



GEMEINSAM. HANDELN. JETZT.

PRAXISFAKTEN EINER BRANCHE
AUF DEM STEILEN WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT.

PRÄSENTATION

DES

1. PRAXISBERICHTS

Pressekonferenz
auf der Expo Real,
11. Oktober 2021



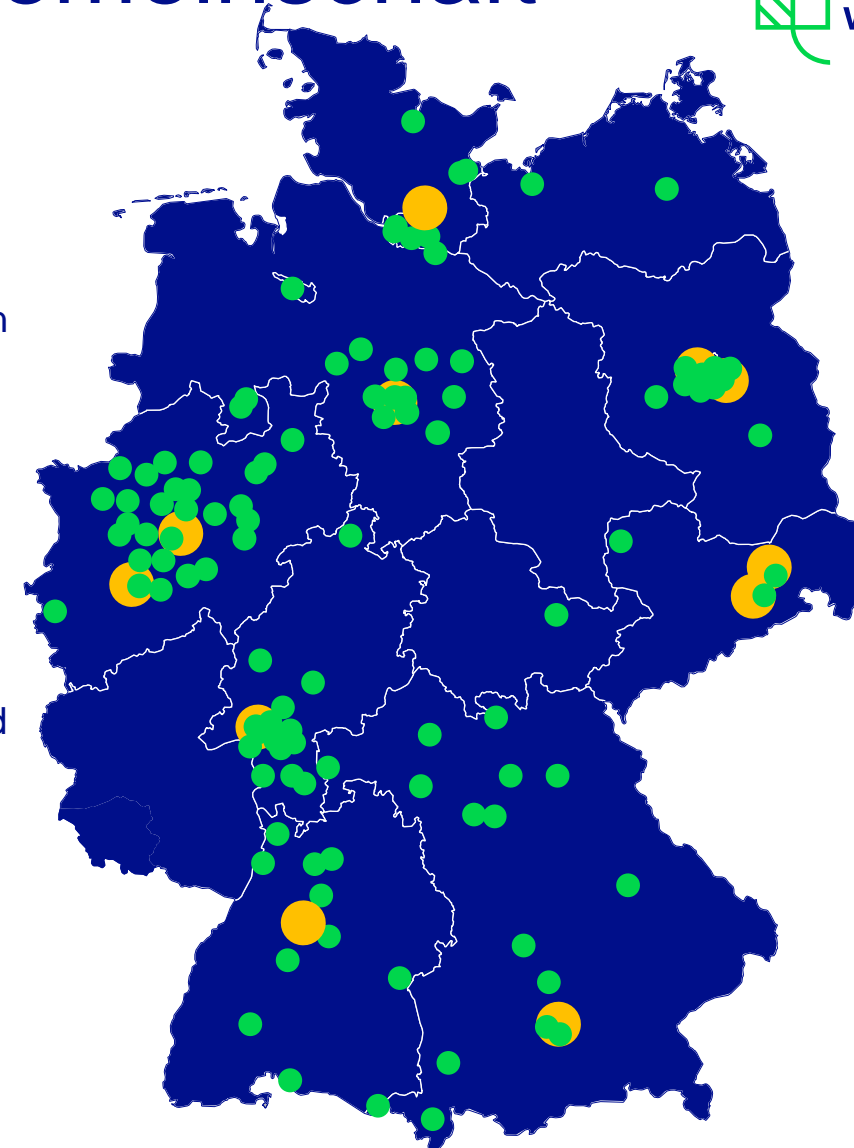
Die IW.2050 – eine starke Gemeinschaft



116 Unternehmenspartner in 13 Bundesländern

Unterstützt durch 11 institutionelle Partner:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
- Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
- vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
- Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)



