

INITIATIVE WOHNEN.2050

# Aktuelle Herausforderungen und strategische Positionierung

Felix Lüter

Geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050

Leiter Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement, Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

VdW Bayern | WohWi im Dialog 2023 | Reit im Winkel | 10. Oktober 2023



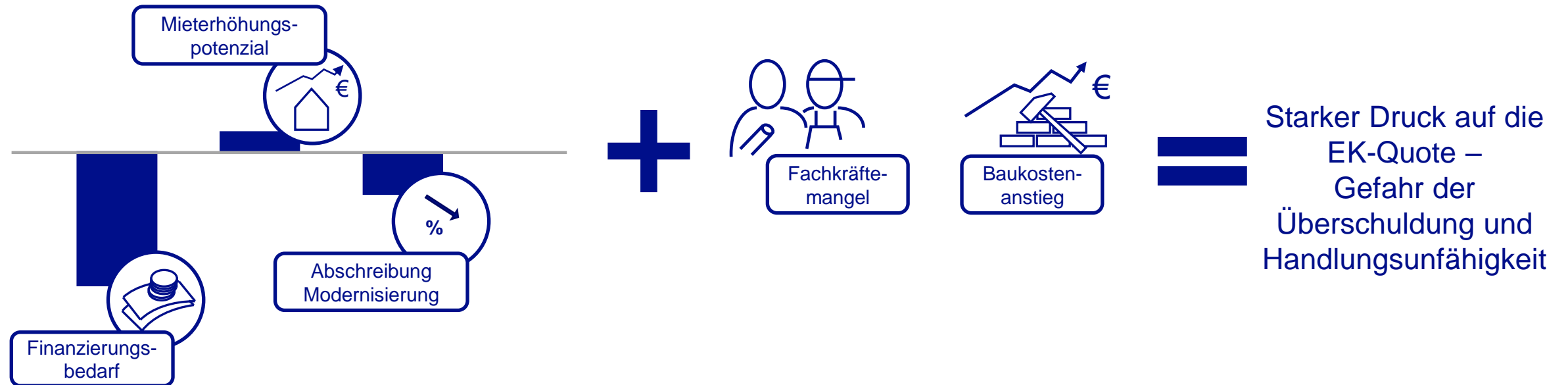
**INITIATIVE  
WOHNEN.2050**

# DER HERAUSFORDERNDE RAHMEN

Ordnungsrecht und Finanzierungslücke

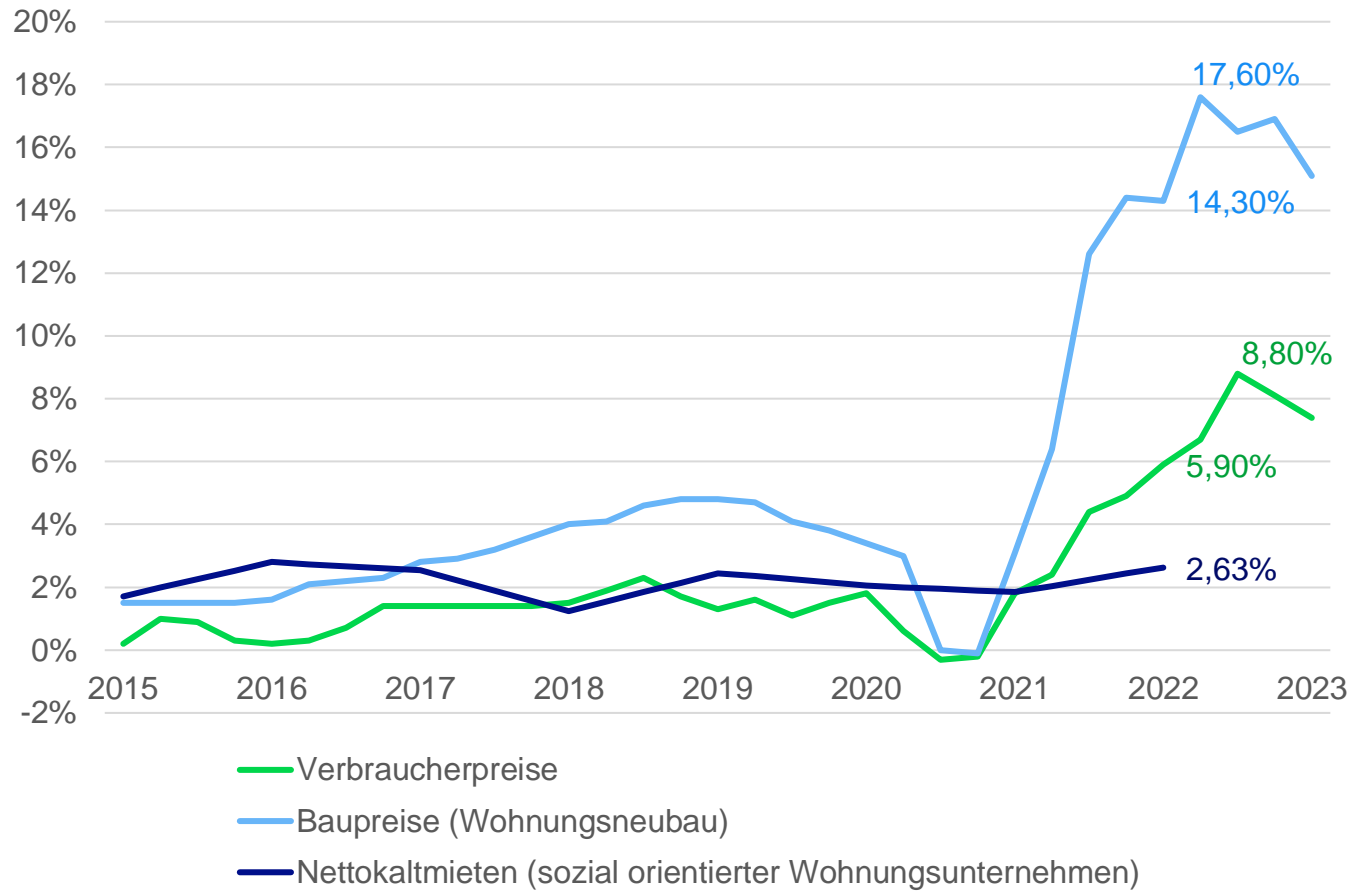
# Spannungsfeld Modernisierung

Anstieg des finanziellen Drucks auf die Wohnungsbaugesellschaften



# Spannungsfeld Modernisierung

Anstieg des finanziellen Drucks auf die Wohnungsbaugesellschaften



- Zinswende
- Bauflation
- Verschlechterung der Förderbedingungen auf Bundesebene
- Keine Möglichkeit zur adäquaten Mietsteigerung

