

BBB

Magazin

BundesBauBlatt

1-2 2022

Fachmedium für die Wohnungswirtschaft
www.bundesbaublatt.de

MODULBAU 40

Schneller als die Feuerwehr



Badsanierung
Schallschutzfenster
CO₂-Monitoring
Altersgerecht

Handarbeit in Serienfertigung 21
In der Ruhe liegt die Kraft 24
Auf dem Weg zur Klimaneutralität 30
Ohne Stolperfallen und Barrieren 44

Herausgegeben vom
Bundesministerium für
Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Autorin: Heike D. Schmitt (DJV),
Inhaberin der hd...s agentur für
presse- und öffentlichkeitsarbeit,
Wiesbaden



Das neu geschaffene Bundesbauministerium ließ hoffen. Zudem trugen zahlreiche Punkte im Koalitionsvertrag, die sich explizit Klimathemen widmen, ebenfalls zu vorsichtigem Optimismus bei – gerade bei den fast 160 Partnern der Initiative Wohnen.2050. Durch den Programmstopp für die Bundesförderung für effiziente Gebäude wurde diese erste Euphorie gebremst.

IW.2050: Ambivalenter Auftakt der Ampel



Quelle: IW 2050

**Titelblatt des ersten
Praxisberichts
„Gemeinsam. Handeln.
Jetzt.“ der Initiative
Wohnen.2050**

„Vieles war zunächst erfreulich und in einigen Punkten ein Lichtblick“, so kommentiert Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050, www.iw2050.de), den von der Ampel-Koalition vorgelegten Vertrag. Allein die klimapolitischen Aspekte des Koalitionspapiers ließen die Wohnungswirtschaft aufhorchen. Schließlich waren eine ganze Reihe kurzfristig anzugehender Neuregelungen rund um Klimaschutz und -effizienz Bestandteil der Vereinbarungen. „Endlich kommt der von der Wohnungswirtschaft und auch von uns als Brancheninitiative schon längst bereit gelegte Stein ins Rollen“, freute sich Lüter noch beim Gespräch im Dezember 2021. Doch mit dem Programmstopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) folgte die Ernüchterung auf dem Fuß (siehe Meinung).

Seit 1990 wurden in den Beständen deutscher Wohnungsunternehmen schon rund 60 Prozent an Treibhausgas-Emissionen und rund ein Drittel an Energie eingespart.

Ein eigenes Ministerium ließ hoffen

Solide Basis für alle geplanten Maßnahmen war die Einrichtung eines eigenständigen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und ländliche Räume. Diese längst überfällige Anlaufstelle soll sich zukünftig mit Sach- und Fachkompetenz sozialen und gesellschaftlichen Aufgaben wie Wohnungsmangel, steigenden Mieten, Klimaschutz und Infrastruktur widmen. Ein weiterer entscheidender Punkt: die Weiterentwicklung des Klimaschutzgesetzes. Der Ruf der Verbände und der

Unternehmen schien gehört, endlich die Förderung auf die Minderung der Treibhausgas-Emissionen auszurichten. Die Aufteilung des CO₂-Preises, differenziert nach dem energetischen Zustand des Gebäudes, würde einen Vorschlag des GdW aufgreifen. Hinzu kam die Aussage, den Ausbau Erneuerbarer Energien, Mieterstrom- und Quartierskonzepte zu vereinfachen und zu stärken, bisherige bürokratische Hürden abzubauen.

Noch ein Schritt in die richtige Richtung: Das Vorhaben der Regierung, sich „für eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung und den Ausbau der Wärmenetze“ einzusetzen. Ein wesentlicher Faktor für eine Branche, deren Bestände zur Hälfte mit Fernwärme versorgt werden. Konkret heißt es hierzu im Vertrag, dass bis „2030 50 Prozent der Wärme klimaneutral“ erzeugt werden sollen. Die Koalitionspartner hatten wohl erkannt, dass sie gehörig Fahrt aufnehmen müssen, um die in Glasgow erneut bekräftigten Pariser Klimaziele zu erreichen. So sollen „Planungs- und Genehmigungsverfahren für eine schnellere Realisierung von Strom- und Wasserstoffnetzen“ beschleunigt werden. Schon bis Mitte 2023 wollen die Ampel-Partner eine „Roadmap Systemstabilität“ vorlegen, die maßgebend zur Weiterentwicklung der Sektor-Kopplung beitragen kann. Ebenso geplant ist die Modernisierung und Digitalisierung von Verteilnetzen.

