

Herausforderung Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft

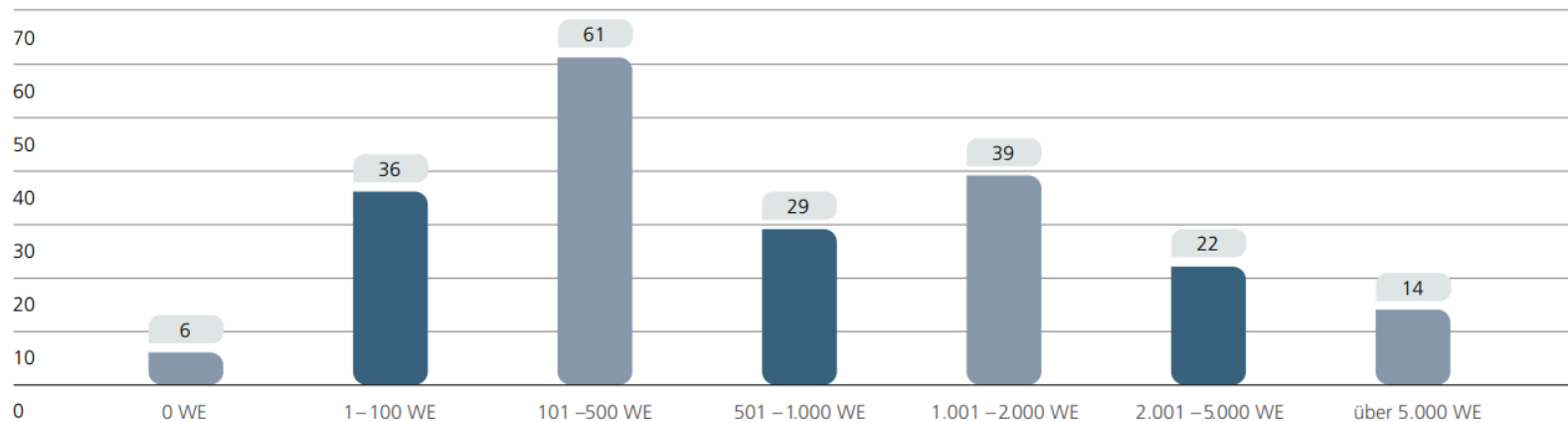
Impulsvortrags am 15. September 2023

Agenda

- Wohnungsgenossenschaften in Zahlen
- Energetische Ausgangslage
- Ziele und Herausforderungen
- Technische Ansätze und Strategien der Wohnungsgenossenschaften
- Lösungsvorschläge
- Diskussion

