

INITIATIVE WOHNEN.2050

Die Strategie entscheidet – Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität

Felix Lüter
Geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050
Leiter Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement, Nassauische Heimstätte |
Wohnstadt



**INITIATIVE
WOHNEN.2050**

Agenda

#1

**VERSCHÄRFTE RAHMENSETZUNGEN –
HERAUSFORDERUNG UND ERFORDERNISSE**

#2

**KLIMASTRATEGIE –
ZENTRALE AUFGABEN BEI DER ERARBEITUNG**

#3

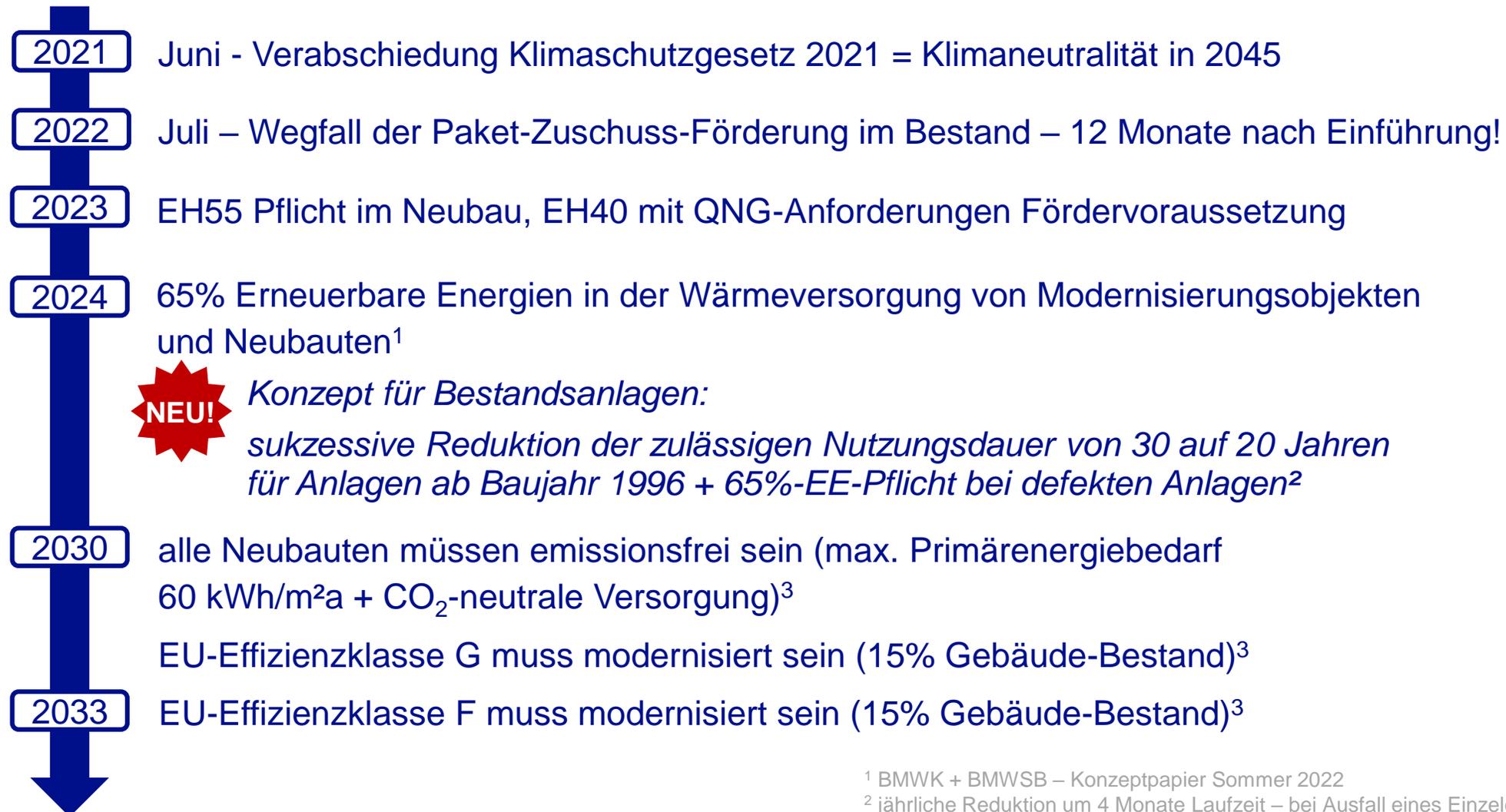
**LÖSUNGSANSÄTZE – MAßNAHMEN, VORGEHEN
UND POSITIONEN ZUR KLIMANEUTRALITÄT**

VERSCHÄRFT RAHMENSSETZUNGEN

– Herausforderungen und Erfordernisse

Herausforderungen Klimaneutralität

Gemeinsam die verschärften Anforderungen von EU und Bund operationalisieren



¹ BMWK + BMWWSB – Konzeptpapier Sommer 2022

² jährliche Reduktion um 4 Monate Laufzeit – bei Ausfall eines Einzelofens muss ein Wechsel auf eine Zentralbeheizung mit 65% regenerativem Anteil durchgeführt werden

³ GdW – Memo Energy Performance of Buildings Directive - Gebäudeeffizienzrichtlinie

Herausforderungen Klimaneutralität

Gemeinsam die verschärften Anforderungen von EU und Bund operationalisieren

2021

Juni - Verabschiedung Klimaschutzgesetz 2021 = Klimaneutralität in 2045

2022

Erfordernisse Energiekrise:

2023

Sofortmaßnahmen zur Reduzierung des fossilen Energiebedarfs, Energieeinsparung, Mietersensibilisierung.

2024

Gesteigerte Vorfinanzierungen der Betriebskosten bis hin zu zusätzlichen Krediterfordernissen.

NEU!

Konzept für Bestandsanlagen.

„Klimaschutz-Reduktion der jährlichen Wärmeenergieerzeugung um 60% bis 65% ab 2024“

Erfordernisse reguläre Gesetzgebung:

2030

Im Rahmen der Klimastrategie-Erarbeitung sollten die 30% energetisch schlechtesten Gebäude zuerst betrachtet und bis 2033 modernisiert werden.

2033

Achtung: 65%-EE-Erfordernis bei Anlagenausfall = Gefahr eines „Schattenmodernisierungs-Programms“ zusätzlich zum regulären.

