



INITIATIVE
WOHNEN.2050



GEMEINSAM. HANDELN. JETZT.

APPELL AN DIE POLITIK

EINE BRANCHE AUF DEM STEILEN WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT.

Dies ist ein dringender Appell der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050): Wohnungsunternehmen benötigen ein tieferes Verständnis seitens der Politik für ihre Situation. Die Hürden zur Erreichung der Klimaziele 2045 sind für diese Branche besonders hoch. Sie betreffen:

... DIE GESETZTEN ZEITLÄUFE:

2045 klimaneutral zu sein, heißt: Ein Sechstel weniger Zeit zu haben gegenüber dem bisherigen Kleiner-Zwei-Grad-Ziel 2050.

... DIE HÖHE UND ART DER NOTWENDIGEN INVESTITIONEN SOWIE DEN UMFANG DER NOTWENDIGEN FINANZIELLEN UNTERSTÜTZUNG:

Bereits das Ziel der Klimaneutralität 2050 war für eine sozial agierende Wohnungswirtschaft nur mit Zuschüssen in ausreichender Höhe und Volumina zu bewältigen. Mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr sind nötig, um die Finanzierungslücke zu schließen.

... DIE ÄNDERUNG UND ANPASSUNG REGULATORISCHER RAHMENBEDINGUNGEN:

Die Wohnungswirtschaft benötigt auf lange Sicht Planungssicherheit hinsichtlich gesetzlicher Vorgaben und Zeitläufe zur Treibhausgas-Reduzierung im Gebäudesektor.

... TECHNOLOGIE-OFFENHEIT:

In der zukünftigen Energieerzeugung und -versorgung von Wohnungsbeständen muss Technologie-Offenheit das Leitmotiv sein.

... DIE SEKTORKOPPLUNG:

Klimaneutralität im Gebäudesektor ist nur zusammen mit den Wärme- und Stromlieferanten realisierbar.

Die mittlerweile über 100 Partnerunternehmen der Initiative Wohnen.2050 wollen ihren Beitrag zur Klimaneutralität 2045 leisten. Sie stehen für 1,9 Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Diese sind Heimat für 4,5 Millionen Menschen.

Fakt ist: DIE Wohnungswirtschaft als monolithischen Block gibt es nicht. Sowohl hinsichtlich der Größenstrukturen – wenige 100 bis mehrere 100.000 Wohneinheiten – als auch in Bezug auf Gesellschaftsstrukturen und Eigentümerformen ist die Branche heterogen. Auch weitere Strukturen bedingen erhebliche Unterschiede: In strukturschwachen Regionen sind die Leerstandsdaten hoch, Möglichkeiten einer Mieterhöhung fehlen. Ebenso stehen Eigentümer mit einem relevanten Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden vor Herausforderungen: eine Hülloptimierung für erneuerbare Niedertemperatursysteme mit vertretbarem Aufwand ist hier in Serie nicht möglich.

Die Wohnungsunternehmen in der IW.2050 bekennen sich zum Kleiner-Zwei-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens. Aber selbst Vorreiter-Unternehmen wie die in der IW.2050 organisierten können ihre Bestände nicht ohne Unterstützung innerhalb der nächsten 24 Jahre entsprechend modernisieren.

Die Klimaziele sind nur zu erreichen

- mit den richtigen, langfristigen politischen Vorgaben und gesetzlichen Regeln.
- mit massiver und zuverlässiger finanzieller Unterstützung.
- mit der Anpassung regulatorischer Rahmenbedingungen für eine Sektorkopplung – als Schulterchluss auf Augenhöhe zwischen Energie- und Wohnungswirtschaft.

Die im „IW.2050-Praxisbericht 2021: Gemeinsam. Handeln. Jetzt.“ dargestellten Ergebnisse und Erkenntnisse zeigen, dass die Transformation zur Klimaneutralität selbst für engagierte Unternehmen eine immense Herausforderung auf verschiedenen Ebenen darstellt:

- Mit Bezug auf die bisherigen Förderkategorien liegen die über den Gesamtbestand erzielbaren maximal möglichen Zielniveaus hinsichtlich der Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle für Bestandsgebäude zwischen Effizienzhaus 70 und 55. Effizienzhaus 55 lässt sich selbst bei ausreichender Förderung nicht über alle Gebäudetypen und Baualterklassen mit vertretbarem Aufwand realisieren.

