



INITIATIVE
WOHNEN.2050



GEMEINSAM. HANDELN. JETZT.

**PRAXISFAKTEN EINER BRANCHE
AUF DEM STEILEN WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT.**

GEMEINSAM. HANDELN. JETZT.

**PRAXISFAKTEN EINER BRANCHE
AUF DEM STEILEN WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT.**

INHALT

1. VORWORT	6
– Stimmen der institutionellen Partner der Initiative Wohnen.2050: Verbände der deutschen Wohnungswirtschaft und das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)	10
– Zusammenfassung Appell an die Politik	16
2. WER IST DIE INITIATIVE WOHNEN.2050 (IW.2050)?	18
– Die IW.2050 als Organisation	20
– Die Zusammenarbeit der IW.2050 mit den Branchenverbänden	22
– Wer sind die Partner der IW.2050?	22
– Stimmen der IW.2050-Partner	26
3. KLIMASTRATEGIEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT: ARBEITSGRUNDLAGEN UND ARBEITSMITTEL DER IW.2050	30
– Die Basis: Bilanzierungsrahmen und wesentliche Bilanzierungsregeln	32
– Die drei wesentlichen Werkzeuge der IW.2050 für die Erstellung einer Klimastrategie:	33
• Das CO ₂ -Bilanzierungs-Werkzeug: Basis für den CO ₂ -Reduktionspfad	35
• Das Technik-Werkzeug: CO ₂ -Bilanzierung auf Quartiersebene	35
• Das Finanzierungs-Werkzeug: Grundlage für die Wirtschaftsplanung	38
– Schrittfolge zur Entwicklung von Klimastrategien in den Unternehmen	41
4. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE PRAXISFAKTEN	42
– Umfrage in der IW.2050 aus dem Mai 2021	44
– Klimastrategische Aussagen und Pilotprojekte der IW.2050-Partner	57
– Klimastrategische Aussagen	57
– Pilotprojekte	63
5. DER WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT: VON DER WOHNUNGS- WIRTSCHAFT IDENTIFIZIERTE SPANNUNGSFELDER	68
– Investitionskosten	70
– Sanierungsgeschwindigkeit	71
– Organisation und Technik	72
– Nutzerverhalten	78
– Sektorkopplung (Strom / Wärme)	79
– Bautechnik	82
– Beständigkeit von Zeit- und Zielvorgaben	82

6. ERREICHEN DER KLIMAZIELE: WAS HAT HÖCHSTE PRIORITÄT?	84
– Was können die Wohnungsunternehmen selbst tun?	86
• Verbesserung der Datenlage	86
• Etablieren von Wissenstransfer und Wissenspools	86
• Befähigung aller handelnden Personen	86
• Vernetzung in und außerhalb der Wohnungswirtschaft	87
– Wo liegen die Aufgaben von Gesellschaft und Politik	
– ad hoc und mittelfristig?	87
• Mehr Fördermöglichkeiten und Erhöhung der Finanzhilfen	87
• Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen	88
• Änderung der Vorgaben zur Energieversorgung	88
• Breit angelegte Ansprache von Nutzer:innen	88
7. AKTUELLE ZIELSETZUNGEN UND AKTIVITÄTEN DER IW.2050	90
– Quantitative Ziele der Initiative Wohnen.2050	92
– Qualitative Ziele der Initiative Wohnen.2050	92
• Verstetigung und Optimierung der Instrumente zur Erstellung einer Klimastrategie	92
• Erstellung einer Praxisdatenbank	93
• Ausbau der Vernetzung	93
• Erweiterung von Formaten und Angeboten	93
• Intensivierung der Aus- und Weiterbildung	93
• Themen-Vertiefung: Graue Energie	93
• Neue Lösungen zu Mieterstrom und Elektromobilität	93
• Klimaanpassung und Risikomanagement	93
• Know-how generieren und weitergeben: Pionier-Themen	94
8. SCHLUSSWORT	96
9. ANHANG	100

1. VORWORT

Klimaschutz ist für die Wohnungswirtschaft eines der vordringlichsten Themen. Schon seit Jahren leisten Wohnungsunternehmen kontinuierlich und auf vielen Ebenen hierzu ihren Beitrag. Der Sektor Gebäude hat auf Bundesebene laut Umweltbundesamt bislang den größten Beitrag aller Sektoren zur Senkung der Treibhausgas-Emissionen seit 1990 erbracht: minus 43 Prozent (Quellenbilanz). Die rund 3.000 Unternehmen unter dem Dach des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. haben bereits 40 Prozent ihrer Bestände vollständig und weitere 31 Prozent teilweise energetisch modernisiert. Es fanden seit 1990 in erheblichem Umfang Energieträgerwechsel statt: weg von Öl, Kohle und Strom und hin zu Fernwärme und Erdgas. Im Ergebnis wurden in den wohnungswirtschaftlichen Beständen sogar rund 60 Prozent Emissionen (Verursacherbilanz) und ein Drittel an Energie seit 1990 eingespart. Die Branche hat somit in den vergangenen Jahrzehnten durch eigenes Engagement viel erreicht.

Um das im Pariser Abkommen fixierte Kleiner-Zwei-Grad-Ziel und einen vollkommen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen, muss jedoch der Einsatz noch einmal deutlich erhöht werden, denn im Gebäudesektor müssten ab sofort jährlich über fünf Millionen Tonnen CO₂ eingespart werden – bei bereits größtenteils modernisierten Beständen bei einer Vielzahl von Wohnungsunternehmen. Es bedarf daher zukünftig mehr denn je größter Anstrengungen, um den Treibhausgas-Ausstoß bis 2030 von derzeit rund 120 auf 67 Millionen Tonnen CO₂ zu reduzieren und bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand umzusetzen. Hierfür bedarf es eines im Vergleich zu den üblichen wohnungswirtschaftlichen Investitionszyklen schnelleren energieeffizienten und klimafreundlichen Umbaus des Gebäudebestands sowie einer vollständigen erneuerbaren Energieversorgung.

Eine Herkules-Aufgabe, die in der knappen, noch zur Verfügung stehenden Zeit innerhalb der Branche, aber auch über Sektorengrenzen hinaus, nur gemeinsam zu bewältigen ist. Selbst Vorreiter-Unternehmen können in 24 Jahren definitiv NICHT ihren gesamten Bestand noch einmal modernisieren. Anschlag und Umsetzung nehmen viel Zeit in Anspruch, bevor die Skalierung in großem Maße möglich ist und höhere CO₂-Einsparungen dauerhaft sichtbar werden. Zumal die Verkürzung des Zeitraums um ein Sechstel in Folge der nationalen Festlegung der Klimaneutralität bis 2045 eine gigantische, schwer lösbare Herausforderung im Gebäudesektor darstellt. Die Situation wird weiter verschärft durch den seit dem 1. Januar 2021 geltenden stetig wachsenden CO₂-Preis für fossile Brennstoffe, der aus politischer Sicht zum Teil von den Wohnungsunternehmen getragen werden soll. Dieses Geld wird den Wohnungsunternehmen für notwendige Investitionen fehlen.

Diese prekäre Situation erfordert entschlossenes Handeln, Kooperation und Transformation sowie neue Wege. Deshalb haben engagierte Unternehmen, Verbände und Institutionen Anfang 2020 die **Initiative Wohnen.2050 – klimaneutral in die Zukunft (IW.2050)** gegründet. Sie setzt sich nachhaltig für eine sozialverträgliche Umsetzung der Klimaziele ein und versteht sich als Kommunikations- und Umsetzungsnetzwerk rund um das vielschichtige Thema >>>



Felix Lüter (l.), Geschäftsführender Vorstand,
Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement der
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

Snezana Michaelis (2. v. l.), Schatzmeisterin,
Mitglied des Vorstands der Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Axel Gedaschko (Mitte), Vorstandsvorsitzender,
Präsident Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen (GdW)

Julia Antoni (2. v. r.), Stellvertretende Vorständin,
Leiterin Unternehmensentwicklung bauverein AG,
Geschäftsführerin BauTega GmbH, Real Estate meets Energy
ein Gemeinschaftsunternehmen von bauverein AG und Entega AG

Dr. Thomas Hain (r.), Stellvertretender Vorstand,
Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

1. VORWORT

Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft. Der Zusammenschluss trägt Themen in die Branche und in die Mitte der Gesellschaft – und unterstützt Dach- und Regionalverbände der Branche von der Basis aus. Tenor: „Von Wohnungsunternehmen für Wohnungsunternehmen und deren Verbände!“

Der Zusammenschluss von mittlerweile weit über 100 engagierten Branchenpartnern – Unternehmen und Institutionen – repräsentiert knapp 1,9 Million Wohneinheiten unter dem Dach des GdW, in denen circa 4,5 Millionen Menschen leben. Acht der zehn größten deutschen Wohnungsunternehmen sind als Mitglied dabei. Die Allianz steht für intensiven und effizienten Know-how-Austausch, rege gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Arbeit an praktikablen Lösungen und effizienten Finanzierungsstrategien. Sie geht aktiv voran, inspiriert, befähigt und unterstützt auch kleinere Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung ihrer individuellen Klimaschutz-Strategien.

Fakt ist:

- **Die nunmehr über 100 Partner 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.**
- **Sie bekennen sich alle zum Kleiner-Zwei-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens.**
- **Im und am Gebäudebestand kann die Wohnungswirtschaft angesichts ihrer aktuellen Beheizungsstruktur aber nur circa 60 Prozent CO₂-Reduktion erreichen.**
- **Weitere 40 Prozent müssen aus der Kopplung mit dem Energiesektor erfolgen – Klimaneutralität im Gebäudesektor ist somit nur zusammen mit den Wärme- und Stromlieferanten realisierbar.**

Eine nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien erfordert im Allgemeinen auch eine energieeffiziente Gebäudehülle. Erfahrungswert der Wohnungswirtschaft ist aber: Ein zu großer Fokus auf Supermaximierung der Hülle ist nicht zielführend. Nur eine hinreichend gut gedämmte Gebäudehülle, die ein niedertemperaturfähiges Gebäude bewirkt, kombiniert mit Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung, führt zu den angestrebten sozialverträglichen und finanzierbaren klimaneutralen Lösungen.

Daher gilt: CO₂-Emissionen als Leitindikator für die Bewertung von Neubauten und Modernisierungen würde den Fokus der Lösungen auf das eigentliche Ziel der Klimaneutralität legen. Dies zeigt nicht zuletzt die neue BEG-Förderung. Durch den seit Juli 2021 verfügbaren 2,5 Prozent-Förderbonus für eine mindestens zu 55 Prozent regenerative Energieversorgung werden derzeit selbst bei schon in Planung befindlichen Gebäuden im ganzen Land die Energiekonzepte hinterfragt. Neubauten mit geplanter Versorgung durch Fernwärme werden selbst bei hervorragenden Primärenergiefaktoren auf einmal auf ergänzende regenerative

Systeme überprüft. Dies zeigt deutlich: Die konsequente Ausrichtung der bestehenden Fördermechanismen auf CO₂ statt Primärenergie verleiht der Energiewende einen entscheidenden Schub.

Trotz der 2021 initiierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bleibt die Finanzierbarkeit der nötigen Maßnahmen weiterhin das beherrschende Thema. Die Branche wird nach wie vor zum Spagat gezwungen: Zum einen sollen die Wohnungsunternehmen dem sozial-gesellschaftlichen Auftrag folgen, den Wohnraumangel zu beseitigen und möglichst schnell für langfristig bezahlbare Wohnungen samt benötigter Infrastrukturen zu 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 und eine Vielzahl immer noch bestehender regulatorischer Hemmnisse zügig abgebaut werden. Hierzu bedarf es des Verständnisses seitens der Politik und der Gesellschaft für die Situation dieser systemrelevanten Branche.

Der vorliegende Praxisbericht legt den aktuellen Status quo der in der IW.2050 organisierten Wohnungsunternehmen in Sachen Klimaschutz dar. Er dient mit seinen Daten, Fakten und Argumenten zunächst einer unternehmerischen Beweisführung. Auf dieser Basis stellt er in einem zweiten Schritt mögliche Herangehensweisen und realisierbare Lösungsansätze aus Sicht der Wohnungswirtschaft vor.

Das Papier ist zugleich ein dringender Appell der IW.2050: Die Wohnungswirtschaft benötigt ein tieferes Verständnis seitens der Politik für ihre Situation – in Bezug auf Zeitläufe, Höhe und Art der benötigten Investitionen, Änderung und Anpassung regulatorischer Rahmenbedingungen sowie Technologie-Offenheit.

Der Vorstand des Initiative Wohnen.2050 e. V.



Axel Gedaschko



Dr. Thomas Hain



Julia Antoni



Felix Lüter

STIMMEN DER INSTITUTIONELLEN PARTNER DER INITIATIVE WOHNEN.2050: VERBÄNDE DER DEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND DAS EUROPÄISCHE BILDUNGSZENTRUM DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT (EBZ)



„Um die extrem ambitionierten Klimaziele beim Wohnen sozial verträglich umsetzen zu können, brauchen wir ein neues, langfristiges Versprechen für bezahlbare Mieten. Dafür ist eine Klima-Plus-Förderung notwendig, die über die BEG-Förderung hinausgehend unterstützt, und im Gegenzug die Garantie eines bestimmten Mietniveaus beziehungsweise einer stark begrenzten Steigerung der Mietpreise fordert (s. S. 87 f). Nur so kann bezahlbares Wohnen dauerhaft für breite Schichten der Bevölkerung gesichert werden. Wir stecken aktuell in einem Dilemma: In vielen Regionen können sich Krankenschwestern, Pfleger, Polizisten und viele Angestellte das Wohnen heute schon kaum noch leisten. Es gibt schlicht zu wenig bezahlbare Wohnungen. Gleichzeitig sollen Vermieter enorm hohe Summen investieren, um die gesellschaftlich gewollten Ziele des altersgerechten Umbaus, der digitalen Ausstattung und insbesondere des Klimaschutzes zu erreichen. Das Problem der Refinanzierung ist bislang ungelöst. Deshalb brauchen wir einen echten Paradigmenwechsel, um Klimaschutz und sozialen Frieden miteinander vereinen zu können. Wir brauchen dringend ein Umparken im Kopf bei der Frage, wie das Wohnen klimaneutral werden kann. Die Politik muss vor allem eines ermöglichen: Erhöhte Klimaziele müssen durch ausreichende Förderung begleitet werden, um den sozialen Frieden zu sichern. Mit anderen Worten: Es muss gefördert werden, was gefordert wird. Nur so lässt sich verhindern, dass der preiswerte Wohnraum in Deutschland künftig systematisch wegsaniert wird. Wir brauchen mehr positive Nachrichten für den Klimaschutz in Deutschland. Dafür sind konstruktive Konzepte der dezentralen Energieerzeugung notwendig statt politischer Regulierungsvorhaben, die sich rein um Miethöhen drehen. Von zukunftsweisenden, technologieoffenen Klimaschutz-Ideen mit Vorteilen für alle Beteiligten benötigt Deutschland deutlich mehr. Die Politik muss dafür sorgen, dass diese schnell Realität werden können.“

Axel Gedaschko,
Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW,
(Vorstandsvorsitzender der IW.2050)



„In Deutschland ist die Klimaneutralität für 2045 vorgesehen. Baden-Württemberg will bundesweit Vorreiter sein und dieses Ziel bereits 2040 erreichen. Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg wird eine PV-Pflicht auf Gebäuden eingeführt. Für Nicht-Wohngebäude wird sie ab 2022 gelten, für Wohngebäude spätestens ab 2023 – auch bei grundlegenden Dachsanierungen bei Bestandsgebäuden. Wir sehen die Photovoltaik-Pflicht kritisch und plädieren für eine Technologie-Offenheit. Von der Politik erwarten wir, dass sie zur Erreichung der Klimaneutralität die Sektorenkopplung und Quartierslösungen berücksichtigt. Die kommunale Wärmeplanung ist dabei ein wichtiger Schritt. Das Klimaziel können wir nur gemeinsam erreichen. Für die Wohnungswirtschaft brauchen wir gute Lösungen und Strategien, die gemeinsam in der Initiative Wohnen.2050 erarbeitet und diskutiert werden können.“

Dr. Iris Beuerle,
Verbandsdirektorin vbw – Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

„Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, weil wir alle ohne ihn unser gemeinsames Leben gefährden. Natürlich stellt sich die Wohnungswirtschaft dieser Aufgabe. Unstrittig ist auch, dass im Gebäudebestand große Möglichkeiten schlummern, Treibhausgase einzusparen.“

In Norddeutschland wurden im vergangenen Jahrzehnt durch VNW-Wohnungsunternehmen mehr als zehn Milliarden in den Klimaschutz investiert. Davon flossen mehrere Milliarden Euro in die Modernisierung. Hinzu kamen Investitionen in Abriss und energetisch hochwertigen Neubau.

Auch Klimaschutzauflagen haben erheblich zu einem massiven Anstieg der Baukosten beigetragen. Entscheidend ist es, die Bezahlbarkeit des Wohnens nicht aus den Augen zu verlieren. Nur wenn die Mieterinnen und Mieter merken, dass sie Mehrkosten für Klimaschutz nicht allein tragen müssen, werden sie die Vorhaben mittragen.

Wir verstehen uns als Anwälte des bezahlbaren Wohnens für Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen. Wir wollen nicht, dass diese Menschen aus ihrer angestammten Heimat vertrieben werden, weil sie ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können.

Es führen viele Wege zum Klimaschutz. Wohnungsunternehmen können mit Hilfe von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken kostengünstig Strom anbieten. Zudem darf Nachhaltigkeit nicht ausschließlich auf das einzelne Wohngebäude bezogen werden. Sinnvoll ist es, ganze Quartiere in den Blick zu nehmen.“

Andreas Breitner,
Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)



„Klimaschutz, Klimawandel und Energiewende sind die beherrschenden Themen der aktuellen politischen und gesellschaftlichen Diskussion. Es steht außer Frage, dass schnell und konsequent gehandelt werden muss, sollen der Klimawandel und seine gravierenden Auswirkungen wenigstens gedämpft werden. Klar ist ebenfalls, dass deutlich ambitionierter gehandelt werden muss, um die Klimaschutzziele 2045 – und erst recht schon 2030 – tatsächlich zu erreichen.

Beides muss zwingend zusammen gedacht und umgesetzt werden. Die größten Herausforderungen dabei sind das Managen von Zielkonflikten, die Hebung potenzieller Synergien und die Organisation echter Gesamteffizienz. Das größte Hemmnis in der Umsetzung besteht darin, dass zwar der Großteil der Gesellschaft die Notwendigkeit der Maßnahmen einsieht und in Teilen sogar fordert, ohne jedoch den daraus entstehenden Aufwand und die damit verbundenen Lasten und Kosten zu akzeptieren. Darüber hinaus werden häufig technologische Einzellösungen vorangestellt, anstatt technologieoffen die Zielerreichung in den Fokus zu stellen.

Was wir brauchen, ist eine komplexe und ganzheitliche Betrachtung. Dafür benötigen wir starke Eckpfeiler für eine zukunftsweisende Klimaschutzpolitik: CO₂- bzw. Treibhausgas-Einsparung als Effizienzmaßstab, Technologie-Offenheit, Fokus Erneuerbare Energien, Monitoring und Evaluierung.

Nur so werden wir wirtschaftlich, bezahlbar und sozialverträglich die Klimaschutzziele erreichen und dem Klimawandel entsprechen können.“

Maren Kern,
Vorständin BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.



„Die jüngst vor der Bundestagswahl veröffentlichten Wahlprogramme stehen für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften unter der großen Überschrift: ‚Wer soll das bezahlen?‘ Unsere Forderungen an die Parteien: Nehmt die ‚Berlin-Brille‘ ab und endlich den gesamtdeutschen Wohnungsmarkt in seiner regionalen Besonderheit wahr. Wir dürfen nicht nur über angespannte Wohnungsmärkte debattieren, sondern müssen beginnen, uns zu fragen, wie wir attraktives, klimaneutrales und bezahlbares Wohnen in urbanen genauso wie in ländlichen Regionen ermöglichen können.

Klimaschutz steht als generationenübergreifendes Thema weit oben auf der Agenda – das ist unstrittig. Jedoch muss eine Ausgewogenheit zwischen den ökologischen Anforderungen und Refinanzierungsmöglichkeiten hergestellt werden. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben seit 1990 bereits rund 15,7 Milliarden Euro in die Bestände investiert. Ein großer Teil der Modernisierungsinvestitionen hat dazu beigetragen, den ökologischen Fußabdruck der Bestände zu verbessern. So konnten die Verbräuche seit 1990 signifikant von 227,0 auf mittlerweile 89,5 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche um insgesamt 60,6 Prozent reduziert werden.

Nach diesem Kraftakt ist nun auch die Energiewirtschaft gefordert, für die 75 Prozent der fernwärmeversorgten Bestände zukunftsfähige, ökologische Lösungen zu bieten.“

Miriam Luserke,
Vorständin Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)



„Die Themen Klimaschutz, erneuerbare Energien und energiesparendes Bauen beschäftigen die Wohnungswirtschaft Bayern seit Jahrzehnten. Bereits in der Chronik zum 100-jährigen Jubiläum im Jahr 2009 war der „Herausforderung energiesparendes Bauen“ ein eigenes Kapitel gewidmet. Die 490 Verbandsmitglieder investieren jährlich rund 750 Millionen Euro in den Gebäudebestand. Im Neubaubereich stehen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen für innovative Projekte, wie Plusenergie-, Passivhäuser oder das Bauen mit Holz, und sind dafür vielfach ausgezeichnet worden.

Die Wohnungswirtschaft bekennt sich zum Klimaschutz. Dabei machen wir in der interessenpolitischen Arbeit immer auch auf den sozialen Aspekt aufmerksam. Die Mieter dürfen wirtschaftlich nicht überfordert werden. Deshalb fordern wir von der Politik eine langfristige und sichere Förderung. Angesichts des knappen Zeithorizonts bis 2045 wird eine – teilweise erneute – Modernisierung aller Bestandswohnungen nicht realistisch sein. Bei dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes ist für uns deshalb der Fokus auf das gesamte Quartier ein zentrales Anliegen. Dazu zählen neben der dezentralen Energieversorgung und dem Einsatz nachwachsender Rohstoffe auch Aspekte wie Mobilitätskonzepte, Energieberatung und ein nachhaltiges Quartiersmanagement.“

Hans Maier,

Verbandsdirektor Verband der Wohnungswirtschaft Bayern (VdW Bayern)



„Das ehrgeizige Ziel der Treibhausgas-Neutralität bis 2045 kann im Gebäudesektor nur erreicht werden, wenn der Bestand umfassend modernisiert wird. Es stellt sich jedoch die Frage, welcher Lösungsweg aus energetischer Gebäudesanierung und der Gewinnung bzw. Nutzung emissionsfreier Energien möglichst sozialverträglich und wirtschaftlich zum Ziel führt. Bisher konzentrieren sich die Maßnahmen zur Senkung der CO₂-Emissionen vornehmlich auf die Steigerung der Effizienz einzelner Gebäude. Durch die ganzheitliche und sektorübergreifende Betrachtung von Quartieren können jedoch weitere Potenziale zur Nutzung lokaler Energieressourcen erschlossen werden. Es muss gelingen, Wohnungsunternehmen zu mobilisieren, ohne sie zu überfordern oder Mieten erheblich anzuheben.

Zukünftig werden daher ausgeweitete Förderungen von Investitionen in den Bestand nötig sein, wobei die CO₂-Reduktion – statt lediglich die Effizienzsteigerung – betrachtet werden sollte. Insbesondere Wärmenetze gilt es, staatlich zu fördern und vermehrt in den Fokus zu rücken.

Da der Wirtschaftlichkeitsaspekt bei Modernisierungsmaßnahmen stark von individuellen Gegebenheiten abhängt, könnten hohe verpflichtende Anforderungen die Sanierungsquote stagnieren lassen.“

Alexander Rychter,

Vorstand VdW Rheinland Westfalen – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.



„Der kooperative Ansatz der IW.2050 kommt zur rechten Zeit. Die Initiative bündelt Fachwissen, vernetzt Experten, bietet einzelnen Wohnungsunternehmen Hilfestellung und forciert Innovationen. Diese Form der Zusammenarbeit ist wichtiger denn je. Schließlich sind die Herausforderungen für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft komplex. Die Branche muss zum einen den immer höheren Anforderungen beim Klimaschutz gerecht werden und zugleich ihren Beitrag leisten für einen sozial gerechten Wohnungsmarkt. Das scheint eine Rechnung zu sein, die nicht aufgehen kann. Zumal der Kampf um Klimaneutralität keineswegs im Neubau gewonnen wird, sondern vor allem bei der Bestandssanierung. Dabei stellen die in der IW.2050 mit dem Know-how der Wohnungswirtschaft entwickelten Werkzeuge eine wichtige Hilfestellung dar. Die CO₂-Bilanzierung der Bestände, eine Abschätzung der Sanierungskosten und Bereitstellung und Nutzung regenerativer Energien sind zentrale Bausteine auf dem Weg zur Klimaneutralität im Gebäudesektor. Das Problem: Die Zeit drängt und das Geld ist knapp. Die Gemeinschaft in der IW.2050 ist weiter gefordert!“

Dr. Susanne Schmitt,
Verbandsdirektorin vdw Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e. V.



„Hehre Ziele zu haben, ist etwas, was wir befürworten. Nur wer nach Verbesserungen strebt, bewegt etwas. Das gilt für die Wohnungswirtschaft und den Klimaschutz in besonderer Weise. Beide sind langfristig und auf die Zukunft ausgerichtet. Wenn unsere Wohnungsunternehmen also etwas beitragen können dazu, dass wir nachhaltiger, bewusster und ressourcenschonender leben, dann sind wir gern mit dabei. Natürlich setzt das aktive Handeln voraus und Investitionen. Gebäude und deren technische Abläufe müssen teilweise komplett neu gedacht werden. Das gilt für Neubauten genauso wie für Bestandsimmobilien. Wir müssen das Rad an vielen Stellen neu erfinden.“

Es ist klar, dass dabei Theorie und Praxis austariert werden müssen. Wer in Vorlage geht, kann nicht auf große Erfahrungen zurückgreifen. Insofern ist es für die Wohnungswirtschaft unabdinglich, dass an den Rahmen, die es gibt, nicht ständig gerüttelt und diese permanent verändert werden. Dieser Appell richtet sich vor allem an die Politik. Die Idee und das Engagement, welche hinter der Initiative Wohnen.2050 stehen, sind daher umso wertvoller. Hier findet komprimiert und kompetent begleitet der Austausch statt, der einzelnen Unternehmen und Institutionen allein nicht möglich wäre. Deshalb sind wir so gerne dabei. Um zu lernen und um unsere Erfahrungen weiterzugeben.“

Rainer Seifert,
Verbandsdirektor Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft Sachsen e. V. (vdw Sachsen)



„Die Wohnungswirtschaft steht zur Erreichung der Klimaschutzziele. Diese große gesamtgesellschaftliche Aufgabe wird Auswirkungen auf nahezu alle Bereiche unseres Lebens haben. Entsprechend groß ist die Unsicherheit, wie die Klimaneutralität erreicht werden muss. Diese Unsicherheit und die daraus resultierenden wechselnden Vorgaben auf Bundes-, Landes-, aber auch kommunaler Ebene, machen es für die Wohnungswirtschaft mit ihren sehr langfristigen Planungszyklen schwierig, sich adäquat darauf einzustellen und einen Klimafahrplan zu erarbeiten. Eine weitere Herausforderung ist die Fokussierung auf die CO₂-Emissionen einzelner Gebäude. Dies führt zu einem ineffizienten Einsatz von Ressourcen, denn nicht bei allen Gebäuden besteht das gleiche Potential zur Reduktion von CO₂-Emissionen. Zielführender wäre es, die CO₂-Bilanz mehrerer Gebäude, zum Beispiel eines Quartiers, gemeinsam zu betrachten. So lassen sich Ressourcen besser einsetzen und das Ziel ‚Klimaneutralität des Quartiers‘ erreichen. Über allem steht jedoch natürlich die Aufgabe, die Klimaziele im Gebäudebestand sozialverträglich zu erreichen, ohne sowohl Mieter als auch Vermieter zu überlasten. Dies wird nur gelingen, wenn die Politik langfristig ausreichende Fördergelder bereitstellt.“

Dr. Axel Tausendpfund,
Verbandsdirektor Verband der südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft (VdW südwest)

„Klimaschutz ist nicht nur betriebswirtschaftlich und technisch eine große Herausforderung. Er ist als neues Unternehmensziel nun auch eine komplexe Aufgabe für die Personalentwicklung. Es gilt, ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung zu stellen. Im technischen Bereich verfügt die Wohnungswirtschaft nicht über entwickelte Ausbildungspfade wie im kaufmännischen Bereich. Sie sollten zügig entwickelt werden. Denn der Weg über die übliche Stellenausschreibung verspricht kaum Erfolg. Der Arbeitsmarkt ist leergefegt, die Situation dürfte sich eher verschärfen. Gleichzeitig sollten alle Kompetenzprofile im Unternehmen hinsichtlich neuer Anforderungen aus den Klimaschutzzielen aktualisiert werden. Es ist unabdingbar, neue Weiterbildungsangebote für alle Rollen im Unternehmen – vom Hausmeister bis zur Führungskraft – zu entwickeln. Wir werden uns dieser Aufgabe gerne stellen. Mit unserem neuen Studiengang „Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“ haben wir wieder einen Schritt getan. Weitere werden folgen. Aber auch bei uns gilt: Unser Entwicklungsaufwand ist hoch, die Halbwertszeit der Programme kurz. Deshalb brauchen wir die Unterstützung der Branche – gerade in der Aufbauphase. Der Bedarf an Fachwissen und Fachkräften wird zukünftig noch wachsen – bei gleichzeitig wachsendem Fachkräftemangel. Die Klimawende sollte nicht am Fachkräftemangel scheitern.“

Klaus Leuchtmann,
Vorstandsvorsitzender Europäisches Bildungszentrum
der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)



ZUSAMMENFASSUNG I APPELL AN DIE POLITIK

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 **Leerstandsraten 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 Baualtersklassen** 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.



**WIR WOLLEN
NICHT MEHR ÜBER
DEN KLIMAWANDEL
REDEN.**

Wir wollen handeln.

2.

**Wer ist die
Initiative Wohnen.2050 (IW.2050)?**



2. WER IST DIE INITIATIVE WOHNEN.2050 (IW.2050)?



111 Unternehmenspartner
in 13 Bundesländern



11 Institutionelle Partner



34 Interessenten in
10 Bundesländern



Rund 1,9 Millionen
Wohneinheiten / 30 Prozent des GdW

DIE IW.2050 ALS ORGANISATION

Die Initiative Wohnen.2050, Anfang 2020 in Berlin gegründet, ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen. Sie verfolgt keine wirtschaftlichen Zwecke, sondern fördert die Forschung, die Entwicklung und das Erarbeiten von Lösungen zur Umsetzung des Kleiner-Zwei-Grad-Ziels in der Wohnungswirtschaft. Die Mitgliedschaft steht nur Unternehmen, Verbänden und Bildungseinrichtungen der deutschen Wohnungswirtschaft offen. Organe des Vereins sind die Mitgliederversammlung und der Vorstand, bestehend aus vier Personen, gewählt für drei Jahre, sowie ein Beirat, der erstmals 2022 ins Leben gerufen wird – dann für ebenfalls drei Jahre.

LEITLINIEN DER IW.2050

Wir

- schaffen Klarheit
- legen gemeinsam Branchenstandards fest
- bieten Sicherheit
- unterstützen IW.2050-Unternehmen, ihr Kerngeschäft zukunftssicher weiterzuentwickeln
- sind offen in Fragen von Technologie und Fortschreibung
- ermöglichen den IW.2050-Partnern zielgerichtete Umsetzungen
- helfen, die Finanzierbarkeit sicherzustellen

ZIELE DER IW.2050

- Austausch von Know-how
- Entwicklung zeitnaher Lösungsstrategien für die Branche und zur Umsetzung in den Unternehmen
- Einfordern von finanziellen Unterstützungen seitens der Politik

- Unternehmerische Beweisführung zur Unterstützung der politischen Arbeit der Partnerverbände
- Aktivieren, Befähigen und Motivieren von Mitarbeitenden und Kundinnen / Kunden (Mieter:innen) in Bezug auf den Klimaschutz und damit verbundene Vorgehens- und Verhaltensweisen
- Übernahme einer Vorreiterrolle
- Thematik und Engagement in die Öffentlichkeit tragen

VERANSTALTUNGEN DER IW.2050

Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben trotz Pandemie und einhergehender Lockdowns in 2020 und 2021 über 50 Online-Veranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden – alle an den individuellen Bedürfnissen der jeweils beteiligten Partnerunternehmen ausgerichtet.

Zudem wurden bei 15 regionalen und überregionalen Branchenveranstaltungen 2020 die Initiative Wohnen.2050, ihre Arbeit, ihre Ziele und erste Ergebnisse von Vorstandsvertretern der IW.2050 vorgestellt. Hierbei wird angestrebt, die gesamte Branche für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und so weiter voran zu bringen. Eine weitere Motivation dieser Präsentationen ist es, um Beteiligung und/oder die Partnerschaft in der IW.2050 zu werben. 2021 wurden weitere 16 öffentliche Auftritte vor Entscheider-Gremien bereits durchgeführt beziehungsweise sind projektiert.

GREMIEN DER IW.2050

Die Initiative hat zur Durchführung der vielfältigen operativen Arbeiten rund um das Erstellen einer Klimastrategie – als unabdingbare Voraussetzung zur Erreichung der gesetzlich gesetzten Klimaziele – mehrere Fachgremien und Arbeitstreffen ins Leben gerufen: **Steuerkreis**, turnusmäßige **Arbeitstreffen mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** und der wohnungswirtschaftlichen **Regionalverbände**.

FACHLICHE ORGANISATION DER IW.2050

FACHTEAM

FACHEXPERTEN



JOOST HARTWIG

- energieeffizientes & nachhaltiges Bauen
- Technik-Werkzeug



JAN-MARTEN KREBS

- Klima
- Bilanzierungs-Werkzeug
- Konzeption Veranstaltungen



TIMO ERNST

- Nachhaltigkeit & Klima
- Bilanzierungs-Werkzeug

MODERATION



GEREON KLEIN

- Konzeption & Durchführung Veranstaltungen

PROJEKTLEITUNG



FELIX LÜTER

- Projektleitung & Konzeption
- Geschäftsführender Vorstand



DINA ELLER

- Projektsteuerung
- Leiterin Geschäftsstelle
- Projektleitung Kommunikation



SARAH BEER

- Projektadministration Geschäftsstelle
- Partnerbetreuung
- Veranstaltungsorganisation

FACHLICHE ABSTIMMUNGEN

FACHABSTIMMUNG GDW

Referat
Energie, Bauen, Technik

ARBEITSTREFFEN GDW

ARBEITSTREFFEN REGIONALVERBÄNDE

STEUERKREIS

M. Berger (VdW-SW)
O. Niermann (VdW-NW)
J. Cammann (VdW-NS BR)
J. Antoni (bauverein AG)
R. Güthert (GWG Reutlingen)
S. Huber (HWB)
F. John (GSW)
J. Przybylski (Vonovia)
I. Brähler (VdW RW)
D. Kohnke (Gewobag)
D. Schleifer (Vonovia)
D. Buchta (Stadtsiedlung Heilbronn)

KOMMUNIKATIONSTEAM

- Kommunikationsstrategie
- Pressearbeit/Fachartikel
- Website
- Social Media

Der **Steuerkreis** ist ein operatives Beratungsgremium für die Arbeit der IW.2050. Er stellt ein wichtiges Element dar, um erste Ideen und Inhalte in einem repräsentativen Kreis von Partnern zu reflektieren und wertvolle Rückmeldungen zu erhalten. Vor Verbreitung in der gesamten Partnerrunde können so eventuell nötige Anpassungen vorgenommen werden.

Das Fachteam entwickelt zentrale Werkzeuge zur Erstellung der Klimastrategie, erarbeitet fachlich und moderativ die Know-how-Vermittlung und unterstützt Partner bei Fachfragen. Das Gremium begleitet die Geschäftsstelle der IW.2050 in strategischen Fragen zur Weiterentwicklung der IW.2050.

Die Arbeitstreffen und die Fachabstimmung mit dem GdW sind ein Austausch zur gemeinsamen Arbeit in der IW.2050. Sie tragen dazu bei, Schnittstellen und Abstimmungsbedarfe zu identifizieren sowie die Arbeiten von IW.2050 und GdW zu synchronisieren, um die gemeinsame Schlagkraft zu stärken.

Die Arbeitstreffen mit den Regionalverbänden sind ein Austausch zur gemeinsamen Arbeit in der IW.2050. Sie dienen der Identifizierung von Schnittstellen, eventuell nötigen Abstimmungen sowie von Chancen und Perspektiven der Zusammenarbeit. Ebenso werden Kommunikation und Außendarstellung der IW.2050 mit der Arbeit der Verbände in Einklang gebracht.

Das Kommunikationsteam erarbeitet und setzt die IW.2050-Kommunikationsstrategie um, die auf die Ziele der Initiative einzahlt. Dazu gehören: die Veröffentlichung von Presse-Informationen, die Erarbeitung von Fachartikeln für Verlage und Redaktionen sowie Verbandsmagazine. Ferner werden Social Media-Kampagnen entwickelt, wobei der Fokus auf Twitter und YouTube liegt. Ziel ist eine stärkere Wahrnehmung der IW.2050 in den Branchen Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie in der breiten Öffentlichkeit.

DIE ZUSAMMENARBEIT DER IW.2050 MIT DEN BRANCHENVERBÄNDEN

Das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebestand ist die größte Herausforderung, der sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft heute und in den nächsten Jahrzehnten stellen muss. Nur im Zusammenspiel und in enger Kooperation können der GdW, die Regionalverbände und die IW.2050 entscheidende Impulse setzen, um finanzielle Unterstützung und geeignete regulatorische Rahmensetzungen seitens der Politik für das Erreichen der Klimaziele in der Wohnungswirtschaft zu generieren. Die Bündelung der Kräfte und ein gemeinsames Auftreten der Branche in der Öffentlichkeit sind wesentlich. Hierzu erfolgt regelmäßig eine offene, partnerschaftliche und konstruktive Abstimmung des Vorgehens. Im Wahljahr 2021 sind neun Sitzungen mit dem GdW, den Regionalverbänden und dem Steuerkreis terminiert.

Definition der Rollen: Die Stimme der Wohnungswirtschaft in der politischen Kommunikation auf Europa-, Bundes-, Landes- und Regionalebene sind der GdW und die Regionalverbände. Die IW.2050 ist ein klimapolitisches Bündnis, in dem sich die Mitglieder interdisziplinär fachlich austauschen und unternehmensstrategisch kooperieren. Sie dient der brancheninternen Stärkung und Vernetzung. Im Team werden konstruktiv und zeitnah Lösungsstrategien entwickelt, um den Herausforderungen der Klimaneutralität bis 2045 zu begegnen. Die Initiative tritt dafür ein, dass die Voraussetzungen zur Erreichung der Klimaziele geschaffen werden.

