

wohnen



Zeitschrift
der Wohnungswirtschaft Bayern

Klimaneutralität
und Nachhaltigkeit

5.21





Erster Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050

Der erste Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 liefert unternehmerische Fakten für die politische Arbeit der Branchenverbände.

Um das im Pariser Abkommen fixierte Kleiner-Zwei-Grad-Ziel und einen vollkommen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen, müssen ab sofort jährlich über fünf Millionen Tonnen CO₂ eingespart werden. Trotz der 2021 initiierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bleibt die Finanzierung der nötigen Maßnahmen das beherrschende Thema der Wohnungsunternehmen: Zum einen sollen sie dem sozialgesellschaftlichen Auftrag folgen, möglichst schnell und dauerhaft für bezahlbare Wohnungen samt Infrastrukturen zu sorgen. Parallel sind sie aufgefordert, in immer kürzeren Abständen und unter ständig verschärften Vorgaben auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene den Klimaschutz voranzutreiben. Hierfür müssen finanzielle Mittel in ausreichender Höhe langfristig gesichert und bestehende regulatorische Hemmnisse abgebaut werden.

Branchen-Netzwerk arbeitet an Lösungen

Die prekäre Situation erfordert entschlossenes Handeln, Kooperation und Transformation. Deshalb haben engagierte Unternehmen, Verbände und Institutionen auf Betreiben der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) Anfang 2020 die Initiative Wohnen.2050 – klimaneutral in die Zukunft (IW.2050) gegründet. Sie umfasst mittlerweile insgesamt 122 Partner und repräsentiert über 1,9 Millionen Wohneinheiten unter dem Dach des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Acht der zehn größten deutschen Wohnungsunternehmen sind Mitglied. Die Allianz versteht sich als Netzwerk rund

um den Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft, steht für intensiven und effizienten Know-how-Austausch, rege gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Arbeit an praktikablen Lösungen und effizienten Finanzierungsstrategien. Sie unterstützt die Dach- und Regionalverbände bei deren politischer Arbeit mit Zahlen, Daten und Fakten der unternehmerischen Basis.

Präsentation zur Expo Real

Erstmalig – und passend zur Bundestagswahl – legte die Initiative einen ersten Praxisbericht vor, der die aktuelle Situation in Sachen Klimaschutz der in der IW.2050 organisierten Wohnungsunternehmen vorstellt. Den über 100-seitigen Bericht mit dem Titel: „Gemeinsam. Handeln. Jetzt. – Praxisfakten einer Branche auf dem steilen Weg zur Klimaneutralität.“ stellte der GdW – als politisches Sprachrohr der Branche – auf der Expo Real vor.

Das Papier ist ein dringender Appell: Die Wohnungswirtschaft benötigt ein tieferes Verständnis seitens der Politik für die Situation ihrer systemrelevanten Branche – in Bezug auf Zeitläufe, Höhe und Art der benötigten Investitionen, Änderung und Anpassung regulatorischer Rahmenbedingungen sowie Technologie-Offenheit. Nicht zuletzt ist auch eine engere Zusammenarbeit von Wohnungs- und Energiewirtschaft erforderlich, deren Emissionen im Wärmebereich eng miteinander verzahnt sind. Eine Verteilung des Berichts an Politiker auf Bundes- und Länderebene ist geplant.



Appell der IW 2050

Dies ist ein dringender Appell der Initiative Wohnen.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 Leerstandsquoten hoch, Möglichkeiten einer Mieterhöhung fehlen. Ebenso stehen Eigentümer mit einem relevanten Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden vor Herausforderungen: Eine Hülloptimierung für erneuerbare Niedertemperatursysteme mit vertretbarem Aufwand ist hier in Serie nicht möglich. Die Wohnungsunternehmen in der IW.2050 bekennen sich zum Kleiner-Zwei-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens. Aber selbst Vorreiter-Unternehmen wie die in der IW.2050 organisierten können ihre Bestände nicht ohne Unterstützung innerhalb der nächsten 24 Jahre entsprechend modernisieren.

Die Klimaziele sind nur zu erreichen

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

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

- Mit Bezug auf die bisherigen Förderkategorien liegen die über den Gesamtbestand erzielbaren maximal möglichen Zielniveaus hinsichtlich der Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle für Bestandsgebäude zwischen Effizienzhaus 70 und 55. Effizienzhaus 55 lässt sich selbst bei ausreichender Förderung nicht über alle Gebäudetypen und Baualterklassen mit vertretbarem Aufwand realisieren.
- Nach Erfahrung der IW.2050-Partnerunternehmen führt eine Orientierung an Primärenergiestandards und BEG-Vorgaben zukünftig nicht zwingend zur größtmöglichen CO₂-Reduktion. Denn: Ein niedriger Primärenergiebedarf heute bedeutet nicht automatisch niedrigere CO₂-Emissionen. Nach Berechnungen verhindern im Extremfall die Vorgaben des Effizienzhaus-Standards 40 sogar die Realisierung einer kurz- bis langfristig CO₂-seitig zielführenden Versorgungsvariante mit Wärmepumpen, die regenerativ versorgt werden. Denn: Energetische Standards nach GEG fokussieren nur auf den berechneten Primärenergiebedarf, nicht auf die Entwicklung der CO₂-Emissionen – z.B. durch einen grüner werdenden Strom-Mix. Auf Basis der bisherigen GEG-Berechnungsstandards wird ausschließlich der heutige Status der Emissionen bewertet. Hohe Energiestandards sind nach aktuellen gesetzlichen Bilanzierungsregeln nur mit dem Einsatz von Energieträgern zu erreichen, die aktuell schon als regenerativ angesetzt werden. Es besteht hier ein Ungleichgewicht, da dies beim Bezug von Fernwärme aus regenerativen Quellen im Gegensatz zum Bezug von Öko-Strom möglich ist.
- Aufgrund hoher Stromkosten wird ein deutlicher Fehlanreiz hinsichtlich strombasierter Wärmeversorgungssysteme erzeugt. Des Weiteren können selbst lokal regenerativ versorgte Systeme nach GEG derzeit mit maximal 45 Prozent als CO₂-neutral bilanziert werden. Der Rest wird mit dem deutschen Strom-Mix bilanziert. Mit diesem Fokus besteht die Gefahr, eine der derzeit vielversprechendsten Technologien bilanziell schlechter darzustellen und Investitionsentscheidungen negativ zu beeinflussen.
- Hohes Potenzial für Energieeinsparung bieten Verhaltensanpassungen: Heizungsnutzer 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, da das Verbrauchsverhalten den größten Einfluss hat.
 - Schlechte Qualität = größerer Anteil der Abgabe bei Vermieter, da hier der Gebäudezustand den größten Einfluss auf die energetische Performance hat.
- Trotz der 2021 initiierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) 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, Wohnraumangel 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.

