

INITIATIVE WOHNEN.2050

Klimaneutralität trotz Zeitenwende

Felix Lüter

Geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050

Leiter Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement, Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

BundesBauBlatt Gipfel 2023 | 09. Mai 2023



**INITIATIVE
WOHNEN.2050**

Agenda

#1

**VERSCHÄRFTE KLIMAPOLITISCHE ANFORDERUNGEN –
HERAUSFORDERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN**

#2

**INITIATIVE WOHNEN.2050 –
WAS MACHEN WIR EIGENTLICH? EIN AUSZUG**

#3

**KLIMASTRATEGIE –
ZENTRALE AUFGABEN BEI DER ERARBEITUNG**

#4

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

#5

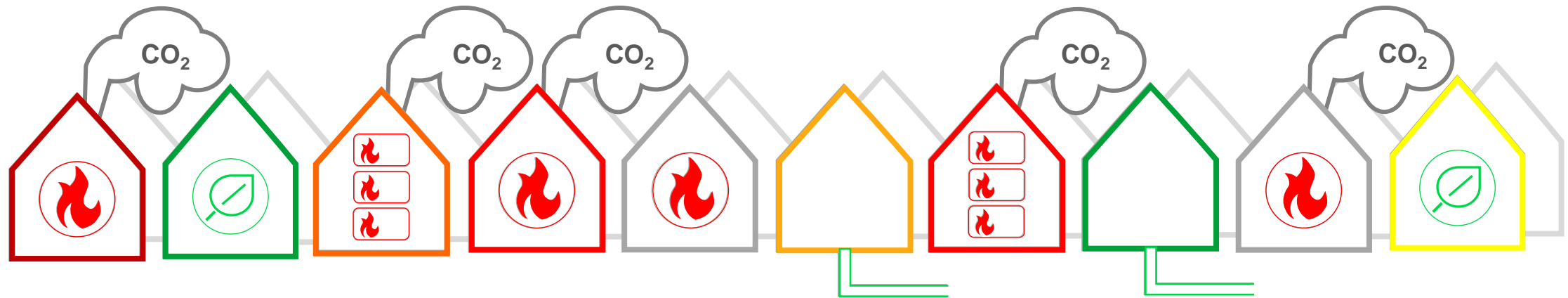
AUSBLICK & FAZIT

VERSCHÄRFTE KLIMAPOLITISCHE ANFORDERUNGEN

Herausforderungen und Empfehlungen

Herausforderungen Klimaneutralität

Berücksichtigung vielfältiger Anforderungen



Höhe der CO₂-
Emissionen?

CO₂KostAufG

Fossil beheizt?

GEG-Novelle

Energieeffizienz-
klasse F-G-H?

EPBD-Richtlinie

Beitrag zur
Klimaneutralität?

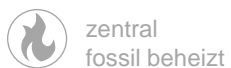
Klimaschutzgesetz

2023

2026

2030

2045



zentral
fossil beheizt



dezentral
fossil beheizt



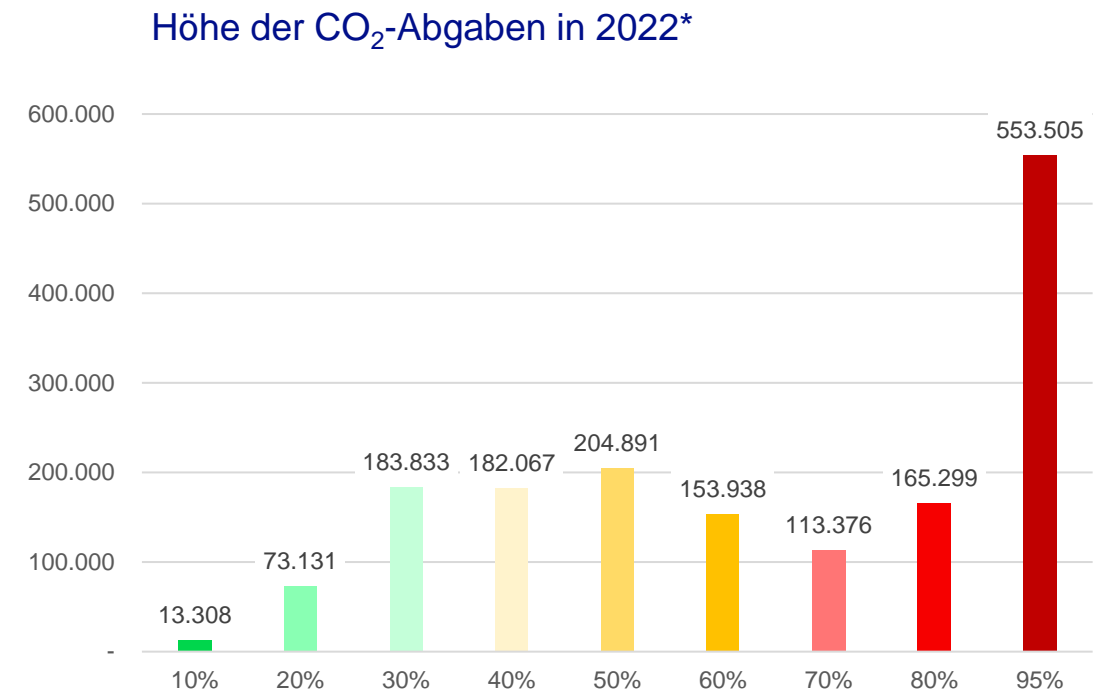
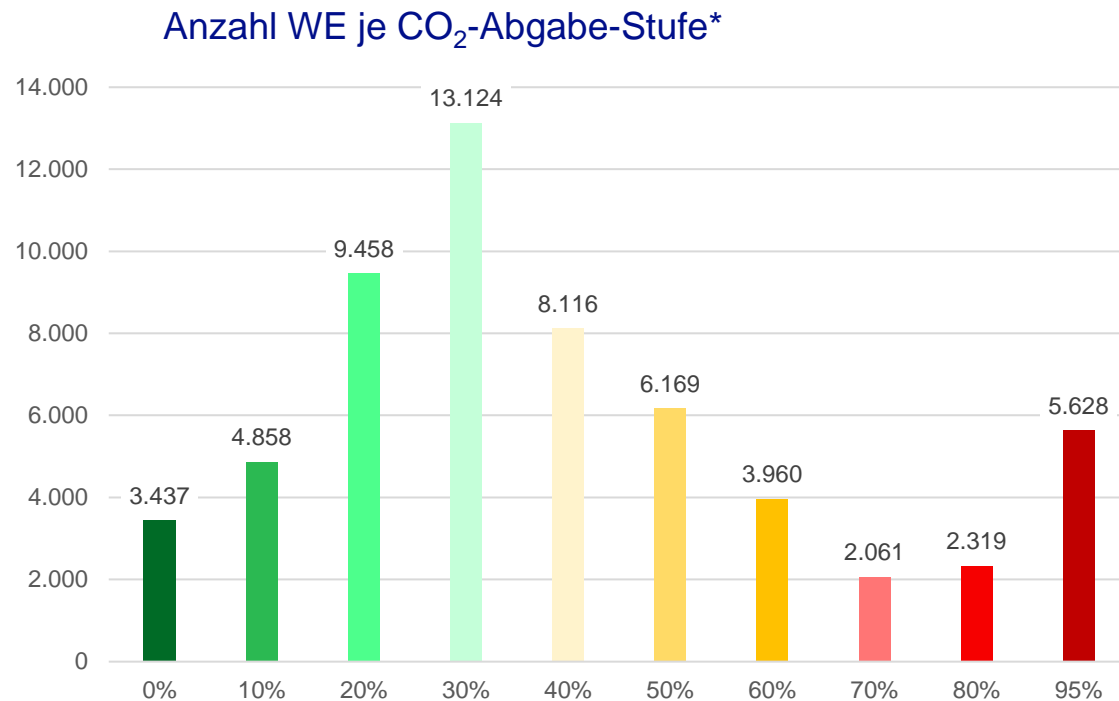
zentral
regenerativ beheizt



