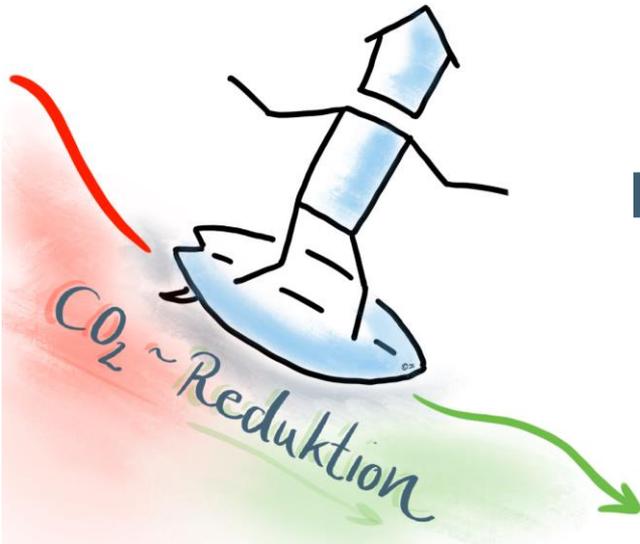




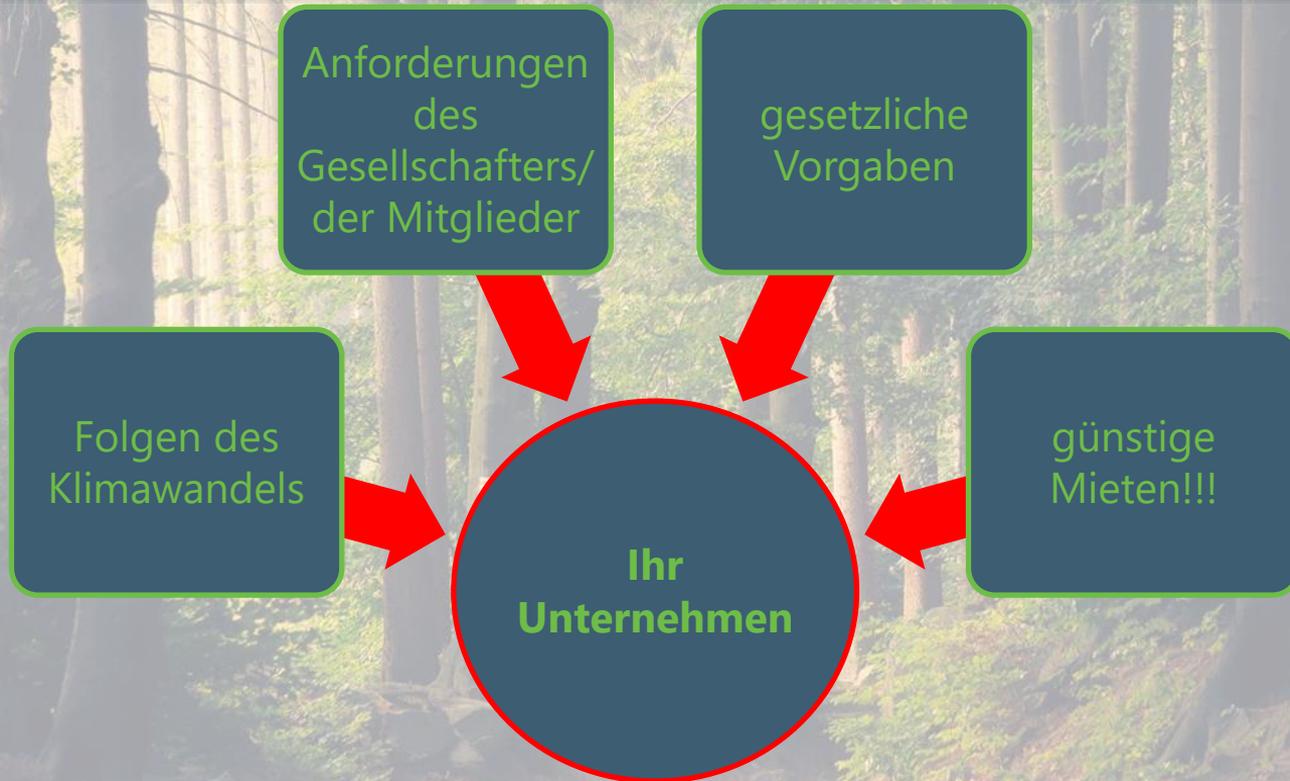
## WohWi im Dialog 2022



## Ein Jahr CO<sub>2</sub>-Bilanzen für große und kleine Wohnungsunternehmen

Reit im Winkl, 11.10.2022