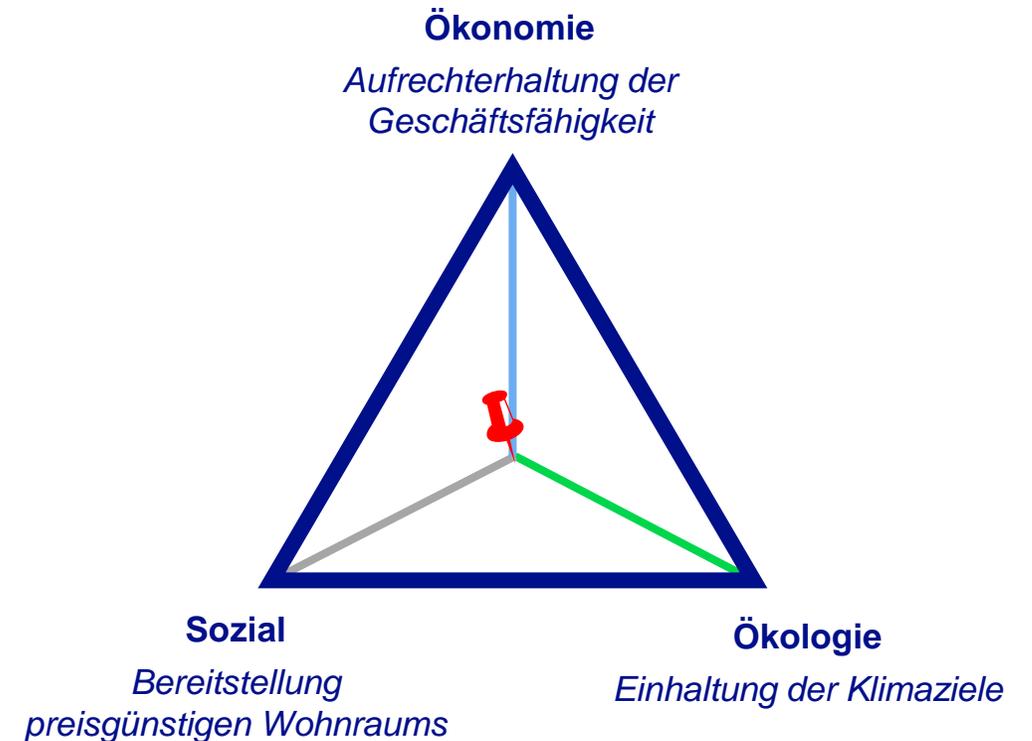
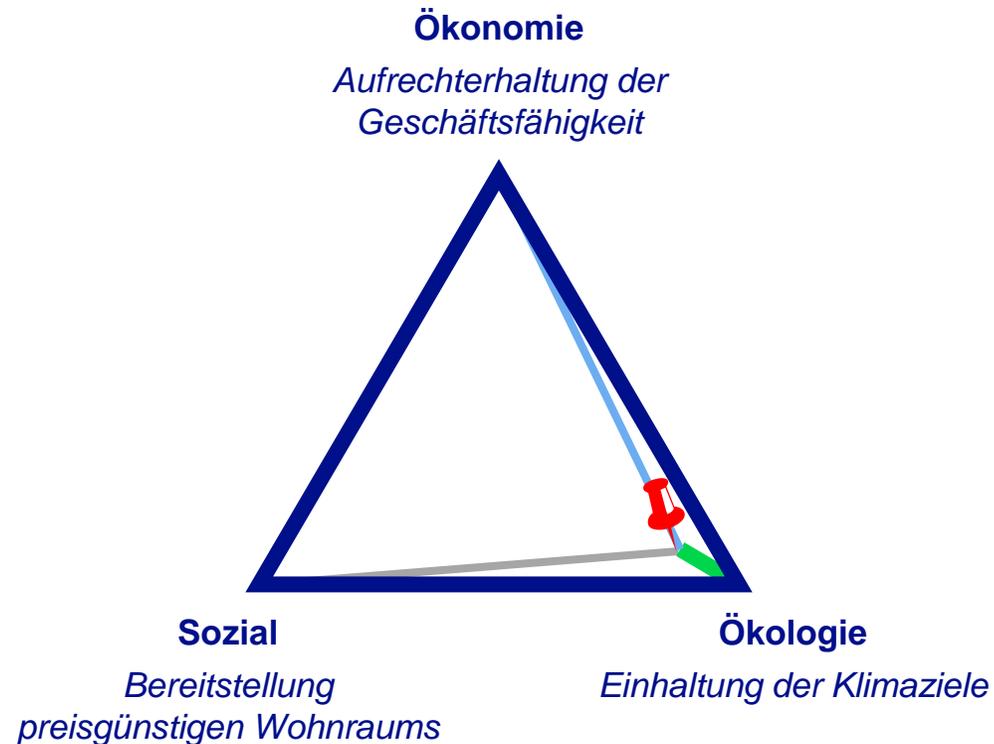
¹ BMWK + BMWBS – Konzeptpapier Sommer 2022

² jährliche Reduktion um 4 Monate Laufzeit – bei Ausfall eines Einzelofens muss ein Wechsel auf eine Zentralheizung mit 65% regenerativem Anteil durchgeführt werden

³ GdW – Memo Energy Performance of Buildings Directive - Gebäudeeffizienzrichtlinie

Folgen der klimapolitischen Anforderungen

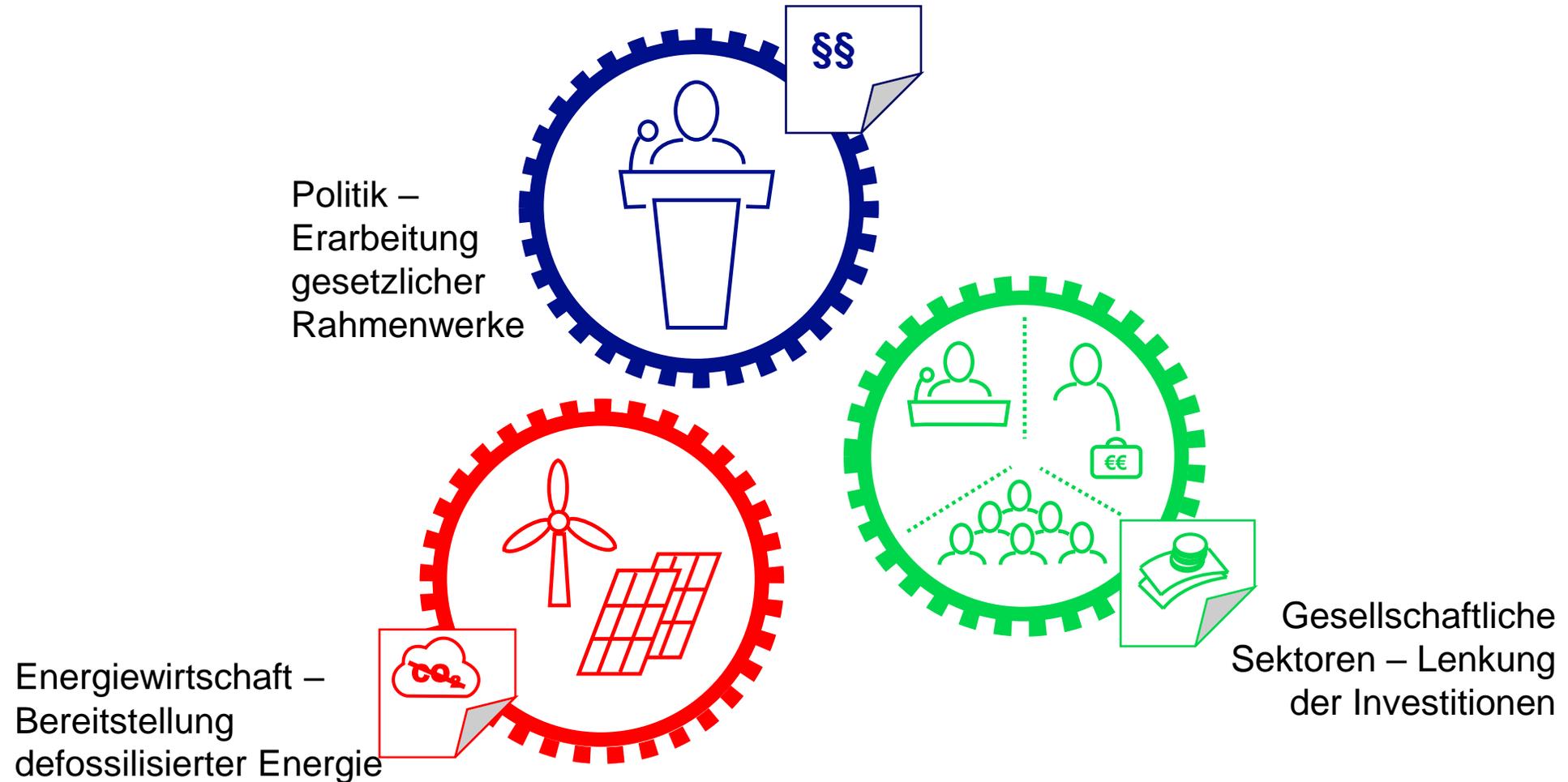
Das Spannungsdreieck der Wohnungswirtschaft