● Hauptsitz der Partner

● Hauptsitz der Institutionellen Partner

Die IW.2050 – eine starke Gemeinschaft



Von Wohnungsunternehmen für Wohnungsunternehmen



116 Unternehmenspartner

11 institutionelle Partner

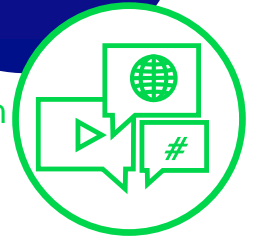
1,9 Millionen Wohneinheiten



**> 50 FACH-
VERANSTALTUNGEN**
mit zielgruppenfokussierten
Veranstaltungsformaten



FACHARTIKEL in
branchenrelevanten Medien
+ Social Media



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



**3 EXCEL-
WERKZEUGE**

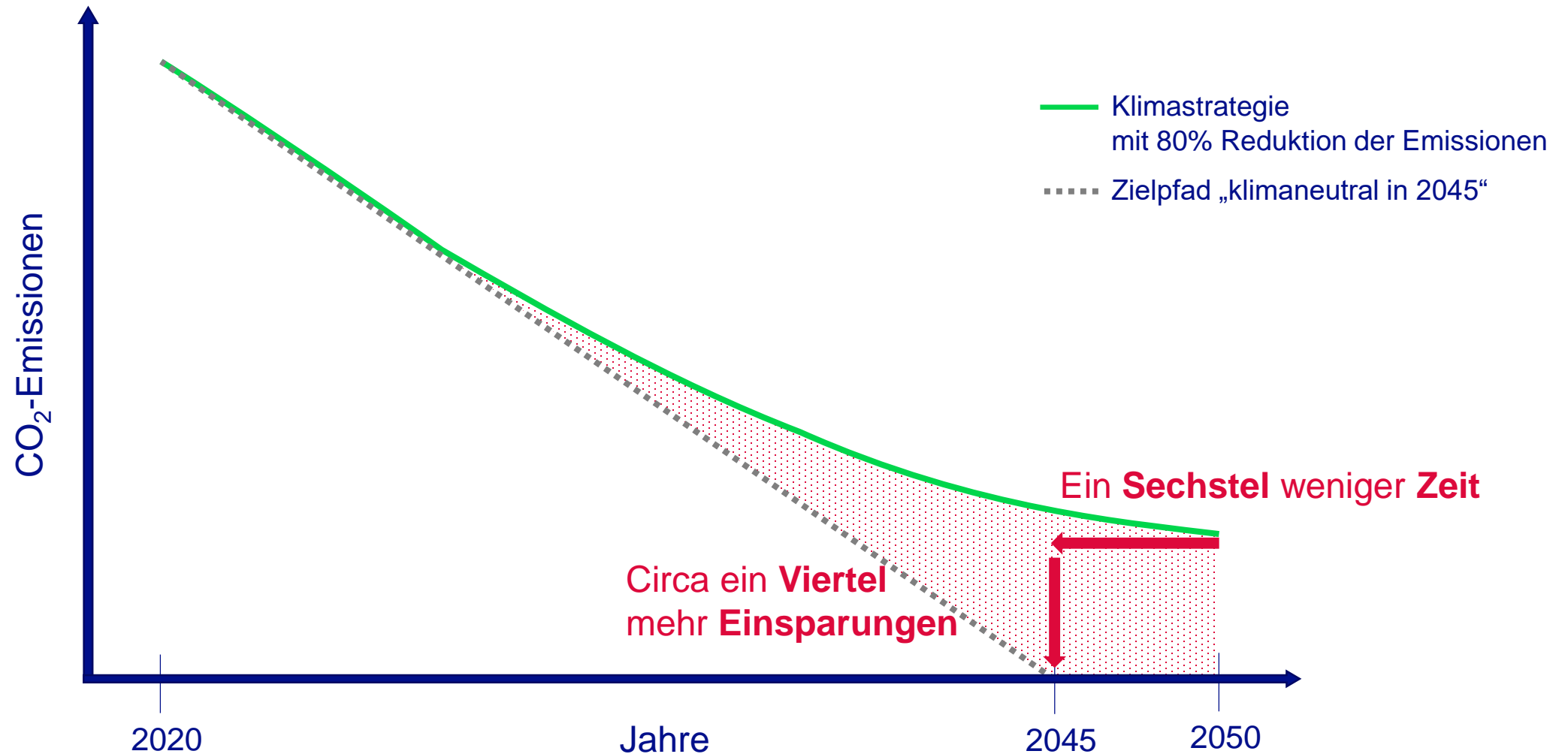
zur Erarbeitung der
individuellen Klimastrategie



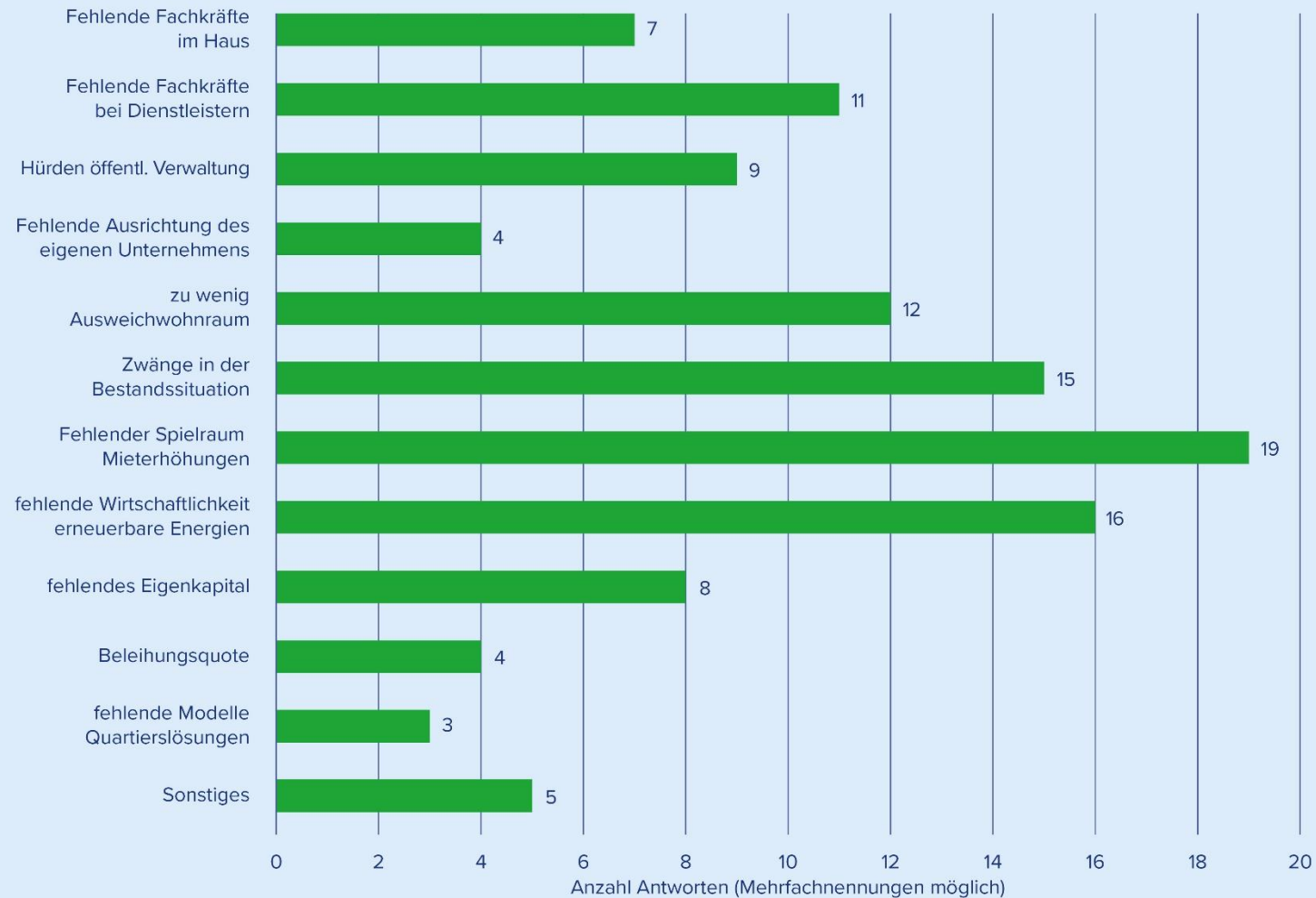
100% der
Partnerunternehmen können damit
eine **Klimastrategie** erarbeiten

