



Nur enge Kooperation ebnet den Weg zur Klimaneutralität

Verkürzte Zeitläufe für die Realisierung und wiederholt erhöhte gesetzliche Forderungen auf Bundes- und Europa-Ebene – die Klimaneutralität zu erreichen, ist eine Herausforderung in der Geschichte der Wohnungswirtschaft, die ihresgleichen sucht. Um dennoch diese Hürde zu nehmen, arbeiten die aktuell 151 Partner der Initiative Wohnen.2050 mit mehreren Werkzeugen an Energie- und CO₂-Bilanzen, Klimastrategien und Best Practice-Lösungen. Durch die unerwarteten Änderungen rund um die BEG-Förderungen hat das Thema für Wohnungsunternehmen nochmals an Brisanz zugelegt.

Lösungen rund um den Klimaschutz, die Erstellung individueller Klimastrategien und das Ausloten beschreibbarer Pfade auf dem Weg zur Klimaneutralität bis spätestens 2045 stehen schon seit Jahren ganz oben auf der Agenda der Wohnungswirtschaft. Die Branche hat bereits Beachtliches erzielt: Zusammengekommen wurden von 1990 bis 2020 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 die ihnen gestellte Herkulesaufgabe im Detail an der Basis bewältigen sollen, fehlte bislang – zumal es besonders kleineren Marktteilnehmern an personellen und finanziellen Ressourcen mangelt. In dieser Situation trat Anfang 2020 die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) auf den Plan.

Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der IW.2050: „Ansatz unseres unabhängigen Zusammenschlusses ist es in erster Linie mit und für Wohnungsunternehmen individuelle Strategien zur Erreichung der Pariser Klimaziele zu entwickeln. Nach den Änderungen rund um die BEG-Förderung sind Lösungskonzepte aus der Praxis für die Praxis mehr denn je gefragt. Die IW.2050 versteht sich dabei als Netzwerk zur Unterstützung von Wohnungsunternehmen und deren Verbänden. Wir liefern den Protagonisten zusätzliche Argumente für ihre konstruktiven Gespräche mit der Politik.“

Mit Schwarmwissen zur Klimastrategie

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: Bisher fanden rund 60 Web-Veranstaltungen zu unterschiedlichsten Themen statt. Auch eine eigens eingerichtete Mail-Adresse



**INITIATIVE
WOHNEN.2050**

des Zusammenschlusses für die Partner, unter der fachliche Informationen angefragt werden können, wird gerne und zunehmend genutzt. Ferner wurden bereits im Gründungsjahr für – und mit – Partnerunternehmen sowie externen Experten wichtige Instrumente für die Erstellung individueller Klimastrategien erarbeitet und deren praktische Umsetzung und Anwendung vorangetrieben: Regeln für eine Energie- und CO₂-Bilanz, drei Werkzeuge zu Bilanzierung, Technik und Finanzierung wurden erstellt, ebenso Website, Lehrvideos und ein Glossar. Die Partner nutzen diese von der IW.2050 entwickelten Instrumente, um ihren Ausstoß an Treibhausgas zunächst zahlenmäßig zu erfassen.

Die Werkzeuge der IW.2050

Mit dem CO₂-Bilanzierungs-Werkzeug und dem Technik-Werkzeug liegen zwei Instrumente vor, die es allen Partnern der IW.2050 erleichtern, eine Klimastrategie aufzubauen und die Auswirkungen von Änderungen in ihren Liegenschaften zu bewerten. Mit dem Finanzierungs-Werkzeug sollen ergänzend die wirtschaftlichen Aspekte der Maßnahmen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand aufgezeigt werden. Nur mit einer Abschätzung der Szenarien des Gesamtaufwands bis 2045 lassen sich Investitionen und Unternehmensentwicklung zielgerichtet steuern. Auch die vom GdW publizierte Arbeitshilfe zum CO₂-Monitoring ist aufgrund der engen Zusammenarbeit zwischen dem Dachverband und der Initiative Wohnen.2050 eine wichtige Grundlage für die gemeinsame Arbeit aller Wohnungsunternehmen in diesem Zusammenschluss.

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 über 100-seitige Dokumentation enthält unter anderem Statem-



ents, 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.

Derzeit arbeitet der Zusammenschluss an einer umfangreichen Datenbank mit Zahlen und Fakten aus der Praxis. Sie wird zukünftig von allen Partnerunternehmen bei Erstellung und Umsetzung einer eigenen Klimastrategie genutzt werden können, ebenso wie die drei bereits erarbeiteten Instrumente. Alle IW.2050-Partner sind im Gegenzug aber auch aufgefordert, sie stetig zu erweitern. Diese zusätzliche Plattform zum Abruf von Erkenntnissen, Wissen und Werkzeugen, um Lösungen für die Klimaneutralität im eigenen Unternehmen zu erarbeiten, ist willkommen. Schließlich stecken viele Wohnungsunternehmen noch mitten in der Entwicklung einer auf sie zugeschnittenen Klimastrategie – und werden jetzt in ihrer Planung durch die unerwartete Änderung der BEG-Förderung ausgebremst ...

