



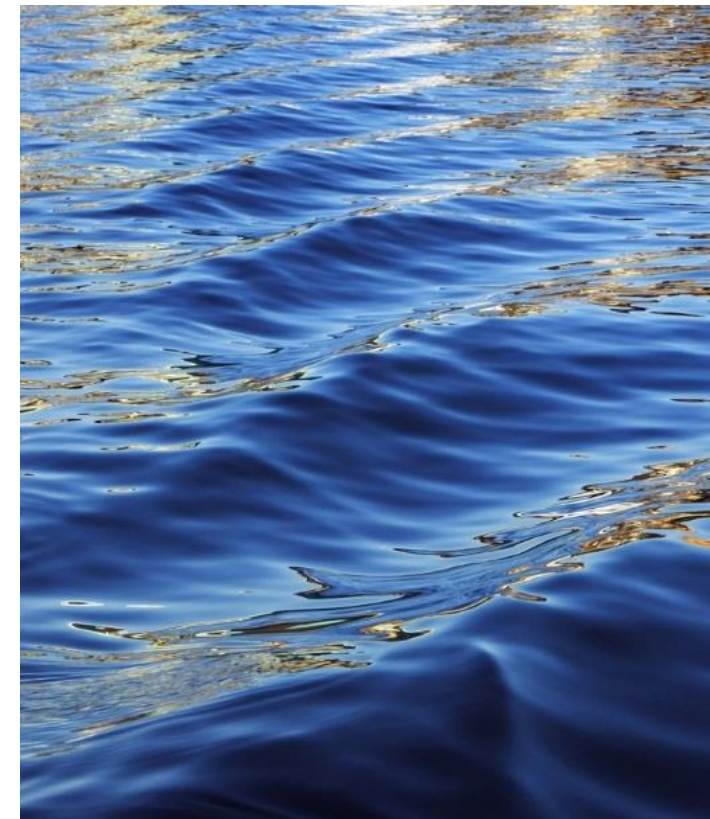
Fokus Wohnungs- wirtschaft

Das GEG aus Sicht eines Unternehmens

Dr. Dieter Naumann



Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH



Inhalt

- Klimapolitischer Ansatz.
- Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft aktuell.
- Lösungsansätze für das klimaneutrale WOHNEN.
- Offene Herausforderungen für Politik und Wirtschaft.

Klimapolitischer Ansatz

Der Begriff „klimaneutrale Bauten“ zeigt indirekt auf, um welches Problem es sich handelt:

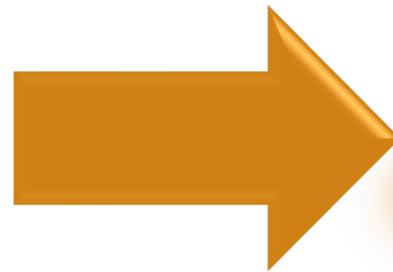
- Gebäude bieten einerseits die Räume, in den Menschen wohnen, schlafen, arbeiten, sich unterhalten, bilden usw.
- Andererseits belasten Gebäude jedoch auch die Umwelt auf vielfache Weise, sei es über Heizungsabgase, über die Materialien, die zum Bauen benötigt werden oder auch über die wachsenden Flächen, die von Gebäuden bedeckt werden.

Im Gegensatz dazu sollen „klimaneutrale Bauten“ der Umwelt nicht schaden. Dabei geht es nicht nur darum die Heizungsabgase zu mindern und erneuerbaren Energien verstärkt zu nutzen, sondern um den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden.

Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart

Klimapolitischer Ansatz

Da ist noch
Luft nach oben



Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft aktuell

Die Wohnungsunternehmen werden zunehmend durch unplanbare Rahmenbedingungen belastet. Jede Investition ist auf lange Laufzeiten zur Refinanzierung kalkuliert. Jedoch treten neben unvermeidbaren Einflüssen wie die Corona-Pandemie auch aktiv gesteuerte Eingriffe auf:

- Reduzierung der Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen.
- Regionale Festlegungen zur Mietpreisbremse, Mietendeckelung und Enteignung von Wohnungsunternehmen.
- Methodik der Angemessenheitsermittlung von Kosten der Unterkunft wirkt den Absichten des SGB entgegen und führt eher zu Segregation.
- Das Klimapaket soll Wohnungen in 30 Jahren generell klimaneutral werden lassen, ohne dass bereits getätigte Investitionen berücksichtigt werden, die sich bis dahin nicht refinanziert haben können.

Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft aktuell

- Altschuldenhilfe, Stärkung des ländlichen Raumes und Städtebauförderung werden plakativ in Koalitionsverträgen aufgeführt, ohne dass den Worten Taten folgen.
- Steuerreformen zur Grundsteuerberechnung und zum CO₂-Ausstoß sollen anteilig durch Vermieter getragen werden.

Unter diesen Bedingungen fand sich die Wohnungswirtschaft unter der Leitung der DENA zu einem Volume-Deal, einer gemeinsamen Absichtserklärung von Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft, zusammen.



Lösungsansätze für das klimaneutrale WOHNEN



DURCH WEISE
BESCHRÄNKUNG
AUF WENIGE
TYPEN FÜR
WOHNBAUTEN
STEIGT IHRE
QUALITÄT UND
SINKT IHR PREIS,
UND DAMIT
HEBT SICH
DAS GESAMTE,
SOZIALE NIVEAU.

Walter Gropius, 1883 – 1969,
im Jahr 1967



Energiesprong

ist ein neuartiges
Sanierungskonzept, das für
hohen Wohnkomfort, kurze
Sanierungszeiten und ein
innovatives Finanzierungs-
modell steht. Ziel ist eine
warmmietenneutrale
Sanierung mit NetZero-
Standard, nach der das
Gebäude über das Jahr so viel
Energie für Heizung,
Warmwasser und Strom
erzeugt, wie benötigt wird.
Und das, ohne dass die Mieter
mit langen Bau-zeiten
belastet werden.

