Wohnungsunternehmen deutlich stärker in die Produktion erneuerbaren Stroms einsteigen können. Und sie brauchen Zuschüsse, um ihren sozialen Auftrag zu erfüllen. Auch die Marktpartner müssen Kapazitäten ausbauen. Wir bekommen heute schon teilweise auf Bauausschreibungen keine Angebote zurück, weil der Markt ausgelastet ist.

IZ: Es gibt etliche Unsicherheiten mit Blick auf die Politik in Deutschland und der EU, darunter: Werden die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden erhöht? Bleiben der Quartiersansatz und die Möglichkeit, nach CO₂-Emissionen zu bilanzieren? Wer zahlt die CO₂-Steuer? Wovon gehen die Unternehmen in der Initiative eigentlich aus, wenn sie jetzt Klimastrategien erarbeiten?

Lüter: Der zentrale Ansatz der Initiative ist, den Klimapfad vom Ziel in der Zukunft her bis heute zurück zu entwickeln. Unternehmen, die das seriös machen, können eigentlich nur heute verfügbare und bezahlbare Technologien einsetzen. Zugleich müssen sie sich freimachen von geltenden Gesetzen. Ansonsten hecheln sie dauernd neuen Vorgaben hinterher. Ölkessel zum Beispiel dürfen noch bis Ende 2025 neu eingebaut werden. Aber wer das tatsächlich tut, wird die Klimaziele auch bis 2060 nicht schaffen. Man kann sich also gar nicht an derzeit Geltendem orientieren.

IZ: Starker Tobak.

Lüter: Ja, das ist ein Riesen-Paradigmenwechsel. Die Unternehmen haben immer mehr Vorschriften zu erfüllen. Da ist die Gefahr groß, sich nur auf die aktuellen gesetzlichen Mindestvorgaben zu fokussieren. Aber wer das tut, verpasst womöglich das Zeitfenster, in dem er die Klimaziele erreichen kann.

IZ: Es scheinen aber die Unternehmen die Dummen zu sein, die schnell anpacken: Wer vor Jahren kräftig saniert hat, legt jetzt womöglich drauf. Wäre es besser abzuwarten?

Lüter: Wir können nicht mehr warten. Bei den Heizungen haben wir Investitionszyklen von 20 bis 30 Jahren, bei der Gebäudehülle 40 Jahre und mehr. Ein Unternehmen kann nicht alles in den letzten fünf Jahren machen.

IZ: Wie unterstützt die Initiative Wohnungsgesellschaften, die sich anschließen?

Lüter: Erst einmal sollte durchdacht und gerechnet werden, wie man ans Ziel kommt. Wir haben in der Initiative dafür drei Excel-Werkzeuge entwickelt: Es gibt ein Tool, um eine Ist-Bilanz für CO₂-Emissionen zu erstellen – sowohl für den Gebäudebestand als auch für das ganze Unternehmen. Mit dem Technikwerkzeug ist es möglich zu clustern, wie der Bestand heute aussieht und wie in Zukunft, und das vor allem im Hinblick auf die Gebäudehülle, auf Wärme- und Warmwasserversorgung. Damit sind auf Basis der derzeitigen Preise grob die Kosten zu berechnen. Und dann wird mit einem Finanzierungswerkzeug versucht, eine Wirtschaftsplan-Vorausschau über die nächsten 30 Jahre zu erstellen. Die Unternehmen

müssen das natürlich individuell anpassen. Aber das Wichtige ist: Wir versuchen Grundlagen zu vermitteln, ein Katalysator zu sein.

IZ: Wie weit sind die Unternehmen damit?

Lüter: Von denen, die im vergangenen Jahr schon dabei waren, finalisieren vermutlich gerade die meisten ihre Ist-Bilanz. Viele von ihnen fangen auch parallel an, mit dem Technikwerkzeug zu arbeiten und aktuelle Bauvorhaben nach der Strategie umzusetzen. Das Ziel ist es, dass alle, die sich im vergangenen Jahr der Initiative angeschlossen haben, bis Jahresende Ist-Bilanz und Zielpfad haben.

IZ: Das dauert ganz schön lange.

Lüter: Wer das erste Mal eine CO₂-Bilanz macht, braucht allein dafür gut und gerne ein Dreivierteljahr, um alle Daten zu sammeln. Aber ohne die Ist-Bilanz kann ein Unternehmen keinen sinnvollen Zielpfad entwickeln.

IZ: Wird das Ziel berücksichtigt, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein?

Lüter: Mit den Werkzeugen lässt sich natürlich simulieren, es bis 2045 zu schaffen. Aber viele Unternehmen, die bei uns erstmals eine Klimastrategie entwickeln, wären überfordert, wenn man schon wieder die Rahmenbedingungen ändert. Wichtig ist deshalb erst einmal, dass alle eine Klimastrategie haben. Die ergibt sich ja nicht nur aus Zahlen, man muss auch die Mitarbeiter mitnehmen. Bei uns in der NHW sehe ich, dass es dafür zwei, drei Jahre braucht. Sind alle mit der Klimastrategie vertraut, kann man auf Veränderungen des politischen Rahmens schauen: zum Beispiel 100% CO₂-Reduktion statt 80%, 2045 statt 2050.

IZ: Steht die Klimastrategie der NHW?