Der Zusammenschluss IW.2050 versteht sich als **Unterstützer-Netzwerk des GdW, der Regionalverbände sowie der Partnerunternehmen**. Er unterstützt deren politische Arbeit, indem er aus der Umsetzungsperspektive der Unternehmen Handlungsbedarfe und Forderungen bereitstellt. Die IW.2050 hat in diesem Kontext die Rolle eines Experten und der Stimme aus der Praxis inne – mit entsprechenden Beispielen für eine konkrete „unternehmerische Beweisführung“. Dies beinhaltet auch Best Practice-Beispiele und die Formulierung von Handlungsvorschlägen. Die Übersetzung der Handlungsvorschläge und sonstigen praktischen Erkenntnisse aus der Arbeit der IW.2050 in konkrete politische Forderungen und Ziele liegt in der Verantwortung des GdW und der Regionalverbände. Sie nutzen das Wissen und die Erfahrung der Basis im Rahmen ihrer interessenspolitischen Arbeit. Die IW.2050 unterstützt die Unternehmen wiederum bei der operativen Anwendung der von den Verbänden erreichten politischen Verbesserungen.

WER SIND DIE PARTNER DER IW.2050?

Gestartet mit 24 Gründungsmitgliedern – darunter der GdW und zwei Regionalverbände sowie das EBZ als brancheneigene Bildungseinrichtung – ist die Initiative rasch gewachsen und verzeichnet stetig Neuzugänge. Auch dieses schnelle Wachstum ist ein Indiz dafür, wie sehr das Thema die Branche umtreibt und wie intensiv Unternehmen jeder Größenordnung innerhalb der Wohnungswirtschaft mit Hochdruck nach Lösungen suchen und daran arbeiten.

In diesem Kontext ist es wichtig zu erläutern, dass es „DIE“ Wohnungswirtschaft als monolithischen Block nicht gibt. In der Initiative Wohnen.2050 sind die Vorreiter dieser Branche versammelt. Die in vorliegendem Bericht dargestellten Ergebnisse zeigen, dass die Transformation zur Klimaneutralität selbst für engagierte Unternehmen eine gigantische Herausforderung darstellt.

Sowohl hinsichtlich der Größenstrukturen – von wenigen 100 Wohneinheiten bis zu mehreren 100.000 – als auch hinsichtlich der Gesellschaftsstrukturen und Eigentümerformen ist die Branche äußerst heterogen. Die Initiative will insbesondere

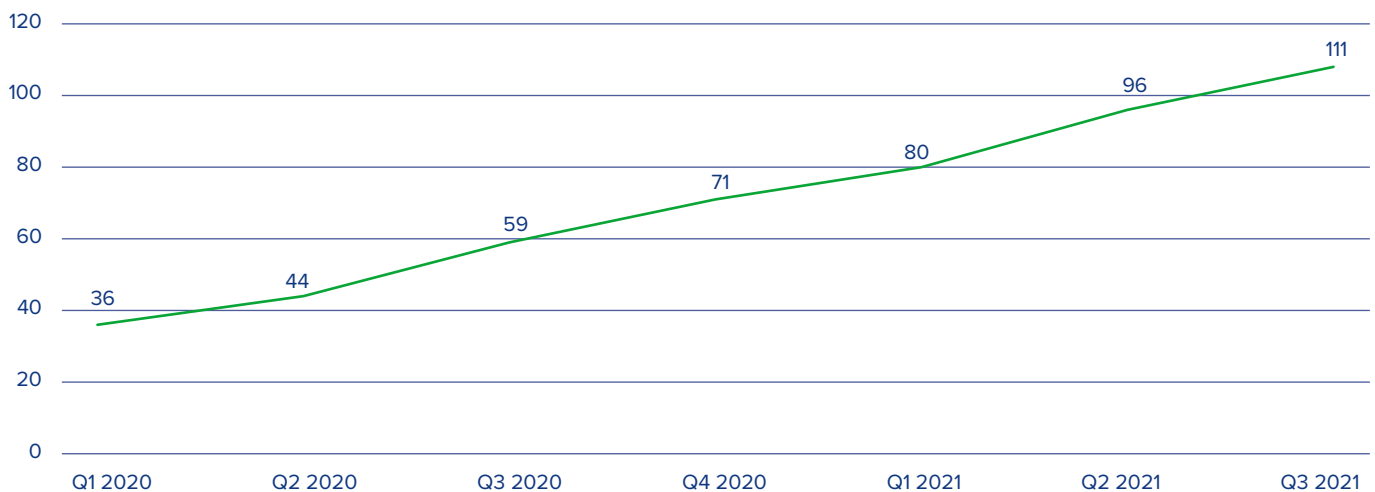
auch kleinere und mittlere Unternehmen unterstützen, denn trotz begrenzter Personalkapazitäten müssen auch diese die gleichen Spannungsfelder bewältigen wie große Gesellschaften.

Entsprechend der heterogenen Struktur sind auch die Bedarfe der Eigentümer- und Anspruchsgruppen äußerst unterschiedlich: Hier gilt es zu differenzieren zwischen Genossenschaften, kommunalen und privatwirtschaftlichen Gesellschaften. Auch der Aktionsradius von kommunal/lokal bis überregional und bundesweit erfordert unterschiedlichste Vorgehensweisen. So haben kommunale Gesellschaften mit mehrheitlich fernwärmeversorgten Beständen, die bereits eine abgeschlossene Modernisierung in den vergangenen Jahrzehnten durchlaufen

haben, ganz andere Herausforderungen als Flächengesellschaften mit heterogener Beheizungsstruktur und weiterhin hohem Modernisierungsbedarf.

Auch in Bezug auf die Raumstrukturen gibt es erhebliche Unterschiede: In strukturschwachen Regionen ist der Leerstand eine zusätzliche Problematik. Zudem sind dort Mieterhöhungen nicht möglich. Mit Blick auf die Bestände stehen vor allem Eigentümer mit einem nicht unerheblichen Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden vor der Herausforderung: Eine Optimierung der Hülle für erneuerbare Niedertemperatursysteme ist hier mit vertretbarem Aufwand nicht seriell durchführbar und oft aus denkmalpflegerischer Sicht gar nicht zu realisieren.

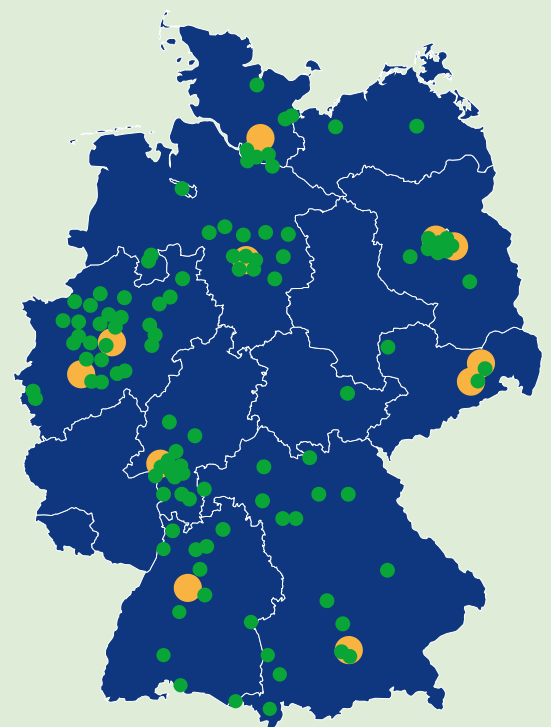
MITGLIEDERZUWACHS QUARTALSWEISE



UNTERSTÜTZT DURCH UNSERE INSTITUTIONELLEN PARTNER:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
- Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
- vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.
- vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
- Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V.
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
- Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)

- Hauptsitz der Partner
- Hauptsitz der institutionellen Partner



PARTNERLISTE NACH BUNDESLÄNDERN

Baden-Württemberg

- GGH Heidelberg | Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH
- GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, Stuttgart
- GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH
- GWG Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH
- Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
- Stadsiedlung Heilbronn GmbH
- SWSG - Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
- Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Volkswohnung GmbH, Karlsruhe
- WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Konstanz
- Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH

Bayern

- Bauverein Schweinfurt eG
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
- Gewofag Holding GmbH, München
- GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH
- GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
- Joseph-Stiftung, Bamberg
- König Ludwig III und Königin Marie Therese Goldene Hochzeitsstiftung, Fürth
- Siebendächer Baugenossenschaft eG, Memmingen
- Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH
- Stadtbau Aschaffenburg
- Stadtbau GmbH Bamberg
- Stadtbau Würzburg GmbH
- Stadtbau-GmbH Regensburg
- SWW Oberallgäu, Kempten
- WBG Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth
- Wohnbaugruppe Augsburg
- WSCO | Wohnbau Stadt Coburg GmbH
- WU Wohnungsunternehmen Amberg eG

Berlin

- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin
- GESOBAU AG, Berlin
- ALEXANDRA-STIFTUNG (HWS Berlin / Hilfswerk-Siedlung GmbH)
- WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
- Deutsche Wohnen SE, Berlin
- degewo AG, Berlin
- Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Brandenburg

- Lübbener Wohnungsbaugesellschaft mbH | LWG
- ProPotsdam GmbH

Bremen

- GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen | GEWOBA Bremen

Hamburg

- Baugenossenschaft dhu eG, Hamburg
- Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, Hamburg
- Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE), Hamburg
- Hansa Baugenossenschaft eG, Hamburg
- Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG, Hamburg

Hessen

- bauverein AG Darmstadt, Darmstadt
- Frankfurter Wohnungs-Genossenschaft eG
- Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim
- GeWoBau Marburg
- gewobau Rüsselsheim
- GSW Frankfurt | Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
- GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH
- HWB Hofheim Wohnungsbau GmbH
- Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg – KWG/Mainspitze eG
- Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), Frankfurt/Main und Kassel
- Volks- Bau- und Sparverein eG, Frankfurt am Main
- Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
- Wohnbau Gießen GmbH
- Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar eG

Mecklenburg-Vorpommern

- Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH | NEUWOGES
- Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG

Niedersachsen

- allerland Immobilien GmbH, Celle
- Braunschweiger Baugenossenschaft eG
- GBN Wohnungsunternehmen GmbH, Nienburg
- Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft eG | GWG
- hanova WOHNEN GmbH, Hannover
- Heimatwerk Hannover eG
- KSG Hannover GmbH, Laatzen
- Lüneburger Wohnungsbau GmbH
- NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg
- Nibelungen Wohnbau GmbH, Braunschweig
- Spar- und Bauverein eG, Hannover
- Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH, Osnabrück
- VW Immobilien GmbH, Wolfsburg
- WiO - Wohnen in Osnabrück GmbH
- Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover

Nordrhein-Westfalen

- AACHENER Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Allbau, Essen
- Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG
- Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld
- Baugenossenschaft Niederberg eG, Velbert
- Bauverein Ketteler eG, Münster
- Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH
- BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH
- DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
- EWG Hagen eG
- GAG Immobilien AG, Köln
- GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
- GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
- gewoge AG, Aachen
- GWG Neuss
- KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück
- Kreisbau AG, Mönchengladbach
- LEG-Wohnen GmbH, Düsseldorf
- Lüdenscheider Wohnstätten AG | LUEWO
- Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf
- Spar- und Bauverein eG Dortmund
- SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr
- Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH | UKBS
- VIVAWEST Wohnen GmbH, Gelsenkirchen
- Vonovia SE, Bochum
- Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
- WohnBau Westmünsterland eG, Borken
- Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf
- Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG
- WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH

Sachsen

- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH | LWB

Schleswig-Holstein

- Lübecker Bauverein eG
- NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG
- Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig Holstein eG, Kiel

Thüringen

- jenawohnen GmbH

STIMMEN DER IW.2050-PARTNER



„Wir bauen – das ist sehr ressourcenintensiv. Wir investieren in unsere Bestände, wir bewirtschaften sie seit über 100 Jahren. Insofern ist unser Gesamtbestand, der jetzt bei über 72.000 Einheiten liegt, ein großer Emittent. Angesichts der Klimaschutzziele, die vereinbart wurden, ist es eine große Herausforderung, den hieraus erwachsenden Anforderungen zu begegnen. Unter anderem deshalb haben wir Klimaschutz, Smart City und insbesondere das Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens als Schwerpunkt in unserer Strategie verankert. Wir sind überzeugt, dass das Erreichen der Klimaziele für die Wohnungswirtschaft die größte Herausforderung ist, vor der sie je stand. Daher ist es von Vorteil, in einem Verbund unterwegs zu sein, in dem diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe gemeinsam zielorientiert bearbeitet und kommuniziert werden kann.“

**Snezana Michaelis, Mitglied des Vorstands Gewobag Wohnungsbau AG, Berlin
– 72.000 Wohnungen, (Schatzmeisterin der IW.2050)**



„Die Erreichung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen sehen wir als eine der größten Herausforderungen der heutigen Zeit. Als Marktführer der Wohnungswirtschaft wollen wir ein zentraler Treiber für Klimaschutz sein. Für uns heißt das, dass wir eine besondere Verantwortung tragen, um die größtmöglichen Potenziale im Klimaschutz zu heben, aber auch Verantwortung für eine soziale ökologische Balance übernehmen, um den Klimaschutz bezahlbar zu halten. Die Initiative Wohnen.2050 zeigt, dass die Klimaschutzdebatte in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist, aber auch in der Mitte der Wohnungswirtschaft. Unser größter Hebel bei Klimaschutz sind die Gebäude und es ist gut, dass die Wohnungswirtschaft gemeinsam diese Herausforderung im Bereich des Klimaschutzes akzeptiert hat und zusammen Strategien entwickelt. Bis zu einem klimaneutralen Gebäudebestand liegen aber noch einige Herausforderungen vor uns. Die Energiewende im Gebäudebereich wird uns nur gelingen, wenn Gebäudemodernisierung und lokale Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Quartier zusammengedacht werden. An solchen Lösungen forschen wir intensiv – damit wir den Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand und die in unserem Klimapfad verbindlichen festgeschriebenen Dekarbonisierungsziele erreichen“

Catrin Coners, Bereichsleitung Nachhaltigkeit / Strategie, Vonovia SE, Bochum – 415.600 Wohnungen



„Wir haben in den letzten Jahrzehnten schon etliche Modernisierungen ausgeführt. Sie werden uns aber nicht dahin bringen, was das Pariser Abkommen als Klimaziel vorgibt. Hier werden wir unsere Hausaufgaben neu machen und entscheiden müssen, welche Modernisierungsmaßnahmen wann durchzuführen sind. Es ist eine Mammutaufgabe, dies zeitlich einzutakten und parallel zu prüfen, mit welchen Mitteln das Ganze überhaupt realisierbar wäre. Wir haben den großen Vorteil, dass wir im Bereich der Wohnungsbaugesellschaften so heterogen aufgestellt sind, dass es große Player gibt, die sich mit diesem Thema schon tief auseinandergesetzt haben, und kleine, die noch ganz am Anfang stehen beziehungsweise ohne diese Initiative gar nicht informiert werden würden. Der Punkt ist: Im Moment wird eine Diskussion über Miethöhen geführt – wir machen uns aber keine Gedanken darüber, was es denn kosten wird, unseren gesamten Wohnungsbestand zu modernisieren [...] Daher müssen wir uns dafür einsetzen, dass die Politik dies als wichtiges Thema aufnimmt und wir hier die passende Unterstützung bekommen.“

Dr. Mark Dominik Hoppe, Geschäftsführer Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH, Augsburg – 10.000 Wohnungen



„Die Problematik ist schnell umrissen: Zum einen die Klimaziele umsetzen, aber auch schauen, dass der Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt. Bei uns liegt die Unternehmensmiete bei aktuell 6 Euro pro Quadratmeter. Wenn wir eine umfassende energetische Sanierung durchführen, bräuchten wir eigentlich eine Mieterhöhung um 4 bis 5 Euro – das ist eine große Herausforderung! Zwar haben wir schon 1990 damit begonnen, energetische Sanierungen durchzuführen, aber natürlich fängt das mit neuen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen wieder von neuem an... Für uns als kleines Wohnungsunternehmen ist daher die Initiative Wohnen.2050 sehr wichtig, da wir uns hier Details und Informationen holen können für praxisnahe Lösungsansätze. Hier sind viele vertreten, die sich in der gleichen Situation befinden.“

Norbert Kühn, Betriebsleiter Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg-KWG, Ginsheim-Gustavsburg – 800 Wohnungen



„40 Prozent des CO₂-Ausstoßes wird durch die Gebäudewirtschaft produziert, wenn man die Emissionen aus Beheizung und Warmwasserbereitung, aus der Stromnutzung der Mieter und aus der Errichtung von Gebäuden zusammenzählt. Bei der Beheizung gibt es bei der Wohnungswirtschaft einen ganz starken Hebel. Dort muss man ansetzen. Dafür müssen aber die Rahmenbedingungen stimmen. Die größte Herausforderung für unser Unternehmen ist die riesige Investitionssumme, vor der wir stehen. Diese zu bewältigen, bedarf es einer sehr guten Förderung. Diese muss optimiert werden. Ich denke, hier können wir mit der Initiative Wohnen.2050 viel erreichen. Schließlich gilt die Wohnungswirtschaft schon immer als Vorreiter, wenn es um gesellschaftliche Verantwortung geht. Mit vielen engagierten Wohnungsunternehmen haben wir einfach eine viel höhere Durchschlagskraft.“

Norman Diehl, Geschäftsführer Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Hofheim / Ts. – 1.700 Wohnungen



„Klimaschutz und Wohnungsbau sind zwei gesellschaftliche Themen, die uns sehr stark tangieren in unserem Tagesgeschäft. Zwar ist unser Geschäftszweck primär die Bereitstellung von preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum. Hier gibt es jedoch einen Spannungsbogen zum Klimaschutz, der die Gesellschaft ebenso fordert. Die Bezahlbarkeit des Wohnraums plus die Aufgaben im Klimaschutz zu lösen – das ist eine Situation, der wir uns intern zu stellen haben. Wir sind dabei, unseren Fußabdruck zu definieren und Know-how aufzubauen. Dabei geht es um sehr komplexe Fragestellungen. Umso wichtiger ist es, in den Austausch einzutreten. Miteinander können wir unsere Klimaschutzaktivitäten besser bündeln, Erfahrungen austauschen, Benchmarking, Best-Practice-Lösungen hinterlegen und das Management koordinieren. Wir arbeiten an Forschungsprojekten und kooperieren mit Hochschulen – daran würden wir gerne andere beteiligen.“

Stefan Storz, Geschäftsführer Volkswohnung GmbH, Karlsruhe – 13.400 Wohnungen



„Die Wohnungswirtschaft muss einen immensen Beitrag leisten, um Klimaneutralität zu erlangen. Im Bereich Neubau bietet der Markt bereits viele Lösungen zur Herstellung einer guten Klimabilanz. Im Bestand hingegen stehen wir vor weit größeren Herausforderungen. Die Gebäude der HOWOGE sind zu 95 Prozent energetisch durchsaniiert. Um aber Klimaneutralität zu erreichen, gilt es den CO₂-Ausstoß weiter massiv zu reduzieren. Das Aufbringen weiterer Dämmung oder der Einbau dreifach verglasteter Fenster allein reichen dafür nicht aus. Aus meiner Sicht ist es deshalb notwendig, dass die Wohnungswirtschaft zusammenarbeitet und in der Initiative Wohnen.2050 einheitliche Standards entwickelt und festlegt, um praktikable Lösungen umzusetzen.“

Thomas Felgenhauer, Geschäftsführer HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin – 63.000 Wohnungen



„Die Gründung der Initiative Wohnen.2050 kam zur richtigen Zeit: Der Klimawandel stellt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen, welche nur gemeinsam gelöst werden können. Mit der energetischen Modernisierung und der CO₂-neutralen Wärmeversorgung des Märkischen Viertels zeigt die GESOBAU AG bereits heute, dass ein klimaneutraler Gebäudebestand möglich ist. Wir freuen uns daher, unsere Erfahrungen zu teilen, dazulernen und zusammen an einer klimaneutralen Zukunft zu arbeiten.“

Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender GESOBAU AG, Berlin – 44.000 Wohnungen



„Die gesamtgesellschaftliche Aufgabe des Klimaschutzes, bei der wir uns in der Wohnungswirtschaft – insbesondere als kommunales Unternehmen – in einem besonderen Spannungsfeld befinden, ist nur durch ein konzertiertes Handeln zu lösen. Aus unserer Sicht bietet die Initiative Wohnen.2050 dazu eine ideale Plattform, da wir hier einerseits unser Know-how einbringen, aber vor allem auch von dem Know-how der vielen anderen Partner profitieren können. Mit dem Ziel – und das ist ganz klar unsere Erwartung bei der Teilnahme an der Initiative – bis zum Jahresende auch für unser Unternehmen eine Klimastrategie erarbeitet zu haben.“

Hans-Dieter Brand, Geschäftsführer NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg – 11.000 Wohnungen



„Ohne einen energieoptimierten Wohnungsbestand gibt es keinen Klimaschutz. In Darmstadt sehen wir uns mit einem wohnungspolitischen Programm konfrontiert sowie einen Klimaentscheid, der uns vorschreibt, bis 2030 unseren Gebäudebestand klimaneutral zu modernisieren. Für die gesamte Wohnungswirtschaft ist es nicht einfach, die gesetzten Klimaziele zu erreichen. Deshalb ist es wirklich wichtig, sich zu vernetzen. Nur gemeinsam als Branche können wir es schaffen, diese ambitionierten Ziele zu erreichen. Hierfür brauchen wir letzten Endes untereinander den stetigen Know-how-Austausch. Wir haben uns daher für die Mitarbeit in der Initiative Wohnen.2050 entschieden, da hier alle im gleichen Thema verankert sind. Wir sitzen alle im gleichen Boot und eine Bündelung von Wissen macht uns effektiver, schneller und stärker. Nur gemeinsam sind wir stark und können es schaffen, die Politik zu überzeugen.“

Armin Niedenthal, Vorstand bauverein AG Darmstadt, Darmstadt – 17.000 Wohnungen



„Wir sind der IW.2050 beigetreten, um den richtigen Weg bei der Klimawende einzuschlagen. Derzeit bearbeiten wir in verschiedenen Gruppen Themen wie Effizienzsteigerung und den Wechsel von Energieträgern. Selbstverständlich prüfen wir intensiv Alternativen, denn derzeit liegt die Wärmeversorgung noch bei circa 10 Prozent Fernwärme, der Rest erfolgt über Gasheizungen.“

Dorit Brauns, Vorstandin der ALEXANDRA-STIFTUNG, Berlin – 1.000 Wohnungen



„Das Thema Wohnen ist – je nach Betrachtungsweise – für ein Viertel bis hin zu einem Drittel des CO₂-Ausstoßes der Privathaushalte verantwortlich. Da die Wohnungswirtschaft eine gesellschaftliche Verantwortung hat, muss sie diese nun auch beim Klimaschutz zeigen. Dabei müssen neben einer Optimierung der Gebäudehülle wirklich auch Themen wie Haustechnik, dezentrale Energiegewinnung im Quartier oder intelligente Speichertechnologien mit einbezogen werden. Die größte Herausforderung ist für uns die Miete: Bei einer Durchschnittsmiete von aktuell 4,81 Euro pro Quadratmeter eröffnet sich ein Spannungsfeld, das wir lösen müssen, indem wir nach Möglichkeiten suchen, einen sozial vertretbaren Weg einschlagen. In der Gemeinschaft der Initiative Wohnen.2050 sehen wir bessere und größere Einflussmöglichkeiten in Politik und in Gesellschaft.“

Christian Meyer, Geschäftsführer Wohnbau Stadt Coburg GmbH, Coburg – 3.100 Wohnungen



„Der Klimaschutz ist innerhalb weniger Jahre zum beherrschenden Thema unserer Zeit geworden. Immer deutlicher zeichnet sich ab, dass wir mit der Art und Weise, wie wir leben und handeln, unsere Umwelt seit langem überfordern. VIVAWEST ist sich ihrer Verantwortung bewusst und wird den Gebäudebestand im Rahmen der VIVAWEST-Klimaschutzstrategie bis zum Jahr 2045 klimaneutral umgestalten. Erreichen wollen wir dies vor allem über eine deutliche Intensivierung der energetischen Modernisierungen zur Senkung des Energieverbrauches, die Dekarbonisierung der Energieversorgung sowie die Erstellung von energieeffizienten Neubauten. Darüber hinaus werden wir den Fokus auf die Realisierung dezentraler Energieversorgungskonzepte mit Mieterstrom-Angeboten legen. Weiterhin müssen wir unsere Mieter davon überzeugen, ihr Verbrauchsverhalten im Sinne des Klimaschutzes zu verbessern. Zur Umsetzung benötigen wir kluge, innovative Konzepte und den Erfahrungsaustausch mit Wissenschaft und Wirtschaft. Die IW.2050 bietet uns eine hervorragende Plattform, um gemeinsam mit engagierten Mitstreitern die Herausforderungen des Klimawandels bewältigen zu können.“

Uwe Eichner, Geschäftsführer VIVAWEST Wohnen GmbH, Essen – 120.000 Wohnungen



„Klimaschutz und Wohnungsbau hängen wesentlich enger zusammen als viele sich das denken. Wenn man überlegt, dass 40 Prozent des CO₂-Ausstoßes in Gebäuden entstehen –, davon circa 25 Prozent im Bereich des Betriebs und der Rest durch die Stromversorgung der Mieter und das Bauen, ist es eigentlich klar, dass sich daraus eine ganz besondere Evidenz ergibt, die uns noch viel beschäftigen wird. Mit 8.500 Wohnungen ist das GSW ein verhältnismäßig kleines Unternehmen. Wir haben 115 Mitarbeiter – und darunter nicht einen Einzigen, der sich momentan ausschließlich mit der Thematik der Energie, der Energieversorgung oder auch der Vermeidung von Energieverlusten beschäftigt. Alleine können wir das nicht stemmen. Wir brauchen die Hilfe dieses Netzwerks und seiner Synergien – auch, um gegenüber der Politik das entscheidende Gewicht in die Waagschale werfen zu können.“

Filip John, Geschäftsführer Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main – 8.500 Wohnungen



„62 Prozent der Häuser in Deutschland wurden vor 1979 gebaut und nur ein Teil davon ist bereits energetisch modernisiert. Das bedeutet, dass unsere Branche eine ganze Menge zu tun und zu investieren hat, um sich in Richtung klimaneutrale Wohnungsbestände zu bewegen. Da haben wir manches nachzuholen. Wir als kommunales Unternehmen mit 16.400 Wohnungen müssen sicherlich viele Millionen investieren, um unsere Ziele im Klimaschutz zu erreichen. In den letzten Jahren haben wir bereits 250 Millionen Euro in den Bestand gesteckt. Aus unserer Sicht wäre es daher ideal und von großem Vorteil, der Politik darzulegen, dass wir 14 Milliarden Euro pro Jahr für alle vermieteten Wohnungen brauchen, um alle in diesem Kontext nötigen Investitionen tätigen zu können und inhaltlich das Thema Klimaschutz auch für die Allgemeinheit nach vorne zu bringen. Nicht nur im Vierjahreszeitraum denken, so, wie die Politik immer handelt, sondern weiträumig denken, damit wir etwas für unsere Umwelt tun können.“

Klaus Graniki, Geschäftsführer DOGEWO21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund – 16.400 Wohnungen



3.

Klimastrategien der Wohnungswirtschaft: Arbeitsgrundlagen und Arbeitsmittel der IW.2050



3. KLIMASTRATEGIEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT: ARBEITSGRUNDLAGEN UND ARBEITSMITTEL DER IW.2050

Unmittelbar nach Gründung Ende Januar 2020 hat das interdisziplinäre Fachteam der Initiative Wohnen.2050 mit der Erstellung eines Bilanzierungsrahmens, wesentlicher Bilanzierungsregeln sowie drei Werkzeugen (CO₂-Bilanzierungs-Werkzeug, CO₂-Technik-Werkzeug, Finanzierungs-Werkzeug) eine fundierte Basis geschaffen für die konzentrierte Arbeit an individuellen Klimastrategien in den angeschlossenen Partnerunternehmen.

DIE BASIS: BILANZIERUNGSRAHMEN UND WESENTLICHE BILANZIERUNGSREGELN

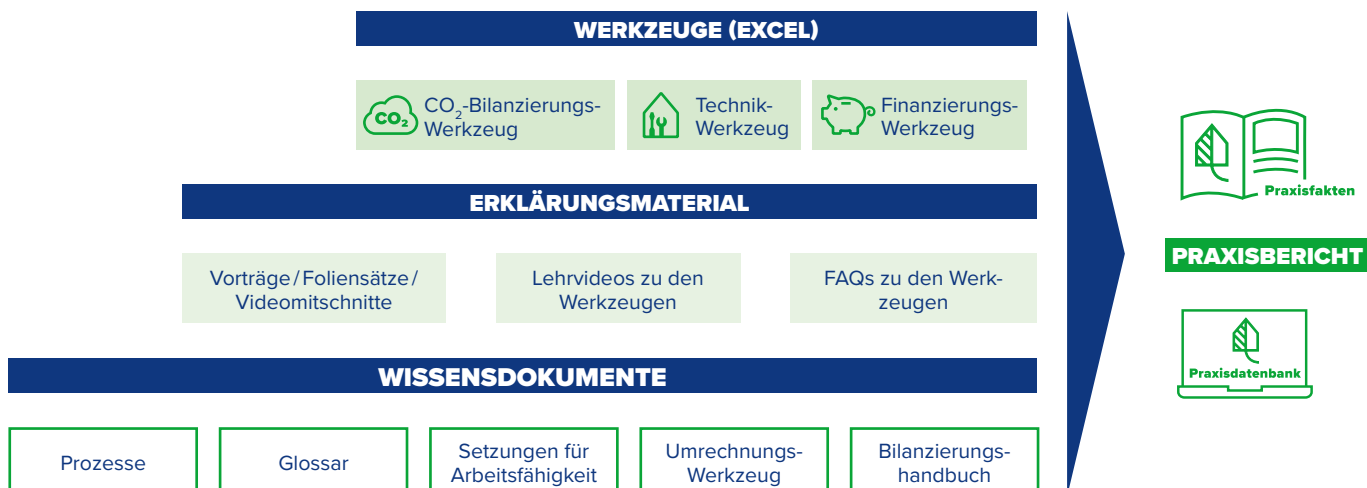
Die Bilanzierung der Treibhausgas-Emissionen in der IW.2050 erfolgt synchronisiert mit der GdW-Arbeitshilfe 85 zum CO₂-Monitoring. Somit wurde erstmals ein branchenweit einheitlicher und vergleichbarer Rahmen geschaffen. Die Bilanzierung erfolgt ergänzend gemäß den Rechenregeln des Green-House-Gas-Protocols (GHG) und der Nachhaltigkeitsberichtserstattung nach DNK (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) beziehungsweise GRI (Global Reporting Initiative) Standard. Für die IW.2050 wird

dabei der Bestand an Wohngebäuden als Kerngeschäft der Partnerunternehmen abgebildet. Der Betrieb eigener Geschäftsgebäude, der eigene Fuhrpark und weitere zum Unternehmen gehörende Aktivitäten können optional ergänzt und informativ ausgewiesen werden. Die Partnerunternehmen haben somit sowohl die Möglichkeit, mit dem Werkzeug auf den Wohngebäude-Bestand zu fokussieren als auch eine vollständige Unternehmensbilanz (CCF – Corporate Carbon Footprint) zu erstellen.

Für die Berechnung werden die Faktoren der Treibhausgas-Emissionen nach GEMIS herangezogen sowie Faktoren aus der Arbeitshilfe 85 des GdW „CO₂-Monitoring. Erhebung und Verarbeitung von Energieverbrauchswerten, Aggregation, Monitoring und Berichterstattung über CO₂- und Treibhausgas-Emissionen“. Die Tatsache, dass beide Emissionsfaktoren verwendet werden, ermöglicht eine Berücksichtigung im Rahmen des nationalen Emissionshandels – und somit bei der CO₂-Bepreisung – wie auch die Nutzung im Nachhaltigkeits-Reporting der einzelnen Unternehmen.

WISSENSPOOL UND INSTRUMENTE DER IW.2050

DAS PORTFOLIO VON WERKZEUGEN, ERKLÄRUNGSMATERIAL UND WISSENSDOKUMENTEN



		EMISSIONSBEREICHE		
		SCOPE 1	SCOPE 2	SCOPE 3
GESAMTUNTERNEHMEN IW.2050	Wohnungsbestand	<ul style="list-style-type: none"> - Beheizung - Warmwasserbereitung - Kältemittel 	<ul style="list-style-type: none"> - Hilfsstrom - Fernwärme - Nahwärme 	<ul style="list-style-type: none"> - Energiebezogene Vorkette
	Gewerbebestand	<ul style="list-style-type: none"> - Beheizung - Warmwasserbereitung - Kältemittel 	<ul style="list-style-type: none"> - Hilfsstrom - Fernwärme - Nahwärme 	<ul style="list-style-type: none"> - Energiebezogene Vorkette
	Betriebsgebäude & Fuhrpark	<ul style="list-style-type: none"> - Beheizung - Kältemittel - Fuhrpark 	<ul style="list-style-type: none"> - Strom - Fernwärme - Nahwärme 	<ul style="list-style-type: none"> - Energiebezogene Vorkette

Bilanzraum der IW.2050 und der Bilanzierung gemäß GHG-Protocol

DIE DREI WESENTLICHEN WERKZEUGE DER IW.2050 FÜR DIE ERSTELLUNG EINER KLIMA-STRATEGIE: CO₂-BILANZIERUNGS-WERKZEUG, TECHNIK-WERKZEUG, FINANZIERUNGS-WERKZEUG

Um die Partnerunternehmen bei diesen und unzähligen weiteren drängenden Fragestellungen rund um die Entwicklung einer individuellen Klimastrategie zu unterstützen, hat das Fachteam der Initiative Wohnen.2050 innerhalb kürzester Zeit drei Werkzeuge entwickelt:

- das **CO₂-Bilanzierungs-Werkzeug** für die Erstellung einer CO₂-IST-Bilanz des Gesamtunternehmens und des Wohngebäude-Bestands sowie die Ableitung eines CO₂-Zielpfads
- das **Technik-Werkzeug** für die überschlägige Bilanzierung der vorhandenen Wohngebäude und die Entwicklung von

- Modernisierungsstrategien sowie Ermittlung der diesbezüglichen Investitionskosten
- das **Finanzierungs-Werkzeug** zur Abbildung der Auswirkungen dieser zusätzlichen Investitionskosten auf die jeweilige Unternehmensbilanz

Alle Werkzeuge sind Excel-basiert, verwenden keine Makro-Funktionen und sind somit in den Unternehmen ohne IT-Einschränkungen nutzbar. Die Tabellenblätter können größtenteils problemlos auf die konkrete Situation im Unternehmen angepasst werden – z. B. durch die Erstellung eigener Schnittstellen oder die Eingabe eigener, spezifischer Datensätze und Kennwerte. Alle Werkzeuge werden auf Basis der Rückmeldungen aus den Partnerunternehmen und in Zusammenarbeit mit diesen kontinuierlich weiterentwickelt.

WIE ERSTELLEN WIR EINE KONZERN-ENERGIEBILANZ?

WAS SIND UNSERE BILANZGRENZEN?

WAS SIND GEEIGNETE TECHNISCHE MASSNAHMEN?

WIE ERMITTELN WIR UNSER CO₂-BUDGET?

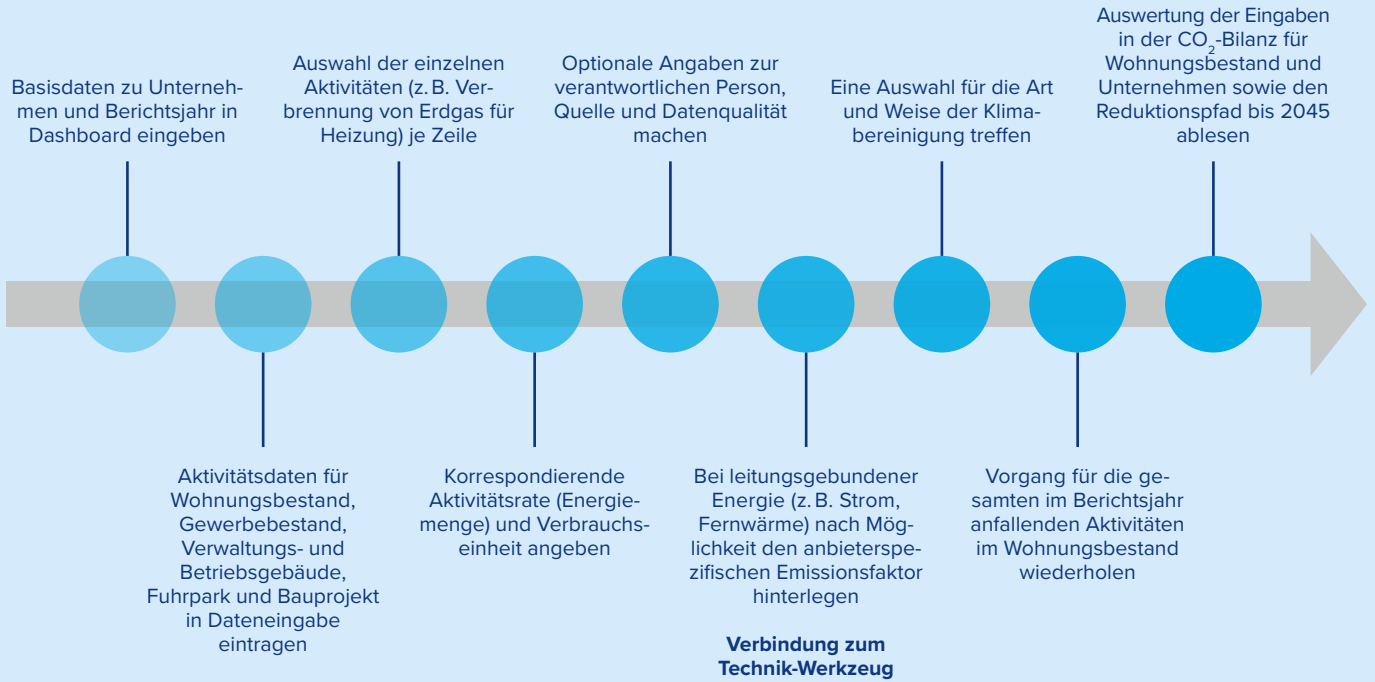
MÜSSEN WIR DIE MODERNISIERUNGSQUOTE STEIGERN?

AN WELCHEN POLITISCHEN ZIELEN ORIENTIEREN WIR UNS?

WIE FINANZIEREN WIR DAS?