Fernwärme
versorgt

Auswirkung der CO₂-Abgabe beachten

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

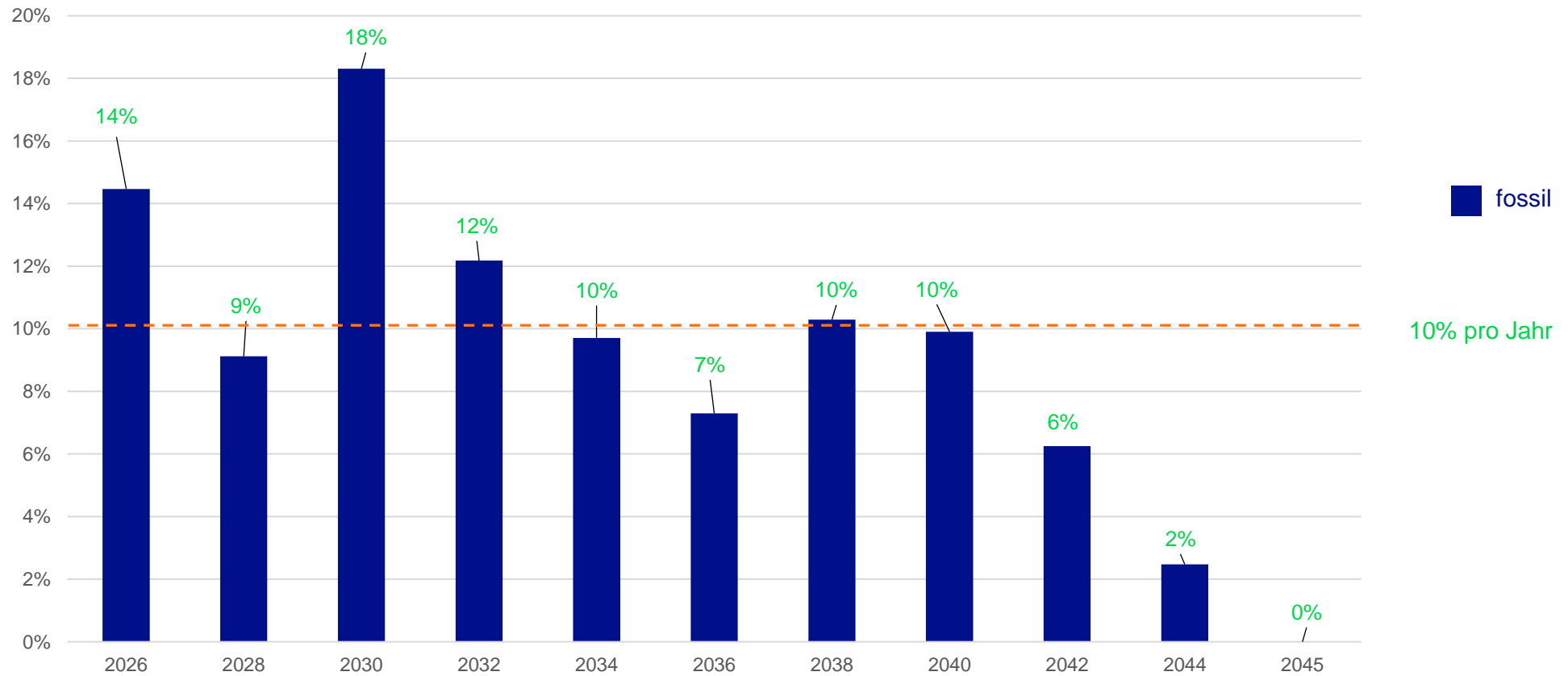


*ohne Berücksichtigung Anschlusszwang Fernwärme

✓ **Im Bsp. verursachen 15% des Bestandes fast 35% der Abgabelast!**

Anlagentauschpflicht GEG

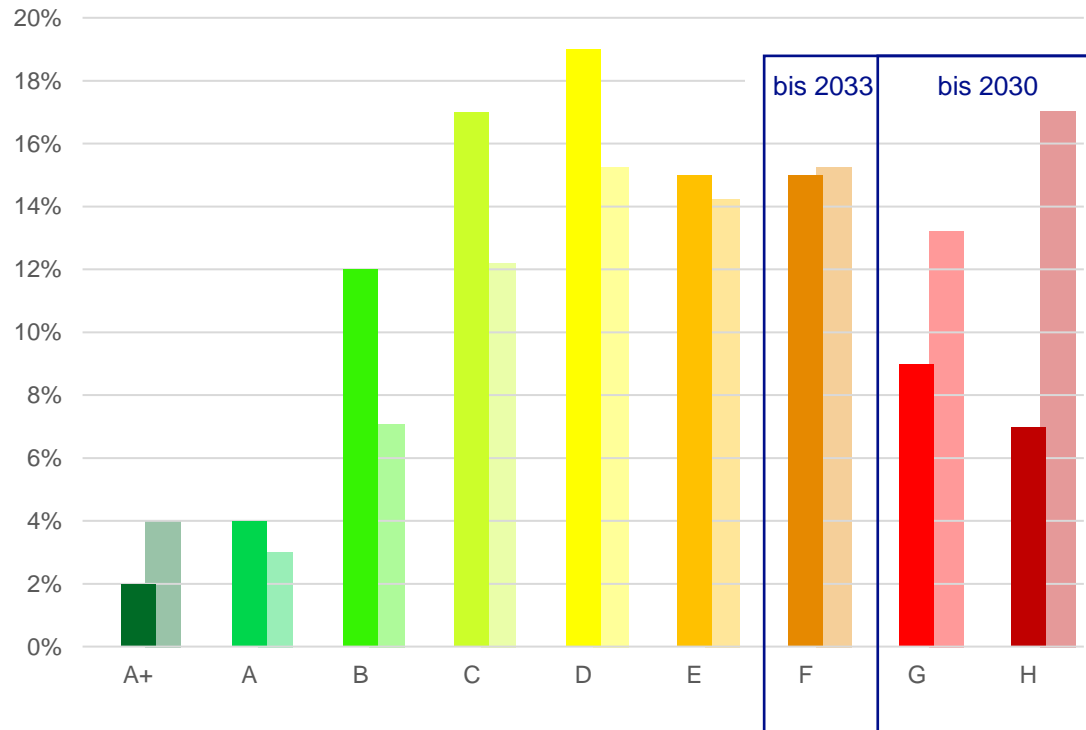
Beispielhafter Austauschzeitpunkt zentraler Energieversorgung gemäß GEG-Novelle



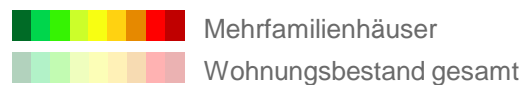
Worst-First-Ansatz EPBD

Status: Mindestens deutsche Klassen F G H bis 2033 modernisieren

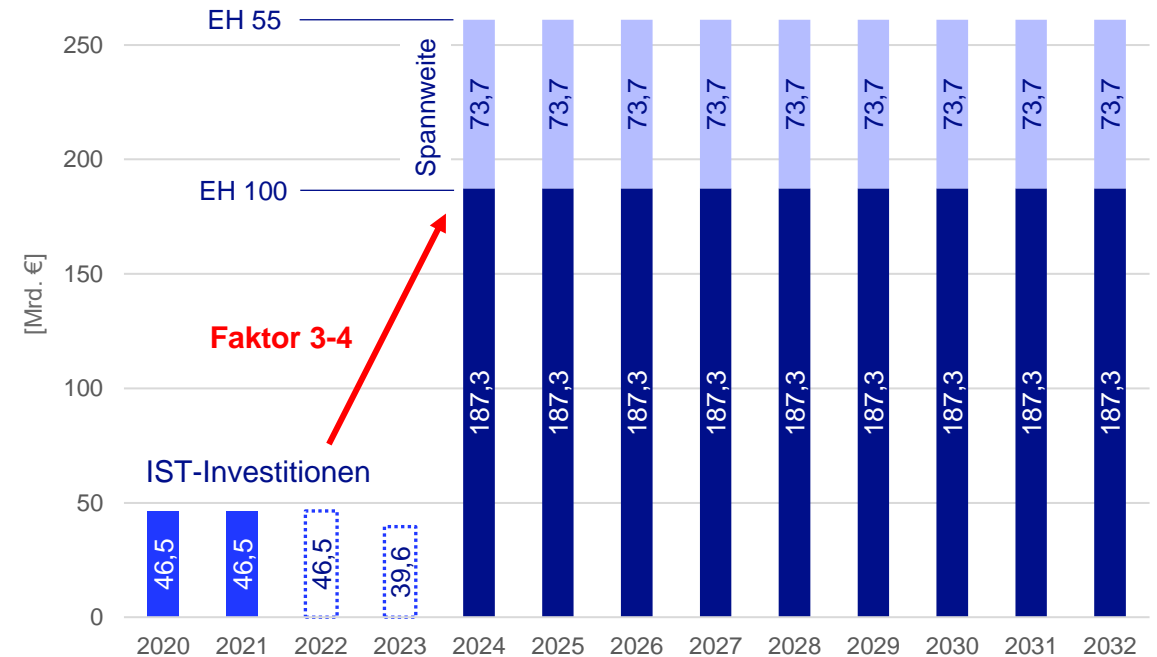
Energieeffizienz des Wohnungsbestands in Deutschland



Quelle: dena/ifeu/prognos et al. 2019



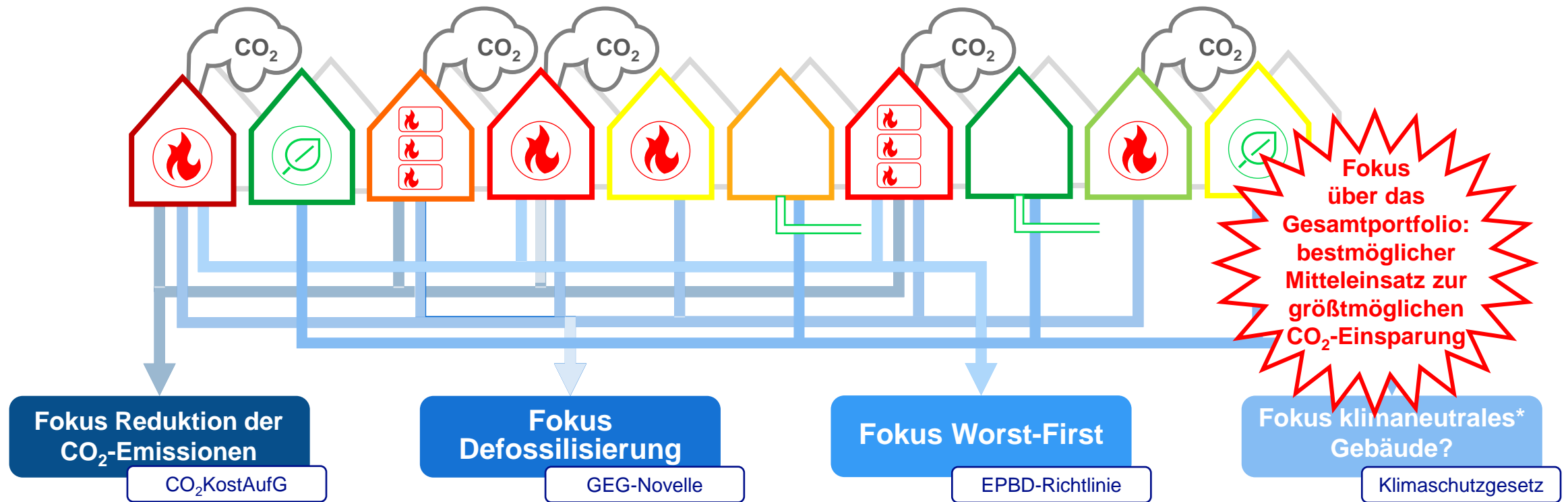
Investitionsbedarf zur Umsetzung der EPBD-Richtlinie