Herausforderungen Klimaneutralität

Auswirkungen der verschärften Anforderungen



WAS BEEINFLUSST IHRE MODERNISIERUNGSQUOTE?



Praxisbericht

Was können Wohnungsunternehmen selbst tun?



Klimaneutralität tangiert das **gesamte Unternehmen** und hat deutliche **Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung**.

Erfolgsentscheidend sind:

- Aufbau eines zentralen Energie- und CO2-Datenmonitorings und -Managements
- Vom Ziel her denken: Klimastrategie entwickeln und fortschreiben
- Etablieren von Wissenstransfer und Wissenspools innerhalb und außerhalb des Unternehmens
- Klimaschutz im Unternehmen priorisieren: Aufbau- und Ablauforganisation anpassen
- Vernetzung in und außerhalb der Wohnungswirtschaft:

Eigentümer, Mieter, Marktpartner Bauwirtschaft, Energiewirtschaft



Praxisbericht

Nötige Rahmenbedingungen



Die Klimaziele sind nur zu erreichen:

- mit den **richtigen, langfristigen politischen Vorgaben und gesetzlichen Regeln**
- mit **massiver und zuverlässiger finanzieller Unterstützung**
- mit der Anpassung regulatorischer Rahmenbedingungen für eine **Sektorkopplung** – als **Schulterschluss auf Augenhöhe zwischen Energie- und Wohnungswirtschaft**



Praxisbericht

Appell an die Politik



Wohnungsunternehmen benötigen ein tieferes Verständnis seitens der Politik für ihre Situation:

- Investitionszyklen
- Höhe und Art der notwendigen Investitionen sowie
Umfang der notwendigen finanziellen Unterstützung
- Änderung und Anpassung regulatorischer Rahmenbedingungen
- Technologie-Offenheit
- Sektorkopplung



dena-Leitstudie Klimaneutralität

GdW-Part: „Immobilienwirtschaft: Klimaschutz sozialverträglich gestalten“

Empfehlungen für den Gebäudesektor:

- Förderprogramme auf das Ziel Klimaneutralität ausrichten
- Prinzip „Fördern & Fordern“ ermöglichen
- Bestehende effektive Förderung sichern und verstetigen
- Gebäude als Akteure (und nicht nur Objekte) der Energiewende verstehen
- Serielles Sanieren in den Markthochlauf bringen
- Wirksame Ausgestaltung der CO₂-Bepreisung/Aufteilung zwischen Mieterschaft und Vermietenden
- Reform der Steuern, Abgaben und Entgelte zugunsten von Klimaschutzlösungen
- Unterstützung der Wärmenetze in der schrittweisen Dekarbonisierung

dena-Leitstudie Klimaneutralität



GdW-Part: „Immobilienwirtschaft: Klimaschutz sozialverträglich gestalten“

- Unterstützung von Markteinführung und Markthochlauf klimaneutraler synthetischer Brennstoffe
- Stärkung von Digitalisierung und Gebäudeautomatisation
- „Worst first“: Schlechteste Gebäude zuerst sanieren
- Verbesserung der Umsetzung des Ordnungsrechts im Bestand
- Anpassung ordnungsrechtlicher Vorgaben für den Neubau in Verbindung mit Förderung
- Quartiere als Klimaschutz-Vorranggebiete etablieren
- Ausweitung der Energieberatung, Datenbasis verbessern, Energiebedarfsausweise stärken
- Stärkung des individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) und Weiterentwicklung für Gebäudeportfolios
- Vorbereitung und Durchführung einer breiten Beratungs-, Informations- und Kommunikationsoffensive