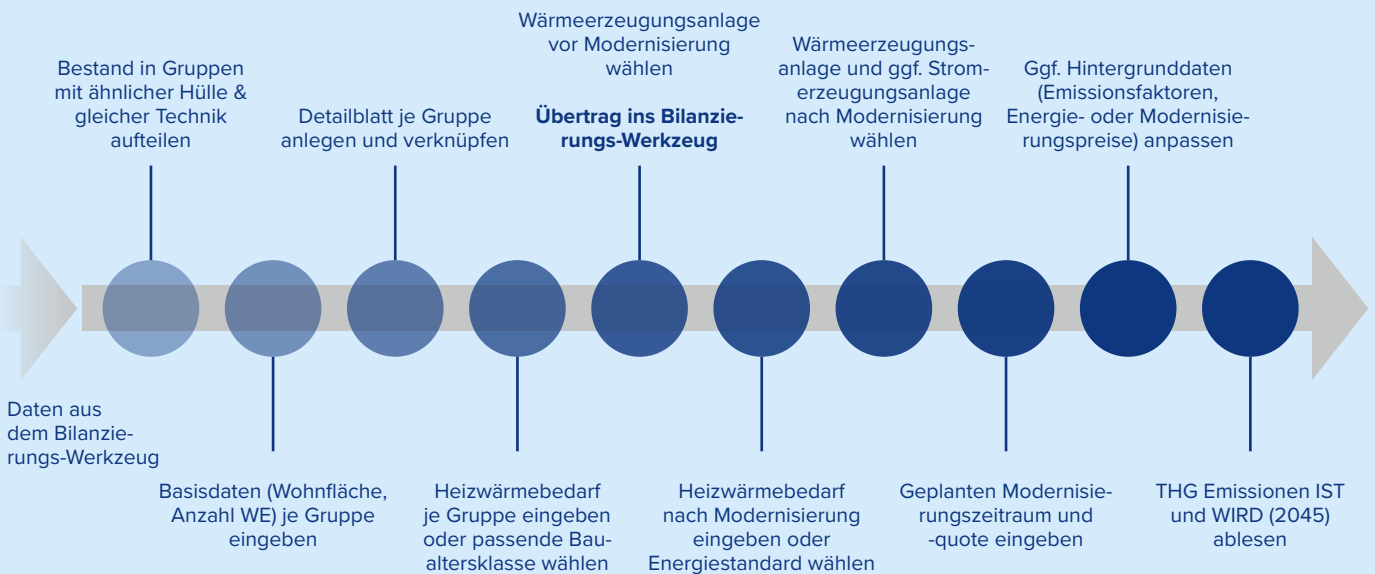
CO₂-BILANZIERUNGS-WERKZEUG

BEARBEITUNGSSCHRITTE



TECHNIK-WERKZEUG

BEARBEITUNGSSCHRITTE



Mit diesem Kanon an Instrumenten, den die Initiative Wohnen.2050 geschaffen hat, liegt der Wohnungswirtschaft erstmals ein vollständiger, passgenauer und ressourcensparend zu nutzender Werkzeugkasten vor. Er versetzt alle interessierten Wohnungsgesellschaften unter dem Dach des GdW in die Lage, mit geringstmöglichem Aufwand eine umfangreiche, konsequente, langfristige und detaillierte unternehmensstrategische Ausrichtung auf die Klimaziele des Pariser Abkommens vorzunehmen. In Form eines Zeit-Maßnahmen-Kosten-Kataloges ist es jedem Unternehmen möglich, sich zeitnah auf einen Zielkurs auszurichten. Damit werden Stranded Assets und sonstige Risiken reduziert. Auf diese Art und Weise zeigt die Branche der Politik und der Gesellschaft, wie sie für ihren Teil innerhalb der gesamtgesellschaftlichen Herausforderung der Klimaneutralität Verantwortung übernimmt. Ebenso führt sie aus, welche Rahmensetzungen – über die Sektorgrenzen hinweg – nötig sind, um diesen Weg konsequent weiter beschreiten zu können.

Die meisten Unternehmen in der Initiative erstellen mit Hilfe der Instrumente und Werkzeuge der IW.2050 zum ersten Mal eine CO₂-IST-Bilanz. Erfahrungsgemäß ist es sehr zeitaufwendig, alle erforderlichen Energiedaten für die CO₂-IST-Bilanz erstmalig zentral zusammenzustellen. Damit geht zudem eine Neuausrichtung auf entscheidende Mess- und Kenngrößen in zahlreichen Organisationseinheiten des jeweiligen Unternehmens einher. Je nachdem, welche Ressourcen für die interne Bearbeitung bereitgestellt werden, kann dieser Prozess zwischen einem halben und einem ganzen Jahr dauern. Damit wird allerdings eine solide Grundlage für eine effiziente Fortschreibung in den Folgejahren geschaffen. Denn: Erst dann ist der Status Quo bekannt und die Entwicklung einer Strategie überhaupt möglich. Derzeit befinden sich die meisten Unternehmen noch in dieser Phase.

Zur weiteren Unterstützung der Partner beim Know-how-Aufbau wurden zu den nachfolgend beschriebenen Werkzeugen passende **Lehrvideos, Vorträge und Foliensätze** und ein **Glossar** erstellt sowie **FAQs** zusammengetragen, ein **Helpdesk** institutionalisiert.

Des Weiteren hat die IW.2050 am neuen **EBZ-Studiengang „Bachelor of Sciences Energiemanagement Gebäude und Quartiere“** mitgewirkt, um gut ausgebildete und dringend benötigte Fachkräfte den Unternehmen und dem Markt zuzuführen.

Das CO₂-Bilanzierungs-Werkzeug: Basis für den CO₂-Reduktionspfad

Das CO₂-Bilanzierungs-Werkzeug hilft den Unternehmen bei der Erstellung einer CO₂-IST-Bilanz. Sie dient als Basis für die Beschreibung eines CO₂-Reduktionspfades bis zum Jahr 2045.

Auf Basis vorhandener Abrechnungen – alternativ: qualifizierter Schätzungen – werden die emissionsverursachenden Aktivitäten

im Unternehmen nach Bereichen (z. B. Wohnungsbestand, Gewerbebestand, Fuhrpark) geordnet und erfasst. Dazu zählt beispielsweise die Nutzung von Energieträgern für die Beheizung von Gebäuden. Für jede Aktivität wird die im Unternehmen verbrauchte Gesamtmenge erfasst (z. B. kWh Erdgas für die Raumheizung). Zusätzlich können Angaben zu Datenherkunft und -qualität gemacht werden. Für leitungsgebundene Energieträger (Strom, Fernwärme) können darüber hinaus spezifische Emissionsfaktoren angegeben werden. Für die Eingaben kann postleitzahlengenau eine Witterungsreinigung durchgeführt werden.

Neben dem Wohnungsbestand können auch weitere Unternehmensbereiche erfasst werden. Das Werkzeug kann somit auch für Unternehmensbilanzen im Zuge einer Nachhaltigkeitsberichterstattung verwendet werden. Auf Basis der getätigten Eingaben berechnet das CO₂-Bilanzierungs-Werkzeug für jede Aktivität mit einem hinterlegten Emissionsfaktor den jeweiligen Beitrag zum Treibhaus-Effekt – getrennt für die jeweils betrachteten Bereiche (Scopes). Dabei kann zwischen hinterlegten Daten aus der GEMIS-Datenbank und den Emissionsfaktoren gemäß nationalem Emissionshandel (entspricht CO₂-Emissionen ohne Vorketten) beziehungsweise Gebäudeenergiegesetz (GEG – entspricht Treibhausgas-Emissionen mit Vorketten) gewählt werden.

- Als Ergebnis bietet das CO₂-Bilanzierungs-Werkzeug
- einen Überblick über die Höhe und Aufteilung der anfallenden Treibhausgas-Emissionen in den unterschiedlichen Geschäftsbereichen.
 - zwei Reduktionspfade für die Treibhausgas-Emissionen. Sie basieren:
 - auf dem Reduktionskorridor der IW.2050, der für die Wohnungsbestände ohne Sektorkopplung mit der Energiewirtschaft weniger als 12 kg/m²a verbleibende Treibhausgas-Emissionen im Jahr 2045 vorsieht.
 - auf den Vorgaben der Science Based Targets Initiative, die sich am 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutz-Abkommens und einer Erwärmung von „deutlich unter 2 Grad“ orientiert.

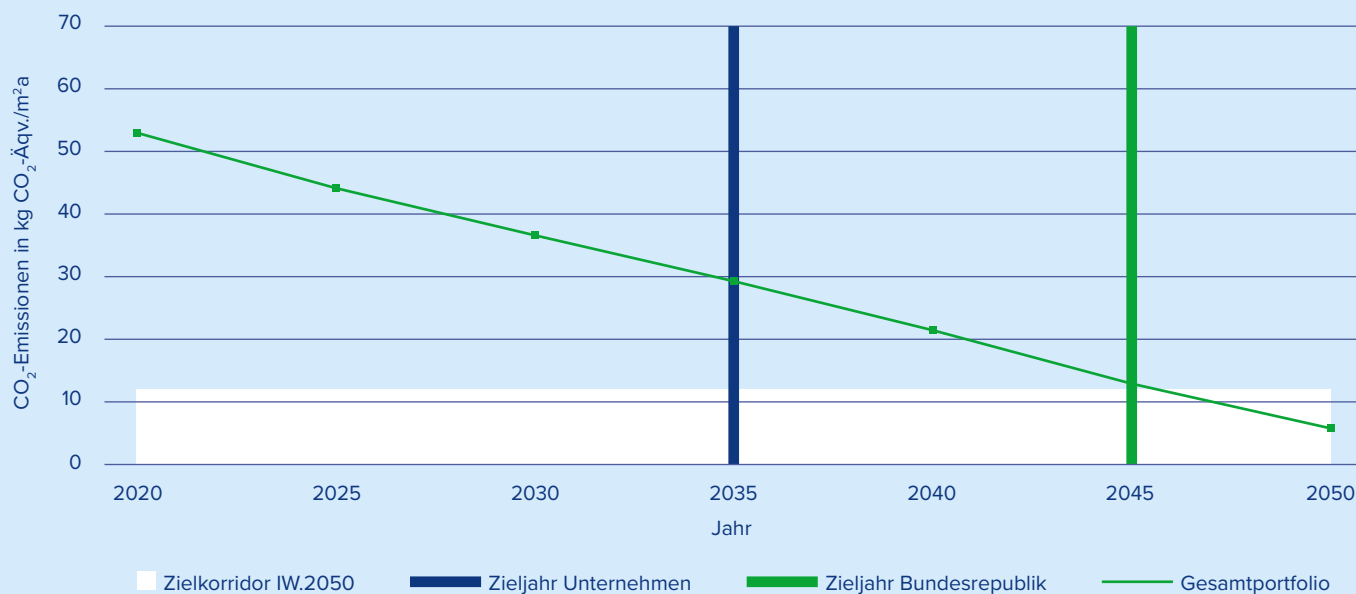
Das Technik-Werkzeug: CO₂-Bilanzierung auf Quartiersebene

Während das CO₂-Bilanzierungs-Werkzeug die Erstellung einer CO₂-Bilanz auf Unternehmensebene ermöglicht, unterstützt das Technik-Werkzeug die CO₂-Bilanzierung auf Quartiersebene. Es ermöglicht so die Erstellung von Szenarien für die Modernisierung von Gebäuden ähnlichen Typs (Cluster-Bildung). In einem Bottom-up-Ansatz wird zunächst das Wohnungsportfolio des jeweiligen Partnerunternehmens in Gebäude mit ähnlichen Eigenschaften hinsichtlich der energetischen Qualität der Gebäudehülle und der Versorgung mit Heizwärme geclustert.

BEISPIELHAFTE EMISSIONSPFAD-ENTWICKLUNG

Bezugsjahr	Prognose CO ₂ -Emissionen	Zielwert 2050	Einheit
2020	52,6		kgCO ₂ /m ² a
2025	43,8		kgCO ₂ /m ² a
2030	36,3		kgCO ₂ /m ² a
2035	29,0	≤ 12	kgCO ₂ /m ² a
2040	21,2		kgCO ₂ /m ² a
2045	12,7		kgCO ₂ /m ² a
2050	5,6		kgCO ₂ /m ² a

Prognose Entwicklung der CO₂-Emissionen je Quadratmeter Wohnfläche Gesamtportfolio durch Modernisierung, Neubau, Abriss sowie durch Entwicklung Emissionsfaktoren und Gutschriften



Ergebnisdarstellung des Technik-Werkzeugs der IW.2050. Beispielhaft dargestellt ist die Entwicklung der Treibhausgas-Emissionen für ein Gesamtportfolio bis zum Jahr 2045.

Dazu stehen verschiedene Vorgaben und Literaturwerte als Dropdown-Auswahl zur Verfügung. Sie ermöglichen eine einfache Eingabe und einen schnellen Bearbeitungserfolg.

Auf Basis dieser Datenerfassung können anschließend Modernisierungskonzepte für einzelne Segmente des jeweiligen Portfolios erstellt werden – wie:

- Modernisierung der Gebäudehülle auf einen bestimmten Energiestandard
- Tausch des aktuellen Systems zur Wärmeerzeugung
- Berücksichtigung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (bspw. PV-Anlagen)

Des Weiteren kann je Cluster die Modernisierungsrate sowie das Start- und Endjahr der Maßnahmen angegeben werden. Auch hinzukommende Neubauten sowie Abgänge (Abriss,

Verkauf) sind hier abzubilden. Für die Modernisierungsmaßnahmen werden jeweils Investitions- und Folgekosten (Energiekosten) ausgegeben. Prognostizierte Entwicklungen bis 2045 für Energiekosten und CO₂-Emissionen je Energieträger sind in diesem Technik-Tool ebenfalls hinterlegt. Die Basis hierfür bilden Studien, die das BMWi bei verschiedenen Institutionen (unter anderem: Prognos AG, Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu)) in Auftrag gegeben hat. Bei den Energieträgern, für die keine Prognose vorliegt, bildet eine fundierte Schätzung des Fachteams der IW.2050 die Grundlage.

Finales Ergebnis ist eine Prognose der Entwicklung der Treibhausgas-Emissionen, der kumulierten Investitionskosten und der Energiekosten des Gesamtportfolios sowie der einzelnen Cluster bis zum Jahr 2045.



„Auf den ersten Blick fehlt uns gar nicht mehr so viel, weil wir durch die Bestandsaufnahme und das Techniktool der IW.2050 jetzt exakt wissen, wie sich unser CO₂-Fußabdruck darstellt. Wir liegen bei knapp 24 kg CO₂/m² Wohnfläche und Jahr – ein recht guter Wert im Vergleich zu vielen anderen Marktteilnehmern. Aber unsere Zielsetzung ist das Pariser Klimaschutzabkommen: 6 kg CO₂/m²! Das heißt, wir müssen jetzt noch mal 75 Prozent von dem, was wir haben, reduzieren und das mit dem Wissen einer 50 Prozent-Modernisierungsquote unseres Bestandes. In den letzten 15 Jahren haben wir über 3.000 Wohneinheiten auf einen relativ hohen Stand energetisch modernisiert und über 11 Prozent unseres Wohnungsbestandes durch Abriss, Neubau zukunftsfähig gemacht. Insofern müssen wir jetzt schauen, dass wir mit dem Rest, der noch verbleibt, ein gutes Stück des Weges schaffen.“

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf – 6.200 Wohnungen

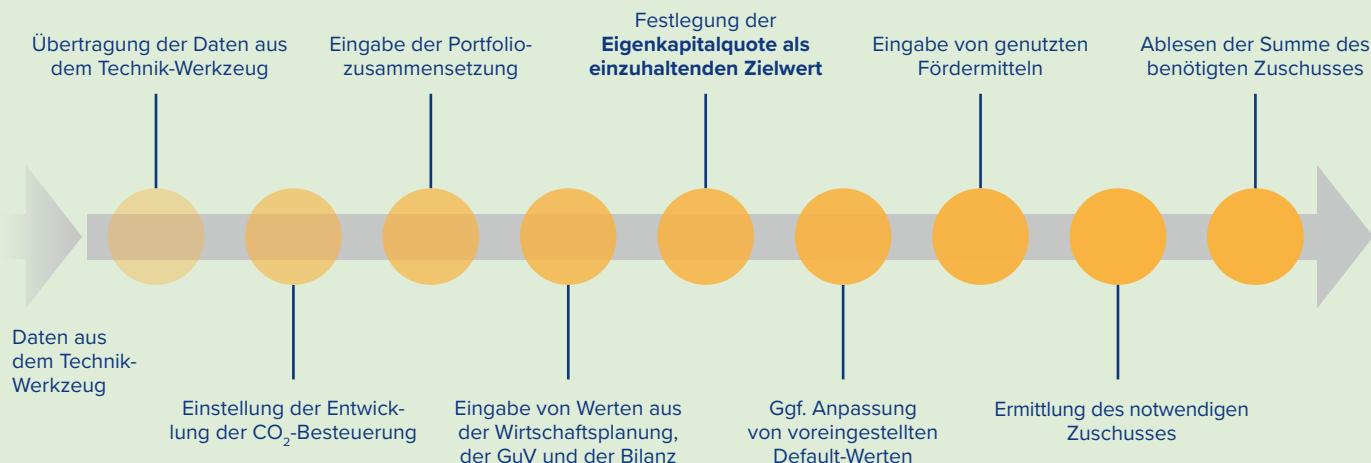


„In Konstanz sind bisher nur wenige Wohnungen an Wärmenetze angeschlossen. Das stellt uns vor besondere Herausforderungen für unsere Klimastrategie. Die Werkzeuge der IW.2050 helfen uns dabei, die möglichen Heizungsvarianten in den Gebäudeclustern richtig abzuwägen.“

Jens-Uwe Götsch, Geschäftsführer WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Konstanz – 4.300 Wohnungen

FINANZIERUNGS-WERKZEUG

BEARBEITUNGSSCHRITTE



Das Finanzierungs-Werkzeug: Grundlage für die Wirtschaftsplanung

Das Finanzierungs-Werkzeug bildet die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Partnerunternehmen im Zuge der Umsetzung einer Klimastrategie ab.

Aufbauend auf den im Technik-Werkzeug ermittelten Investitionskosten, den Angaben zur Geschäftstätigkeit sowie der Wirtschaftsplanung für die kommenden Jahre wird der notwendige Investitionszuschuss für die Umsetzung der Klimastrategie berechnet. Dies geschieht mit dem Fokus, die Eigenkapitalquote auf einem wirtschaftlich gesunden Niveau zu halten – unter Gewährleistung eines positiven operativen Cashflows und eines positiven Jahresergebnisses.

Neben den Gebäudedaten und der Höhe der zu erwartenden CO₂-Emissionen, die aus dem Technik-Werkzeug übernommen werden können, fließen Zahlen aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Wirtschaftsplanung ein. Auch

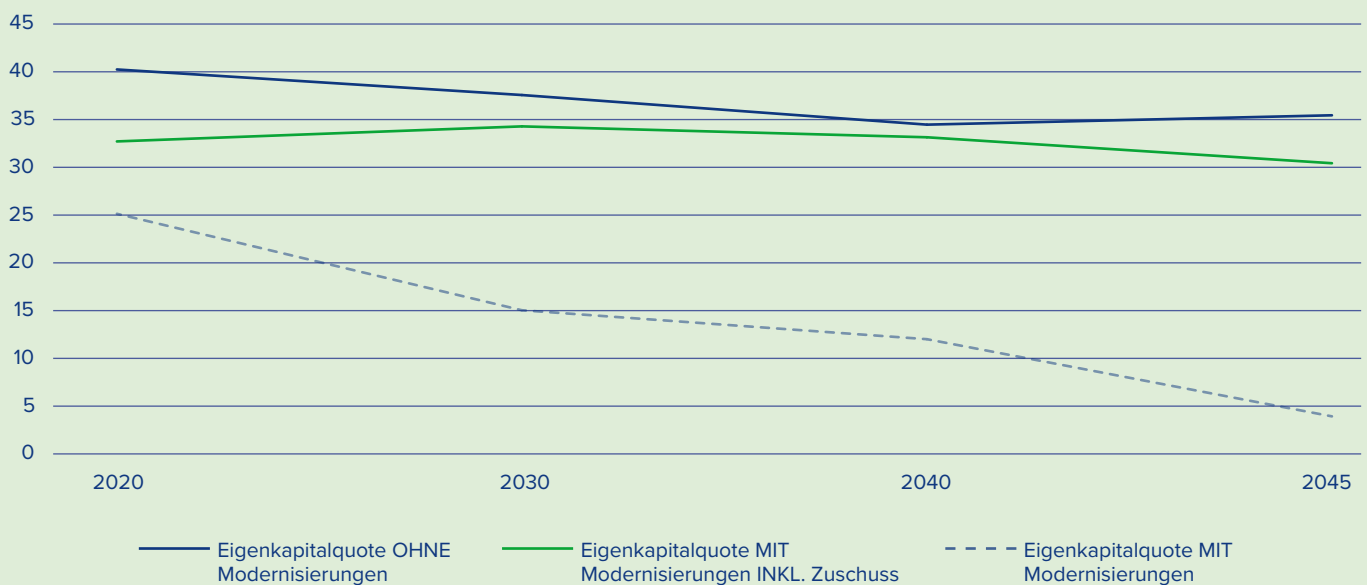
Zuschüsse oder Fördermittel werden im Zuge der Berechnung berücksichtigt. Je nach Umfang der vorliegenden Unternehmensdaten, können Vorgabewerte aus dem Werkzeug übernommen werden bzw. schreibt das Werkzeug Planzahlen für die Folgejahre automatisch fort.

Das Werkzeug berechnet zunächst als Basis die normale Geschäftstätigkeit – ohne Umsetzung der Klimastrategie. Darauf aufbauend führt es dann die Auswirkungen auf den Jahresüberschuss, die Liquidität und die Eigenkapitalquote auf.

Endgültiges Ergebnis ist dann die Darstellung der Entwicklung der Eigenkapitalquote bis zum Jahr 2045 – mit und ohne errechneten Investitionszuschuss. Des Weiteren wird die Höhe des Investitionszuschusses in den Zeitschritten 2030, 2040 und 2045 ausgegeben, um die Finanzierung der Modernisierungstätigkeit sicher zu stellen.

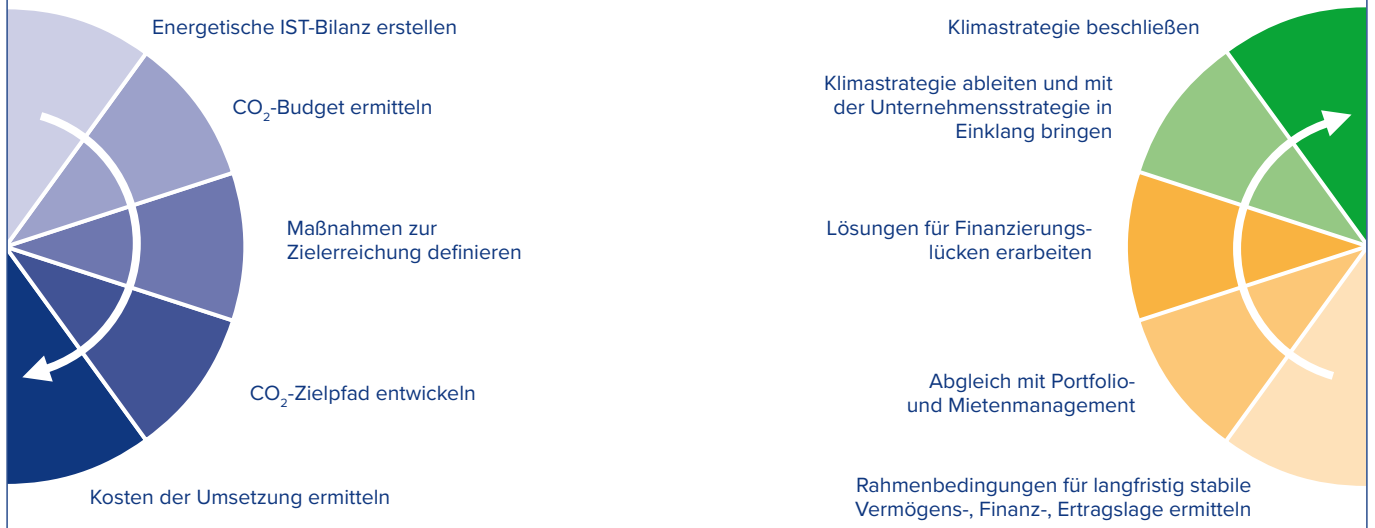
PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE IHRES UNTERNEHMENS

Bezugsjahr	Eigenkapitalquote OHNE Modernisierungen	Eigenkapitalquote MIT Modernisierungen INKL. Zuschuss	Einheit
2020	39,96	32,50	%
2025	37,31	34,06	%
2030	34,24	32,93	%
2050	35,21	30,24	%



Ergebnisdarstellung des Finanzierungs-Werkzeugs der IW.2050. Beispielhaft dargestellt: Die Entwicklung der Eigenkapitalquote für ein Gesamtportfolio bis zum Jahr 2045 ohne (gepunktete Linie) und mit (grüne Linie) zusätzliche Investitionsmittel. Zum Vergleich wird die Entwicklung der Eigenkapitalquote ohne Umsetzung der Klimastrategie (blau) abgebildet.

SCHRITTFOLGE ZUR KLIMASTRATEGIE

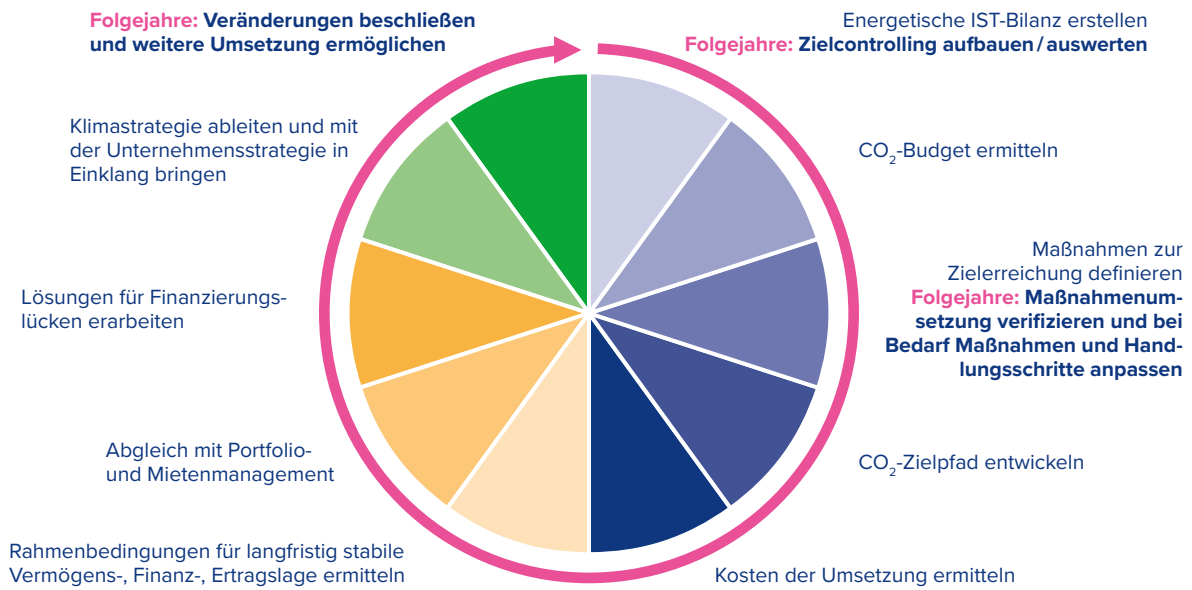


KLIMASTRATEGIE ERARBEITEN

- Bilanzierungs-Werkzeug
- Technik-Werkzeug

KLIMASTRATEGIE ABSTIMMEN

- Finanzierungs-Werkzeug



KLIMASTRATEGIE UMSETZEN

SCHRITTFOLGE ZUR ENTWICKLUNG VON KLIMASTRATEGIEN IN DEN UNTERNEHMEN

MIT BILANZIERUNG, REDUKTION UND AUSGLEICH ZUR ANGESTREBTEN „NETTO-NULL“-BILANZ

Die Zeit drängt, Fachpersonal ist rar und Wohnungsunternehmen benötigen Hilfestellungen in jeder Hinsicht. Fachteam und Partnerunternehmen der IW.2050 haben daher innerhalb von nur einem Jahr die Schrittfolge für die individuelle Klimastrategie eines Wohnungsunternehmens erarbeitet und festgelegt. Passend dazu wurden die oben bereits ausführlich dargestellten Instrumente kreiert. Damit wurde eine professionelle Basis geschaffen, um Daten zu erheben, Korrelationen derselben zu finden, Ab- und Zeitläufe festzulegen, Kosten zu eruieren und Investitionsbedarfe zu erkennen und planen zu können. Basis hierfür waren die in Partnerunternehmen bereits vorliegenden Klimastrategien und alle in diesem Kontext getätigten Erfahrungen.

ZIELHORIZONT 2045 – IMPLIKATIONEN FÜR DIE ARBEIT AN DER KLIMASTRATEGIE

Die Unternehmen in der Initiative Wohnen.2050, die bei der Erstellung ihrer Klimastrategien bereits weit fortgeschritten sind, haben diese deutlich vor der Änderung des Zeithorizonts durch die Bundesregierung begonnen. Inhaltlich stellt die neuerlich erfolgte doppelte Verschärfung – das Reduzieren des Zeitraums um ein Sechstel sowie das Erhöhen der Anforderungen an die CO₂-Einsparung von mindestens einem Fünftel bis zu einem Viertel – eine massive Veränderung dar.

Die Werkzeuge der IW.2050 wurden aktualisiert, um zukünftig verschiedene Zeithorizonte abbilden zu können und so auch für Unternehmen mit kommunalen Zeitzielen die Nutzung zu ermöglichen. Ein interner Zielpfad bis 2050 als Referenzpfad birgt den Vorteil, einen möglichen Entwicklungspfad zu beschreiben – geeignete Rahmenbedingungen vorausgesetzt. Damit können auch zusätzliche Anstrengungen, die durch die Doppelverschärfung erforderlich sind, gut abgebildet werden. Das alleinige Entwickeln von Zielpfaden bis 2050 ist selbstredend kein geeignetes Verfahren mehr.

Zudem sollte dabei darauf geachtet werden, dass die Pfadabsenkung maximal linear verläuft, aber nicht nach oben ausbricht. Eine vorrangige Modernisierung und Dekarbonisierung der energetisch schlechtesten Gebäude ermöglicht das frühzeitige Heben der größten CO₂-Einsparpotenziale. Es sollte in Abhängigkeit mit der Portfolio-Priorisierung vorrangig ins Auge gefasst werden.

DIE BAUSTEINE EINER KLIMASTRATEGIE



ENERGIE- / CO₂-BILANZIERUNG

- Energetische IST-Bilanz erstellen und Zielcontrolling aufbauen
- CO₂-Budget ermitteln
- CO₂-Zielpfad entwickeln



TECHNIK / GEBÄUDEBESTAND

- Quantitativer Hebel
 - | Modernisierungsquote
 - | zeitliche Priorisierung des Portfolios
- Qualitativer Hebel
 - | Hülle
 - | Wärmeversorgung
 - | Energieproduktion



FINANZIERUNG

- Kosten der Umsetzung ermitteln
- Rahmenbedingungen für langfristig stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ermitteln
- Abgleich mit Portfolio- und Mietmanagement
- Lösungen zur Finanzierung des Deltas erarbeiten

Der verstärkte Fokus auf der Implementierung einer regenerativen Wärmeversorgung stellt – auch vor dem Hintergrund der voraussichtlich weiteren Verknappung der Marktkapazitäten – bei den ausführenden Firmen einen wichtigen Hebel dar: Hierfür ist es entscheidend, die Wärmelieferanten (Fernwärme, Contractoren) in die Pflicht zu nehmen, verbindliche Dekarbonisierungspfade anzugeben.



**DIE ANDEREN
SOLLEN WAS
ÄNDERN.**

Klar! Weil alle was ändern müssen.

4.

Wohnungswirtschaftliche Praxisfakten



4. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE PRAXISFAKTEN

Im Rahmen von Workshops und einer Online-Beteiligung mit und bei den Partnerunternehmen der IW.2050 im November 2020 wurden die bis dahin an der wohnungswirtschaftlichen Basis identifizierten Spannungsfelder auf dem Weg zur Klimaneutralität erstmalig erfasst. Durch eine Umfrage im Zeitraum März bis Mai 2021 wurden diese verifiziert und detailliert; Status quo, Erkenntnisse, Maßnahmen und Aktivitäten punktuell abgefragt.

Die Ergebnisse geben einen guten Einblick in den Status Quo der Unternehmenspartner der Initiative Wohnen.2050. Sie bilden insgesamt eine Stichprobe von rund 3.000 Unternehmen der gesamten Branche ab.

UMFRAGE IN DER IW.2050 AUS DEM MAI 2021

29 Partnerunternehmen der IW.2050 aller Größenkategorien beteiligten sich an dieser erstmalig durchgeführten Praxisumfrage. Die hier dargelegten Ergebnisse der Auswertung datieren aus dem Mai 2021. Die sechs größten teilnehmenden Unternehmen mit mehr als 40.000 Wohneinheiten repräsentieren 80 Prozent der in der Umfrage betrachteten Wohneinheiten.

Die Umfrage war zudem der erste Schritt in Richtung einer in der Konzeption befindlichen umfangreichen Praxisdatenbank, die die Arbeit der IW.2050-Partner an ihren Klimastrategien noch weiter vereinfachen und damit auch beschleunigen soll.

STATUS QUO DER KLIMASTRATEGIEN IN DEN UNTERNEHMEN

Die Initiative Wohnen.2050 leistet mit ihrer Arbeit einen wichtigen Beitrag als Katalysator, Know-how-Geber und Unterstützer bei der strategischen Aufstellung der Unternehmen hinsichtlich ihrer konsequenten Ausrichtung auf die Klimaneutralität 2045.

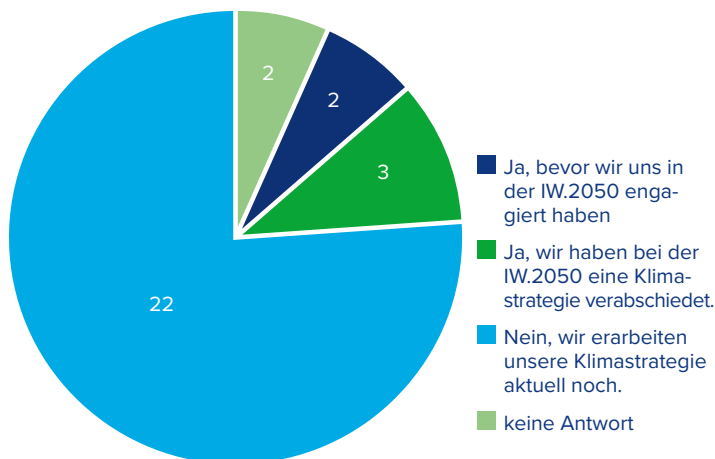
FAZIT:

Die Erarbeitung einer 2045-zielkonformen Klimastrategie stellt einen erheblichen zeitlichen und finanziellen Ressourcen-Aufwand für die Unternehmen dar.

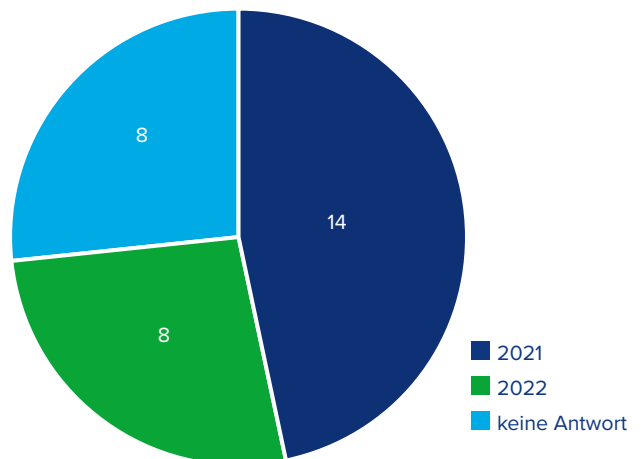
Eine Förderung seitens der Politik, die – vergleichbar zum integrierten Sanierungsfahrplan für Einzelgebäude – explizit die Erstellung von Klimastrategien für Bestände von Wohnungsunternehmen unterstützt, analog zur Erstellung von Klimaschutzkonzepten in Kommunen, könnte Abhilfe schaffen.

75 Prozent der befragten Unternehmen haben noch keine Klimastrategie fertiggestellt. Lediglich zwei der befragten Unternehmen verfügten bereits darüber. 50 Prozent der Befragten plant die Verabschiedung noch in 2021; 25 Prozent im Laufe des Jahres 2022.

HAT IHR UNTERNEHMEN BEREITS EINE KLIMASTRATEGIE VERABSCHIEDET?



WIR BEABSICHTIGEN DIE VERABSCHIEDUNG IM JAHR:



VERSCHÄRFUNG DER SITUATION DURCH POLITISCHE VORGABEN AUF LOKALER UND REGIONALER EBENE

Für 43 Prozent der Partnerunternehmen der IW.2050 gibt es von politischer Seite auf der lokalen und regionalen Ebene (Land, Kommune) Vorgaben zur Erreichung einer Klimaneutralität. Zum Teil liegen diese Vorgaben mit 2030 (3 Prozent der Partnerunternehmen), 2035 (13 Prozent) und 2040 (3 Prozent) deutlich vor den Zielen der EU und der Bundesregierung (2045).

ANGESTREBTES WACHSTUM AN WOHNHEITEN UND WOHNFLÄCHEN

Konsequentes Wachstum in der Wohnungswirtschaft ist politisch erwünscht und gesellschaftlich zwingend erforderlich, um den akuten Mangel an Wohnraum zu beheben. 19 Unternehmen haben Angaben zu ihrer geplanten Expansion in diesem Geschäftsfeld bis 2050 gemacht: Sie liegt im Durchschnitt bei 126 Prozent in 2050 gegenüber 2020 und ist weitgehend unabhängig von der Unternehmensgröße: Alle wollen – und müssen – wachsen!

FAZIT:

Das geplante Wachstum der Wohneinheiten wird die absoluten Emissionen pro Unternehmen weiter erhöhen. Gleichzeitig aber bietet dieser Zuwachs das Potenzial, die spezifischen Emissionen des Unternehmens durch klimaneutrale Neubauten zu verringern, insbesondere, wenn diese als Ersatzneubauten an Stelle von nicht mehr zeitgemäßen Bestandsobjekten entstehen. Ein vollständiges Bild – inklusive einer detaillierten Ausgleichsberechnung – ergibt sich allerdings erst, wenn die spezifischen Emissionen reportet werden.

ERMITTELTE BEWOHNER:INNEN PRO WOHNHEIT

Die Wohnungen der Wohnungswirtschaft sind flächenoptimiert, haben durchschnittlich kleinere Wohnflächen und stellen einen relevanten Beitrag zur Suffizienz im Wohnungssektor dar. Die durchschnittliche Belegung liegt zumindest bei Unternehmen der Initiative Wohnen.2050 mit 2,5 Personen 25 Prozent über dem deutschen Schnitt. Gleichzeitig ist die Wohnfläche pro Bewohner:in durchschnittlich 45 Prozent kleiner als im Durchschnitt aller deutschen Wohneinheiten.

FAZIT:

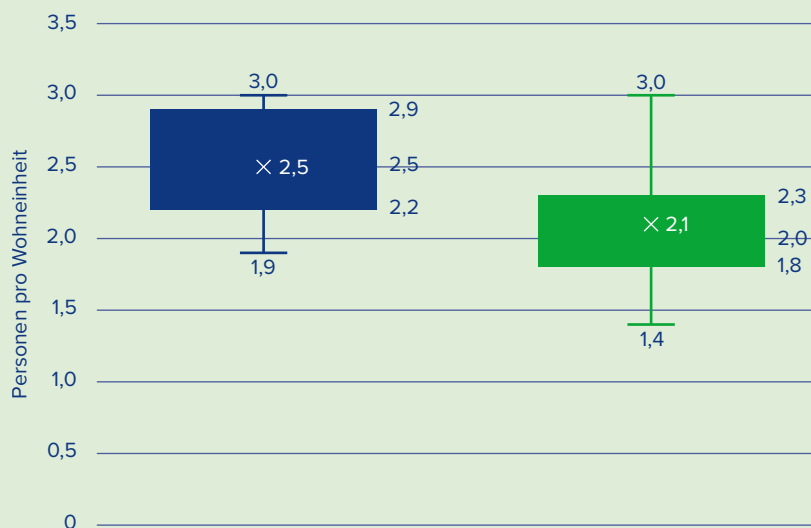
Damit sind die Energieeffizienz und der personenbezogene Ressourceneinsatz im sozialen Wohnungsbau deutlich besser als im Durchschnitt aller deutschen Wohneinheiten.

