

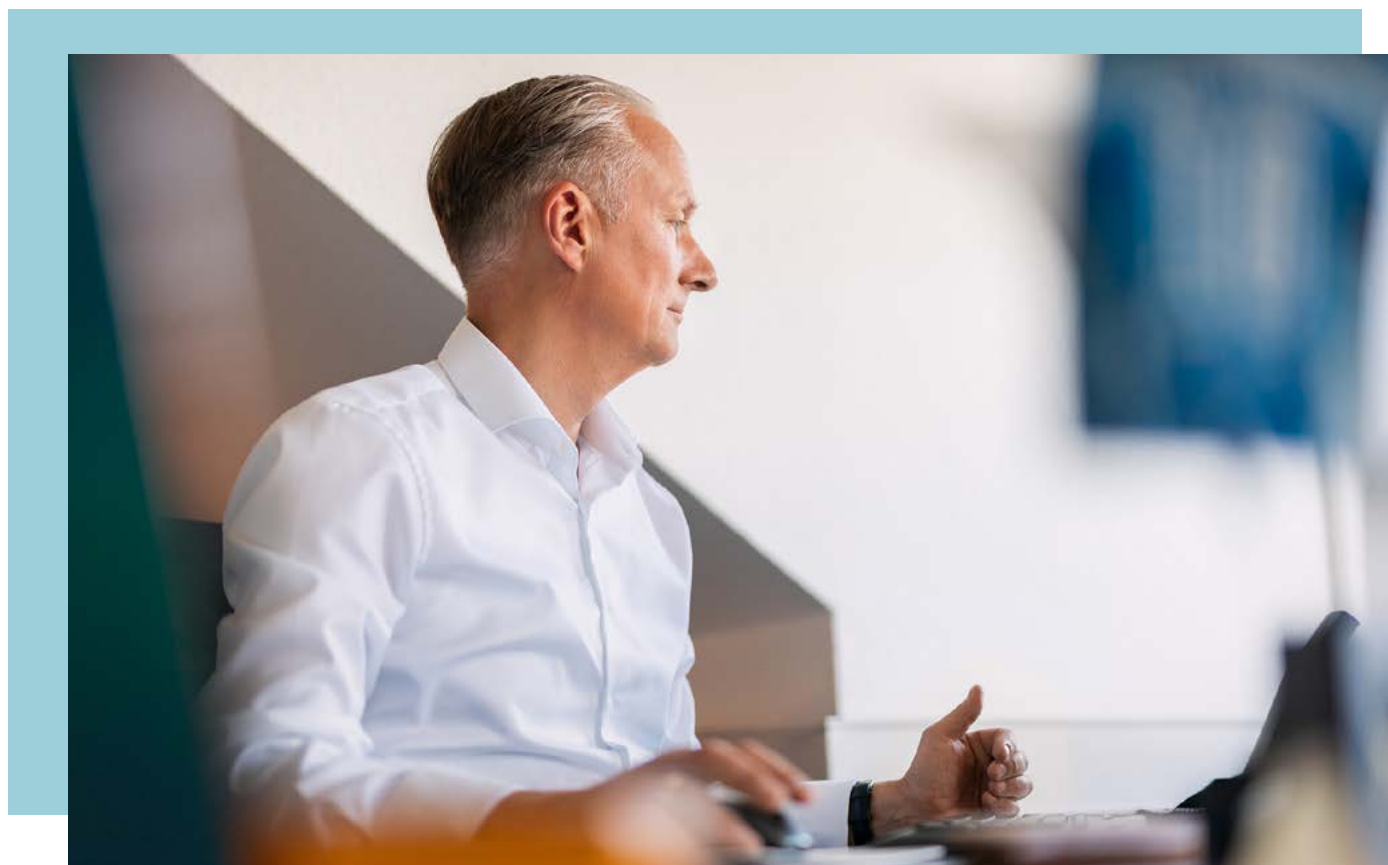
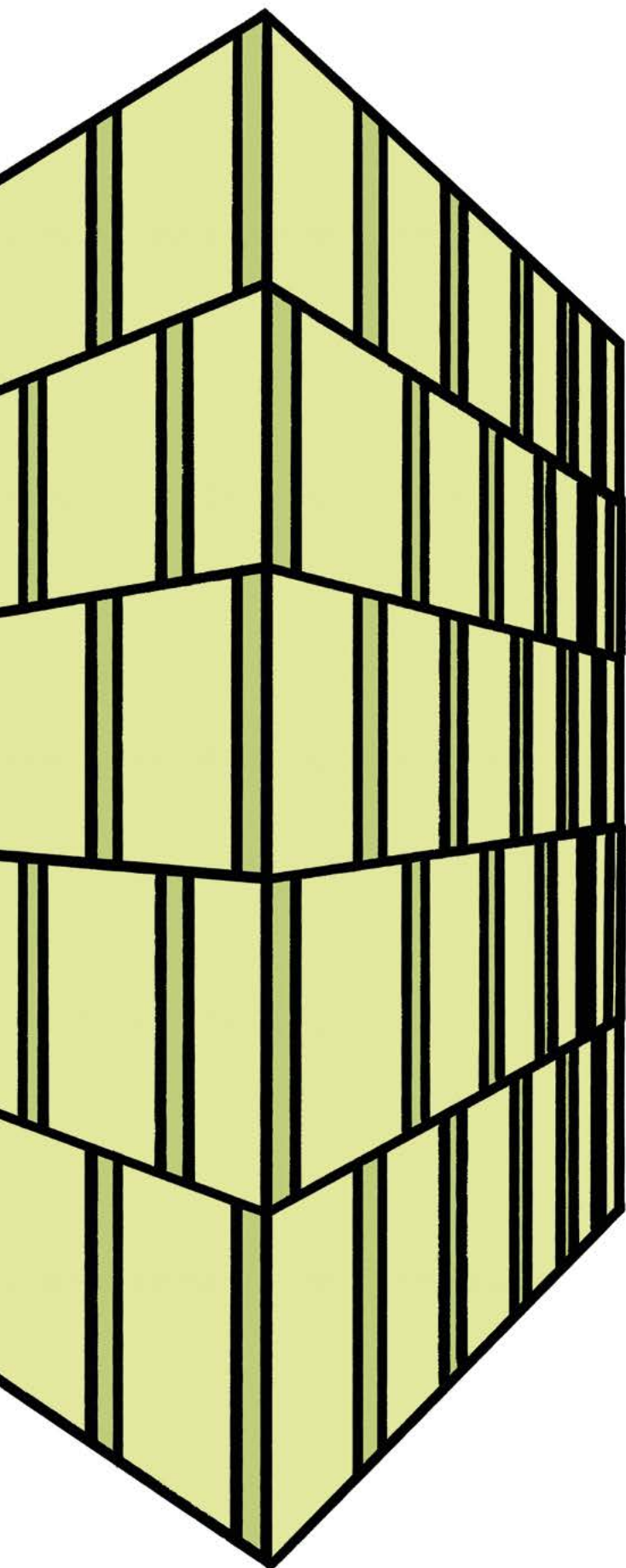


thema

der Wohnungswirtschaft

N°2/26

Klimapfad in den Bankrott?



Liebe Leserinnen und Leser,

wenn Studierende für eine große Prüfung lernen, rät der eine oder andere ihnen zur „Mut zur Lücke“. Nicht jedes Fachgebiet könne in gleicher Intensität bearbeitet werden. Bei der betriebswirtschaftlichen Steuerung von Unternehmen und Genossenschaften mutet dieser Rat zunächst merkwürdig an: Soll man einen Weg beschreiten, bei dem klar ist, dass er auf eine finanzielle Lücke zuläuft?

Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) empfiehlt genau das – durch die Definition des unternehmenseigenen Klimapfads. Bis 2045 klimaneutrale Gebäudebestände vorzuweisen, das eigene Unternehmen wirtschaftlich stabil zu halten und gleichzeitig bezahlbare Mieten anzubieten, ist unter den aktuellen politischen Bedingungen kaum möglich. Die finanzielle Lücke ist schon heute bezifferbar.

Mithilfe unseres Verbands definieren Wohnungsunternehmen und -genossenschaften diese Lücke und versuchen sie, so gut es geht,

zu verringern. Der Klimapfad bleibt in der Folge kein abstraktes Konstrukt, sondern wird zum praktischen Handeln. Wir haben für diese Ausgabe zwei VdW-Mitglieder in einer großen Reportage auf ihrem Pfad zur Klimaneutralität begleitet, um sichtbar zu machen, welchen praktischen Problemen sie sich auf dem Klimapfad stellen müssen.

Die Lücke schließen kann allerdings nur die Politik, indem sie einem anderen Pfad folgt, den Forschende im vergangenen Jahr aufgezeigt haben: den „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“. Mehr dazu erfahren Sie in dieser Ausgabe.