# Weiter steigende Anforderungen an Wohnungsunternehmen



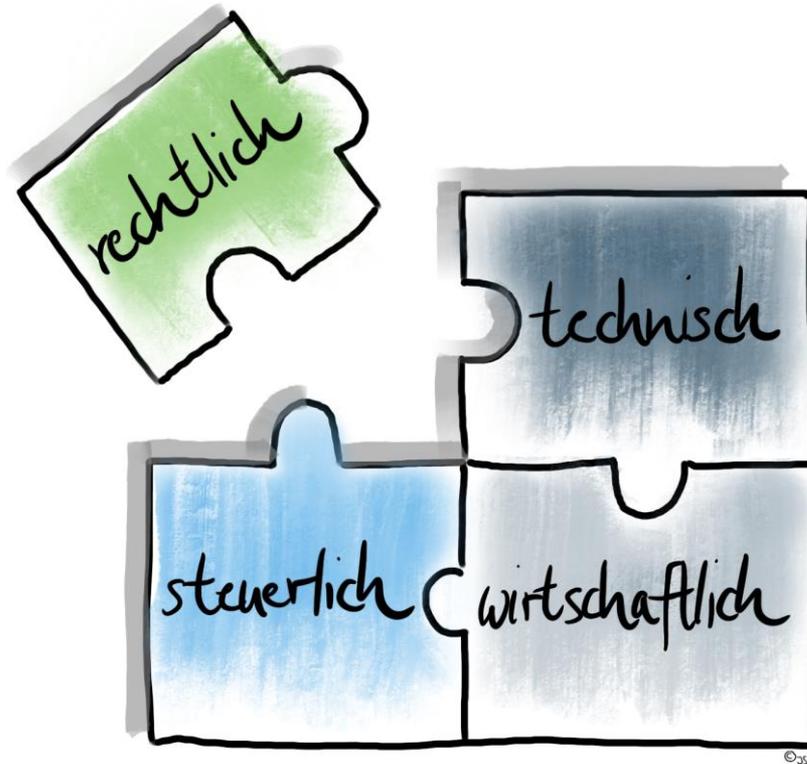
# Klimaschutz ist vielseitig und komplex



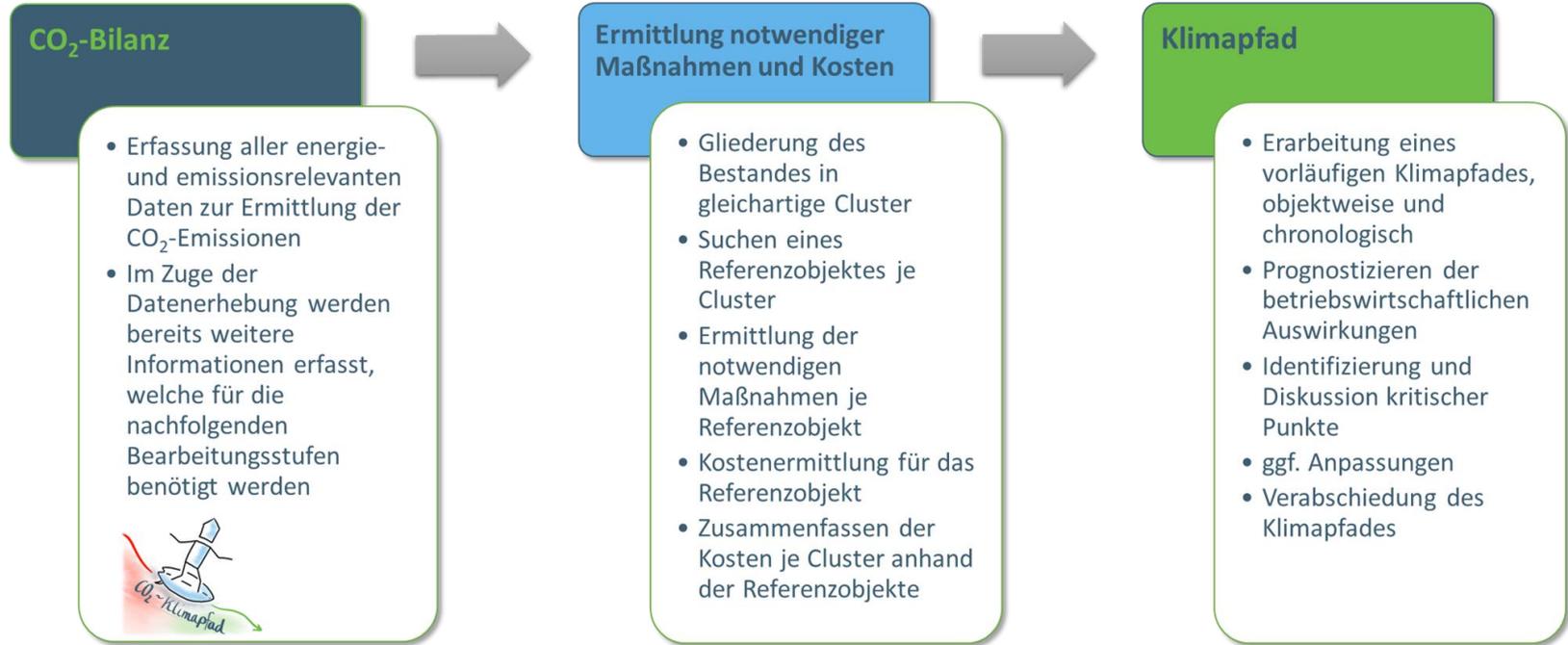
**Wie sieht so ein Weg in die Klimaneutralität aus?**