➤ **Austariertes Handeln ist existenziell**

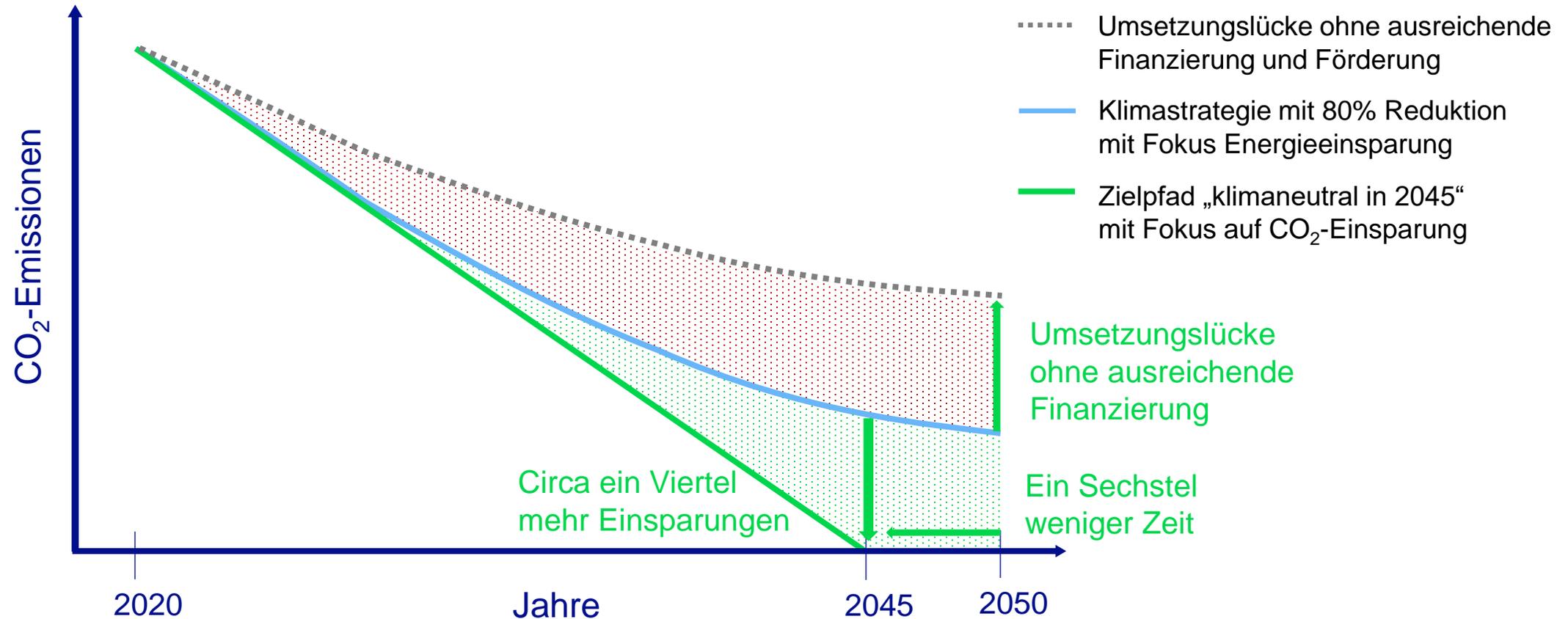
Sektorübergreifende Zusammenarbeit

Nur gemeinsam schaffen wir die gewaltigen Transformationsanforderungen



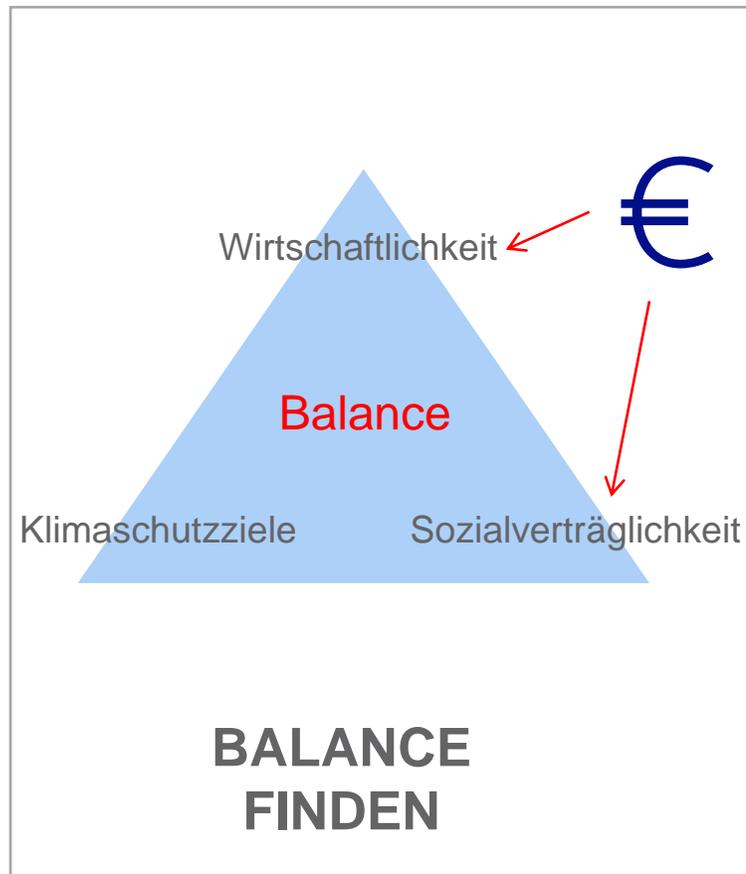
Herausforderungen Klimaneutralität

Auswirkungen der verschärften Anforderungen



- **Modernisierung auf einen sinnvollen Gebäudestandard wichtig als Basis**
- **Ohne regenerative Energieversorgung ist Klimaneutralität nicht machbar**

Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft?



Schneller zur Klimastrategie

Durch gemeinsame Klärung zentraler Fragestellungen



WOHIN geht die Reise?

Erfassung der Höhe der zu reduzierenden CO₂-Emissionen



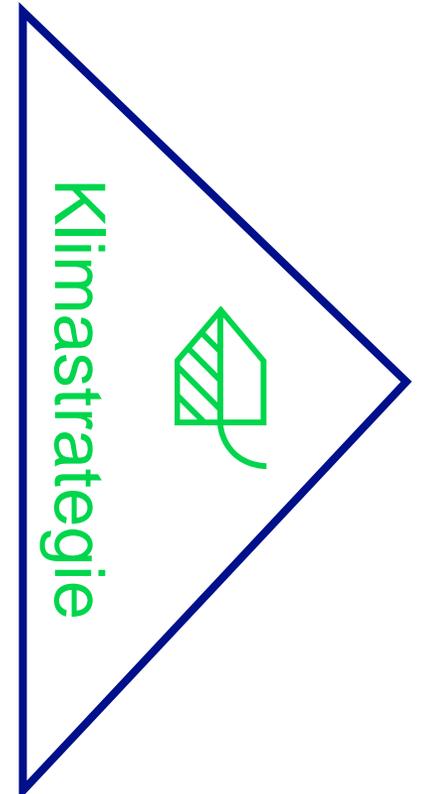
WIE wird das Ziel erreicht?

Aufbau einer Umsetzungsstrategie



WIE VIEL Finanzierungsaufwand ist notwendig?

Kalkulation der Umsetzungskosten



Das Dritte Jahr Initiative Wohnen.2050

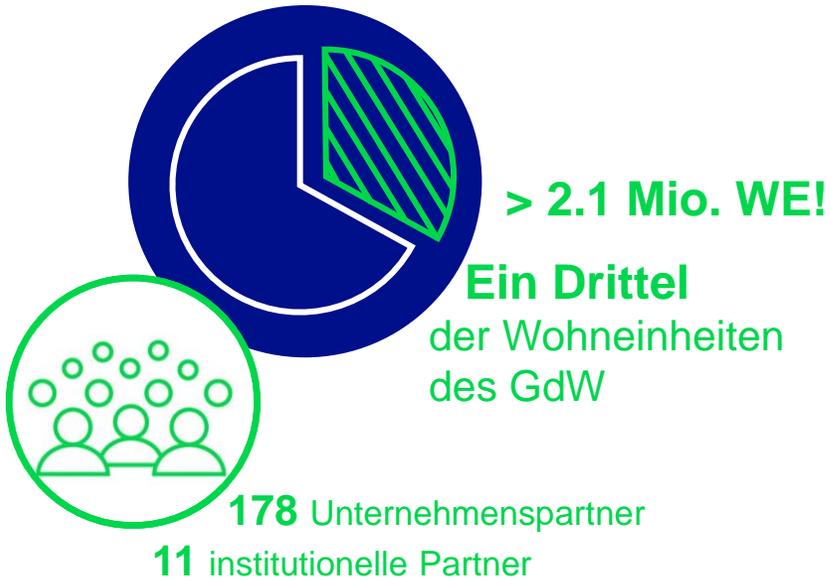


Wo stehen die Partner der IW.2050 und welche Schritte stehen an?