Im Durchschnitt bewohnen 2,5 Personen eine Wohneinheit (Schwankung von 1,9 bis 3). Die Ausnutzung der Wohneinheiten liegt bei den befragten Unternehmen damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,96 Personen pro Haushalt. Die personenbezogenen Emissionen liegen entsprechend niedriger.

ENERGIEAUSWEISKLASSE UND AUSWIRKUNGEN VON MODERNISIERUNGEN

Die Bestandsgebäude der meisten Unternehmen weisen die Effizienzklassen C oder D auf. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich durchschnittlich jedoch immer noch ein einstelliger Prozentsatz an Bestandsgebäuden in den Klassen G und H. Die gleichmäßige Verteilung auf die Energieausweis-klassen zeigt die positiven Auswirkungen der bereits erfolgten Modernisierungen.

PERSONEN PRO WOHNHEIT



Das Gros der Unternehmen verfügt über Daten aus Verbrauchsausweisen. Bedarfsausweise sind sehr unterschiedlich verbreitet: In einzelnen Unternehmen liegen für alle Bestände Bedarfsausweise vor, in anderen Unternehmen nur für zwei Prozent, im Mittel jedoch für 42 Prozent.

FAZIT:

Das Einsparpotenzial durch die bloße Modernisierung energetisch unzureichender Gebäude ist begrenzt. Für bereits energetisch teilweise oder vollständig modernisierte Gebäude ist eine weitere energetische Modernisierung nur im Einzelfall darstellbar. Für diese Gebäude müssen Möglichkeiten der Versorgung mit CO₂-freier Energie gefunden werden.

WÄRMEVERSORGUNG: WAS DOMINIERT? WAS WIRD ANGESTREBT?

Die untersuchten Gebäude werden im Wesentlichen über Erdgas und Fernwärme versorgt: Im Mittel werden knapp 60 Prozent der Gebäude mit Erdgas versorgt und knapp 40 Prozent mit Fernwärme. Vier Unternehmen sind zu 80 bis 96 Prozent mit Fernwärme versorgt, zwei weitere zu rund 60 Prozent.

Dreiviertel der untersuchten Unternehmen versorgen mehr als 20 Prozent ihrer Bestände über Fernwärme.

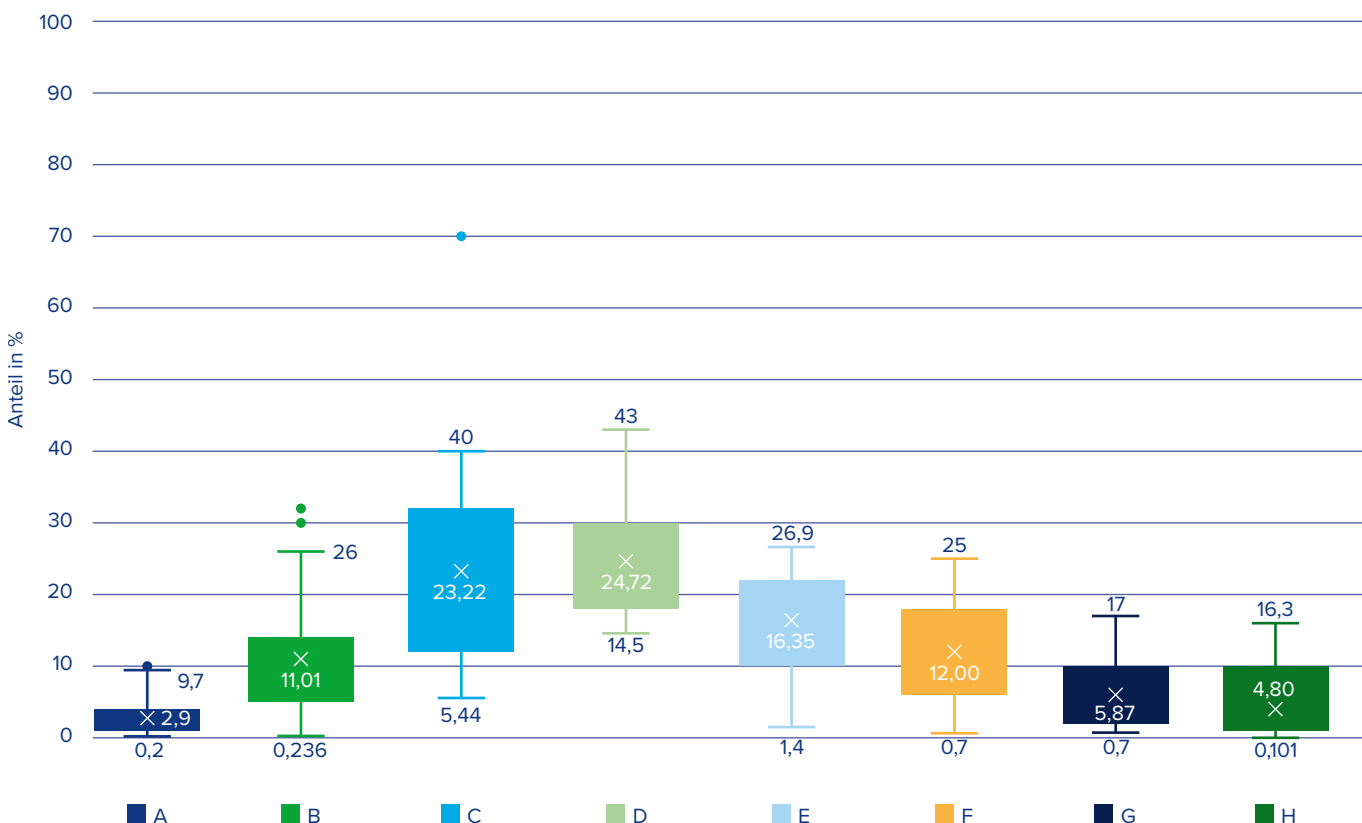
Andere Energieträger und Versorgungssysteme spielen – bis auf wenige Ausnahmen – nur im niedrigen einstelligen Prozentbereich eine Rolle.

Vier Unternehmen sind zu über 90 Prozent über Erdgas versorgt. Bei Dreiviertel der untersuchten Unternehmen werden mehr als 40 Prozent der Bestände mit Gas versorgt. Ausnahmen sind hauptsächlich auf regionale Besonderheiten zurückzuführen.

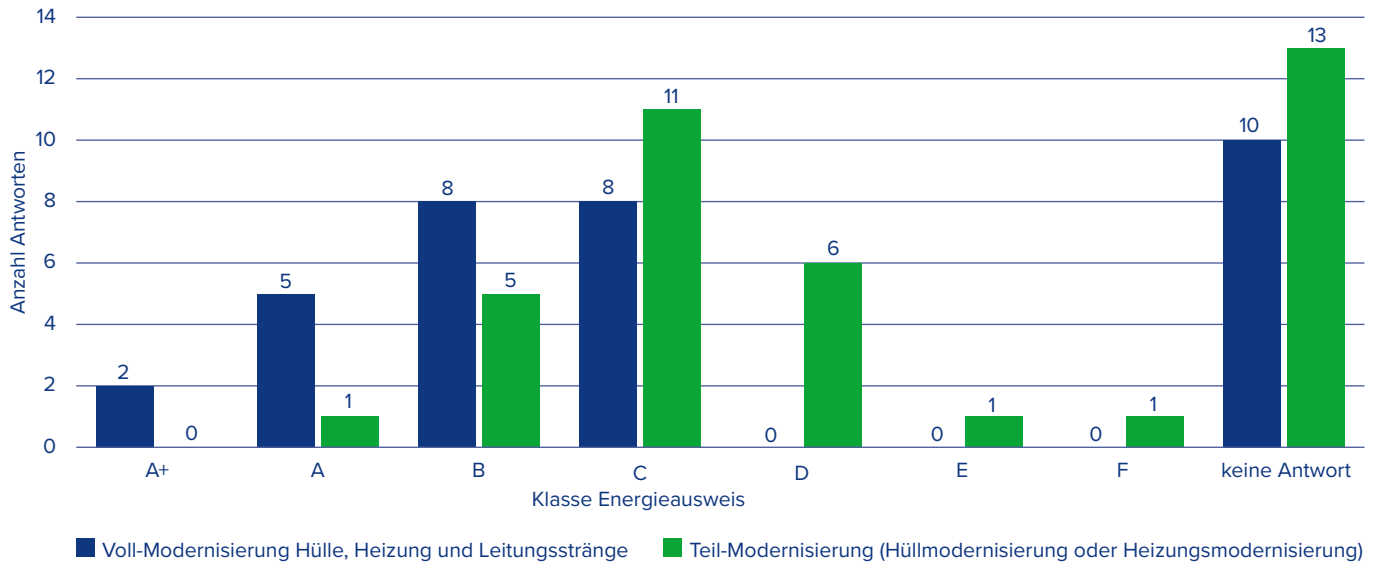
FAZIT:

Die Nutzung erneuerbarer Energieträger in der Wärmeversorgung ist derzeit allgemein noch nicht sehr groß. Hier offenbart sich deutlich der nötige Paradigmenwechsel und der einhergehend hohe Veränderungsdruck: Nur mit Erneuerbarer Wärmeversorgung ist die Klimaneutralität 2045 leistbar! Eine äußerst wichtige Rolle spielt auch die Defossilisierung der Fernwärme. Die noch hohe Abhängigkeit von fossilem Gas stellt für viele Unternehmen ebenfalls eine große Herausforderung dar im allseits angestrebten Transformationsprozess.

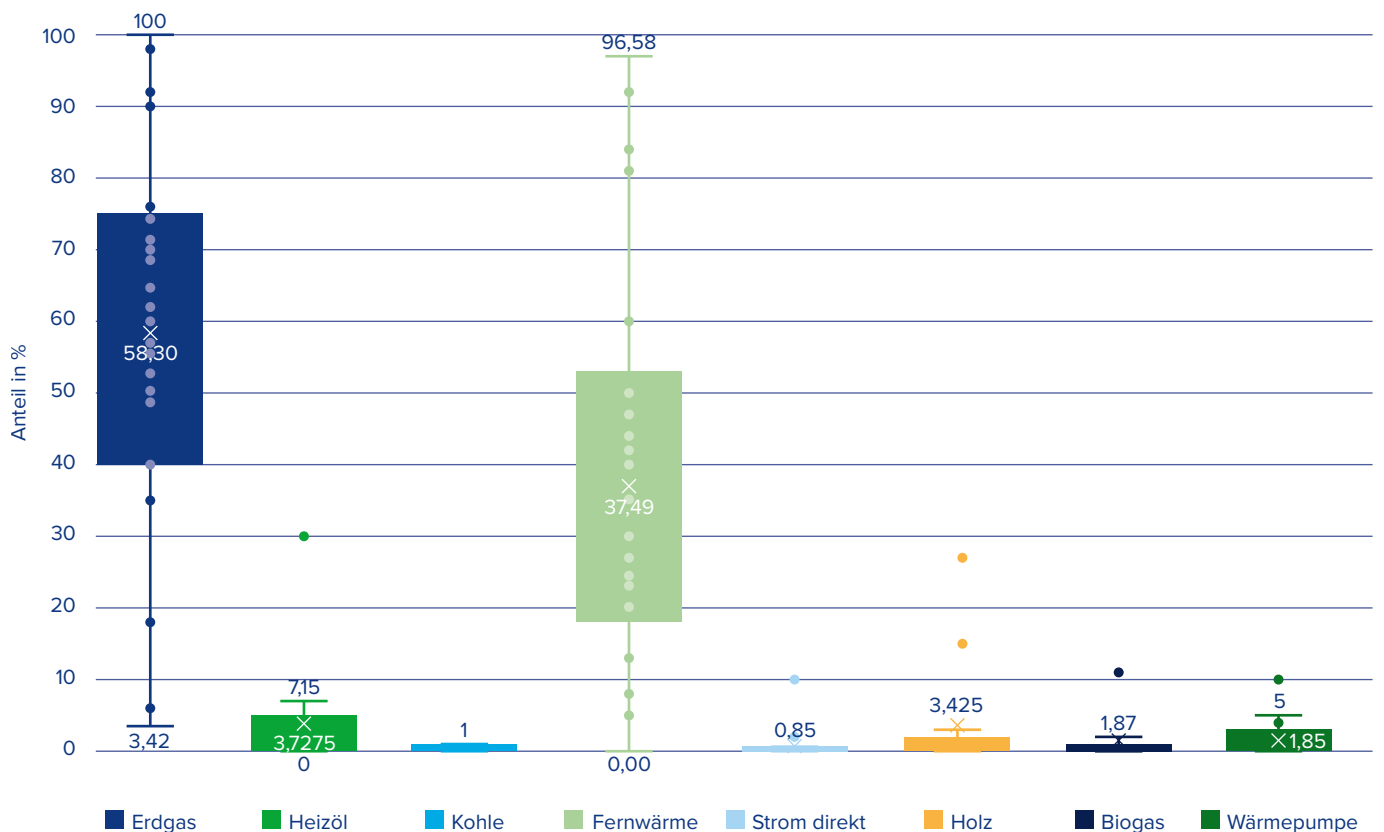
ANTEIL DER UNTERSCHIEDLICHEN EFFIZIENZKLASSEN AM GEBÄUDESTAND DER BEFRAGTEN UNTERNEHMEN



WELCHE DURCHSCHNITTLICHE ENERGIEAUSWEISKLASSE HABEN IHRE BESTANDSGEBÄUDE NACH EINER MODERNISIERUNG?



WIE WERDEN IHRE WOHNGEBÄUDE AKTUELL (2019) MIT HEIZWÄRME VERSORGT?





„In den letzten zwei Jahrzehnten und auch in Zukunft werden Gebäude gedämmt, um Energie einzusparen. Unser Modernisierungskonzept hat zunächst einen guten Dämmstandard als Basis, oft ist der auch schon erreicht. Aber: Energieersparnis ist nicht gleichzusetzen mit CO₂-Minderung! Letztendlich kommt es auf den eingesetzten Energieträger bei der Wärmeerzeugung an. Aktuell wird 60 Prozent unseres Portfolios mit Erdgas versorgt. Das wäre schon eine gehörige Erleichterung, wenn sich über diesen Sektor eine CO₂-Reduzierung erreichen ließe. [...] In der Neubau-Planung berücksichtigen wir schon heute eine spätere Umstellung der Wärmeerzeugung und des Energieträgers. Teilweise können wir mit eigenen kleinen Wärmenetzen eine effiziente CO₂-Minderung erreichen. Manchmal müssen wir aber schauen, ob wir dazu auch fremde Nachbar-Liegenschaften mit ins Boot holen können. Geothermische Wärmequellen sind leider sehr kostenintensiv. Wärmepumpen-Anlagen und Stromheizungen kommen dann in den Fokus, wenn der Strom-Mix regenerativer und auch kostengünstiger wird. In diesem Sinne müssen wir alle Möglichkeiten nutzen, regenerativen Strom zu erzeugen. [...] Generell machen uns aber die Kosten für Investition und Betrieb noch große Sorgen. Wir haben noch einen weiten Weg vor uns, der ohne Förderungen nicht machbar sein wird. Die Wahrheit ist: Entweder steigen die Mieten oder der Wärmebezug wird teurer, denn: CO₂-Minderung kostet Geld!“

Michaela Meyer, Mitglied der Geschäftsleitung der Joseph Stiftung, Bamberg – 5.200 Wohnungen



„Die Erreichung der Klimaziele ist allein durch weitere energetische Sanierungen unserer Bestände nicht zu schaffen. Betriebswirtschaftlich sind derartige Investitionsumfänge, auch durch die Tatsache, dass viele unserer Gebäude bereits rechnerisch gute Werte haben, nicht darstellbar. Flächendeckende Modernisierungen auf Nullenergiestandard sind ebenso abwegig wie die Eigenproduktion von CO₂-freier Energie in diesem Maße. Vielmehr müssen aus unserer Sicht die Lieferketten der in den Objekten verbrauchten Energie grüner werden. Ohne mehr grünes Gas, grünen Strom und ganz besonders grüne Fernwärme ist eine Erreichung der Klimaziele – schon gar nicht der verschärften Klimaziele – für unseren Bestand nicht umsetzbar. Eine Aufteilung der CO₂-Preise auf Vermieter und Mieter ist hierbei auch nicht zielführend. Dies nimmt den Wohnungsunternehmen dringend benötigtes Eigenkapital für notwendige energetische Modernisierungen. Besonders kommunale Gesellschaften können aufgrund ihrer sozialen Verantwortung nicht unbegrenzt Mieterhöhungen vornehmen, um Investitionskapital zu erwirtschaften. Es müssen endlich sektorenübergreifende Ziele vorgegeben und Lösungen zugelassen werden, die allen Interessen gerecht werden.“

Michael Wendelstorf, Geschäftsführer NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg – 12.000 Wohnungen



„Ein Drittel der Gesamtenergie fließt in Heizen und Wärme. Da kann man eine Menge dran drehen, um hier effizienter zu werden – vor allem im Gebäudebereich. [...] Wir haben einen sehr starken Trend zu erneuerbaren Energien. Das Klimapaket war ein Schritt in die richtige Richtung. Wichtig bleibt eine technologieoffene Weiterentwicklung, die den Einsatz von Innovationen in allen Bereichen offen lässt, auch beispielsweise für grüne molekülbasierte Energieträger. Deswegen kann ich nur sagen: Wir stehen als Branche sicherlich Gewähr bei Fuß, an der Seite der Wohnungswirtschaft, denn das ist ein ganz wichtiger Bereich in dem Zusammenhang und derjenige, der es – aus meiner Einschätzung heraus – am Schwersten hat, da hier noch das Vermieter-Mieter-Dilemma reinspielt. Es müssen Lösungen gefunden werden – und sicherlich bedarf es auch Unterstützung. [...] Ich glaube, dass wir keine Zeit mehr für Experimente haben. Wir müssen anfangen! Das Handwerk saniert in diesem Jahr (2020) 600.000 Heizungen in Deutschland. Das ist zu wenig – es müssten 1,2 Millionen sein.“

Helmut Bramann, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbandes Sanitär Heizung Klima (ZVSHK), im Juni 2020 beim IW.2050-Panel im Rahmen der „Energietage 2020“

MODERNISIERUNGSSTANDARDS GRÖSSTENTEILS DEFINIERT

Die Hälfte der Unternehmen verfügt über einen definierten Modernisierungsstandard. Die meisten Unternehmen haben eigene Standards, modernisieren als Effizienzhaus 100 oder als BEG-Einzelmaßnahme. Energiestandards unterhalb des Effizienzhaus-Standards 100 sind nur bei weniger als 20 Prozent der Unternehmen in Anwendung.

Nach einer Vollmodernisierung erreichen alle Gebäude Energieeffizienzklassen zwischen A+ und C. Im Rahmen von Teilmodernisierungen erreichen die Gebäude in den meisten Fällen Effizienzklassen zwischen B und D. Dies kann in Kombination mit einer erneuerbaren Energieversorgung ausreichend sein, um die Klimaziele zu erreichen, ist aber auf Grund des fehlenden CO₂-Bezugs im Gebäude-Energie-Gesetz nicht direkt nachprüfbar.

Für die Modernisierungskosten lagen nur wenige auswertbare Daten vor. Sie schwanken zwischen 1.300,-€ und 1.900,-€ Euro pro Quadratmeter und liegen im Mittel bei 1.568,-€ Euro pro Quadratmeter. Hierbei handelt es sich um die Vollkosten für alle notwendigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen zur Erreichung eines zeitgemäßen Standards.

FAZIT:

Ein großer Anteil der Unternehmen verfügt über einen Standard, der sich nicht an Effizienzhäusern 70 und besser orientiert. Teilmodernisierungen führen bereits zu erheblichen Effizienzsteigerungen und vergleichsweise guten Effizienzklassen. Sowohl Teil- als auch Vollmodernisierungen sollten mindestens so ausgeführt werden, dass die Gebäude zukünftig mit Erneuerbaren Energien versorgt werden können.

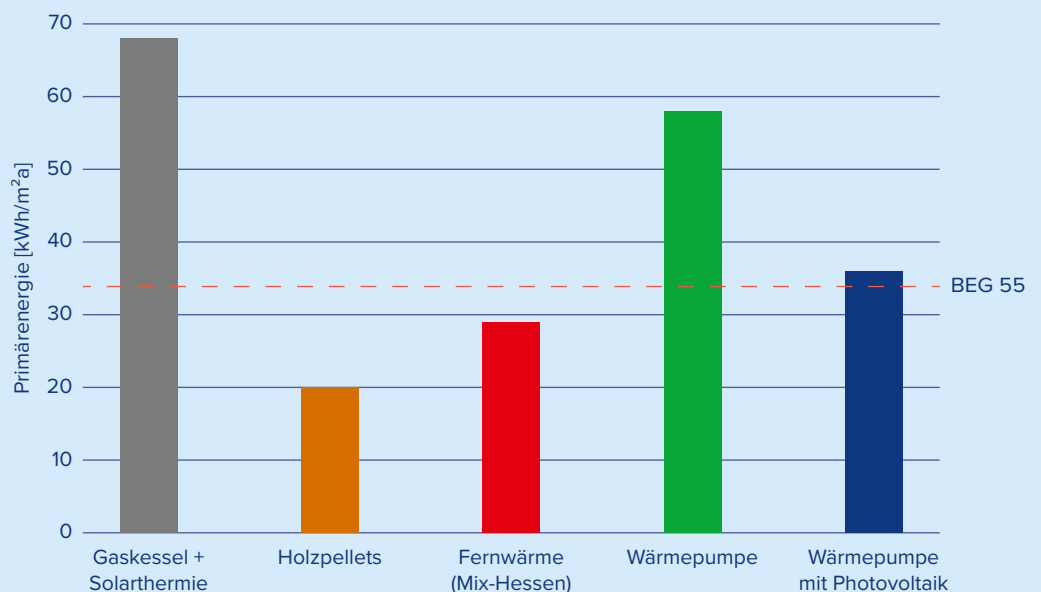
Die hohen Förderzuschuss-Klassen des BEG (Effizienzgebäude 55 und Effizienzgebäude 40) werden von der Wohnungswirtschaft selbst bei ambitionierten Modernisierungsstandards bislang nur in Einzelfällen bzw. Modellprojekten erreicht und in der Regel auch in Zukunft nicht standardmäßig in der Breite erreicht werden können.

Die Erfahrung der Modernisierungsabteilungen zeigt, dass selbst bei ambitionierten Zielen im Bestandsdurchschnitt in der Regel Standards zwischen BEG-Effizienzhaus 70 und BEG-Effizienzhaus 55 erreicht werden können. Flächendeckend macht unter Kosten-Nutzen-Abwägungen die Modernisierung auf BEG-Effizienzhaus 55 keinen Sinn.

Die Anwendung des BEG-Effizienzhaus 55-Standards ist bei den meisten Gebäudetypologien und Baualterklassen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Beispielsweise sind in Gebäuden aus den 1950er Jahren zumeist die Raumhöhen zu gering, um komplexe Lüftungsanlagen einzubauen. Auch die Querschnitte der Fensteröffnungen müssen ausreichend groß sein. Bei zunehmender Dämmstärke müssen ansonsten die Öffnungen im Rohbau vergrößert werden, um eine noch ausreichende Belichtung der Wohnräume zu gewährleisten. Dies aber stellt einen aufwendigen Eingriff dar, der die Realisierungskosten in die Höhe treibt. Des Weiteren wird bei hohen Dämmstandards der Einfluss der Wärmebrücken immer größer und die Detailausbildung an den Bauteilanschlüssen entsprechend komplizierter. Unter anderem entsteht zur Minimierung von Wärmebrücken ein Zwang zum Abschneiden und Neuvorständern der Balkone.

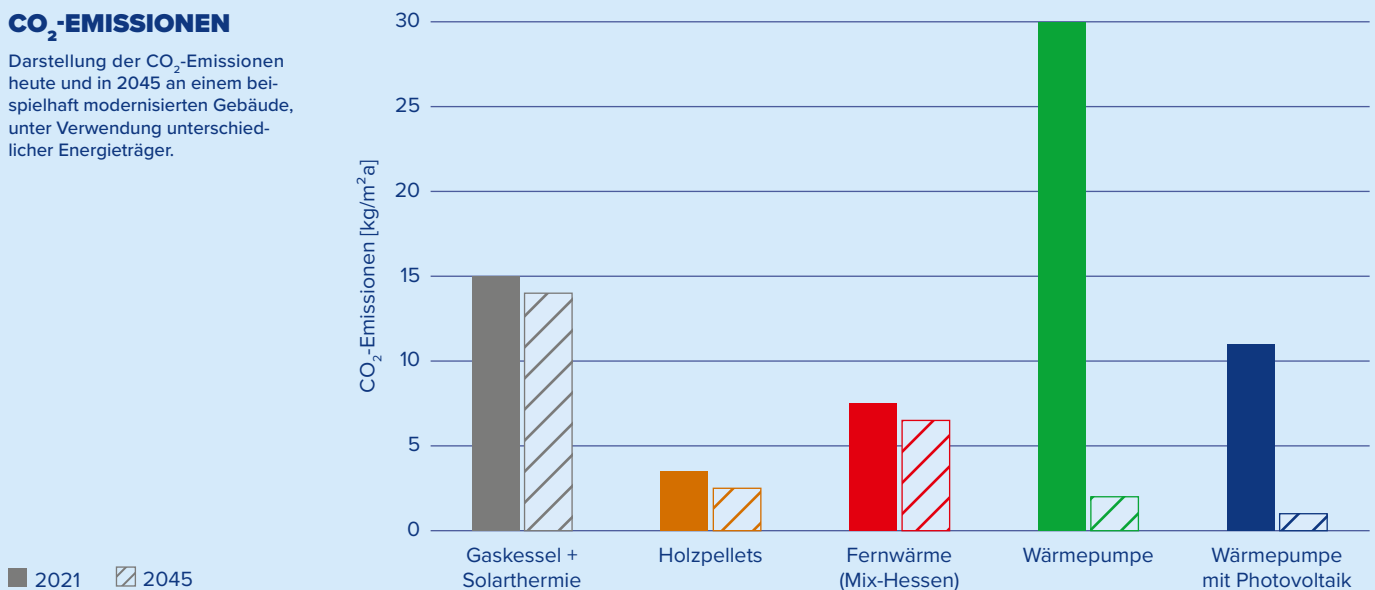
PRIMÄR- ENERGIEBEDARF

Darstellung der Primärenergiebedarfe an einem beispielhaft modernisierten Gebäude, unter Verwendung unterschiedlicher Energieträger.



CO₂-EMISSIONEN

Darstellung der CO₂-Emissionen heute und in 2045 an einem beispielhaft modernisierten Gebäude, unter Verwendung unterschiedlicher Energieträger.



Ebenso führt der reine Blick auf die Energieeffizienz der Gebäude nicht zwingend zur maximalen Reduktion der CO₂-Emissionen. Unterschiedliche Energieträger verursachen unterschiedlich hohe CO₂-Emissionen. Durch die Berechnung der Energieeffizienz wird der heutige Status der Emissionen bewertet. Erhöht sich, wie erwartet, der Anteil regenerativer Energie bei einzelnen Energieträgern und werden damit die CO₂-Emissionen reduziert, so fließt dies hier nicht ein. Hinsichtlich der Erreichung der Klimaziele in 2045 wäre aber der Blick auf die CO₂-Emissionen vorrangig, um schon heute die Energieversorgung von Gebäuden so aufzustellen, dass sie zukunftsfähig sind und das Erreichen der Klimaziele sicherstellen.

MODERNISIERUNGSQUOTE: ÜBER 50 PROZENT VOLLMODERNISIERUNGEN

Die Modernisierungsquote, also der Anteil der pro Jahr teil- oder vollmodernisierten Wohnungen am Gesamtbestand, liegt beim Großteil der befragten Unternehmen zwischen 1,25 und 2,5 Prozent pro Jahr, der Mittelwert bei 2,13 Prozent pro Jahr.

Circa die Hälfte der Modernisierungen entfällt auf Vollmodernisierungen, die übrigen auf Teilmodernisierungen wie bspw. einen Heizungs austausch.

Als größte Hemmnisse für die Erhöhung der Modernisierungsquote haben die befragten Unternehmen angegeben:

- den fehlenden Spielraum für Mieterhöhungen
- die derzeit fehlende Wirtschaftlichkeit erneuerbarer Energien
- Zwänge in der Bestandssituation
- zu wenig Ausweichwohnraum
- fehlende Fachkräfte bei Dienstleistern, aber auch in den Unternehmen selbst

FAZIT:

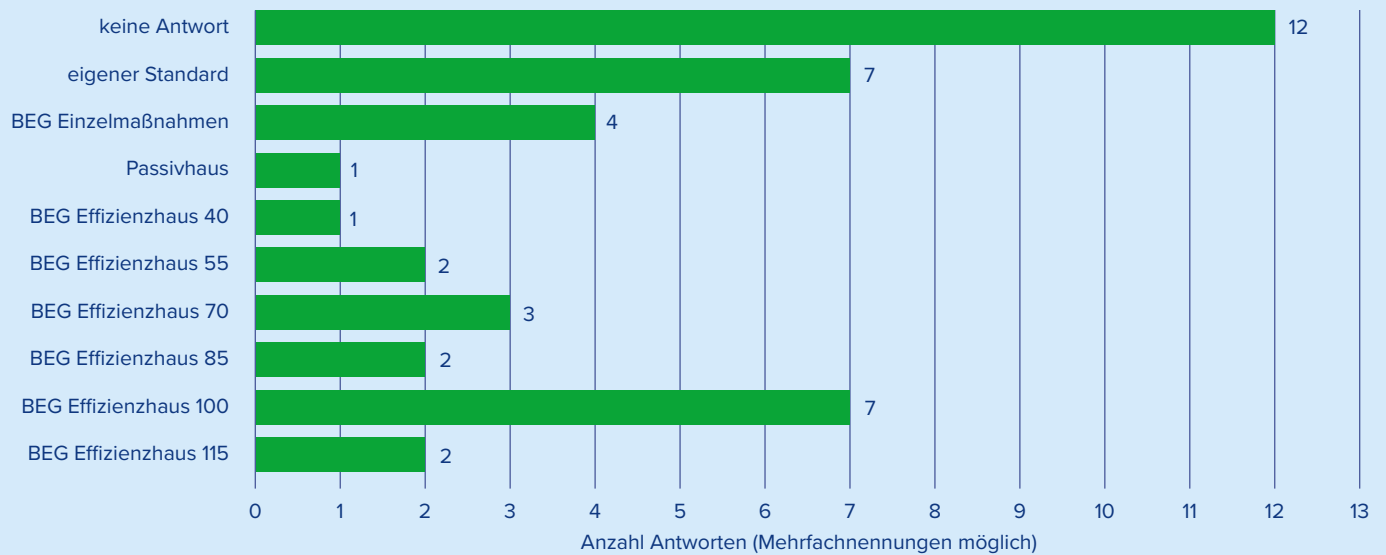
Die Modernisierungsquote der befragten IW.2050-Wohnungsunternehmen liegt für Vollmodernisierungen über dem Bundesdurchschnitt. Die aufgelisteten Hemmnisse für eine gewünschte raschere Erhöhung der Quote sind von den Wohnungsunternehmen nicht direkt beeinflussbar.



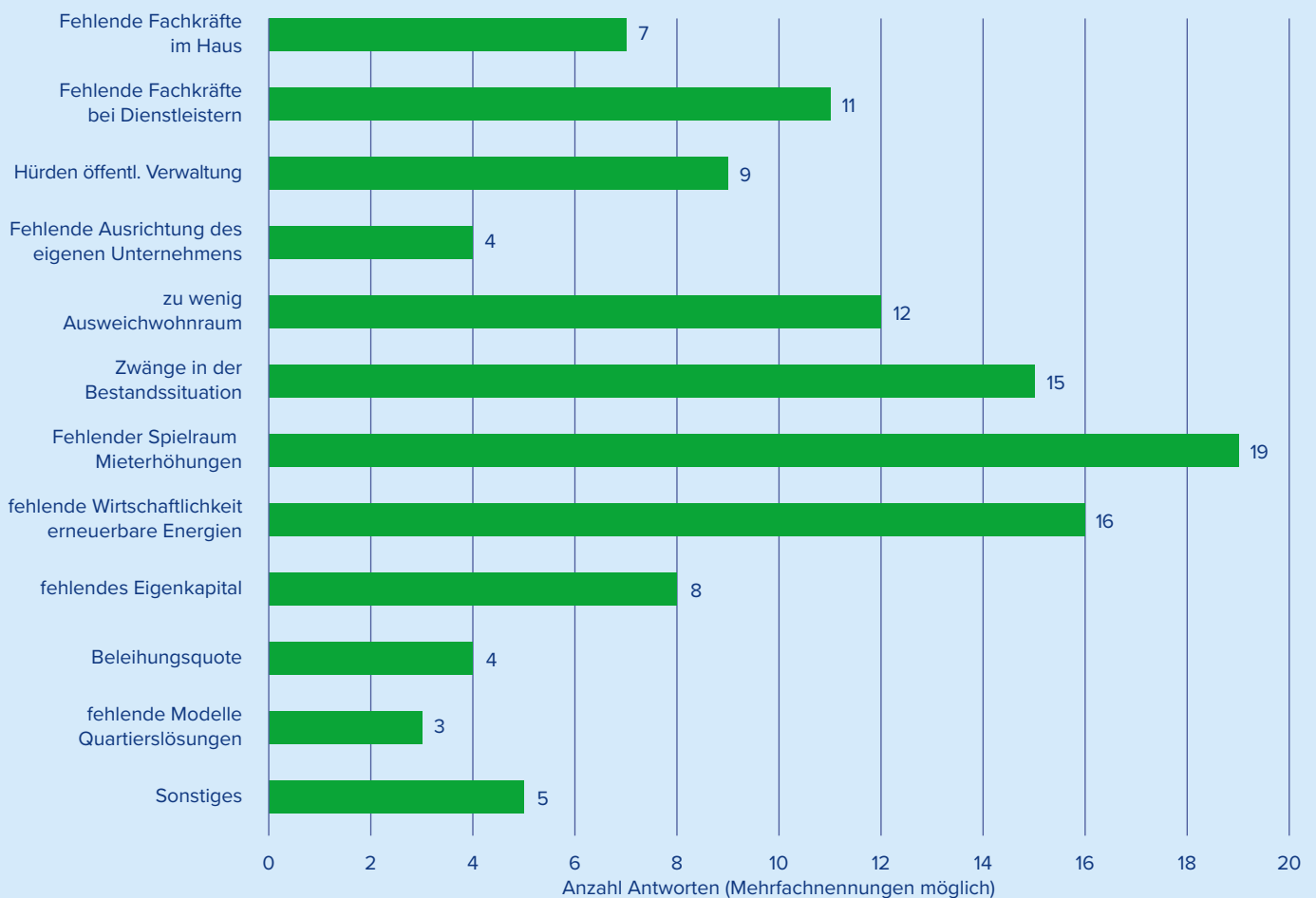
„Der Beitrag des Gebäudesektors zum Erreichen der Klimaschutzziele wird in den strategischen Papieren immer wieder herausgehoben, was angesichts der anteilig hohen CO₂-Emissionen an den Gesamtemissionen auch berechtigt ist. Aufgrund der Langlebigkeit von Gebäuden von im Mittel 50 Jahren und ihrer Versorgung von mindestens 15 Jahren sind die Erneuerungszyklen relativ lang. Das reduziert die Dynamik in diesem Sektor und macht eine langfristige Planung von Phasenübergängen erforderlich. Aufgrund dieser langen Zyklen sind Bestandsgebäude und Neubau gleichermaßen im Fokus, wobei die Bestandsgebäude die größere Herausforderung sind.“

Sebastian Herkel, Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme, Abteilungsleiter Energieeffiziente Gebäude (aus: „Phasen der Wärmewende, Energiewende im Heizungskeller – Low-Ex-Systeme“)

HABEN SIE EINEN DEFINIERTEN MODERNISIERUNGSSTANDARD (Z. B. BEG EFFIZIENZHAUS 100) FÜR DIE MODERNISIERUNG?



WAS BEEINFLUSST IHRE MODERNISIERUNGSQUOTE?





„Grob gesagt haben wir in Deutschland 19 Millionen Häuser und 42,5 Millionen Wohnungen. Das ist eine Menge – und das muss bis 2045 einmal durchsaniiert sein. Das ist im Grunde die Aufgabe: Die nächsten 24 Jahre ansehen. Der Neubau ist weitestgehend CO₂-arm oder alle Neubauten ab jetzt müssen eigentlich komplett CO₂-frei werden. Aber: Die Herausforderung ist der Gebäudebestand – und das ist eine ganz einfache Rechnung. Wenn wir sagen: Im Moment sanieren wir ein Prozent der Häuser, dann bräuchte man dafür 100 Jahre, bis alle durchsaniiert sind. Und deswegen müssen wir die Modernisierungsrate deutlich steigern, damit wir uns bis 2045 in Richtung Klimaneutralität bewegen.“

Dr. Patrick Graichen, Direktor und Geschäftsführer der Agora Energiewende, im Juni 2020 beim IW.2050-Panel im Rahmen der „Energietage 2020“



„Angesichts der Planungen der EU Renovation Wave und der derzeit herrschenden Marktsituation im Bausektor steht zu befürchten, dass die erforderlichen Steigerungen der Modernisierungsquoten in der Praxis kaum zu realisieren sein werden. Und das, obwohl sie einen zentralen Hebel in den klimastrategischen Planungen der Wohnungsunternehmen darstellen, die sich in der IW.2050 zusammengeschlossen haben. Bereits in den vergangenen Jahren haben Wohnungsunternehmen auf Bauausschreibungen oftmals keine Angebotsrückläufe erhalten. Bauunternehmen und Handwerksbetriebe sind überausgelastet und können die große Nachfrage nicht bedienen. Wenn nun europaweit die Modernisierungsquoten gesteigert werden, wird dies zu kaum auflösbaren Engpässen führen. Die Bemühungen der letzten Jahre, dem Bauhauptgewerbe mit industriellen Modernisierungsvorhaben, wie der Energie Sprong-Initiative der dena und dem Volume Deal der Wohnungswirtschaft, ergänzende Kapazitäten bereitzustellen, gehen in die richtige Richtung. Sie sind allerdings noch lange nicht im erforderlichen Maß skalierbar. Die seit Langem anhaltende massive Steigerung der Baukosten wird sich voraussichtlich ebenfalls weiter verschärfen, wenn die Nachfrage weiterhin derart massiv anzieht. Auch die Rohstoff-Knappheit spielt hier eine tragende Rolle.“

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), Frankfurt/Main und Kassel – 59.000 Wohnungen, (Stellvertretender Vorstand der IW.2050)

NEUBAU: DEFINIERTE STANDARDS NACH BEG – BUNDESFÖRDERUNG EFFIZIENTE GEBÄUDE

Drei Viertel der Unternehmen haben einen definierten Neubau-Standard. Dies ist bei knapp der Hälfte der Befragten das BEG-Effizienzhaus 55, für 16 Prozent der Unternehmen sogar das BEG-Effizienzhaus 40, 18 Prozent der Unternehmen bauen nach gesetzlichem Standard des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG).