Quelle: Hochrechnung GdW 2023 auf Basis ARGE-SH/Walberg 2022

Fokus Portfolioclusterung

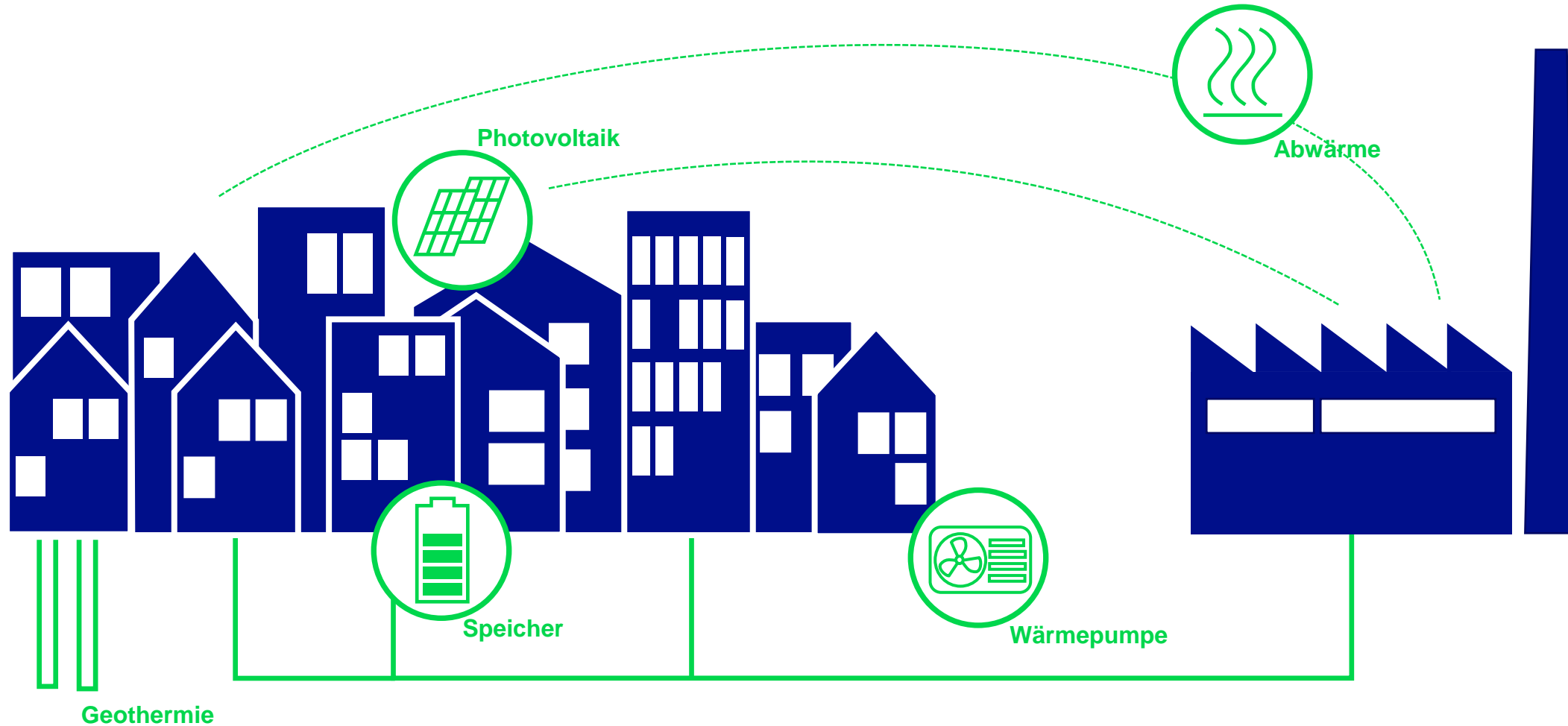
Bestmögliche Investition je eingesparte t/CO₂



* Klimaneutralität wird bis 2045 ohne weitere Maßnahmen erreicht

Kommunale Wärme (bzw. Netz-) Planung

Quartiersgedanken | Sektorkopplung | Prosumer-Gemeinschaften | eigentümerübergreifend | Abwärme



INITIATIVE WOHNEN.2050

Was machen wir eigentlich? Ein Auszug

Schneller zur Klimastrategie

Durch gemeinsame Klärung zentraler Fragestellungen



WOHIN geht die Reise?

Erfassung der Höhe der zu reduzierenden CO₂-Emissionen



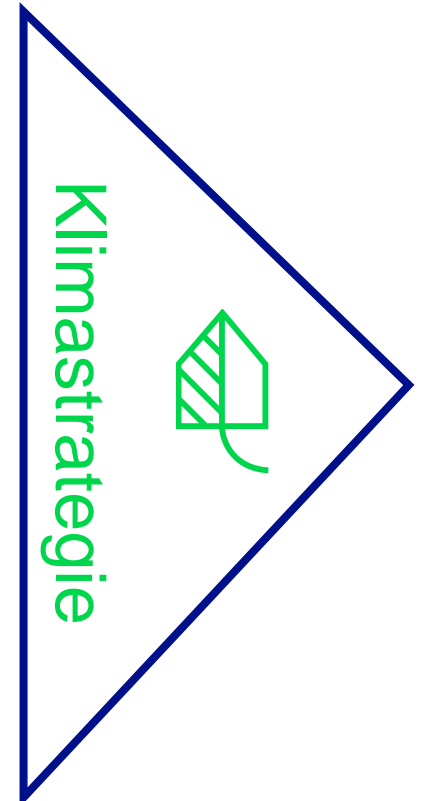
WIE wird das Ziel erreicht?

Aufbau einer Umsetzungsstrategie



WIE VIEL Finanzierungsaufwand ist notwendig?

Kalkulation der Umsetzungskosten



Die IW.2050

Themen und Ergebnisse 2022



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



198 Unternehmenspartner
12 institutionelle Partner



> 40 Fachveranstaltungen mit ca. 2.000 Teilnehmern in 2022

mit zielgruppenfokussierten
Veranstaltungsformaten



20 Vorträge / Jahr

des Vorstands bei
Veranstaltungen, Verbänden
und Fachkonferenzen



**Web-Seminare,
Workshops &
Dialoge**

zu den An- und
Herausforderungen der
Klimaneutralität



**Veranstaltungen
für Führungskräfte**



64% der

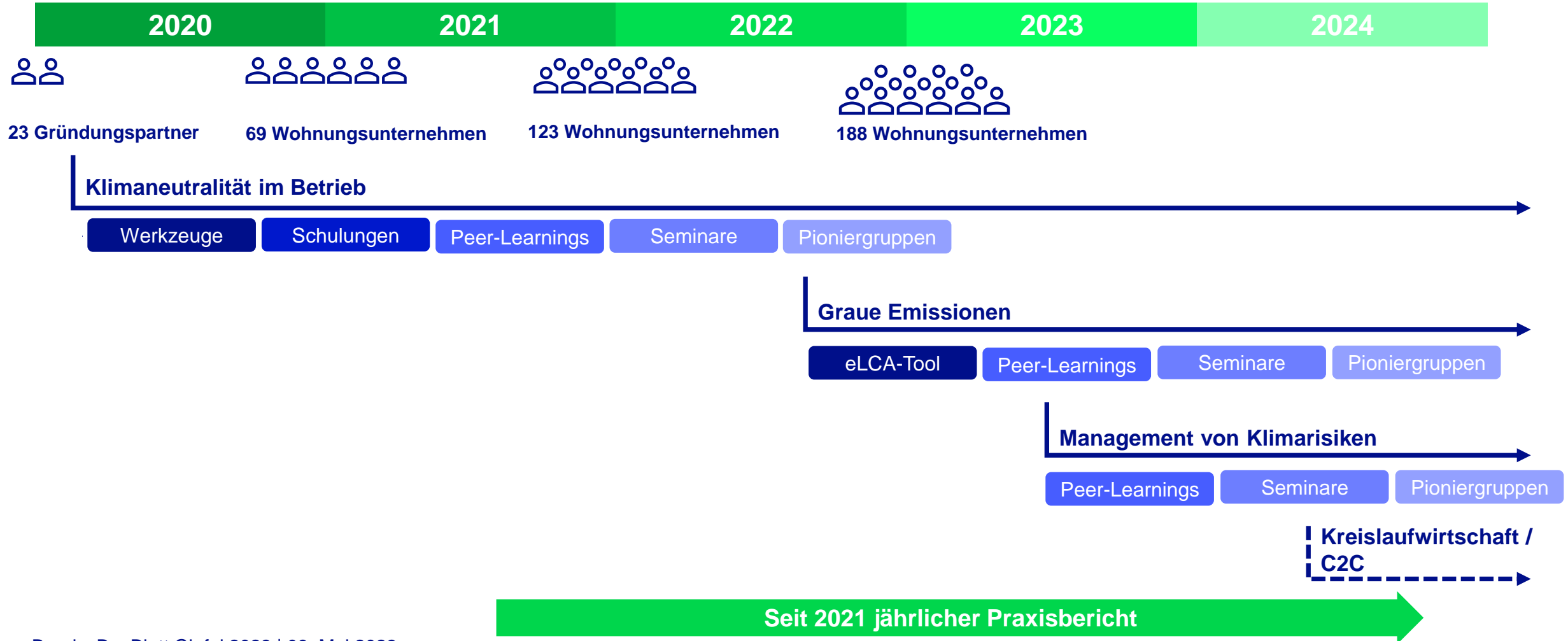
Unternehmenspartner

haben ihre Klimastrategie
abgeschlossen oder sind gerade dabei

Schwerpunkthemen seit Gründung



Bedarfsorientiert wachsende Bandbreite an Fach-Themen



Wissensaustausch

Seminare und Peer-Learning der IW.2050



>35

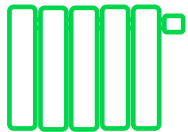
Einblicke in die Klimastrategien von Unternehmen



Erfahrungsaustausch zum Einsatz von Wärmepumpen



Portfolio-Priorisierung GEG- / EPBD- / Klimaschutzgesetz



Anlagenoptimierung im Bestand



Informationen zu aktuellen politischen Entwicklungen

Kommunikation der vorhandenen Hürden

Appell an die Politik

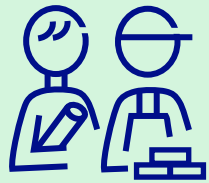
- Realistische Anpassung und Harmonisierung rechtlicher Rahmenbedingungen.
- Harmonisierung der Vorgaben von Bund und Ländern.
- Nachbesserung der Förderbedingungen für Halter von Wohnungsbeständen.
- Beschleunigung und Entbürokratisierung von Genehmigungsverfahren.
- Bundesweite Aufklärungs- und Motivationskampagne für die Nutzer:innen.