Warum ist eine CO₂-Bilanz so wichtig?

Ganz wesentlich in diesem Kontext: Einen uneingeschränkten Prüfvermerk für die Jahresabschlüsse von Wohnungsunternehmen wird es ab 2025 nur geben, wenn eine CO₂-Bilanz vorliegt. Dies ist zudem eine entscheidende Grundlage für die CO₂-Bepreisung. Sie kann für Wohnungsunternehmen bereits nach wenigen Jahren eine oftmals unterschätzte Herausforderung für die Liquidität werden, da – jährlich wachsend – Finanzmittel abfließen.

Ebenfalls aufhorchen lässt die Tatsache, dass ab 2030 nach Plänen der EU eine Vermietung von Wohngebäuden der schlechtesten Energieklasse untersagt sein wird. Eine zügige energetische Sanierung der Bestände ist daher für Wohnungsunternehmen eine Frage der Existenz.

Lüter: „Nur, wer sich jetzt auf den Weg macht und die gebotenen Hilfestellungen nutzt, kann zukünftige wirtschaftliche Risiken vermeiden und sichert den Fortbestand seines Unternehmens. Unser Ziel als IW.2050 ist es, proaktiv die Branche zu stärken. Wir wollen unsere Partnerunternehmen – insbesondere die mittleren und kleineren Marktteilnehmer – mit einheitlichen Methoden und Instrumenten zu ihrer individuellen Klimastrategie führen.“

Neben der IW.2050 bieten auch der GdW und die Regionalverbände in diesem Segment ergänzende Beratungsleistungen an.

Wie wird bilanziert?

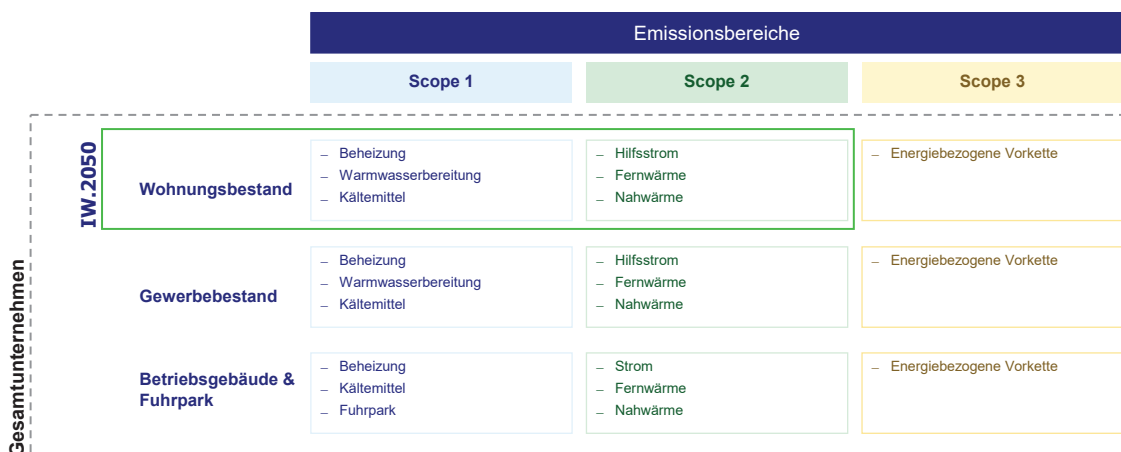
Die Initiative Wohnen.2050 orientiert sich an den Bilanzgrenzen des Gebäudeenergiegesetzes und somit an der ordnungsrechtlichen Vorgabe für die Umsetzung von Klimaschutz und Energieeffizienz bei Modernisierung und Neubau. Bilanziert wird nach dem Verursacherprinzip – eine allgemein gängige Praxis für Unternehmen. Denn: Nur so können alle wesentlichen Geschäftsaktivitäten entsprechend abgebildet werden. Die Definition der Bilanzgrenzen ist zudem synchron mit der Arbeitshilfe 85 des GdW. Sie ist jedoch nicht kompatibel mit denen einer Quellenbilanz gemäß Pariser Klimaabkommen, denn hierbei werden die entstandenen Emissionen klar einzelnen Sektoren zugeordnet. Es ist daher eventuell möglich, dass der Gesetzgeber die Bilanzgrenzen im zukünftigen Ordnungsrecht anpasst.

Eine Erweiterung des bestehenden Rahmens um weitere Module des Lebenszyklus – beispielsweise graue Emissionen – und weitere Energiedienstleistungen – beispielsweise Haushaltsstrom – scheint hier jedoch wahrscheinlicher. Eine Anpassung der Bilanzierungsregeln und Rechen-Werkzeuge ist für das Fachteam der IW.2050 kein Problem. Die Instrumente unterliegen ohnehin einer kontinuierlichen anlassbezogenen Fortschreibung in Form von Updates. Hier fließen auch Erkenntnisse aus der Anwendung durch die Unternehmen zurück. Ein gutes Beispiel für die Nutzung der Schwarmintelligenz innerhalb des Vereins.