An dieser Stelle ist es wesentlich anzumerken, dass insbesondere ambitionierte Standards wie Effizienzhaus 40 nur wirtschaftlich

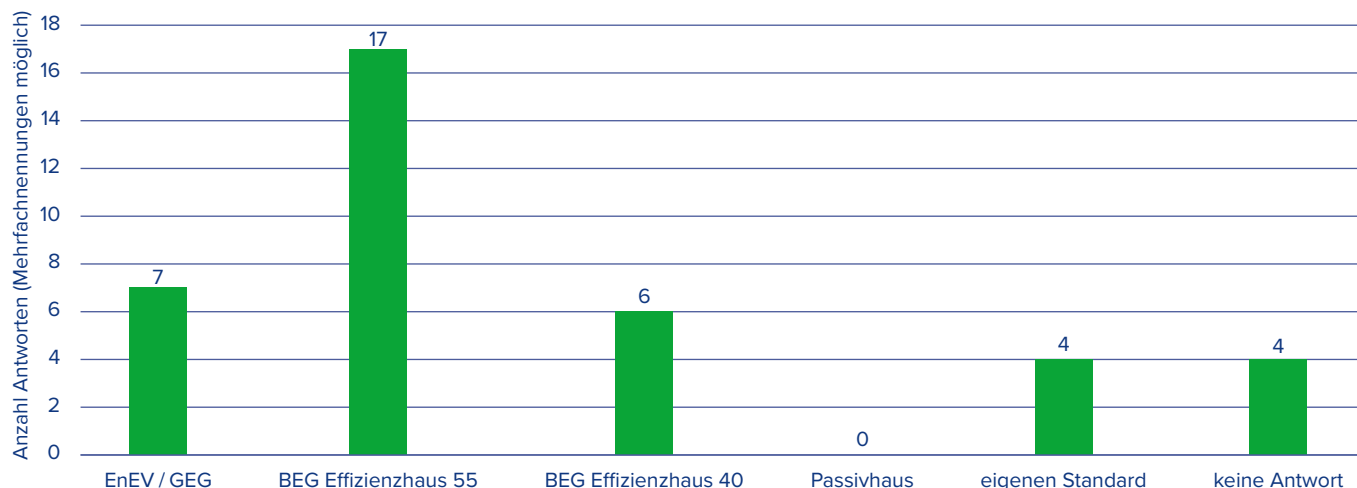
realisierbar sind, solange sie förderfähig sind. Würde der gesetzliche Mindeststandard angehoben, einhergehend mit der Konsequenz des Wegfalls der Förderung, wäre ein Rückgang der Realisierungsquoten von Effizienzhaus 40-Neubauten vorprogrammiert.

FAZIT:

Im Neubau werden bereits von vielen Unternehmen ambitionierte Energiestandards umgesetzt.

Diese orientieren sich jedoch im Allgemeinen nicht am Fördermaximum (Effizienzhaus 40).

HABEN SIE EINEN DEFINIERTEN ENERGIESTANDARD (Z. B. EFFIZIENZHAUS 55) FÜR DEN NEUBAU? WENN JA, WELCHEN?



NUTZUNG DER INNOVATIONSKLAUSEL GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG)

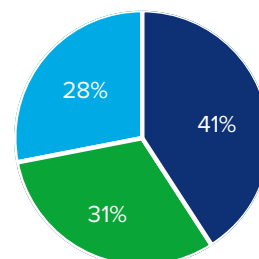
Circa ein Drittel der Unternehmen plant in den kommenden Jahren bei Neubauten, die Innovationsklausel des GEG zur Bilanzierung nach CO₂ anstelle Primärenergie zu erproben. Eine ähnlich große Gruppe plant dies für Modernisierungen. Die Hälfte der Unternehmen plant die Nutzung der Innovationsklausel im Quartiersverbund.

FAZIT:

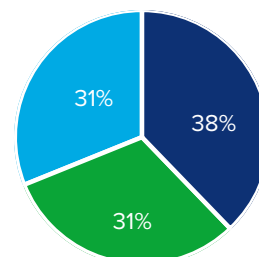
Die Innovationsklausel wird von den Unternehmen genutzt. Erfahrungen in der Anwendung liegen derzeit noch nicht vor, da die Möglichkeit erst seit Beginn 2021 besteht.

Insbesondere die Quartierslösungen stoßen hierbei auf großes Interesse bei den Wohnungsunternehmen.

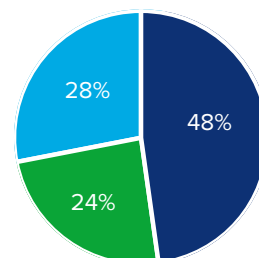
Planen Sie für die nächsten Jahre bei Neubauten die Innovationsklausel des GEG zur Bilanzierung nach CO₂ statt Primärenergie auszuprobieren?



Planen Sie für die nächsten Jahre bei Bestandsmodernisierungen die Innovationsklausel des GEG zur Bilanzierung nach CO₂ auszuprobieren?



Planen Sie für die nächsten Jahre bei Modernisierungen von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang die Innovationsklausel des GEG zum Quartiersverbund („gemeinsame Erfüllung der Anforderungen“) zu nutzen?



■ Ja ■ Nein ■ keine Antwort



„Ganz wesentlich wird die Lösung im Quartier liegen. In unseren Quartieren ist die Marschrichtung ganz klar: Wir werden dort zum Energieerzeuger, sprich: auch zum Stromerzeuger. Das wird unser Premiumfaktor bei der zukünftigen Quartiersversorgung. Das heißt: Grünen Strom erzeugen und mit grünem Strom möglichst auch die Wärmeerzeugung und den Allgemeinstrom füttern. Die ersten Ergebnisse der entsprechenden Berechnungen einzelner Quartiere zeigen, dass wir dann unser Ziel erreichen werden.“

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf – 6.200 Wohnungen

PILOTPROJEKTE ZUR REGENERATIVEN WÄRMEERZEUGUNG

Nahezu alle Unternehmen (86 Prozent) haben in den vergangenen Jahren Pilotprojekte zur regenerativen Wärmeversorgung durchgeführt.

Die meisten Projekte bezogen sich dabei auf den Einsatz von

- Solarthermie
- elektrische Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Holzpellet-Kessel
- erneuerbare Fernwärme
- Wärmepumpen mit Erdsonden und Erdregistern

Auch in Zukunft planen die Unternehmen Pilotprojekte zur erneuerbaren Wärmeversorgung – die meisten mit

- elektrischen Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Batteriespeichern
- Hybridmodulen (PV und Solarthermie)
- Wärmepumpen mit Erdsonden und Erdregistern
- Wärmepumpen mit kalter Nahwärme

Nur ein kleiner Teil der Unternehmen (14 Prozent) plant bei der zukünftigen Energieversorgung mit einem wesentlichen Anteil von grünem Gas beziehungsweise Wasserstoff.

Ein Viertel der Unternehmen plant die regenerative Stromerzeugung nach der Novellierung des EEG auszuweiten, ein weiteres Drittel prüft dies.

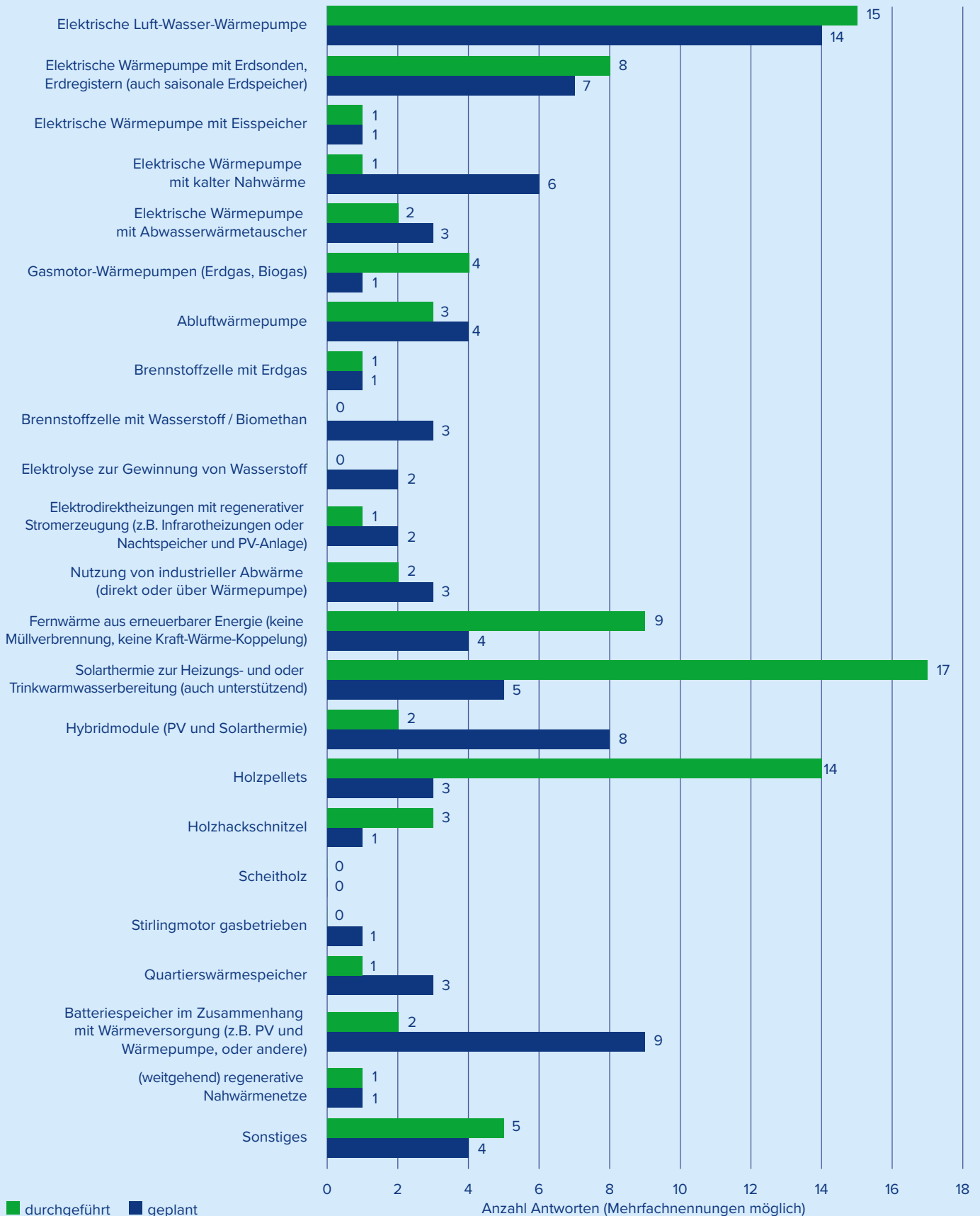
Nur ein Unternehmen führt derzeit einen Versuch mit Brennstoffzellen im Mehrfamilienhaus durch.

FAZIT:

Die Unternehmen haben in der Vergangenheit verschiedene Energietechnologien erprobt und werden dies auch weiterhin tun. Die Ausweitung der Anwendung regenerativer Wärmetechnologien hat eine gute Basis. Sie muss jedoch vom Pilot-Charakter nun in die Breitenanwendung in den Wohnungsbeständen übergehen, um die Klimaziele 2030 und 2045 zu erreichen.

Grüner Wasserstoff bzw. grünes Erdgas stehen aus Sicht der meisten Unternehmen der Umfrage als Lösung aktuell noch nicht im Fokus.

ZU WELCHEN REGENERATIVEN WÄRMEVERSORGUNGSARTEN HABEN SIE PILOTPROJEKTE DURCHFÜHRT ODER GEPLANT?





„Die NHW hat gemäß ihrer Klimastrategie 2019 Wärmepumpen als eine der derzeit CO₂-seitig zielführendsten Technologien für die Bestandsversorgung ermittelt. In den vergangenen Jahren wurden bereits 31 Projekte mit 453 Wohneinheiten im Bestand mit Wärmepumpen versorgt. Wo immer technisch und ökonomisch sinnvoll, werden Wärmepumpen – in der Regel in Kombination mit Solarstromgewinnung – eingeplant, wenn keine Versorgung mit Fernwärme möglich ist. Immer häufiger kommen hierbei sogenannte PVT-Module zum Einsatz, eine Kombination aus Photovoltaik und Solarkollektor.“

Ein Ziel bei der zukunftsgerechten Wärmeversorgung ist es, den Anteil Erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung je Modernisierungsjahr unter Kosten-Nutzen-Aspekten zu maximieren. Entsprechend wurde im Modernisierungsjahr 2020 an bereits 97 Prozent aller vollmodernisierten Objekte eine anteilige regenerative Wärmeversorgung unterschiedlicher Größenordnung realisiert. Die Herausforderung der Erneuerbaren Wärmeversorgung besteht aber darin, dass die mittlerweile 453 Wohneinheiten in 31 Projekten, die mit Wärmepumpen regenerativ versorgt werden, zum Teil zwei Betriebsjahre bis zur optimalen Einregulierung brauchen. Bislang konnte auch noch kein ausschließlich regenerativ versorgtes Gebäude realisiert werden, obwohl dies bereits für 2020 geplant war. Hier zeigt sich, dass sowohl bei den Fachingenieuren als auch bei den Handwerkern eine weitere Qualifizierung erforderlich ist, um optimierte regenerative Heizsysteme serienmäßig zu realisieren. Aber auch aus Gründen der derzeitigen Nebenkostenbelastung der Mieter:innen bei strombasierten Heizsystemen kann der regenerative Stromanteil noch nicht so hoch gefahren werden, wie es technisch möglich wäre. Hier ist es dringend erforderlich, dass die Abgabenlast auf Strom deutlich reduziert wird.“

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), Frankfurt/Main und Kassel – 59.000 Wohnungen, (Stellvertretender Vorstand der IW.2050)



„Knackpunkt bei der Wärmeversorgung ist – ganz klar – unser Bestand. Hier haben wir natürlich mit vielfältigen Problemen in der Haustechnik zu kämpfen. In erster Linie bei den älteren Beständen mit statischen Heizsystemen, die mit fossiler Energie versorgt werden. Da stoßen wir immer wieder auf das Thema der hohen Vorlauftemperaturen, das mit Wärmepumpen-Technologie derzeit noch nicht wirklich richtig gut gelöst werden kann. Denn: Bei 55 Grad ist zumeist Schluss. Das heißt: Hier muss eine Kombination aus energetischer Modernisierung – sprich Reduzierung des Wärmebedarfs und einer Veränderung der Gebäudetechnik – stattfinden. [...] Wärmepumpen-Technologie, versorgt durch Grünstrom, wird der Schlüssel des Erfolgs. Wobei dies in städtischen urbanen Lagen schwierig werden könnte, denn da haben wir natürlich eine hohe Versorgungsdichte durch dekarbonisierte Fernwärme. Umstellungen auf Luft-Wärme-Pumpen oder auch Geothermie ist natürlich bei einer oftmals engen Bebauung nahezu unmöglich.“

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf – 6.200 Wohnungen



„Die Gestaltung der Wärmewende ist die zentrale Aufgabe der nächsten Jahre für die Immobilienwirtschaft. Man muss sich aktiv mit der Frage auseinandersetzen, wie künftig die Wärmeversorgung in den Liegenschaften aussehen soll: Weg von fossilen Gasen, hin zu Erneuerbaren Energien. Wir haben gemeinsam mit dem Fraunhofer Institut eine Analyse durchgeführt. Dabei haben wir – anhand von zwei konkreten Projekten – geschaut, wie diese vom heutigen fossilen Gas umgesetzt werden hin zu einer Wärmepumpe. Dafür wurden zunächst die heutigen Verbräuche nebeneinander gelegt. Parallel wurde geschaut, welche Dämmstandards passen, damit man eine Wärmepumpe einbauen kann. Das Ergebnis hat ganz klar gezeigt: Technisch ist alles möglich! Das war zunächst eine gute Botschaft, die uns auch gefreut hat. Leider ist es aber so, dass das wirtschaftlich heute noch nicht 1:1 darstellbar ist. Das heißt: Die heutigen Preise, die der Mieter für seine Wärmeversorgung zahlt, sind mit einem neuen regenerativen System nicht gleichwertig darstellbar, sondern höher. Daran müssen wir gemeinsam noch arbeiten: Die Systeme so zu gestalten, dass sie wirtschaftlich tragfähig werden.“

Julia Antoni, Leiterin Unternehmensentwicklung, bauverein AG Darmstadt, Darmstadt – 17.000 Wohnungen, (Stellvertretende Vorsitzende der IW.2050, 01/2020 bis 10/2021)

KLIMASTRATEGISCHE AUSSAGEN UND PILOTPROJEKTE DER IW.2050-PARTNER

Die Arbeit der Unternehmen in der Initiative Wohnen.2050 ist ein Beleg dafür, wie aufwendig und komplex die Erstellung von langfristigen Klimastrategien ist. Da jedoch Ableitungen aus den Strategien maßgeblich für die Unternehmensentwicklung der kommenden Jahrzehnte sind, gilt es, die gewonnenen Erkenntnisse intensiv mit allen relevanten Fachabteilungen in den Unternehmen abzustimmen. Ebenso sollten Unternehmensleitung, Eigentümer und Aufsichtsrat die abgestimmte Klimastrategie beschließen, um die notwendige Verbindlichkeit bei der Umsetzung zu gewährleisten.

Dieser Prozess zeigt auch, wie herausfordernd die Transformation der Branche ist und wie sehr die Zeit drängt. In der Regel bieten die Klimastrategien unter Anderem disruptive Erkenntnisse über den Zeitpunkt und die Bedeutung der Umstellung auf Erneuerbare Energien – ein bedeutsamer Aspekt für die Zukunftsfähigkeit des Kerngeschäftes und des langfristigen Risikomanagements.

KLIMASTRATEGISCHE AUSSAGEN

Einige der IW.2050-Partnerunternehmen haben bereits Klimastrategien verabschiedet und mit der Umsetzung begonnen. Ihre Aussagen sind ein durchaus repräsentativer Ausblick auf die zu erwartenden Resultate aller übrigen Unternehmen.

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

Hessens größtes Wohnungsunternehmen hat seine Klimastrategie bereits 2019 verabschiedet. Sie basiert auf einer Vereinbarung mit dem Land Hessen. Der hier festgelegte Zielwert beträgt 27 kWh/m²a Primärenergie, Zieljahr ist 2050.

In Vorbereitung auf die Vereinbarung wurden konkrete Maßnahmen festgelegt, um dieses Ziel zu erreichen.

Aktuell wird ein innerbetriebliches Controlling installiert, das die Zielkonformität überprüft und fortschreibt. Derzeit werden die Strategie und alle damit verbundenen Maßnahmen an die neuen politischen Anforderungen angepasst. Ziel ist es, die Klimaziele 2045 einzuhalten.

FOKUS PRIMÄRENERGIE

2019

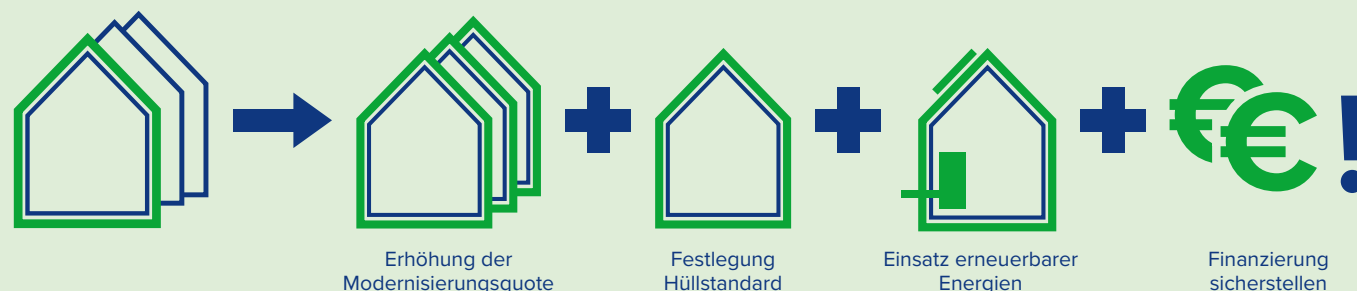
152 kWh/m²a

CO₂-Emissionen: 27 kg/m²a

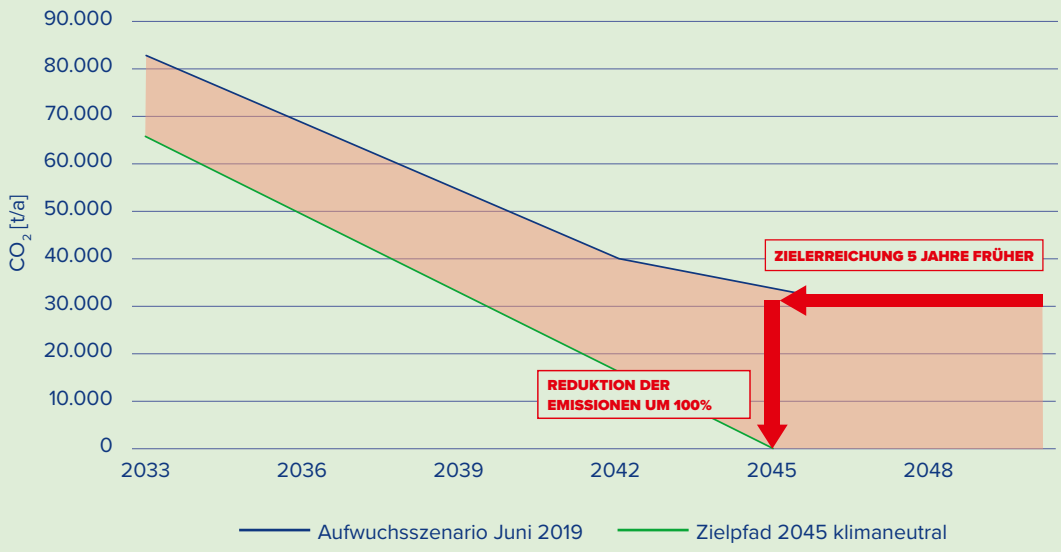
2050

27 kWh/m²a

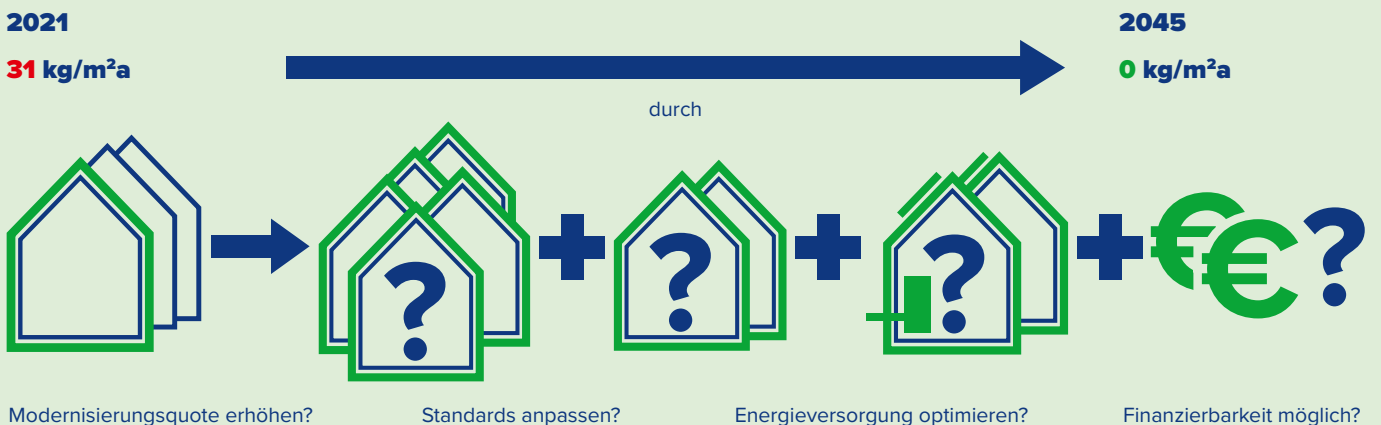
CO₂-Emissionen: 7 kg/m²a



GEÄNDERTE ANFORDERUNGEN



FOKUS CO₂-EMISSIONEN



Quelle: Darstellung NHW-Klimastrategie 2021



„Wir stehen aktuell vor der Herausforderung festzulegen, in wie weit die Modernisierungsquote und -anforderungen erhöht werden können. Dabei gilt es insbesondere, die eingeschränkte Verfügbarkeiten von Fachkräften und Baumaterialien zu berücksichtigen. Eine Modernisierung des gesamten Portfolios wird nicht möglich sein. Daher benötigen wir den Schulterschluss mit der Energiewirtschaft, denn nur mit defossilisierten Energieträgern werden die gesetzten Klimaziele erreichbar sein. Wir sprechen hier von mehr als 35.000 Tonnen CO₂, die wir durch die Verschärfung der Zielerreichung in 2045 zusätzlich einsparen müssen. Das bedeutet, dass das Anforderungsniveau um 23 Prozent erhöht werden muss – bei gleichzeitiger Reduzierung des Zeitraums um ein Sechstel. Daneben liegt eine weitere große Unbekannte in der Finanzierung der notwendigen Maßnahmen. Wir prüfen aktuell, welche Szenarien unternehmerisch überhaupt realisierbar sind. Dabei beziehen wir auch eventuelle Zuschüsse ein.“

Felix Lüter, Leiter Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), Frankfurt / Main und Kassel – 59.000 Wohnungen, (Geschäftsführender Vorstand der IW.2050)



„Wir haben für diese Einzelschritte eine bereichsübergreifende Task-Force gegründet, bestehend aus Klimaschutzstrategie-Projektleitern und Projekt-Gruppenmitgliedern. Sie trifft sich alle zwei Wochen und tauscht sich über den Stand der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen an einem Kanban-Board aus. Auf diesem Board werden die konkreten Umsetzungsschritte detailliert dargestellt und der Bearbeitungsstand vermerkt. Dadurch kennt jedes Mitglied immer den aktuellen Stand, mehrere Schritte können problemlos parallel bearbeitet werden. Auftauchende Probleme werden hier besprochen und in einen nachgelagerten Problemlösungsmodus überführt. Dadurch sind Transparenz und Austausch stets garantiert, selbst wenn es bei einem Schritt einmal stocken sollte, können andere Schritte trotzdem weiterbearbeitet werden.“

Dr. Jan Christoph Elfert, Teamleiter Unternehmensentwicklung, bauverein AG Darmstadt, Darmstadt
– 17.000 Wohnungen

bauverein AG Darmstadt

Zielsetzung: Klimaneutralität bis 2035

Darmstadt hat sich ehrgeizige Ziele gesetzt: Bereits 2035 möchte die Stadt klimaneutral sein. Die bauverein AG möchte zu diesem ambitionierten Ziel beitragen und hat deshalb frühzeitig eine Klimastrategie erarbeitet. Dies erfolgte in mehreren Einzelschritten:

Monitoring / Controlling einführen

Besonders wichtig ist es, zunächst das CO₂-Budget zu ermitteln und ein CO₂-Controlling einzuführen. Denn: Nur, wo der Status quo bekannt ist, kann auch der spätere Erfolg kontrolliert werden. Dies bildet die Grundlage für alle weiteren Schritte. Ansonsten agieren alle Beteiligten mit den Klimaschutzmaßnahmen lediglich im luftleeren Raum.

Zielsetzung definieren

Auf dieser Basis können dann konkrete Ziele definiert – im Fall der bauverein AG die Klimaneutralität – sowie Maßnahmen zur Zielerreichung erarbeitet werden. Dabei ist es wichtig, Ziele und Maßnahmen mit Meilensteinen und Handlungsschritten auszustatten und einen CO₂-Zielpfad zu definieren.

Finanzierungsstrategie festlegen

Sind diese Punkte bearbeitet, geht es an die Erstellung einer Finanzierungsstrategie, die mit der Portfolio- und Mietenstrategie abgeglichen werden muss. Final kommt es darauf an, dass alle gesetzten Ziele auch tatsächlich wirtschaftlich erreicht werden können. Anschließend müssen noch die Rahmenbedingungen für eine langfristig stabile Konzernbilanz und die Umsetzungskosten ermittelt werden.

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)

Die Vereinbarkeit von ökologischer Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und dem sozialen Auftrag ist einerseits Unternehmenszweck der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), andererseits aber auch eine ihrer größten Herausforderungen der kommenden Jahre. Als Leitlinie für das Handeln im Bereich des Klimaschutzes dient die SWSG-Klimastrategie.

Treibhausgas-Bilanzierung

Das zentrale Instrument für die Entwicklung und Steuerung der Klimastrategie ist die jährliche Energie- und Treibhausgas-Bilanzierung des Gebäudebestands.

Klimaziel-Definition

Aufgrund der elementaren Bedeutung einer schnellen und deutlichen Emissionsreduktion bis zum Jahr 2030 hat sich die SWSG für den Zeitraum 2010 bis 2030 eine Senkung der durchschnittlichen flächenspezifischen CO₂-Emissionen um mindestens 35 bis 40 Prozent zum Ziel gesetzt. Langfristziel ist Klimaneutralität. Hierfür schafft die SWSG bis 2035 die gebäudebezogenen Voraussetzungen.

Wesentliche Handlungsfelder

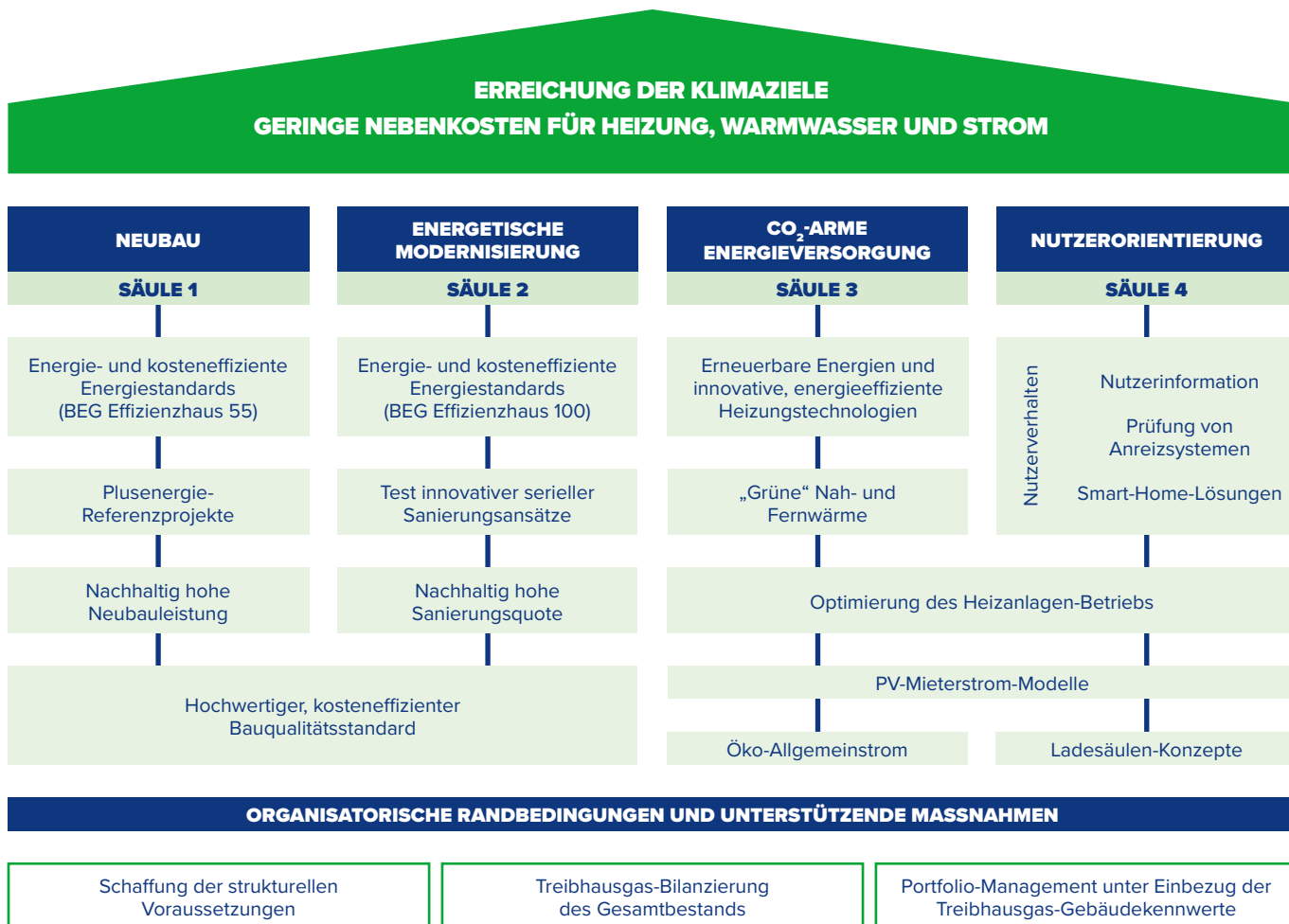
Um ihre Klimaziele zu erreichen, hat die SWSG auf Basis der Auswertung der Energie- und Treibhausgas-Bilanzierung des Gebäudebestands 2018 ein Maßnahmenpaket erstellt. Dieses bildet die vier Säulen der SWSG-Klimastrategie. Übergreifend wird eine schrittweise Erhöhung der jährlichen energetischen Sanierungsrate auf 4,0 Prozent angestrebt.

KLIMASTRATEGIE-ENTWICKLUNG (SWSG)



Quelle: Klimastrategie der SWSG

DIE VIER SÄULEN DER SWSG-KLIMASTRATEGIE



Quelle: Klimastrategie der SWSG

Hierbei werden

- Gebäudehüllen modernisiert
- Heizungen auf lokale, erneuerbare Wärmeversorgungen umgestellt
- Gebäude an die grüne Wärmeinfrastruktur von Wärmever sorgern angeschlossen

Ist ausreichend bezahlbare, grüne Nah- und Fernwärme verfügbar, kann die Klimaneutralität im Jahr 2035 erreicht werden.

Meilensteine und Umsetzung

Für die wesentlichen Handlungsfelder wurden für den Zeitraum 2010 bis 2030 Einsparziele definiert. Im Fokus: Eine nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte energetische Portfolio-Entwicklung. Die Grundsätze:

- Bei der energetischen Modernisierung liegt der Schwerpunkt auf Gebäuden mit sehr hohen flächenspezifischen CO₂-Emissionen. Der Hebel zur Einsparung ist bei diesen häufig dezentral versorgten Objekten am größten.
- Bei bereits gedämmten Gebäuden, die über eine fossile Wärmeversorgung verfügen, ist das Energie- und Nebenkosten-Einsparpotenzial durch umfassende Hüllenmodernisierungen auf

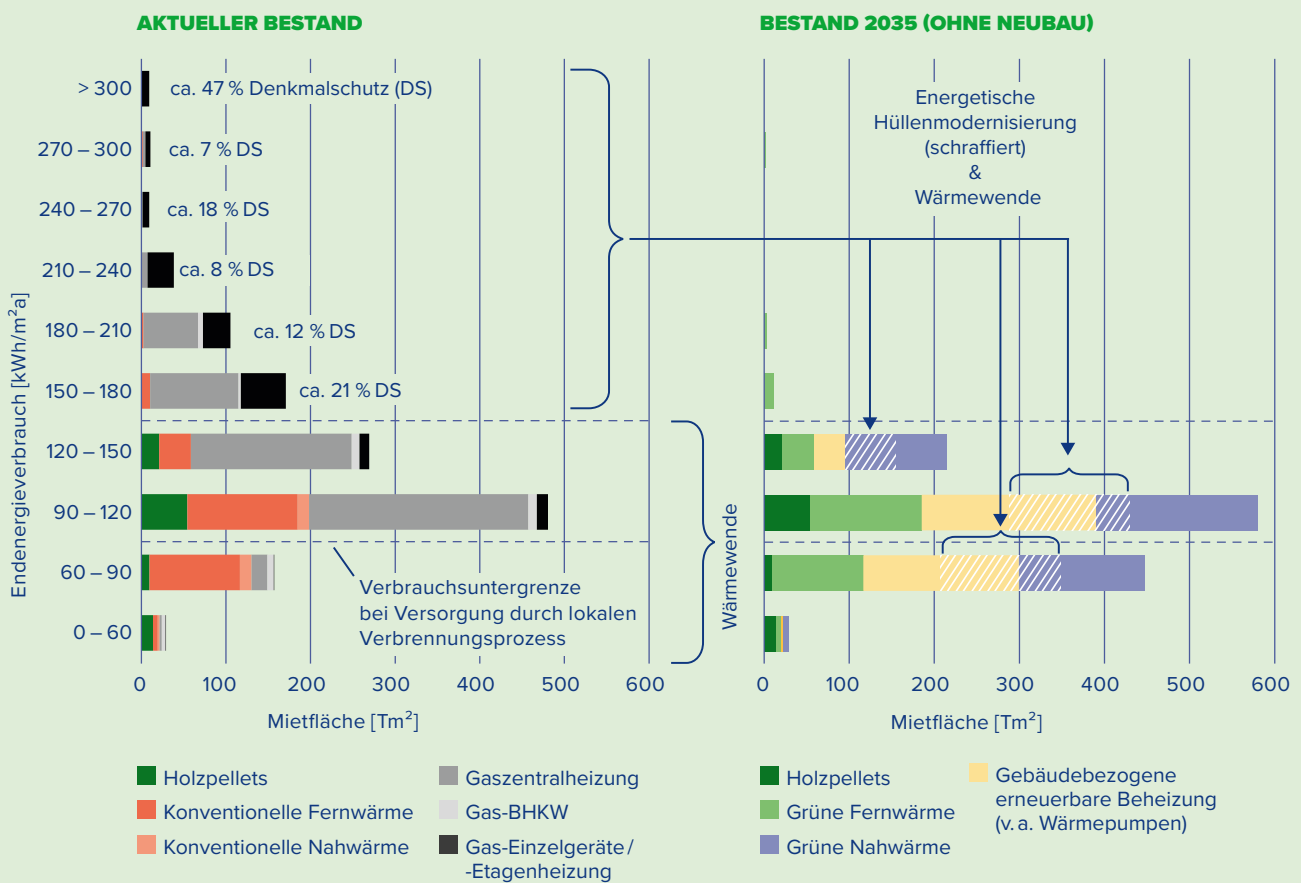
Grund des unverändert verbleibenden Verbrauchssockels (circa 70 kWh/m²a für Warmwasser und Lüftungswärmeverluste) gering. Eine deutliche Reduktion dieses Verbrauchssockels durch Lüftungen mit Wärmerückgewinnung ist aus heutiger Sicht nicht praxistauglich umsetzbar. Bei Objekten bis zu einem Verbrauch von circa 150 kWh/m²a steht daher die Wärmewende im Mittelpunkt. Neben Lösungen wie Wärmepumpen spielt hierbei die Verfügbarkeit bezahlbarer grüner Nah- und Fernwärme eine entscheidende Rolle.

- Die SWSG setzt auf möglichst energie- und kosteneffiziente Energiestandards, bei denen je eingesetztem Euro eine möglichst hohe Treibhausgas-Einsparung resultiert. Dementsprechend werden Neubauten i. d. R. im Effizienzhaus 55-Standard realisiert, während bei der energetischen Modernisierung – sofern vertretbar – der Effizienzhaus 100-Standard umgesetzt wird.

Evaluierung und Fortschreibung

Die Umsetzung der SWSG-Klimastrategie wird einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen und an aktuelle technische und wirtschaftliche Entwicklungen angepasst.