**FAKTEN.
FORDERN.
LÖSUNGEN.**

Kommunikation der vorhandenen Hürden

Einflussfaktoren, die durch die Politik gesteuert werden müssen:



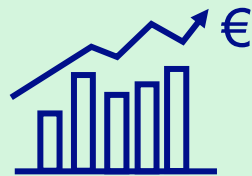
Fachkräftemangel



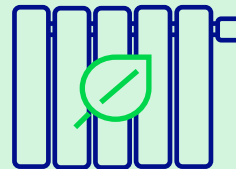
Förderung



**Regulatorische
Rahmenbedingungen**



**Baupreissteigerung und
Baumaterialienmangel**



**Defossilisierung der
Energiewirtschaft**



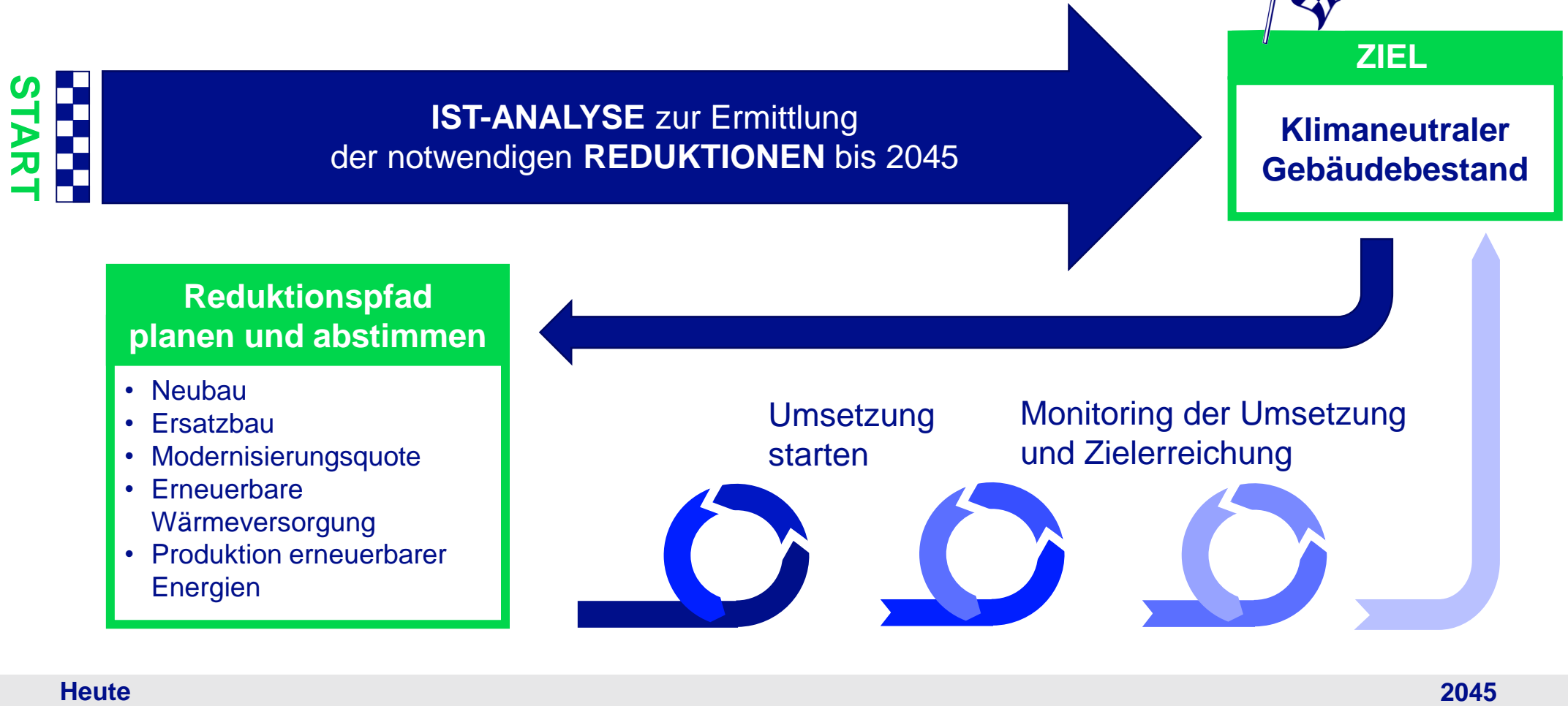
**FAKTEN.
FORDERN.
LÖSUNGEN.**

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



- 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*



- 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

START

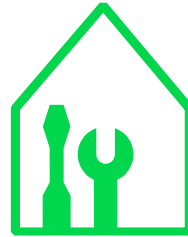


Die Werkzeuge der IW.2050



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

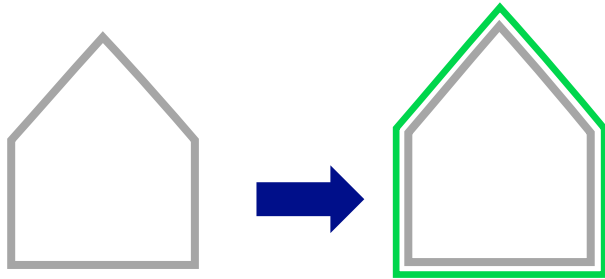
- Ermittlung der finanziellen Auswirkungen der Umsetzung der Klimastrategie auf die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens
- Ermittlung des Finanzierungsbedarfs der Partnerunternehmen

LÖSUNGSANSÄTZE

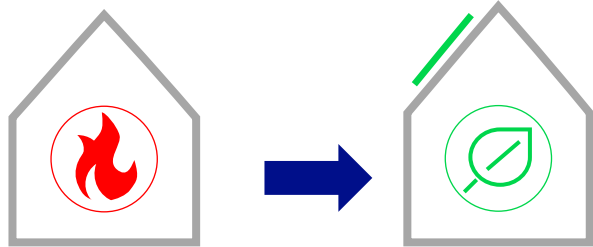
Maßnahmen, Vorgehen und Positionen zur Klimaneutralität

Lösungsansätze Gebäudebestand

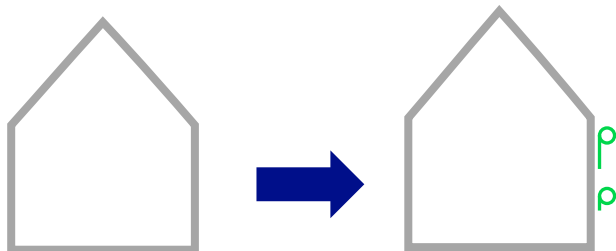
Qualitativer Hebel



Festlegung Hüllstandard
zur Reduktion der Wärmeverluste –
niedertemperatur-ready (EH85 – EH70)



