Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Klimapfade im Realitätscheck

Einflüsse von Ausgangslage und Zielstandards und wo noch unternehmerische oder politische Gestaltungsspielräume bleiben

4. September 2024 / Verbandstag des vdw Niedersachsen Bremen

Mit Unterstützung der IW.2050 e. V.

INITIATIVE WOHNEN.2050

Hintergrund

- Kooperation mit der IW.2050 im Rahmen einer Abschlussarbeit eines berufsbegleitenden Studiums an der BBA
- Nutzung von **Tools der IW.2050 zur CO_2-Bilanzierung**, **Technikplanung und Finanzierung**
- Umsetzung **Wärmewende im Portfolio bis zum Ende** denken und besondere Herausforderungen sozial orientierter Bestandshalter sichtbar machen
- **Allgemeine Ableitungen** abseits von Einzel-/Unternehmensbetrachtungen
- **Aufklären, Differenzieren & Kommunizieren im pol. Raum**

Zielstellung

- Auswirkungen auf **Kosten & CO_2-Emissionen** von **8 Dekarbonisierungsszenarien** sozial orientierter Bestandsportfolios durch:
  - **Fernwärmepotential**
  - **Modernisierungsstau**
  - **Zielstandard (NTR vs. EH 70)**
- Einbezug von Förderung, Mod.-Umlagen, Mietsteigerungen i.H.d. Inflation, CO_2-Kosten
- Betrachtung der **Kosteneffizienz/CO_2-Vermeidungs-kosten** i.S.v. investierte €/kg CO_2-Einparung p.a.

Portfolio 1	Portfolio 2	Portfolio 3	Portfolio 4
• Modernisierungsstau • kein Fernwärmepotential	• kein Modernisierungsstau • kein Fernwärmepotential	• Modernisierungsstau • hoher Fernwärmeanteil	• kein Modernisierungsstau • hoher Fernwärmeanteil

Jeweils Clusterung des Bestands in Energieeffizienzklassen; Anteil in % variiert je nach Modernisierungsstau:

	(+) A	B	C	D	E	F	G	H
Portfolio 1	0	5	5	10	20	20	20	20
Portfolio 2	10	15	20	20	15	15	5	0
Portfolio 3	0	5	5	10	20	20	20	20
Portfolio 4	10	15	20	20	15	15	5	0

Jeweils Clusterung nach IST-Wärmeversorgung in % (hier gesamt, in Analyse differenziert je Gebäudeklasse):

Portfolio 1	• 0% Fernwärme • 68% Gas, zentral • 32% Gas, Etage	• 0% Luft-Wasser-Wärmepumpe
Portfolio 2	• 0% Fernwärme • 48% Gas, zentral • 32% Gas, Etage	• 20% Luft-Wasser-Wärmepumpe
Portfolio 3	• 70% Fernwärme • 20% Gas, zentral • 10% Gas, Etage	• 0% Luft-Wasser-Wärmepumpe
Portfolio 4	• 70% Fernwärme • 10% Gas, zentral • 10% Gas, Etage	• 10% Luft-Wasser-Wärmepumpe

Jeweils Clusterung nach SOLL-Wärmeversorgung in %

Portfolio 1	• 0% Fernwärme • 0% Gas, zentral • 0% Gas, Etage	• 100% Luft-Wasser-Wärmepumpe
Portfolio 2	• 0% Fernwärme • 0% Gas, zentral • 0% Gas, Etage	• 100 % Luft-Wasser-Wärmepumpe
Portfolio 3	• 90% Fernwärme • 0% Gas, zentral • 0% Gas, Etage	• 10% Luft-Wasser-Wärmepumpe
Portfolio 4	• 90% Fernwärme • 0% Gas, zentral • 0% Gas, Etage	• 10% Luft-Wasser-Wärmepumpe