DIE SWSG AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT



KERNMASSNAHMEN BIS 2035

ENERGETISCHE HÜLLENMODERNISIERUNG

Objekte über 150 kWh/m²a:

- Priorisierung nach Hebelwirkung
- Herausforderungen durch Denkmalschutz und unbewohnte Modernisierungen bei Gas-Einzelversorgungen

Objekte unter 150 kWh/m²a:

- geringes Einsparpotenzial und damit große Warmmieterhöhung bei umfassenden Hüllenmodernisierungen
- daher: gezielte Einzelmaßnahmen, vorzugsweise bei Sanierungsbedarf energetisch schlechter Bauteile
- sofern erforderlich: Heizkörperaustausch als Vorbereitung für grüne Wärme

WÄRMEWENDE

- Umstellung der gebäudebezogenen Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien (v.a. auf Wärmepumpen)
- Umstellung auf grüne Nahwärme
- Klimaneutralität der Fernwärme bis 2030/2035



„Zwischen 2010 und 2019 konnten wir unsere witterungsbereinigten Treibhausgas-Emissionen bereits um 21,1 Prozent reduzieren. Wir sind damit auf einem sehr guten Weg, unsere ambitionierten Klimaziele für das Jahr 2030 zu erreichen. Die Herausforderungen auf dem weiteren Weg zur angestrebten Klimaneutralität sind jedoch immens. Klar ist: Wir brauchen eine Wärmewende und den massiven Ausbau grüner Wärmeinfrastrukturen. Hierbei setzen wir große Hoffnungen auf eine kommunale Wärmeplanung, die alle relevanten Akteure einbezieht.“

Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), Stuttgart – 19.000 Wohnungen

Schaffung der gebäudebezogenen Voraussetzungen für Klimaneutralität bis 2035

+

Schrittweise Erhöhung der energetischen Sanierungsrate auf 4 Prozent pro Jahr

VIVAWEST Wohnen GmbH

VIVAWEST verfolgt ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das erfolgreich ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbindet. Integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie VIVAWEST 2030 ist die Erarbeitung einer ganzheitlichen Klimaschutzstrategie. Die Zielsetzung: Es soll bis 2045 ein klimaneutraler Gebäudebestand realisiert werden, insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Herausforderungen in den Bestandsgebäuden.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden folgende Ansätze definiert:

- Fokussierung auf die drei größten Hebel:
 - Deutliche Intensivierung der energetischen Modernisierung zur Senkung des Energiebedarfs
 - Dekarbonisierung der Energieversorgung
 - Erstellung energieeffizienter Neubauten
- In diesem Kontext: Realisierung dezentraler Energieversorgungskonzepte mit Mieterstrom-Angeboten, ergänzt um Maßnahmen zur
 - Sicherstellung eines optimierten Anlagenbetriebs für eine effiziente Energieversorgung
 - Beeinflussung des subjektiven Nutzungsverhaltens zur Senkung des Energieverbrauchs
 - Optimierung des Energieeinkaufs zur Überführung der gewerblichen Wärmelieferung in die Klimaneutralität

Zur Konkretisierung wurden für den gesamten Kernbestand von rund 110.000 Wohneinheiten folgende drei Klimapfade betrachtet:

- Basispfad (Going Concern): Fortführung der aktuellen Maßnahmen (Qualität) mit der aktuellen Modernisierungsquote (Quantität) und Fortführung Neubau
- Hybridpfad: Erhöhung der Modernisierungs- und Neubaustandards inklusive anteiliger Dekarbonisierung (Qualität) bei gleichzeitiger Erhöhung der Modernisierungsquote (Quantität)
- Dekarbonisierungspfad: Weitere Erhöhung der Modernisierungs- und Neubaustandards inkl. vollständiger Dekarbonisierung (Qualität) bei Beibehaltung der erhöhten Modernisierungsquote (Quantität)

Unter Berücksichtigung dieser Klimapfade wurden im Sinne des nachhaltigen Geschäftsmodells folgende Ergebnisse abgeleitet:

- Ermittlung der Reduzierungspotenziale für die Treibhausgas-Emissionen zur Überprüfung der Erreichbarkeit eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 (Ökologie)
- Berechnung der damit einhergehenden erforderlichen energetischen Investitionskosten für VIVAWEST zur Überprüfung der erforderlichen Finanzierungsbedarfe (Ökonomie)
- Analyse der laufenden Energiekosten unter Berücksichtigung der CO₂-Kosten zur Überprüfung der Auswirkungen für die Mieter:innen (Soziales)



„Die VIVAWEST-Klimaschutzstrategie verfügt über einen hohen Konkretisierungsgrad, denn wir bilden mithilfe von mehr als zwanzig Gebäudeclustern unseren gesamten Kernbestand ab und entwickeln hierfür idealtypische Maßnahmenpakete mit Blick auf 2045. Konkretisiert werden diese in unserer Portfoliostrategie über Normstrategien auf Ebene der physischen Gebäudekörper. Hinzu kommt die Validierung – und bei Bedarf – Anpassung der notwendigen Maßnahmenpakete in einem Gegenstromverfahren nach dem Top-down/Bottom-up-Prinzip im Zuge von Portfolio-Strategiegesprächen mit den Ergebnisverantwortlichen in unseren acht Kundencentern. Ferner überprüfen wir laufend die Maßnahmen und Parameter der Klimaschutzstrategie aufgrund der aktuellen Dynamik, wie etwa bedingt durch die Weiterentwicklung der Technologien oder neue regulatorische Anforderungen.“

Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie, VIVAWEST Wohnen GmbH, Gelsenkirchen – 120.000 Wohnungen

PILOTPROJEKTE

Bereits seit Jahren arbeiten zahlreiche, heute in der IW.2050 organisierten Unternehmen der Wohnungswirtschaft an Lösungen, die ihre Bestände, ganze Quartiere und auch die Unternehmen selbst den gesetzten Klimazielen näherbringen. Im Folgenden einige Beispiele dieser Aktivitäten.



„Mit der Umsetzung einer klimaneutralen Wärmeversorgung auf Quartiersebene betreten wir als kleine Wohnungsgenossenschaft völliges Neuland. Insofern eröffnen sich im Projektverlauf immer wieder neue Schwierigkeiten, die es zu bewältigen gilt. So stellt sich z. B. aktuell die zentrale Frage, wieviel Dach-, Fassaden- oder Freiflächen im Quartier zur Gewinnung von Sonnenenergie verwendet werden können – ohne, dass der städtebauliche Charakter des Wohnviertels dadurch beeinträchtigt wird. Frei nach Hermann Hesse verfolgen wir aber die Zielsetzung: Man muss das Unmögliche versuchen, um das Mögliche zu erreichen.“

Dieter Gerl, Geschäftsführender Vorstand Wohnungsunternehmen Amberg eG, Amberg – 1.700 Wohnungen

Wohnungsunternehmen Amberg eG (WU)

Die energetische Quartiersentwicklung „Eisberg“

Klimaneutrale Häuser bis 2045 – das strebt das Wohnungsunternehmen Amberg eG an: Durch das Projekt sollen bis Mitte des Jahrhunderts 50.000 Tonnen CO₂ vermieden werden. Das sind durchschnittlich rund 1.700 Tonnen CO₂ pro Jahr, also so viel CO₂ wie ein etwa 130 Fußballfelder großer Wald jedes Jahr aufnehmen kann. Startpunkt ist ein Vorzeige-Projekt: die Quartiersentwicklung am „Eisberg“, bei der 65 Häuser mit rund 420 Wohnungen energetisch modernisiert werden. Insgesamt werden voraussichtlich mehr als 50 Millionen Euro in diese Bestandsentwicklung fließen. Ab 2023 wird mit der Umsetzung eines ersten Nahwärmenetzes auf Quartiersebene begonnen.

Ein wesentlicher Knackpunkt liegt aber noch in der Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel, denn allein aus eigener Kraft kann ein sozial orientiertes Unternehmen dieser Größenordnung die enormen Investitionskosten nicht schultern. Bereits im Jahr 2019 wurde auf Basis des KfW-Förderprogramms

„Energetische Stadtsanierung“ die Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes beauftragt. Die Kosten dafür wurden zu 65 Prozent aus Bundesmitteln und zu weiteren 20 Prozent von der Stadt Amberg bezuschusst. Darüber hinaus hat sich die WU Amberg zur Finanzierung einer Machbarkeitsstudie zur Umsetzung des geplanten effizienten Wärmenetzes um eine Bundesförderung im Programm „Wärmenetzsysteme 4.0“ beworben. Nachdem im März 2021 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie die Förderzusage erteilt wurde, werden auch die dafür anfallenden Kosten mit 60 Prozent bezuschusst.

Die Entwicklung des Energieversorgungssystems im „Quartier am Eisberg“ basiert auf erneuerbaren Energien und Umweltwärme. Die am einfachsten verfügbare und gleichzeitig wirtschaftlichste ist die solare Energie. Es muss eine möglichst große Energiemenge durch PV-Anlagen erzeugt werden, um nicht nur bilanziell energieautark sein zu können, sondern auch den Energiebedarf des Quartiers – bis auf wenige Monate – direkt zu decken. Daher sind entsprechend große Flächen für PV-Belegung notwendig, Dachflächen werden für die Belegung dahingehend optimiert. Überschussstrom, der nicht von den Bewohnern:innen oder durch Power-to-Heat-Anlagen wie Heizstäbe und Umweltenergie-Wärmepumpen genutzt wird, soll durch innovative Power-to-Gas-Anlagen in Langzeit-speicherbare Gase gewandelt werden. Diese können bei Bedarf durch BHKW-Anlagen rückverstromt werden. Zudem erzeugt die Power-to-Gas-Anlage beim Betrieb ebenfalls Abwärme, die im Quartier durch ein innovatives Niedrigtemperatur-Wärmenetz verteilt wird. Das erhöht den Wirkungsgrad der Anlage deutlich.

Positiver Nebeneffekt dieser dezentralen Energieversorgung und Überschussstrom-Nutzung ist die resultierende Netzdienlichkeit des künftigen Quartiers. Das Unternehmen strebt ferner an, für die Quartiersversorgung verschiedene Möglichkeiten der Speicherung und Verwertung von Wasserstoff sowie eine intelligente dynamische Steuerung des Versorgungssystems dieser innovativen Komponenten zu untersuchen und ein optimales System für einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb zu wählen.





„Für 830 Haushalte im Heidrehmen wird die Heizzentrale mit einem System umweltfreundlicher Komponenten modernisiert. Das Quartier versorgt sich komplett selbst mit Strom. Dafür ziehen wir als Baugenossenschaft mit dem städtischen Energieversorger Hamburg Energie an einem Strang, unterstützt von der Hamburger Umweltbehörde. Denn eines ist sicher: Um die Klimaziele zu erreichen, müssen wir endlich weg von der Voldämmung nach Schema F und stattdessen hin zu intelligenten Gesamtkonzepten, die die Energieversorgung weit stärker berücksichtigen... Mit Blick auf die bis 2030 von Hamburg vorgeschriebene Reduktion um 66 Prozent im Gebäudesektor im Vergleich zu 1990 liegt der BVE bereits heute bei 48 Prozent für den Gesamtbestand.“

Axel Horn, Vorstand Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE), Hamburg – 14.000 Wohnungen

Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE)

Heidrehmen: Klimaschutz auf Quartiersebene

Im Quartier Heidrehmen im Hamburger Stadtteil Iserbrook arbeitet der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) an der Energieversorgung von morgen und definiert ein „Quartier der Zukunft“. Die Planung sieht vor, 533 Tonnen CO₂ jährlich einzusparen. Ein angesetztes Monitoring soll in den kommenden Jahren aufzeigen, wie hoch die CO₂-Einsparungen genau ausfallen.

Das Iserbrooker Energiekonzept gehört zu den ersten Pilotprojekten der energetischen Quartiersentwicklung, die die Stadt gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft im Hamburger Bündnis für das Wohnen weiter vorantreiben möchte. Der Fokus erweitert sich dabei von Einzelgebäuden und deren Voldämmung hin zu ganzen Wohnquartieren oder gar ganzen Stadtteilen und deren Energieversorgung. Basierend auf einer Bestands- und anschließenden Potenzialanalyse wird untersucht, auf welche Weise ein Gebäudeverbund mit effizienten Technologien und Netzstrukturen die Hamburger Klimaschutzziele erreichen kann.

Das Konzept für die Siedlung stellt zwei Blockheizkraftwerke ins Zentrum. Die gasbetriebenen Motoren produzieren jährlich 4,6 Millionen Kilowattstunden (kWh) Wärme sowie 2,8 Millionen kWh Strom. Die Energie nutzen die Anwohner:innen des Quartiers, Stromüberschüsse werden zwischengespeichert oder gehen ins öffentliche Netz der Stadt. Mit der Kraft-Wärme-Kopplung erreicht das Unternehmen einen Primärenergiefaktor von gut 0,5. Hinzu kommt die Flexibilität, schnell und problemlos vom Brennstoff Erdgas zumindest teilweise auf Biogas oder auf Wasserstoff umzusteigen und die bestehende Infrastruktur weiter zu nutzen.

Eingebunden in die neue Energiezentrale sind neben zwei BHKWs eine Power-to-Heat-Anlage, eine Wärmepumpe, eine kleinere solarthermische Anlage, zwei Brennkessel, um Spitzenlasten auszugleichen, sowie ein Stromspeicher. Letzterer lagert den Strom zwischen, den die Blockheizkraftwerke generieren. Dieser

Strom kann über die Power-to-Heat-Anlage bei Bedarf ebenfalls in Wärme umgewandelt werden. Die Abwärme der BHKWs dient außerdem als Wärmequelle für die Wärmepumpe, die zusätzlich 250.000 kWh ins Nahwärmenetz einspeist. Die beiden Spitzenlast-Brennkessel in der Energiezentrale nutzen die Hitze, die bei der Gasverbrennung freigesetzt wird, sowie die Wärme aus Wasserdampf und Abgasen.

Ein wichtiger Baustein des umfassenden Konzepts ist die Erneuerung des Nahwärmenetzes im Heidrehmen. Damit die Wärme mit geringsten Verlusten in die Haushalte gelangt, tauschte der BVE in den vergangenen drei Jahren die Leitungen mit einer Gesamtlänge von 2,3 Kilometern im Quartier komplett aus und ließ sie nach neuestem Stand dämmen. Im Zuge dieser Arbeiten wurden Schächte und Leitungen für Ladestationen für E-Fahrzeuge gleich mit angelegt.

Die Kosten für das Gesamtprojekt belaufen sich insgesamt auf 4,5 Millionen Euro, die städtische Förderung für das Nahwärmenetz umfasst gut 450.000 Euro. Zum Vergleich: Die komplette Dämmung für die ungedämmten 460 Wohnungen im Quartier hätte sich auf weit über 20 Millionen Euro summiert. Der nächste Schritt ist die Umstellung auf erneuerbare Energieversorgung.

Projekt in Planung: Nutzung der Abwärme des Protonenbeschleunigers „Desy“

Für das nächste große Pilotobjekt, das der BVE mit Kollegen aus der Hamburger Wohnungswirtschaft für bis zu 2.000 Wohnungen plant, laufen jetzt auch schon die Untersuchungen. Ziel ist dort ein Anteil von 50 bis 55 Prozent regenerativer Energie. Das Vorhaben ist deswegen besonders interessant, weil man die Abwärme von „Desy“, einem großen unterirdischen Protonenbeschleuniger, nutzen möchte. Durch die Magnetspulen wird dort viel Wärme erzeugt – so viel, dass fast 60 Prozent der Wohnungen darüber beheizt werden können.



„Es sind auch im Wohnungsbau neue Konzepte für die Zukunft gefragt, die auf vielen Ebenen greifen. Zudem wollen wir als leistungsstarkes Unternehmen wahrgenommen werden, das den Herausforderungen der Zeit gerecht wird. Und das betrifft nicht nur die Energieversorgung in Gebäuden, auch der Handwerkerangel und die zunehmende Bürokratisierung sind Stell-schrauben für die Wohnungswirtschaft. [...] Durch einen Vortrag des Energieexperten Prof. Timo Leukefeld waren wir auf das Baukonzept der enttechnisierten Mehrfamilienhäuser aufmerksam geworden, die mit lokal gewonnener Energie versorgt werden. Die Vision: Eine radikale Vereinfachung der Haustechnik – einfach, solide und wartungsarm, die den Bewohnern Kosten spart und CO₂-Werte auf ein Minimum reduziert. Der Schlüssel dazu ist eine hohe Autarkie durch Solarenergie für Wärme und Strom.“

**Frank Freyer, Geschäftsführer der Lübbener Wohnungsbaugesellschaft mbH (LWG),
Lübben (Spreewald) – 2.000 Wohnungen**

Lübbener Wohnungsbaugesellschaft mbH (LWG)

Lübbener Leuchtturmprojekt: lokal gewonnene Energie

Die Lübbener Wohnungsbaugesellschaft mbH (LWG) baut im Spreewald die beiden ersten enttechnisierten energieautarken Mehrfamilienhäuser Deutschlands mit jeweils sieben Wohnungen auf 575 Quadratmeter Wohnfläche. Mieter:innen und Vermieter:innen profitieren von einer Pauschalmiete mit Energieflat, die zunächst für mindestens fünf Jahre ohne Anpassung garantiert wird. Sie beinhaltet die Nettokaltmiete, eine Energieflat für Heizung, Warmwasser, Haushaltsstrom und anteiligen Gemeinschaftsstrom. Dem Vermieter bleibt der Aufwand für eine personell aufwändige Heizkostenabrechnung erspart. Hierfür setzt die LWG auf Photovoltaik und Infrarotheizung anstelle einer herkömmlichen hydraulischen Heizung. Die Lösung in Lübben liegt in der „doppelten Disruption“, die bei dieser Form der Mehrfamilienhäuser zum Einsatz kommt. Sie beinhaltet die radikale Vereinfachung auf zwei Ebenen: bei der Technik sowie Verträgen und Abrechnungen.

Ein Großteil des Energiebedarfs für Wärme und Strom wird solar gedeckt. Anstelle von Solarthermie werden die Photovoltaik-

Anlagen jedoch mit Infrarotheizungen kombiniert, die üblichen wassergeführten Heizungen kommen nicht zum Einsatz. Die Vorteile: Infrarotheizungen haben eine Lebensdauer von 30 bis 40 Jahren, sind wartungsfrei und reduzieren die Investitionskosten drastisch. Zudem sorgen sie für eine angenehme Strahlungswärme. Solarstrom, der in dieser Anlagengröße für circa 8 bis 10 Cent je Kilowattstunde erzeugt werden kann, macht eine Pauschalmiete möglich.

Die baugleichen Gebäude werden jeweils mit PV-Anlagen mit 37,7 Kilowatt PV-Leistung ausgestattet. Solarstrom, der gerade nicht verbraucht werden kann, wird in Photovoltaik-Akkus mit 73 kWh Speicherkapazität zwischengespeichert. Der PV-Strom wird für die Haushalte, die Infrarotheizung und Warmwasserbereitung genutzt. Verbleibender Strombedarf wird mit Ökostrom von den Stadtwerken Lübben gedeckt. Die Energie für Wärme und Strom wird weitgehend selbst produziert, die Abhängigkeit wird reduziert und es fällt beim Betrieb der Häuser kein CO₂ an.





„Die Leitgröße für die Bewertung der Energieversorgung und die gebräuchlichen Standards ist bei uns vorrangig die CO₂-Emission und kein festgelegter Energiestandard. Durch Maßnahmenbündel bei Energieversorgung und Mobilität werden auf Quartiersebene mehr CO₂-Emissionen vermieden als wir allein durch Gebäude bspw. im Passivhaus-Standard erreichen könnten. Eines ist auch klar: Wir können nur über Dämmung in den Gebäuden niemals eine komplette Klimaneutralität erreichen. Wir brauchen Sektorenkopplung – und natürlich dann immer grünere Energieträger. Anders wäre das auch gar nicht finanzierbar. [...] Nur, wenn alles zusammenspielt und wir technologieoffen die jeweils besten Lösungen für die einzelnen Projekte finden – dann kommen wir wirklich weiter. Das ‚Hospital‘ wird ein sozialverträgliches und ressourcenschonendes Quartier, das sich wirtschaftlich trägt.“

Peter Bresinski, Geschäftsführer Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH), Heidelberg
– 7.300 Wohnungen

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH)

Hospital: Emissionsarmes Quartier in Heidelberg

Ganzheitlich und nachhaltig Wohnen und Arbeiten – das bietet das ehemalige US-Hospital-Gelände im Heidelberger Stadtteil Rohrbach. Die GGH entwickelt das Quartier auf dieser Konversionsfläche in den kommenden fünf Jahren zukunftsweisend. Dabei achtet das kommunale Wohnungsunternehmen besonders auf Ressourcenverbrauch, klimafreundliche Energieversorgung und reduzierte CO₂-Emissionen bei Wohnen und Verkehr. Das Entwicklungskonzept mit hohen ökologischen Ansprüchen besteht aus vier Bausteinen: Wohnen, Energie, Verkehr und Städtebau. Auch Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen sollen dort Wohnraum finden. Bei 40 Prozent der Wohnungen gilt der Grundsatz, dass die Bewohner:innen nur 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Warmmiete bezahlen müssen.

Beim „Hospital“ setzt die GGH im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Heidelberg auf eine klimafreundliche Quartiersversorgung. Dabei ist die Leitgröße für die Bewertung der Energieversorgung und baulichen Standards vorrangig die CO₂-Emission und nicht allein der Heizwärmebedarf. Durch ein Maßnahmenbündel in den Sektoren Gebäude, Energieversorgung und Verkehr/ Mobilität werden auf Quartiersebene mehr CO₂-Emissionen vermieden, als durch die bloße Errichtung von Gebäuden im

Passivhaus-Standard möglich wäre. Bereits beim Bau wird auf die Reduzierung von CO₂-Emissionen, auf Ressourcenschonung und Abfallvermeidung geachtet: Mineralisches Material aus dem Rückbau der alten Gebäude wird aufbereitet und bei Neubauten wiederverwendet. Der BEG-Effizienzhaus 55-Standard stellt für die GGH aktuell das Optimum aus CO₂-Einsparung und Kosteneffizienz dar.

Die Energieversorgung der Gebäude wird technologieoffen erfolgen. PV-Anlagen dienen der lokalen Energieerzeugung. Es wird zudem hocheffiziente Fernwärme-Übergabestationen geben. In Kooperation mit den Stadtwerken ist eine Rücklauf-Auskopplung bei der Fernwärme anvisiert. Nach den ersten Untersuchungen wird die GGH bei diesem Projekt ein CO₂-Ziel von 0,7 Tonnen pro Einwohner pro Jahr erreichen können, verbunden mit einem Kostenvorteil für die Bewohner:innen. Darüber hinaus werden Mieterstrom-Modelle eine dezentrale Stromspeicherung und weitere Maßnahmen wie Car-Sharing-Angebote mit E-Mobilität und besonders effiziente Haushaltsgeräte-Ausstattung geprüft, um die CO₂-Emissionen nochmals zu reduzieren. Eine innovative Planung des ganzen Areals, der Verkehrsströme und eine reduzierte Zahl von Tiefgaragen-Stellplätzen spart Kosten und senkt nochmals die Umweltbelastung, auch durch Vermeidung von grauer Energie.



„Dank außergewöhnlich guter Performance unseres Unternehmensbereichs Modernisierung/ Großinstandhaltung hat unser Konzern bei der energetischen Modernisierung seiner Gebäudebestände die Primärenergie-Zielvorgaben 2024 der eigenen Bestandsstrategie schon 2020 erreicht. Damit untermauern wir unsere Zielsetzung: Gemäß unserer bereits vorliegenden Klimastrategie spielen regenerative Energien und neue Technologien eine entscheidende Rolle auf dem Weg zur Klimaneutralität. Innovative Systeme wie das in Kassel erprobte können die Klimabilanz auch älterer Gebäude signifikant verbessern. Schließlich machen diese einen Großteil unserer Bestände aus. Bei anderen Wohnungsunternehmen mit Historie sieht es nicht anders aus – daher braucht die Branche solche Feldversuche, um Technologien in der Praxis zu evaluieren.“

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), Frankfurt/Main und Kassel – 59.000 Wohnungen, (Stellvertretender Vorstand der IW.2050)

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

Klimaschonendes Heizen mit Brennstoffzellen

Mit einem Ende 2019 gestarteten Feldversuch im Kasseler Stadtteil Oberzwehren wollen der Heizungs- und Klimaspezialist Viessmann Climate Solutions SE und die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) in zwei bestandstypischen Gebäuden mit insgesamt 24 Wohneinheiten die Brennstoffzellen-Technologie erstmals auch auf Serientauglichkeit unter Realbedingungen testen, um sie später im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu etablieren. Der Probelauf soll Daten liefern, welche Anlagengrößen künftig gefordert sind. Denn: Nach den Erfahrungen der NHW werden die besten Effekte für Umwelt und Klimaschutz erreicht, wenn nicht mehr einzelne Wohnhäuser, sondern mehrere Gebäude oder gesamte Quartiere in den Fokus rücken. Vernetzte Brennstoffzellen sind daher eine gute Option – ähnlich wie Nahwärme-Lösungen. Die Technologie hat großes Potenzial als Brückentechnologie auf dem Weg zum klimaschonenden Heizen. Die wasserstoffgetriebene Kraft-Wärme-Kopplung könnte vor allem bei kleineren Gebäudeensembles eine nachhaltige Alternative zu herkömmlichen Blockheizkraftwerken (BHKW) sein.

Erste Ergebnisse sind vielversprechend: Nach nunmehr fast zwei Jahren haben beide Brennstoffzellen jeweils circa 22.600 kWh beziehungsweise 26.800 kWh Wärme und gleichzeitig 13.000 beziehungsweise 17.500 kWh Strom produziert. Hierdurch wurden enorme CO₂-Einsparungen von 48 beziehungsweise 51 Prozent gegenüber der getrennten Strom- und Wärmeerzeugung erzielt. Diese entspricht der beachtlichen Einsparung von rund acht beziehungsweise zehn Tonnen an CO₂. Ein Resultat, das ansonsten nur durch Maßnahmen mit deutlich höheren Investitionen zu erreichen ist.

Der Vorteil des Funktionsprinzips Kraft-Wärme-Kopplung gegenüber normalen Heizanlagen besteht darin, dass sie die einmal verbrauchte Primärenergie in zwei Sekundärenergien (Wärme und Strom) umwandeln. Eine Brennstoffzelle (BSZ) weist dabei einen deutlich höheren Wirkungsgrad auf und

produziert deutlich mehr Strom als ein Blockheizkraftwerk. Emissionen reduzieren sich um 30 bis 50 Prozent gegenüber einem Verbrennungsmotor. Eine BSZ spaltet üblicherweise mithilfe eines Reformers aus Methan (CH₄) den Wasserstoff ab – Erdgas besteht hauptsächlich aus Methan. Im Stack, dem Block hintereinandergeschalteter Brennstoffzellen-Module, reagiert der Wasserstoff mit Sauerstoff in einer Art umgekehrter Elektrolyse. Bei dieser sogenannten kalten Verbrennung entstehen Strom, Abwärme und als Abfallprodukt Wasser sowie eine geringe Menge CO₂. Mittlerweile erreichen BSZ Laufzeiten von 80.000 Betriebsstunden und mehr mit einem Stack – also mehr als bis zu zehn Jahre. Ein solches Kleinkraftwerk schneidet bei der Berechnung der Lebenskosten besonders gut ab. Die in Kassel genutzte Brennstoffzelle wurde als Prototyp von Viessmann speziell für größere Bestandsbauten entwickelt und ist eine Hochtemperatur-Anlage: Der Stack arbeitet bei 800 Grad Celsius. Damit kann jedes geforderte Wärmeniveau bedient werden – selbst Systeme älterer Häuser mit hohen Vor- und Rücklauftemperaturen stellen kein Problem dar.

Steuerung der Anlage im Mehrfamilienhaus in Kassel-Oberzwehren: Das System ist so eingestellt, dass die Brennstoffzelle eine möglichst hohe Betriebsstundenzahl erreicht.





5.

Der Weg zur Klimaneutralität: Von der Wohnungswirtschaft identifizierte Spannungsfelder



5. DER WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT: VON DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IDENTIFIZIERTE SPANNUNGSFELDER

Das Erreichen der Klimaziele ist für die Branche auch deshalb eine große Herausforderung, da sie bereits mit einer Vielzahl von Problemsituationen konfrontiert ist, die die Climate Ready-Bemühungen sowie die Analysen und die Aktivitäten in Bezug auf die angestrebten Klimaziele bremsen:

- Mangel an erschwinglichen Flächen für den Wohnungsbau mit resultierendem fehlendem Wohnraum
- schwelende Mieten- und CO₂-Preis-Umlage-Diskussionen
- wachsende Aufgaben im Sozialmanagement mit dazugehöriger, teils noch zu schaffender Infrastruktur
- erhöhte Baukosten – auch durch: Engpässe bei Baumaterialien und dadurch verlängerte Bauzeiten
- kaum Kapazitäten bei Handwerksbetrieben
- fehlendes Fachpersonal im eigenen Unternehmen

Gerade dieser letzte Punkt der fehlenden „People Power“ ist ein wesentliches Hemmnis bei der aktuellen Ausarbeitung der benötigten Klimastrategien in vielen Wohnungsunternehmen.

Nachfolgend sind die **Spannungsfelder** zusammengefasst, die aus Sicht der Partnerunternehmen der IW.2050 in puncto Erreichen der Klimaziele bis 2045 die größten Problematiken bergen:

- Investitionskosten
- Sanierungsgeschwindigkeit

- Organisation und Technik
- Praxis der Anlagenoptimierung
- Nutzerverhalten
- Sektorenkopplung
- Bautechnik
- Beständigkeit von Zeit- und Zielvorgaben
- Situation im ländlichen Raum
- Denkmalschutz

Praxisnah werden diese Punkte verdeutlicht – anhand von Berichten, Zahlenbelegen oder Kommentaren von Akteuren der Wohnungs- und Energiewirtschaft.

INVESTITIONSKOSTEN

Es sind enorme Investitionen seitens der Wohnungsunternehmen nötig, um die gesetzten Klimaziele in der Kürze der noch zur Verfügung stehenden Zeit auch nur annähernd zu erreichen: Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäude, Tausch der Anlagentechnik, Wechsel zu regenerativen Energien – um nur einige der kostenintensiven Faktoren zu nennen. Wie soll dies vonstattengehen?

- Welchen Rahmen setzt die Politik? Reicht dieser aus?
- Wie soll die Umlage der Investitionen erfolgen?
Was ist machbar?



„Ich glaube, man muss die Tatsachen wirklich sehr deutlich der Politik spiegeln, um klarzumachen, dass alle Bemühungen zum Thema bezahlbares Wohnen sofort extrem konterkariert werden, wenn die Unternehmen gezwungen sind – und das werden sie sein, sofern es keine Zuschussförderung gibt –, die entsprechenden Klimaschutz-Maßnahmen auch umzulegen. Dann wird es einfach hart. Dann ist auch das Thema bezahlbares Wohnen erledigt.“

Karl Heinz Range, Geschäftsführer KSG Hannover GmbH, Laatzten – 8.000 Wohnungen



„Mit der Annahme einer jährlichen Energiekostensteigerung von fünf Prozent kann man jede große Sanierungsmaßnahme schön rechnen. Das halte ich für unseriös. Damit wird die Finanzierungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft und auch die der Mieter überfordert. Hier sind wir als IW.2050-Partnerunternehmen ganz klar auf der Seite der GdW-Position, die da sagt: Man muss ein vernünftiges, aber nicht das maximale Level an Energieeffizienz erreichen und dies in Kombination mit der Bereitstellung der passenden Energien aus immer grüneren Quellen. Anders kann der Weg aus meiner Sicht gar nicht sein. Ansonsten kann dies niemand bezahlen.“

Peter Bresinski, Geschäftsführer Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH), Heidelberg – 7.300 Wohnungen



„Eines ist klar: Nachhaltiges und bezahlbares Wohnen erlangt man nicht von heute auf morgen. Ein Umdenken ist nötig, denn Tatsache ist: Der Weg zur Klimaneutralität ist lang und investitionsintensiv. Ohne die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wie die Bereitstellung lokaler, klimafreundlicher Energien, innovativer Baukonzepte und zukunftsorientierter Lösungen kommen wir dem Ziel eines klimaneutralen Wohnungsbaus nicht näher. Das funktioniert nur im Diskurs mit der Branche und der Politik“

Ralf Güthert, Geschäftsführer GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbh (GWG Reutlingen), Reutlingen – 16.000 Wohnungen

SANIERUNGSGESCHWINDIGKEIT

- Sie wird gebremst durch Zwänge aus der Bestandssituation.
- Sie wird negativ beeinflusst durch das Fehlen von Fachkräften im eigenen Haus und bei Marktpartnern aus dem Handwerk (gewerkeübergreifend).

Zwei Beispiele belegen den immensen finanziellen Aufwand, der deutschen Wohnungsunternehmen im Zuge des Erreichens der Klimaziele ins Haus steht. Summen, die insbesondere bei kleinen und mittleren Unternehmen den Rahmen des Möglichen sprengen, da Umlagen auf die Mieter:innen in der benötigten Höhe nicht realisierbar sind und Finanzierungen – auch bei derzeit vorteilhafter Zinssituation – in eine weder umsetzbare noch tragbare Beleihung der Bestände münden würden.



In einem **Werkstatt-Bericht** zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimaneutralität, Mieterstrom und Photovoltaik-Anlagen hat

die GWG Reutlingen zunächst die Klimaneutralität im Sinne der Wohnungswirtschaft definiert: „Ein Objekt gilt als Klimaneutral, wenn der Ausstoß weniger als 12 kg CO₂/m²a beträgt.“ In einem zweiten Schritt hat das Wohnungsunternehmen 2020 seine 543 Wirtschaftseinheiten anhand ihrer Verbräuche klassifiziert und den CO₂-Ausstoß erfasst: Er beträgt derzeit 26,8 kg CO₂/m²a. Gemeinsam mit der Hochschule Reutlingen sollen im Rahmen des Klima-RT-LAB (Reallabor Klimaneutrales Reutlingen) mögliche Einspareffekte eruiert werden.

Je nach Zeitvorgabe müsste das Wohnungsunternehmen Folgendes umsetzen, um Klimaneutralität zu erlangen:

bis 2030

- jährliche Modernisierungen in Höhe von **46 Millionen Euro** finanzieren
- Gesamtinvestitionen tätigen in Höhe von circa **410 Millionen Euro**
- die Sanierungsquote müsste mindestens **6 Prozent** betragen
- **65 Prozent** aller Flächen müssten mit **PV-Anlagen belegt** werden

bis 2040

- jährliche Modernisierungen in Höhe von **19,8 Millionen Euro** finanzieren
- Gesamtinvestitionen tätigen in Höhe von circa **370 Millionen Euro**
- die Sanierungsquote müsste mindestens **3 Prozent betragen (derzeit rund ein Prozent)**
- **65 Prozent aller Flächen** müssen mit **PV-Anlagen belegt** werden

bis 2050

- jährliche Modernisierungen in Höhe von **13,5 Millionen Euro**
- Gesamtinvestitionen bis 2050 von circa **390 Millionen Euro**
- die Sanierungsquote muss mindestens **2 Prozent** betragen
- **65 Prozent aller Flächen** müssen mit **PV-Anlagen belegt** werden

Die Modernisierungsmaßnahmen beinhalten z. B. den **Austausch der Heizungen, Dämmmaßnahmen, die Erneuerung der Fenster** sowie die **Belegung mit PV-Anlagen**.



Auszüge aus einer Aufsichtsratsvorlage der KSG Hannover mit Rahmenbedingungen, Zielsetzungen und Maßnahmen in Richtung Klimaneutralität des Unternehmens:

Verminderung der Treibhausgas-Emissionen gegenüber 1990

- bis 2030 um 65 Prozent
- bis 2040 um 88 Prozent
- in der Region Hannover: möglichst bis 2035 um 95 Prozent mindern

Spätestens 2045 ist die Netto-Treibhausgas-Neutralität zu erreichen.

Prämissen der KSG-Klimastrategie:

Neubau:

- Standard BEG-Effizienzgebäude 55 oder besser

- Wärmeerzeuger immer regenerativ: dezentral + Nah- / Fernwärme
- Einbindung PV-Anlage ins Heizsystem
- Sofern notwendig für Spitzenlasten: Gas-Brennwertthermen „H2 ready“

Bestandsobjekte:

- 98 Prozent der Heizanlagen-Technik muss umgestellt werden
- Fern- und Nahwärme-Konzepte werden bevorzugt
- dezentrale Energiegewinnung
- gute Gebäudeenergieeffizienz herstellen: 75 Prozent des relevanten Gebäudebestands sind bereits gedämmt
- PV-Anbindung an das Heizsystem
- für Spitzenlasten: Gas-Brennwertthermen „H2 ready“

Klimastrategie – seziiert nach Cluster

Teilung des Gesamt-Portfolios in mehrere Teil-Portfolios nach gemeinsamen Nennern:

- Baualtersklasse
- Standard Gebäudehülle
- Energieträger

Energieeffizienz – Projektion für das Jahr 2045

Maßnahmen zur annähernden Klimaneutralität:

Reduzierung von 35 auf 7 kg CO₂/m²a

- Reduzierung des Wärmebedarfs eines Gebäudes durch energetische Modernisierung der Gebäudehülle
- Austausch der Anlagentechnik

Letzter Schritt zur Klimaneutralität:

Reduzierung von 7 auf 0 kg CO₂/m²a

- Heizkessel zur Spitzenlastabdeckung werden mit 100 Prozent grünem Wasserstoff betrieben

Conclusio

- Klimaneutralität ist nur erreichbar bei erheblicher Zuschussförderung: Mieter:innen und Vermieter:innen können diese Last nicht alleine tragen.
- Sozialverträgliche Mieterhöhungen werden nur noch möglich sein, wenn die Finanzierung der Klimaneutralität im sozialen Wohnungsbau als gesamtgesellschaftliche Aufgabe geschultert wird. Ansonsten muss zumindest der gesetzliche Spielraum ausgeschöpft werden. Und das würde zahllose Mieter:innen deutlich überfordern. Ein Weg, den Wohnungsunternehmen bislang nicht gehen.
- Investitionen sind auch außerhalb der Wohnungswirtschaft erforderlich: Aufbau von Nah- oder Fernwärme-Netzen in den Kommunen.
- Wachstum versus Klimaschutz: Hohe Investitionen in Neubau und Bestand sind nicht vereinbar.

ORGANISATION UND TECHNIK

Das Erreichen der Klimaziele erfordert Änderungen und Erweiterungen in den organisatorischen Strukturen der Wohnungsunternehmen. Die Herausforderung ist so groß, dass Prozesse und Strukturen über mehrere Jahre sukzessive auf die Jahrhundertaufgabe angepasst werden müssen. Vor einer ebenfalls großen Aufgabe stehen die Verantwortlichen, die sich unter den neuen Vorzeichen mit allen Belangen der Technik auseinandersetzen müssen.

Wie Lösungsansätze aussehen könnten, umreißen die hier aufgeführten **Praxisbeispiele aus unterschiedlich großen Unternehmen der Wohnungswirtschaft**, ergänzt durch **ein Gemeinschaftsprojekt** unter dem Dach des EBZ.