Wechsel Energieversorgung
regenerativ, mit Eigenproduktion

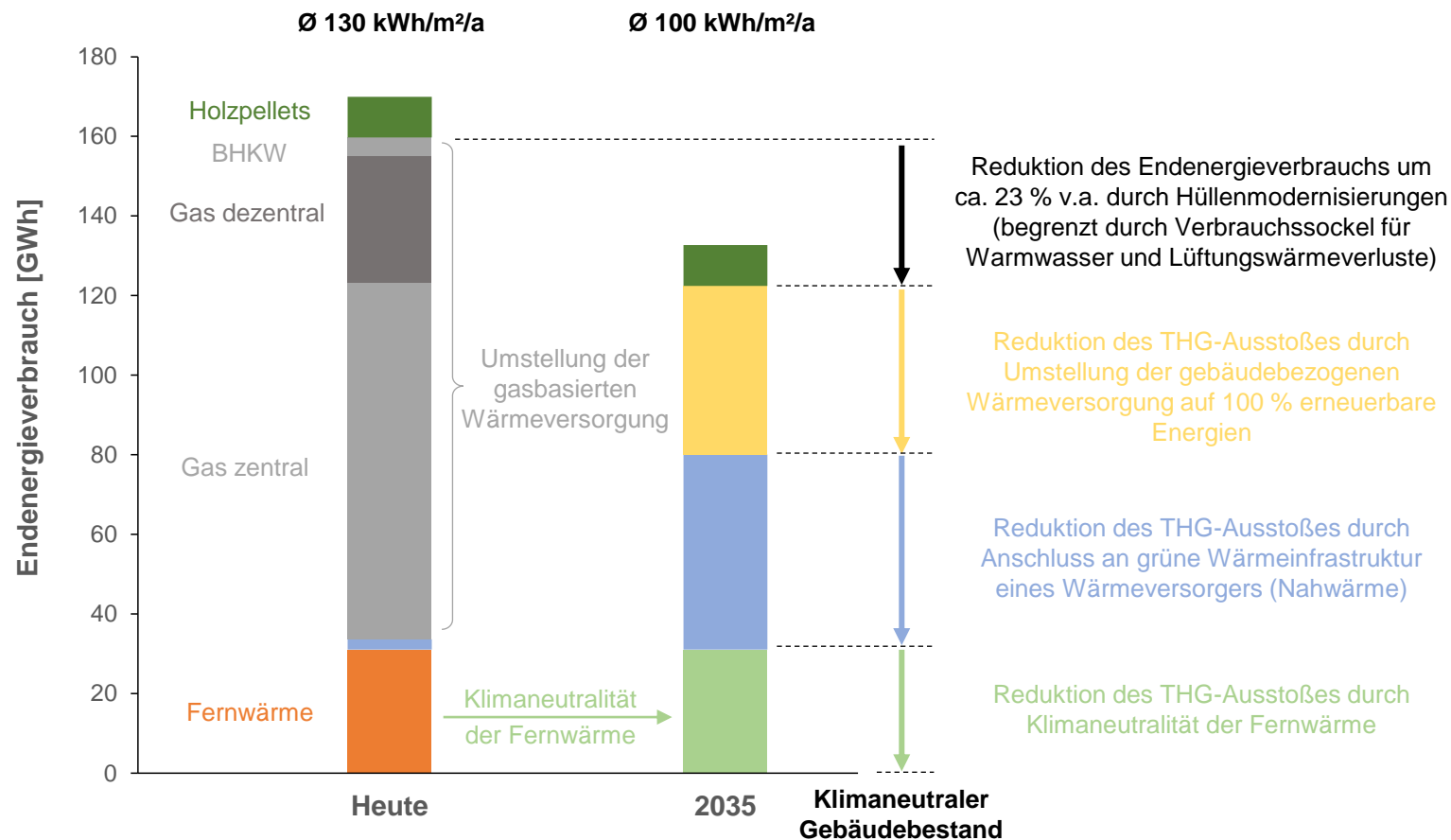


Berücksichtigung Klimaentwicklung
Sicherstellung moderater Raumwärme im Sommer

Beispiel Wohnungsunternehmen 18.300 WE



Transformationspfad / Portfoliostrategie bis 2035



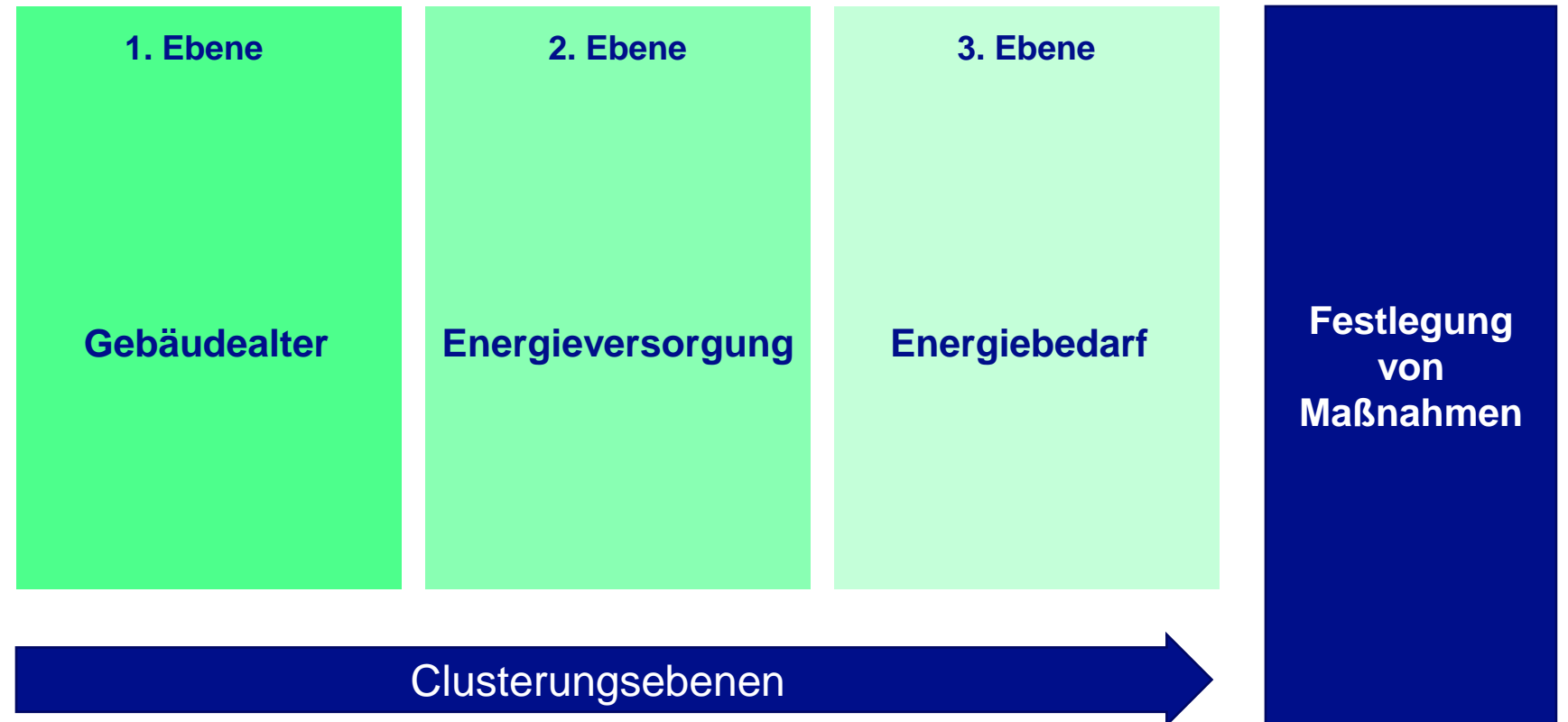
Bisherige Ziele:

- Reduktion des durchschnittlichen flächenspezifischen THG-Ausstoßes um 35 bis 40 % (2010 – 2030)
- Handlungsfeldziele

Ergänzende Ziele:

- Schaffung der gebäudebezogenen Voraussetzungen für Klimaneutralität bis 2035
- Schrittweise Erhöhung der energetischen Sanierungsrate auf 4 % durch:
 - Hüllenmodernisierungen
 - Gebäudebezogene Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung
 - Anschluss an grüne Wärmeinfrastruktur eines Wärmeversorgers

Clusterung des Gebäudebestands



Bewertung der Effekte einzelner Maßnahmen

Maßnahme	Kosten	Aktivierbarkeit	Einhaltung Klimaschutzgesetz	Reduktion Energiebedarf
	<p>€€€€€€€€</p>	<p>✓</p>	<p>👍</p>	
	<p>€€€€€</p>	<p>✗</p>	<p>👍</p>	
	<p>€€€€€€</p>	<p>✓</p>	<p>👍</p>	
	<p>€€</p>	<p>✗</p>	<p>👍</p>	

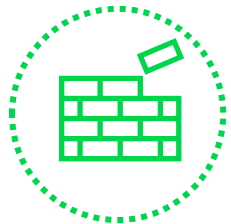
Beispiel Wohnungsunternehmen 1.300 WE

Erreichung der Netto-Null bis 2045 durch energetische Modernisierungen:

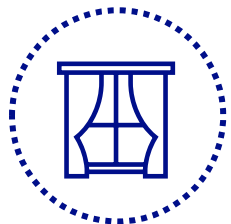
Jeweils Anteil der Wohneinheiten, die davon betroffen sind:



92 % Heizungstausch



5 % Dämmung Fassade



89 % Austausch der Fenster

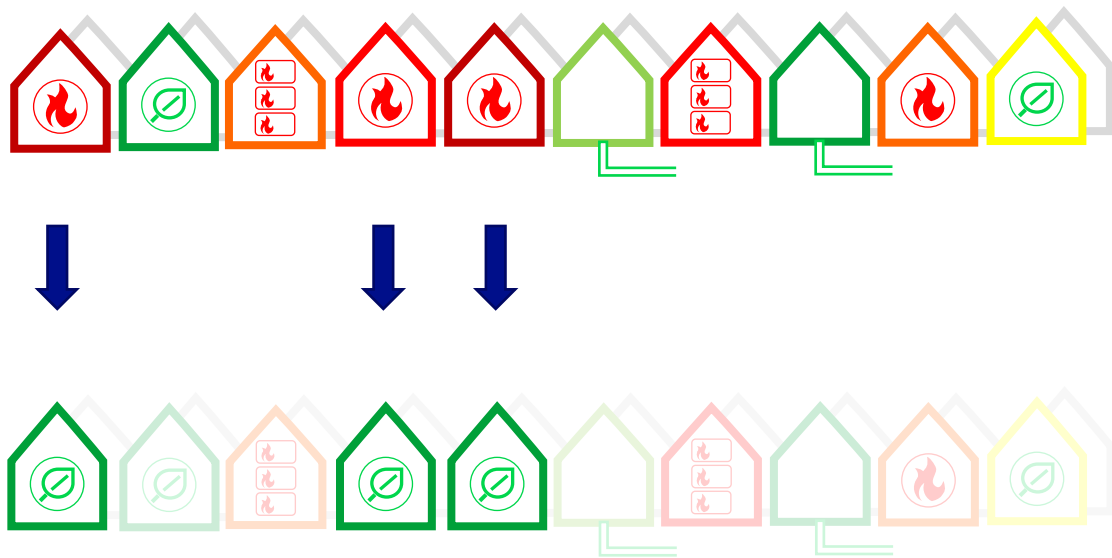


17 % Dämmung Dach

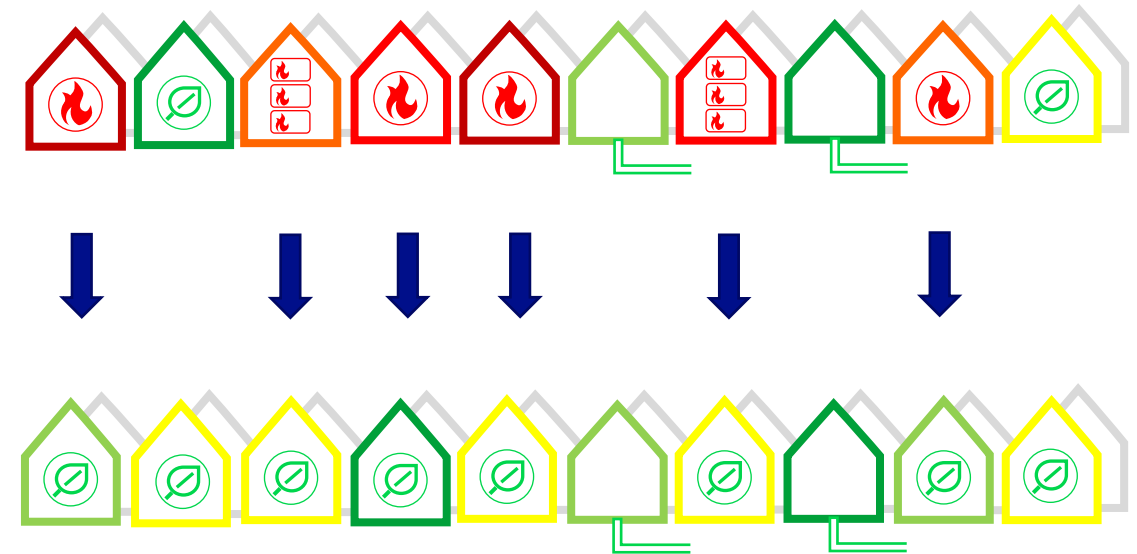


Modernisierung richtig umsetzen

Gleicher Mitteleinsatz führt zu unterschiedlichen Einspareffekten



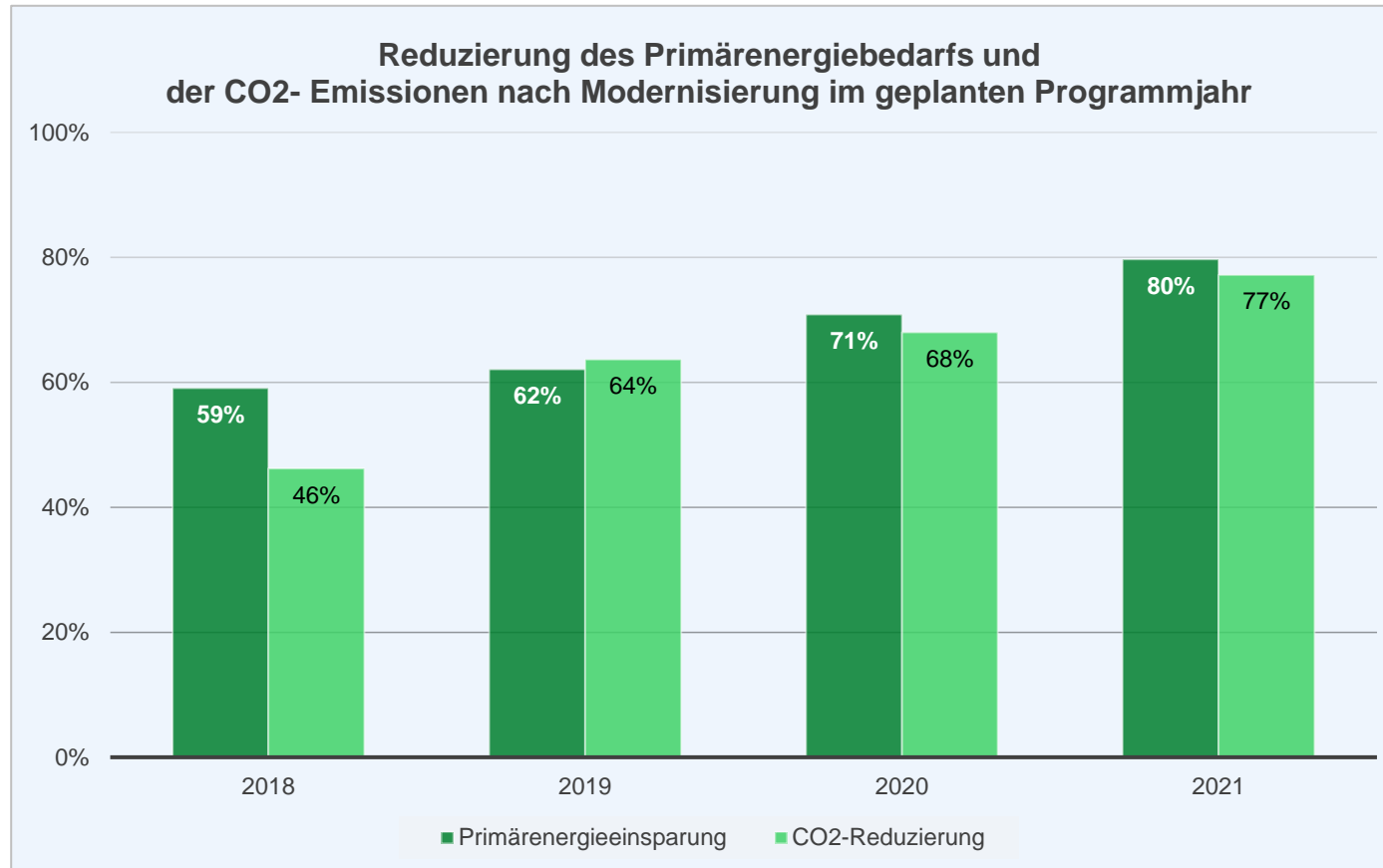
Effizienz – Maximum
= Portfolio-Ziel-**Verfehlung**



Effizienz – Optimum
= Portfolio-Ziel-**Erreichung**

Effizienz-Optimum statt Maximum

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)

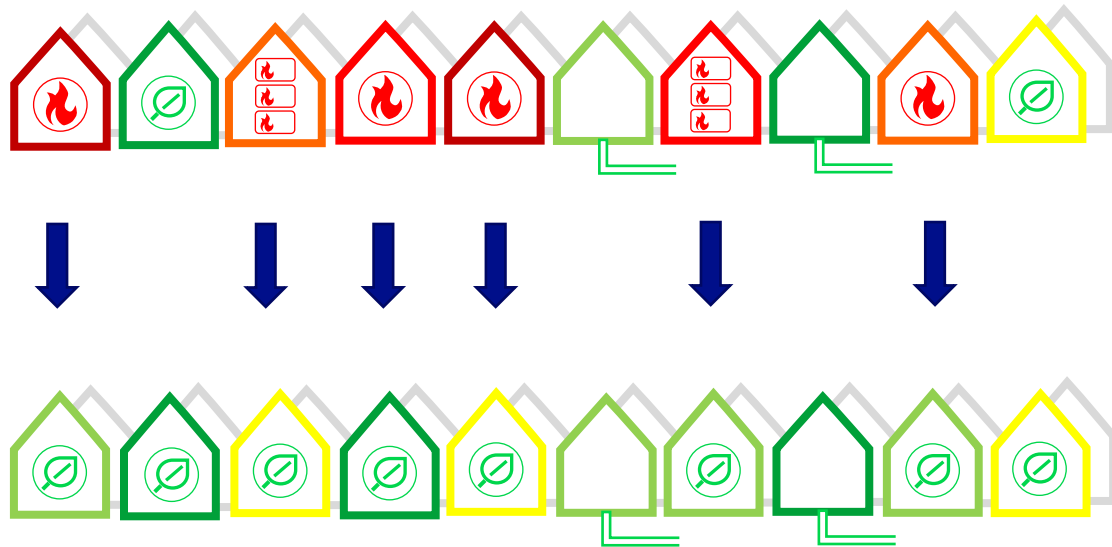
Mit durchschnittlich EH85 – EH70!

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

Herausforderungen auf Portfolioebene

Der IST-Zustand des Portfolios definiert die notwendigen Maßnahmen

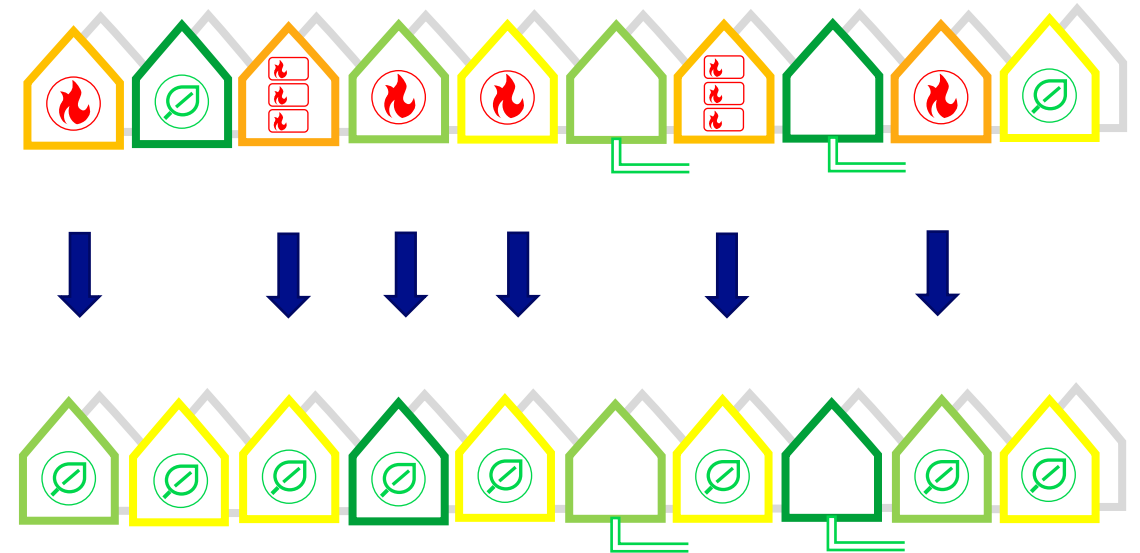
Großer Anteil unmodernisierter Gebäude



- Großer CO₂-Hebel
- Sehr großer Investitionsbedarf

Fokus:
Defossilisierung Heizsystem
+ Hülle = Niedertemperaturfähigkeit
+ Solarstrom-Erzeugung

Weitgehend durchmodernisiert, aber nicht climate-ready



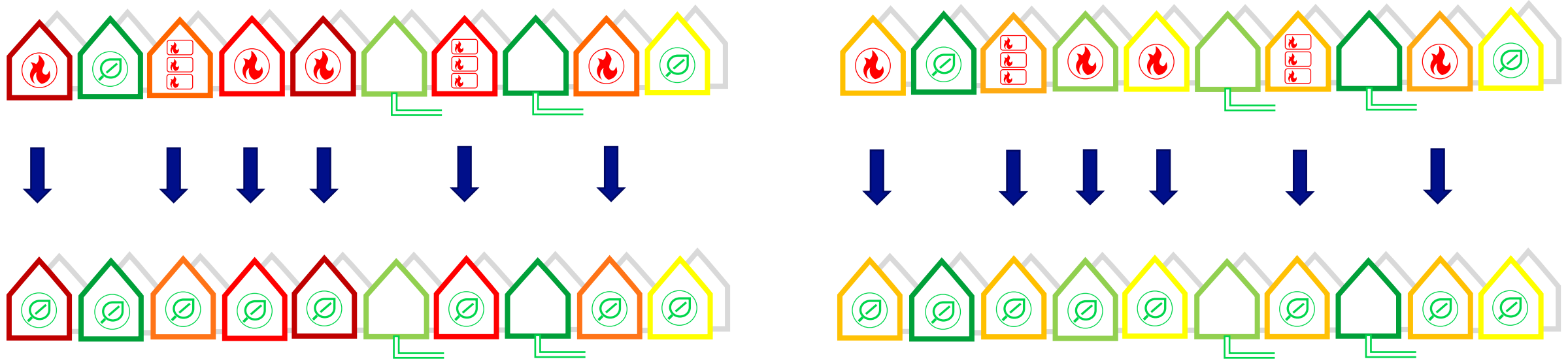
- Kleiner CO₂-Hebel
- Großer Investitionsbedarf
- Gefahr von stranded assets

Fokus:
Defossilisierung
Heizsystem
+ Solarstrom-Erzeugung

Herausforderungen auf Portfolioebene

Der IST-Zustand des Portfolios definiert die notwendigen Maßnahmen

! Aufgrund fehlender zeitlicher und finanzieller Ressourcen verändert sich der Fokus !