Ausblick: Neues Bündnis für modernes, klimaneutrales & bezahlbares Wohnen nötig



Konzept zum sozial verträglichen Klimaschutz beim Wohnen – entwickelt vom GdW

Drei Säulen eines Bündnisses zwischen neuer Regierung und Wohnungswirtschaft:

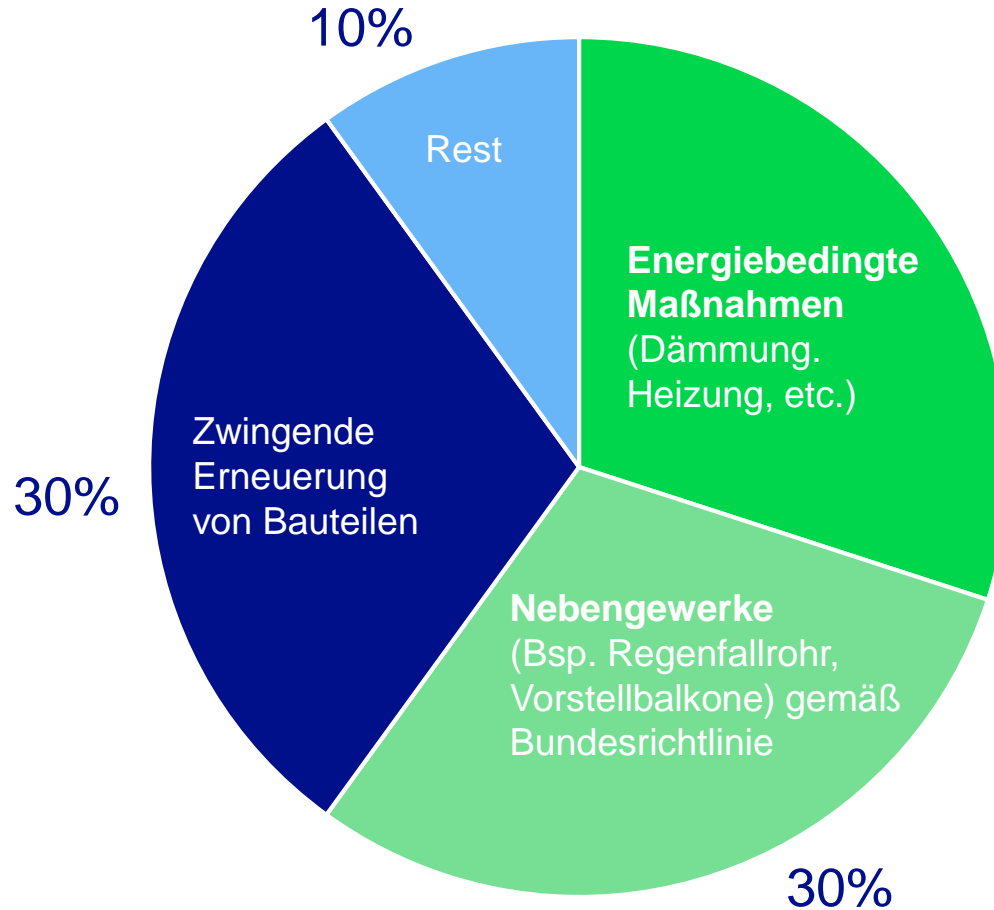
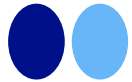
- Schaffung ‚annähernder Warmmietenneutralität‘: nach Klimaschutzmodernisierungen beim Heizen max. 50 Cent/m² Miete mehr zahlen als zuvor – als Ergänzung zur bestehenden BEG-Förderung für Vermieter – abhängig vom Haushaltseinkommen der Mieter.
- Umfangreiche staatliche Zuschussförderung für Klimaschutzinvestitionen und altersgerechten Umbau in Höhe von rund 5 Milliarden Euro jährlich – zusätzlich zur BEG-Förderung.
- Verpflichtung der Vermieter, nach Inanspruchnahme der Förderung für einen langen Zeitraum die Bestandsmiete maximal im Umfang eines definierten Indexes anzuheben.
- Schaffung zukunftsfähiger Wohnungsbestände mit dauerhaft preisgünstigem Wohnraum in kurzer Zeit.
- Um die Klimaziele sozialverträglich und wirtschaftlich zu erreichen, muss ein sektorübergreifender CO₂-Einsparungskorridor verabredet werden.
- Dieser ist die Grundlage für das Berechnen notwendiger Investitionssummen.