Quellen:

Verbraucherpreise

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/kpre510.html#355042>

Baupreise [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23\\_269\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_269_61261.html)

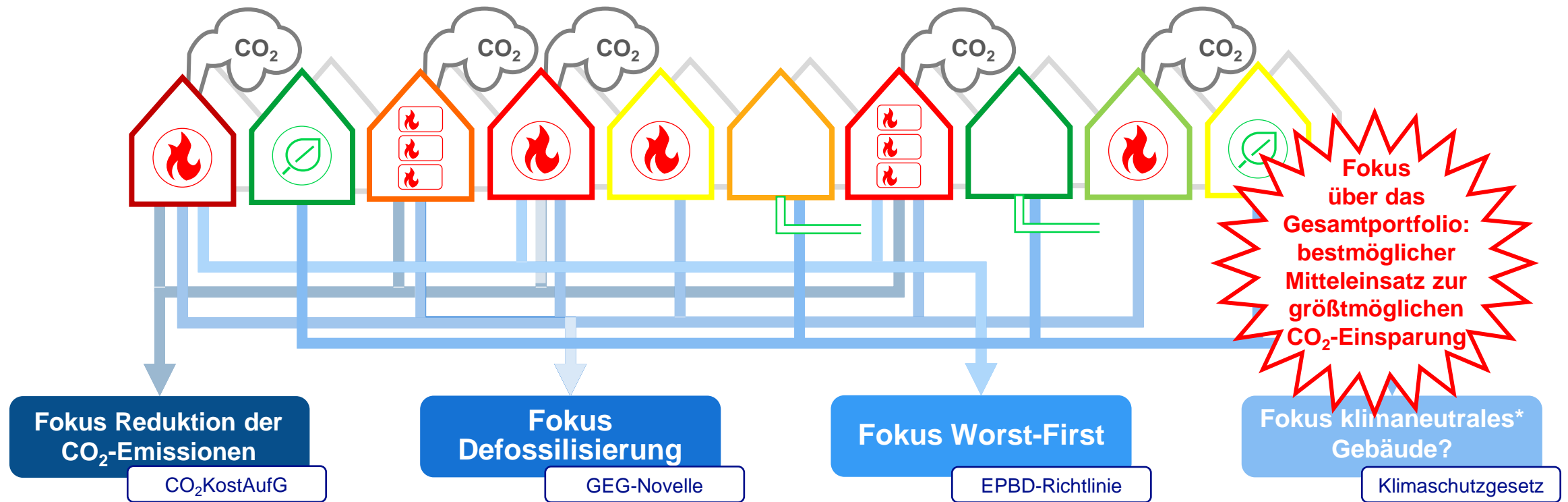
Nettokaltmieten von destatis, Mieten von GdW

# WAS TUN? - HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Maßnahmen, Vorgehen und Positionen zur Klimaneutralität

# Fokus Portfolioclusterung

Bestmögliche Investition je eingesparte t/CO<sub>2</sub>



\* Klimaneutralität wird bis 2045 ohne weitere Maßnahmen erreicht

# Überblick Lösungsansätze



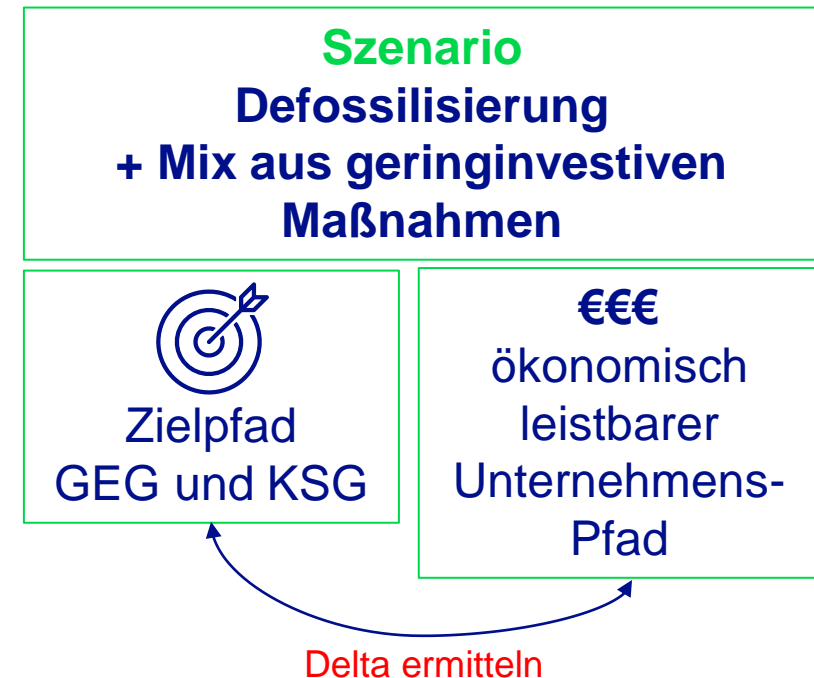
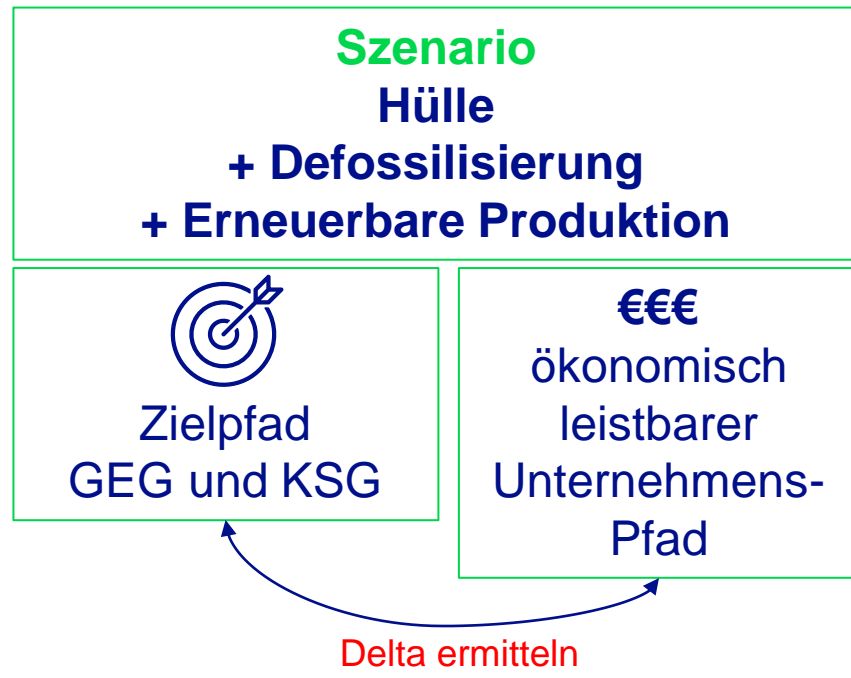
Bestmögliche Investition je eingesparte t/CO<sub>2</sub>