Bis 2045: Fokus: Defossilisierung Heizsystem

(Fernwärme inkl. weiterer Anschluss-Potenziale, Wärmepumpen, ggf. ergänzend Abwärme-Potenziale im Umfeld, Quartierssysteme mit Elektrolyseur als lokaler Zwischen-Speicher)

Ab 2045: weitere, Bauteilaltersgerechte Optimierung Hülle und Wärmeversorgung

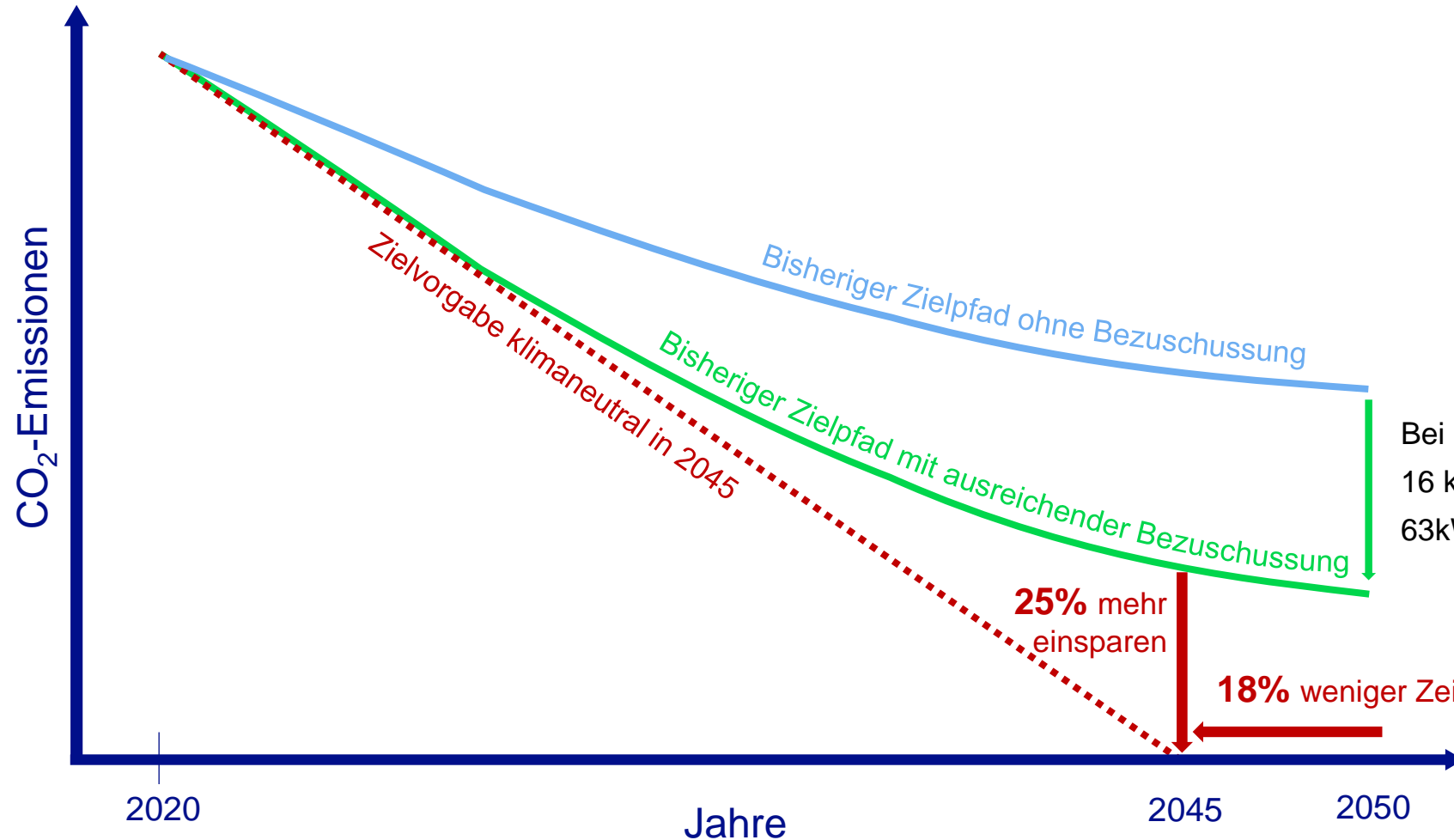
Zusätzliche Parallel-Herausforderung

Bis 2045:

Modernisierungsbedarf
Hülle, Stränge, Innen-Mod

Bsp. NHW-Klimastrategiefortschreibung

Verschärfte Anforderungen erfordern eine Fortschreibung der Klimastrategie

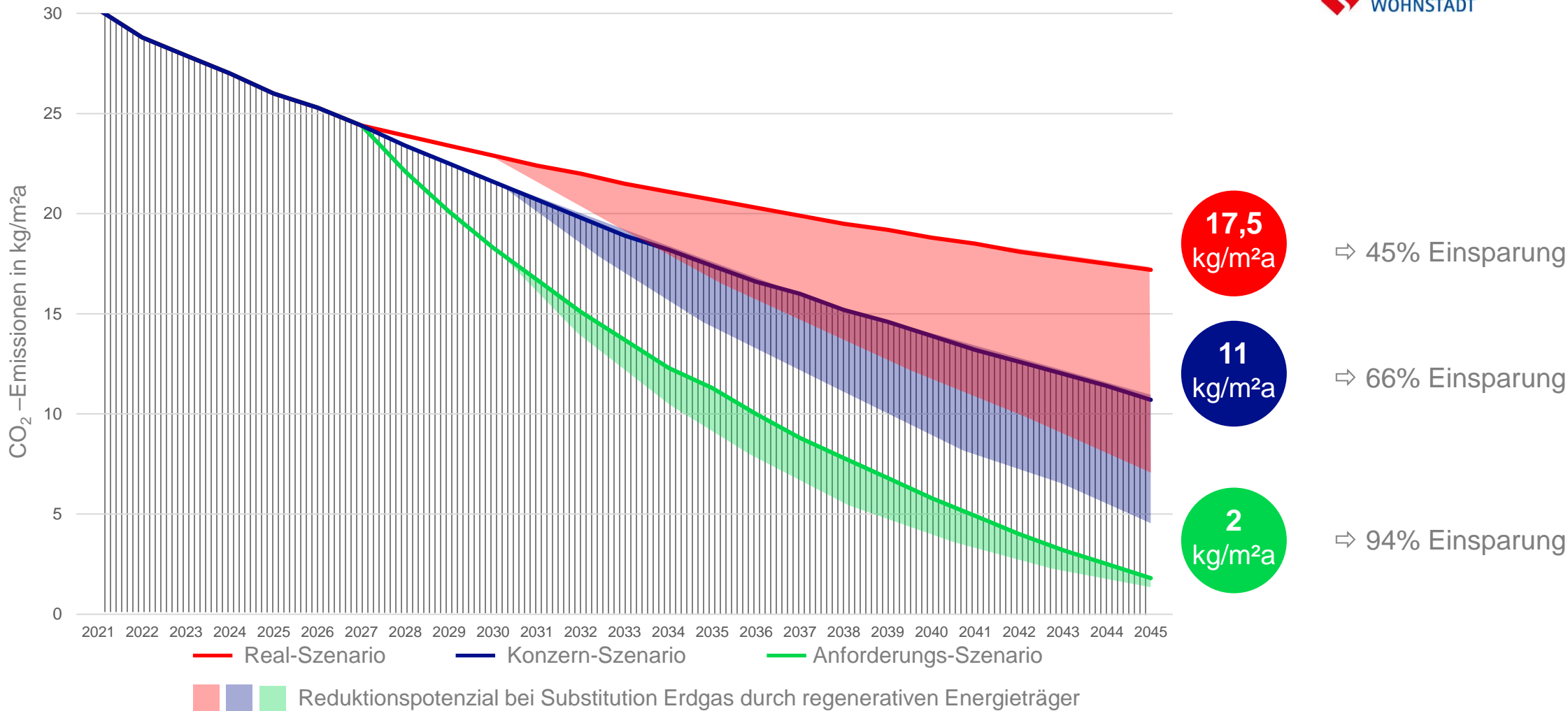


Bei ausreichender Bezuschussung:

16 kg/m²a ↘ 7 kg/m²a CO₂-Emissionen





















63kWh/m²a ↘ 27 kWh/m²a Primärenergiebedarf

Entwicklung der CO₂-Emissionen



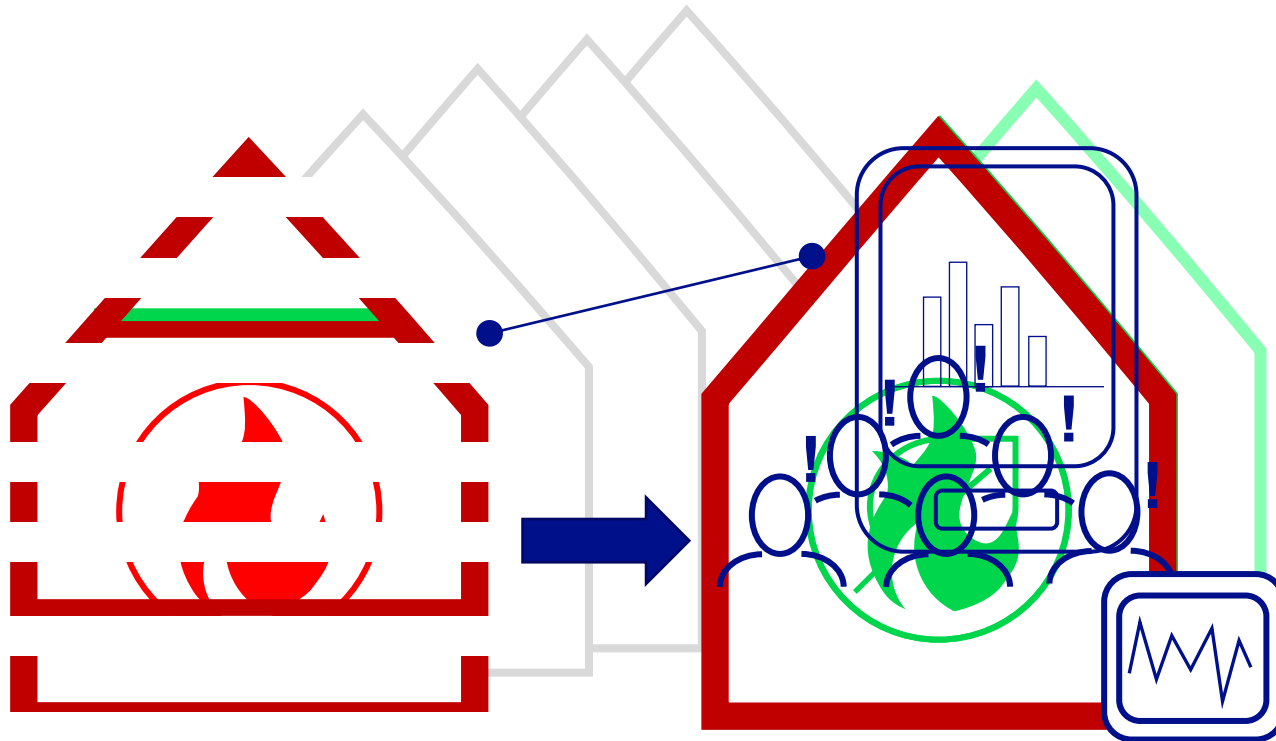
Bsp. NHW-Klimastrategiefortschreibung

Gesamtübersicht der drei Szenarien

Szenario	Umfang Modernisierung	CO ₂ -Emissionen in 2045	CO ₂ -Reduktion seit 2019	Investitionsvolumen Modernisierung* <i>durchschnittliches jährliches Investitionsvolumen</i>	Zuschussbedarf** <i>durchschnittlicher jährlicher Zuschussbedarf</i>	CO ₂ -Abgabelast in 2045 <i>Summe CO₂-Abgabe</i>	Hauptenergieträger Wärmeversorgung 2045
Real-Szenario	 ca. 330-550 WE/a	 17,5 kg/m ² a	 45%	€ €€ 1,4 Mrd.	€ 0,25 Mrd.	 96 Mio.	 G 50%  WP 23%  FW 21%
Konzern-Szenario	 ca. 900 WE/a	 11 kg/m ² a	 66%	€€€ €€€ 3,6 Mrd.	€€ €€ 2,5 Mrd.	 66 Mio.	 G 39%  WP 38%  FW 21%
Anforderungs-Szenario	 ca. 2.300 WE/a	 2 kg/m ² a	 95%	€€€€€€€ €€ 7,5 Mrd.	€€€€ €€€ 4,6 Mrd.	 35 Mio.	 WP 75%  FW 21%

Lösungsansätze

Schließung der Lücke zwischen Real-Zielpfad und Konzern-Zielpfad



Defossilisierung der Wärmeversorgung

Abriss und Ersatzneubau

Dämmung oberste Geschossdecke
und Kellerdecke

Substitution Erdgas durch Bio-Methan

Serielle Modernisierung

Fernüberwachung

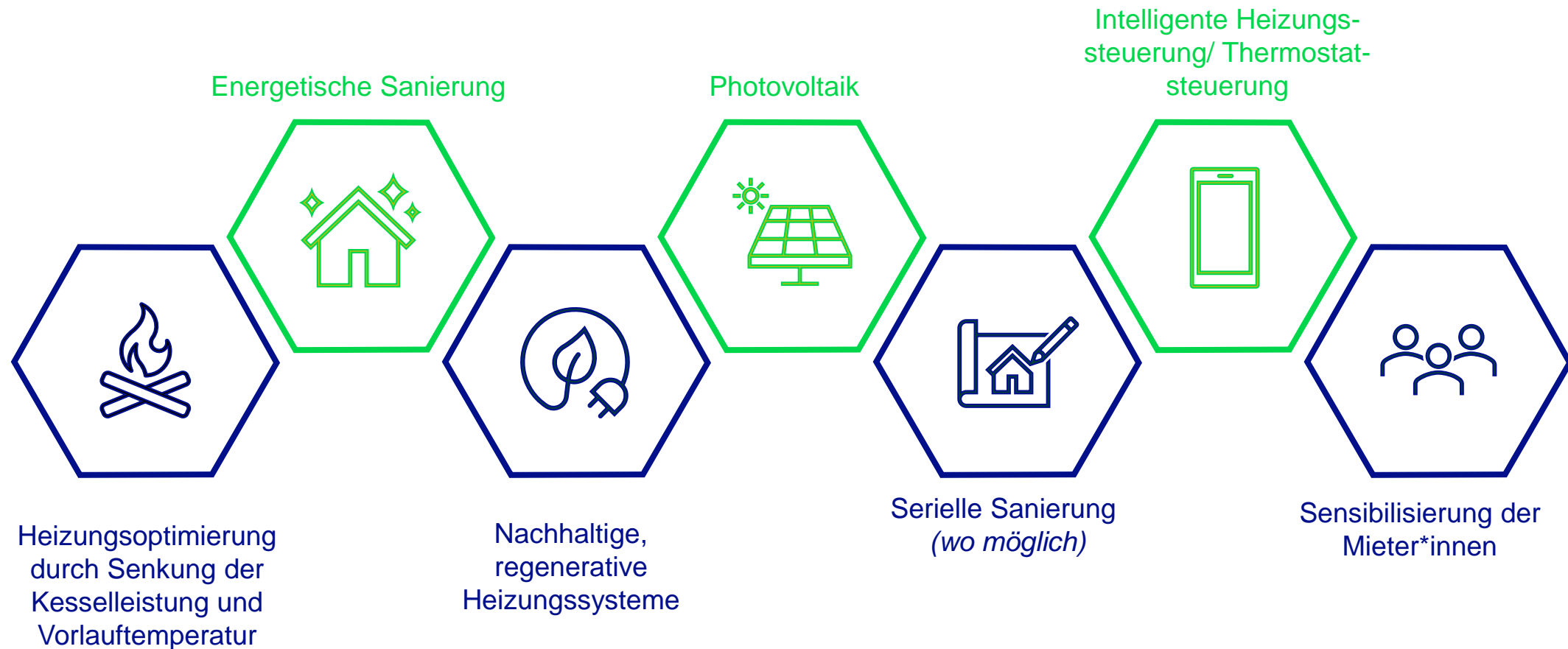
Nutzerverhalten

Beispiel Wohnungsunternehmen 1.300 WE

Erreichung des Ziels der Netto-Null in 2045 durch:



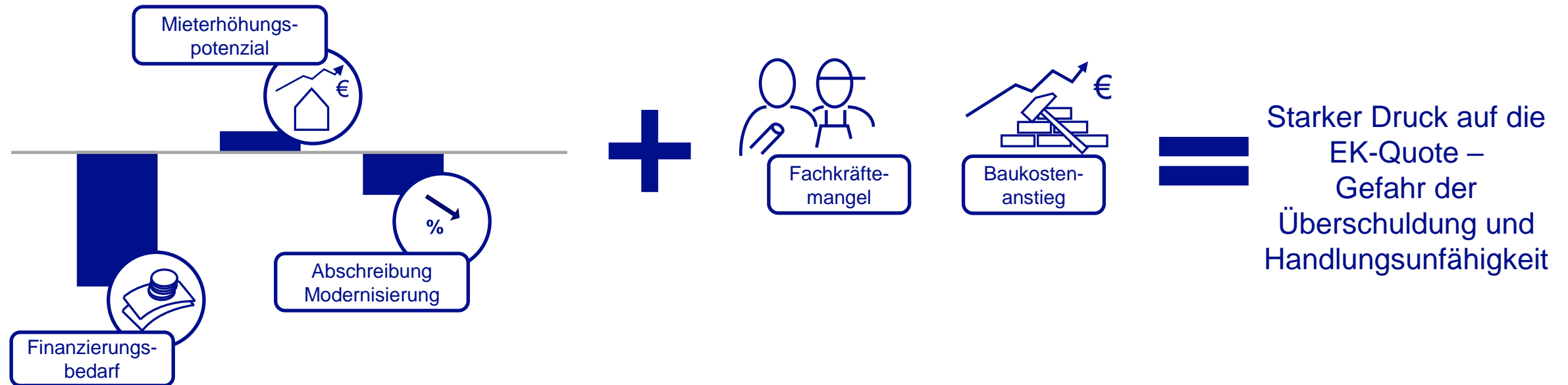
KIHW KOMMUNAL
HEIMATLICH
WESTFÄLISCH



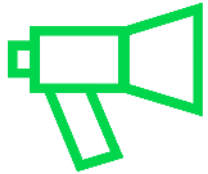
AUSBLICK & FAZIT

Spannungsfeld Modernisierung

Anstieg des finanziellen Drucks auf die Wohnungsbaugesellschaften

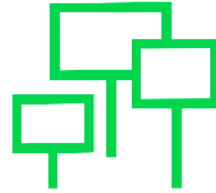


Ihr Nutzen – Gemeinsam zum Ziel



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

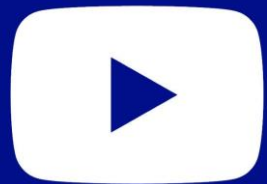
Fazit

- Wir haben keine Zeit zu verlieren!
- Wir brauchen einen Dialog auf Augenhöhe, denn
- nur im Schulterschluss mit Politik und Energieversorgung meistern wir die Jahrhundertaufgabe!



Klimaneutral in die Zukunft:
www.iw2050.de

INITIATIVE WOHNEN.2050



**INITIATIVE
WOHNEN.2050**