Je Portfolio zwei Zieleffizienzstandards im Vergleich

Szenario 1a NTR	**Szenario 1b** EH 70	**Szenario 2a** NTR	**Szenario 2b** EH 70	**Szenario 3a** NTR	**Szenario 3b** EH 70	**Szenario 4a** NTR	**Szenario 4b** EH 70

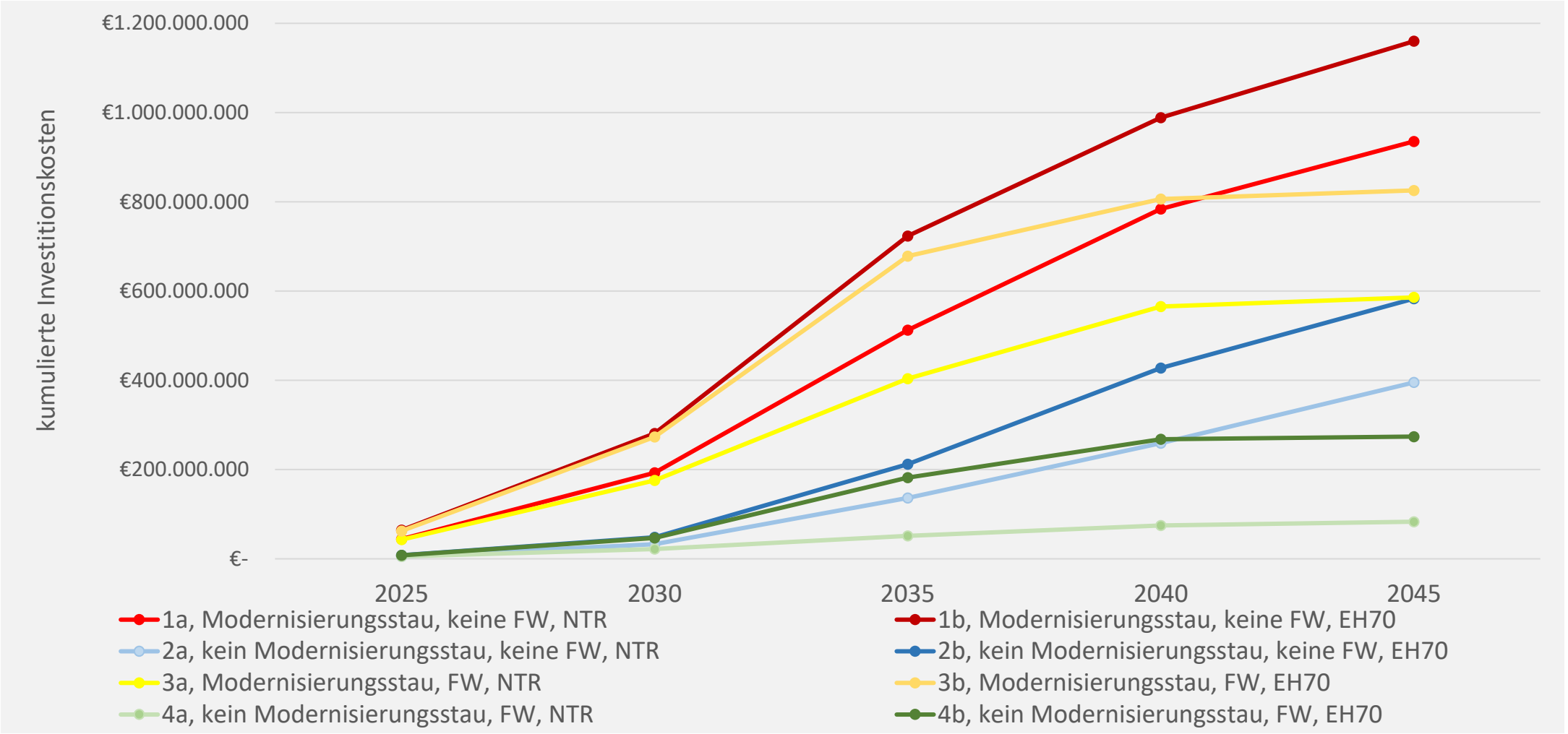
Übersicht weiterer Annahmen (Auswahl)

