



Andreas Schichel

Klimaschonende Stadtquartiere brauchen zukunftsfähigere Gebäude

...und diese ein zukunftsfähigeres Rechts- und Fördersystem



Die Wohnungswirtschaft baut für ihre Mieter seit jeher zukunftsfähige Gebäude und bewirtschaftet diese nachhaltig und bezahlbar. Die Stadtquartiere der sozialorientierten genossenschaftlichen, kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen sind durchgrünt, bieten Freiräume und ein attraktives Lebensumfeld. Mit dem demografischen Wandel, der digitalen Transformation und den Klimazielen potenzieren sich aktuell aber die Herausforderungen insbesondere für die Bezahlbarkeit des Wohnens. In den kommenden Jahren wird es vor allem darum gehen, die politisch und gesellschaftlich gewollte Klimawende zu schaffen – und zwar ohne wirtschaftliche und soziale Verwerfungen.

Die Wohnungsunternehmen in Deutschland haben ihre Gebäude in den vergangenen Jahren bereits weit überwiegend energetisch auf Vordermann gebracht: Deutlich über zwei Drittel aller Wohnungen haben die Unternehmen seit 1990 vollständig oder teilweise modernisiert. Allein in den vergangenen 10 Jahren haben die Unternehmen die enorme Summe von 40 Milliarden Euro allein in die energetische Sanierung investiert. Allerdings ist der CO₂-Ausstoß in den Wohngebäuden trotz dieser massiven Investitionen kaum gesunken. Einer der Gründe ist, dass die Wohnungsnutzer kaum Anreize hatten, ihren Anteil am Einsparziel zu realisieren.



Abb. 1: Mit klimaschonenden Gebäuden zum zukunftsfähigen Stadtquartier (Foto: Annick Rietz)

Das zeigt unmissverständlich: Wir brauchen bei der Energiewende im Wohngebäudebereich einen Paradigmenwechsel. Weg von reinem Effizienzdenken, hin zu CO₂-Einsparung als zentralem Steuerungsindikator. Dezentrale und CO₂-arme Energieerzeugung muss das Ziel sein und ganze Wohnquartiere in ihrem Gesamtzusammenhang betrachtet werden. Entscheidend ist aber vor allem, dass die Wohnungsnutzer beim richtigen Heizen und Lüften durch digitale Technik – insbesondere Smart-Home-Systeme – unterstützt werden.

Statt einfacher Antworten sind deshalb komplexe Lösungen in verschiedenen Bereichen gefragt, für die die Politik zügig die richtigen Voraussetzungen schaffen muss. Technische Innovationen müssen als Weg der Zukunft erkannt werden. Damit sie Realität werden, sind Innovationszulagen und Innovationsklauseln sowie eine technologieoffene Herangehensweise notwendig. Das neue Gebäudeenergiegesetz ist ein erster Einstieg in diesen Paradigmenwechsel, der unbedingt fortgeschrieben werden muss.

Zukunftsfähige Quartiere brauchen investitionsstarke Wohnungsunternehmen

Um den CO₂-Ausstoß der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiter zu senken, brauchen wir zukunftsfähige Gebäude, die mit Automatisierungstechnik wie Heizungssteuerung und einem automatischen hydraulischen Abgleich ausgestattet werden. Zukunftsfähige Gebäude nutzen dabei vorrangig lokal gewonnene, regenerative Energie sowohl für Strom und Wärme als auch für E-Mobilität vor Ort. Damit die Wohnungen in diesen Gebäuden für die Mieter mithilfe von technischen Assistenzsystemen auf Basis künstlicher Intelligenz auch bis ins hohe Alter nutzbar und bezahlbar bleiben, muss die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen gestärkt – und nicht be-



schnitten – werden. Die Verlagerung eines großen Teils der von der Politik eingeführten CO₂-Kosten gerade in energetisch modernisierten Gebäuden auf den Vermieter, wie sie aktuell bei der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung diskutiert wird, kann dagegen keine Option sein. Der Wohnungswirtschaft würde eine derart eingeschränkte Umlagefähigkeit zum Beispiel für gasversorgte Gebäude 40% ihrer geplanten Investitionen in die energetische Modernisierung wegschneiden.