- **WARUM** Klimaschutz? (vor Beitritt) ✓
- **WIE** machen wir das denn überhaupt? (Anfangsphase - Starter)
- **WAS** ist wesentlich für mein Unternehmen? (Klimastrategie)
- **WIE** überwinde ich die Hürden bei der Umsetzung? (Peer Learning)
- ✓ „Vorreiter“-Unternehmen haben ihre Klimastrategien erarbeitet und haben den Bedarf neue Klima-Themen zu bearbeiten
- **WAS** sind die prioritären (Fach- und Schwerpunkt-)Themen?
- **WIE** begegnen wir den aktuellen pol. Herausforderungen? **WAS** bedeutet das für uns?

Die IW.2050

Gemeinsame Erfolge 2022



**pro Jahr > 30 FACH-
VERANSTALTUNGEN**
mit zielgruppenfokussierten
Veranstaltungsformaten



FACHARTIKEL in
branchenrelevanten Medien
+ Social Media



**UNTERSTÜTZUNG
DES POLITISCHEN
DIALOGS**
des GdW und der Verbände



**3 EXCEL-
WERKZEUGE**
zur Erarbeitung der
individuellen Klimastrategie

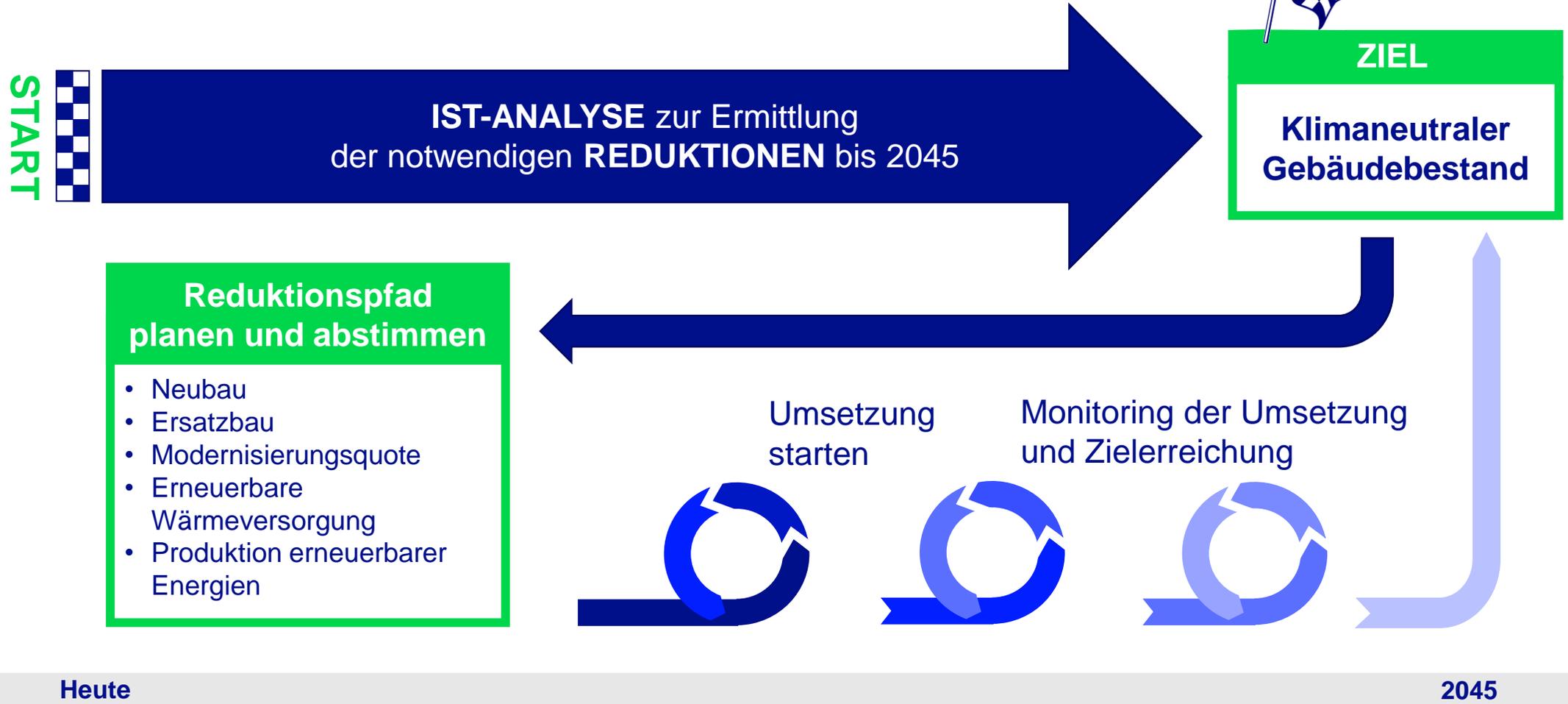
100% der
Partnerunternehmen können damit
eine **Klimastrategie** erarbeiten

KLIMASTRATEGIE

zentrale Aufgaben bei der Erarbeitung

Vom Ende her denken!

Vom Ziel in der Zukunft in die Gegenwart planen



Schrittfolge zur Klimastrategie

Erarbeiten, Abstimmen, Umsetzen



- Maßnahmen zur Zielerreichung definieren
 - Folgejahre: Maßnahmenumsetzung verifizieren und bei Bedarf Maßnahmen und Handlungsschritte anpassen
- CO₂- Zielpfad entwickeln



- energetische IST-Bilanz erstellen
- Folgejahre: Zielcontrolling auswerten
- CO₂-Budget ermitteln



- Rahmenbedingungen für langfristig stabile Vermögens-, Finanz-, Ertragslage ermitteln
- Abgleich mit Portfolio- und Mietmanagement
- Lösungen für Finanzierungslücken erarbeiten
- Klimastrategie ableiten und mit der Unternehmensstrategie in Einklang bringen
- Folgejahre: Veränderungen beschließen und weitere Umsetzung ermöglichen

START

IST-ANALYSE zur Ermittlung der Ausgangssituation

Die Werkzeuge der IW.2050



Bilanzierungs-Werkzeug

- Ermittlung des energetischen Ist-Zustandes des Wohnungsbestands
- Erfassung und Berechnung von Emissionen aus dem Kerngeschäft der Unternehmen
- Festlegung eines Basiswerts für die Zieldefinition



Technik-Werkzeug

- Ermittlung der CO₂-Ist-Emissionen der Gebäudetechnik
- Eingabe unterschiedlicher Modernisierungsszenarien
- Darstellung der Auswirkungen auf die Entwicklung der CO₂-Emissionen bis 2045 inkl. sich verändernder Emissionsfaktoren



Finanzierungs-Werkzeug

- Ermittlung der finanziellen Auswirkungen der Umsetzung der Klimastrategie auf die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens
- Ermittlung des Finanzierungsbedarfs der Partnerunternehmen

LÖSUNGSANSÄTZE

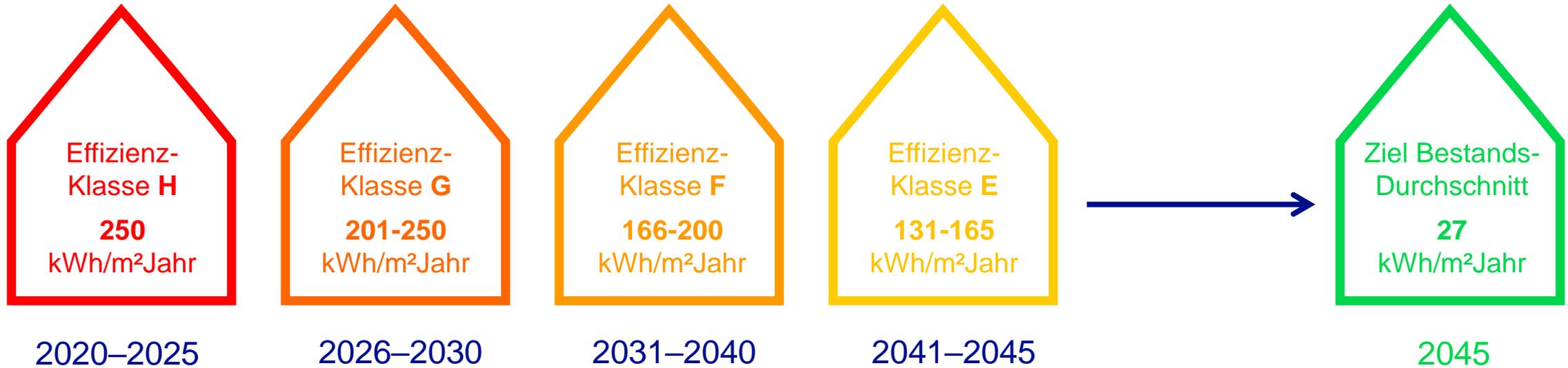
Maßnahmen, Vorgehen und Positionen zur Klimaneutralität