Zusätzlicher Finanzierungsbedarf

Kostenverteilung eines Modernisierungs-Jahres-Programms

Wertsteigerung +
Instandhaltung
**Finanzierung durch
Unternehmen / Mieter**



50% Zuschuss erforderlich
Klimaschutz
– gesellschaftliche Aufgabe



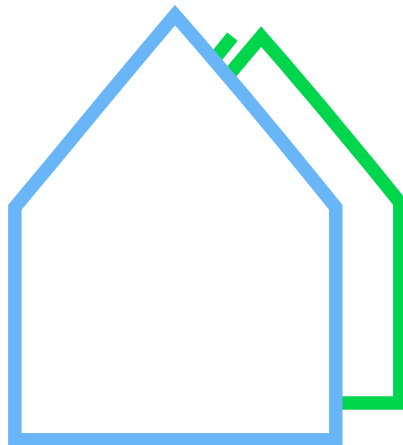
€
Bedarf
zzgl. BEG-Förderung:
5 Mrd. €/Jahr für bis zu
50 % aller
Mieterhaushalte



Lösungsansätze Gebäudebestand

Quantitativer Hebel – Modernisierungsquote

Heute



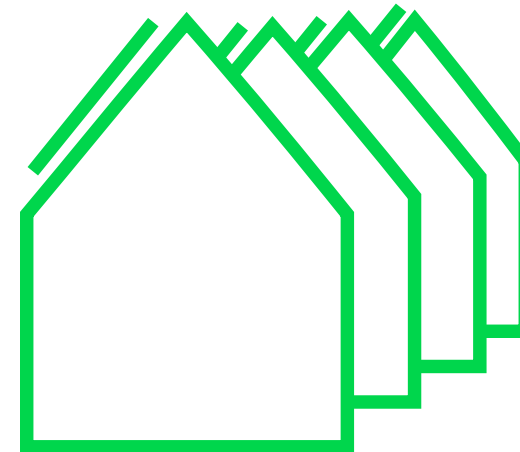
Wieviel ist
leistbar?
Marktkapazitäten!