**Kann sich Ihr Wohnungsunternehmen Klimaschutz überhaupt leisten?**

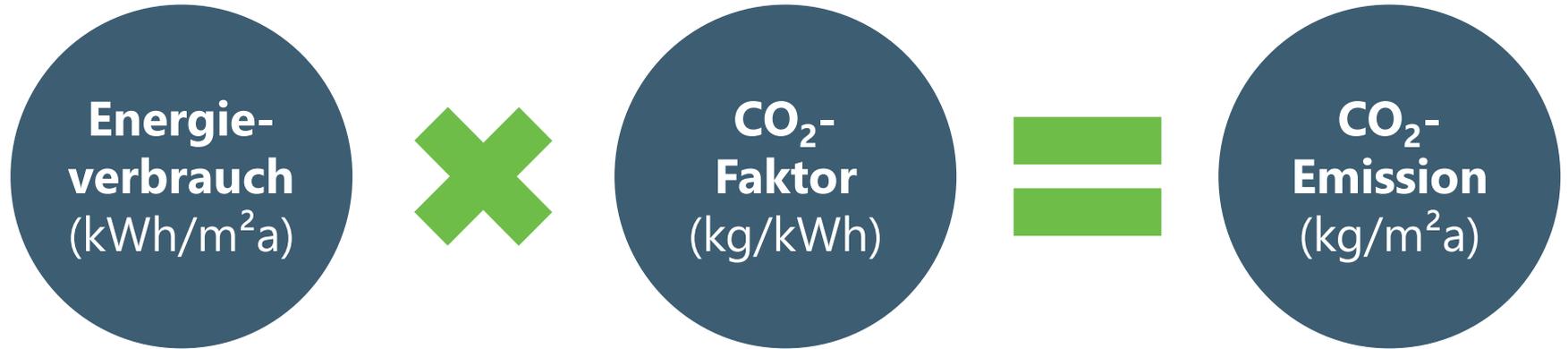
**Wie kann die VdW Bayern Treuhand Wohnungsunternehmen unterstützen?**



# Die drei Stufen zum Klimapfad



# Stufe 1: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz



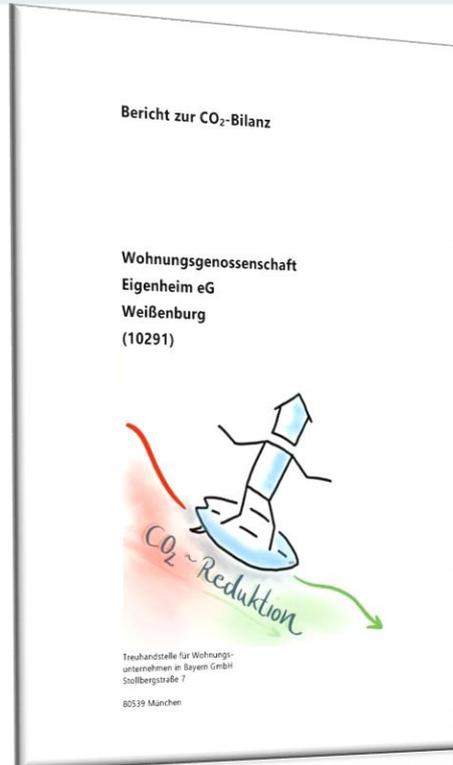




## Objektweise erfassen, aber wie?

- Je Wirtschaftseinheit?
- Je Objekt? (mehrere Hauseingänge, gemeinsames Dach)
- Je Hauseingang?
- Je Heizungsanlage?
- Je Energieausweis?

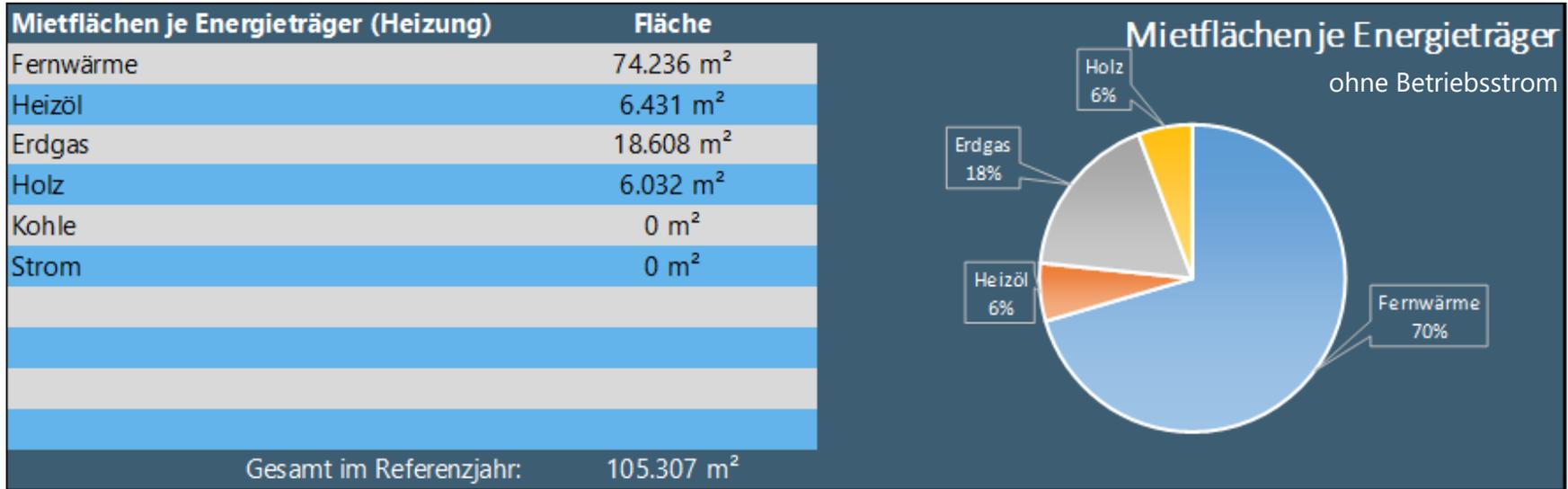
# Stufe 1: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz



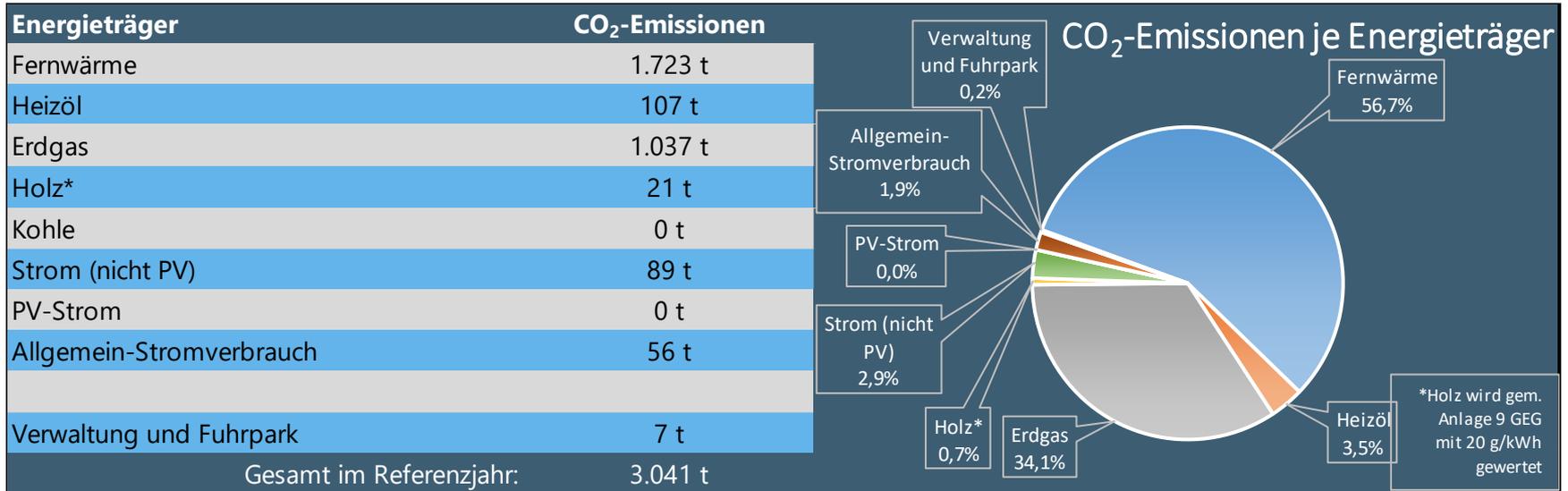
## Inhalt:

- Hintergründe für eine CO<sub>2</sub>-Bilanz
- Erläuterung der Scopes
- Erläuterung der Vorgehensweise
- CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Referenzjahr und im Jahr 1990
- Wertung der Ergebnisse
- Auswirkungen des CO<sub>2</sub>-Preises auf das Unternehmen
- Handlungsempfehlungen

# Stufe 1: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz



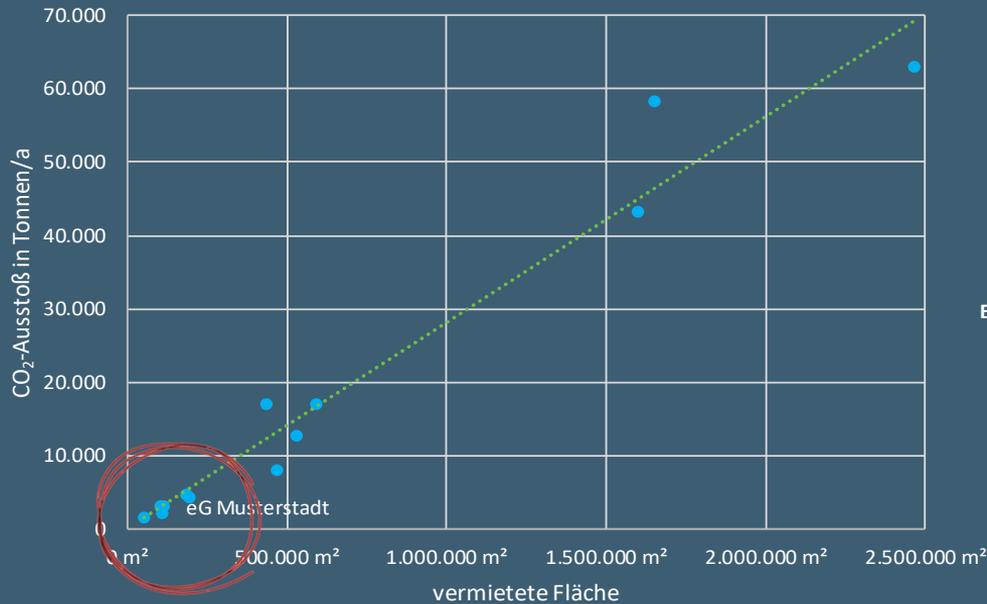
# Stufe 1: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz



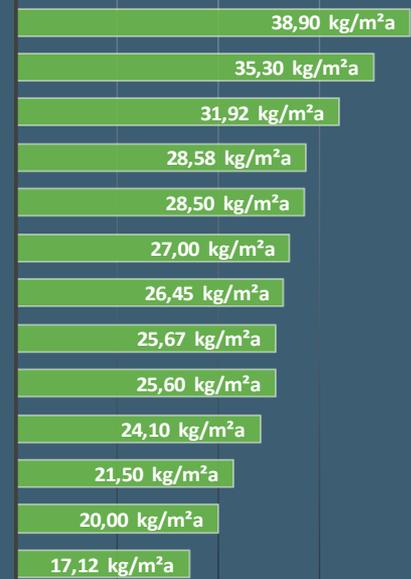
# Stufe 1: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz



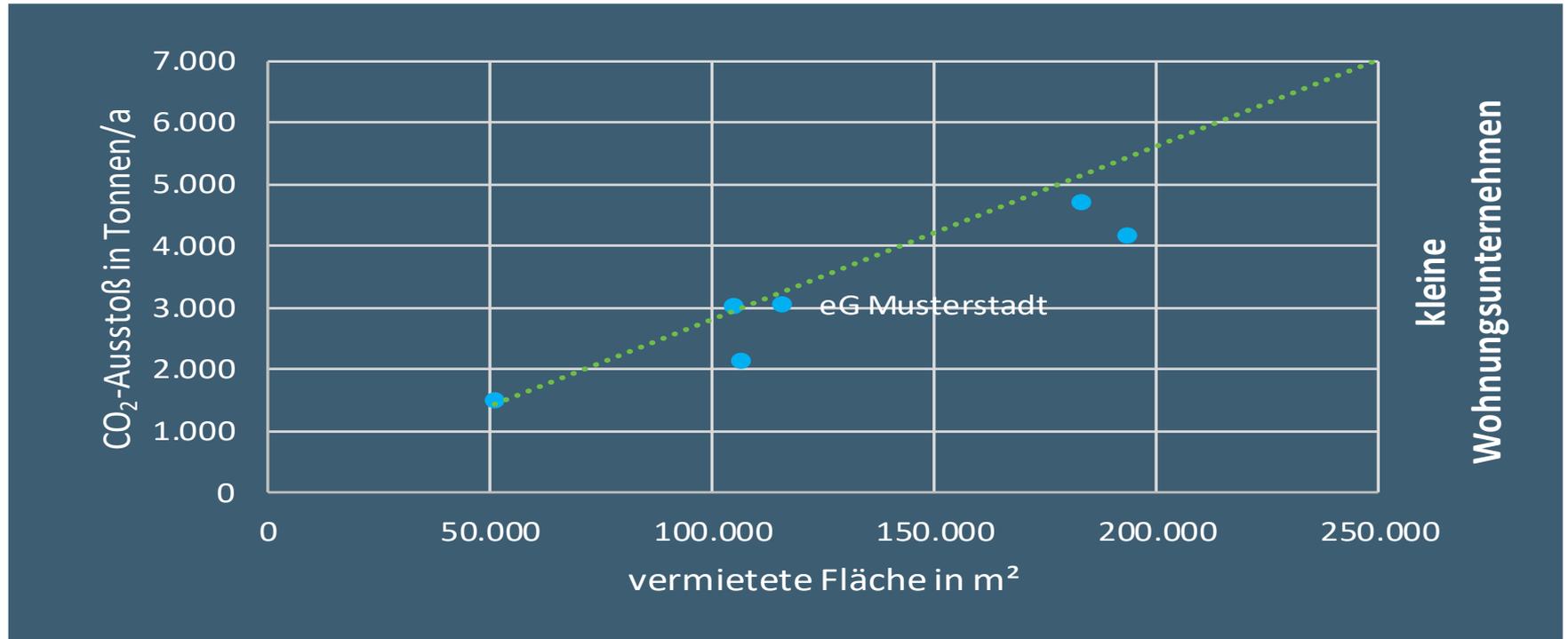
## Benchmark Wohnungswirtschaft



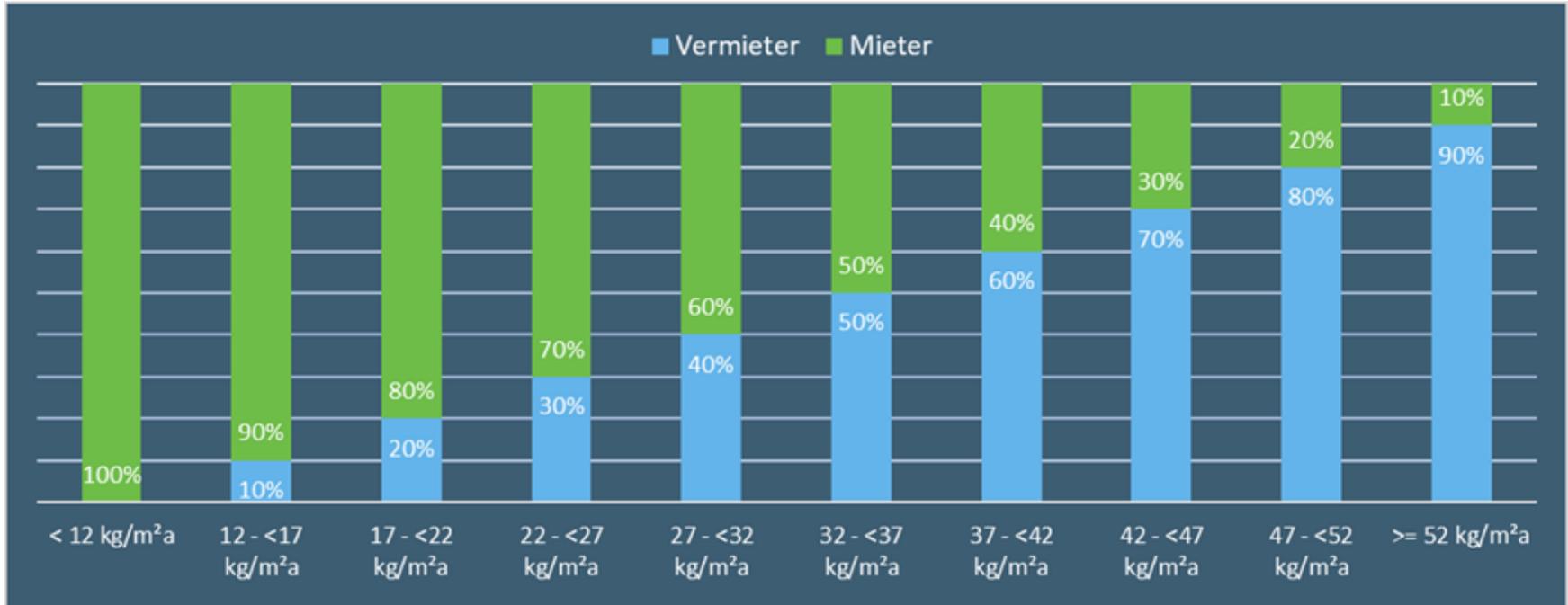
EG MUSTERSTADT



# Stufe 1: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz



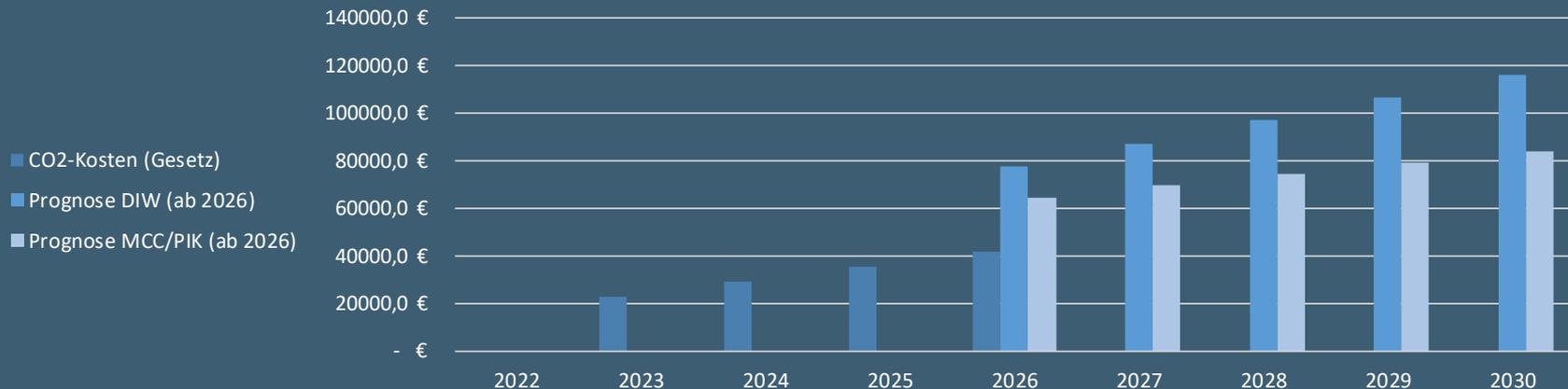
# Stufe 1: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz



# Stufe 1: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz

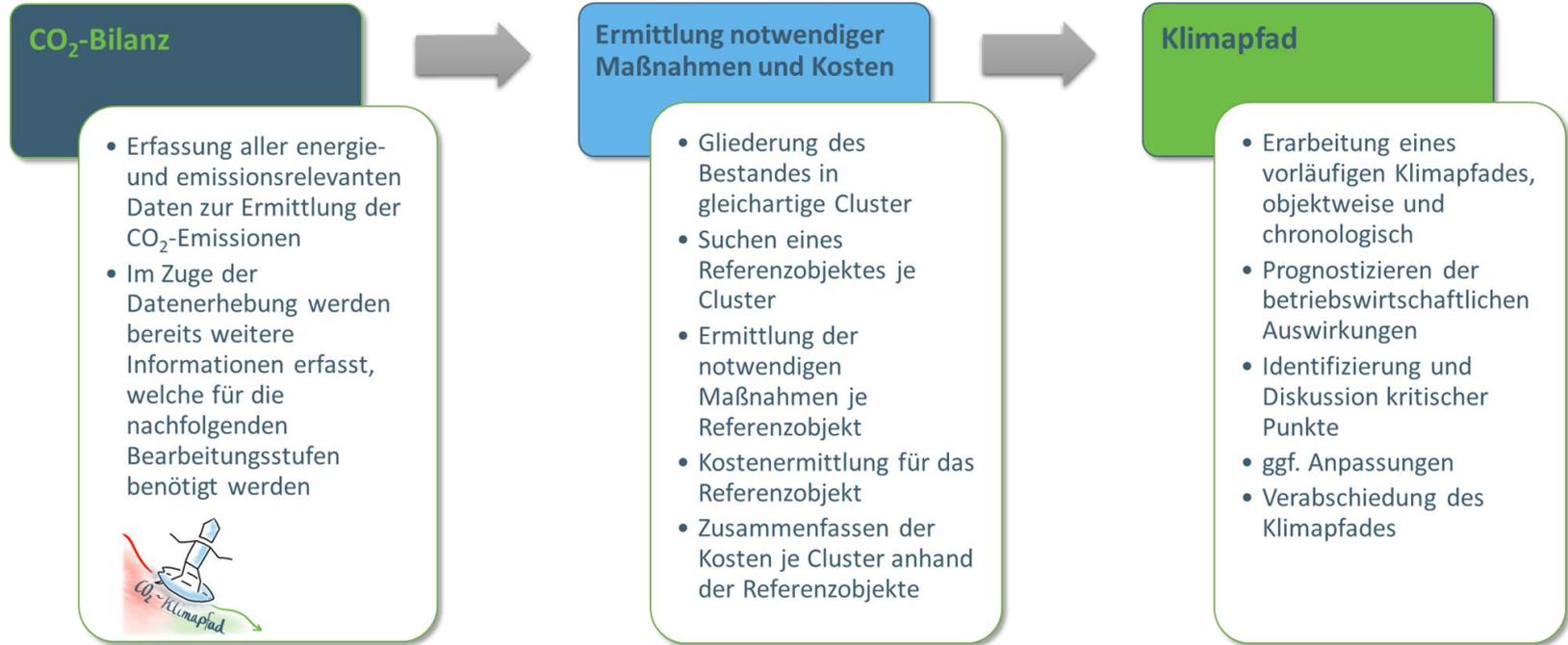


## Entwicklung der Belastung durch CO<sub>2</sub>-Kosten für das Unternehmen



|                                  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| CO <sub>2</sub> -Kosten (Gesetz) | - €         | 22.637 €    | 29.105 €    | 35.573 €    | 42.041 €    |             |             |             |             |
| Prognose DIW (ab 2026)           |             |             |             |             | 77.614 €    | 87.316 €    | 97.018 €    | 106.719 €   | 116.421 €   |
| Prognose MCC/PIK (ab 2026)       |             |             |             |             | 64.678 €    | 69.529 €    | 74.380 €    | 79.231 €    | 84.082 €    |
| <b>Jahr</b>                      | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2026</b> | <b>2027</b> | <b>2028</b> | <b>2029</b> | <b>2030</b> |

# Die drei Stufen zum Klimapfad



## Stufe 2: Ermittlung notwendiger Maßnahmen und Kosten



Auswahl eines Referenzobjektes je Cluster

- Ausschluss ungeeigneter Objekte (anhand von Kennwerten)
- Gemeinsame Auswahl eines Referenzobjektes