Herkulesaufgabe Klimaneutralität:

Lösungen gesucht

Wie die gesamte Branche erwarteten auch die Partner der Initiative Wohnen.2050 nunmehr eine umfassendere Unterstützung bei Lösungen rund um den Klimaschutz, der Erstellung individueller Klimastrategien und dem Ausloten beschreibbarer Pfade auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2045. Zahlreiche Themen stehen seit Jahren ganz oben auf der Agenda der Branche. Viel war



Foto: Karsten Socher Fotografie
 Klappern gehört bekanntlich zum Handwerk. Deshalb rührt das bundesweite Netzwerk auch auf Postkarten die Werbetrömmel für eine klimaneutrale Zukunft

bereits passiert: Zusammengenommen wurden seit 1990 in den Beständen deutscher Wohnungsunternehmen schon rund 60 Prozent an Treibhausgas-Emissionen und rund ein Drittel an Energie eingespart! Ein schlüssiges und leicht umsetzbares Patentrezept aber, wie Wohnungsunternehmen im Detail die ihnen gestellte Herkulesaufgabe bewältigen sollen, fehlte bislang – zumal es besonders kleineren Marktteilnehmern an personellen und finanziellen Ressourcen mangelt.

Deshalb trat 2020 die IW.2050 auf den Plan. Ihr Ansatz: Mit und für Wohnungsunternehmen individuelle Strategien zur Erreichung der Pariser Klimaziele entwickeln. Felix Lüter: „Unser unabhängiger Zusammenschluss versteht sich als Unterstützer-Netzwerk von Wohnungsunternehmen und deren Verbänden zur Erreichung der Klimaziele.“ Mit welchen technischen, organisatorischen und finanziellen Ansätzen Wohnungsunternehmen die Herausforderung eines komplett klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 meistern können, ist Gegenstand zahlreicher Fachveranstaltungen der IW.2050. Bereits im Gründungsjahr wurden für – und mit – Partnerunternehmen sowie externen Experten Instrumente für die Erstellung individueller Klimastrategien erarbeitet und deren praktische Umsetzung vorangetrieben: Bilanzierungsregeln, drei Werkzeuge zu Bilanzierung, Technik und Finanzierung wurden erstellt, ebenso Website, Lehrvideos und ein Glossar. Bisher fanden über 50 Web-Veranstaltungen statt. Die Partner nutzen die von der IW.2050 entwickelten Instrumente, um ihren Treibhausgas-Ausstoß zunächst zahlenmäßig überhaupt zu erfassen. Nur auf dieser Basis sind dann zukünftige Maßnahmen und Investitionen konkret zu planen. Auch die vom GdW publizierte Arbeitshilfe zum CO₂-Monitoring ist aufgrund der engen Zusammenarbeit zwischen GdW und Initiative Wohnen.2050 eine wichtige Grundlage für die gemeinsame Arbeit.

Erster Praxisbericht mit Fakten und Forderungen

Auf der Basis der täglichen Arbeit, intensiver Recherchen und interner Umfragen entstand 2021 der erste Praxisbericht der IW.2050 mit dem Titel „Gemeinsam. Handeln. Jetzt. – Praxisfakten einer Branche auf dem steilen Weg zur Klimaneutralität“. Die Dokumentation enthält unter anderem Statements, Pilotprojekte und erste Klimastrategien. Sie hat Politikern auf Länder- und Bundesebene verdeutlicht, welche vielfältigen Aufgaben und hohen Investitionen Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahrzehnten bevorstehen. Der Bericht wurde auf der Expo Real 2021 von GdW und IW.2050 vorgestellt und im Anschluss an mehrere Hundert Bundestagsabgeordnete verteilt.