Eine spannende Lektüre wünscht

Alexander Rychter
Verbandsdirektor des
VdW Rheinland Westfalen

26
**Gastbeitrag
von Felix Lüter**



32
**Der politische
Weg zur
Klimaneutralität**



38
Kunst am Bau

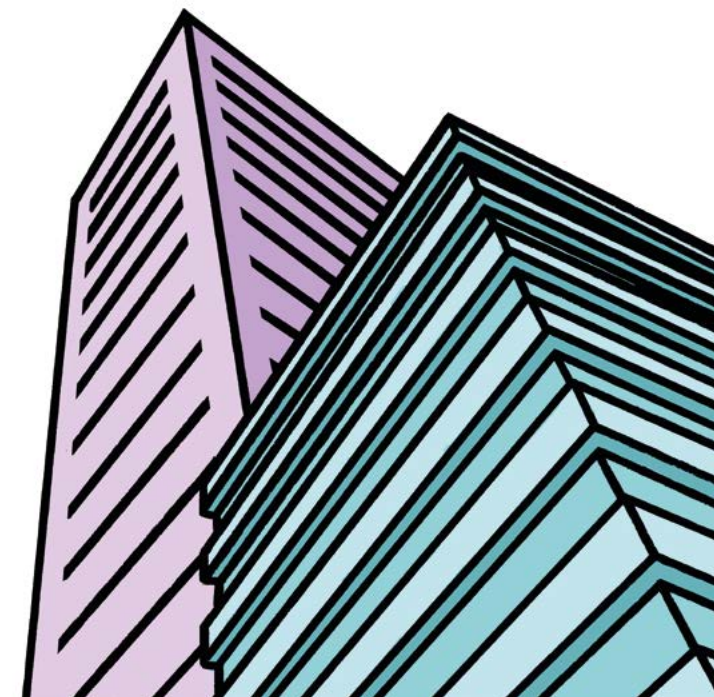


14
**Unterwegs auf
dem Klimapfad**

- 6 Das Thema
Klimapfad in den Bankrott?
 - 10 Beispielhaft
Klimapfad gesucht – und gefunden:
Vom Heizungskeller zur Zukunftsstrategie
 - 14 Unterwegs
Unterwegs auf dem Klimapfad
 - 26 Außenansicht
Mut zur Lücke
 - 32 Fachwissen
Der politische Weg zur Klimaneutralität
-
- 38 Seitenblicke
Kunst am Bau



Zur Website:
www.vdw-rw.de



Klimapfad in den Bankrott?

Immer mehr Wohnungsunternehmen erstellen CO₂-Rechnungen und Klimastrategien, um ihren Gebäudebestand klimaneutral zu gestalten – und stellen dabei fest: Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist das wirtschaftlich nicht darstellbar. Was tun?

In ihrer Studie „Aufbruch Klimaneutralität“ hielt die Deutsche Energieagentur (dena) schon 2021 fest, dass jedes Jahr etwa 1,9 Prozent aller Gebäude in Deutschland energetisch saniert werden müssten, um bis 2045 Klimaneutralität erreichen zu können. Für 2024 hat der Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle eine Sanierungsquote von 0,7 Prozent errechnet, gemessen an dem Ziel also eine deutlich zu geringe. Und das hat Gründe.

Forschende der Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ gehen davon aus, dass unter den heutigen regulatorischen Bedingungen 260 Milliarden Euro jährlich notwendig sind, um alleine die Wohngebäude klimaneutral zu gestalten. Insgesamt ist von 5,2 Billionen Euro die Rede. Aktuell zeichnet sich für jedes einzelne Wohnungsunternehmen und jede einzelne Wohnungsgenossenschaft ab, was das heißt.

Beratung Klimaneutralität

Der VdW Rheinland Westfalen hat in den vergangenen Jahren eine Beratung zur Klimaneutralität aufgebaut und bietet Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit seinem CO₂-Monitoring-Tool die Berechnung des Kohlendioxid-Ausstoßes des eigenen Gebäudebestands an. Aufbauend auf diesen Zahlen können anschließend Klimastrategien abgeleitet und festgelegt werden, wann welches Gebäude in welchem Umfang energetisch saniert wird.

Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, hat daher einen guten Einblick in die konkreten betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der Klimastrategien. „Für viele Unternehmen ist das Ziel eines klimaneutralen Immobilienbestandes jedenfalls bis 2045 kaum zu erreichen. Wer seinen sozialen Auftrag ernst nimmt, die Mieten also bezahlbar halten möchte, müsste bei einem Teil der energetischen Sanierungen Geld zuschießen. Das geht eine Zeitlang gut, auf die Dauer gerät ein Unternehmen aber so in die roten Zahlen“, sagt er. Wer seinen gesamten Gebäudebestand bis 2045 auf Klimaneutralität trimmt und zugleich dauerhaft niedrige Mieten zusichert, läuft in vielen Fällen Gefahr, wirtschaftlich in eine Schieflage zu geraten.

Die „Initiative Wohnen.2050“ tritt seit dem Jahr 2020 an, um einen betriebswirtschaftlich machbaren Weg zum klimaneutralen Wohnen zu finden. Regelmäßig veranstaltet sie Veranstaltungen und Schulungen. Das Jahr 2050 steckt im Namen, weil das damalige Klimaneutralitätsziel der Bundes-



regierung noch auf dieses Jahr ausgerichtet war. Nach fünfjähriger Erfahrung zeichnet die Initiative in einem Gastbeitrag die betriebswirtschaftlichen Effekte auf diesem Weg nach.

Keine Option

Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist allerdings weder die übermäßige Anhebung von Mieten noch der eigene Bankrott eine Option. Die Klimastrategien werden deshalb aktuell so angepasst, dass Wohngebäude in Angriff genommen werden, deren Sanierung noch mit sozial akzeptablen Mieten und einer betriebswirtschaftlichen schwarzen Null abgeschlossen werden können. Dabei dürfen die in dem Gebäude wohnenden Menschen nie aus dem Blick geraten.

Je nach Zustand des Gebäudes und der Einkommenssituation der Bewohnerschaft sind die Investitionsspielräume zum Teil sehr eng. Auf einer Tour zu verschiedenen beispielhaften Gebäuden verdeutlicht Dr. Daniel Ranker die Situation in dieser Ausgabe der *thema*.

Den Schlüssel zur Vereinbarkeit von Klimaneutralität und bezahlbarem Wohnen hält nach Ansicht der Forschenden des Praxispfads und der sozial orientierten Wohnungswirtschaft die Politik in den Händen. Denn mit Gesetzen, wie etwa aktuell dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), definiert sie konkret, was klimaneutrales Wohnen in der Praxis bedeutet: Welchen energetischen Standard muss die Gebäudehülle nach einer Sanierung aufweisen? Welche Rolle spielt der CO₂-Ausstoß, der bei der Sanierung entsteht?

„Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden müssen künftig an CO₂-Reduktionszielen und nicht mehr an Energieeffizienzforderungen für den Gebäudebetrieb orientiert werden“, fordern beispielsweise die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, die sich zur Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ zusammengeschlossen haben, in ihrem Manifest, das im Sommer 2025 vorgestellt wurde.

Paradigmenwechsel

In der Politik ist dazu ein Paradigmenwechsel notwendig, der sich auch gerade andeutet, wie Entwicklungen auf Bundesebene zeigen. Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung steht zumindest: „Das neue GEG machen wir technologieoffener, flexibler und einfacher. Die erreichbare CO₂-Vermeidung soll zur zentralen Steuerungsgröße werden. Den Quartiersansatz werden wir stärken.“ Man wird sehen, wie sich diese Absichtserklärungen und die im Februar vorgestellten Eckpunkte letztendlich in den vom Bundestag verabschiedeten Gesetzestexten übersetzt lesen werden.

Umgesetzt werden muss auch die neue Fassung der EU-Gebäuderichtlinie. Die Konferenz der Ministerpräsidentinnen und -präsidenten der Bundesländer forderte aber, die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie zu verschieben. Denn die EU-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, einen Pfad zur schrittweisen Sanierung des Wohngebäudebestands festzulegen: Bis 2030 soll der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Bestands um mindestens 16 Prozent und bis 2035 um mindestens 20 bis 22 Prozent reduziert werden.

Dabei definiert die EU, wie der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen kritisiert, die Energieeinsparungen im Gebäudebereich immer noch

im Wesentlichen über die Gebäudeeffizienzklasse. Wie der GdW plädieren die Forschenden des Praxispfads beim Gebäudebestand für einen schnellen Umstieg auf eine emissionsfreie Wärmeversorgung und eine maßvolle Sanierungstiefe.

Elisabeth Endres, Professorin für Gebäudetechnologie an der Technischen Universität Braunschweig und Teil der Praxispfad-Initiative, sagt: „Das Narrativ ist zu ändern – die Sanierung der Gebäudehülle und der Umbau auf Flächenheizsysteme ist kein Muss, um Niedertemperatursysteme im Bestand einzusetzen. Wärmepumpen können fossile Verbrennung sogar in unsanierten Gebäuden ablösen.“

Durch solche Maßnahmen soll der Investitionsbedarf für das klimaneutrale Wohnen von den 5,2 Billionen Euro auf 1,9 Billionen Euro sinken. Das ist immer noch viel Geld, aber in den Wirtschaftsplänen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft wohl besser abbildbar.

Unter den aktuellen Bedingungen allerdings heißt es für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften: den derzeitigen CO₂-Ausstoß ihrer Gebäude ermitteln, individuelle wirtschaftliche Kennzahlen festlegen (die auf dem Pfad zur Klimaneutralität mindestens erreicht werden müssen), Maßnahmen definieren, umsetzen und regelmäßig kontrollieren, ob der Pfad geändert werden muss. Der Klimapfad muss also zunächst definiert und dann in die Unternehmensstrategie eingegliedert werden.

Für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist es ein ständiger Blick auf den Kompass: Navigiere ich noch in Richtung Klimaneutralität – und bei welchem Schritt beginnen die Gefahren für die eigene wirtschaftliche Stabilität?

Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen haben sich auf den Weg gemacht. Das Ziel ist klar, der Pfad aber ergibt sich erst Schritt für Schritt.

Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“

Fünf Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler haben die Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ gegründet: Prof. Elisabeth Endres, Prof. Dr.-Ing. Manfred Norbert Fisch, Prof. Dirk Hebel und Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek. Sie fordern einen Paradigmenwechsel, um die Treibhausgase im Gebäudesektor zu senken. In ihrem Manifest beschreiben sie die fünf Handlungsfelder: emissionsfreie Wärmeversorgung, maßvolle Sanierung, effiziente Wärmepumpen-Nutzung, Einführung eines Emissionsminderungspfads, Förderung von Bestandserhalt und Kreislaufwirtschaft. Die Initiative hat inzwischen mehr als 700 Unterstützerinnen und Unterstützer.



Mehr unter:

<https://www.initiativepraxispfad.de>

Klimapfad gesucht – und gefunden: Vom Heizungskeller zur

Zukunftsstrategie

Klimaneutralität bis 2045 klingt erst einmal nach politischen Visionen, nach ferner Zukunft und nach großen Zahlen. In der Praxis beginnt sie jedoch ganz konkret: mit einer Excel-Datei. Für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist sie längst im Alltag angekommen: im Heizungskeller, in der Investitionsplanung, in Gesprächen mit Banken, Wirtschaftspartnern, Förderstellen und nicht zuletzt mit Mieterinnen und Mietern. Der Klimapfad hilft, aus einem komplexen Geflecht eine nachvollziehbare Strategie zu machen.

Um das Ziel des klimaneutralen Wohnens umzusetzen, stellen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften betriebswirtschaftliche Klimapfade auf. „Ein Klimapfad ist kein Maßnahmenkatalog und keine Ideallösung von der Stange, sondern eine langfristige Übersetzung der Frage: Wie entwickeln sich unsere Emissionen, wie können wir sie beeinflussen – und was bedeutet das wirtschaftlich?“, erläutert Elisabeth Lechaudel, Beraterin für Klimaneutralität und Nachhaltigkeit beim VdW Rheinland Westfalen.

Wo fangen wir an?

Der Prozess startet meist unspektakulär. Ein Wohnungsunternehmen meldet sich beim Verband mit dem Anliegen, seine Umweltauswirkungen mithilfe einer Bilanz der Treibhausgase (THG-Bilanz) zu messen. Dahinter stecken

oft sehr konkrete Fragen: Wo stehen wir mit unseren Beständen? Welche Gebäude sind bedeutende Verursacher von Treibhausgasemissionen? Wie viel müssen wir investieren, um die gesetzlichen Klimaziele zu erreichen – und können wir uns das überhaupt leisten?

„Der Klimapfad ist eine strategische Roadmap, die sorgfältige Planung und Analyse erfordert“, sagt Lechaudel. „Am Anfang steht nicht die Maßnahme, sondern das Verständnis der eigenen Ausgangslage.“

Die THG-Bilanz als Basis

Bevor über Sanierung, Heizungstausch oder große Investitionen gesprochen wird, braucht es eine belastbare Treibhausgasbilanz. Sie bildet den Status quo ab und zeigt, welchen

Schritt 1

Erhebung der Energieverbräuche für die Treibhausgasbilanz:

Bestandsaufnahme, welche die Gesamtmenge der von einem Unternehmen in einem bestimmten Zeitraum ausgestoßenen Treibhausgase misst, ausgedrückt in Tonnen CO₂-Äquivalent.

Schritt 2

Qualitätsprüfung:

Wurden die Emissionen korrekt erfasst? Für ein Wohnungsunternehmen gliedern sie sich vor allem in die Bereiche: Emissionen, die durch Verbrennung vor Ort entstehen – Scope 1 (Gas, Heizöl) und Emissionen, die durch eingekaufte Energie entstehen – Scope 2 (Strom, Fernwärme), sowie indirekte Emissionen wie der Bau von Gebäuden oder deren Nutzung durch Mieter (Scope 3).

Schritt 3

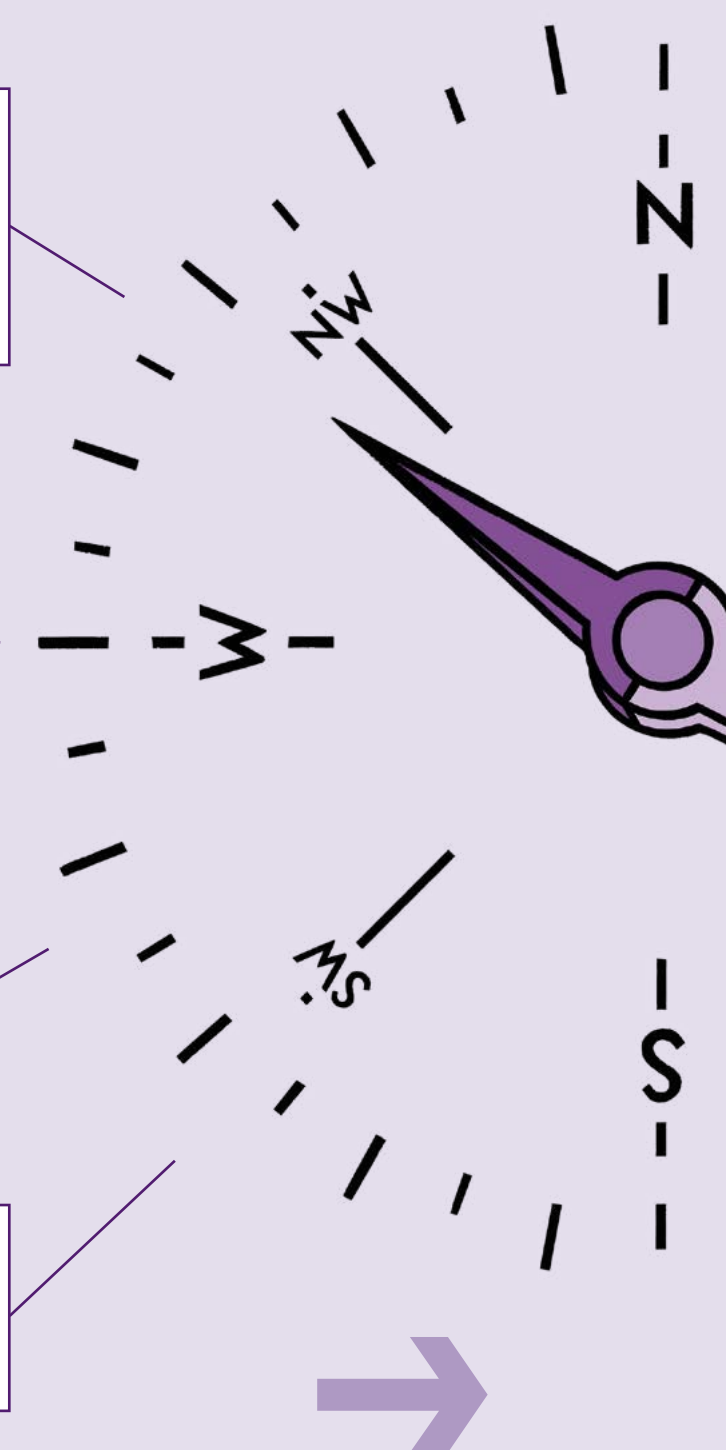
Klimapfad erstellen:

Mithilfe des Treibhausgas-Tools wird eine Prognose erstellt, wie die CO₂-Emissionen aufgrund von Maßnahmen gesenkt werden. Dabei werden verschiedene Zeitmarken betrachtet.

Schritt 4

Investitionen planen:

Jetzt wird der Klimapfad zur betriebswirtschaftlichen Aufgabe. Was kann wie finanziert werden, wo bleiben Lücken?



THG-Ausstoß die Bestände heute tatsächlich verursachen – nicht geschätzt, sondern berechnet.

„Grundlage sind die allgemeinen Energieverbräuche der Gebäude, multipliziert mit den jeweiligen Emissionsfaktoren der Energieträger. Genau hier wird schnell deutlich, warum Energieeffizienz allein nicht ausreicht. Ein Gebäude kann wenig Energie verbrauchen und trotzdem hohe Emissionen verursachen, wenn es mit einem THG-intensiven Energieträger versorgt wird. Umgekehrt kann ein energieintensives Gebäude relativ klimafreundlich sein, wenn der Energieträger stimmt. Um jedoch die Nebenkosten finanzieren zu können, ist eine Kombination aus Gebäudesanierung und Wechsel der Energiequelle erforderlich. Dabei muss je nach Zustand des Immobilienbestands und den Umsetzungsmöglichkeiten ein Gleichgewicht gefunden werden“, verdeutlicht Lechaudel.

Hinzu kommen weitere Einflussfaktoren: das Verhalten der Mieterinnen und Mieter, das regionale Klima, der bauliche Zustand oder die Art der Wärmedämmung und -versorgung. „Der Klimapfad trennt damit sauber zwischen Energieintensität und THG-Ausstoß – eine Unterscheidung, die für spätere Entscheidungen wichtig ist“, so Lechaudel. „Ein wichtiger Zwischenschritt ist die Qualitätsprüfung der Bilanz. Sind die Daten vollständig? Passen die Verbräuche? Wurden Scope 1 und 2 korrekt erfasst? Denn klar ist: Ein Klimapfad kann nur so gut sein wie seine Datengrundlage.“

Sind Lücken vorhanden oder Werte nicht plausibel, müssen sie korrigiert werden. In manchen Fällen ist zunächst nur ein Teil-Klimapfad möglich. Erst wenn die Bilanz steht, kann der Blick wirklich nach vorne gerichtet werden.

