

Weniger Kohlendioxid im Gebäudesektor

Kurswechsel verschafft Wohnungswirtschaft finanzielle Spielräume

Der Klimaschutz im Gebäudesektor ist gescheitert! Ein Jahr nach dieser Erkenntnis und dem dramatischen Appell der Wissenschaftsinitiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ stellt die Initiative Wohnen.2050 in ihrem aktuellen Praxisbericht fest: Eine Reihe von Wohnungsunternehmen vollziehen den geforderten Paradigmenwechsel bereits und gewinnen neue Spielräume in der Finanzierung.

Die Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ zog im November 2024 in der Bundespressekonferenz eine ernüchternde Bilanz: Von 2010 bis 2022 hat Deutschland 545 Milliarden Euro in Gebäudedämmung und Haustechnik investiert, aber die Wirkung auf den Energieverbrauch ist gleich null. Bei der Sanierung von Wohngebäuden sind 950 bis 2.750 Euro pro Quadratmeter notwendig, um durch verbesserte Gebäudeeffizienz eine Tonne CO₂-Emissionen einzusparen. Dieses Dilemma zeige sich besonders bei der Evaluation der KfW-Förderung, die mit mehr als 2.000 Euro pro Tonne CO₂ die komplette Ineffizienz einer derartigen Förderlogik aufzeige.

Maßvolle Sanierung statt Überoptimierung

Angesichts dieser Erkenntnis riefen die Wissenschaftler aus Architektur und Ingenieurwesen zur Kurskorrektur auf. Ihr Vorschlag: Maßvolle Sanierung statt Überoptimierung. Etwa drei Viertel aller Geschosswohnbauten sind bereits soweit energetisch ertüchtigt, dass die Dekarbonisierung der Heizung durch den Einsatz von Wärmepumpen möglich ist. Bemerkenswert: Nach einem Jahr hatten die Wissenschaftler mehr als 600 Unterstützer in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, darunter die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), die ihre eigenen Ansätze bestätigt sah.

Prof. Dietmar Walberg, Mitbegründer der Wissenschaftsinitiative, bekräftigt auf Nachfrage: „Der von uns geforderte Kurswechsel ist in Hamburg, Schleswig-Holstein und Bremen zum politischen Handeln geworden. Das, was wir gesagt haben, findet sich dort in Koalitionsvereinbarungen und ist Ziel der Strategien für Klimaneutralität.“ Er ergänzt: „90 Prozent aller derzeit umgesetzten Projekte, mit denen wir zu tun haben, gehen in diese Richtung. Das heißt nicht, dass nicht mehr gedämmt wird. Wohnungsunternehmen gehen deutlich differenzierter vor und der Versuch, die Gebäudeeffizienz zu optimieren, ist inzwischen nachrangig.“

Aufbruchstimmung in der Branche

Die Einschätzung von Prof. Walberg deckt sich mit den Ergebnissen des im November 2025 veröffentlichten fünften IW.2050-Praxisberichts: Der Appell der Wissenschaft hat offenbar Aufatmen sowie einen Ruck in der Wohnungswirtschaft ausgelöst. An der Erstellung des Praxisberichts haben 106 von insgesamt 250 Mitgliedsunternehmen durch Daten und Statusberichte mitgewirkt. Laut Umfrage sinkt bei den antwortenden Wohnungsunternehmen 2025 die Zahl der Vollmodernisierungen. In der logischen Konsequenz sind mehr minimal gedämmte Gebäude für 2045 vorgesehen, als es noch bei der Befragung im Jahr 2023 der Fall war. Damals sahen noch 77 Prozent ihre Bestände im Zieljahr 2045 als niedertemperaturfähig, derzeit sind es nur noch 66 Prozent, die dieses Ziel verfolgen.

Neuer Pfad mit deutlicher finanzieller Entlastung

Für das Zieljahr 2045 lag der angestrebte Anteil ungedämmter Gebäude laut Befragung 2023 noch bei sechs Prozent – in der jüngsten Umfrage ist er auf 23 Prozent geklettert. Die Tendenz ist deutlich zu erkennen: weniger Dämmung, stattdessen Dekarbonisierung im Heizungskeller, heißt es im IW.2050-Praxisbericht. Erneuerbare Energien (ohne Fernwärme) nutzen laut Umfrage aktuell nur drei Prozent bei der Versorgung ihrer Gebäude. Bis 2045 soll es hier einen großen Sprung auf 50 Prozent geben (Vorjahr: 38 Prozent). Bei der zentralen Beheizung mit fossilen Brennstoffen liegt der Anteil aktuell noch bei 45 Prozent (Vorjahr: 47 Prozent). Durch die Konzentration auf die Dekarbonisierung im Heizungskeller werden es laut Planung 2045 nur noch zehn Prozent sein.