Lösungsansätze Gebäudebestand

Quantitativer Hebel – zeitliche Priorisierung des Portfolios

Energieeffizienzklassen im Portfolio



CO₂-Emission des Portfolio-Gesamt-Durchschnitts



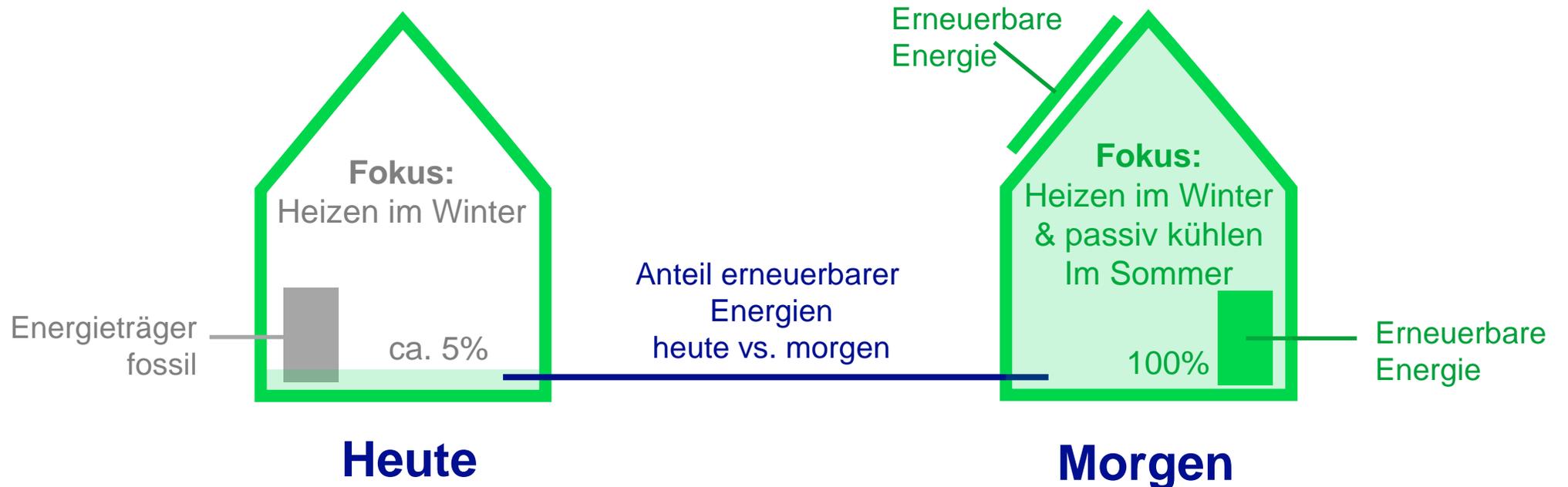
Lösungsansätze Gebäudebestand

Qualitative Hebel

Gute Gebäudehülle = zur Reduktion der Wärmeverluste

Energieversorgung = regenerativ, niedertemperaturfähig

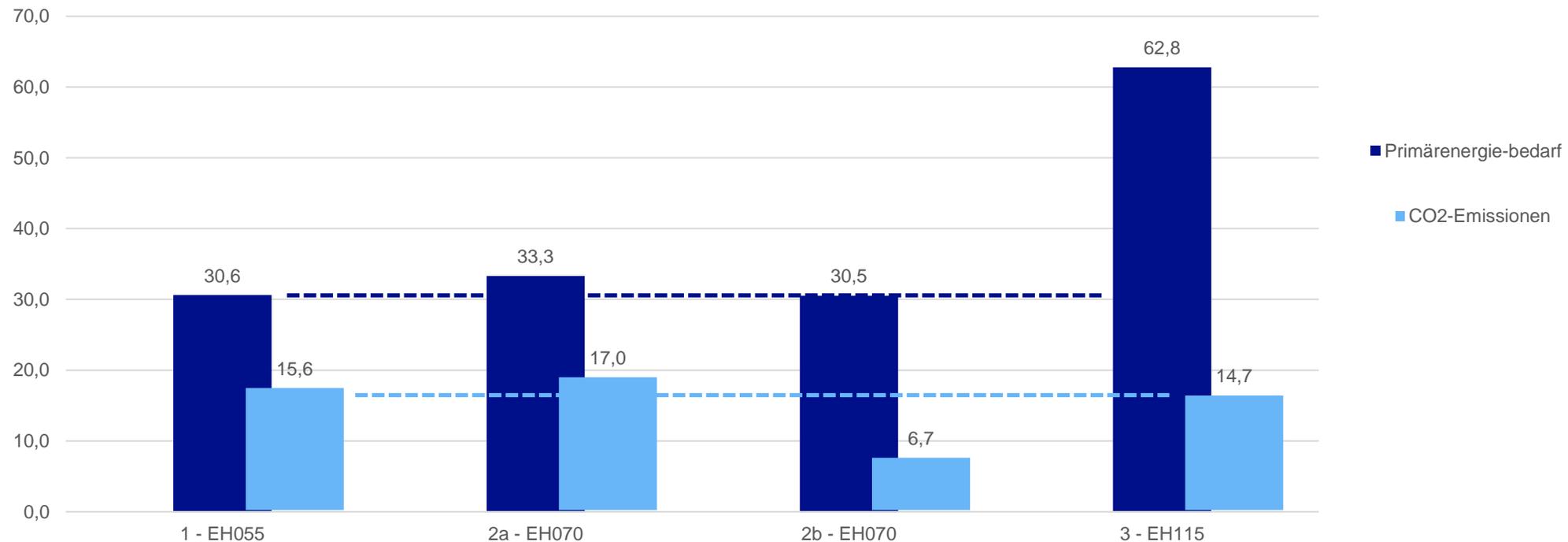
Raumklima = passive Möglichkeiten für sommerliche Kühlung beachten