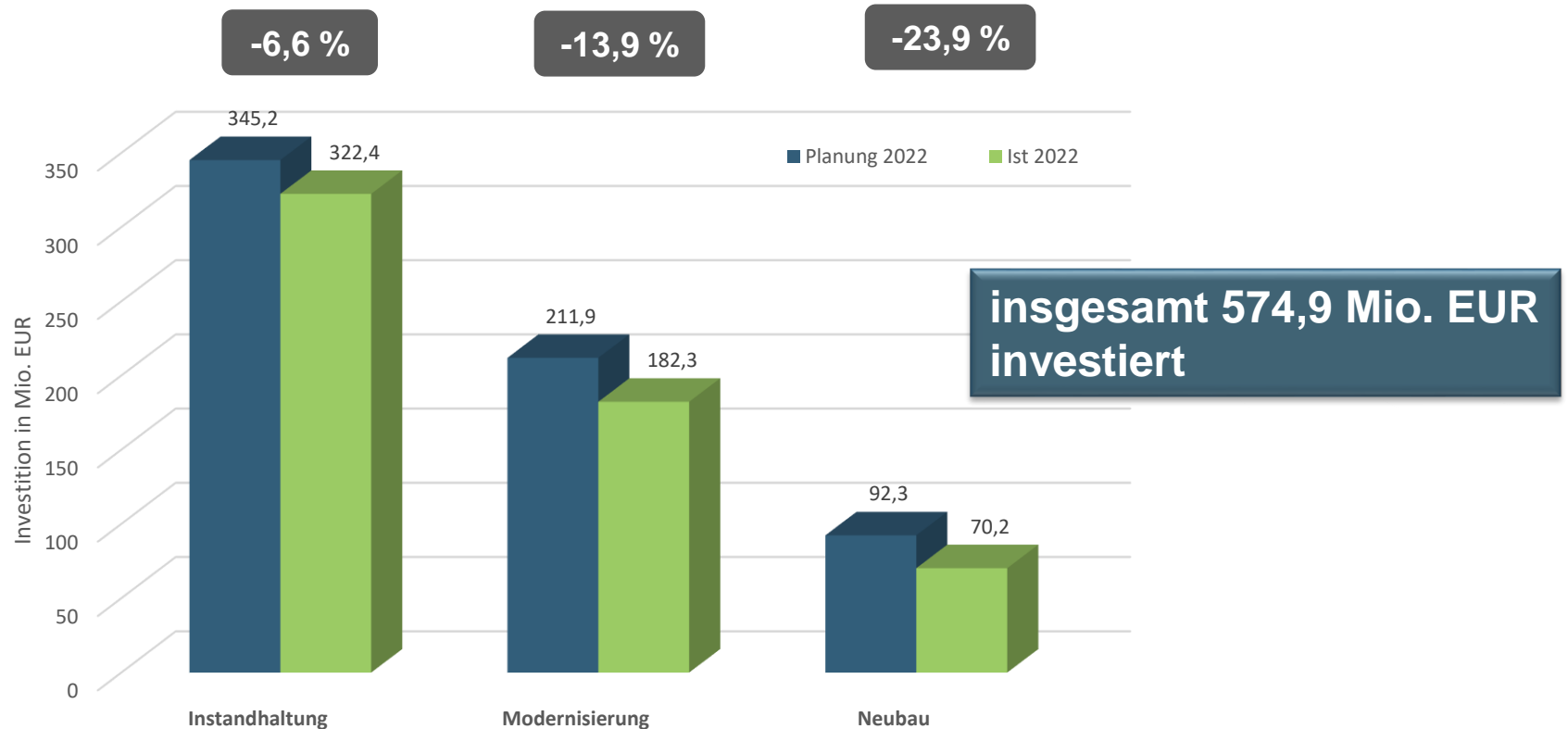
Unternehmensstruktur

Unternehmensgrößenklassen nach Anzahl der Unternehmen

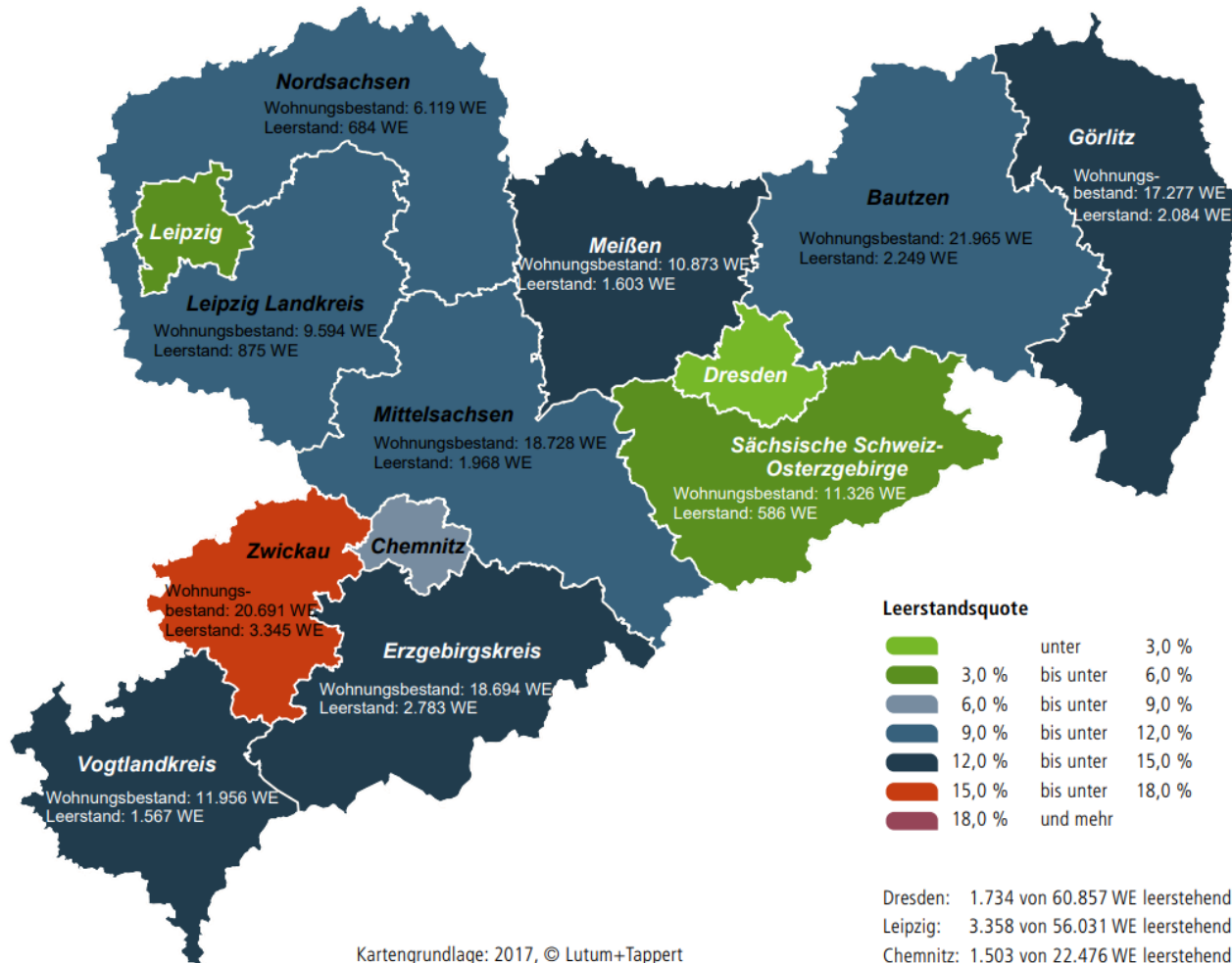


- **Insgesamt werden von den Wohnungsgenossenschaften 295.762 WE bewirtschaftet**
- **Die 14 großen Unternehmen bewirtschaften allein rund 130.000 WE**
- **Mehr als die Hälfte der Genossenschaften haben maximal 500 WE**
- **Diese werden überwiegend ehrenamtlich geführt**