Emissionen im Zeitverlauf denken

Der eigentliche Klimapfad ist eine Prognose über 20 bis 25 Jahre. Er zeigt, wie sich die THG-Emissionen entwickeln könnten – unter Berücksichtigung von Sanierung, Heizungstausch, neuen Energieträgern und allgemeinen Reduzierungsmaßnahmen.

Dabei werden verschiedene Zeitmarken betrachtet: kurzfristige Effekte, strukturelle Veränderungen bis 2030, strategische Weichenstellungen bis 2040 und schließlich das Erreichen des Zielpunkts im Jahr 2045. Der

Klimapfad macht sichtbar, wann welche Dekarbonisierungshebel wirken – und wo sich Maßnahmen über Jahre hinweg aufschieben oder akkumulieren.

Tools des Verbandes wie einfache THG-Monitoringmodelle oder weiterentwickelte Anwendungen wie der IW.2050 KlimaPfadfin-

der ermöglichen es, unterschiedliche Szenarien durchzuspielen. Der Verband begleitet diesen Prozess technisch und didaktisch, erklärt Annahmen, hilft bei der Parametrierung und unterstützt bei der Interpretation. Die eigentlichen Entscheidungen über technische Lösungen treffen jedoch die Unternehmen selbst – häufig gemeinsam mit externen Expertinnen und Experten.

Nicht jede Maßnahme wirkt gleich – und nicht jede rechnet sich

Ein zentraler Erkenntnisgewinn des Klimapfades liegt darin, Maßnahmen vergleichbar zu machen. Welche Renovierung spart viel THG-Emissionen, welche wenig? Welche Heizungsumstellung bringt schnell Emissionsreduktionen, welche erst langfristig? Und wo stehen Aufwand und Wirkung in einem ungünstigen Verhältnis?

«Ein Klimapfad kann nur so gut sein wie seine Datengrundlage.»

– Elisabeth Lechaudel

Der Klimapfad zeigt, dass teure und umfassende Maßnahmen nicht automatisch zu den größten THG-Einsparungen führen. Er macht sichtbar, wo gezielte Eingriffe sinnvoller sind als flächendeckende Programme – und wo sich ambitionierte Ziele wirtschaftlich kaum darstellen lassen.

Wenn aus THG-Kurven Investitionen werden

„Spätestens an diesem Punkt wird der Klimapfad zur betriebswirtschaftlichen Aufgabe“, sagt Lechaudel. „Denn jede Maßnahme hat finanzielle Folgen. Investitionen wirken sich auf Abschreibungen, Zinsen, Tilgung und Eigenkapital aus. Sie beeinflussen Mieten, Finanzierungsspielräume und langfristig die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens.“

Auf Basis des Klimapfades wird daher eine langfristige Investitionsstrategie entwickelt. Sie betrachtet auf der Gesamtbestandsebene das normalisierte Investitionsverhältnis über Jahrzehnte. Besonders wichtig ist dabei die Akkumulation: Viele kleinere finanzielle Aspekte entfalten ihre finanzielle Wirkung erst im Zusammenspiel über die Zeit.

Auch Fördermittel spielen eine entscheidende Rolle. Der Klimapfad ermöglicht die Einbeziehung einer durchschnittlichen Subventionsdeckung – und wird damit zum Argumentationsinstrument gegenüber öffentlichen Akteuren, Banken und politischen Entscheidungsträgern, dass die langfristige Freigabe von Finanzmitteln erforderlich ist, um die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen sicherzustellen. Hierzu stellt der Verband ein vereinfachtes KlimaFinanzierungswerkzeug bereit, das gemeinsam mit der IW.2050 entwickelt wurde und aktuelle wirtschaftliche und regulatorische Annahmen berücksichtigt.

Mehr als ein Rechenmodell

„Knifflig wird es dort, wo technische Machbarkeit und wirtschaftliche Realität aufeinandertreffen“, beschreibt Lechaudel die Praxis. Am Ende steht kein theoretisches Zielbild, sondern ein Instrument, das im Alltag funktioniert. Der Klimapfad hilft bei Investitionsentscheidungen, bei Gesprächen mit Aufsichtsgremien, Banken oder Fördergebern – und nicht zuletzt bei der internen Kommunikation.

Klimaneutralität bis 2045 ist kein Sprung ins Ungewisse, sondern ein Prozess, der sich planen und steuern lässt. Er beginnt im Heizungskeller und bei der Fassadendämmung, führt über Annahmen, Szenarien und Zeitachsen – und mündet am Ende dort, wo Entscheidungen getroffen werden: in Excel-Dateien und langfristigen Unternehmensstrategien.



Zur Person

Elisabeth Lechaudel arbeitet gemeinsam mit ihrer Kollegin Esma Höller in der Klimaneutralitätsberatung des VdW Rheinland Westfalen. Sie hat Agrarwissenschaft und Nachhaltigkeitsmanagement in Frankreich studiert, mit einem Auslandssemester mit Schwerpunkt Umweltpolitik in Finnland.

Die in Nancy geborene Diplom-Ingenieurin ist 2022 nach Deutschland gekommen und unterstützt Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dabei, auf klimaneutrale Gebäudebestände hinzuwirken.

Mehr Informationen zur Klimaneutralitätsberatung für Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen gibt es im Mitgliederbereich des Verbands unter

<https://share.vdw-rw.de/klimaneutralitaet>



Unterwegs auf dem Klimapfad

Der Klimapfad ist auf dem Papier klar definiert – in der Praxis stellt er Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vor komplexe Herausforderungen. Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker und sein Nachhaltigkeitsteam begleiten zahlreiche Mitglieder auf ihrem Weg zur Klimaneutralität und beraten sie bei strategischen und wirtschaftlichen Weichenstellungen.

Bei zwei Genossenschaften, die Dr. Ranker vor kurzem besuchte, wurde deutlich, was das konkret bedeutet: hohe Investitionen, langfristige Finanzierungsfragen – und die zentrale Herausforderung, Klimaschutz und bezahlbare Mieten miteinander zu vereinbaren.

Die Heizungszentrale dieses Wohngebäudes der Mettmanner Bauverein eG befindet sich im Dachgeschoss – moderne Technik neben gespannten Wäscheleinen



Es ist still unterm Dach, nur ein leises Surren ist zu hören. Wo früher massive Gaskessel standen, arbeiten heute neue Aggregate, sauber verkabelt, digital überwacht. Für die Mettmanner Bauverein eG beginnt der Klimapfad mit solchen Momenten: Wenn alte Technik verschwindet – und mit ihr ein Stück Vergangenheit.

Ganz vergessen machen konnte die Genossenschaft ihre Geschichte an der Magdeburger Straße jedoch nicht. Und wollte sie auch nicht: Heute sorgt eine hoch-effiziente Wärmepumpe an selber Stelle für die Wärmeversorgung – an jenem Ort, wo Mieterinnen und Mieter, früher wie heute, im Dachstuhl die Wäscheleinen spannen.

„Gebaut wurde hier Mitte der 1960er Jahre“, erzählt Vorstandssprecher Thomas Gundlach Dr. Daniel Ranker. „Hängende Gas-thermen unterm Dach waren damals keine Seltenheit. Sie sahen aus wie viele größere Etagenheizungen. Die Gasleitungen wurden

beim Nachrüsten durch die alten Schächte geführt.“

Gas galt zu dieser Zeit als moderne und platzsparende Alternative zur Kohle. Ein separater Lagerraum für Brennstoffe war nicht mehr nötig, der Schornstein konnte kompakter ausgeführt werden. In vielen älteren Häusern wurde die Kohleheizung in diesen Jahren ebenfalls durch Gas ersetzt.

«Wir können nicht alles in den Klimaschutz stecken.»

Die Wärmepumpe arbeitet mit einem 1.000 Liter Speicher. Sie entzieht der Luft Wärme und erzeugt Warmwasser. Bei Extremkälte springt eine elektrische Zusatzheizung an. Mit rund 2.100 Wohnungen und Durchschnittsmieten von etwa sieben Euro ist die Wohnungsbau-genossenschaft Mettmanner Bauverein eG, 1905 gegründet, die größte Wohnungsanbieterin der Stadt. Zurzeit wird der Bestand der MBV eG unter Klima-Gesichtspunkten saniert, Schritt für Schritt.

– Michael Müller

Energetische Modernisierung auf einen Blick: die Magdeburger Straße in Mettmann



Olaf Peters, technischer Vorstand GWG Neuss, erklärt, wie die Pelletheizung funktioniert

„Wir können nicht alles in den Klimaschutz stecken“, sagt Michael Müller, technischer Vorstand, stirnrunzelnd. „Wenn wir jedes Gebäude eine Energieklasse besser bekämen, wäre das schon etwas. Allein durch digitales Monitoring können wir hier zehn, zwanzig Prozent an Energieeinsparung herausholen.“

Von der Kohle zum Pellet

Gerade einmal 20 Kilometer Luftlinie entfernt steht Olaf Peters ein wenig später gemeinsam mit Dr. Daniel Ranker in einem Keller der Ripuarierstraße, Stadtteil Neuss-Furth. Er ist technischer Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss, entstanden 1901 als Zusammenschluss verschiedener Genossenschaften.

Es riecht nach Holz, Staubpartikel liegen in der Luft, es ist muckelig warm, die Temperatur ist messbar hoch. Peters schaut auf dicke, isolierte Rohre. Er kennt hier jede Leitung. Früher sei das hier ein Kohlekeller gewesen, sagt er. Vor zwei Jahren habe man auf eine

Pelletheizung umgestellt – logistisch eine Riesenherausforderung. Eine Tür wurde neu eingezogen, eine Brüstung weggeschnitten. Die Kessel seien über die Tiefgaragenrampen eingefahren worden.