- Je Portfolio **4.500 WE**, à 70m²; **Ausgangsmiete**: 6,09 €/m² (Mod.-Stau); 6,79 €/m² (ohne Mod.-Stau)→angelehnt an GdW-Durchschnitt)
- **Bilanz, GuV, JÜ**: Basiert auf Durchschnitt aus 8 GdW-Unternehmen
  - ➢ pauschales **Fortschreiben** aller Geschäfte, Aufwände und Erträge abseits der energetischen Modernisierung in Höhe der **Inflation**
- **Inflation** 3 %
- **Zins**: 3,8 %
- Ausgangs-**EK-Quote**: 45 %
- Umlagefähigkeit Mod.-Kosten: 50 %

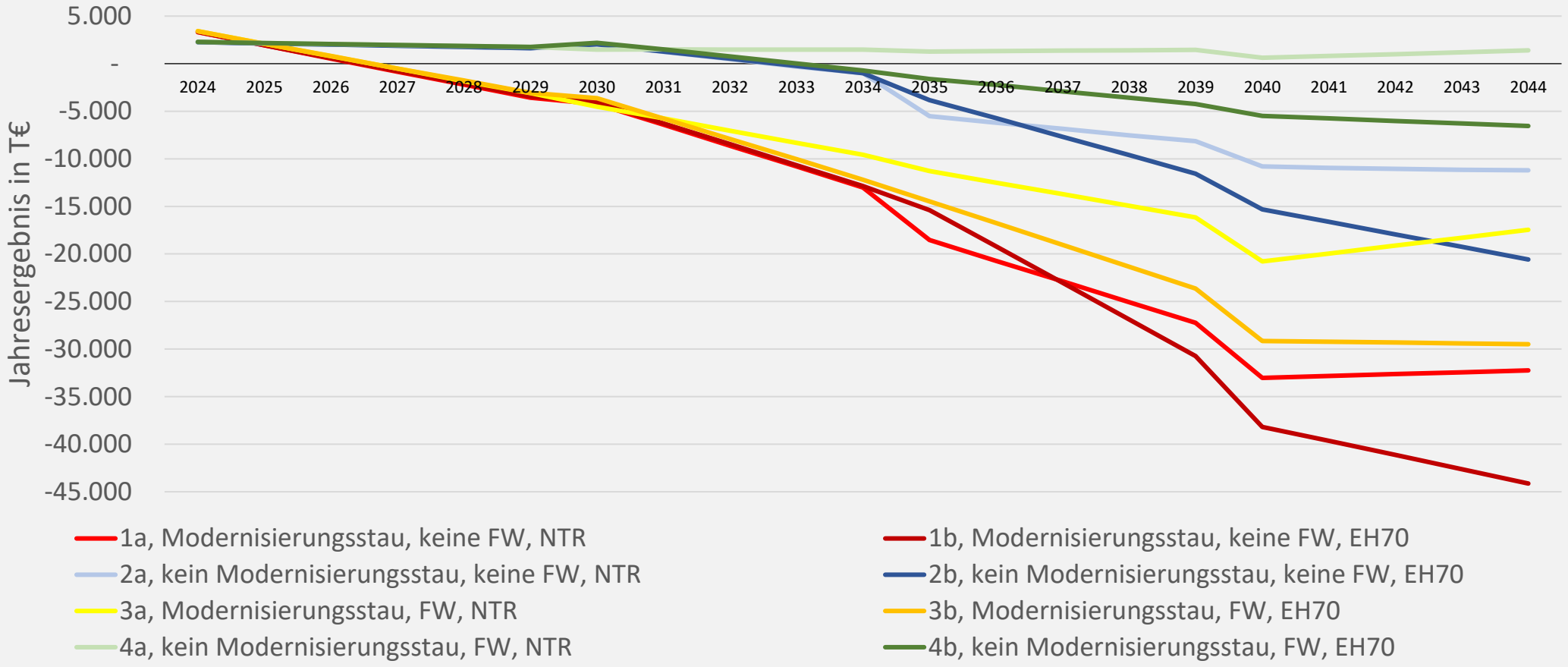
Wichtigste Unterschiede NTR/EH 70 bei den Modernisierungen je Ausgangs-Effizienzklasse