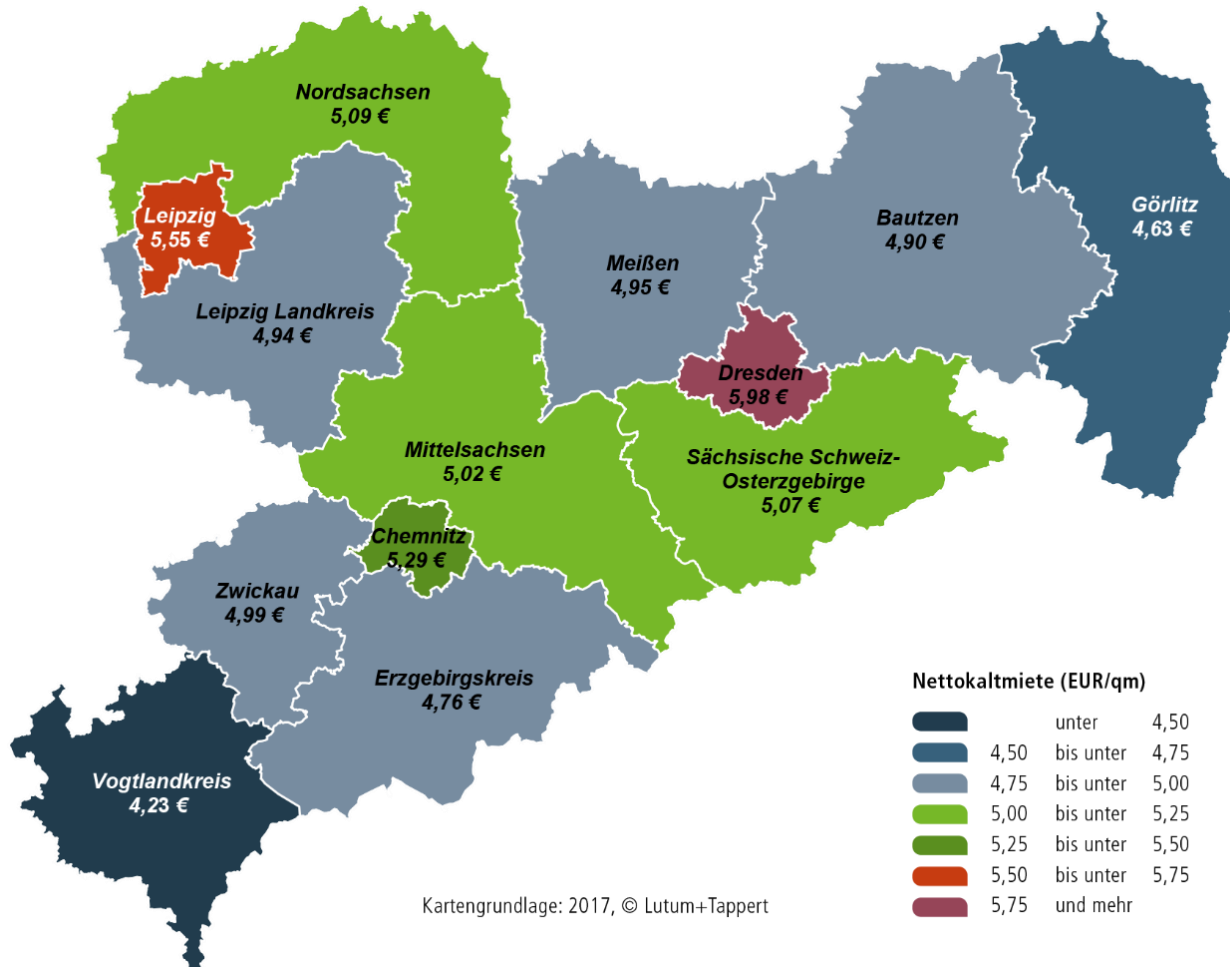
Investitionen gehemmt



Acht Landkreise > 10 % Leerstand



Mieten sehr günstig



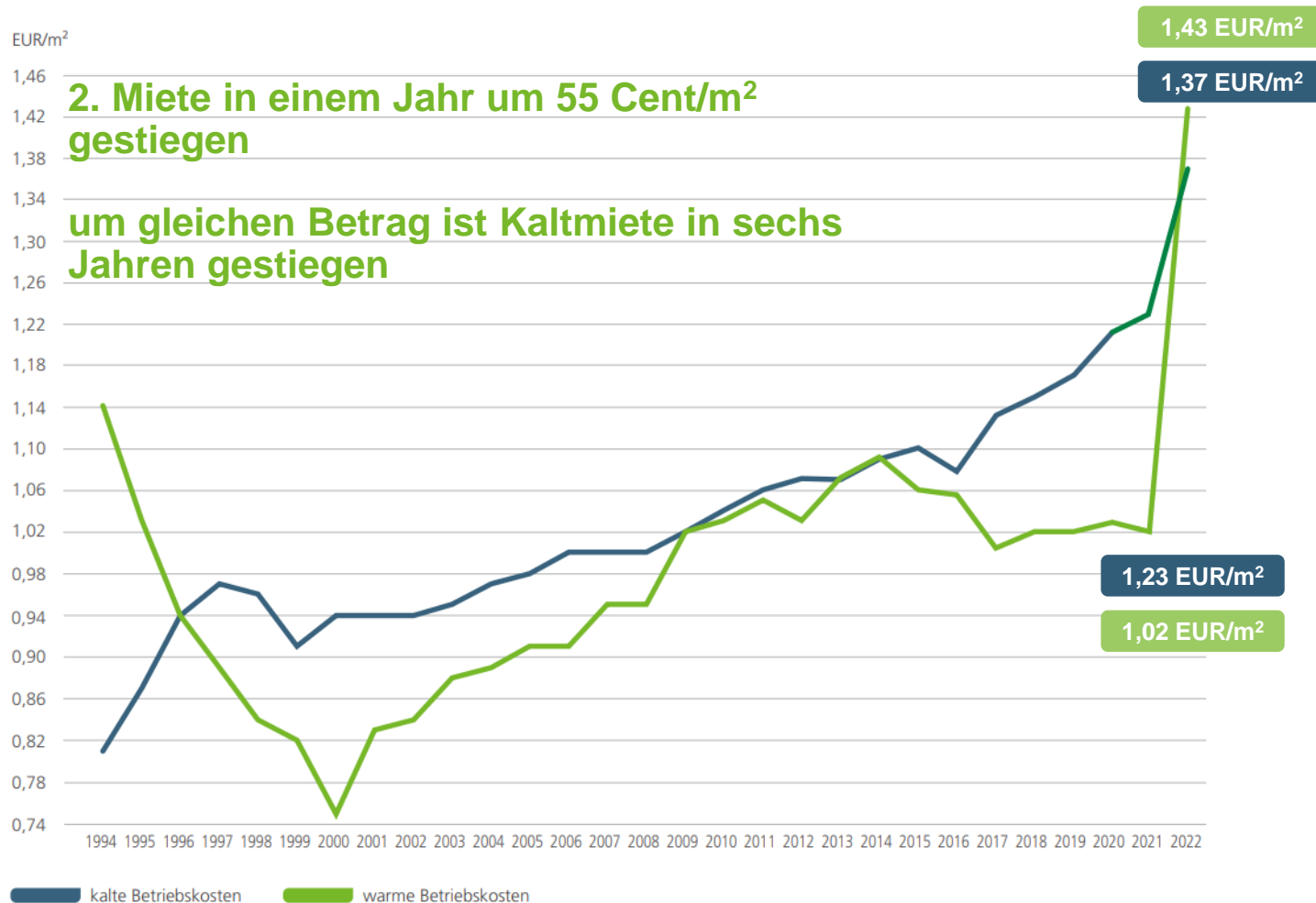
durchschnittliche
 Nutzungsgebühr
 (=Nettokaltmiete)
 5,31 EUR/m²