Wo früher eine Betonwand und ein Kriechkeller waren, steht heute das zweite Herzstück der Anlage: der Wasserspeicher. „Der wiegt einige Tonnen. Wir mussten da erstmal Beton reinkippen, damit das statisch überhaupt funktioniert. Außerdem brauchten wir jede Menge Platz.“

Die Pelletheizung funktioniert wie eine Zentralheizung. Per LKW-Transport werden die Pellets in den Lagerraum gefördert und im Kessel verbrannt. Die daraus entstandene Wärme wird über einen Pufferspeicher an das Haus abgegeben und versorgt damit



rund 150 Wohnungen. Bei jeder neuen Befüllung des Pelletlagers muss die Anlage vorher runterfahren und auskühlen. Im Winter wird das Lager jede Woche neu befüllt.

Wärme ohne Ende

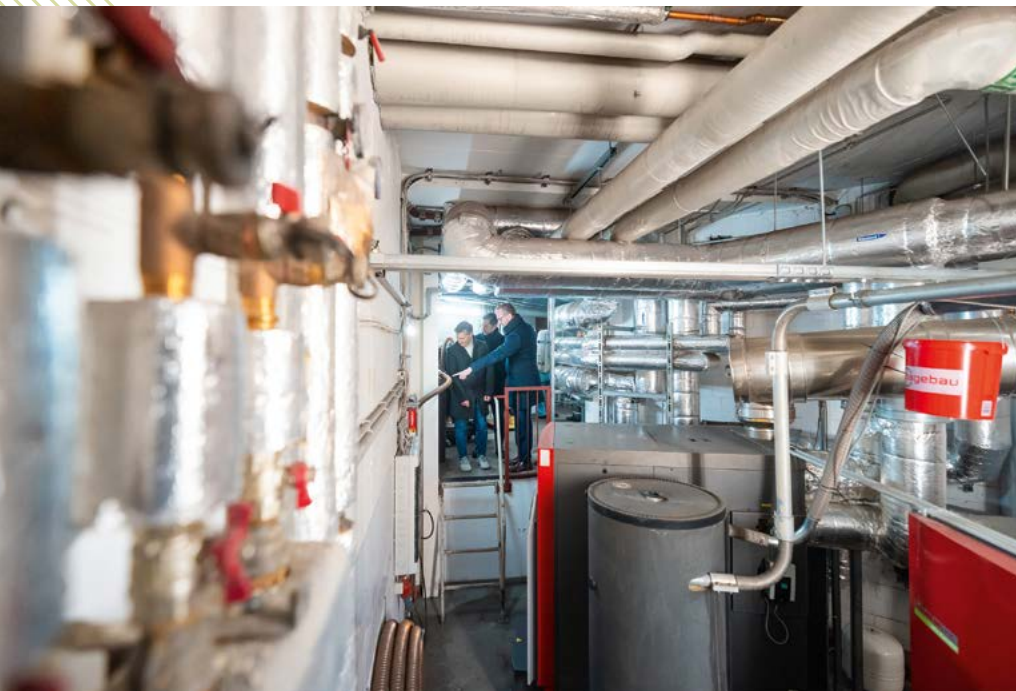
Die Anlage arbeitet mit Primär- und Sekundärkreislauf, zwei Kesseln und großen Speichern. Durch den Wärmetauscher wird das Trinkwasser von der Heizung und dem Warmwasser separiert. Andernfalls seien Legionellen unausweichlich.

Peters geht immer selbst in den Keller, um die technische Machbarkeit auszuloten. Nach der Erneuerung des Primärsystems mit neuen Kesseln verschlammte der Wärmetauscher bereits nach zwei Jahren. Die neue Heizungsanlage sollte „Wärme ohne Ende“ liefern – doch in den Wohnungen kam sie nicht an. „Eimerweise schwarzer Schlamm verstopfte das System, die Wärmeübertragung brach ein“, erinnert sich Peters. Mit hydraulischer Weiche, Schlammabscheider und Systemoptimierung wurde nachgerüstet.

Ursprünglich sei hier ein Kohlekessel gewesen, dann standen hier mittels Contracting über viele Jahre Gaskessel mit einer Leistung von 800 Kilowatt. Die Leistung hat die GWG Neuss nun halbiert – auf zweimal 200 Kilowatt. Seit der Umstellung seien die Verbräuche extrem gesenkt worden, und man habe nur noch ein Viertel des ursprünglichen Energieeinsatzes.

Vorne an der Wand hängen noch zwei Gaskessel. „Da schlafe ich einfach besser für den Notfall einer Havarie“, erläutert Peters halb schmunzelnd, aber doch ganz ernst. An Pelletheizungen ohne redundantes System wie Gaskessel traue sich die GWG Neuss noch nicht dran.

Der Pelletbunker, das Lager, könne schließlich ausfallen, die Schnecke durch den feinen Staub blockieren. „Das backt dann wirklich zu“, schildert Peters lebhaft. Absaugungen und Reparaturen seien die Folge. Hohe Kosten, die sich ein sozial orientierter Wohnungsanbieter nicht leisten möchte.



Hier passiert die **Wärme-wende**: im Heizungskeller der GWG Neuss

Stefan Zellnig (links), Vorstandsvorsitzender GWG Neuss, erläutert den schwierigen Spagat zwischen Klimaschutz und bezahlbaren Mieten



Unterm Strich sei das alles schon mehr Aufwand als früher. Die Beheizung mit Pellets sei deutlich komplexer und wartungsintensiver als eine einfache Gasheizung – „und teurer, wenn man nicht das gesamte System im Blick hat“.

In Eigenregie

„Das Ganze ist fast nur mit eigenem Personaleinsatz möglich“, erklärt Vorstandsvorsitzender Stefan Zellnig, der zu dem Termin mit Dr. Ranker hinzugestoßen ist. „Das wird sonst einfach zu teuer.“ Man halte bezahlbare Mieten von im Schnitt unter sieben Euro. Bis 2022 habe man über zehn Jahre die frei finanzierten Mieten eingefroren und über Darlehens- und Zinsersparnisse laufen lassen. Man liege auch künftig unter dem Mietspiegel, auch wenn Mieterhöhungen erforderlich werden.

Er ergänzt: „Auf dem Klimapfad ändert sich ständig das Koordinatensystem. Hier wird ein Gesetz aufgeweicht, dort angepasst. Du musst Dich beugen, hast aber keinen verlässlichen Investitionsrahmen. Wir können nicht erst um fünf vor zwölf anfangen und abwarten, dass uns der technische Fortschritt in 20 Jahren schon retten wird. Auch Nichtstun ist eine Entscheidung.“

Insgesamt gehe es der GWG Neuss noch vergleichsweise gut, „weil wir in einem starken Markt tätig sind“, so Zellnig. „Aber mit der Refinanzierung ist das einfach schwierig, weil wir notwendige Mieterhöhungen aus sozialen Gründen nicht so umsetzen können, wie wir das im Sinne einer Wirtschaftlichkeit müssten.“

Vor vier, fünf Jahren hätten die Klimaziele deutlich mehr Akzeptanz gehabt. „Das war

sozusagen unsere Bibel“, sagt Zellnig. „Alles wird teurer. Die Sorge in der Mieterschaft ist da, nicht mehr mithalten zu können. Hier müssen wir einen sozialgerechten Ausgleich finden.“

Ein paar hundert Meter entfernt, an der Wingenderstraße, habe man, seinerzeit im KfW-Effizienzhaus-85-Standard, in drei Bauabschnitten energetisch saniert, abgerissen und bestandsersetzend neu gebaut.



„Hier schlägt der Wirkungsgrad der Wärmepumpe voll durch“, sagt Peters. Ein Riesenfund seien PV-Anlagen mit Batteriespeicher, die die Energie für die Wärmepumpe bereitstellen.

„Wir müssen Klimaneutralität erreichen, aber die Herangehensweise ist ganz unterschiedlich. Wir packen nicht überall Dämmung drauf, ohne uns vorher auch die Bausubstanz und die Grundrisse anzuschauen. Manche Gebäude sind aus heutiger Sicht total schlecht geschnitten.“

Hier am Standort habe man sich das A/V-Verhältnis näher angeschaut, also das Verhältnis von wärmeübertragender Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen. Bei Bauten aus den 1950er und 1960er Jahren sei das ideal. Bei kleinteiligen Häusern sei das Verhältnis schlechter. Man investiere im Sinne einer ganzheitlichen Klimastrategie erst einmal in die großen Wohngebäude.



Die Kolpingsiedlung in Neuss gilt als Zeugnis des genossenschaftlichen Arbeiterwohnbaus zu Beginn des 20. Jahrhunderts



Wingenderstraße, Neuss



In Planungen versunken: Die Bewältigung des Klimapfads erfordert sorgfältige Planung, Abstimmung und Weitblick

in Jahrzehnten, kalkulieren und planen den Wandel entsprechend langfristig. Man fängt mit den Projekten an, die mehr Sinn ergeben. Hinten raus wird es dann immer schwieriger.“

Ein paar Fußschritte entfernt befindet sich das Kolpingviertel, sechs Wohnblöcke mit Blockrandbebauung und Innenhöfen, rund 600 Wohnungen. Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker läuft mit den Vorständen die engen Gassen der Gotenstraße entlang.

Klimapfad trifft auf Denkmal

Das Quartier Kolpingviertel, viele Wohnungen eigentumsähnlich, ist in den 1980ern in einem Zeitraum von zehn Jahren saniert worden. Erbaut wurden die Wohngebäude 1909 und 1910. Flügelbauten seien in den 1950er Jahren hinzugebaut worden.