+ nn%



Erhöhung der
Modernisierungsquote

Morgen



Besser: Erhöhung der
CO₂-Einsparungen

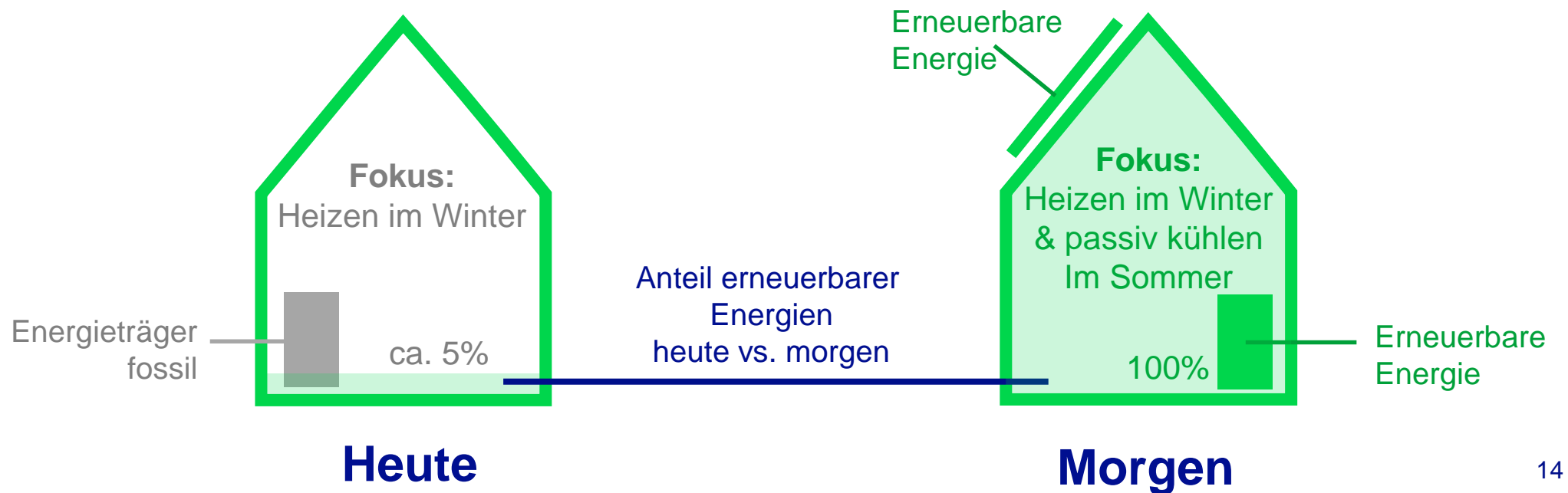
Lösungsansätze Gebäudebestand

Qualitative Hebel

Gute Gebäudehülle = zur Reduktion der Wärmeverluste

Energieversorgung = regenerativ, niedertemperaturfähig

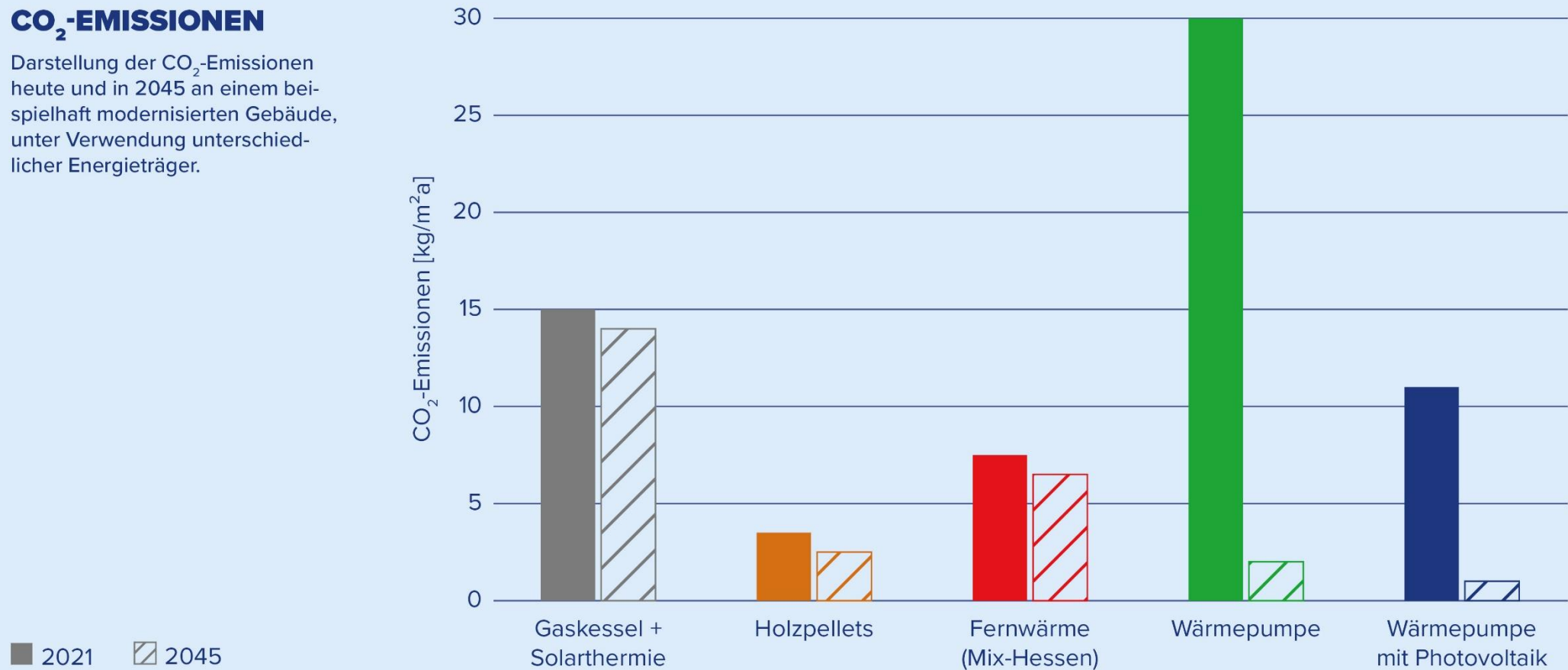
Raumklima = passive Möglichkeiten für sommerliche Kühlung beachten



CO₂-Emissionen

CO₂-EMISSIONEN

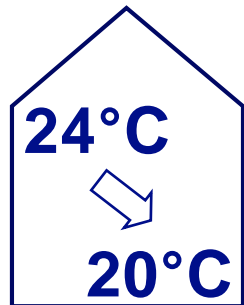
Darstellung der CO₂-Emissionen heute und in 2045 an einem beispielhaft modernisierten Gebäude, unter Verwendung unterschiedlicher Energieträger.



Potenziale der Heizungsoptimierung

Stellschrauben

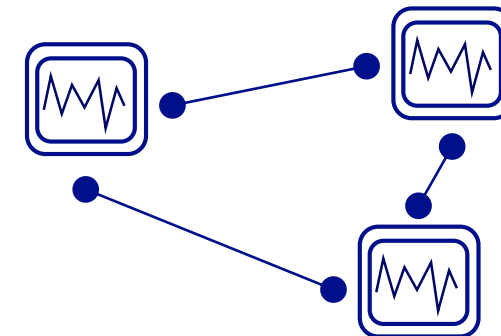
- Kaum merkbare Reduktion der Energieverbräuche im Gebäudebestand trotz massiver Investitionen
- neben baulichen Maßnahmen vor allem Optimierungen zur weiteren Reduktion notwendig



Gesellschaftliche
Akzeptanz
angemessener
Raumtemperaturen



Sensibilisierung
der Nutzer



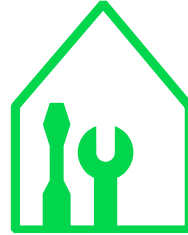
Interoperabilität
sicherstellen

Die Bausteine einer Klimastrategie



Energie-/CO₂-Bilanzierung

- Energetische IST-Bilanz erstellen und Zielcontrolling aufbauen
- CO₂-Budget ermitteln
- CO₂-Zielpfad entwickeln



Technik/Gebäudebestand

- Quantitativer Hebel
 - Modernisierungsquote
 - zeitliche Priorisierung des Portfolios
- Qualitativer Hebel
 - Hülle
 - Wärmeversorgung
 - Energieproduktion