- +0,15 EUR/m²
- (+2,9 %)
- Durchschnitts
 wohnung
 (59qm) kostet
 313 EUR Miete
 pro Monat
 (kalt)

Nettokaltmiete (EUR/qm)

	unter	4,50
	4,50 bis unter	4,75
	4,75 bis unter	5,00
	5,00 bis unter	5,25
	5,25 bis unter	5,50
	5,50 bis unter	5,75
	5,75 und mehr	

Betriebskosten fast viermal stärker gestiegen als die Kaltmiete



Baualtersklasse	Anzahl WE	Anteil	kumuliert
Baujahr bis 1948	34.219	12,4 %	12,4 %
Baujahr von 1949 bis 1959	17.731	6,4 %	18,8 %
Baujahr von 1960 bis 1970	84.639	30,8 %	49,6 %
Baujahr von 1971 bis 1980	70.411	25,6 %	75,2 %
Baujahr von 1981 bis 1990	63.731	23,2 %	98,4 %
Baujahr von 1991 bis 2000	2.457	0,9 %	99,3 %
Baujahr von 2001 bis 2010	946	0,3 %	99,6 %
Baujahr 2011 und später	1.007	0,4 %	100,0 %
Summe	275.141	100,0 %	-

79,6% des Bestandes zw. 1960 und 1990 erbaut!
Durchschnittliches Baujahr 1967

Datenstand: 2017 (wenig Änderungen in der Struktur)