„Gedanklich kommen wir hier von der Heizungsseite“, schildert Peters. „Denn mit dem Denkmal müssen wir sehr behutsam umgehen. Wir können keine Dämmung an die Fassaden bringen, maximal bessere Fenster einbauen. Wir können Dachgeschoss und Keller dämmen. Dann war es das aber auch schon. Dennoch wollen und müssen wir die Transmissionswärmeverluste in diesem Quartier verringern.“

„Wo kommen wir energetisch her, wo landen wir?“

Die Gebäude an der Wingenderstraße waren in der Energieklasse E. „Jetzt sind wir im A+-Bereich. Besser geht es nicht mehr“, sagt Peters. „Wir wissen auch nicht, wohin sich der CO₂-Preis entwickelt. Auch die F-Gas-Verordnung, die EU-Verordnung über fluorierte Triebhausgase, treibt uns um. Und ich bin mir nicht sicher, ob die nächste Generation an Wärmepumpen noch gefördert wird.“

„Als größtes privates Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis Neuss können wir es uns nicht leisten, nichts zu tun“, sagt Zellnig. „Nicht aus politischem Druck, sondern aus unserem Selbstverständnis heraus. Wir können nicht alle Investitionsentscheidungen und Modernisierungspläne aufschieben, um am Ende zu schauen, welches Gesetz wirklich Bestand hat. Wir bauen und erhalten Wohnungen für Generationen. Wir denken



Unter Denkmalschutz

«Wir müssen Klimaneutralität erreichen, aber die Herangehensweise ist ganz unterschiedlich.»

– Olaf Peters



Die Denkmalsiedlung mit rund 40.000 Quadratmetern Wohnfläche plant die GWG Neuss aktuell mit den Stadtwerken an ein Nahwärmenetz anzuschließen, bei dem unvermeidbare Abwärme aus dem Hafengebäude, verursacht durch die Industriebetriebe, zukünftig die Wärme für das Quartier bereitstellen soll. „Da hat sich richtig was getan“, zeigt sich Zellnig erstaunt. „Früher war die Überquerung einer Straße ein Hemmnis. Heute überwinden wir auf diese Weise einen Güterbahnhof, Brücken und vielerlei mehr.“

Der Wärmeplanung voraus

Mit dem gemeinsamen BEG-Förderantrag und einer Machbarkeitsstudie will die GWG Neuss der Wärmeplanung vorauslaufen. „Das müssen wir auch tun, denn wir liegen hier mit den Energieeffizienzklassen bei F, G und H. Mit den Projekten, die wir anvisieren, könnten wir den gesamten Energieeinsatz der GWG bei der Gasversorgung um ein Drittel kappen.“

Pläne sind elementarer Bestandteil der Energiewende

Die Krux dabei? Kostenneutralität hinbekommen. Ersten Kostenschätzungen zufolge werden die Stadtwerke Neuss 4,5 Millionen Euro für das Nahwärmenetz investieren. Darüber hinaus gilt es, die Mischinstallation der denkmalgeschützten Gebäude zu bereinigen. Die bisherige zentrale Versorgung mehrerer Häuser wird aufgelöst, die Warmwasserversorgung getrennt und idealerweise über Warmwasserwärmepumpen sichergestellt – aktuell in der Pilotphase. Im letzten Jahr konnte die Genossenschaft annähernd 25 Prozent ihres Bestandes – durch Wärmepumpe und Pelletheizung – regenerativ beheizen.

Zellnig erläutert das Grundproblem: „Offen und ehrlich gesprochen verlieren wir mit jeder Modernisierung an Ertrag. Im Grunde müssen wir all das, was wir bei Modernisierung verlieren, durch Mieten im frei finanzierten Bereich mitverdienen“, offenbart Zellnig. „Das setzt voraus, dass wir beständig mit den Durchschnittsmieten nach oben müssen. Gleichwohl müssen wir auch die wirtschaftlichen Möglichkeiten unserer Mitglieder berücksichtigen. Was dieses Spannungsfeld für eine Genossenschaft bedeutet, wird man sehen. Da braucht man Akzeptanz, die man sich bei den Mitgliedern erarbeiten muss.“

Das Problem dieser Zeit: Nicht jeder habe viel Lust auf Erklärungen, auf ein Einsehen, auf die Akzeptanz anderer Meinungen. „In Regionen, die solche Mietpreissteigerungen nicht verkraften können, wird es echt schwie-

rig. Die VdW-Mitglieder haben die Auswirkungen auf die Menschen genau im Blick“, sagt Dr. Ranker.

Mieten bezahlbar halten

Zurück in Mettmann, Magdeburger Straße. MBV eG-Vorstandssprecher Thomas Gundlach wagt gemeinsam mit seinem technischen Vorstandskollegen Michael Müller und Dr. Daniel Ranker durch Matsch und Lehm. Der zwischenzeitliche Regen hat Spuren hinterlassen. Auch hier sind die Auswirkungen des Klimapfads auf die Mieten Thema.

„Mieterhöhungen sind längst da als Folge der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Klimaschutzmaßnahmen. Sie müssen kommen, sonst funktioniert es nicht“, erläutert Müller. Acht Prozent seien theoretisch machbar. Bei Mieten bis und ab sieben Euro griffen dann die nächsten gesetzlichen Deckelungen pro Quadratmeter. „Das müssen wir schon weitgehend so umsetzen. Die neue Zielmiete liegt bei 9,95 Euro, als Mittelwert des jeweils aktuellen Mietspiegels.“

Pro Haus gibt es an der Magdeburger Straße zwei Luftwärmepumpen. Technischer Vorstand Michael Müller erläutert das Vorgehen: „Wir können die Gaszentralheizung nur durch eine Wärmepumpe ersetzen, weil wir die Häuser vorher dick einpacken.“ Mit 16 Zentimetern wurde hier die oberste Geschossdecke gedämmt, die Fenster wurden getauscht, Solarpanels aufs Dach gebracht. Die Fassade war schon vor einigen Jahren saniert worden. Ein Batteriespeicher puffert Energiereserven für eine Nacht aus den Solaranlagen. „Hier haben wir energetisch saniert mit allem, was dazugehört“, erläutert Michael Müller.

Die Sanierung erfolgte im bewohnten Zustand und dauerte sechs bis neun Monate. „Besonders aufwendig sind die Balkone aus den 1970er Jahren – häufig in einer Mischform aus Loggia und Balkon. Ein kompletter Rückbau wäre noch teurer gewesen“, sagt Müller. Der lose Estrich und die beschädigte

«Wir verlieren mit jeder Modernisierung an Ertrag.»

– Stefan Zellnig

Mit hocheffizienten Wärmepumpen setzt der Mettmanner Bauverein auf eine zentrale Stellschraube der Wärmewende. V.l.n.r.: Prüfungsdirektor Dr. Daniel Ranker im Gespräch mit Michael Müller und Thomas Gundlach, Vorstände Mettmanner Bauverein eG





Energieklasse F: Das Wohngebäude an der Schwarzbachstraße bereitet der Mettmanner Bauverein eG Kopfzerbrechen

Armierung wurden entfernt, alles neu aufgebaut und beschichtet.

Anders stellt sich die Lage in der Schwarzbachstraße, fünf Autominuten entfernt, dar. Energieklasse F. Für 33 Wohnungen wurden Ende 2024 Kosten von 6,9 Millionen Euro geschätzt. Müller warnt vor wirtschaftlichen Risiken und hält Klimaneutralität für unrealistisch. „Das Gebäude ist terrassiert, mit vorgefertigten Balkonteilen. Tiefgaragen waren damals unüblich. Die Schwarzbachstraße umfassend zu sanieren, ist wirtschaftlich nicht darstellbar und haben wir zurückgestellt.“

Die Schwarzbachstraße abzureißen käme nicht in Frage – ein Neubau wäre derzeit schlicht zu teuer. Also bleibt nur die Sanierung mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu senken, die Betriebskosten zu reduzieren, das Gebäude zukunftsfähig zu machen.

Doch die Rechnung ist knifflig. Sinkende Nebenkosten sind ein Gewinn für Mieterinnen und Mieter – solange die Miete nicht gleichzeitig steigt. Steigen die Mieten stark, wird der Vorteil sofort wieder neutralisiert. „Die Nebenkosten dürfen nicht zur zweiten Miete werden“, sagt Vorstandssprecher Thomas Gundlach. Jeder Schritt auf dem Klimapfad muss also genau abgewogen werden: wirtschaftlich tragfähig, nachhaltig und für die Mieterinnen und Mieter bezahlbar.

CO₂ runter, aber nicht im großen Stil

Am Ende müsse auch die MBV eG mit dem Mietspiegel Schritt halten, sagt Gundlach. „Unsere Maßgabe ist aktuell: CO₂ reduzieren, die Gebäude nicht im großen Stil flächendeckend anzufassen. Das ist für die Gewinn- und Verlustrechnung dauerhaft nicht stemmbar.“

„Wir haben das durchgerechnet, was das für Abschreibung und Zinsen bedeutet. Das ist nur bei Mieten von 20 Euro realisierbar. Das schaffen unsere Mieterinnen und Mieter nicht und wollen wir ihnen auch nicht zumuten.“

Für die MBV eG gelten die Gebäude an der Magdeburger Straße technisch als klimaneutral. Die neue Luft-Wasser-Wärmepumpe läuft teils mit Solarstrom, teils mit Netzstrom – solange der nicht vollständig grün ist, bleibe das ein externer Faktor. Es brauche Quartierslösungen, die die Energieerzeugung, -speicherung und -nutzung bündeln, um die Abhängigkeit vom noch nicht vollständig grünen Strommix zu verringern.