Der Bericht sieht zudem einen positiven Finanzierungstrend. Die Unternehmen schätzen den Anteil der Gebäude, den sie modernisieren können, ohne in eine finanzielle Schieflage zu geraten, immer höher ein. In der Befragung 2023 waren es noch 56 Prozent, nun liegt die Vorhersage bei 80 Prozent. „Eine Einschätzung, die widerspiegelt, was erste Verlagerungen von Schwerpunkten und Änderungen in der Regulatorik bewirken könnten“, kommentiert Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der IW.2050. Zu den Gründungspartnern der IW.2050 zählt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Die NHW hat den von der Wissenschaftsinitiative vorgeschlagenen Paradigmenwechsel in der Klimaschutzstrategie bereits vollzogen und rechnet im aktuellen IW.2050-Praxisbericht vor, wie stark sich die finanziellen Spielräume für zukünftige Sanierungen erweitert haben. Zwar stellt das landeseigene größte hessische Wohnungsunternehmen klar, dass die klimaneutrale Bestandsentwicklung bis 2045 allein durch Darlehen und Eigenkapital nicht finanzierbar sei und man daher trotz Kurswechsel auf staatliche Zuschüsse angewiesen bleibe. Dennoch: Durch die reduzierte Eingriffstiefe in die Gebäude konnte die NHW die Kosten deutlich reduzieren. Durch den Abschied vom Vollwärmeschutz und die Konzentration auf die Dekarbonisierung der Wärmezeugung kann es der NHW gelingen, 73 Prozent der Bestandsgebäude zu modernisieren – gegenüber 48 Prozent mit der vorherigen Klimastrategie. Auf diesem Pfad, so heißt es im Praxisbericht, würden im Jahr 2045 rund 44.000 Wohnungen unabhängig von fossilen Brennstoffen versorgt. Diese Anzahl wäre auf dem alten Klimapfad des Vollwärmeschutzes unerreichbar gewesen. Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der NHW, nennt den Paradigmenwechsel in der Klimaschutzstrategie einen „Game Changer“. Er fasst die neue Position so zusammen: „Wir waren bei der alten Klimastrategie sehr auf die Erhöhung der Vollmodernisierungsquote konzentriert – die Energieeffizienz stand im Vordergrund. Bei der neuen Klimastrategie konzentrieren wir uns auf die CO₂-Effizienz. Dieser Wechsel bringt uns in eine ganz andere Position, die wir vorher mit der alten Klimastrategie noch nicht erreicht hatten.“

Transformationsprojekt in Ingelheim am Rhein

Weg von der Hülle, hin zur Heizung – diesen Grundsatz verfolgt auch die Wohnungsbau-Gesellschaft Ingelheim am Rhein. Die WBI hat Gasheizautomaten und Nacht-

Spürbare Erleichterung?

Drei Fragen an Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050

1 Vor einem Jahr hat die Wissenschaftsinitiative Praxispfad CO₂-Reduktion den Klimaschutz durch Gebäudedämmung für gescheitert erklärt. Finanzierbar und wirksam sei dagegen die Dekarbonisierung der Energieerzeuger. Hat dieser Aufruf zum Paradigmenwechsel in der Branche gewirkt?

Definitiv! Dieser neue Ansatz war ein lang erhoffter Befreiungsschlag, denn es gab plötzlich kein Denkverbot mehr in Bezug auf die energetische Weiterentwicklung der Portfolien. Der Rundum-Dämmzwang war vom Tisch und die Branche konnte endlich andere Wege in Richtung Klimaneutralität beschreiten, passend zur jeweiligen Portfolio-Struktur.

2 Eine Kernbotschaft der fünf Wissenschaftler lautet: Zwei Drittel der Mehrfamilienhäuser ließen sich wirtschaftlich mit elektrischen Wärmepumpen beheizen. Sehen das die Mitglieder der IW.2050 auch so?

Auf jeden Fall – wenn auch noch vielfach Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit nötig ist. Eine ganze Reihe von Beispielen in unserem 5. Praxis-

bericht belegt genau dies. Da werden beispielsweise klassische Siedlungshäuser ohne Vollmodernisierung nun mit Wärmepumpen versorgt. Und mit dem Ergebnis sind alle Mieter zufrieden: Warme Wohnungen und kein Loch im Geldbeutel durch zu hohe Nebenkosten.



3 Beim Lesen des aktuellen Praxisberichts der IW.2050 kann man den Eindruck gewinnen, dass in Sachen Klimaschutz ein Ruck der Erleichterung durch die Wohnungswirtschaft geht. Wie bewerten Sie die Situation?

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sehen Licht am Horizont, denn die zuvor postulierten immensen Investitionen hätte das Gros der Betriebe aus eigener Wirtschaftskraft nicht aufbringen können. Vor allem unter dem Aspekt, dass der Branche Förderungen weder langfristig noch zuverlässig zur Verfügung standen und Mieterhöhungen in der benötigten Höhe in der Realität nicht umsetzbar waren. Mit eigens entwickelten Werkzeugen kann die IW.2050 ihre Partnerbetriebe gezielt bei der Portfolio-Analyse sowie bei Modernisierungs- und Finanzplanungen unterstützen.

speicheröfen aus fünf Doppelhäusern mit 30 Wohneinheiten (Baujahr 1965) entfernt und gegen fünf Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen ausgetauscht. Vor der Umstellung befanden sich die 60 Jahre alten Gebäude in der Effizienzklasse C (84,6 kWh/m²/a), denn bereits 1999 waren Dächer, Decken und Keller zusätzlich gedämmt worden (120er EPS). Pro Doppelhaus liefern 53 PV-Module jährlich rund 20.000 kWh Strom, der zu 100 Prozent ins öffentliche Netz eingespeist wird. Auf einen Quadratmeter Wohnfläche kommen nun statt bisher 47,83 nur noch 4,17 Kilo-

gramm CO₂ pro Jahr. „Durch die Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen erreichen wir einen Anteil erneuerbarer Energien, der die geforderten 65 Prozent nach GEG deutlich übertrifft“, resümiert WBI-Bauleiter Burak Baser. Die Ingelheimer haben für das Projekt das KfW-Programm 459 (Heizungsförderung für Unternehmen/Wohngebäude) in Anspruch genommen. Bei vollständiger Ausschöpfung der Investitionsgrenze von 600.000 Euro erwartet das Unternehmen eine maximale Fördersumme von 180.000 Euro. (Red.)



In diesen Wohnhäusern wurde die CO₂-Emission pro Quadratmeter um 90 Prozent reduziert.