- ✓ **Portfolio- und Klimastrategie sowie Umsetzung synchronisieren:**
  - ✓ **Priorisierung der Bestände** nach Zustand Hülle und Heizung und der möglichen baulichen Entwicklung
    - Desinvestition | Erfüllung EPBD bis 2033 | Erfüllung GEG bis Ende 2044 | Prüfung EU-Nullemissionsgebäude
    - **Unternehmensentscheidung** treffen:
      - Wenn Investition in Gebäude, dann **einmal** 2045-ready **oder in Stufen** bis 2045?
      - bei Heizungserneuerung auch im Bestand nicht bis 2026/28 warten, **65% oder gleich 100%** Erneuerbare Wärmeversorgung?
    - Budget für **Erneuerung bei ad-hoc-Defekt** von Bestands-Heizanlagen vorsehen – regenerativen Ersatz einplanen
    - **Priorisierung Wärmeversorgung:** Abwärme, Fernwärme, lokale erneuerbare Wärmeversorgung
    - Projekte, die sich wirtschaftlich überhaupt nicht darstellen lassen zurückstufen oder **Härtefall-Ausnahme** beantragen

# Überblick Lösungsansätze

Strategische Zielpfad-Varianten zur Ermittlung der CO<sub>2</sub>- und Finanzierungslücke

- ✓ **Klimastrategie erstellen** – Klarheit erhalten über Größenordnungen:
  - ✓ Auswirkungen CO<sub>2</sub>-Abgabe langfristig ermitteln und berücksichtigen
  - ✓ Empfehlung: **zwei Szenarien** und jeweils **zwei Varianten** bis 2045





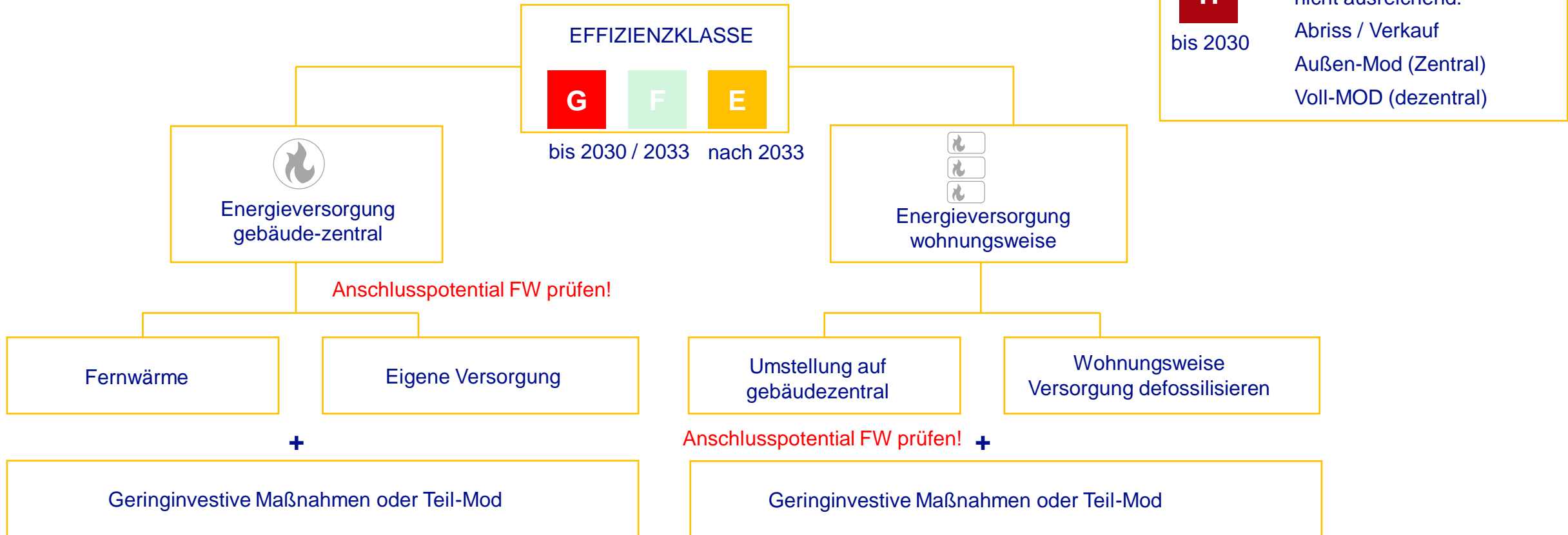
# Überblick Lösungsansätze

## Wirkhebel Kommunale Wärmeplanung



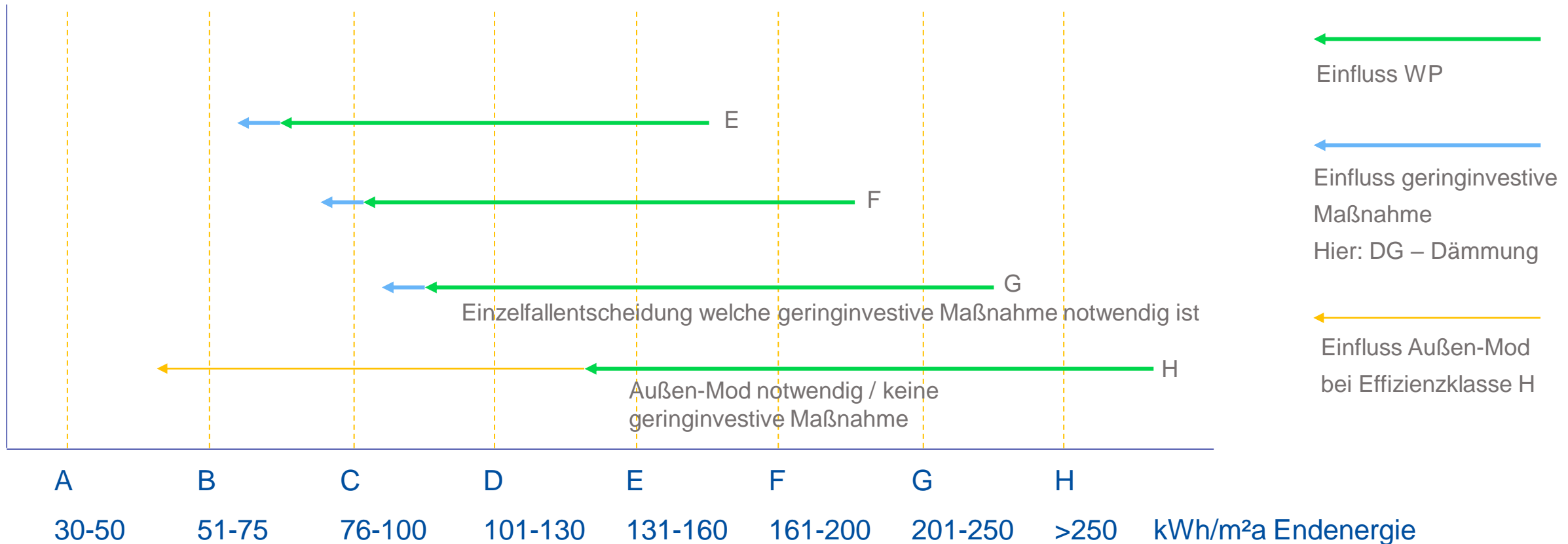
- ✓ **Aktive Rolle bei der Kommunalen Wärmeplanung** – auch dafür braucht es eine Klimastrategie – Kenntnis über Bestand und Entwicklungspfade
  - **Kurzfristige Potenzialabschätzung Fernwärme** erfragen
    - Rückkopplung mit der Reihenfolge der Defossilisierung im Portfolio
  - **realistische** wohnungswirtschaftliche **Energiebedarfe** 2045 einbringen
  - **Bedarfsabschätzung Strombedarf und Netzertüchtigungen** mit Netzbetreiber verhandeln
  - Auf **Zeit-Maßnahmen-Kosten-Planung für die Umsetzung** über alle Sektoren hinwirken
  - **Bestandsschutz** für bereits vorhandene oder bis 2026/28 entstehende regenerative Wärmeversorgungsanlagen einfordern
  - In sektorübergreifendem Lenkungsreis von Anbeginn und langfristig mitwirken