Probleme entstehen auch im Detail: Die Balkontüren sind extrem klein, nur 73 Zentimeter breit. Durch die neue Dämmung verschlechtern sich die Lichtverhältnisse auch an den Fenstern weiter. Laut Bauordnung müsste ein Achtel der Raumfläche Fenster sein. „Klimaschutz gegen Bauordnung – hier stimmt etwas nicht“, sagt Müller.

Das dünnere Material mit gleichem Dämmwert ist teuer: Spezialmaterial kostet mehr als 100 Euro pro Quadratmeter, pro Haus muss an neun Fenstern mit der Speziallösung gearbeitet werden. „Brauche ich wirklich 16 Zentimeter Dämmung? Eigentlich nicht. Alles über zehn, zwölf Zentimeter ist Schmuck – aber die Vorschriften verlangen es“, sagt Müller. Mit neuen Standards werde der Aufwand weiter steigen.

16 Zentimeter Dämmung sind vorgeschrieben, schildert MBV eG-Vorstandssprecher Thomas Gundlach (links)



Die Fensterleibungen wurden weiß gestrichen, um Licht in die Innenräume zu reflektieren. Die Investitionen sind ähnlich hoch wie an der Schwarzbachstraße, aber hier gibt es mehr Wohnungen, was die Maßnahme wirtschaftlich macht.

Geschafft: Energieklasse A

Erreicht sei die Energieklasse A – die Magdeburger Straße ist ein Vorzeigebauwerk der MBV eG. „Für die Mieterinnen und Mieter gibt es bei solchen Modernisierungsvorhaben feste Ansprechpartner aus der Genossenschaft. Die Akzeptanz ist sehr hoch. Wir erklären, wie die neue Wärmeversorgung funktioniert und warum wir das tun. Kommunikation ist entscheidend.“

Gundlach warnt vor steigenden Mieten: „Der Staat hat weniger Geld, das System stößt an Grenzen. Die Standards müssen runter. Eine 100-Quadratmeter-Neubauwohnung für 15 Euro kalt pro Quadratmeter ist nicht mehr machbar. Entscheidend sei, dass Menschen heutzutage überhaupt bezahlbare Wohnungen finden.“

Am Ende seiner Besuche bleibt bei Dr. Daniel Ranker ein Eindruck: „Der Klimapfad ist keine fixe Straßenroute, sondern ein Weg, dessen genauer Verlauf sich erst beim Gehen findet. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften setzen Schritt für Schritt um, wägen ab, probieren aus – immer mit Blick auf die Mieterinnen und Mieter und die Wirtschaftlichkeit. Ein Stück des Klimapfads ist geschafft, doch die Reise geht weiter.“

Mut zur Lücke

Der Weg zur CO₂-Null ist ein Wettlauf gegen Zeit und Geld. Für die meisten sozial orientierten Wohnungsunternehmen lässt sich die finanzielle Lücke selbst mit einem Umschwenken auf den CO₂-Praxispfad nicht schließen, jedoch immerhin verkleinern.

Das Benchmarking der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) umfasst neben vielen Daten zu Klimaschutz und Energie auch eine stetig wachsende Zahl betriebswirtschaftlicher Daten. Seit 2025 im besonderen Fokus der Erhebungen: die Finanzierbarkeit der Klimaneutralität. Wie lassen sich die Klimaziele realisieren – ohne dass sozial orientierte Wohnungsunternehmen wirtschaftlich in eine absolute Schieflage geraten?

Das Umfeld für die Unternehmen ist komplex. Der Zielkonflikt zwischen bezahlbaren Mieten, Ökologie und Wirtschaftlichkeit verschärft sich. Besonders das wirtschaftliche Umfeld der Wohnungsunternehmen bleibt – mit Blick auf Zinsen, Baukosten, Bürokratie und ordnungspolitische Eingriffe – sehr herausfordernd. Die Bezahlbarkeit der Mieten und der Erhalt der finanziellen Stabilität im Kontext der Umsetzung von Klimastrategien werden intensiv und kontrovers diskutiert. Es besteht eine anhaltende Unsicherheit in vielen Bereichen: Klimapfad, Förderungen, Baukosten, Preisentwicklung für Wärme und Strom. Das zwingt zu kontinuierlichen Planänderungen und führt zu einer stärkeren Zurückhaltung bei Investitionen.

So groß sind die Finanzierungslücken

Seit 2025 verstärkt Dipl.-Ökonom Michael Neitzel (Neitzel Consulting) das Fachteam der IW.2050. Der Branchen-Zusammenschluss von derzeit knapp 250 Wohnungsunternehmen, Verbänden und Institutionen beauftragte ihn, bestehende und zukünftige Instrumente zur Finanzierung der Klimaneutralität abzufragen. Die Ergebnisse der Befragung helfen den IW.2050-Partnerunternehmen, die eigene Situation besser einschätzen und einordnen zu können. Sie bilden zudem eine solide Basis, um Lösungen zu erarbeiten, die dazu beitragen, etwaige Finanzierungslücken zu schließen.

Die 45 von Neitzel befragten Wohnungsunternehmen planen bis 2045 eine CO₂-Reduktion um durchschnittlich 70 Prozent. Deren aktueller CO₂-Ausstoß liegt durchschnittlich bei 23 kg CO₂/m². Bis zum Zieljahr 2045 soll der durchschnittliche Wert auf 6,8 kg CO₂/m² sinken. Allerdings: Rund die Hälfte der Befragten verneint die Finanzierbarkeit, lediglich rund 20 Prozent sehen kein unlösbares Finanzproblem. Nur rund 70 Prozent können überhaupt eine Aussage darüber treffen, ein weiteres Viertel



Quelle: Walter Vorjohann/IW.2050

Ein Gastbeitrag von Felix Lüter

Felix Lüter ist geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), ein bundesweiter Branchen-Zusammenschluss, gegründet 2020 in Berlin. Das Ziel der Initiative: Die CO₂-Emissionen der teilnehmenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gemäß dem Pariser Klimaschutzabkommen so zu minimieren, dass das globale Kleiner-1,5-Grad-Ziel eingehalten wird. Insgesamt vereinen die Partnerunternehmen der IW.2050 über 2,2 Millionen Wohneinheiten, die bis spätestens 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen.

Die Initiative versteht sich als Unterstützer der Wohnungsunternehmen und ihrer Verbände

beim Erreichen der Klimaziele. Unter den 245 Unternehmenspartnern (Stand Januar 2026) befinden sich sieben der zehn größten Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Weitere 13 institutionelle Partner, darunter die Hochschule EBZ Business School, der Spitzenverband GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der VdW Rheinland Westfalen.

Betriebswirtschaftliche Fakten und eine Analyse möglicher Finanzierungsmodelle finden sich in Kürze in einem Eckpunkte-Papier der Initiative.

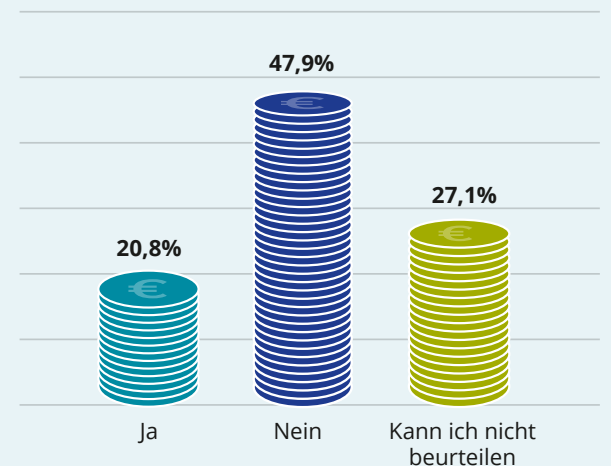
der Unternehmen gibt an, die Situation nicht beurteilen zu können.

Je nach individuellen und stark variierenden Schwellenwerten für Eigenkapitalquote, Zinsdeckung und Cash-Flow-Mindestanforderungen berichten die Wohnungsunternehmen über Finanzierungslücken zwischen 20 bis 50 Millionen Euro, teils darunter, teils bis zu 100 Millionen Euro, vereinzelt sogar deutlich höher. Die Finanzierungslücke macht im Durchschnitt 95 Prozent der Bilanzsumme aus – im Einzelfall bis zu 190 Prozent!

Benchmarks aus dem 5. Praxisbericht der IW.2050

Noch stärker als die jüngsten Erkenntnisse aus zwei IW.2050-Arbeitsgruppen unter Leitung von Dipl.-Ökonom Neitzel dokumentiert der im November 2025 veröffentlichte 5. Praxisbericht der IW.2050 den Ruck, der, ausgehend von der Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im

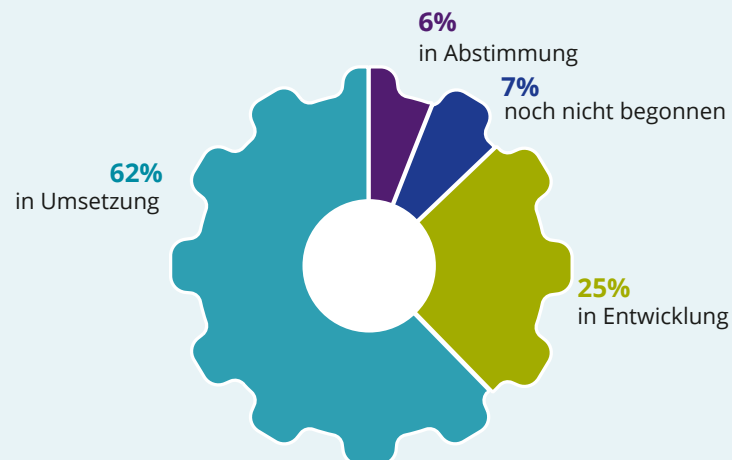
Ist die Finanzierbarkeit Ihres Klimapfads gewährleistet?