Factsheet Energiesprong, Stand 01/2019

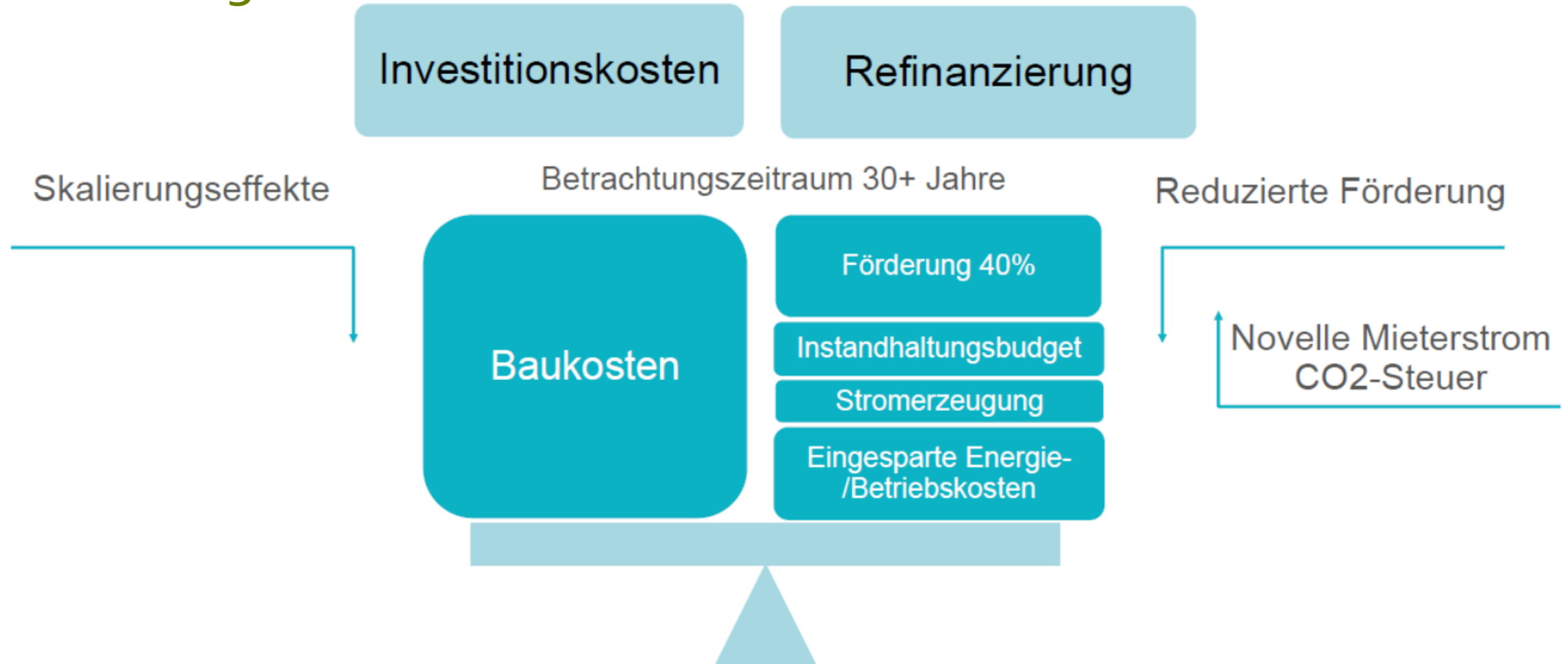


Zentrale Aspekte

1. Business Case: neue Geschäftsmodelle
2. Performance-Kriterien
3. Langjähriges Performanceversprechen
4. Vom Auftragnehmer zum Produktanbieter
5. Von der Ausschreibung zum Einkauf von Produkten
6. Mietereinbindung
7. Rahmenbedingungen

WORKSHOP 29.01.2020, Frankfurt

Lösungsansätze für das klimaneutrale WOHNEN



Mieter | Wohnungswirtschaft | Bauwirtschaft | Gesellschaft

Nils Bormann / Marc Lallemand / 18.6.2020

Lösungsansätze für das klimaneutrale WOHNEN

Unser Musterprojekt



Offene Herausforderungen für Politik und Wirtschaft

- Die aktuelle KfW-Förderung vom 24.01.2020 ist in adäquater Höhe, um NetZero-Sanierungen umsetzen zu können. Sie endet bei KfW-Effizienzhaus 55; warum nicht noch **eine NetZero-Stufe**?
- Als Konsequenz aus der Sanierung von Bestandsobjekten mit Deckungsbeitrag (zur künftigen Sanierung/Neubau) bei warm-mietneutraler Umsetzung wird der künftige **Deckungsbeitrag minimiert**.
- **Warmmietneutralität** ist möglich und deutlich entspannter zu erreichen, je schlechter der Anfangszustand des Objektes ist. Für NetZero mehr Miete zu bezahlen, obwohl sich der tatsächliche Wohnungszustand nicht verändert, führt zu Konflikten.
- **Rahmenbedingungen** (mit langfristiger Verlässlichkeit) für die Umschichtung der Wärmekosten auf die Kaltmiete und ggf. **baurechtliche Anpassungen** fehlen noch.

Offene Herausforderungen für Politik und Wirtschaft

RISIKEN:

- Sicherheit der Rahmenbedingungen hinsichtlich Zinsänderung, Geldwertstabilität, Ökologie, Mietrecht, Wohnstandort usw.
- Miethöhen und Vermietfähigkeit in Abhängigkeit vom Standort.
- Fehlende Erfahrung zur dauerhaften Funktion; Erneuerung von Solarmodulen, Wechselrichtern u.a.m. während der Nutzung – Instandhaltung?
- Änderung von Baupreisen und Bewirtschaftungskosten; „normale“ Geschäftsrisiken.

Danke für die
Aufmerksamkeit



WOB AU
HALDENSLEBEN

Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben mbH

www.wobau-hdl.de

Waldring 113A • 39340 Haldensleben • ☎ +49 (3904) 66440