# EPBD+GEG: Beispielhafte Lösungsansätze für die schlechtesten Effizienzklassen



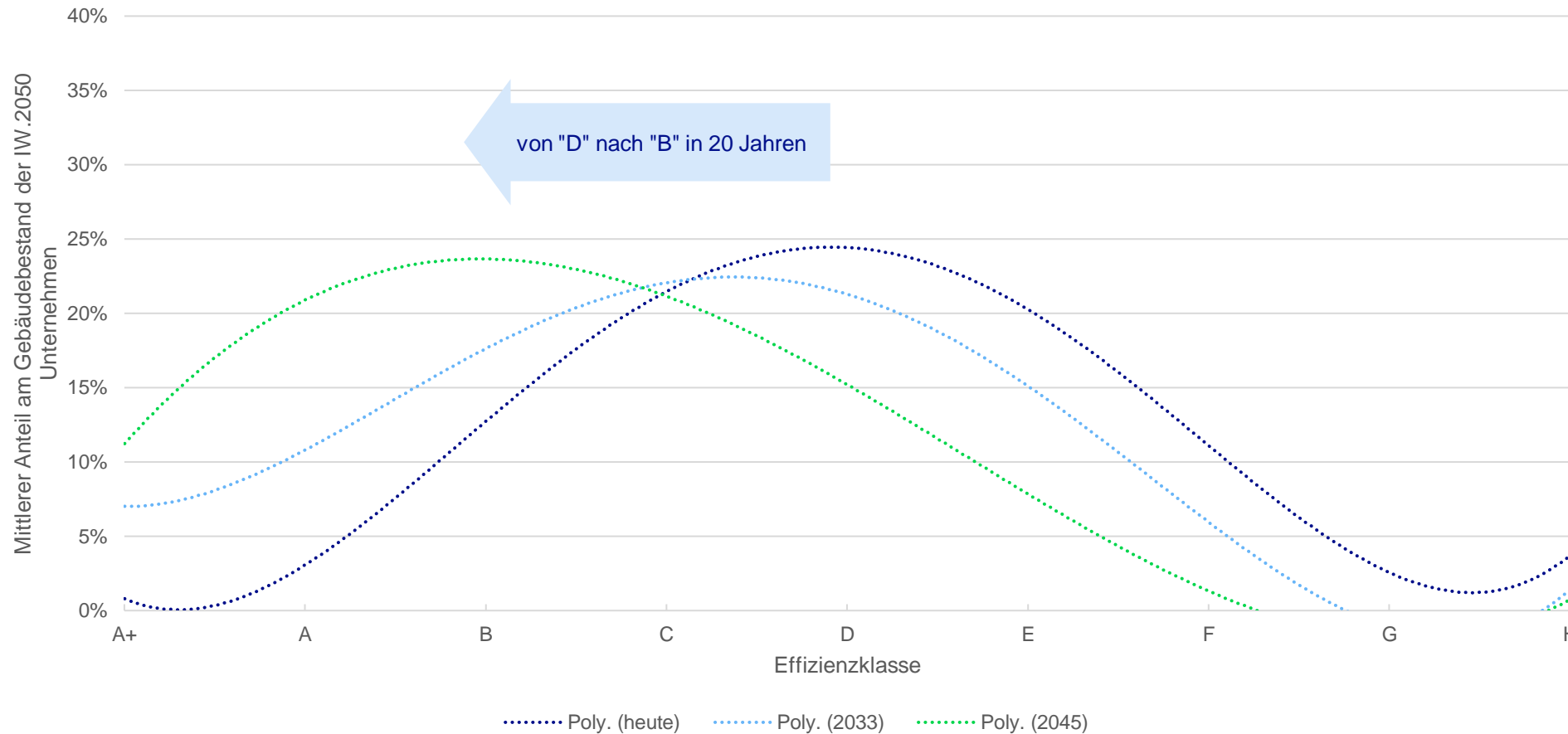
# EBPD+GEG: Effizienzklassensprünge

Wärmepumpen + geringinvestive Maßnahmen



# Wie reagieren die IW.2050 Unternehmen?

Mittlere Verteilung der Effizienzklassen auf den Gebäudebestand der Mitgliedsunternehmen in den Jahren 2023, 2033 und 2045