Fokus auf CO₂ als Zielwert

Guter Primärenergiebedarf ist nicht gleich beste CO₂-Minimierung

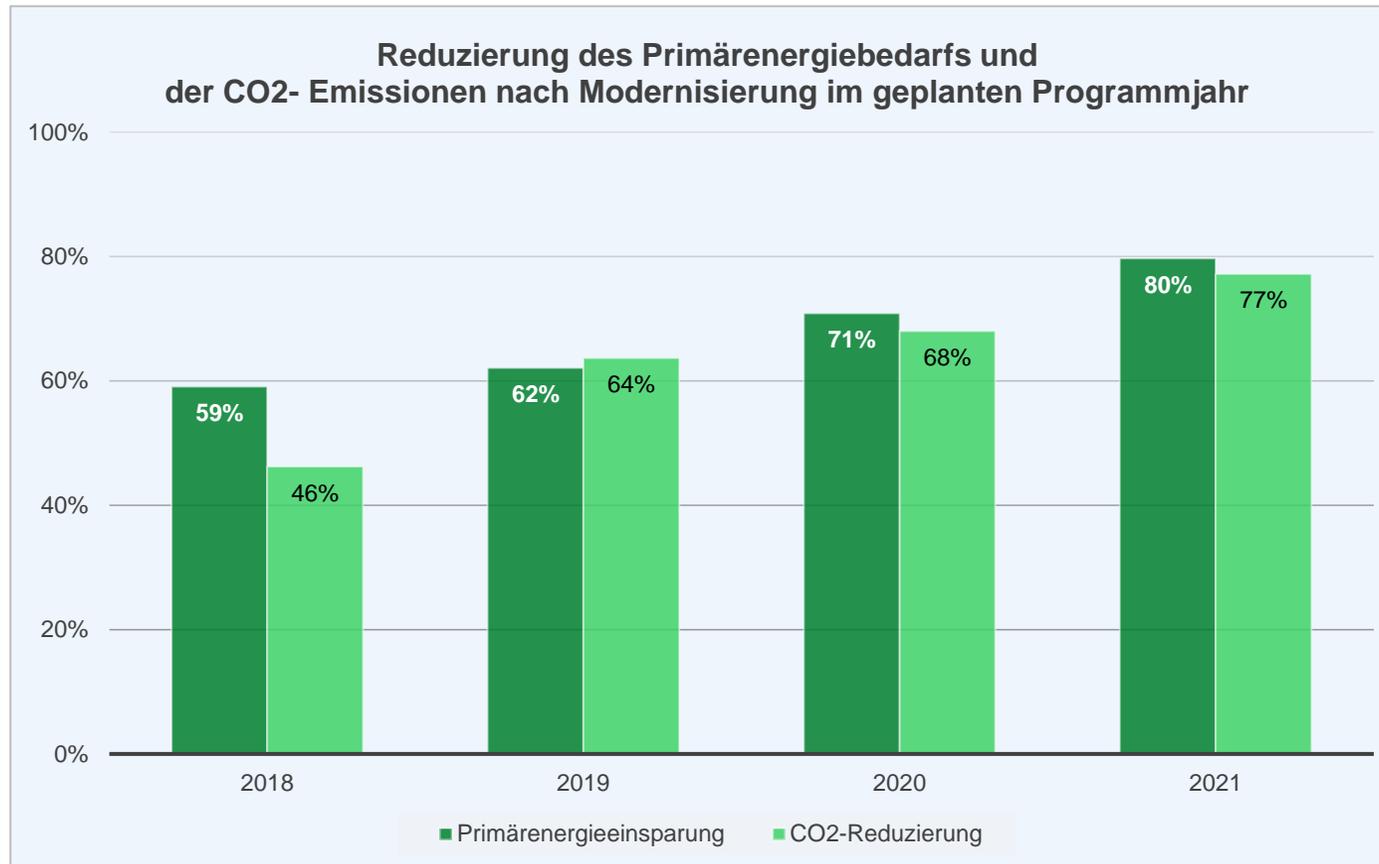
Primärenergiebedarf und CO₂-Emissionen modernisierter Gebäude



✓ **Ausrichtung der Förderhöhen an den CO₂-Emissionen notwendig**

Fokus auf CO₂ als Zielwert

Massive Energie- und CO₂-Reduzierung funktioniert mit moderaten Standards!



Durchschnitt nach Vollmodernisierung in 2021 für Wärme und Trinkwarmwasser

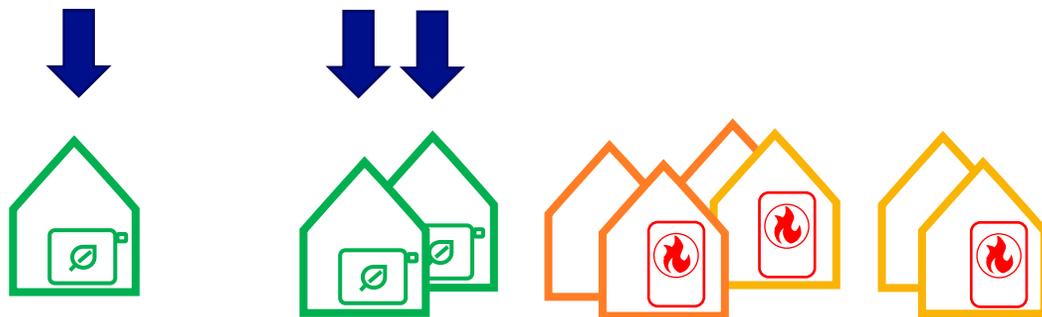
- 42,5 kWh/m²a Primärenergiebedarf (Effizienzklasse A) und
- 14,4 kg CO₂/m²a Emissionen (2.-beste CO₂-Abgabeklasse – 10%-Anteil Vermieter)

Mit durchschnittlich EH85 – EH70!

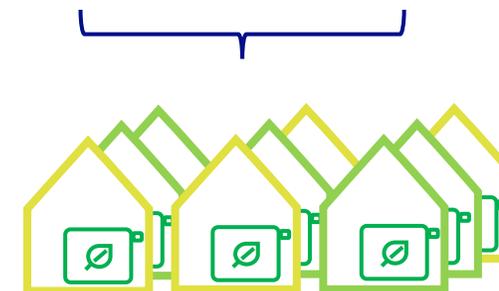
✓ **Bsp. NHW: festgelegter Hüllstandard, consequente Absenkung der Zielvorgaben, systematischer Ausbau Erneuerbarer Wärmeversorgung**