Die Bilanzgrenzen der IW.2050 beziehen sich auf den vermieteten Wohnungsbestand sowie die Emissionsbereiche Scope 1 und 2 (s. Grafik Folgeseite). Nach bisherigen Auswertungen beträgt der Anteil des Wohnungsbestands im Schnitt circa 90 Prozent des Gesamtvolumens der Unternehmens-CO₂-Bilanz. Fremdverwaltete Wohneinheiten, Verwaltungs- und Betriebsgebäude sowie Fahrzeugflotte fallen nicht unter die Bilanzierung.

Genauso werden vor- und nachgelagerte CO₂-Emissionen (Grafik: Scope 3) innerhalb der IW.2050 nicht direkt betrachtet.

Nichtsdestotrotz stellen diese relevante Emissionsquellen dar, die es in einem gesamtunternehmerischen Klimamanagement zu betrachten gilt. Seitens der IW.2050 wird zudem schon seit 2020 empfohlen, den Gewerbebestand ebenfalls mit zu bilanzieren – jedoch getrennt vom Wohnungsbestand. Das entsprechende CO₂-Bilanz-Werkzeug ermöglicht es jedem Unternehmen individuell zu entscheiden, ob es nur die IW.2050-Bilanzgrenzen betrachten oder eine gesamte Unternehmensbilanz erstellen möchte, beispielsweise für das Nachhaltigkeitsberichtsweisen. Beides ist möglich.



© Initiative Wohnen.2050 e.V.

Unter Scope 1 werden alle CO₂-Emissionen bilanziert, die in eigenen Anlagen in Gebäuden und bei Prozessen des Unternehmens entstehen. Darunter fallen die Verbrennung von Erdgas, Heizöl, etc. sowie Kältemittel-Leckagen. Scope 2 bilanziert alle CO₂-Emissionen aus leitungsgebundener Energie, wie zum Beispiel des Bezugs von Fernwärme oder Strom. Diese Emissionen fallen unter die direkte Verantwortung eines Unternehmens – auch, wenn sie an ganz anderer Stelle entstehen.

Wohnungsbestand

Die CO₂-Emissionen des Wohnungsbestandes bilden den größten Teil der unternehmensweiten Emissionen.

- Beheizung: Energieverbrauch für die Beheizung des Wohnungsbestandes, inklusive Allgemeinflächen
- Energieverbrauch für die Warmwasserbereitung des Wohnungsbestandes
- Verwendete Energieträger und Beheizungsart bei der Deckung des Energieverbrauchs
- Bezug von Strom für die Deckung des Allgemeinstromverbrauchs des Wohnungsbestandes
- Emissionsfaktoren der Strom- und Fernwärmeprodukte, die den Verbrauch des Wohnungsbestandes decken
- Verluste von Treibhausgasen (Kältemitteln) in Klimaanlage und Wärmepumpen

Gewerbebestand

Im Vergleich zu den CO₂-Emissionen des Wohnungsbestandes gering, dennoch für Vollständigkeit und Glaubwürdigkeit des Unternehmens relevant.

- Beheizung
- Strombezug für Allgemeinstromverbrauch
- Emissionsfaktoren der Stromprodukte
- Kältemittel

Betriebsgebäude

- Beheizung
- Strombezug in Betriebsgebäuden
- Emissionsfaktoren von Strombezug
- Kältemittel
- Kraftstoffverbrauch von Fahrzeugen
- Stromverbrauch von Fahrzeugen

© Initiative Wohnen.2050 e.V.

Hinsichtlich der Aktivitäten werden die Wärme für Heizung und Warmwasser sowie Hausbedarfsstrom (Allgemein- bzw. Hilfsstrom) berücksichtigt. Hierbei erfolgt die Erhebung nach Datenverfügbarkeit und dieser Priorisierung: tatsächlicher Verbrauch, Verbrauchs- oder Bedarfsausweis, Expertenschätzung. Eine Klimabereinigung wird nur auf Realverbräuche für Heizzwecke angewandt und optional ausgewiesen.

Auch das Thema der TWW-Witterungsbereinigung findet seinen Niederschlag: Unternehmen können zum Beispiel zwischen Verbrennung von Erdgas für Heizung – mit Witterungsbereinigung – und Verbrennung von Erdgas für Warmwasser – ohne Witterungsbereinigung – unterscheiden. Wenn ein Unternehmen nicht trennen kann, dann besteht die Möglichkeit, Erdgas für Heizung und Warmwasser auszuwählen. Es wird dann eine Witterungsbereinigung durchgeführt. Die so möglicherweise entstehende Unschärfe ist gering und zu vernachlässigen.

Mehr Informationen zur Initiative Wohnen.2050 unter:

www.iw2050.de, twitter.com/Wohnen2050 und im eigenen YouTube-Kanal:

www.youtube.com/channel/UCd9Amq_dwa53i9xXFEJK8BA;

Kontakt: info@iw2050.de