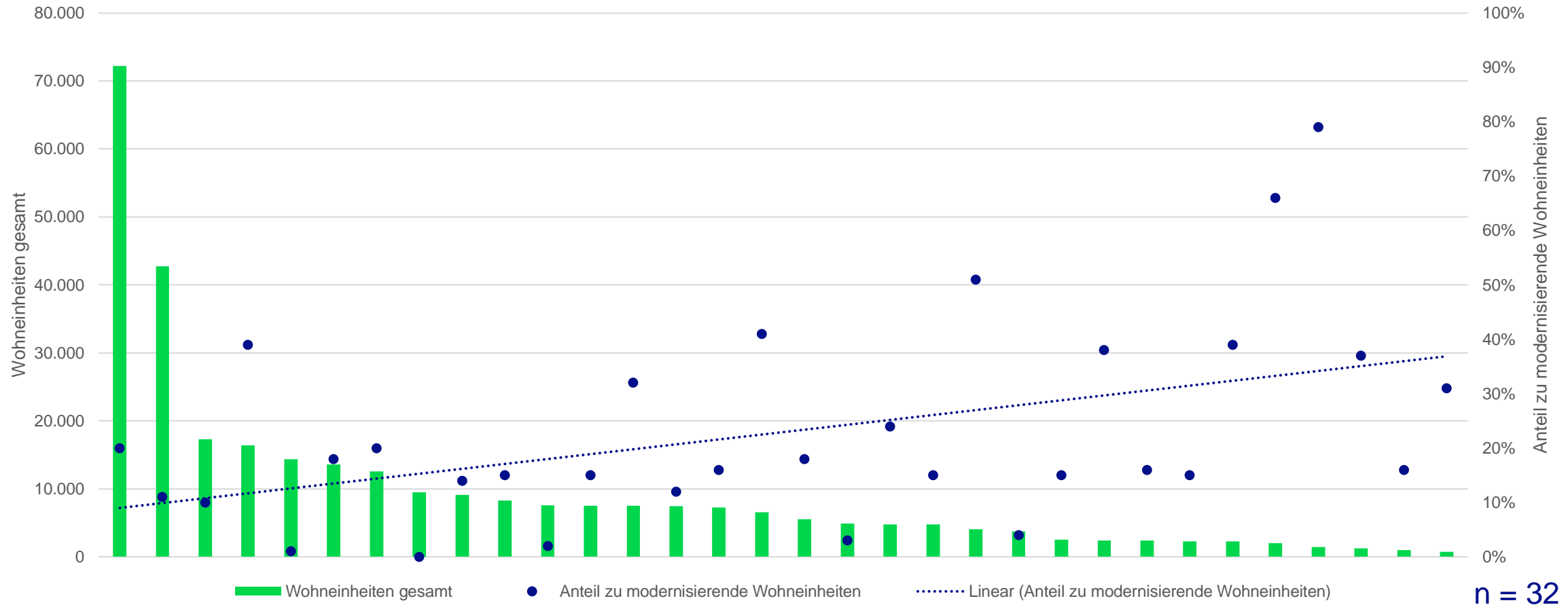


n = 45 / 17 / 13

# Wie reagieren die IW.2050 Unternehmen?

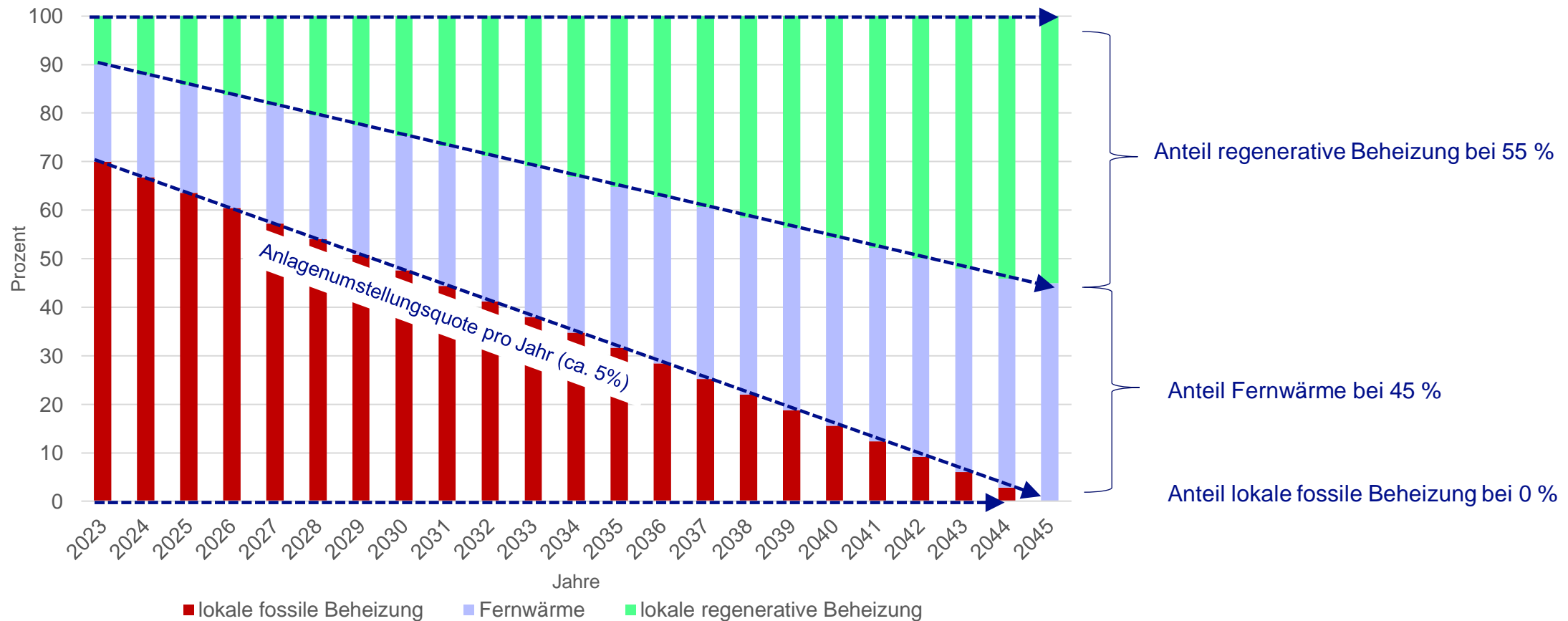


Wissen Sie bereits, wieviel Prozent Ihrer Wohneinheiten sich in Gebäuden befinden, die bis 2033 gemäß Entwurf der EPBD modernisiert sein müssen?