- Nach Erfahrung der IW.2050-Partnerunternehmen führt eine **Orientierung an Primärenergiestandards und BEG-Vorgaben** zukünftig nicht zwingend zur größtmöglichen CO₂-Reduktion. Denn: Ein **niedriger Primärenergiebedarf heute bedeutet nicht automatisch niedrigere CO₂-Emissionen**. Nach Berechnungen verhindern im Extremfall die Vorgaben des Effizienzhaus-Standards 40 sogar die Realisierung einer kurz- bis langfristig CO₂-seitig zielführenden Versorgungsvariante mit Wärmepumpen, die regenerativ versorgt werden. Denn: Energetische Standards nach GEG fokussieren nur auf den berechneten Primärenergiebedarf, nicht auf die Entwicklung der CO₂-Emissionen – z. B. durch einen grüner werdenden Strom-Mix. Auf Basis der bisherigen GEG-Berechnungsstandards wird ausschließlich **der heutige Status der Emissionen bewertet**. Hohe Energiestandards sind nach aktuellen gesetzlichen Bilanzierungsregeln nur mit dem Einsatz von Energieträgern zu erreichen, die aktuell schon als regenerativ angesetzt werden. Es besteht hier ein **Ungleichgewicht**, da dies beim Bezug von Fernwärme aus regenerativen Quellen im Gegensatz zum Bezug von Öko-Strom möglich ist.
- Aufgrund hoher Stromkosten wird ein **deutlicher Fehlanreiz** hinsichtlich strombasierter Wärmeversorgungssysteme erzeugt. Des Weiteren können selbst lokal regenerativ versorgte Systeme nach GEG derzeit mit maximal 45 Prozent als CO₂-neutral bilanziert werden. Der Rest wird mit dem deutschen Strom-Mix bilanziert. Mit diesem Fokus besteht die Gefahr, eine der derzeit vielversprechendsten Technologien bilanziell schlechter darzustellen und **Investitionsentscheidungen negativ zu beeinflussen**.
- Hohes Potenzial für Energieeinsparung bieten **Verhaltensanpassungen**: Heizungsnutzer:innen können durch regelmäßige digitale Informationen mithilfe von Smart-Home-Systemen ihr Heizverhalten anpassen und den Verbrauch senken. Wichtig hierbei: Nur durch den Einsatz einheitlicher Systeme wird eine Optimierung erreicht. **Wohnungsbezogene Energiedaten** von Mehrfamilienhäusern müssen daher verwendet werden dürfen, alle Technologien und deren **Schnittstellen müssen kombinierbar** („interoperabel“) werden.
- **Faire Partnerschaften** mit langfristiger **Abnahmesicherheit** könnten das Investitionshemmnis der Energiewirtschaft lösen. **Verbindliche Anteile erneuerbarer Energien** zu festen Zeitschritten in den Netzen sind eine wesentliche Voraussetzung für die Wohnungswirtschaft, die Klimaziele zu erreichen. Die **Entwicklung von CO₂-Emissionen der Energieträger bis 2045** sollte bei den Investitionsentscheidungen der Wohnungsunternehmen einbezogen werden können.
- Nur eine **langfristig faire Lastenverteilung der CO₂-Abgabe** verhindert ein massives **Abschmelzen** der Investitionsmittel der Wohnungswirtschaft, die zur Erreichung der Klimaziele zur Verfügung stehen. Fair bedeutet **in Abhängigkeit von der energetischen Qualität des Gebäudes**:
 - Gute Qualität = größerer Anteil der Abgabe bei Mieter:innen, da das Verbrauchsverhalten den größten Einfluss hat.
 - Schlechte Qualität = größerer Anteil der Abgabe bei Vermieter:innen, da hier der Gebäudezustand den größten Einfluss auf die energetische Performance hat.
- Trotz der 2021 initiierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE) bleibt die **Finanzierbarkeit** der nötigen Maßnahmen weiterhin das beherrschende Thema. Die Branche wird zum Spagat gezwungen: Zum einen sollen die Wohnungsunternehmen dem sozialen Auftrag folgen, **Wohnraummangel** zu beseitigen und möglichst schnell für **langfristig bezahlbare Wohnungen** samt Infrastrukturen sorgen. Parallel sind sie aufgefordert, in immer kürzeren Schritten und unter ständig verschärften Vorgaben auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene den Klimaschutz voranzutreiben. Um diese immense Doppelaufgabe bewältigen zu können, müssen **finanzielle Mittel in ausreichender Höhe langfristig gesichert** werden.