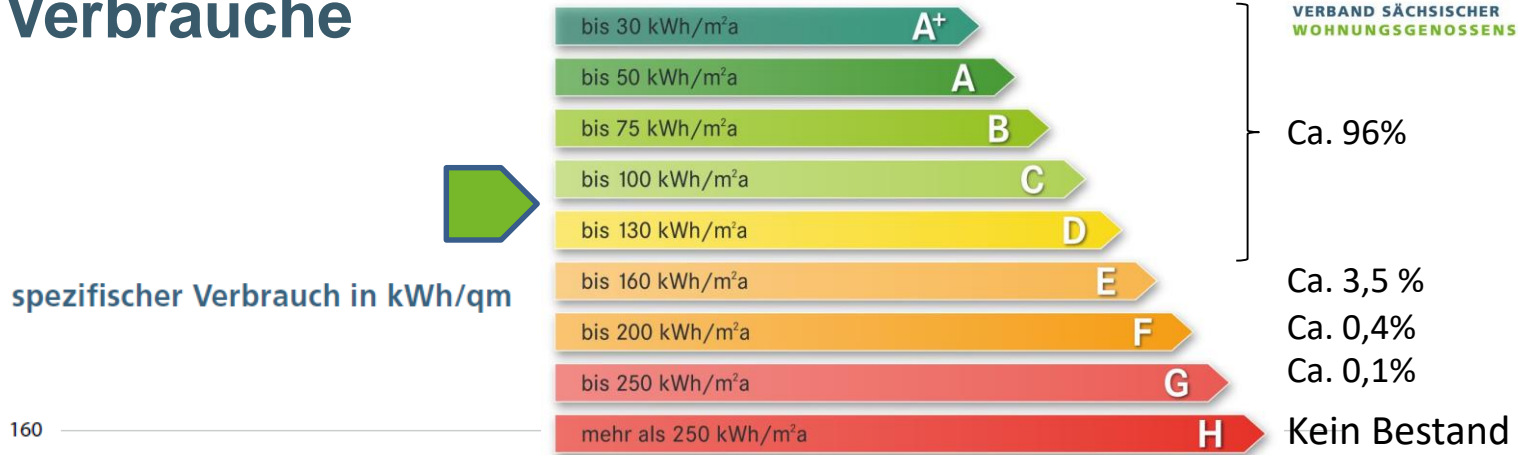
Typische Bestände



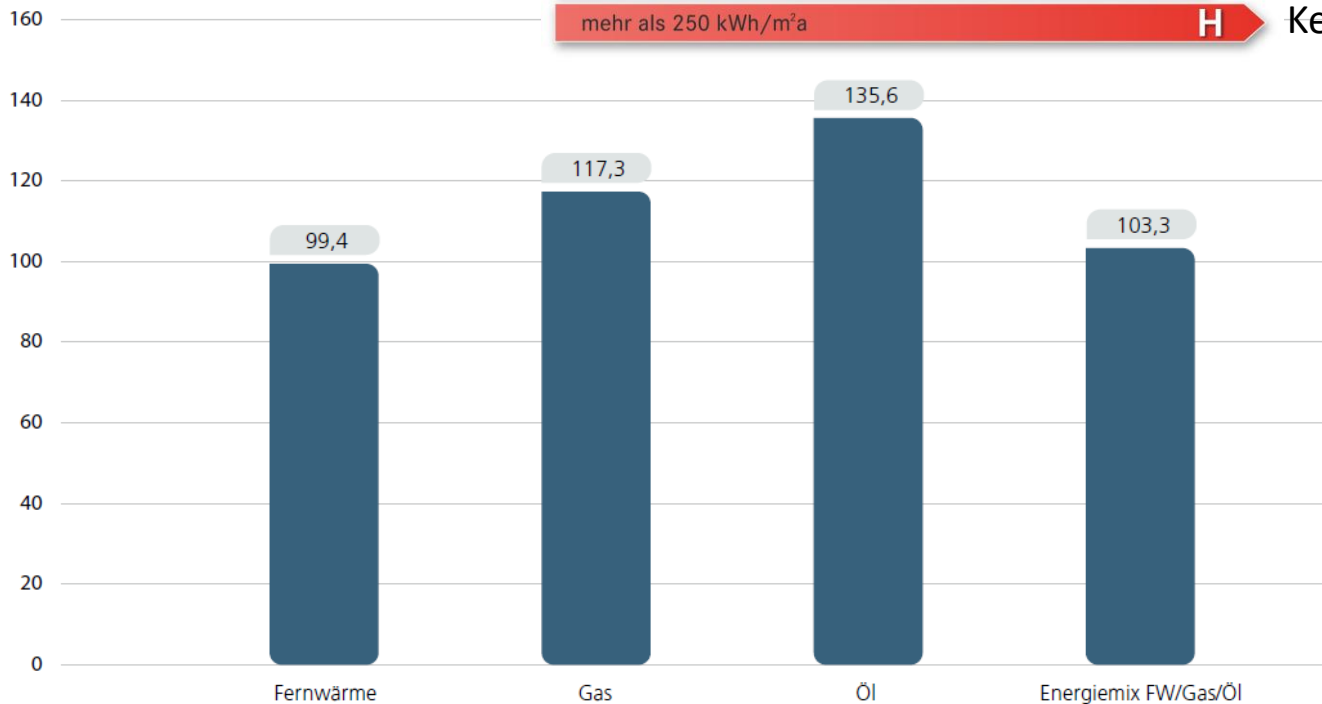
Links oben: © WCW Chemnitz
Rechts oben: ???
Links unten: © Ascherslebener Gebäude-
und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW)
Rechts unten: © WOGENO Zittau



Verbräuche



spezifischer Verbrauch in kWh/qm



Das Große Ziel oder „Die Grenzen der Mathematik“

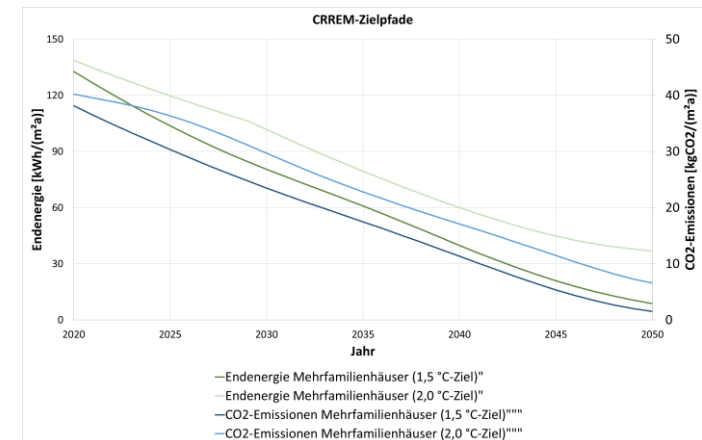


Das Produkt kann nur „Null“ werden, wenn einer der Faktoren Null wird
Verbrauch kann nicht auf 0 sinken
→ Fokus Anlagentechnik