- **A,B,C**: Keine Unterschiede in Maßnahmen (max. Heizungstausch)
- **D (zu WP):** NTR nur Heizkörpertausch; EH 70 teilweise Anpassung Wärmeschutz (Keller, Decke)
- **E (zu WP)/F (FW bleibt/zu FW):** NTR teilweise Anpassung Wärmeschutz (Keller, Decke); EH 70 Voll-Mod.
- **F (zu WP), G,H:** Keine Unterschiede (Voll-Mod.)
  - *Achtung! Vorteil NTR durch strengen Worst-First-Ansatz hinfällig (gebäudescharfe Sanierungspflichten / MEPS bis 2030)*

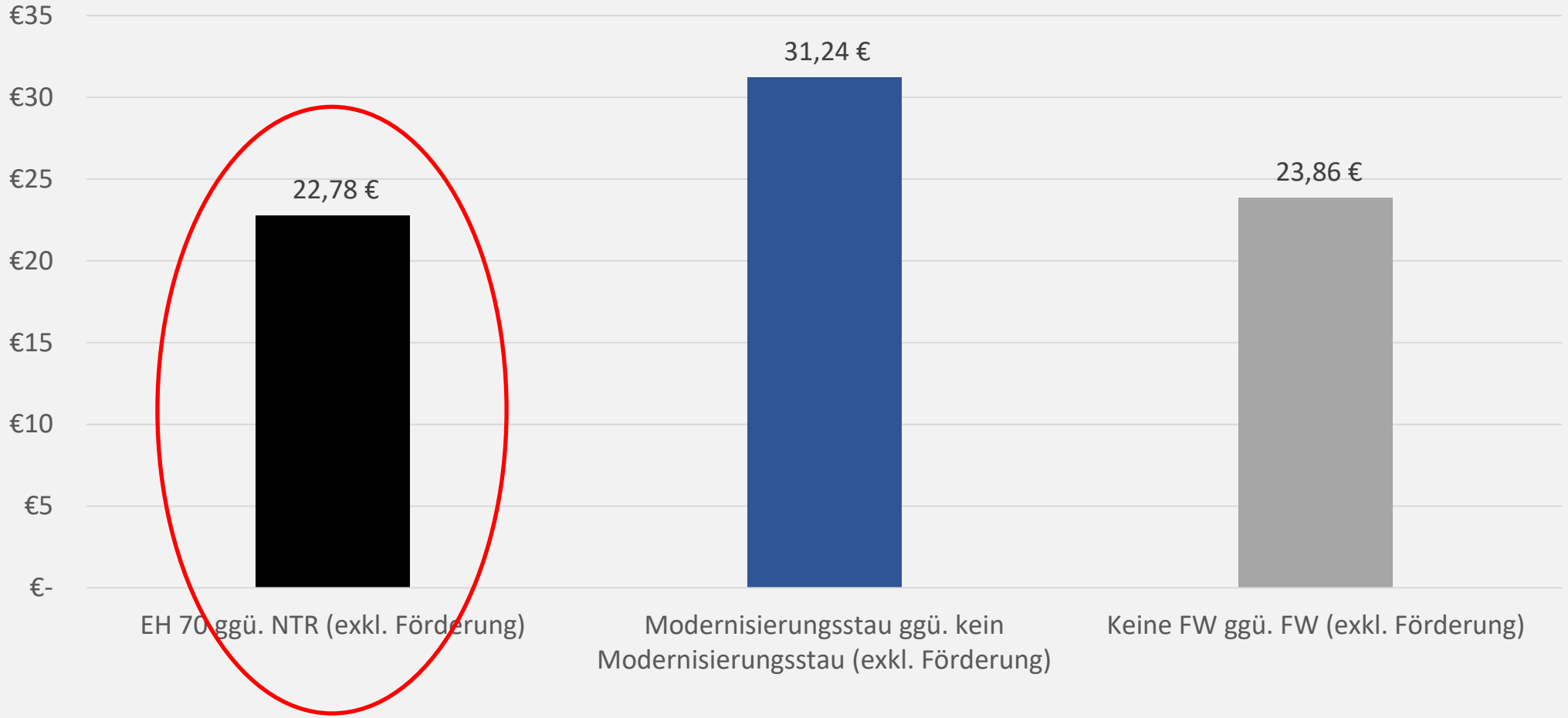
Kumulierte Investitionskosten je Szenario