Finanzierung

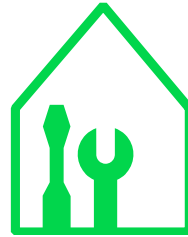
- Kosten der Umsetzung ermitteln
- Rahmenbedingungen für langfristig stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ermitteln
- Abgleich mit Portfolio- und Mietenmanagement
- Lösungen zur Finanzierung des Deltas erarbeiten

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

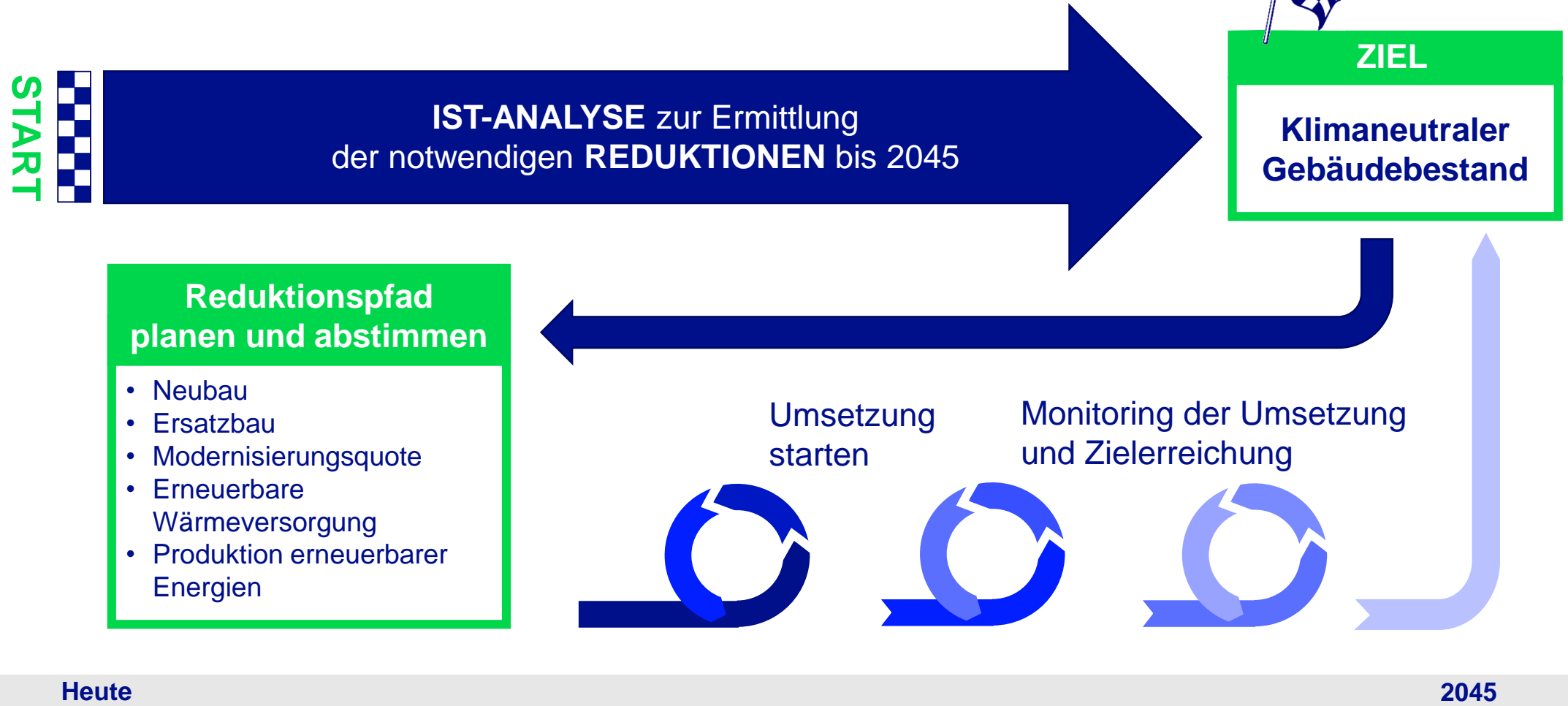


Finanzierungs-Werkzeug

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

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

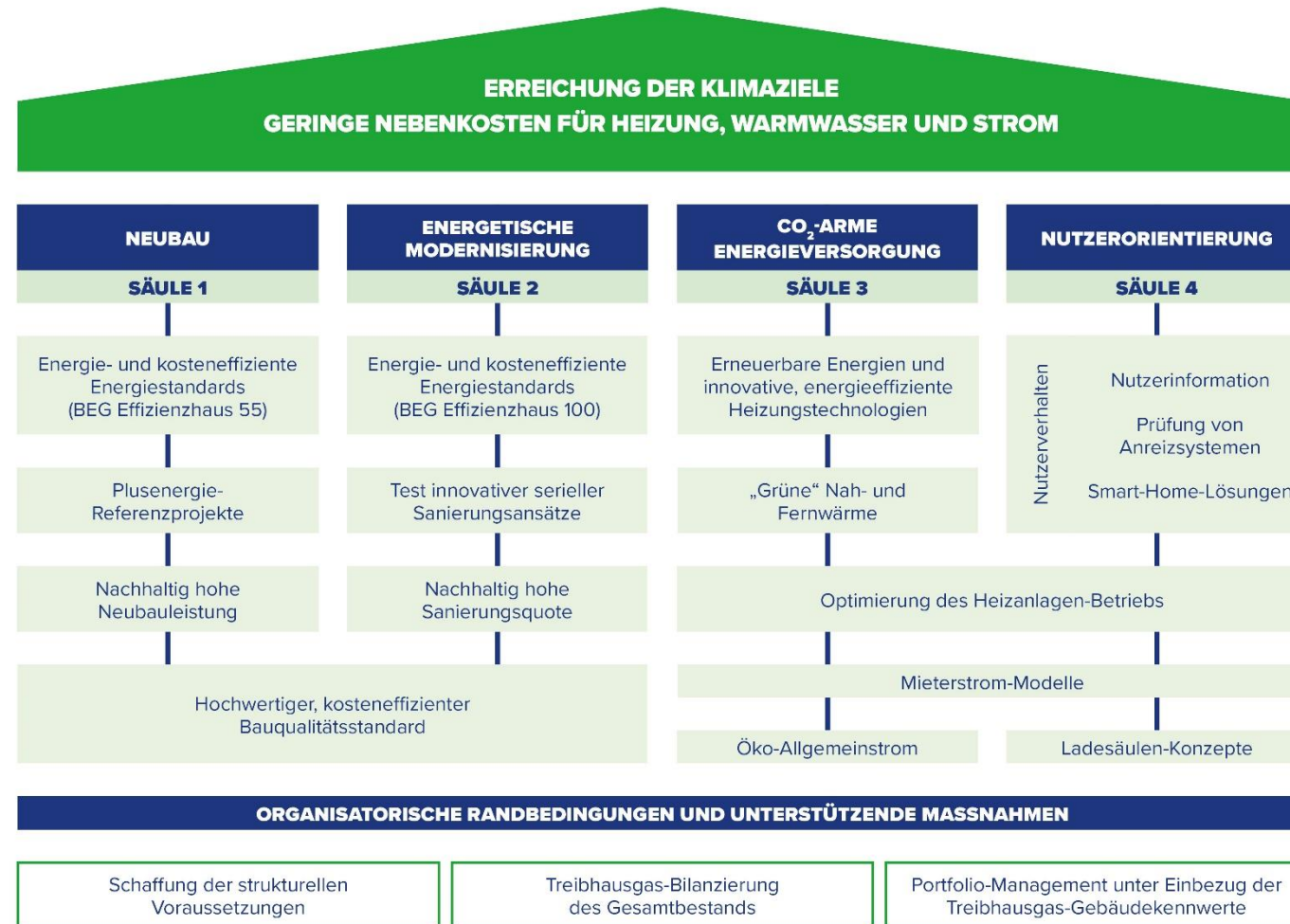


- energetische IST-Bilanz erstellen
