



Klimaziel von Null Emissionen im Gebäudesektor bis 2050

Auswirkungen der Klimaschutzpolitik auf die Wohnungsunternehmen

1. STATUS QUO DER KLIMA-GESETZGEBUNG

Im letzten Herbst hat das Klimakabinett in Deutschland weitreichende Gesetze auf den Weg gebracht, vor allem das Bundes-Klimaschutzgesetz. Die Grundlagen dafür reichen weit zurück:

- Bereits 2015 wurde mit dem Paris-Abkommen das Klimaszutzziel "Einhaltung von max. 2 °C Erderwärmung" völkerrechtlich verbindlich. Deutschland hat 2016 unterschrieben.
- 2018 erhielt jeder EU-Mitgliedstaat mit der EU Effort Sharing Regulation (Lastenteilungsverordnung) ein verbindliches 2030-Ziel für die Wirtschaftssektoren, die nicht in den Anwendungsbereich des europäischen

Emissionshandelssystems (EU ETS) fallen, also im Wesentlichen Gebäude, Verkehr, Landwirtschaft. Deutschlands Ziel liegt bei verbindlich – 38 % für 2005 bis 2030, das entspricht etwa dem Ziel von 55 %, das sich Deutschland allgemein für die Treibhausgasreduktion von 1990 bis 2030 gesetzt hat.

Das Klimaschutzgesetz und darauf basierende weitere Gesetze sollen das 2030-Ziel sicherstellen. Abb. 1 zeigt dazu eine Übersicht. Mit Ausnahme des CO₂-Preises handelt es sich um Maßnahmen der Unterstützung (Wohn-geld) und Förderung. Selbst die Regelungen im geplanten Gebäudeenergiegesetz GEG bieten bislang eher Hoffnung für praxisgerechte Anforderungen, zum Beispiel durch die

Innovationsklausel, die Anrechenbarkeiten von Biogas in KWK Kraft-Wärme-Kopplung, von KWK bei Versorgung eines Nachbargebäudes, von PV-Strom auf den Primärenergiebedarf und auf die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmebereich sowie der ab 2026 geltenden Regeln für Ölheizungen.

Von besonderer Bedeutung für die Wohnungswirtschaft wird die Nachsteuerung durch die Bundespolitik werden. Bereits heute wird in Studien abgeschätzt, dass die geplanten Maßnahmen für den Gebäudesektor für das 2030-Ziel wohl nicht reichen werden. Da der Zielpfad von 2020 bis 2030 linear gestaltet ist (siehe Abb. 2), wird die Zielerreichung für jedes einzelne Jahr evaluiert. Bis zum Jahr 2025 lässt die Politik allerdings zu, den nach Lastenteilungsverordnung zulässigen Zukauf von Zertifikaten aus anderen EU-Ländern zu nutzen. Dieser Zukauf wäre daher mindestens teilweise das Sofortprogramm (siehe Abb. 1)

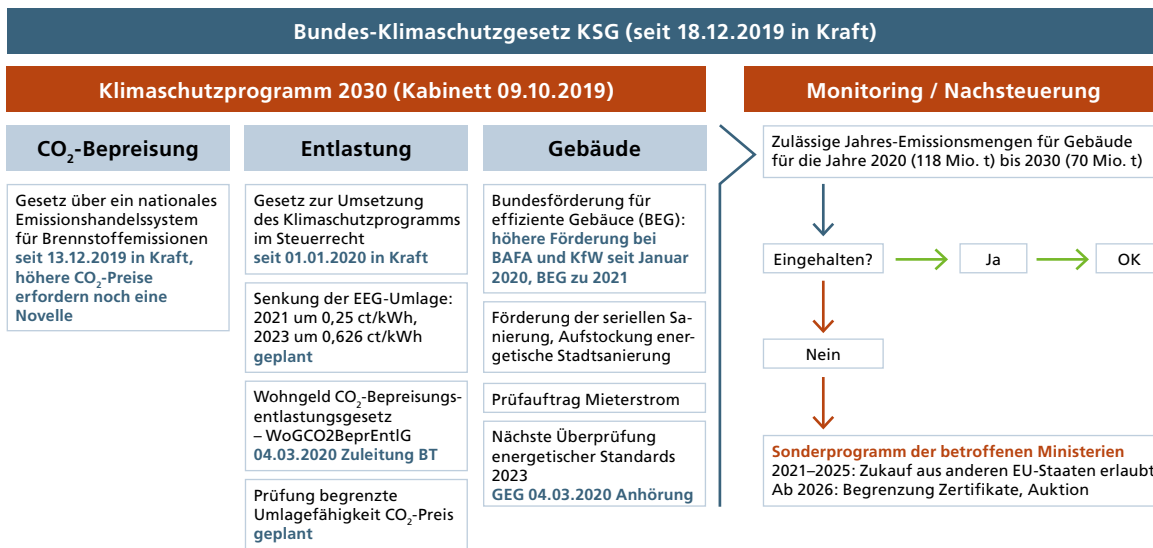


Abb. 1: Übersicht über die Gesetzgebung auf Basis der Klimaschutzgesetzgebung und des geplanten Monitorings

zur Schließung einer Lücke in einem bestimmten Jahr. Ab 2026 soll dieser Mechanismus allerdings nicht mehr zur Verfügung stehen. Es steht zu befürchten, dass der politische Druck dann schnell und stark steigt und Hau-Ruck-Aktionen erfolgen, die bis zu weiteren Markteingriffen und Nachrüstpflichten reichen könnten.