Lüter: Ja, denn wir haben 2018 und 2019 die Urversion der Werkzeuge entwickelt, mit denen die Initiative arbeitet. Die NHW ist jetzt beim nächsten Schritt, dem Aufbau eines CO₂-Zielcontrollings. Eine Strategie ist gut, aber die Realität ist dann oft eine andere. In der NHW hatten wir zum Beispiel mit Blick auf Voll- und Teilmodernisierungen eine Quote von 50:50 und dann festgestellt, dass wir viel mehr Vollmodernisierungen brauchen. Die Annahme war, dass es 15 Jahre, also bis 2035, braucht, um deren Anteil

auf 80% bis 85% zu bringen. Aber schon im ersten Umsetzungsjahr waren wir bei 85%. Dafür konnten wir aber nicht so viele Einheiten anpacken, weil eine Vollmodernisierung viel mehr kostet.

IZ: Die Strategie ist also nicht starr – kann gar nicht starr sein, auch weil sich die gesetzlichen Vorgaben noch ändern werden.

Lüter: Ja. Und Aufgabe des CO₂-Zielcontrollings ist es zu schauen, welche Auswirkungen das auf den Zielpfad hat. Es lässt sich nicht ad hoc sagen, was CO₂-seitig besser ist. Das ist ins System einzugeben und über 30 Jahre nachzuverfolgen. Das ist hochkomplex.

IZ: Zurück zum NHW-Klimapfad: Haben Sie das 2045-Szenario gerechnet?

Lüter: 2019, also im alten Szenario mit 80% CO₂-Reduktion bis 2050, haben wir gesagt: In den nächsten 30 Jahren schaffen wir es, ungefähr zwei Drittel unserer Wohnungen anzupacken. Das pro Jahr Modernisierte müsste ab dem Jahr 2025 eigentlich 100% regenerativ versorgt werden, damit wir dann auf 75% CO₂-Reduktion kommen. Bei den restlichen 5% müssen wir bis 2050 auf Technologiesprünge hoffen. Für diesen Pfad brauchen wir rund 60 Mio. Euro pro Jahr an Mehrinvestitionen, mindestens 20 Mio. Euro davon als Zuschuss. Wir rechnen gerade neue Szenarien für 2045. Es ist klar, dass dann alle Wohnungen angepackt werden müssen, und zwar schneller.

IZ: Unter welchen Annahmen hat die NHW ihre Klimastrategie erarbeitet, wenn gesetzliche Vorgaben noch nicht feststehen?

Lüter: Wohnungsunternehmen können erst einmal nur drei Faktoren beeinflussen: die Gebäudehülle, die Wärmeversorgung und den Energieträger. Bei der Hülle ist unser Ansatz: Ein guter Energiestandard ist gut genug. Maßgeblich ist das Kosten-Nutzen-Optimum. Damit pendeln sich unsere Gebäudehüllen zwischen KfW-Standard 70 und 55 ein. Wir wollen die Hülle möglichst seriell und damit möglichst schnell und kostengünstig herrichten und dann auf die Wärmeversorgung gehen. Alle Leitstudien sagen, dass es künftig eine sektorübergreifende strombasierte Energieversorgung für Wärme und Verkehr gibt. Also setzen wir, soweit es geht, auf Wärmepumpen. In der Klimastrategie gehen wir davon aus, dass drei Viertel der Wohnungen mit regenerativ betriebenen Wärmepumpen zu versorgen sind.

IZ: Befürchtet wird, dass sich Immobilieneigentümer zu sehr darauf verlassen, dass die Energieversorger grün werden.

Lüter: Klimaneutralität ist die Aufgabe aller Sektoren. Und jeder muss stichhaltig argumentieren. Wir dürfen nicht sagen, Pi mal Daumen passt das, die Zaubertechnologien werden schon noch kommen. Wohnungsunternehmen müssen einmal durchrechnen, wie das Ziel zu erreichen ist. Dann können sie sich mit dem Eigentümer und dem Energieversorger an einen Tisch setzen und ihre Verbände können mit Bund und Ländern verhandeln. Dann lässt sich sagen: Hier ist meine Strategie. In der Umsetzung müssen wahrscheinlich noch ein paar Schleifen gedreht werden, aber ich weiß, wie es geht. Und dafür braucht es die und die Rahmenbedingungen.

IZ: Was braucht es vom Gesetzgeber?

Lüter: Es geht vor allem um die Finanzierbarkeit. Wohnungsunternehmen sollte es aber auch möglich sein, erneuerbare Energie zu produzieren. Wir sehen uns in Zukunft als relevanten Stromversorger. Denn um Energieverluste einzudämmen, sollte Energie da produziert werden, wo sie verbraucht wird.

IZ: Herr Lüter, vielen Dank fürs Gespräch.

Das Interview führte Christine Rose.

Deutschland soll nun schon im Jahr 2045 klimaneutral sein. Verschärfte Ziele also und zugleich viel Unsicherheit mit Blick auf gesetzliche Vorgaben: Wie sollen Wohnungsgesellschaften da vorgehen? Die Initiative Wohnen.2050 will helfen. Denn auf „Zaubertechnologien“, um in letzter Minute klimaneutral zu werden, sollte sich keiner verlassen, sagt Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der Initiative und Nachhaltigkeitsbeauftragter der Nassauischen Heimstätte Wohnstadt (NHW).

Die Initiative

Die Initiative Wohnen.2050 wurde Anfang vergangenen Jahres gegründet. Bislang haben sich 86 Wohnungsgesellschaften mit insgesamt etwa 1,8 Mio. Einheiten angeschlossen. Unterstützt wird die Initiative vom Wohnungswirtschaftsverband GdW, acht Regionalverbänden und der EBZ Business School. Ein zentraler Gedanke ist es, dass größere Gesellschaften, die dank ihrer Ressourcen strategisch schon

weiter sind, kleineren Gesellschaften helfen, die Ziele zu erreichen. Gelernt werden soll voneinander und miteinander. Christine Rose