Entwicklung der Jahresergebnisse (nicht kumuliert!)



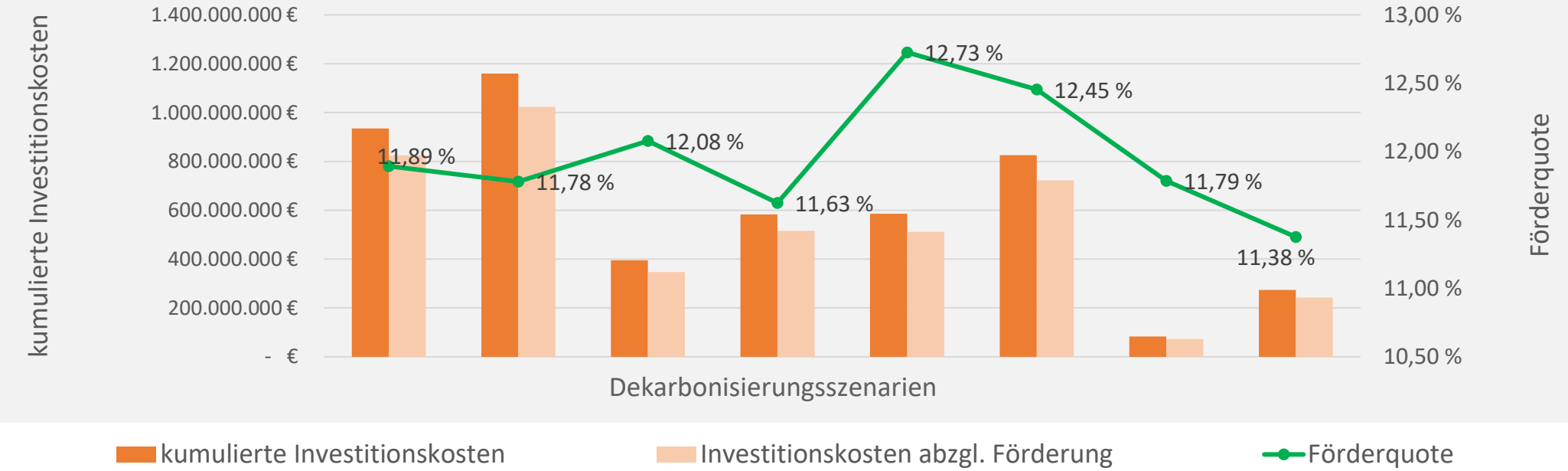
Mehrkosten je Variable pro kg CO_2-Ersparnis bei Jahresemissionen