Modernisierung richtig umsetzen

Gleicher Mitteleinsatz führt zu unterschiedlichen Einspareffekten



Effizienz - Maximum
= Portfoliozielverfehlung

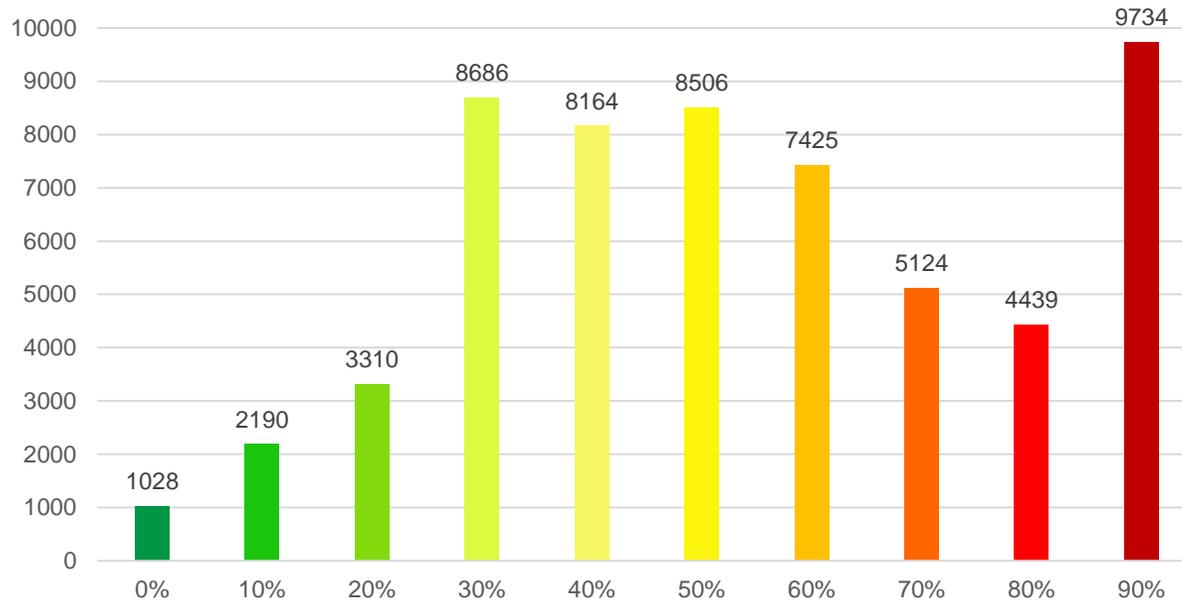


Effizienz - Optimum
= Portfoliozielerreichung

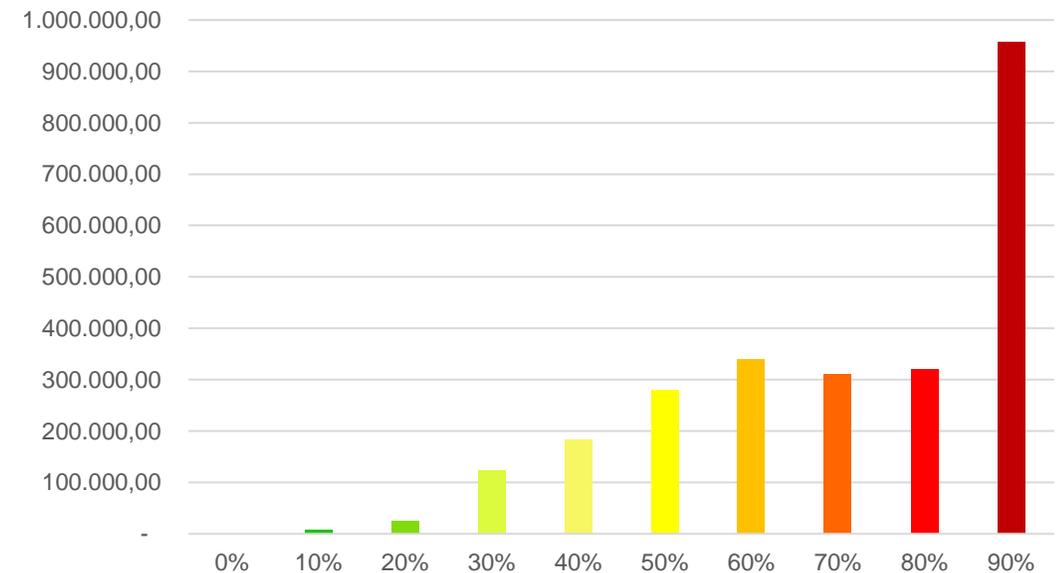
Auswirkung der CO₂-Abgabe beachten

Abschätzung CO₂-Belastung Vermieter – die schlechteste Klasse hat einen gravierenden Effekt!

Anzahl WE je Stufe CO₂-Besteuerung



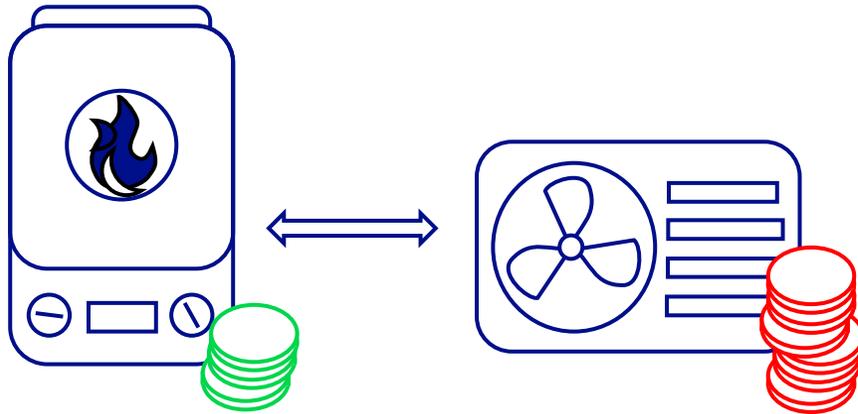
Höhe CO₂-Steuer bezogen auf Besteuerungsklassen



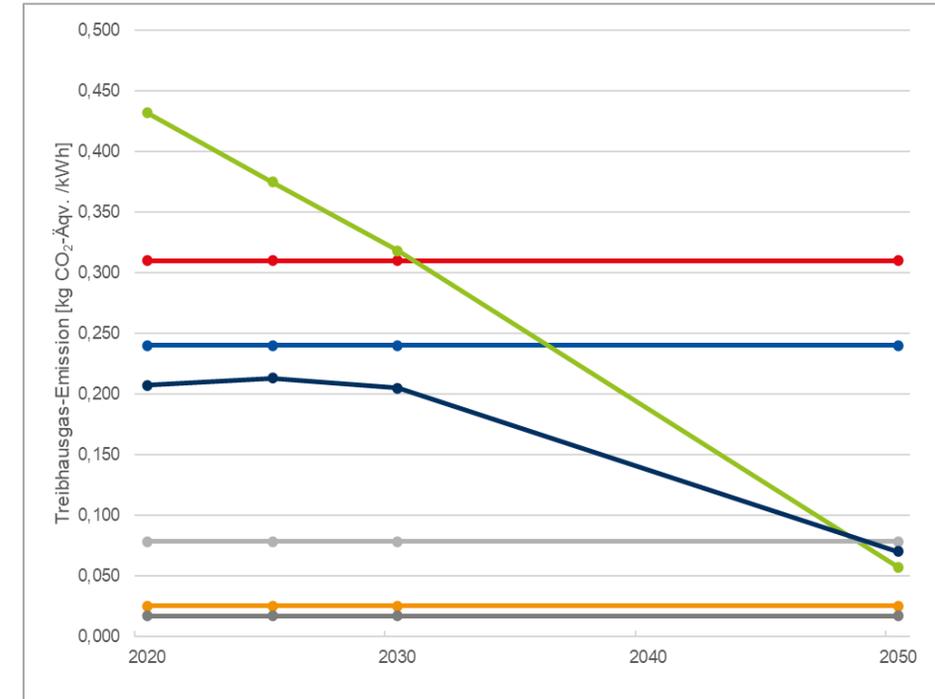
✓ **17% des Bestandes verursachen fast 40% der Abgabelast!**

Regenerative Wärmeversorgung

Heute und 2045 gleichsam berücksichtigen



✓ Aktuelle Preisunterschiede durch hybride Systeme überbrücken



✓ Positive Entwicklung des regenerativen Netzausbaus berücksichtigen

Potenziale der Heizungsoptimierung

Stellschrauben

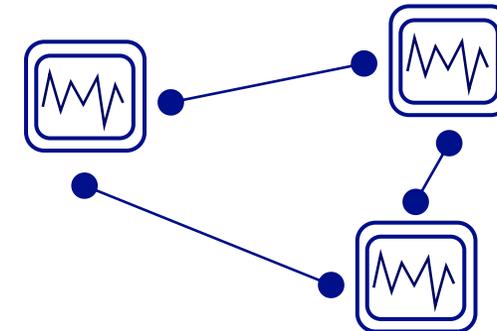
- Kaum merkbare Reduktion der Energieverbräuche im Gebäudebestand trotz massiver Investitionen
- Nicht bauliche Maßnahmen zur weiteren Reduktion sind notwendig



Gesellschaftliche
Akzeptanz
angemessener
Raumtemperaturen



Sensibilisierung
der Nutzer



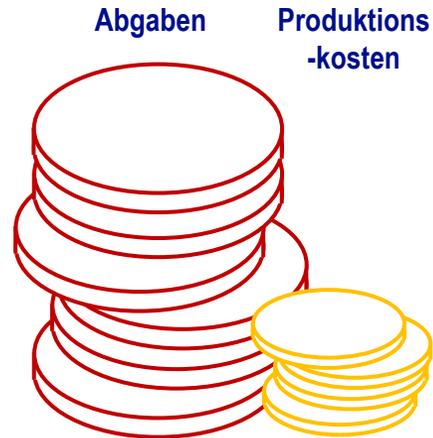
Interoperabilität
sicherstellen

Regenerative Wärmeversorgung

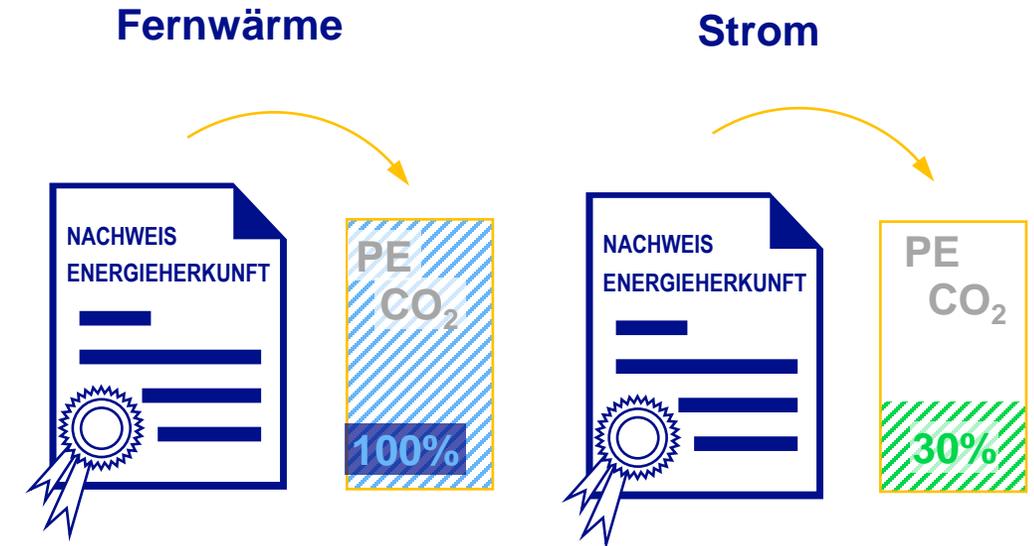
Gesetzliche Rahmenbedingungen verbessern