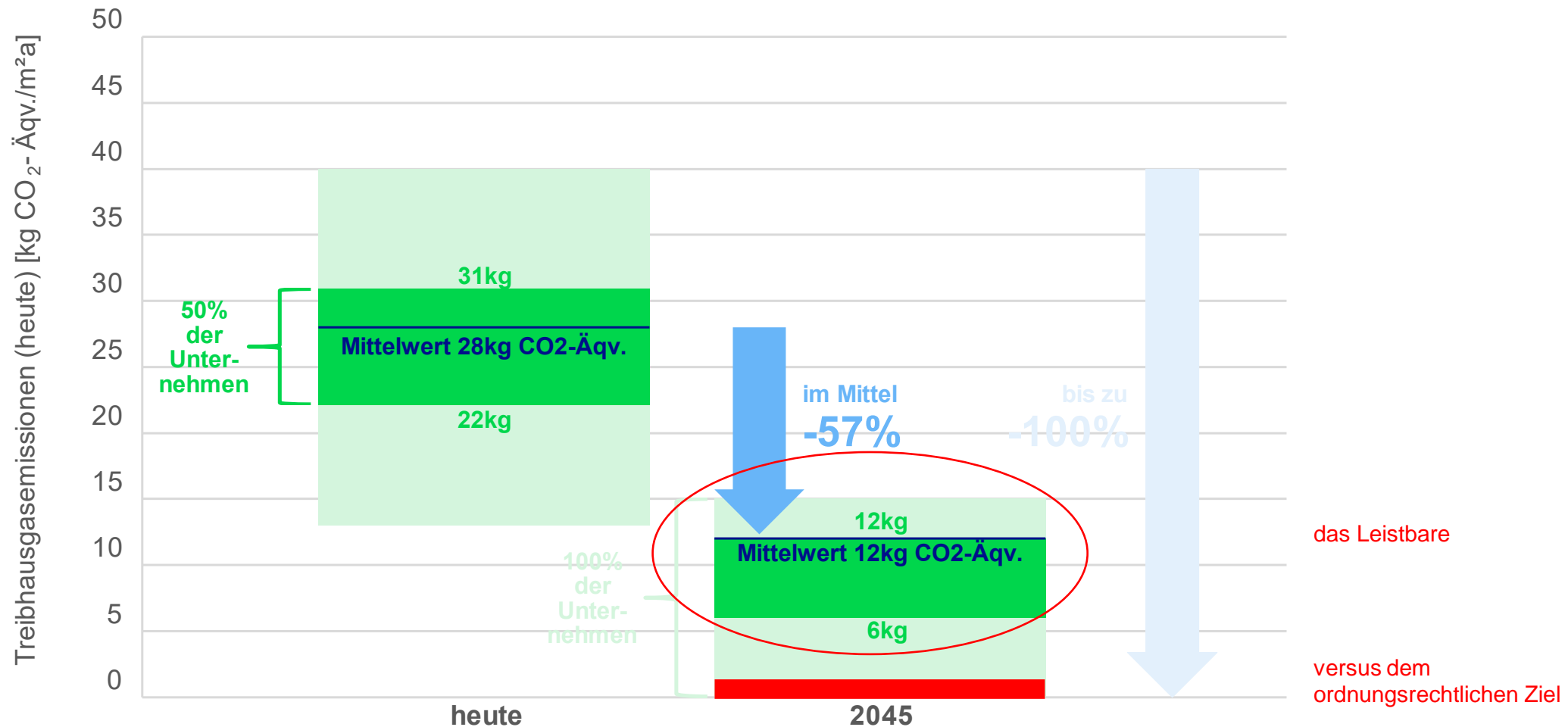
# GEG: alle fossilen Anlagen bis 2045 ersetzen

Beispielhafter Austauschpfad – beispielhafte Anlagenumstellungsquote



# Wie reagieren die IW.2050 Unternehmen?

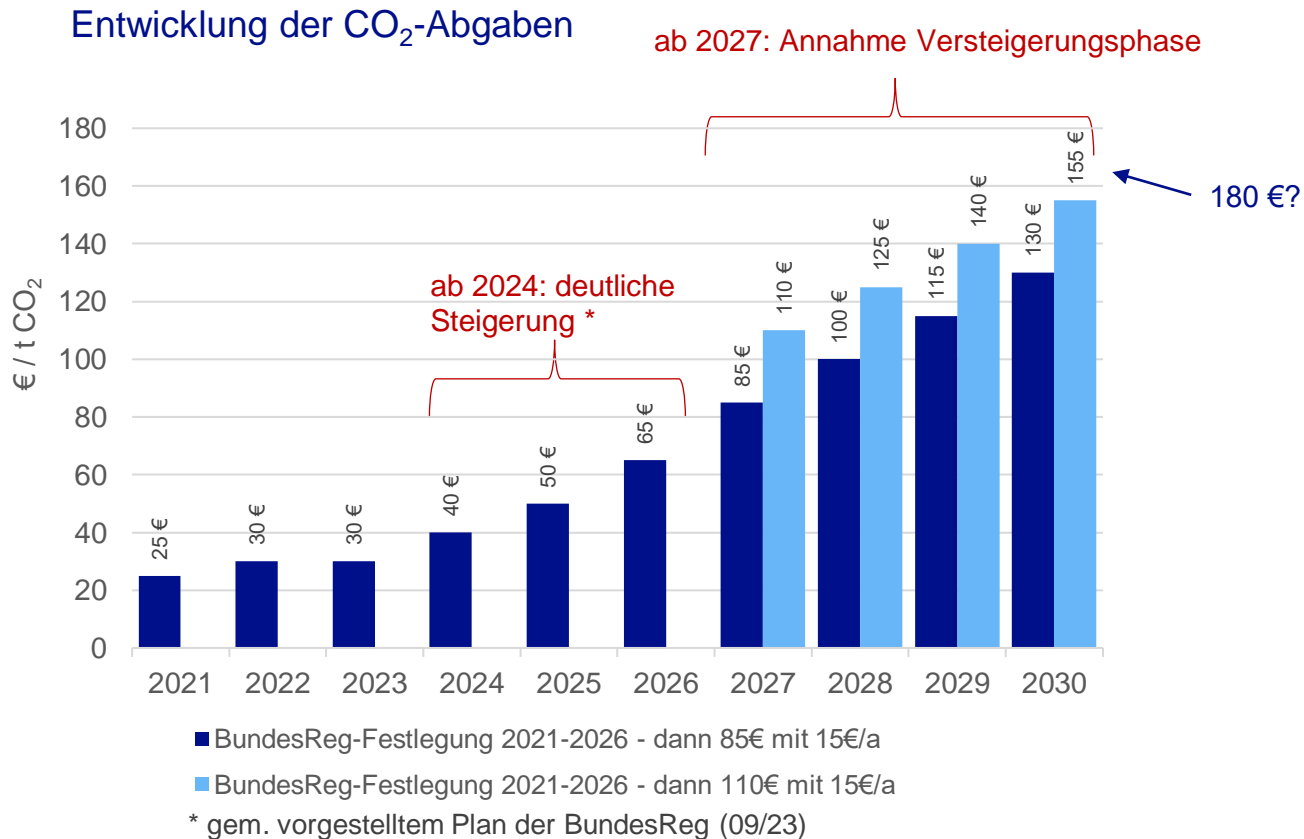
Aktuelle und geplante THG-Emissionen der Mitgliedsunternehmen



n = 72 / 57

# Auswirkung der CO<sub>2</sub>-Abgabe beachten

Abschätzung CO<sub>2</sub>-Belastung Vermieter – die schlechteste Klasse hat einen gravierenden Effekt!