Wohnbau Stadt Coburg GmbH (WSCO)

Organisatorische Lösung

Als Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050 hat sich die WSCO das Ziel gesetzt, ihren Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral abzubilden. Um sich organisatorisch entsprechend aufzustellen und sich auf diese Herausforderung voll konzentrieren zu können, wurde Anfang 2021 die Stabstelle Klimaschutz installiert. Die Klimaschutzbeauftragte erarbeitet darin eine unternehmenseigene Klimastrategie. Künftig soll vor allem der Bereich Nachhaltigkeit weiter gestärkt und um die Bausteine Ökonomie und Soziales ergänzt werden. Mit der „triple bottom line“ und der frühzeitigen Einstellung auf technische, politische und gesellschaftliche Entwicklungen fließen diese Aspekte in das aktive Risikomanagement ein. Die Stabstelle Klimaschutz unterstützt damit die Zukunftssicherheit des Kerngeschäfts im Unternehmen. Sie berät die Geschäftsführung und relevante Abteilungen in Fachfragen. Dabei muss sie aus Überzeugung handeln, unternehmerisch denken, Mitarbeiter motivieren, vernetzen, integrieren und strategisch weiterdenken. Umweltschutz und soziales Engagement gehen mit unternehmerischer Wertschöpfung und Rentabilitätssteigerung einher. Eine jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung wird angestrebt, verankert im Geschäftsbericht der WSCO, und soll für die entsprechende Transparenz sorgen.

WIE MACHEN WIR DAS ÜBERHAUPT?

- Einrichtung Stabsstelle Klimaschutz Januar 2021
- Erarbeitung Klimastrategie durch Klimaschutzbeauftragte
- Künftig Stärkung Bereich Nachhaltigkeit
 - Zusammenfassung Ökologie, Ökonomie und Soziales
- Aktives Risikomanagement
- Jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung angestrebt
- aus Überzeugung handeln; unternehmerisch und strategisch weiterdenken; Mitarbeiter motivieren; vernetzen und integrieren

PROJEKTIDEEN

- Synergien mit städtischen Objekten finden um Quartiere ganzheitlich zu entwickeln
- Solarpotentialanalyse – WSCO und städtische Objekte definieren
- Einbindung der Bewohner:innen in die Klimastrategie und den damit verbundenen Modernisierungsmaßnahmen
- Energiemanagement bildet mit Energieverbrauchs-messung, -visualisierung und -abrechnung sowie Heizungssteuerung eine Entscheidungsgrundlage für die Umsetzung von Energieeffizienz-Maßnahmen

MASSNAHMEN ZUR ZIELRICHTUNG

	Unsere Annahmen
Neubau	Bevor ein Neubau entsteht, wird der Bestand modernisiert, ansonsten sollte der Neubau im BEG-Standard sein
Ersatzbau	Ersatzneubauten im BEG-Standard
Modernisierung	Deutliche Erhöhung der jährlichen Modernisierungsrate
Erneuerbare-Energie-Versorgungstechnologie	Einsatz von Hybridlösungen in Kombination mit PV-Anlagen, sukzessive Umstellung auf reine Lösungen mit regenerativen Energien
Wärmeversorgung	Noch nicht festgelegt, möchten vieles ausprobieren, allerdings ist die Spielwiese innerhalb des finanziellen Rahmens begrenzt und die Berechnungstools der Energieberater scheinen auch an ihre Grenzen zu stoßen
	Fokus bei Modernisierungen und Neubauten: <ul style="list-style-type: none"> - Pelletheizung - Wärmepumpe (PV) mit Gasbrennwertkessel Optional Tagwärmespeicher für Bäder, beheizt durch PV-Strom - BHKW ja, wenn weniger Bürokratie dahinterstecken würde, für ein kleines Wohnungsunternehmen sehr aufwendig

CO ₂ -IST-Wert	CO ₂ -Zielwert (derzeit mit unseren bisherigen strategischen Ansatzpunkten erreichbar)	
im Jahr 2019	2030	2050
42,7	17,86	5,10

PILOTPROJEKT PELZHÜGEL

IST-Zustand:

- 10 Wohngebäude
- 1 Heizhaus
- 89 Wohneinheiten
- 166 Mieter:innen
- 6.200 m² Wohnfläche
- Wärmeversorgung Öl
- Energieausweisklasse D
≅ 55 kg CO₂/m²a

Ziel:

- ≤ 12 kg CO₂/m²a
≅ Energieausweisklasse A

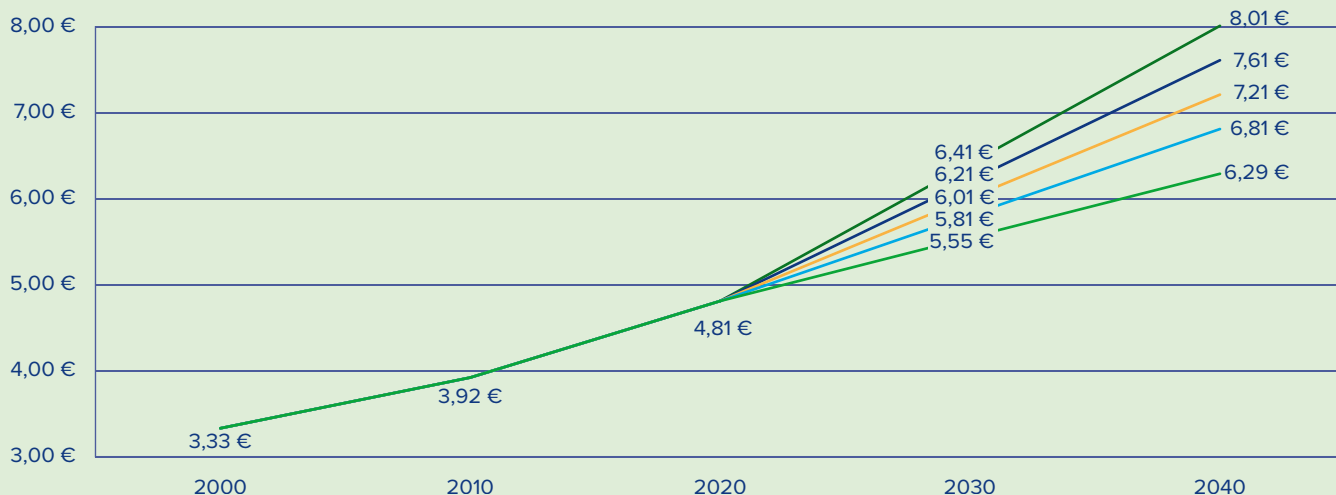
Fallbeispiel Wohnbau Stadt Coburg GmbH (WSCO): Mietpreis-Szenarien

Auf Basis verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen und Förderkulissen hat die Wohnbau Stadt Coburg GmbH für die strategische Unternehmensplanung mögliche Mietpreis-Entwicklungen prognostiziert.

PROGNOSE MIETENTWICKLUNG

Geplante Investitionen	10.000.000,00 € p.a.		
		zu aktivierende Summe	Abschreibung auf 20 Jahre
Geplante Fördermittel	2.000.000,00 € p.a.	8.000.000,00 € p.a.	400.000,00 € p.a.
Geplante Fördermittel	1.000.000,00 € p.a.	7.000.000,00 € p.a.	350.000,00 € p.a.
Zuschuss Stadt Var. 2	2.000.000,00 € p.a.	6.000.000,00 € p.a.	300.000,00 € p.a.
Zuschuss Stadt Var. 3	3.000.000,00 € p.a.	5.000.000,00 € p.a.	250.000,00 € p.a.
Durchschnittsmiete 2020	4,81 €/m ²		
Wohnfläche gesamt 2020	209.203 m ²		

Mietanpassungen			Durchschnittsmiete im 1. Jahr	Durchschnittsmiete nach 10 Jahren	Durchschnittsmiete nach 20 Jahren
geplan. Zuschuss extern	1,91 €/m ² p.a.	0,16 €/m ² monatl.	4,97 €/m ²	6,41 €/m ²	8,01 €/m ²
Zuschuss Stadt Var. 1	1,67 €/m ² p.a.	0,14 €/m ² monatl.	4,97 €/m ²	6,21 €/m ²	7,61 €/m ²
Zuschuss Stadt Var. 2	1,43 €/m ² p.a.	0,12 €/m ² monatl.	4,93 €/m ²	6,01 €/m ²	7,21 €/m ²
Zuschuss Stadt Var. 3	1,20 €/m ² p.a.	0,10 €/m ² monatl.	4,91 €/m ²	5,81 €/m ²	6,81 €/m ²



PRAXIS DER ANLAGEN-OPTIMIERUNG

Forschungsprojekt BaltBest: Effiziente Wärmeversorgung in Mehrfamilienhäusern



Seit 2010 stagniert in Deutschland der temperaturbereinigte spezifische Endenergieverbrauch für Raumwärme, obwohl deutschlandweit von 2010 bis 2019 über 380 Milliarden Euro in die energetische Verbesserung des Gebäudebestandes geflossen sind und die Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich viel energetisch modernisieren. Außerdem wurden in dem Zeitraum 2,4 Millionen Wohneinheiten neu gebaut (unterdurchschnittlicher Energieverbrauch) und 0,26 Millionen der Wohneinheiten abgerissen (überdurchschnittlicher Verbrauch).

Geschätzt hätten in dem Zeitraum in allen Gebäuden in Deutschland durchschnittlich 17 kWh/m²a eingespart werden müssen, der Raumwärmeverbrauch sollte also bereits bei 113 kWh/m²a liegen. Tatsächlich liegt er aber immer noch bei 128 kWh/m²a. Vor diesem Hintergrund ist offensichtlich, dass sowohl das Nutzerverhalten als auch ein digital-gesteuerter, optimierter Anlagenbetrieb Schlüsselfaktoren für die Energiewende im Wohnungsbestand sind. Diesem Sachverhalt hat sich das Forschungsprojekt BaltBest angenommen.

BaltBest (Akronym für „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“), erwachsen aus der Allianz für einen klimaneutralen Gebäudebestand, ist das bislang größte Forschungsprojekt seiner Art in Deutschland. 15 Partner – sieben große Wohnungsunternehmen, der Branchendachverband GdW sowie Industriepartner aus dem Heizungs- und Energiebereich – hatten sich hierfür zusammengeschlossen.



Das Forschungsvorhaben ist ein wissenschaftliches Kooperationsprojekt unter Leitung von **Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School – University of Applied Sciences** mit Unterstützung von **Prof. Dr.-Ing.**

Clemens Felsmann, Professor für Gebäudeenergie-technik und Wärmeversorgung an der Technischen Universität Dresden.

Die Ziele:

- Methoden entwickeln, mit denen die Energieeffizienz der Wärmeversorgungssysteme in Mehrfamilienhäusern verbessert wird
- Optimierungsmöglichkeiten der Betriebsführung von Heizungsanlagen im Bestand finden
- Möglichkeiten ergründen, wie Mieter:innen beim energiesparsamen Verhalten zu unterstützen sind

Insgesamt 100 Mehrfamilienhäuser von Wohnungsunternehmen wurden mit einer Funk-Messinfrastruktur mit über 5.800 Sensoren des Energiedienstleisters Techem ausgestattet. Zur Auswertung erreichen täglich 3,9 Millionen Telegramme die Forschungsinstitute EBZ Business School – University of Applied Sciences sowie wöchentlich die Technische Universität Dresden. Das EBZ Forschungsinstitut InWIS befragt darüber hinaus die Mieter:innen der Wohnungen zu ihrem Heizverhalten. Das Forschungsprojekt läuft über drei Heizperioden von Dezember 2018 bis November 2021.

PROJEKTPARTNER



Die wesentlichen Erkenntnisse:

Die Stellschrauben für eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes von Gebäuden liegen in einer

- verbesserten Gebäudetechnik
- optimierten Betriebsführung
- bewussterem Heizverhalten durch Mieter

Die Effizienzpotenziale in Bezug auf Anlagentechnik und Nutzerverhalten:

- Wohnungswirtschaftliche Prozesse rund um die Gebäudebeheizung lassen sich deutlich optimieren. Schlüsselrollen haben die kontinuierliche Überwachung der Anlagentechnik und gutes Management von Mieterbeschwerden. Beides ermöglicht ein Eingreifen, bevor negative Folgen für Mieter:innen entstehen.
- Ebenso viel Potenzial für höhere Energieeinsparung bieten Verhaltensanpassungen: Heizungsnutzer:innen können durch regelmäßige digitale Informationen mithilfe von Smart-Home-Systemen ihr Heizverhalten anpassen. Dadurch werden Energiekosten gespart und der Verbrauch gesenkt.
- Heizungsanlagen in Beständen sind häufig überdimensioniert. Wird eine solche ausgetauscht, orientiert sich die Leistung der neuen bislang eher an der alten Anlage als am konkreten Bedarf des Gebäudes.
- Eine hydraulisch abgeglichenen Anlage ist eine wichtige Voraussetzung für eine effiziente Einstellung, da sie durch Absenkung der Vor- und Rücklauftemperaturen optimiert werden kann.
- Heizleistung und Vorlauftemperaturen werden bisher häufig nur unzureichend an die Außentemperaturen angepasst, diesbezügliche Einstellmöglichkeiten zu zaghaft genutzt. Überversorgung aber steht für Verschwendung, höhere Wärmeverluste und ineffizientes Anlagenverhalten.
- Wirksame Nachtabsenkungen sind im Bestand noch die Ausnahme.
- Gleichzeitig setzt ein Teil der Mieter:innen bereits auf individuelle private Smart-Home-Systeme, um die Raumwärme dem persönlichen Bedarf anzupassen. Andere lehnen dies konsequent ab. Eine heterogene Ausstattung der Gebäude behindert jedoch eine generelle Systemoptimierung. Sie kann nur durch den Einsatz einheitlicher Smart-Home-Systeme im Gebäude erzielt werden.

- Die Technik der Smart-Home-Systeme ist heute auf Einfamilienhäuser zugeschnitten: Nutzer-Assistenzsysteme müssen für einen breiten, wohnungswirtschaftlichen Einsatz weiterentwickelt werden. Eine wichtige Rolle spielen hierbei Bedienbarkeit, Grundeinstellungen und Datenaustausch über den Wärmebedarf der Wohnungen zum Wärmeerzeuger.

Praxis und Perspektive der Anlagenoptimierung

Unter diesem Titel trugen **Dr. Lars Dittmann, Vonovia**, und **Sebastian Rühl, EnergieServicePlus GmbH der LEG-Immobilien-Gruppe**, im Rahmen der begleitenden Fachkonferenz zur ersten Jahresversammlung der IW.2050 Erkenntnisse und Perspektiven ihrer unternehmensinternen Projekte vor. Sie führten unter anderem aus, dass Anlagenoptimierung in der Masse nur durch digitale Lösungen erfolgen könne. Ein weiterer wesentlicher strategischer Schritt sei die Kooperation mit Partnern – unter anderem bei der digitalen Fernüberwachung.

Vonovia: Heizungsoptimierung – Kernbotschaften im politischen und ökonomischen Kontext

These: „Klimaneutralität bis 2045 ist Ziel der Politik und von Vonovia. Politische, wirtschaftliche und technische Restriktionen erfordern innovative Wege. Anlagenoptimierung ist hierfür ein wichtiger Baustein.“

- Eine Optimierung von Heizungsanlagen ermöglicht signifikante Effizienzgewinne.
- Die große Herausforderung der Wohnungswirtschaft hierbei ist die Masse der Bestandsgebäude.
- Die Digitalisierung ist die Grundbedingung einer effizienten Lösung zur Anlagenoptimierung.
- Wissensmanagement ist die wichtigste Grundlage solcher digitalen Lösungen.
- Quartiere werden zukünftig zu zentralen Einheiten der Wärme- und Energieversorgung.
- Eine systematische Arbeit mit Mieter:innen zur Information und Aufklärung ist nötig.



„Um die vorgegebenen Klimaziele zu erreichen, werden in der Wohnungswirtschaft verstärkt hybride Heizungstechnologien eingesetzt. Dazu zählen unter anderem Kombinationen von Wärmepumpen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, punktuell auch in Verbindung mit Spitzenlastkesseln auf der Basis grünen Gases. Ebenso spielen unterschiedliche Optionen der Energiespeicherung eine immer wichtigere Rolle. Um die Betriebsführung aller Anlagen – stets mit Blick auf den zugestandenen CO₂-Maximalwert des Gesamtbestandes – auszutarieren und zu optimieren, bedarf es daher einer komplexen digitalen Steuerung.“

Dr. Lars Dittmann, Abteilungsleiter Klimaneutraler Gebäudebestand, Vonovia SE, Bochum – 415.600 Wohnungen



„Um mehr als 2.500 Anlagen effizient zu betreiben, bedarf es eines klaren Vorgehens und entsprechender Ressourcen. Es wurde daher ein Stufenplan zur Steigerung der Anlageneffizienz etabliert. Dazu gehörte es auch, sämtliche Komponenten auf Anlagenebene zu erfassen, sie zur Administration datenbankgestützt zu katalogisieren, kontinuierlich Messdaten und Nutzungsgrade als Stellhebel zur Optimierung zu erheben.“

Sebastian Rühl, EnergieServicePlus GmbH der LEG-Immobilien-Gruppe, Düsseldorf – 136.000 Wohnungen

LEG-Immobilien-Gruppe (Inhouse-Energiedienstleister EnergieServicePlus GmbH – ESP): Austausch, Optimierung und effiziente Betriebsführung von Heizungsanlagen als entscheidende Stellschrauben für eine schnelle Dekarbonisierung im Bestand

Erfasst man den Status Quo in der Wärmeerzeugung wohnungswirtschaftlicher Bestände, so finden sich dort noch immer viele alte Anlagen, regenerative Energien sind kaum im Einsatz. Ebenso ist es häufig eine Vielzahl von Anlagen in kleinen Leistungsbereichen, bei denen die Refinanzierung und Organisation von Effizienzmaßnahmen aufwendig und wirtschaftlich oftmals schwer darstellbar ist. In der Folge werden im Betrieb Effizienzpotentiale nicht gehoben und Anlagen laufen „ungeregelt“ auch bei warmen Temperaturen oder ohne Nachtabsenkung. Das sorgt für unnötig hohen Energieverbrauch und CO₂-Emissionen und offenbart eindeutige Ansatzpunkte für eine wirksame und schnelle Dekarbonisierung im Bestand.

Innerhalb der LEG-Gruppe wurde mit Gründung der ESP eine professionelle Betreuung der Heizungsanlagen aufgebaut und durch ein strukturiertes Organisationsmodell der Weg für die Dekarbonisierung im Bestand schon früh eingeleitet:

- Sukzessive wurden sämtliche Zentralheizungen der LEG in die gewerbliche Wärmelieferung (Contracting) überführt und damit ein Geschäftsmodell für Energieeffizienz und die Refinanzierung von CO₂-Einsparungen implementiert
- Der technische Betrieb des Anlagenportfolios wurde deutlich professionalisiert und im Organisationsmodell verankert. Derzeit kümmert sich ein Team von sieben Leuten in Zusammenarbeit mit einem breiten Handwerker Netzwerk um Sicherstellung einer hohen Anlageneffizienz.
- Der „Sanierungsstau“ in den Heizungskellern wurde abgearbeitet und überdimensionierte Anlagen im Rahmen von Modernisierungen häufig deutlich kleiner – und damit effizienter – ausgelegt. Ebenso wurden zahlreiche Ölanlagen auf Gasbrennwert-Anlagen umgestellt.
- Erste Gehversuche wurden unternommen, mit Echtzeit-Monitoring zur kontinuierlichen Überwachung und Optimierung der Wärmeerzeugung weitere Effizienzpotentiale zu identifizieren und zu heben.

Insgesamt konnte durch die Bemühungen der ESP ein deutlicher Schritt nach vorne in Sachen Energieeffizienz geleistet werden. **Die Brennstoff- und CO₂-Einsparungen sind**

signifikant und liegen heute bei über 15 Prozent gegenüber dem Niveau von 2016. Das verdeutlicht das Potential, das im professionellen Betrieb von Heizungsanlagen für eine schnelle und wirksame Dekarbonisierung im Bestand steckt.



VIVAWEST: Nutzerverhalten und Betriebsführung von Heizungsanlagen im Fokus

Dirk Büsing, Fachbereichsleiter Technische Produktentwicklung / Innovation bei VIVAWEST, stellte im Rahmen des Fachkongresses zur Jahresversammlung der

IW.2050 Ergebnisse der VIVAWEST vor – mit knapp 120.000 Wohneinheiten eines der führenden Wohnungsunternehmen in NRW, das rund 300.000 Menschen in rund 100 Kommunen ein Zuhause bietet.

VIVAWEST sieht mehrere Garanten für den langfristigen Erfolg (Zahlengaben Mittelfristplanung 2020):

- den Neubau als bedeutenden Treiber für das qualitative Wachstum (Wachstum p.a. im Schnitt: 1.291 Wohneinheiten; Gesamtinvestitionen 2021 bis 2025: 1,5 Milliarden Euro)
- Positionierung im Kontext der Energiewende insbesondere durch Ertüchtigung des Bestands: energetische Gebäudemodernisierung (durchschnittlich 1.753 Wohneinheiten p.a.) und ergänzende umfangreiche Wohnungsmodernisierungen; Gesamtausgaben – inklusive Instandhaltung; Gesamtinvestitionen 2021 bis 2025: circa 3,3 Milliarden Euro.
- Technische Ausgaben liegen in 2021 bei 34,90 Euro pro Quadratmeter, danach sind bis 2025 im Schnitt jährlich 35,32 Euro pro Quadratmeter vorgesehen.

Um die Klimaziele fristgerecht zu erreichen, bedarf es aus Sicht der VIVAWEST-Erhebungen insbesondere auch der **Beeinflussung des subjektiven Nutzerverhaltens und einer optimalen Betriebsführung von Heizungsanlagen.**

Einflussfaktoren auf das subjektive Nutzerverhalten sind allgemeine Faktoren – wie z. B. Alter der Nutzer:innen, deren Sozialstruktur oder ökonomische Situation. Hinzu kommt das persönliche Nutzerverhalten – wie z. B. persönliche Norm, Lebensstil und -situation, Komfortanspruch, beanspruchte Wohnfläche. Es ist erforderlich, die individuelle konkrete Situation des Mieters mit einzubeziehen: Wissen, Wahrnehmung,

Motivation, situative Gegebenheiten, individuelle Möglichkeiten. Aber auch kontinuierliche Wissensvermittlung, Feedback-Maßnahmen, aber auch Wettbewerbe und Events zum Thema Energiesparen sind Determinanten energieeffizienten Verhaltens und können viel zu einer positiven Beeinflussung des Nutzerverhaltens beitragen. Einbezogen werden sollte auch der Trend zu Gamification – ein Spiel zur Steigerung der Energieeffizienz im VIVAWEST-Kundenportal ist in Planung. Weiterhin tragen natürlich technische Möglichkeiten dazu bei, die optimale Ausschöpfung möglicher Energieeffizienzgewinne sicherzustellen. Dazu zählen vor allem eine Energiemanagementplattform (Digitales Gebäudemanagement) und erhöhte Automatisierung (z. B. Smart Home, Ambient Assisted Living).

NUTZERVERHALTEN

Die Nutzer:innen sind ein entscheidender Faktor für die Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung ihrer Klimastrategien, aber auch bei der so drängenden Frage der investitionsförderlichen Kostenreduzierung.

- Wie begegnen die Wohnungsunternehmen der fehlenden Motivation der Nutzer:innen und wie ist diese zu beheben?
- Wie kann das Nutzerverhalten mit Blick auf die Wärmewende positiv geändert werden?
- Wie können Mieter:innen sensibilisiert und an digitale Tools herangeführt werden?
- Welche digitalen Werkzeuge zur Datenerfassung stehen zur Verfügung? Welche Erfahrungswerte gibt es?
- Wie sehen resiliente Lösungen zur Verbrauchssteuerung aus?



„Die Wohnungswirtschaft kann, will und muss einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele leisten. Angesichts dieser komplexen Herausforderung sind der Austausch und die gegenseitige Unterstützung im Rahmen der IW.2050 unersetzlich. Nur, wenn wir für Neubau und Bestand technisch umsetzbare und auch finanzierbare Lösungen definieren, ist der ambitionierte Zeitplan zu schaffen. Auch die Bundespolitik ist gefordert. Wenn beispielsweise die gesetzliche Verpflichtung zur Warmkosten-Neutralität die aus Klimaschutzsicht äußerst sinnvolle Umstellung auf Fernwärme behindert, muss das thematisiert und gelöst werden.“

Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer der GEWOFAG Holding GmbH, München – 37.000 Wohnungen

Forschungsprojekt der GEWOFAG München: Steuerung von Raumwärme mit KAIROS

Das Forschungsprojekt KAIROS beschäftigt sich damit, die Raumwärme eines Gebäudes optimal auf den Nutzerbedarf abzustimmen und zugleich maximale Energieeffizienz zu

Was sagt die Wissenschaft zum Thema Nutzerverhalten?



„Es ist besonders entscheidend, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine Veränderung im Verhalten der Nutzer und Nutzerinnen auf einfache Art und Weise ermöglichen. Maßnahmen sind dann besonders wirksam, wenn sie folgende drei Aspekte berücksichtigen: 1. den Homo ludens (den spielenden Menschen) über spielerische Elemente im Rahmen von Gamification ansprechen, 2. den sozialen Menschen über das Nutzen von Gruppendynamiken zu adressieren und 3. Selbstwirksamkeit über Teilhabe und Mitbestimmung erleben zu lassen. Auch ein Perspektivwechsel der Wohnungsunternehmen in die Nutzersicht kann äußerst hilfreich sein, um die richtigen Weichen für ein neues, klimabewusstes Verhalten zu stellen. Aus Langzeit-Studien, basierend auf internationalen Daten zu gesellschaftlichem Wandel, geht hervor, dass die Beteiligung von 3,5 Prozent der Bevölkerung an einer Kampagne für deren Erfolg ausreichen. Eine kleine Gruppe kann Großes in Gang bringen und somit neue Maßstäbe setzen. Anreize über veränderte und verbesserte Belohnungssysteme motivieren und stärken Verhaltensänderungen zusätzlich – vorausgesetzt, sie sind für alle gut nachvollziehbar und verständlich.“

Prof. Dr. Maren Urner, Neurowissenschaftlerin, Autorin und Professorin für Medienpsychologie am Campus Köln der HMKW Hochschule für Medien, Kommunikation und Wirtschaft

erreichen. Ziel ist die Realisierung von energieeffizientem Wohnkomfort. Die GEWOFAG führt das Projekt, das praxis- und anwendungsrelevant ausgerichtet ist, in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau (GIIZ) und der Ludwig-Maximilians-Universität München durch. KAIROS ist eine intelligente IT-Infrastruktur, die als einheitliche technische Basis für Informations-, Kommunikations- und Betriebsführungsprozesse dient. Mittels KAIROS lassen sich eine Vielzahl von Akteuren, Aktoren und Sensoren miteinander verbinden. Das System erfüllt bei der Regulierung von Raumwärme im Gebäude die Funktion einer Schaltzentrale. Beim Einbau und Betrieb arbeitet die Wohnungswirtschaft mit regionalen Dienstleistern zusammen.

Bei der GEWOFAG kommt KAIROS erstmalig im Rahmen eines Neubauprojekts im Münchner Prinz-Eugen-Park zum Einsatz. Dabei werden elektronische Heizkostenverteiler so mit Industrie-computertechnik verbunden, dass sich die Raumtemperatur optimal auf den Nutzer abstimmen lässt. Möglich wird dies durch die Sensoreigenschaften der Heizkostenverteiler. Die Schwarm-intelligenz der verschiedenen zusammenwirkenden Sensoren und Computer regelt die Heizung so, dass das Gebäude mit optimaler Vorlauftemperatur betrieben wird. Dadurch sind hohe Energie-einsparungen zu erwarten. Die neue Infrastruktur orientiert sich am Wohnverhalten der Mieter:innen und nicht mehr an der Außentemperatur – wie dies bei herkömmlicher Technik der Fall ist. Der Nutzer steuert die Funktion der Heizung in seiner Wohnung über einen Computer-Bildschirm, der perspektivisch auch für andere Anwendungen zur Verfügung steht.

SEKTORKOPPLUNG (STROM / WÄRME)

Sektorübergreifende Ansätze zwischen Energie- und Wohnungswirtschaft, die langfristige, partnerschaftliche Verträge als Grundlage verwenden, um mit Win-win-Situationen Hemmnisse auf beiden Seiten zu lösen, sind bislang noch die Ausnahme und sollten dringend mehr Verbreitung finden: Die Energiewirtschaft steht vor gigantischen Investitionen in ihre Infrastruktursysteme, um diese auf regenerative Energien und Niedertemperatursysteme umzustellen. Diese können nur geschultert werden, wenn Abnahmesicherheit besteht. Die Wohnungswirtschaft hingegen wird ohne den regenerativen Umbau der Energiesysteme ihre Klimaziele nicht erreichen können und ohne starke Partner aus der Energiewirtschaft wird sie auch nicht die Produktionspotenziale für Erneuerbare Energien innerhalb der eigenen Quartiere heben können.

Daher stellen sich folgende Fragen:

- Wie sieht die zukünftige CO₂-Bewertung von Fernwärme aus? Wie steht es mit der Entwicklung grüner Fernwärme?
- Wie steht es um die Zusammenarbeit mit dem Energiesektor?
- Welche Geschäftsmodelle zur Stromproduktion und -vermarktung in den Quartieren gibt es? Welche kommen in Frage? Wer löst die Speicherproblematik für die Wohnungswirtschaft?



„Die ProPotsdam ist das kommunale Wohnungsunternehmen in Potsdam mit über 17.600 Wohnungen. 90 Prozent davon werden mit Fernwärme versorgt. Um unsere ökologische Zielstellung zu erreichen und „grüne“ Fernwärme anzubieten, arbeiten wir seit vielen Jahren eng mit den Stadtwerken Potsdam zusammen. Seit 2016 erfolgt ein Teil der Fernwärme-Lieferung aus erneuerbaren Energien – aktuell über einen Elektrokessel mit Überschussstromnutzung sowie mit einer Freiflächen-Solarthermieanlage. Die Fernwärme – und im Besonderen die grüne Fernwärme – kann jedoch immer nur ein Bestandteil unserer Klimastrategie sein. Wichtig für uns als Wohnungsunternehmen ist es, Neubauten energieeffizient zu gestalten und ebenso durch Sanierungen den Energieverbrauch unseres Bestandes zu reduzieren. Seit 1990 konnten wir unsere CO₂-Emissionen um 83 Prozent reduzieren. Unser Ziel ist bis 2040 CO₂-Neutralität zu erreichen: Durch Sanierungsmaßnahmen wird circa ein Drittel reduziert, zwei Drittel sollen durch die Dekarbonisierung der Energieversorgung gemeinsam mit dem Fernwärme-Versorger erfolgen.“

Gregor Heilmann, Leiter der Stabsstelle Energie, Umwelt und Stadtteilentwicklung, ProPotsdam GmbH, Potsdam – 17.600 Wohnungen



„Beim Erreichen der Klimaneutralität haben lokale Energieversorger sicherlich eine ganz zentrale Rolle, die aber in ganz vielen Fällen so noch nicht verstanden und auch noch nicht angenommen wurde. Vielfach wird immer noch das Geschäftsmodell nach altem Muster vorangetrieben. Nicht wenige leben immer noch einen Monopol-Charakter. Aber einige haben sich Gott sei Dank auf den Weg gemacht, sehen auch das Quartier als Chance und die Wohnungswirtschaft als richtigen Partner, wenn es darum geht, das Thema 2045 voranzubringen. Es ist eigentlich eine ganz logische Lösung dieser beiden: Die Wohnungswirtschaft verfügt über die Quartiere und die Verbraucher vor Ort – den Endkunden, den Mieter mit Strom und wir mit unseren Versorgungseinrichtungen – und die Stadtwerke haben das Know-how zum Stromeinkauf, -verkauf, Abrechnungen. Da sind die absoluten Profis. Genau dies muss nur gut und intelligent zusammengeführt und – vor allem – in einer Partnerschaft auf Augenhöhe gelebt werden.“

Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf – 6.200 Wohnungen

MEINUNGEN ZUR SEKTORKOPPLUNG AUS FORSCHUNG UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Auszüge aus einem von der IW.2050 zusammengestellten Experten-Panel im Rahmen der „Energietage 2021“



„In Deutschland gehen wir bisher an die Wärmewende heran, indem primär auf das Gebäude geschaut wird, insbesondere auf die Gebäude-Eigentümer als maßgebliche Akteure. Dabei ist es so, dass die Wärmewende vor allem auch eine Infrastrukturwende sein muss. Hier kommt die Energiewirtschaft ins Spiel – z. B. beim Thema Fernwärme-Ausbau und dem Umbau der bestehenden, meist mit fossilen Brennstoffen betriebenen Fernwärme-Netze, aber auch bei der dezentralen Wärmeversorgung. Es geht darum, die Stromnetze fit zu machen, so dass auch in großen Mengen Wärmepumpen ins System gebracht werden können und diese im Zusammenspiel mit thermischen Speichern systemdienlich betrieben werden. [...] Schlussendlich brauchen wir Innovation in der Energiewirtschaft, auch im Wärmesektor. [...] Je genauer man hinschaut und sich mit regionalen Potenzialen befasst, desto eher ist zu erkennen, wieviel tatsächlich möglich ist an grüner Fernwärme. Praktisch überall gibt es unterschiedliche erneuerbare Wärme-Ressourcen: Sei es Geothermie, Solarthermie oder Umweltwärme – aus Flüssen, dem Grundwasser, dem Meer, der Luft oder auch gewerblich-industrielle Abwärme, die sehr viel intensiver genutzt werden kann. Für dezentrale Gebäudeheizungen und in der Fernwärme kann die Wärmepumpe dabei zur Leittechnologie werden. Aber es bestehen Hemmnisse: Immer, wenn wir versuchen, erneuerbare Energien in ein Fernwärme-Netz einzubringen, werden die Kosten für die Erzeugung dieser Grünfernwärme mit denen für Kraft-Wärme-Kopplung-Fernwärme (KWK) verglichen. Aufgrund hoher Förderung fiel bisher am Ende dann doch häufig die Entscheidung für die konventionelle KWK. Die Politik hat hier noch eine große Aufgabe, denn die politischen Rahmenbedingungen sind derzeit falsch gestellt. Das gilt nicht nur für die dringend reformbedürftigen Abgaben und Umlagen, sondern zum Beispiel auch für die Wärmelieferverordnung, die im Gebäudebestand den Vertrieb von Fernwärme faktisch zum Erliegen gebracht hat.“

Christian Maaß, Geschäftsführer Hamburg Institut



„Wir brauchen die immer wieder angeregte Sektorenkopplung! Wir müssen schauen, dass wir andere Player mit an den Start bekommen, die auch selbst investieren. Dazu gehören die Kommunen, dazu gehören die Energieerzeuger. Sie alle müssen – weit stärker als bisher – ein gemeinsames Verständnis dafür entwickeln, dass wir die Treibhausgas-Neutralität erreichen müssen. Das ist zurzeit noch nicht umfänglich gegeben. Gerade wir als KSG haben besondere Herausforderungen – mit einem Streubestand von über 20 Kommunen und dementsprechend vielen Versorgern. Das sind nicht selten kleinere Stadtwerke, die auch überhaupt nicht über die Mittel verfügen, jetzt extrem innovativ ein Nah- oder Fernwärme-Netz aufzubauen. Das erleben wir zwar gerade positiv an einem Standort – aber das ist bei weitem nicht der Regelfall.“

Karl Heinz Range, Geschäftsführer KSG Hannover GmbH, Laatzten – 8.000 Wohnungen



„Im Moment fehlt es mir an dem politischen Mut, den Markthochlauf einer Wasserstoff-Marktwirtschaft regulatorisch angemessen und ambitioniert ausgestalten zu wollen. Der erforderliche kurzfristige Markthochlauf wird sich nur mit einem investitionssicheren Regulierungsrahmen ergeben. Ohne politischen Gestaltungswillen droht die nächste Technologie-Chance an Deutschland erneut vorbeizuziehen. Gleichzeitig möchte man aber globaler Technologiemarktführer sein: Das steht in großen Lettern in der Wasserstoff-Strategie. Wärmepumpen, Brennstoffzellen oder Elektrolyseure sind sicherlich Technologien, die nicht nur in Deutschland, sondern zukünftig global auf große Nachfrage stoßen. Alle stehen vor dem gleichen Problem – und das ist zugleich eine riesige industrielle Chance! Mein Appell an die Politik lautet daher, regulatorische Rahmenbedingungen zu setzen, in denen Wohnungsbaugesellschaften oder auch Wärmeanbieter in einem vertretbaren investiven Rahmen Planungssicherheit für die Wasserstoff-Technologien erhalten.“

Werner Diwald, Vorstandsvorsitzender DWV – Deutscher Wasserstoff und Brennstoffzellen-Verband e. V.



„Der Dreh- und Angelpunkt sind die Energiepreise. Das sind politisch gemachte Preise, wenn wir da mal genauer hinschauen – und zwar auf die implizite CO₂-Belastung der verschiedenen Energieträger – dann sieht man, dass laut einer Agora-Studie von 2017 Strom je Tonne CO₂ mit 185 Euro belastet ist, Erdgas mit 20 Euro und Heizöl mit 8 Euro. In diesem Energiepreissystem steckt schon ein massiver Fehlanreiz, der auch von dem in diesem Jahr eingeführten CO₂-Preis nicht annähernd geheilt wird. Das ist die Wurzel allen Übels, da aufgrund der Preise die Investitionsentscheidungen getroffen werden. Eine Reform der Steuer-, Abgabe-, Umlagesysteme müsste daher schnell angegangen werden. Das steht eigentlich auch in allen politischen Programmen, weil es mittlerweile wirklich jeder erkannt hat. Wir haben hier keine Zeit zu verlieren. Es liegt auf der Hand, dass hier Fehlanreize gesetzt werden. Wir haben ein super Förderprogramm, das arbeitet aber einfach gegen das Energiepreisgefüge an. Wir brauchen Signale aus dem Markt, zu den Energiepreisen, um wirklich echte Technologie-Offenheit ermöglichen zu können. Dann müssen alle Technologien gegeneinander antreten. Wärmepumpen sind eine gute Lösung für Neubau und Bestand: Sie können ganze Wohnkomplexe direkt versorgen und sie speisen in die Fernwärme ein.“

Dr. Martin Sabel, Geschäftsführer BWP – Bundesverband Wärmepumpe e. V.

BAUTECHNIK

Die Entwicklung klimaneutraler Energiekonzepte für Neubau und Modernisierung ist immer ein Abwägungsprozess zwischen Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Energieerzeugung. Wieviel Dämmung ist genug? Wie kann das Gebäude zukünftig mit Wärme versorgt werden? Dabei werden vielfach neue Wege beschritten, neue Technologien eingesetzt und Weiterentwicklungen der Baustoffindustrie erprobt. Kernfragen sind:

- Wie ist es um den Know-how-Aufbau rund um erneuerbare Energien im Bestand bestellt?
- Wie sehen sinnvolle Hüllstandards aus – im Gegensatz zu einer Supermaximierung?