**Kosten pro kg CO_2-Ersparnis bei Jahresemissionen variieren zwischen ca. 11-90 € je Szenario*

Förderung adressiert Kosteneffekte kaum

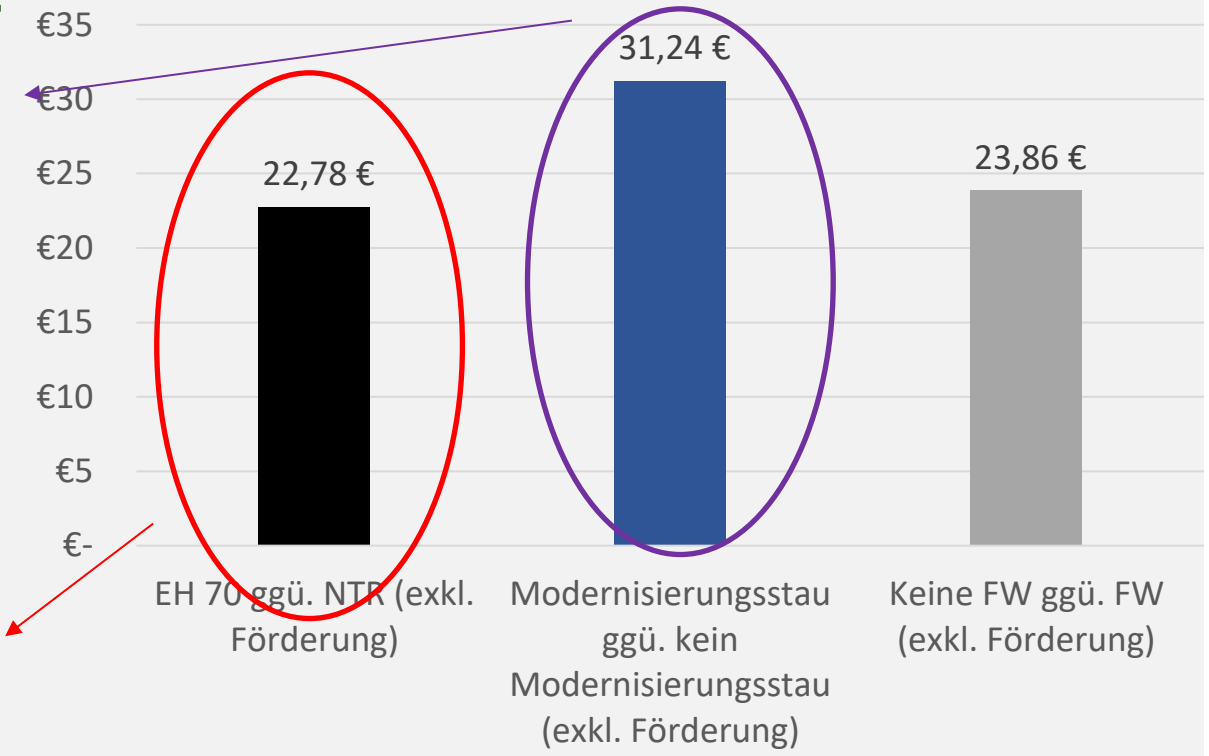
- **Maximal förderfähige Kosten**: NTR- und Fernwärme-Szenarien mit höheren Förderquoten als EH-70-Szenarien und Szenarien ohne Fernwärme
- Höhere **Einzelmaßnahmenförderung** „bevorzugt“ ebenfalls NTR und Fernwärme-Szenarien
- **WPB-Bonus** (10%) für Gebäudeklasse H bei Effizienzhausförderung adressiert Nachteil Modernisierungsstau, kann diesen aber nicht ansatzweise ausgleichen