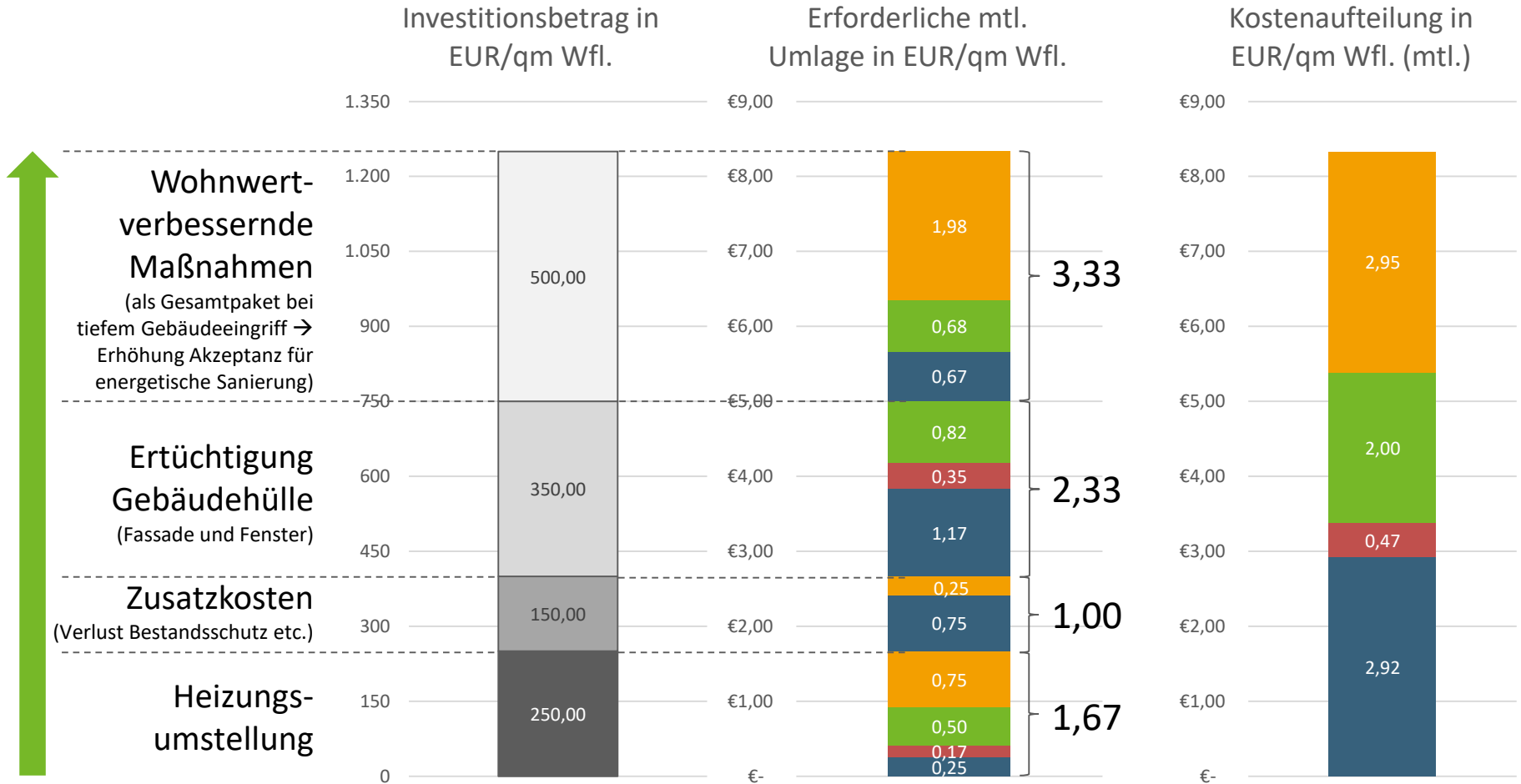
These: „Muss der Verbrauch gesenkt werden, wenn ich die Erzeugung CO₂-neutral aufstellen kann?“

Herausforderungen für WoWi und Energiewirtschaft

- Preisexplosion und Volatilität am Energiemarkt
- Gaspreisbremse / Gaspreisdeckel / Strompreisbremse
- Überarbeitung EPBD (Energy Performance of Buildings) EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- Novellierung GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- Reformen EEG
- Aktualisierung Förderlandschaft
- CO₂-Zielpfad
- CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)
- Wirtschaftlichkeit
- Denken in Sektoren



Was kostet Klimaneutralität wirklich?



Hinweis:
Die zur Refinanzierung erforderliche Umlage wurde mit 8% p.a. angesetzt. Dies entspricht sowohl der gesetzlichen Modernisierungsumlage gem. § 559 BGB als auch einer durchschnittlichen Finanzierung mit 4,5% Zinssatz und 3,5% Tilgungsleistung.

■	Vermieter (inkl. Instandhaltungsanteil)
■	Mieter
■	Förderung
■	Finanzierungslücke

Schritt 1: Strukturierung

- CO₂-Fußabdruck als ersten Schritt
- Portfolioanalyse des Gesamtbestandes einschließlich (nicht energetischer) Investitionsstrategien sowie Rückbau- und Neubauplanung (dabei natürlich auch die Sozialstrukturen vor Ort beachten)
- Trennung der „Versorgungssysteme“
 - Bestände mit Wärmelieferverträgen (v.a. Fernwärme)
 - Bestände mit eigener Versorgung (Gas, Öl, etc.)