Stattdessen muss die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen zur Bewältigung der großen Herausforderungen von Klimaschutz und digitaler Transformation deutlich gestärkt werden. Um die Bezahlbarkeit des Wohnens der Zukunft zu sichern, sind deshalb ausreichend staatliche Fördermittel notwendig, die auch effektiv bei den Wohnungsunternehmen ankommen. Um die enorme Förderlücke von mindestens sechs Milliarden Euro pro Jahr für eine warmmietenneutrale Erreichung des aktuellen 2030-Ziels auszugleichen, sind beihilfefreie Zuschüsse in der Bundesförderung für effiziente Gebäude unerlässlich. Mit Blick auf die große gesamtgesellschaftliche Bedeutung des Klimaschutzes sollten die Mittel für diese notwendigen Zuschüsse auch aus dem EU-Topf des Green Deal genutzt werden.

Dezentrale Energieerzeugung ermöglichen

Oberste Priorität im politischen Hausaufgabenheft muss die Ermöglichung der dezentralen Energieerzeugung haben. Denn nur grün und vor Ort erzeugte sowie anschließend auch dort genutzte Energie macht ein Quartier klimaschonend. Dazu müssen die gewerbesteuerlichen Hindernisse für Wohnungsunternehmen ein für allemal beseitigt und lokal erzeugter Mieterstrom eine Nebenleistung zur Vermietung werden. Abgaben, Gebühren oder Umlagen auf Eigenstrom müssen abgeschafft und die Versorgung der Mieter mit klimafreundlichem Mieterstrom endlich mit der Eigenversorgung in Einfamilienhäusern gleichgestellt werden. Die anhaltende Ungleichbehandlung von Einfamilienhausbesitzern und Mietern bei der Energiewende ist schlicht und ergreifend ungerecht.



Abb. 2: Mehr Tempo beim klimaschonenden Stadtumbau! (Foto: Jost)

Heizungsanlagen optimieren

Nicht zuletzt schreiben die aktuellen Zwischenergebnisse aus dem Forschungsprojekt BaltBest – bei dem Wissenschaftler vom EBZ und der TU Dresden gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, mit Techem sowie weiteren Partnern über 13 Milliarden Datensätze aus deutschlandweit mehr als 700 Wohnungen anonym ausgewertet – erste Erkenntnisse aus den Vorgängerprojekten eindrucksvoll fort: Die wohnungswirtschaftlichen Prozesse rund um die Gebäudebeheizung lassen sich bei entsprechender Diagnostik deutlich optimieren, zum Beispiel durch eine kontinuierliche Überwachung der Anlagentechnik, eine deutlich bessere Ausrichtung an den Außentemperaturen sowie wirksame Nachtabenkungen. Hier besteht ein Einsparpotenzial von 10% und mehr – und das flächendeckend bei verhältnismäßig geringen Investitionskosten.

Mieter beim Energiesparen digital unterstützen

Übersorgung führt in jedem Fall zu Verschwendung, deshalb sollte verstärkt digitale Technik, wie Smart-Home-Systeme, zur Unterstützung der Nutzer fürs richtige Heizen und Lüften zum Einsatz kommen. Um diese notwendige Nutzerunterstützung zu ermöglichen, muss der flächendeckende Einsatz von Smart-Home-Technik bei Heizsystemen rechtlich ermöglicht und im Rahmen einer Kostenneutralität für die Mieter durch Umlagefähigkeit finanzierbar werden. Dazu muss auch das Nebenkostenrecht modernisiert werden. Denn ein digitaler und klimaschonender Gebäudebetrieb funktioniert nur, wenn sowohl der Breitbandausbau und die E-Mobilität gefördert als auch gleichzeitig die Betriebskostenverordnung an die Digitalisierung von Gesellschaft und Gebäuden angepasst werden. Hier sollte auch verstärkt über sinnvolle Pauschalmietmodelle nachgedacht werden – also Flatrate-Angebote, die Energiekosten mit einschließen.

Eines steht fest: Mehr Klimaschutz in Stadtquartieren funktioniert nur mit zukunftsfähigeren Gebäuden – und diese nur mit einem zukunftsfähigeren Rechts- und Fördersystem. Wenn es der Politik gelingt, technologieoffene, moderne Regelungen sowie die Voraussetzungen für geringinvestive Maßnahmen zu schaffen, die in relativ kurzer Zeit und mit möglichst wenig Aufwand viel Energieeinsparung bringen, dann kann der Spagat zwischen Wohnkomfort, ambitionierten Klimazielen, weiterer Energieeinsparung, notwendigen Investitionen und der Bezahlbarkeit des Wohnens gelingen.

Andreas Schichel,
Pressesprecher & Leiter Pressestelle, GdW – Bundesverband
Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Berlin