Potenzielle Hebel bei der Förderung/Regulatorik

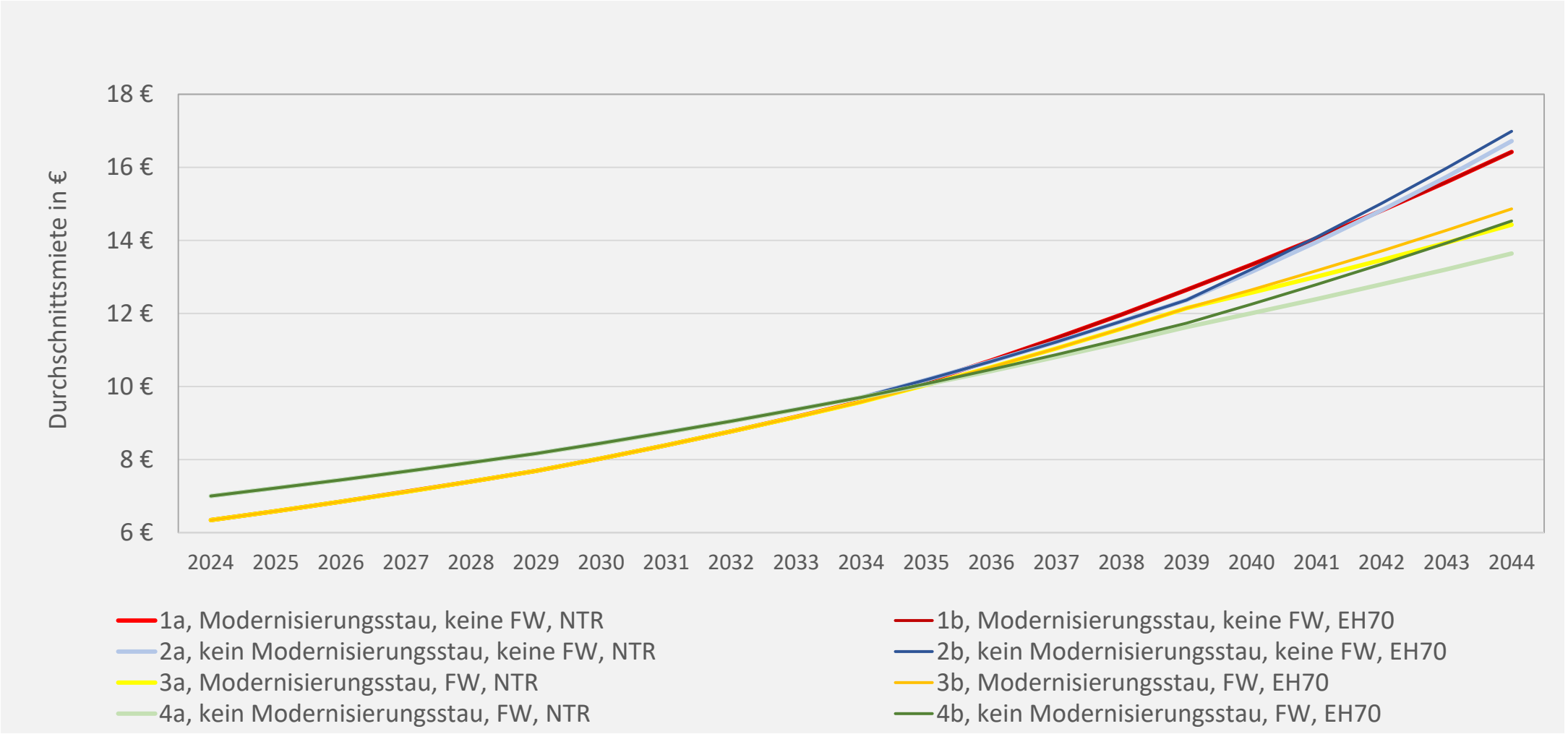
- **CO_2-Einsparung als entscheidender Faktor** (Fokus: von „Ungenügend zu Befriedigend"?)
- „**Niedrige-Mieten-Bonus**"/ Förderung der **Kostenmiete** bei Sozialwohnungen?
- Verrechnung Eigenstromerzeugung/ Lebenszyklus (**Gesamtbilanz**)

- Gebäude- und Portfoliospezifische **Flexibilität aufgrund NTR-Definition** und -Orientierung



**Kosten pro kg CO_2-Ersparnis bei Jahresemissionen variieren zwischen ca. 11-90 € je Szenario*

Entwicklung der Durchschnittsmieten
(inkl. 3 % p.a. Angleichung an OVM + Mod.-Umlagen)