„Endlich kommt der von der Wohnungswirtschaft und auch von uns als Brancheninitiative schon längst bereit gelegte Stein ins Rollen.“

Im Jahr 2022 arbeitet der Zusammenschluss an einer umfangreichen Datenbank mit Zahlen und Fakten aus der Praxis, die von allen Partnerunternehmen stetig erweitert werden soll. Sie kann bei Erstellung und Umsetzung einer eigenen Klimastrategie ebenso genutzt werden wie die drei bereits erarbeiteten Instrumente. Die Plattform zum Erfahrungsaustausch sowie zum Abruf von Erkenntnissen, Wissen und Werkzeugen, um Lösungen für die Klimaneutralität im eigenen Unternehmen zu erarbeiten, ist willkommen. Schließlich stecken viele Wohnungsunternehmen derzeit noch mitten in der Entwicklung einer auf sie zugeschnittenen Klimastrategie – und werden jetzt in ihrer Planung durch den Wegfall der BEG-Förderung gehörig ausgebremst ...

Überraschender BEG-Förderstopp lähmt die Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg zur Klimaneutralität

Ausgebremst!

Ein Paukenschlag: Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW wurde am Montag, 24. Januar 2022, seitens der Bundesregierung mit sofortiger Wirkung mit einem vorläufigen Programmstopp belegt – gültig für alle Varianten des KfW-Programms in der BEG und damit auch für die wohnungswirtschaftlichen Programme. Begründet wurde diese Entscheidung mit der enormen Antragsflut der letzten Wochen, die zu einer Ausschöpfung der vom Bund hierfür bereitgestellten Haushaltsmittel geführt habe.

Ebenso wie die gesamte Wohnungswirtschaft ist auch die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) schockiert über diese Maßnahme – insbesondere aufgrund der Tatsache, dass das Förderprogramm erst in 2021 aufgelegt wurde. Mit der BEG-Förderung wurde einer langjährigen Forderung Rechnung getragen, endlich investitionsminimierende Zuschüsse auch für die Wohnungswirtschaft zugänglich zu machen. Eine wesentliche Voraussetzung, um Klimaschutz und preisgünstige Mieten zu vereinen. Nachdem die Förderung nun von Wohnungsunternehmen dankbar angenommen wird und erwiesenermaßen greift, wird

sie – gerade mal ein halbes Jahr später – aufgrund dieses Erfolgs ad hoc eingestellt. Besonders gravierend: Auch die erst im Juli 2021 gestartete Paketförderung für die Modernisierung ist von dem abrupten Stopp betroffen, obwohl gerade dieses Vorgehen einen größeren Hebel auf die Minimierung der CO₂-Emissionen hat als Einzelmaßnahmen.

Aus Sicht einer Branche mit Planungsvorläufen von mindestens ein bis zwei Jahren ist die unvorhersehbare Aufhebung der Förderungen eine mehr als fatale Entscheidung. Den Wohnungsunternehmen – darunter auch die mittlerweile 146 Unternehmenspartner unserer Initiative Wohnen.2050 – wird von heute auf morgen die Finanzierungsgrundlage für ihre laufenden und geplanten Baumaßnahmen entzogen. Gerade im sozialen Wohnungsbau wird dies zu allergrößten Problemen führen. Dabei helfen auch die ersatzweise in Aussicht gestellten KfW-Darlehensprogramme nicht. Denn: Wohnungsunternehmen brauchen echte Zuschüsse, um zeitnah die Höhe ihrer derzeit enormen Investitionensenken zu können.

Letztendlich stellt die nun getroffene Entscheidung einen Rückschlag dar für die intensiven Bemühungen der gesamten Branche – und insbesondere der Initiative Wohnen.2050 – in Bezug auf das Erstellen von individuellen Klimastrategien und das geforderte Erreichen der Klimaziele 2045. Da in einigen Städten sogar Klimaneutralität bis 2030 bzw. 2035 erzielt werden soll, wird durch den Wegfall der Förderungen eine unüberwindbare Hürde für die dort angesiedelten Wohnungsunternehmen aufgebaut.