„Die Wärmeversorgungskonzepte in der Region Hannover werden vielfältig bleiben. So errichten die Stadtwerke Springe in der Kernstadt Springe ein Wärmeversorgungsnetz, das unter anderem 310 KSG-Wohnungen zukünftig mit Wärme versorgen wird. Die Wärme wird durch zwei Biogas-BHKW erzeugt, die gleichzeitig auch Öko-Strom zur Verfügung stellen. Ein ähnliches Konzept wird bereits seit circa 20 Jahren in Langenhagen-Weiherfeld erfolgreich betrieben. Solche Projekte wünschen wir uns mehr in der Region. Auf Quartiersebene planen wir für circa 230 Wohnungen, die vorhandene Zentralheizung durch ein regeneratives Wärmekonzept zu ersetzen. Ein weiteres Projekt in der Umsetzung befindet sich in Laatzen – eine Häuserreihe mit 48 Wohnungen. Hier planen wir den Einbau eines Blockheizkraftwerkes und einer PV-Anlage im Zuge der energetischen Modernisierung der Gebäude. Das alles zusammen wird uns hoffentlich helfen, die angestrebte Klimaneutralität in den Gebäuden zu erreichen.“

Christoph Reimann, Leitung Portfoliomanagement und Controlling KSG Hannover GmbH, Laatzen
– 8.000 Wohnungen

BESTÄNDIGKEIT VON ZEIT- UND ZIELVORGABEN

Es besteht in der Wohnungswirtschaft große Unsicherheit in Bezug auf

- Beständigkeit politischer Zeitangaben
- Beständigkeit von Zielwerten für CO₂-Vorgaben
- Art- und Höhe von Unterzielen zur CO₂-Minderung, wie Energieverbrauch, Anteil erneuerbarer Energien
- regulatorische Rahmenbedingungen sowohl für Gebäudeeffizienz, als auch hinsichtlich lokaler Stromerzeugung
- Gestaltung des CO₂-Preises
- Dauerhaftigkeit, Umfang und Höhe von Fördermitteln
- Mietrecht und seine Regulierungen – insbesondere hinsichtlich der Miethöhen

- lokale Politikvorgaben hinsichtlich Mietendeckelungen
- Finanzmarktentwicklung – speziell: Zinsentwicklung
- politische Vorgaben an den Finanzmarkt, wie die EU-Taxonomie

Das erschwert langfristige Planungen sehr: Große Projekte haben mehrere Jahre Vorbereitungs- und einige Jahre Umsetzungszeit. Die Wohnungsunternehmen sind – wie übrigens auch die Energieversorger – darauf angewiesen, dass z. B. bei einer Quartiersplanung die von der Politik verantworteten Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Umsetzung nicht grundlegend vom Zeitpunkt der Planung abweichen. Denn: Das

hat erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen – das geplante Projekt könnte scheitern. Schwierig sind in dem Zusammenhang beispielsweise die immer wieder verschärften Effizienzstandards, die ständigen Änderungen bei der Förderung, am EnWG und EEG oder die zeitliche Befristung – etwa der Innovationsklausel im GEG.

Mit Blick auf die Klimaziele sollte ein einheitlicher Regelungsrahmen gefunden werden. Er sollte zudem für mehrere Jahre fixiert werden, in denen Erfahrungen gesammelt werden, die, anschließend integriert, zu Verbesserungen führen.

SITUATION IM LÄNDLICHEN RAUM

Insbesondere im ländlichen Raum stellen Klimawandel und Energiewende eine der größten Herausforderungen dar.

Zwar könnten dort im Zuge zukunftsfähiger Entwicklungen alternative und regenerative Energieanlagen im Sinne der Sektorkopplung durch vorhandene Flächen rascher umgesetzt werden – sie stoßen aber nicht selten auf Widerstand bei Grundstückseigentümer:innen und Anwohner:innen.

Des Weiteren sind in strukturschwachen Regionen die Mieten weitaus geringer als in den Zentren, höhere Leerstände durch kontinuierlichen Wegzug vorhanden. Ein Sachverhalt, der Investitionen der dortigen, zumeist kleineren Wohnungsunternehmen nachhaltig erschwert.

DENKMALSCHUTZ

Die energetische Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes stellt alle Beteiligten vor besondere Herausforderungen. Sie

- erfordert einen erhöhten fachlichen Aufwand
- eine intensive Kommunikation mit den zuständigen Ämtern sowie damit verbundene, zumeist umfangreiche administrative Genehmigungs- und Abstimmungsvorgänge
- bedingt andere Anforderungen an die Effizienz der Gebäudehülle
- erfordert eine regenerative Wärmeversorgung, die auch Hochtemperaturlösungen berücksichtigt
- impliziert letztendlich weit höhere Kosten als bei einem Gebäude konventioneller Bauart aus späteren Epochen

Viele Wohnungsunternehmen, insbesondere in historisch gewachsenen Kommunen, verfügen jedoch über einen gewissen Prozentsatz derartiger Gebäude, vorrangig in den Zentren. Ganze Altstadt-Quartiere mit schützenswerter Substanz verleihen Stadtkernen einen identitätsstiftenden Charakter, der im Zuge energetischer Modernisierung und Sanierung erhalten bleiben soll. Dies stellt eine erhebliche Mehrbelastung für diese Unternehmen dar.



**GANZ EHRlich:
KLIMASCHUTZ IST
NICHT UNSER ZIEL.**

Sondern Grundlage unseres Handelns.

6.

Erreichen der Klimaziele: Was hat höchste Priorität?



6. ERREICHEN DER KLIMAZIELE: WAS HAT HÖCHSTE PRIORITÄT?

Die intensive unternehmensübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Initiative Wohnen.2050 sowie die gesammelten Erkenntnisse, erste Pilotprojekte und die Arbeit an individuellen Klimastrategien innerhalb der Partnerunternehmen haben dringenden Handlungsbedarf zutage gebracht – sowohl intern als auch extern.

Seitens der Initiative Wohnen.2050 wurden die durch die Partnerunternehmen anzugehenden Erfordernisse bereits identifiziert, entsprechende Maßnahmen und Projekte – soweit möglich – in die Wege geleitet; eine Praxisdatenbank befindet sich in Entstehung.

Nachfolgend finden sich entsprechende Handlungsvorschläge, die sich an Unternehmen der Wohnungswirtschaft richten. Im Anschluss daran sind faktenbasierte Empfehlungen zusammengefasst, die zeitnah Regelungen, Entscheidungen und Förderungen seitens der politischen Gremien und Ebenen erfordern.

WAS KÖNNEN DIE WOHNUNGSUNTERNEHMEN SELBST TUN?

Die Initiative Wohnen.2050 und ihre Partnerunternehmen arbeiten mit hohem zeitlichem sowie personellem Aufwand bereits an den nachfolgend aufgeführten Themen. Fakt ist, dass all diese Arbeiten zur Erreichung der Klimaschutzziele einen erhöhten organisatorischen, personellen, zeitlichen und vor allem investiven Aufwand in Technik, Gebäude und Kommunikation implizieren.

Verbesserung der Datenlage

Wichtig für die Umsetzung einer klimaneutralen Unternehmensführung ist die Kombination aus der CO₂-Messung, der CO₂-Reduktion intern, als auch innerhalb der eigenen Wertschöpfungskette, sowie dem Ausgleich von unvermeidbaren Emissionen.

Daher ist der Aufbau einer zentralen Struktur zur Beschaffung von Energieverbrauchs-Daten aus mindestens folgenden Unternehmensbereichen zwingend erforderlich:

- Verbrauchsabrechnung
- Portfolio-Management
- Modernisierung
- Neubau
- ggf. Tochterunternehmen oder Sparte für Energie-Erzeugung und Dienstleistung sowie Wärmelieferung

Parallel dazu müssen Prozesse und Verantwortlichkeiten zur kontinuierlichen Pflege und Aktualisierung dieser Datenbestände etabliert werden.

Etablieren von Wissenstransfer und Wissenspools

Kenntnisse über Neuentwicklungen der gesetzlichen und politischen Vorgaben im Bereich Klimaschutz werden fortlaufend in die Partnerunternehmen der Initiative getragen, um in die dort anstehende oder bereits angelaufene Erarbeitung der Klimastrategien unmittelbar einzufließen. Das betrifft auch aktuelles Know-how über bestehende und/oder neu hinzugekommene Förderungen sowie die dahinterstehenden Finanzmittel – insbesondere in Bezug auf Neuregelungen wie durch die 2021 in Kraft getretene BEG – Bundesförderung effiziente Gebäude.

Ferner muss die Modernisierung der Gebäudehülle weiterentwickelt werden, ebenso deren Prozesse standardisiert werden: gleiche Zielqualitäten der Bauteile, erprobte Anschlussdetails, einheitliche Produkte etc. reduzieren den Planungsaufwand. Im besten Fall senken sie die Kosten und sichern eine gleichbleibende hohe Qualität. Fest steht jedoch: Im und am Gebäudebestand kann die Wohnungswirtschaft durch energetische Modernisierung nur circa 60 Prozent CO₂-Reduktion erreichen! Für Unternehmen, die bereits einmal den Gesamtbestand modernisiert haben, reduziert sich die Zahl der noch verbleibenden Hebel deutlich.

Um das mittelfristige Erreichen der Klimaziele gemäß der Climate Ready 2045-Forderungen sicherzustellen, müssen daher weitere 40 Prozent aus der Sektorkopplung mit der Energiewirtschaft erfolgen. Klimaneutralität im Gebäudesektor ist nur zusammen mit den Wärmelieferanten machbar! Für die Unternehmen sind daher Kenntnisse über Planung und Betrieb von State-of-the-art-Anlagen zur erneuerbaren Energieversorgung und regenerativen Stromerzeugung ein wesentlicher Faktor auf dem Weg zur Erreichung der gesetzten Klimaziele.

Parallel wird von zahlreichen Branchenakteuren an neuen Geschäftsmodellen mit Reduktionspotenzial gearbeitet – darunter: zeitgemäße Mieterstrom-Modelle und quartiersweite bzw. quartiersübergreifende Konzepte für Elektromobilität.

Befähigung aller handelnden Personen

Die rasch näher rückenden Klimaziele beeinflussen nachhaltig auch die Bereiche Human Resources – insbesondere das Recruiting sowie Aus- und Weiterbildung, denn

- Im Unternehmen müssen klare Verantwortlichkeiten für das Thema Klimastrategie-Entwicklung und -umsetzung geschaffen und aufrechterhalten werden.
- Für die immensen Aufgaben der kommenden Jahre müssen ausreichend personelle Ressourcen zur Verfügung stehen.
- Den demographischen Knick und den Nachwuchsmangel gilt es dringend durch intelligente, langfristig tragende Konzepte zu überwinden.
- Es gilt, gezielt in die fachliche Weiterbildung des Personals zu investieren.
- Klimaschutz muss als zentrale Aufgabe begriffen werden. Alle Abteilungen und alle Mitarbeitenden müssen sich bei der Integration der Klimaschutz-Maßnahmen in das Kerngeschäft engagieren – Umdenken und konsequentes Change-Management sind angesagt.

Vernetzung in und außerhalb der Wohnungswirtschaft

Eine zentrale Rolle spielt die Vernetzung mit relevanten Akteuren. Dazu zählen primär Energieversorger, Stakeholder wie beispielsweise Anteilseigner und Gesellschafter, Branchenverbände und -initiativen sowie politische Entscheider auf allen Ebenen.

Hinzukommen an der Basis: Bewohner:innen der Bestände, die von Beginn an über die Klimaschutz-Maßnahmen informiert, auch in Abläufe integriert und zu energieeffizientem Verhalten aktiviert werden müssen.

WO LIEGEN DIE AUFGABEN VON GESELLSCHAFT UND POLITIK – AD HOC UND MITTELFRISTIG?

Mehr Fördermöglichkeiten und Erhöhung der Finanzhilfen

Es bedarf einer erheblichen finanziellen Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung der für den Klimaschutz notwendigen Maßnahmen an einem Gebäudebestand, der zu zwei Drittel älter als 45 Jahre ist. Ohne Fördermittel ist ein Erreichen der von der EU und Deutschland gesetzten Klimaziele in den vorgegebenen Zeiträumen nicht möglich – zumal parallel durch die Unternehmen zahlreiche weitere Aufgaben zu bewältigen sind – darunter: Beheben des akuten Wohnraum Mangels, Schaffung und Erhalt von Sozialwohnungen in ausreichender Zahl nebst aller Infrastrukturen sowie die langfristige Wahrung der Stabilität bestehender Mieten. Fördermaßnahmen muss es vom Start weg geben. Externe Hilfen und interne Ressourcen für die Arbeiten an Analyse, Datenerhebung und

Klimastrategie sollten ähnlich wie die KfW432-Förderung für kommunale Quartierskonzepte auch für Portfolio-Sanierungsfahrpläne und Klimastrategie-Entwicklungen der sozialen Wohnungswirtschaft förderfähig sein.

Ein Konzept zum sozial verträglichen Klimaschutz beim Wohnen hat der GdW erarbeitet: Das Klima-Plus-Konzept des GdW ist das erste allumfassende Konzept, mit dem die erhöhten Klimaziele beim Wohnen annähernd warmmietenneutral umgesetzt und gleichzeitig langfristig günstige Mieten gesichert werden können. Das Modell wurde für eine sozialverträgliche energetische Sanierung von Gebäuden entwickelt, ist jedoch auch auf Neubau und selbstgenutztes Eigentum übertragbar. Was für die gesellschaftlichen Ziele von klimaneutralem Wohnen, altersgerechtem Umbau, digitaler Infrastruktur und lebenswerten Quartieren investiert wird, kostet bei immer höheren Anforderungen auch immer mehr Geld. Bislang denkt der Gesetzgeber dabei in Silos. Das trägt nicht zur gemeinsamen Lösung der miteinander verbundenen Herausforderungen bei. Daraus ergibt sich für die Wohnungswirtschaft, aber auch die Mieter:innen, ein bislang unauflösbares Dilemma. Das Klima-Plus-Konzept führt diese unterschiedlichen Ziele lösungsorientiert zusammen. Eine Prüfung von Prof. Dr. Jürgen Keßler, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW Berlin), bestätigt, dass das Klima-Plus-Konzept als erweiterte Bundesförderung EU- und verfassungsrechtskonform ist.

Die drei Säulen des Klima-Plus-Konzepts:

1. Das Klima-Plus-Konzept ist als Ergänzung zur bestehenden Bundesförderung zu sehen. Es soll die Belastung von Mieterhaushalten auf eine „annähernde Warmmietenneutralität“ begrenzen. Das bedeutet: Mieter:innen, an deren Gebäude Klimaschutzmaßnahmen umgesetzt wurden, sollen beim Heizen maximal 50 Cent Miete pro Quadratmeter mehr zahlen als zuvor. Ihre zukünftigen Einsparungen beim Heizen werden hierbei berücksichtigt.
2. Die besondere Unterstützung der Vermieter bei energetischen Sanierungen setzt voraus, dass diese sich verpflichten, die Mietvergünstigung an die Mieter:innen weiterzugeben und zudem für einen langen Zeitraum die Bestandsmiete maximal im Umfang eines definierten Indexes anzuheben. So könnten in kurzer Zeit in ganz Deutschland zukunftsfähige Wohnungsbestände mit dauerhaft preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden.
3. Um die Klimaziele sozialverträglich und wirtschaftlich zu erreichen, muss ein sektorübergreifender

CO₂-Einsparungskorridor verabredet werden. Dieser ist auch die Grundlage für das Berechnen notwendiger Investitionssummen.

Des Weiteren müssen Rahmenbedingungen für mehr Innovationen geschaffen werden:

- Dies betrifft Regulierungen, die hinsichtlich der geographischen Räume (Wohnhaus, Quartier, Stadtteil, Kommune) flexibilisiert werden müssen. Nur so können Energieerzeugung sowie -verbrauch vernetzt und sektorübergreifend organisiert werden.
- Nötig ist auch eine Neuausrichtung von Regulierungen in Richtung Technologieoffenheit. Als erstes muss hierfür die Experimentierklausel des Gebäudeenergiegesetzes drastisch erweitert und das Energierecht verstärkt auf den Klimaschutz beim Wohnen ausgerichtet werden.

Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Die Wohnungswirtschaft benötigt dringend – und nicht zuletzt aufgrund ihrer Investitionszyklen – auf lange Sicht Planungssicherheit hinsichtlich gesetzlicher Vorgaben und Zeitläufe zur Treibhausgas-Reduzierung im Gebäudesektor. Immer weitere Verschärfungen – auch durch wiederholt verkürzte Zeitkorridore – nehmen Unternehmen die Basis für eine solide betriebswirtschaftliche Planung und letztendliche fristgerechte Realisierung.

Zeitgleich müssen die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für die Erzeugung und den Vertrieb erneuerbarer Energien durch Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Kontext ihrer eigenen Wohngebäude um ein Vielfaches vereinfacht werden. Die Klimaziele erfordern eine Orientierung an den CO₂-Emissionen und einen Effizienzstandard, der das Umstellen auf erneuerbare Energien unterstützt – anstatt den Fokus auf höchste Effizienzstandards zu legen.

Mit Blick auf die Potenziale, die die Digitalisierung beim Betrieb von Gebäuden und deren Anlagen für den Klimaschutz bietet, besteht dringender Bedarf an einer wesentlichen rechtlichen

Rahmensetzung: Es muss eine eindeutige datenschutzrechtliche Erlaubnis der Verwendung wohnungsbezogener Energiedaten für die Systemoptimierung in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Des Weiteren muss festgelegt werden, dass Anlagenhersteller gewährleisten, alle Technologien und deren Schnittstellen zukünftig miteinander kombinieren zu können und somit „interoperabel“ zu machen. Sie sollten mindestens eine Heizungssteuerung, ein Heizungszustandsmonitoring sowie ein CO₂-Monitoring gewährleisten können.

Änderung der Vorgaben zur Energieversorgung

Die Anreize für die Energiewirtschaft müssen verbessert werden. Deren Akteure sollten angehalten werden, zeitnah auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Die Wohnungswirtschaft ist auf Sektorkopplung angewiesen, um die Klimaziele auch nur ansatzweise zu erreichen. Sie benötigt hierfür passende engagierte Partner im Energiemarkt, die die Dringlichkeit der Situation verstehen und bereit sind, selbst Veränderungen mit Nachdruck anzugehen.

Ein entscheidender Schritt in diese Richtung wäre die Kooperation von Wohnungswirtschaft und Energieerzeugern auf lokaler Ebene mit dem Ziel, eine gemeinsame klimadienliche Lösung – beispielsweise in Bezug auf grüne Fernwärme – herbeizuführen.

Breit angelegte Ansprache von Nutzer:innen

Das Erreichen der unternehmerischen Klimaziele ist ohne die Einbeziehung der Bewohner:innen nicht möglich. Sie müssen von Beginn an mit angesprochen und zu Verhaltensänderungen motiviert werden. Nur so können Konfrontationen sowie später oftmals einsetzende Rebound-Effekte vermieden – oder diese zumindest gering gehalten – werden. Da das Erreichen der Klimaziele als gesamtgesellschaftliche Aufgabe einzustufen ist, ist die Überzeugungsarbeit gegenüber den Nutzer:innen nicht allein Aufgabe der Wohnungswirtschaft, sondern auch die von Bund und Ländern – beispielsweise über eine Ansprache der Öffentlichkeit, ergänzt durch zielgerichtete Maßnahmen.



7.

Aktuelle Zielsetzungen und Aktivitäten der IW.2050



7. AKTUELLE ZIELSETZUNGEN UND AKTIVITÄTEN DER IW.2050

Die Initiative Wohnen.2050 setzt 2022 konsequent ihren Weg fort. Sie wird

- ihren Know-how-Pool ausbauen
- die Erarbeitung und Umsetzung individueller Klimastrategien vorantreiben
- die Erhebung von Praxisfakten für die politische Lobbyarbeit der Verbände ausbauen, systematisieren und auswerten
- den partnerschaftlichen Austausch über Lösungswege weiter befördern
- parallel weitere Partner aus der Wohnungswirtschaft für den Verbund gewinnen

QUANTITATIVE ZIELE DER INITIATIVE WOHNEN.2050

- **Bis Jahresende soll die Initiative weiter wachsen:** Bereits im Sommer 2021 begrüßte die IW.2050 den 111. Unternehmenspartner. Sie repräsentiert aktuell somit **über 1,9 Millionen Wohneinheiten** und **rund fünf Millionen Mieter**, die 2045 klimaneutral wohnen können. Dies entspricht rund einem Drittel der im GdW vertretenen Wohneinheiten. Perspektivisch soll die Initiative Wohnen.2050 **in zwei bis drei Jahren 300 Partner** umfassen, die als Vorreiter die Klimaneutralität erreichen wollen.
- Bis Ende 2021 wünscht sich die IW.2050 **zwei Drittel der Branchenverbände als institutionelle Partner**.

Dieses Wachstum und die genannten Wachstumsziele zeigen deutlich, welche Wirkkraft die Initiative erreichen kann. Umso größer die Anzahl der Partner in der IW.2050, umso mehr Wohnungsunternehmen wenden die erarbeiteten Werkzeuge an und werden somit von uns auf dem Weg zur Erstellung ihrer individuellen Klimastrategie begleitet.

QUALITATIVE ZIELE DER INITIATIVE WOHNEN.2050

Verstetigung und Optimierung der Instrumente zur Erstellung einer Klimastrategie

Die IW.2050 wird den etablierten Dreiklang aus

- „Klimastrategie erarbeiten“
- „Klimastrategie abstimmen“
- „Klimastrategie umsetzen“

verstetigen und in Abstimmung mit den Bedürfnissen der Partnerunternehmen weiter optimieren.

Letztere werden dabei unterstützt, ein **Klimaziel-Controlling zu implementieren**. Die IW.2050 wird die **Quantität und Qualität an Klimastrategien fördern**. Der konkrete Austausch über Spannungsfelder und Einzelaspekte auf dem Weg zur Klimaneutralität wird hierbei einen noch größeren Raum erhalten. Hierfür werden die **vorhandenen Werkzeuge** der Initiative anlassbezogen **aktualisiert, weiterentwickelt** und **noch besser vernetzt**. Schnittstellen zu wohnungswirtschaftlichen Software-Tools werden eruiert und erprobt.

Die **Umsetzung der ersten Klimastrategien in Partnerunternehmen wird intensiv begleitet**, beim Aufbau und der Anwendung eines Zielcontrollings sowie bei gegebenenfalls notwendigen Anpassungen wird die IW.2050 unterstützen. Interne Abläufe des Vereins werden einer Prüfung und Professionalisierung unterzogen und kontinuierlich an das stetige Wachstum der Zahl der Partnerunternehmen angepasst.

STRATEGISCHE ARBEITSSCHWERPUNKTE 2021



STARTER-PAKET



KLIMASTRATEGIE ERARBEITEN



KLIMASTRATEGIE ABSTIMMEN



KLIMASTRATEGIE UMSETZEN



PIONIER-THEMEN

Erstellung einer Praxisdatenbank

Parallel soll die **Zahl der gesammelten praxisorientierten Lösungen weiterwachsen**. Die IW.2050 wird somit ihrer Rolle als **Lösungs- und Best Practice-Pool** für Partner und Verbände noch mehr gerecht. Die im Zuge der bereits im Kapitel 4 im Detail dargelegten Partner-Umfrage ermittelten Praxisfakten sowie die hier dargelegten Fallbeispiele fließen in eine **strukturierte Praxisdatenbank**, die sich aktuell im Aufbau befindet. Sie dient primär der **Vermittlung von Best Practice-Beispielen für Technologien und Strategien des klimaneutralen Modernisierens und Bauens**. Diese umfassende Datenbank wird von Mitgliedern für Mitglieder gepflegt und erweitert.

Ausbau der Vernetzung

Die **Vernetzung der Partnerunternehmen wird weiter intensiviert**, um das Voneinanderlernen und den Erfahrungsaustausch zu Best Practice stetig zu verbessern – idealerweise auch über persönliche Treffen. Ziele: Gleichgesinnte finden, **lokale Herausforderungen und Vorgaben der Politik gemeinsam bewältigen**. Die IW.2050 wird gemeinsam mit ihren Partnerverbänden weiterhin auf nationaler Ebene über thematisch passende Veranstaltungen in digitalen Formaten die so wichtige Vernetzung mit Partnern aus anderen Sektoren vorantreiben.

Erweiterung von Formaten und Angeboten

Die Veranstaltungen der IW.2050 bleiben an den Bedürfnissen der Partnerunternehmen ausgerichtet und nach **Zielgruppen und Themenlage** differenziert fortgeführt. Das Arbeiten wird **bedarfsgerechter und fokussierter** ausgebaut: Beispiele sind bereits etablierte Formate wie das „**Starter-Paket**“, das einen einfachen Einstieg für neue Partnerunternehmen ermöglicht sowie die zuvor beschriebene **Workshop-Reihe zu den Stufen der Erarbeitung einer Klimastrategie**. Ferner: ergänzende **Vortragsformate zur Know-how-Vermittlung** und zur Information zu aktuellen rechtlichen, politischen oder technischen Entwicklungen durch **externe und / oder interne Experten** mit der Gelegenheit zu Rückfragen. Unterstützung beim Aufbau von Know-how in den Partnerunternehmen liefert auch die **enge Kooperation mit der EBZ**: ein niedrigschwelliges, modular aufgebautes Lehrangebot soll dazu beitragen die Befähigung an der Schnittstelle von kaufmännischem und technischem Wissen zu verbessern.

Intensivierung der Aus- und Weiterbildung

Ebenfalls unter Beteiligung der EBZ beschäftigt sich eine Gruppe von Pionier-Partnerunternehmen mit der **Qualifikation von Mitarbeitenden**. Denn: Die Umsetzung einer entwickelten Klimastrategie erfordert auch die Weiterentwicklung von Strukturen in den Unternehmen – sowohl in Bezug auf die Weiterbildung aller an Modernisierung und Neubau Beteiligten wie auch die Schaffung neuer, bisher nicht vorhandener Stellen und Abteilungen. Dies betrifft beispielsweise die **Position von Klimaschutzbeauftragten**.

Themen-Vertiefung: Graue Energie

Neben den Treibhausgas-Emissionen aus dem Gebäudebetrieb wird zukünftig auch die „**Graue Energie**“ – d. h. **Emissionen aus der Herstellung, Instandhaltung und Entsorgung der Gebäude-Konstruktion** – relevant werden. In diesem Kontext spielt insbesondere die Nutzung **nachwachsender Rohstoffe** (zum Beispiel Holz) eine große Rolle, ebenso die **Modernisierung von Gebäuden anstelle von Abriss und Neubau** sowie die Verwendung von **recycelten Baumaterialien**. Diese Überlegungen nebst resultierenden Maßnahmen tragen zur **Reduzierung der Ressourcen-Verbräuche** und Treibhausgas-Emissionen im Zuge der Gebäude-Konstruktion bei. Das in diesem Bereich noch brachliegende Potential und eventuelle Umsetzbarkeiten unter wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird von einer Gruppe von Pionierunternehmen ermittelt und erprobt.

Neue Lösungen zu Mieterstrom und Elektromobilität

Eine Reihe von Partnerunternehmen widmet sich der **Erweiterung bereits bestehender und etablierter Mieterstrom-Geschäftsmodelle** sowie der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle im Segment des **Verkaufs von regenerativ erzeugtem Strom an Mieter**. Aufgabe der IW.2050 ist es, **Kenntnisse zu technischen, rechtlichen und steuerlichen Hemmnissen** zu sammeln und auf dieser Basis mitzuhelfen, Lösungen für die Wohnungswirtschaft zu generieren.

Klimaanpassung und Risikomanagement

Nicht erst die Flutkatastrophe im Juli 2021, sondern auch bereits die extremen Hitze- und Trockenphasen der vergangenen Jahre sowie die Schadensstatistiken der Versicherer zeigen deutlich,

dass wir mitten im Klimawandel angekommen sind. Erhebliche wirtschaftliche Risiken sind mit den zu erwartenden Extremwetterereignissen verbunden. Insofern wird in den kommenden Jahren auch die Beschäftigung mit der Klimaanpassung der Bestände wachsende Beachtung finden.

Know-how generieren und weitergeben: Pionier-Themen

Die Identifikation der Spannungsfelder ermöglicht die Entwicklung von Lösungen. So ist 2021 das neue Format „Pionier-Themen“ entstanden: Kleinere Gruppen von Partnerunternehmen der IW.2050 widmen sich den oben genannten Spannungsfeldern, den nötigen Herangehensweisen und möglichen Lösungsansätzen.

Ziel: Das Know-how der gesamten Initiative schnellstmöglich zu erweitern. Die dort behandelten Themen werden von den Partnern eigenständig erstellt und bearbeitet. Das Ziel ist eine Erschließung des jeweiligen Themas, das Sammeln von Informationen und die Aufbereitung zur Nutzung für alle übrigen Partnerunternehmen.

Pionier-Themen in Bearbeitung:

– Personalentwicklung für den Klimaschutz: Welchen Beitrag können Personalverantwortliche leisten?

Die Implementierung einer Klimaschutzstrategie erfordert qualifizierte Mitarbeitende in allen Unternehmensbereichen. Wie entsprechende Fachkräfte gefunden und vorhandenes Personal weiterqualifiziert werden kann, möchte diese Gruppe erarbeiten.

Ziele:

1. Die Rolle und das Selbstverständnis von Personalentwicklung bei der Umsetzung von Klimastrategien im Unternehmen
2. Entwicklung eines einfachen „Kompetenzradars“: Welche Kompetenzen benötigen die Mitarbeitenden in ihren jeweiligen Rollen (Technik, Bauen, Bewirtschaftung, Betriebskosten, Rechnungswesen u. a.) für die operative Umsetzung von Klimastrategien?
3. Entwicklung von ersten Ansätzen für den Kompetenzaufbau und das Wissensmanagement in Wohnungsunternehmen
4. Aufbau von Rekrutierungsstrategien

– Graue Emissionen, Graue Energie und Holzbau: Wie berechnen, wie verfahren?

Sowohl bei einzelnen Neubau-Vorhaben als auch bei ganzen Quartiersplanungen spielen Graue Emissionen und Graue Energie eine tragende Rolle – vom eingesetzten (recycelten) Baumaterial bis hin zur Wege- und Flächenplanung und dem Umfang später eingesetzter E-Mobilität. Das erfordert nicht nur Planung, sondern auch exakte Berechnungen im Vorfeld.

Ziele:

1. Gemeinsames Verständnis zur Berechnung von Grauen Emissionen / Energie (Scope, Datenquellen, Faktoren, Wirkungen, ...) auf Unternehmens- und Projektebene
2. Erster Vergleich verschiedener Holzbauweisen mit konventioneller Bauweise

– Nutzerverhalten: Best-Practice-Beispiele für gelungene Verhaltensoptimierungen

Energieeinsparungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Bewohner:innen. Sie müssen alte Gewohnheiten ad acta legen und an bestimmte neue Verhaltensweisen herangeführt werden. Dabei spielen Wissensvermittlung und Anreize eine zentrale Rolle. Wie das gelingt, habe einige IW.2050-Partnerunternehmen bereits unter Beweis gestellt. Diese Erfahrungen sollen geteilt werden.

Ziele:

1. Bewertung der Erfolgsaussichten und erreichbaren Einsparungen von Informations- und Anreizsystemen oder technischen Möglichkeiten der Nutzerverhaltenssteuerung
2. Sammlung von Lessons Learned und Best-Practice-Beispielen für Informations- und Anreizsysteme oder technische Lösungen zur Verhaltenssteuerung

– Optimierung des Heizanlagenbetriebs: Organisatorische und technische Umsetzung

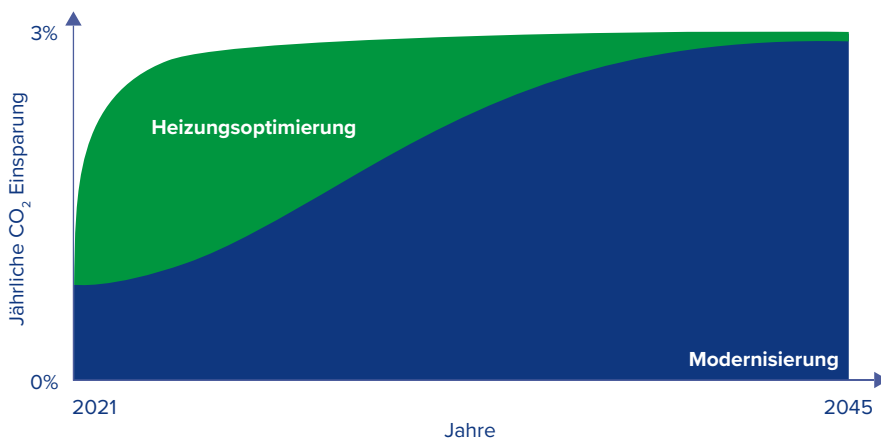
Die CO₂-Einsparungen können über Heizungsanlagen, die im Zuge der Modernisierung optimiert oder getauscht werden, gesteigert werden. Zudem fördert die BEG die Optimierung dieser Anlagen mit 20 Prozent direktem Zuschuss.

Ziele:

1. Quantifizierung der erreichbaren Einsparungen an CO₂- und Brennstoffkosten durch optimale Einstellung von (Gas-) Heizanlagen (in Relation zu den Installations- und Betriebskosten der effizienten Anlagensteuerung)
2. Entwicklung von Lösungsvorschlägen zur technischen und organisatorischen Umsetzung eines optimierten Heizanlagenbetriebs (mögliche Zusatzaspekte: Fernzugriff und -steuerung, messdatenbasierte, technische Anlagenbewertung, Störungs-/Wartungsmanagement, Herstellerunabhängigkeit)

Pionier-Themen in Vorbereitung:

- Denkmalsgeschützter Gebäudebestand
- Förderungen
- Investitionskosten
- Optimierung des Heizungsbetriebs
- Regenerative Stromerzeugung
- Regenerative Wärmeversorgung
- Sanierungsgeschwindigkeit
- Sektorkopplung

PIONIER-THEMA: HEIZUNGSOPTIMIERUNG**POTENZIALE**

Die jährliche CO₂-Einsparung muss bis 2045 auf circa 3 Prozent der aktuellen Emission pro Jahr gesteigert werden.

Mittelfristig ist dafür eine Erhöhung der Modernisierungsquote (Hülle + Erneuerbare Wärmeversorgung) notwendig.

Kurzfristig können und sollten die Potenziale der Optimierung bestehender Heizungen genutzt werden (BaltBest).

Die Optimierung von Heizungen wird in der Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG) mit 20 Prozent direktem Zuschuss gefördert.



**111
IST NICHT
TEILBAR.**

**Alle Partner stehen
Seite an Seite für Klimaschutz.**

8.

Schlusswort



8. SCHLUSSWORT

Wir danken allen, die sich mit Aussagen, Erkenntnissen, Vorschlägen und Einschätzungen an diesem „Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050“ beteiligt haben.

Die Partner der Initiative Wohnen.2050 wünschen sich mehr Verständnis für ihre Situation, eine enge Kooperation mit politischen Gremien, deren rasches Handeln sowie zeitnahe Entscheidungen, die zu ebensolchen Lösungen führen.

“

**DER ERFOLG BIETET SICH MEIST DENEN,
DIE KÜHN HANDELN, NICHT DENEN,
DIE ALLES WÄGEN UND NICHTS WAGEN WOLLEN.**

Herodot, griechischer Geschichtsschreiber (484 – 425 v. Chr.)

”

9. ANHANG

Die Zitate und Statements im vorliegenden Bericht geben nicht immer die Meinung der Initiative Wohnen.2050 wieder.

Der Bericht basiert inhaltlich auf:

- der im Zeitraum März bis Mai 2021 durchgeführten Praxis-Umfrage bei Partnerunternehmen der Initiative Wohnen.2050
- Aussagen in Interviews sowie Statements von Partnerunternehmen und -Institutionen
- Aussagen in den Panels „Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft? Die IW.2050“ und „Klimaneutralität – aber wie? Wärmeversorgung als entscheidender Faktor für Klimaneutralität“ der „Berliner Energietage“ der Jahre 2020 und 2021
- Präsentationen im Rahmen der Fachkonferenz zur Jahresversammlung 2021 des Initiative Wohnen.2050 e. V. am 5. Mai 2021 (s. Partner-Log-in-Bereich der Website www.iw2050.de)
- dem „Tätigkeitsbericht 2020“ des Initiative Wohnen.2050 e. V.

Herausgeber:

Initiative Wohnen.2050 e. V.
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main

Kontaktaufnahme und weitere Informationen zur Mitgliedschaft in der Initiative Wohnen.2050:

Sarah Beer
T. 069 678674 1231
sarah.beer@iw2050.de
www.iw2050.de

Autoren-Team (in alphabetischer Reihenfolge):

Dina Eller

Leiterin Geschäftsstelle Initiative Wohnen.2050, Frankfurt/Main

Dipl. Ing. Joost Hartwig

Geschäftsführer ina Planungsgesellschaft mbH, Darmstadt

Felix Lüter

Geschäftsführender Vorstand Initiative Wohnen.2050, Frankfurt/Main

Heike D. Schmitt

Inhaberin hd...s agentur für presse- und öffentlichkeitsarbeit, Wiesbaden,
www.hds-pr.com

Mitarbeit:

Sarah Beer

Projektadministration Geschäftsstelle Initiative Wohnen.2050, Frankfurt/Main

Malte Ricklefsen

Partnerbetreuung Geschäftsstelle Initiative Wohnen.2050, Frankfurt/Main

Dr. Ingrid Vogler

Leiterin Energie und Technik, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin

Layout, Satz und Bildbearbeitung:

feedback werbeagentur GmbH, www.manok.de

Druck und Produktion:

Drach Print Media GmbH, www.drach.de

Bildnachweis:

2019 Simon Bierwald/INDEED Photography: Seite 76

Agora Energiewende/Roland Horn: Seite 52

Andreas Jacob: Seite 13

Andreas Molatta: Seite 75

Autarkie-Team: Seite 65

BBU: Seite 12

Bernd Georgi, Amberg: Seite 63

Bertold Fabricius: Seite 11

BWP-Katja Weinhold: Seite 81

Christiane Schleifenbaum: Seite 65

Christian Kerber: Seite 64

Christine Sommerfeldt: Seite 26

Christoph Mack | Volkswohnung: Seite 27

Christoph Ulrich Busch: Seite 48

Constantin Meyer: Seite 70, 81, 82

Dirk Bannert: Seite 77

EBZ/Sascha Kreklau: Seite 15

Felix R. Krull: Seite 12

Fotofabrik Frankfurt: Seite 56

Fotofabrik Stuttgart: Seite 61

FotografIn: Maren Schulz: Seite 26

Gereon Klein: Seite 21

GWG Reutlingen: Seite 71

Harry Schnitger: Seite 28

Henning Ross Fotografie: Seite 29

Hofheimer Wohnungsbau GmbH: Seite 27

HWS: Seite 28

Jan Greune: Seite 21

Joost Hartwig: Seite 21

Jörg Dengler, Fraunhofer ISE: Seite 50

Joseph-Stiftung: Seite 26

Karsten Socher Fotografie: Seite 67

KWG: Seite 27

Lea Franke: Seite 78

lieblinge.org: Seite 80

Lisa Stagge: Seite 81

Lukas BARTH-Tuttas: Seite 78

Marc Fippel Fotografie: Seite 28

NEULAND: Seite 28

NEUWOGES Thomas Kunsch: Seite 48

Nikola Neven Haubner: Seite 11

Photogenika-Fotostudio am Ostbahnhof: Seite 29

PHOTOVISION-DH: Seite 14

Schaper: Seite 29

Sebastian Rühl: Seite 77

STUDIOEIKELPOTH: Seite 37, 54, 56, 80

sustainable AG: Seite 21

Thilo Hierstetter Fotostudio GmbH, Sulzbach-Rosenberg: Seite 63

Ulrike Maus: Seite 79

VdW Roland Baege: Seite 13

vdw Sachsen: Seite 14

VdW südwest: Seite 15

VIVAWEST: Seite 62

Walter Vorjohann: Seite 7, 10, 21, 52, 56, 58, 67

Wobak: Seite 37

Wohnbau Stadt Coburg GmbH: Seite 29

www.ch-buck.de: Seite 66, 70

www.christoph-papsch.com: Seite 48



Gedruckt auf Recyclingpapier,
ausgezeichnet mit dem Blauen Engel.