Festlegung der notwendigen Maßnahmen für das Referenzobjekt

z.B.:

- Tausch der Heizung (Anschluss an Fernwärmenetz)
- Energetische Ertüchtigung



Ermittlung der Kosten für das Referenzobjekt

differenziert nach:

- Kosten mit dem Ziel „CO<sub>2</sub>-Neutralität“
- Kosten mit dem Ziel „Energieeinsparung“ (Reduzierung der Verbrauchskosten)



Übertragung der Kosten für alle Objekte des Clusters

- anhand von Kennwerten



**Ergebnis: Gesamtkosten und Maßnahmen, noch ohne zeitliche Einordnung**

## Stufe 2: Ermittlung notwendiger Maßnahmen und Kosten



|                      |   |
|----------------------|---|
| Berliner Straße 17   | Heizung: Öl --> FW<br>Energie: "E" --> <100 kWh/m <sup>2</sup>  |
| Münchener Straße 5-9 | Energie: "G" --> <100 kWh/m <sup>2</sup>                        |
| Bahnhofstraße 12-18  | Energie: "D" --> <100 kWh/m <sup>2</sup>                        |
| Schillerstraße 11-29 | Heizung: Quartieskonzept  |
| Goethestraße 88-94   | Heizung: Gas --> Wp   |
| Quartier "An der Au" | Heizung: Gas --> FW<br>Energie: "F" --> <100 kWh/m <sup>2</sup> |

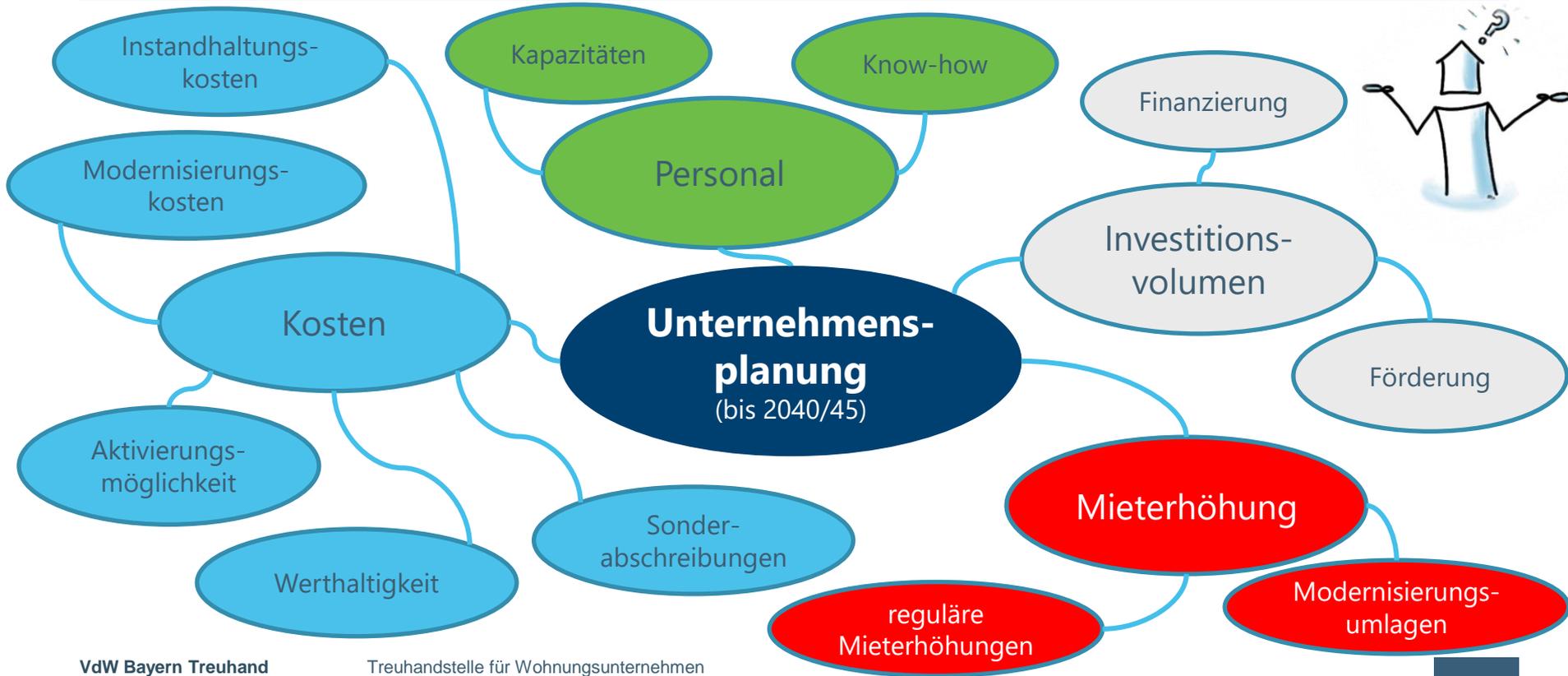
# Stufe 3: Mittels langfristiger Unternehmensplanung zum Klimapfad