- *Folgejahre: Zielcontrolling auswerten*
- CO₂-Budget ermitteln

START

IST-ANALYSE zur Ermittlung der Ausgangssituation

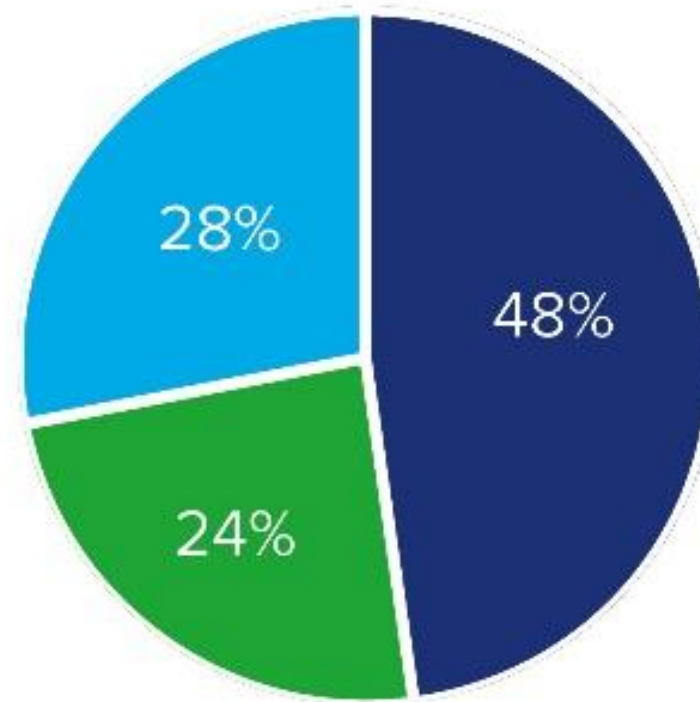
DIE VIER SÄULEN DER SWSG-KLIMASTRATEGIE



Quelle: Klimastrategie der SWSG

Planen Sie für die nächsten Jahre bei Modernisierungen von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang die Innovationsklausel des GEG zum Quartiersverbund („gemeinsame Erfüllung der Anforderungen“) zu nutzen?

■ Ja ■ Nein ■ keine Antwort



Klimaneutral in die Zukunft:

Mehr Informationen und den Praxisbericht
als Download finden Sie auf den Websites

www.gdw.de

www.iw2050.de