Stimmen bayerischer Wohnungsunternehmen zur Klimawende und zur Erreichbarkeit der Klimaziele

„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

„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

**PV-Anlage der Münchner Wohnungsgenossenschaft
Verein für Volkswohnungen**



Klima-Plus-Strategie: Wohnungswirtschaft stellt umfassendes Konzept für bezahlbaren Klimaschutz beim Wohnen vor

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW stellte beim WohnZukunftstag erstmals seinen Vorschlag einer neuen Klima-Plus-Förderung vor. Dabei handelt es sich um das erste allumfassende Konzept, mit dem die erhöhten Klimaziele beim Wohnen annähernd warmmietenneutral umgesetzt und dennoch gleichzeitig sehr langfristig günstige Mieten gesichert werden können. Der Vorschlag an die Politik erfüllt auch endlich in Deutschland die EU-Forderung mit Leben, die Erreichung der Klimaziele mit sozialen Aspekten zu koppeln.

Sozial orientierter Klimaschutz beim Wohnen in drei Schritten

Leitmaßstab einer Klima-Plus-Förderung als Ergänzung zur bestehenden Bundesförderung ist als **erster Schritt** eine Begrenzung der Belastung von Mieterhaushalten auf eine sogenannte annähernde Warmmietenneutralität. Das bedeutet, dass ein Mieter nach Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen am Gebäude und unter Berücksichtigung seiner künftigen Einsparungen beim Heizen maximal 50 Cent Miete pro Quadratmeter mehr zahlt als zuvor. Berechtigt für eine Klima-Plus-Wohnung bleibt zunächst jeder während der Sanierung dort lebende Bewohner. Nach Wiedervermietung haben dann zunächst Bewerber mit Anspruch auf einen sogenannten erweiterten Wohnberechtigungsschein-Plus den ersten Zugriff, anschließend jeder sonstige Bewerber. Die Wohnungen selbst dürfen eine maximale Miete aufweisen, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert.

Bedingung für die besondere Unterstützung auch des Eigentümers bei der Umgestaltung seiner Wohnungen ist in einem **zweiten Schritt**, dass sich Vermieter neben der Weiterleitung der Verbilligung an die Mieter ebenso dazu verpflichten, für einen sehr langen Zeitraum die Bestandsmiete maximal im Umfang eines definierten Indexes anzuheben. Auf diese Weise

werden in sehr kurzer Zeit in ganz Deutschland zukunftsfähige Wohnungsbestände geschaffen. Diese tragen zu einem schnell breiter werdenden Angebot zukunftsfähiger und dennoch dauerhaft preisgünstiger Wohnungen bei. So könnten nach fünf Jahren und einer jährlichen Sanierungsrate von 2,5 Prozent des in Frage kommenden Wohnungsbestandes von rund 15 Mio. Mietwohnungen im Klima-Plus-Verfahren bis zu 1,8 Mio. ältere Mietwohnungen 2045-ready und langfristig preisgebunden sein.

Für die Umsetzung der Klimaziele sind enorme Investitionssummen notwendig. Es muss in einem **dritten Schritt** deshalb dafür gesorgt werden, dass nur so viel ausgegeben wird, wie wirklich notwendig ist. Dafür ist dringend ein CO₂-Einsparungskorridor als Ziel- und Steuerungsgröße notwendig. Um Innovationen zu ermöglichen, muss mit Blick auf ganze Quartiere gehandelt werden können. Wohnungsunternehmen muss es ermöglicht werden, Energieerzeugung aber auch Energieverbrauch vernetzt und sektorübergreifend organisieren zu können. Technologieoffenheit muss immer das Leitmotiv sein. Die Energieerzeugung im Quartier muss regulatorisch so einfach gemacht werden, wie es bisher die Wärmeerzeugung mit dem alten Ölkessel war. Dazu muss als erstes die Experimentierklausel des Gebäudeenergiegesetzes drastisch erweitert und das Energierecht endlich befreiend auf den Klimaschutz beim Wohnen ausgerichtet werden.

Das Klima-Plus-Modell ist als erweiterte Bundesförderung mit dem Ziel, Klimaschutz mit sozialen Zielen zu verbinden, EU- und verfassungsrechtskonform. Das bestätigt eine entsprechende Prüfung von Prof. Jürgen Keßler von der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW Berlin). Zudem ist das Modell auch auf den Wohnungsneubau und selbstgenutztes Eigentum übertragbar.



Die smarte Softwarelösung für die Wohnungswirtschaft

#Innovativ
#Digital
#Flexibel

**ERP / DMS
Beratung**

www.rumpf-it.de