2. DER CO₂-PREIS UND DIE GEPLANTE BEGRENZTE UMLAGEFÄHIGKEIT

Mit dem Klimaschutzprogramm 2030, das durch das Klimaschutzgesetz herangezogen wird, ist zum einen die Einführung eines CO₂-

Preises auf Brennstoffe geplant. Dieser soll ab 2021 eingeführt werden und im ersten Jahr 25 EUR/t betragen. Für Erdgas bedeutet das gegenüber dem heutigen Preis einen Aufschlag von ca. 10 % bis 15 %. Auch in den Folgejahren wird dadurch der Erdgaspreis jährlich steigen, zwischen ca. 2 % und 6 % p.a. bis 2025.

Für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung sind die geplanten Maßnahmen zur Entlastung von Mietern. Neben einer Erhöhung des Wohngeldes ist eine Begrenzung der Umlagefähigkeit des CO₂-Preises geplant.

Dies führe zu einer doppelten Anreizwirkung: Für Mieter zu energieeffizientem Verhalten und für Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen.

Die Politik will also unter dem Stichwort "Entlastung der Bürger" einen Teil des national geplanten CO₂-Preises auf Brennstoffe bei den Wohnungsunternehmen abladen. "Begrenzte Umlagefähigkeit" heißt dabei, es kann nicht mehr vereinbart werden, dass der Mieter bestimmte Betriebskosten in voller Höhe trägt, sondern nur noch, dass der Mieter die betroffenen Betriebskosten zu einem bestimmten Teil trägt. Die Umsetzung ist in der Betriebskostenverordnung geplant. Außerdem muss gesetzlich geregelt werden, dass Energieversorger den CO₂-Preis in der Rechnung einheitlich ausweisen müssen.

Stand Ende März 2020 ist zu dieser begrenzten Umlagefähigkeit noch alles offen: welcher Anteil nicht umlagefähig sein soll, welche Objekte genau betroffen wären usw. Kurz gefasst verursacht eine erdgasbeheizte Wohnung mit ca. 60 m² mit 105 bis 190 kWh/m²a etwa 2 bis 3 t CO₂ p.a. Es könnten

- bei einem CO₂-Preis von 25 EUR/t ab 2021 und
- bei einer Arbeitshypothese von 50 % Umlage auf Mieter)
- pro betroffener Wohnung bei Beheizung mit Erdgas

25 bis 38 EUR/a bei den Wohnungsunternehmen "hängenbleiben", bei 60 EUR/t etwa 60 bis 90 EUR/a.

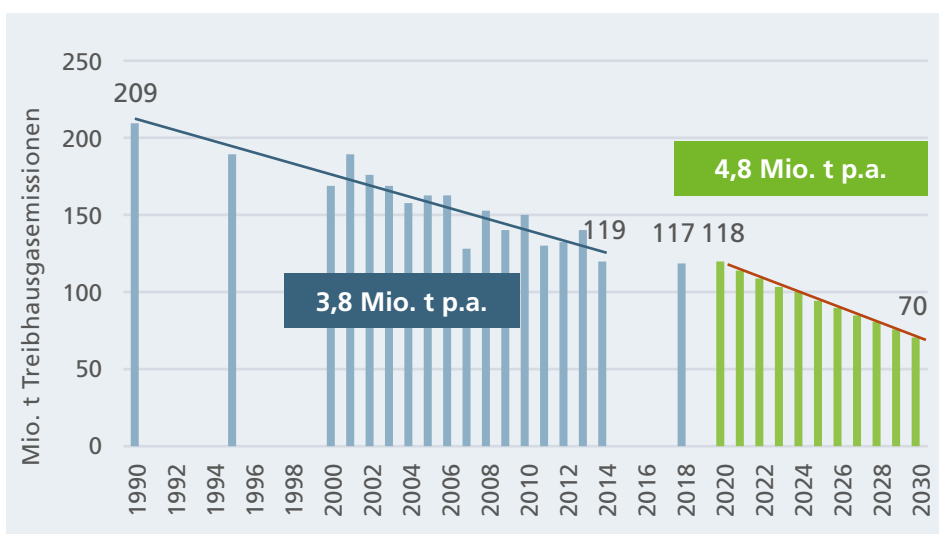


Abb. 2: Entwicklung der Treibhausgasemissionen / Sektor Gebäude – bis 2018 Historie, ab 2020 Plan laut Klimaschutzgesetz