CO<sub>2</sub> Preis 2045 bei +15€ / t / a:

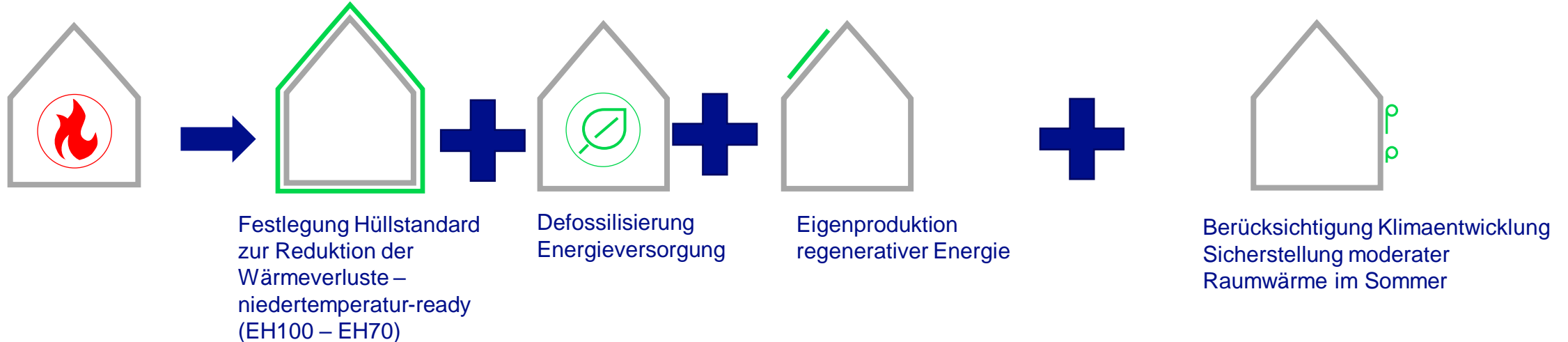
- Szenario 1: 355 € / t
- Szenario 2: 380 € / t
- Szenario x: > 400 € / t



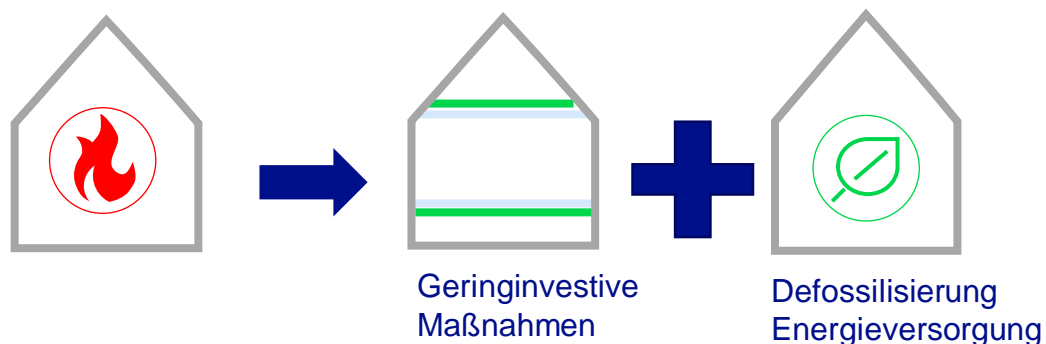
# Lösungsansätze Gebäudebestand

Maßnahmen-Kombination abhängig von den ökonomischen Leistungsfähigkeiten des WU

Technisch und volkswirtschaftlich sinnvoller Maßnahmenmix:

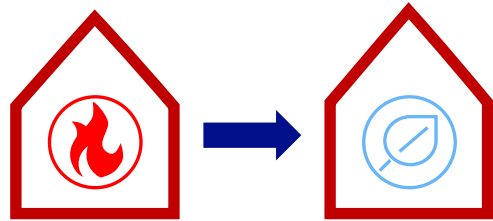


Maßnahmenmix bei nicht ausreichendem Budget - Fokus Defossilisierung:

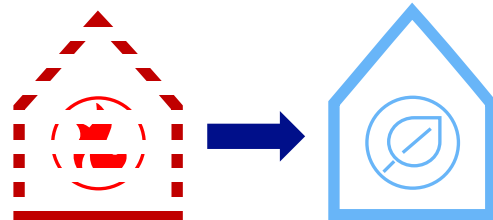


# Maßnahmen-Optionen zur Kosten- Optimierung des Zielpfades

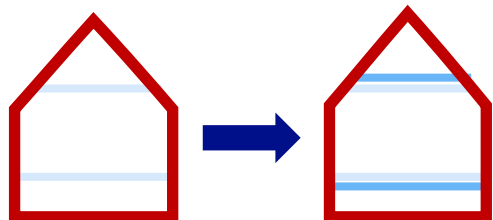
Reduzierung der Lücke zwischen ökonomisch Möglichem und Klima-Zielpfad



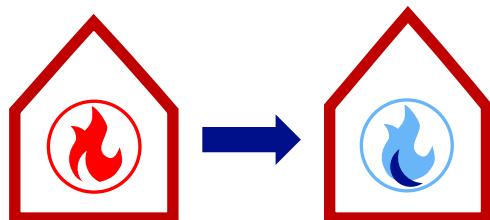
Defossilisierung der  
Wärmeversorgung



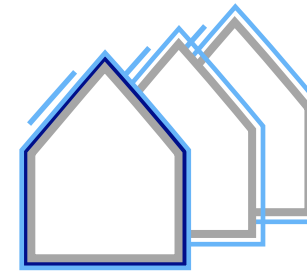
Abriss und Ersatzneubau



Dämmung oberste  
Geschossdecke und Kellerdecke



Substitution Erdgas  
durch Bio-Methan



Serielle Modernisierung



Fernüberwachung



Nutzerverhalten

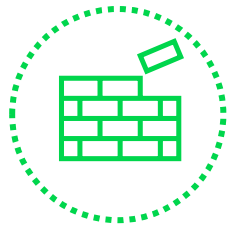
# Beispiel Wohnungsunternehmen 1.300 WE

Erreichung der Netto-Null bis 2045 durch energetische Modernisierungen:

Jeweils Anteil der Wohneinheiten, die davon betroffen sind:



92 % Heizungstausch



5 % Dämmung Fassade



89 % Austausch der Fenster



17 % Dämmung Dach



# INITIATIVE WOHNEN.2050

Eine starke Gemeinschaft zur Begegnung der Herausforderungen

# Eine starke Gemeinschaft

## Partner nach Gesellschaftsform und Größe

Stand 01.10.2023



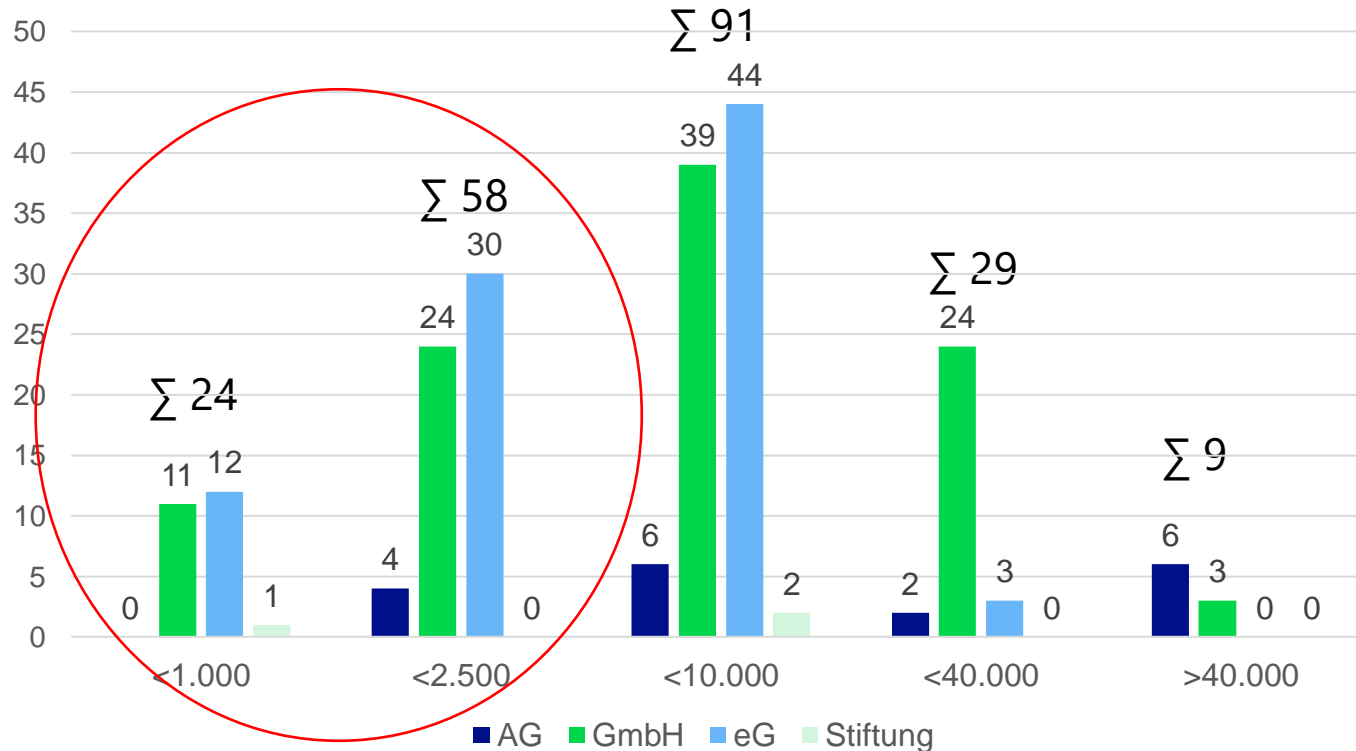
**211** Unternehmenspartner  
**12** institutionelle Partner

VtW  
Thüringen seit  
März Partner  
der IW.2050

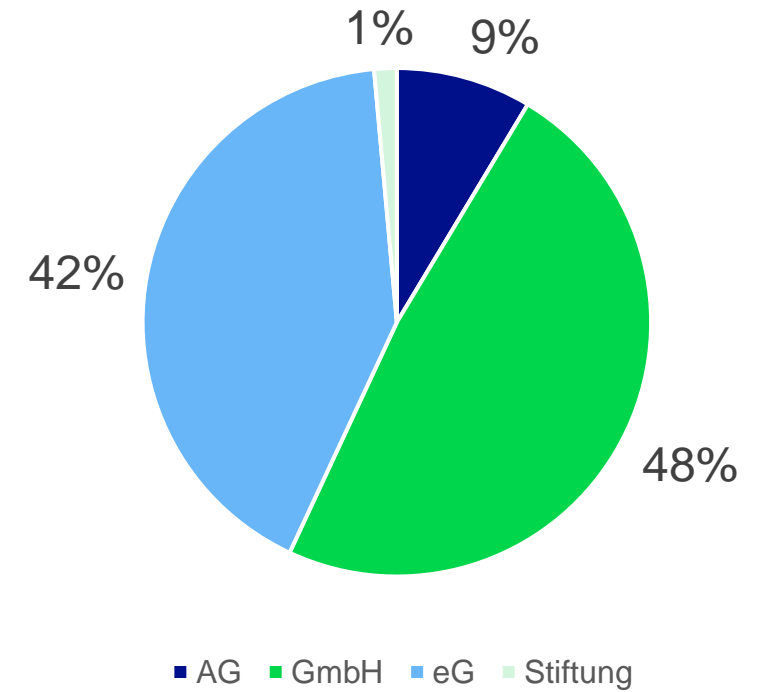


**2,1 Mio.** Wohneinheiten  
1/3 des GdW

### Partner nach Gesellschaftsform



### WU nach Gesellschaftsform



# Wissensaustausch

Seminare und Peer-Learning der IW.2050

>35

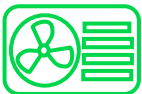
Einblicke in die Klimastrategien von Unternehmen



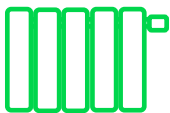
Informationen zu aktuellen politischen Entwicklungen



Portfolio-Priorisierung GEG- / EPBD- / Klimaschutzgesetz



Erfahrungsaustausch zum Einsatz von Wärmepumpen



Anlagenoptimierung im Bestand



Graue Emissionen



Management von Klimarisiken

# AUSBLICK & FAZIT

# Fazit



„Wege, die in die Zukunft führen, liegen nie als Wege vor uns. Sie werden zu Wegen erst dadurch, dass man sie geht.“

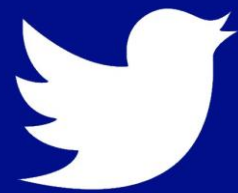
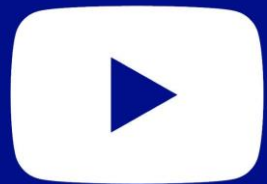
Frei nach dem spanischen Lyriker Antonio Machado, 1917

**Bleiben Sie hoffnungsvoll und defossilisieren Sie bestmöglich!  
Warten ist keine Option!**



Klimaneutral in die Zukunft:  
[www.iw2050.de](http://www.iw2050.de)

**INITIATIVE WOHNEN.2050**



**INITIATIVE  
WOHNEN.2050**