- ✓ Umstellung der Förderung auf CO₂-Emissionen



- ✓ Reduzierung der Abgabenlast auf Strom

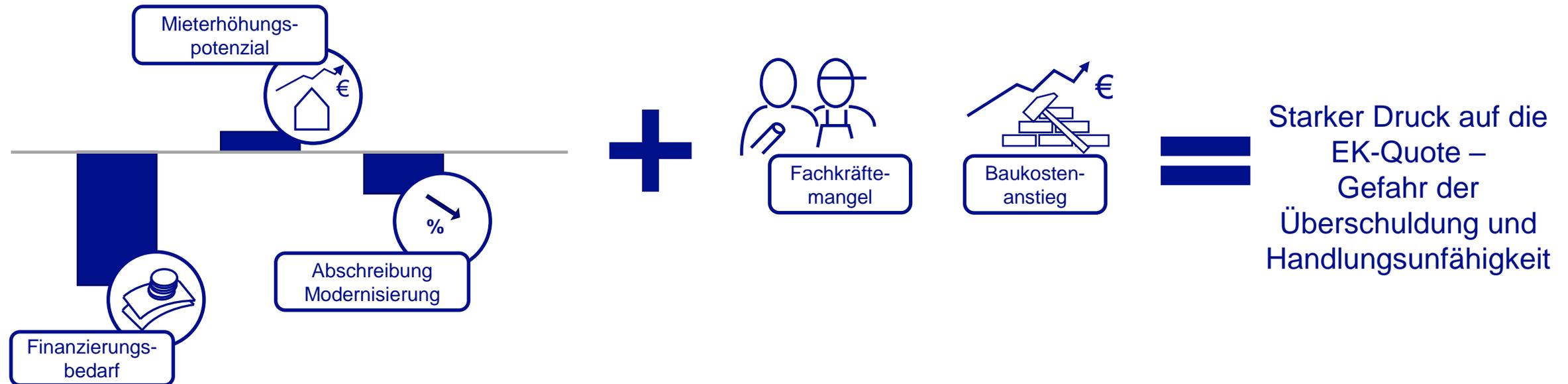


- ✓ Fehlanreize durch Anrechenbarkeit der Stromherkunft beheben

AUSBLICK

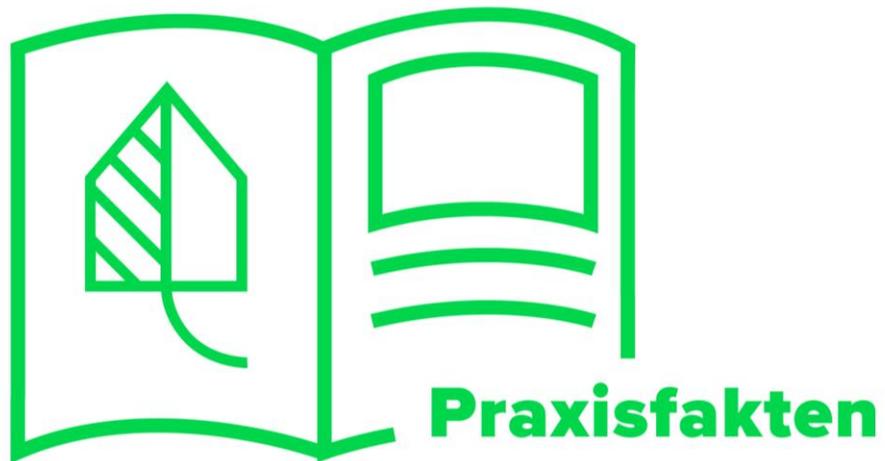
Spannungsfeld Modernisierung

Anstieg des finanziellen Drucks auf die Wohnungsbaugesellschaften



Kommunikation der vorhandenen Hürden

Kernaussagen des Praxisberichts



Appell an die Politik

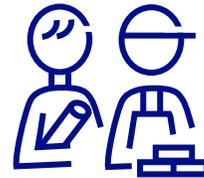
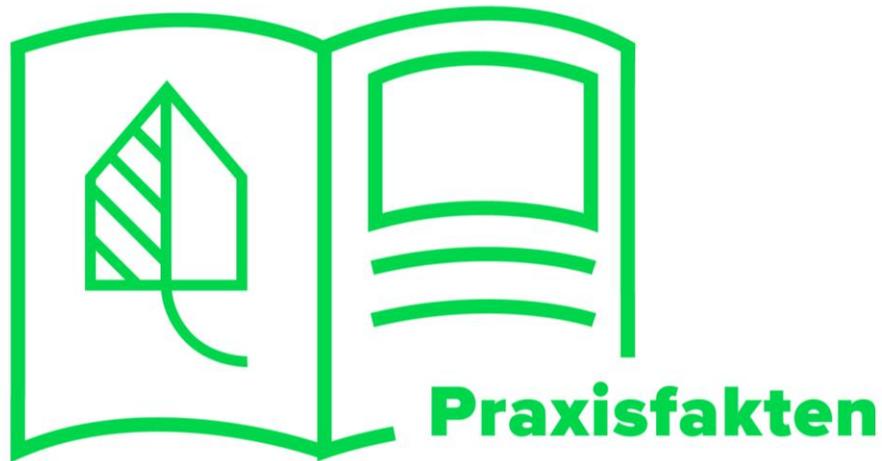
Ein tieferes Verständnis für die Hürden zur Erreichung der Klimaziele wird benötigt. Dies betrifft:

- ... die **gesetzten Zeitläufe**.
- ... die Höhe und Art der notwendigen Investitionen sowie den Umfang der **notwendigen finanziellen Unterstützung**:
- ... die Änderung und Anpassung **regulatorischer Rahmenbedingungen**.
- ... Technologie-Offenheit.
- ... die **Sektorkopplung**.

Kommunikation der vorhandenen Hürden

Kernaussagen des Praxisberichts

Einflussfaktoren, die durch die Politik gesteuert werden müssen:



Fachkräftemangel



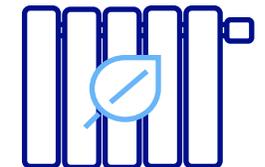
Förderung



Regulatorische
Rahmenbedingungen

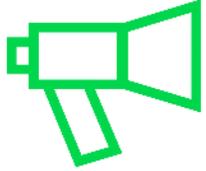


Baupreissteigerung und
Baumaterialienmangel



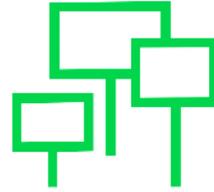
Defossilisierung der
Energiewirtschaft

Ihr Nutzen – Gemeinsam zum Ziel



DURCHSETZUNGSKRAFT

Unsere Bedarfe vermitteln



SICHTBARKEIT

Herausforderungen und Lösungen kommunizieren



WISSENSVORSPRUNG

Know-how-Austausch -
voneinander und miteinander lernen



SCHNELLER ZUM ZIEL

Praxisorientierte Anwendungen



UNTERSTÜTZUNG

Lösungen spezifisch für die
Wohnungswirtschaft



POSITIONIERUNG

Zielkonflikte der Partner
auflösen helfen

Fazit

Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft

- Wir haben keine Zeit zu verlieren
- Wir brauchen einen Paradigmenwechsel
 - von Primärenergie auf CO₂-Emissionen,
 - von Einzelzielen hin zu einem Gesamtziel (Portfolio statt Einzelgebäude und sektorübergreifend integriert)
- Nur im Schulterschluss mit Politik und Energieversorgung meistern wir die Jahrhundertaufgabe!



Klimaneutral in die Zukunft: www.iw2050.de

Youtube: https://www.youtube.com/channel/UCd9Amq_dwa53i9xXFEJK8BA/featured

Twitter: @Wohnen2050