Faktor Ausgangsmiete:
Das Dilemma der sozial orientierten Bestandshalter

Dekarbonisierungs-szenario	Aufsummierte Jahresergebnisse 2024-2044	Aufschlag auf Ausgangsmiete zur Deckung der Finanzierungslücke (*stark vereinfacht!)*
1a, Modernisierungsstau, keine Fernwärme, NTR	-321,52 Mio. €	4,05 €/m² (≙ 10,14 € neue Ausgangsmiete)
1b, Modernisierungsstau, keine Fernwärme, EH70	-363,78 Mio. €	4,58 €/m² (≙ 10,67 € neue Ausgangsmiete)
2a, kein Modernisierungsstau, keine Fernwärme, NTR	-75,31 Mio. €	0,95 €/m² (≙ 7,74 € neue Ausgangsmiete)
2b, kein Modernisierungsstau, keine Fernwärme, EH70	-113,85 Mio. €	1,43 €/m² (≙ 8,22 € neue Ausgangsmiete)
3a, Modernisierungsstau, Fernwärme, NTR	-198,59 Mio. €	2,50 €/m² (≙ 8,59 € neue Ausgangsmiete)
3b, Modernisierungsstau, Fernwärme, EH70	-280,49 Mio. €	3,53 €/m² (≙ 9,62 € neue Ausgangsmiete)
4a, kein Modernisierungsstau, Fernwärme, NTR	31,36 Mio. €	-
4b, kein Modernisierungsstau, Fernwärme, EH70	-28,82 Mio. €	0,36 €/m² (≙ 7,15 € neue Ausgangsmiete)

Fazit: Der Klimapfad als Weg in die Insolvenz? Jein…

Unternehmerische Ansatzpunkte, um Klimapfade realistischer auszugestalten:

- begrenzte Refinanzierungsmöglichkeiten über Miete & nicht auskömmliche Förderung zwingen zum Blick auf **Kostenseite**
- Seriellen Ansätze und zukünftige Skaleneffekte?
- Neue **Geschäftsmodelle** auf Seiten der Energieerzeugung: **PV** & **Mieterstrom** als Einnahmepotentiale
  - Neue **Querfinanzierungsmöglichkeiten** & **Anrechnungspotentiale** bei der Dekarbonisierung? Stärkerer **Fokus auf CO_2**? (Abhängig von Regulatorik)
- Wichtigster unternehmerischer Hebel: **Effizienzpragmatismus & Fokus auf Defossilisierung**
- Ausreizen von **moderaten Mieterhöhungen in der Breite** des Bestands, wo am Markt durchsetzbar?

Fazit: Der Klimapfad als Weg in die Insolvenz? Jein…

Politische Hebel, um Klimapfade realistischer auszugestalten

- **Effizienzpragmatismus!**
- Wir brauchen Regulatorik und Förderung, die **S**(ocial) **und E**(nvironmental) **integriert** betrachten
- **Aushandlungsprozess** sozial/volkswirtschaftlich sinnvoller und gerechter **Kostenteilung** (Förderung, Akzeptanz für das Ausschöpfen mietrechtlicher Spielräume, Rollenteilung Wärmeversorger/Vermieter/Mieter, …)
  - **Ehrliche Kommunikation**: Es wird uns alle etwas Kosten und das ist Okay (wenn wir es ernst meinen mit der Klimaneutralität)
- **Verbindlichkeit und Planungssicherheit!**
  - **Verständnis schaffen** für immobilienwirtschaftliche Investitionszyklen und Handlungsspielräume von Bestandshaltern!

Weiterführende Informationen & Kontakt

- Zugespitzte **Zusammenfassung** der Ergebnisse → HIER
- **Kurzversion** der Studie → HIER
- **Komplettversion** der Studie → HIER

Kontakt

Hauke Meyer
h.meyer@deutscher-veband.org
Tel. 030/206132553