**Ergebnis: Klimapfad**

**Folge: Implementierung des Klimapfades in den Geschäftsbetrieb**

# Stufe 3: Mittels langfristiger Unternehmensplanung zum Klimapfad



# Stufe 3: Mittels langfristiger Unternehmensplanung zum Klimapfad



## 1. Einordnung anhand „harter“ Faktoren

### → technische und rechtliche Faktoren

- Erwartetes Verbot von Häusern der Energieeffizienzklassen F, G und H
- Verpflichtung „65 % erneuerbare Energien“ ab 2024
- Austauschpflichten für alte Öl- und Gasheizungen
- Verkäufe
- Auslaufende Erbbaurechte

## 2. Einordnung anhand „weicher“ Faktoren

### → klimaschädlichste Gebäude zuerst

# Stufe 3: Mittels langfristiger Unternehmensplanung zum Klimapfad



## Beispiel technischer Klimapfad

| Objekt               | Beschreibung der Maßnahmen                                      | 20:23   |              | 20:24   |              | 20:25   |              | 20:26   |              | 20:27   |              | 20:28   |              | 20:29   |              | 20:30   |              | 20:31   |              | 20:32   |              | 20:33   |              | 20:34   |              | 20:35   |              | 20:36   |              | 20:37   |              | 20:38   |              | 20:39 |  |   |
|----------------------|---|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|-------|--|---|
|                      |   | Heizung | Gebäudehülle |       |  |   |
| Berliner Straße 17   | Heizung: Öl --> FW<br>Energie: "E" --> <100 kWh/m <sup>2</sup>  |         |              |         |              | 1       | 1            |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |       |  |   |
| Münchener Straße 5-9 | Energie: "G" --> <100 kWh/m <sup>2</sup>                        |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         | 1            |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |       |  |   |
| Bahnhofstraße 12-18  | Energie: "D" --> <100 kWh/m <sup>2</sup>                        |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |       |  | 1 |
| Schillerstraße 11-29 | Heizung: Quartieskonzept  |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         | 1            |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |       |  |   |
| Goethestraße 88-94   | Heizung: Gas --> Wp   |         |              |         |              |         |              |         |              | 1       |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |       |  |   |
| Quartier "An der Au" | Heizung: Gas --> FW<br>Energie: "F" --> <100 kWh/m <sup>2</sup> |         |              |         |              |         |              |         |              | 0,3     | 0,3          | 0,4     | 0,4          | 0,3     | 0,3          |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |       |  |   |

# Stufe 3: Mittels langfristiger Unternehmensplanung zum Klimapfad



## Unternehmensplanung

Betrachtung:

- Cash-Flow
- G+V
- Bilanz

Zeitraum 20-30 Jahre

## liefert wichtige Infos:

u.a.:

- langfristige EK-Quote
- notwendige Mieterhöhungen
- ggf. zusätzlicher Mittelbedarf

# Ihre CO<sub>2</sub>-Bilanz mit der VdW Bayern Treuhand



## erstmalige CO<sub>2</sub>-Bilanz

zzgl. Lizenzgebühr für IW.2050  
(wenn selbst kein Mitglied)

**pauschal 4.500 €** (ab 01.01.2023: 4.950 €)

abhängig von der  
Größe des Unternehmens  
(aktuell z.B. 1.500 WE = 1.400 €)

## wiederholende CO<sub>2</sub>-Bilanz

**ab 2023**

## Klimapfad

**individuelles Angebot**

# Im Gespräch mit Thomas Hanke

## Wohnungsgenossenschaft Eigenheim eG, Weißenburg





# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## Kontakt

Sören Gruhl

E-Mail: [soeren.gruhl@vdwbayern.de](mailto:soeren.gruhl@vdwbayern.de)

Tel.: 089 / 29 00 20 – 214

[wir-sprechen-klimaschutz.de](http://wir-sprechen-klimaschutz.de)