Schritt 2: Kommunale Gegebenheiten

- Verhandlung mit Fernwärmelieferanten o.ä. → Ziel muss eine dekarbonisierte Fernwärme sein
 - Ist diese technisch möglich?
 - Ist diese bezahlbar?
 - Wie verändert sich das Verhältnis aus Grund- und Arbeitspreisen?
- Kommunale Wärmeplanung als zentrales Instrument
 - Wo ist ein Ausbau geplant?
 - Welche Netze bzw. Netzteile sollen perspektivisch rückgebaut werden (betrifft auch Gas)
 - Wie sieht die Zeitschiene aus
 - Problem: es gibt noch keine verbindliche Grundlage; Sachsen hat noch keinen Plan; Ergebnisse vermutlich frühestens 2027; Kapazitäten sehr begrenzt

Schritt 3: Strategie

- Fernwärmeversorgung derzeit „einfachste Lösung“
- Anschluss von weiteren Wohngebäuden naheliegend
 - Problem „Kostenneutralität“ nach BGB lässt sich vergangenheitsbezogen (wie es das Gesetz fordert) nicht nachweisen
 - Klimaneutrale Fernwärme wird ggf. nicht mit den aktuellen Vorlauftemperaturen gelingen → reicht das zukünftige Temperaturniveau für die Heizlast aus oder nicht?
- Eigene Strategie für eigenversorgte Gebäude
 - Wärmepumpe als Allheilmittel?
 - Nur sinnvoll mit Flächenheizungen → enormer Eingriff ins Gebäude
 - Stromnetze bereits jetzt am Limit; z.T. keine Genehmigung wegen Netzüberlastung
 - Geothermie? Teuer und nicht überall einsetzbar
 - Stromdirektheizungen (v.a. Infrarot) → bisher wenig Erfahrungen und Akzeptanz bei Mietern schwierig

Schritt 4: Poker spielen

- Variablen derzeit völlig unbekannt (Energiekosten, CO₂-Kosten, rechtliche Rahmenbedingungen, Fördermittel, ...)
- Gleichzeitig müssen Investitionsentscheidungen für die nächsten 20 bis 30 Jahre getroffen werden
- Jeder Pfad führt in Abhängigkeiten (Abhängigkeit Gaspreis → Abhängigkeit Strompreis)
- Keine klare Strategie der Bundesregierung erkennbar
- Soziale Frage bisher völlig ausgeblendet
- Pokerspiel zwischen Mietern und Vermietern

Mal verliert man und mal gewinnen die anderen



Schritt 5: Trial und Error

- Es gibt keine Standardlösungen
- „Versuch macht klug“ → wir müssen Dinge ausprobieren und auch unkonventionelle Wege gehen
- Fußbodenheizung im Plattenbau
- Umrüstung Nachtspeicher auf Infrarotheizung
- Wärmepumpe als Grundlast und FW als Spitzenlast
- EnergyCube als Zwischennutzung für Leerstand

Wer was tut, kann gewinnen; wer nichts tut hat schon verloren

Selbsthilfe ist eigentlich Quellcode der Genossenschaften

„Was einer allein nicht schafft, dass viele Gemeinsam“ → Gemeinsam und Branchenübergreifend

Lösungsansätze

- Anerkennung physikalischer Gesetz (z.B. abnehmender Grenznutzen bei zunehmender Dämmstärke)
- Anerkennung der Leistungen der WoWi und weg vom Dämmen auf Teufel komm raus
- Stromerzeugung und –verwendung im Quartier ohne Restriktionen (unter Nutzung der vorhandenen Stromnetze!)
- Investitionssicherheit durch klare (nicht konkurrierende) Ziele
- Lastenverteilung zwischen Mieter, Vermieter und Politik regeln → „Wie viel soll Klimaneutralität dem Mieter kosten?“)
- Energiewende nicht ideologisch, sondern sachlich gestalten
- Zulassen innovativer Ansätze und Schaffung von Experimentierklauseln o.ä.
- Bessere Nutzung der Daten zu Verbrauchsverhalten etc.
- keine weiteren Pflichten, die von Klimaneutralität abhalten

Diskussion

Ansprechpartner

Sven Winkler

Referent Betriebswirtschaft

Tel.: 0351 80701-26, E-Mail: winkler@vswg.de

Marcus Leuner

Referent Energie, Bauen und Technik

Tel.: 0351 80701-25, E-Mail: leuner@vswg.de

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Antonstraße 37

01097 Dresden