Ob, wann und wenn ja, in welcher Höhe, die Förderung für Sanierungen und den Neubau wieder aufgenommen werden, ist derzeit noch ungewiss. Die drei Ministerien BMWK, BMWSB und BMF arbeiten nach eigenen Aussagen mit Hochdruck daran. Möglichst schnell soll die Förderung für die energetische Gebäudesanierung wieder aufgenommen und eine klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung für neue Gebäude, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, aufgesetzt werden.

Felix Lüter,
geschäftsführender
Vorstand der
Initiative Wohnen.2050



Foto: Walter Vorjohann



Foto: Besim Mazhigi

„Nachhaltigkeit ist für die KHW mehr als nur ein Lippenbekenntnis. Als kommunales Wohnungsunternehmen mit über 1.200 Wohnungen, davon über 60 Prozent im öffentlich geförderten Wohnungsbau, stehen wir in Bezug auf die anvisierte Klimaneutralität bis 2045 durchaus unter Druck. Ein Sechstel weniger Zeit und eine netto Null für CO₂ sind eine echte Herausforderung. Zwar liegt unsere jährliche Modernisierungsquote bei ca. 4 bis 5 Prozent, rund 90 Prozent unserer Bestände sind erstmodernisiert – dies aber vor zehn bis 15 Jahren. Hier sind nun erneut hochinvestive Maßnahmen nötig – unter neuen Vorgaben. Dabei sind wir aber nicht nur einspurig unterwegs, denn neben der energetischen Gebäudebeschaffenheit ist es auch die Energieversorgung, die wir neu aufstellen müssen. Vor einer derzeit auf Null gesetzten Förderkulisse auf Bundes- und Landesebene ist es problematisch, den Klimaschutz-Anforderungen sozialverträglich und mietkostenneutral gerecht zu werden und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit zu halten. Das prioritäre Ziel der KHW ist es, im südlichen Kreis Gütersloh Vorreiter beim Klimaschutz für bestandshaltende Unternehmen zu sein, um unseren Kindern und Enkelkindern ein intaktes Gefüge zu hinterlassen! Die IW.2050 ist dafür die passende Arbeitsgemeinschaft!“

Lars Lippelt, Geschäftsführer der KHW Kommunale Haus und Wohnen in Rheda-Wiedenbrück

Partnerstimmen



Foto: LEG Wohnen NRW GmbH

„Eine erfolgreiche Transformation zur Klimaneutralität kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten im engen Austausch die Möglichkeiten und Wege, aber auch die Grenzen diskutieren, um gemeinsam einen möglichst effektiven Prozess zu gestalten. Es ist keine Frage von einzelnen bahnbrechenden Maßnahmen, sondern ein Zusammenspiel aus vielen kleineren Stellschrauben. Deshalb ist eine übergreifende Sektorenkopplung nötig und eine Betrachtung im Gesamtkontext wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Prozesse. Wir dürfen im Bereich Wohnen nicht nur die TOP-15-Städte betrachten, sondern müssen auch den ländlichen Raum konsequent stärken. Wir müssen quartiers- und stadtweise denken, um die Einzelmaßnahmen möglichst passgenau aufeinander abzustimmen. Und wir müssen den Ausbau der digitalen wie der Energie- und Verkehrsinfrastruktur im ganzen Land vorantreiben, damit Investitionen in den Ballungszentren nicht dazu führen, dass ganze Landstriche abgehängt werden. Um Investitionsmittel möglichst zielgerichtet einsetzen zu können und im Dialog mit der Gesellschaft einen produktiven Gesamteffekt zu erzielen, sollten starre technische Vorgaben vermieden werden. Vielmehr ist es nötig, dass die einzelnen Maßnahmen auf das jeweilige Gebäude, den jeweiligen Standort und die jeweilige Stadt angepasst werden können.“

Ulrike Janssen, Geschäftsführerin des Düsseldorfer Wohnungskonzerns LEG



Foto: Thomas Kunsch

„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 der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft NEUWOGES