3. STRATEGIEN VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Für Wohnungsunternehmen wird es zunehmend wichtiger, Informationen über den Energieverbrauch, die Beheizungsstruktur und die CO₂-Emissionen ihrer vermieteten Bestände zu haben. Erste Hinweise hat der GdW zum CO₂-Preis für seine Mitglieder bereits gegeben. Weitere Hilfestellungen werden derzeit erarbeitet, als Arbeitshilfe vom GdW und innerhalb der Initiative Wohnen 2050 (IW 2050). Die IW 2050 ist ein Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen in Form eines Vereins, der v.a. das Wissen über CO₂-Strategien vernetzt und Tools entwickelt, siehe www.IW2050.de.

4. STRATEGIE DER BRANCHE

Wohnungsunternehmen bringen eine nachhaltige Wohnungsbewirtschaftung tagtäglich in Einklang, indem sie sorgsam abwägen, wo welche Maßnahmen finanziert werden – für ein sicheres und gutes Zusammenleben, für zeitgemäßen Wohnkomfort, für Sicherheit und für Umwelt- und Klimaschutz. Denn jeder Euro Miete lässt sich nur einmal ausgeben. Hinsichtlich der Klimaschutzmaßnahmen sind die Wohnungsunternehmen weit fortgeschritten: seit 1990 konnten in den bewirtschafteten Beständen in der Verursacherbilanz über 60 % der CO₂-Emissionen gemindert werden. Aus Sicht der Politik geht das jedoch nicht schnell genug. Das liegt unter anderem an den hohen Vermeidungskosten für Effizienzmaßnahmen, die durch die meisten Mieter

nicht getragen werden können. Klimaschutz benötigt daher planungssichere zusätzliche finanzielle Unterstützung, aber auch eine gewisse Sicherheit für das Bauhandwerk und die Bauindustrie, dass sich der Aufbau zusätzlicher Kapazitäten lohnt. Ansonsten müssten Zuschüsse zum Teil für höhere Baukosten statt mehr Effizienzmaßnahmen verwendet werden.



**DR. INGRID
VOGLER**

Leiterin Energie und Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

5. AUSBLICK

Schaut man sich die EU-Politik, den sogenannten „Green Deal“ und die geplante „Renovation Wave“ an, so wird klar, dass es für 2050 auf ein Klimaziel von Null Emissionen im Gebäudesektor hinausläuft. Was bedeutet das?

Darauf gibt es eine technische und eine gesellschaftliche Antwort. Technisch gesehen: Wenn der Gebäudebestand 2050 keine CO₂-Emissionen mehr aufweisen soll – und das legen alle vorhandenen Studien nahe – dann muss die Energieversorgung emissionsfrei sein. Denn die CO₂-Emissionen sind immer das Produkt aus Energieverbrauch und Emissionen des Energieträgers. Und der Verbrauch kann nicht Null werden. Selbst die Mehrfamilienhäuser mit höchstem Effizienzstandard weisen für Heizung und Warmwasserbereitung noch einen Verbrauch von mindestens 50, eher 60 kWh/m²a auf. Wir müssten also dazu kommen, dass die Gebäudeeffizienz auf die Energieversorgung reagiert. Das ist für Gebäude an einem Wärmenetz und damit in einem Quartierszusammenhang anders zu beantworten als für dezentral versorgte Einzelgebäude.

Gesellschaftlich gesehen geht es darum, soziale Verwerfungen zu vermeiden. Die Wohnkostenbelastung muss sich in Grenzen halten. Allgemein gilt ein Anteil für die Warmmiete von mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens als zu hoch. Nach Daten des statistischen Bundesamtes liegen ca. 68 % der Mieterhaushalte jetzt schon darüber. Das liegt nicht nur an den Mieten, sondern auch an den Einkommen. Dekarbonisierung darf jedenfalls die Wohnkostenbelastung nicht über die Belastungsgrenze steigen lassen. In der EU gelten mehr als 40 % Wohnkostenbelastung, einschließlich Haushaltsstrom, als Überlastung. Wir halten eine Förderung in einem Umfang, die eine Modernisierung ohne Überlastung ermöglicht, für unerlässlich.

Und ein weiterer Punkt: die dezentrale erneuerbare Stromerzeugung, die Nutzung von Dächern und Fassaden zur Stromerzeugung, könnte die Rolle eines „Game-Changers“ übernehmen, wenn sie deutlich vereinfacht würde und architektonisch anspruchsvolle Lösungen bezahlbar werden. Nicht zuletzt bestehen zu viele Hemmnisse, zum Beispiel die steuerliche Inzifizierung der Vermietungserträge durch Stromerzeugung.