Quelle: Befragung Finanzierbarkeit innerhalb der Pioniergruppe Finanzierung der IW.2050



Wie ist der Stand der Mitgliedsunternehmen bei der Erarbeitung bzw. Umsetzung ihrer Klimastrategie?



Befragt wurden 106 Mitgliedsunternehmen der IW.2025, berücksichtigt ist jeweils die aktuellste Antwort eines Unternehmens aus den Jahren 2021 – 2025.

Quelle: Praxisbericht 2025/2026 der IW.2050

Gebäudesektor“, seit dem vergangenen Jahr durch die Branche geht. Die von Forschenden im Gebäudebereich getragene Initiative fordert, sich zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands zunächst um die Energieversorgung zu kümmern – und erst im zweiten Schritt um die Gebäudehülle. Knapp 40 der 245 Partnerunternehmen der IW.2050 haben Daten für den Praxisbericht geliefert. Der Median der Treibhausgas-Emissionen liege derzeit bei 23,36 kg CO₂/m²/a; für das Zieljahr der Transformation 2045 streben die Unternehmen 7,36 kg CO₂/m²/a an – ein deutlicher Beleg für zahlreiche Projekte und Maßnahmen, die von Wohnungsunternehmen bereits angestoßen worden seien. Dass nicht generell ein Mangel an Kapital jede Transformation verhindert, zeigen Zahlen der IW.2050-Umfrage: Mittlerweile arbeiten knapp ein Viertel der antwortenden Partnerunternehmen mit eigenen Fachabteilungen für die Konzeption und Umsetzung einer Klimastrategie. Gerade mal sieben Prozent der 106 antwortenden IW.2050-Partnerunternehmen verfügen

noch über keine fertige Klimastrategie. Schon 62 Prozent befinden sich in der Umsetzungsphase, 25 Prozent in der Entwicklung.

Das Manifest der Wissenschaftsinitiative hat viele Partnerunternehmen veranlasst, ihre Klimastrategie anzupassen. Von den 31 Unternehmen, die geantwortet hatten, haben 45 Prozent eine Umstellung vorgenommen – Ergebnisse, die sich mit denen der jüngeren Neitzel-Befragung (s. o.) decken.

Kurswechsel: neue Dynamik trotz Finanzierungslücke

Nach dem Kurswechsel ist das neue Klimaziel nicht mehr vorrangig die Volldämmung möglichst vieler Gebäude, sondern die Dekarbonisierung der Strom- und Wärmeerzeugung. Erneuerbare Energien (ohne Fernwärme) nutzen laut Abfrage nur drei Prozent für die Versorgung ihrer Gebäude. Bis 2045 soll allerdings eine Steigerung auf 50 Prozent erfolgen (Vorjahresumfrage: 38 Prozent). 45 Prozent der

befragten Unternehmen setzen in den Zentralheizungen aktuell noch fossile Brennstoffe ein (Vorjahr: 47 Prozent). Durch die angestoßene Verlagerung des Modernisierungsschwerpunktes auf die Dekarbonisierung im Heizungskeller werde der Anteil von Gas und Öl laut Planungen 2045 noch zehn Prozent betragen. Auf der anderen Seite haben die IW.2050-Partnerunternehmen ihre Zielzahlen für den Standard „Niedertemperatur-Ready“ (NTR) deutlich gestützt. Der Anteil der ungedämmten Gebäude lag für das Zieljahr 2045 in der Umfrage 2023 noch bei lediglich sechs, stieg aber 2025 auf angestrebte 23 Prozent.

Im IW.2050-Praxisbericht schätzen die Unternehmen den Anteil der Gebäude, den sie modernisieren können, ohne in finanzielle Schieflage zu geraten, im Vergleich zu den Vorjahren höher ein. Betrag dieser in der Befragung 2023 noch 56 Prozent, so liege die Vorhersage nun bei 80 Prozent. Eine Einschätzung, die widerspiegelt, was erste Verlagerungen von Schwerpunkten und Änderungen in der Regulatorik bewirken können.

Ziel: Kennziffern als Leitplanken erarbeiten

Inzwischen haben eine Pionier- und eine Arbeitsgruppe der IW.2050 unter der Leitung von Diplom-Ökonom Neitzel über mehrere Monate hinweg an einem Eckpunkte-Papier gearbeitet. Die Pioniergruppe besteht aus 37 Mitarbeitenden von 20 Partnerunternehmen der IW.2050, der Arbeitskreis aus 18 Mitarbeitenden von sieben großen Wohnungsunternehmen innerhalb der Initiative Wohnen.2050. Ihr Ziel: Aus Sicht von klassischen und individuellen Finanzierungsmöglichkeiten einen Rahmen für die Umsetzung des Klimapfades formulieren

und zentrale Kennziffern (KPIs) herausstellen, die für die Abstimmung der Finanzierbarkeit mit Gesellschaftern und Aufsichtsgremien dienen können. Letztere sollen künftig als wichtige Leitplanken für Planungs- und Handlungssicherheit dienen. Anhand der Arbeitsergebnisse wird anschaulich verdeutlicht, wie eine Finanzierungsstrategie für ambitionierte Klimaziele ggf. zu optimieren ist.

Maßnahmen-Mix als neue Marschrichtung

Ebenso wie die Ergebnisse im IW.2050-Praxisbericht lässt der Zwischenbericht der beiden Gruppen die Vermutung zu, dass der Appell zum Kurswechsel in der Wohnungswirtschaft zunehmend Breitenwirkung entfaltet. Als wirksamstes Instrument zur Verringerung der Finanzierungslücke betrachten die Unternehmen, Stand Januar 2026, einen Maßnahmen-Mix aus erneuerbaren Energien, optimierter Technik und Gebäudehülle mit erster Priorität auf Dekarbonisierung. Hinzu kommt, wenn auch nur begrenzt, eine veränderte Mietpolitik mit künftig deutlich höherem Anstieg. Hier schränken jedoch gesetzliche Regeln, soziale Unternehmensziele und ein enger Spielraum bei der Mietzahlungsfähigkeit stark ein. Wohnungsunternehmen müssen daher zunächst Antworten auf zentrale Fragen klären: Wie kann die Höhe der Finanzierungslücke durch eine



geänderte Mietenstrategie beeinflusst werden? Und: Welcher Hebel ergibt sich durch eine Kostenreduktion bei „Defossilisierung First“?

Neben diesen zentralen Ansätzen wird im Eckpunkte-Papier der IW.2050 eine Fülle weiterer Handlungsoptionen gesammelt und beschrieben, die situativ ergriffen werden können. Ziel ist immer, die Finanzierbarkeit durch Ergänzung von Instrumenten möglichst zu verbessern. So wird dargelegt, wie jedes Wohnungsunternehmen mithilfe des KlimaFinanzierungstools berechnen kann, wie weit sich die Finanzierungslücke verringern lässt, welche Hürden zu nehmen sind und welche Konsequenzen sich daraus ergeben. Mit Hilfe von Tool und Eckpunkte-Papier wird es zukünftig für die Mitglieder der IW.2050 einfacher, in strategischen Szenarien unterschiedliche Parameter-Veränderungen in ihren Auswirkungen auf Unternehmensbilanz und Klimapfad zu untersuchen. Ferner wird ersichtlich, was die soziale Wohnungswirtschaft aus eigener Kraft stemmen kann und wo die Politik einen besseren Rahmen für das Erreichen der Klimaziele schaffen könnte – etwa durch verbesserte Förderkulissen und abgeschwächte regulatorische Vorgaben.

Einsatz von Finanzierungsmitteln optimieren

Primär geht es zukünftig darum, wie vorhandene Finanzierungsinstrumente optimal einzusetzen sind. Im Zuge seiner konzeptionellen Arbeit im IW.2050-Fachteam untersucht Michael Neitzel bestehende Finanzie-

rungsmodelle. Dabei zeigt sich ein nur begrenztes Optimierungspotenzial. Die befragten Partnerunternehmen setzen je nach Konditionen vorrangig kommunale und Landesförderungsmittel/-darlehen ein, danach erst Bundesmittel. Klassische Hypothekendarlehen stehen wegen hoher Bonität und verfügbaren Sicherheiten prinzipiell unbegrenzt zur Verfügung und sind ein Benchmark. Optimiert werden vorrangig Zinssatz, Zinsbindung, Antragsaufwand, Umfang von Covenants und die Flexibilität, benannte Gebäude einer Finanzierungstranche später wechseln zu können. Spareinrichtungen und Inhaberschuldverschreibungen sind vereinzelt eine Option für Genossenschaften.

Die Finanzierung der Klimastrategie lässt sich durch Förderung, Finanzierungsinstrumente, Mieterhöhungsspielräume und die Kosten der Maßnahmen beeinflussen. Diese Faktoren können zum einen in Bezug auf das Gebäude bzw. Quartier, das Unternehmen und auf politischer Ebene betrachtet werden, beispielsweise indem der Verband einfordert, bessere Förderkonditionen bereitzustellen.

Gespräche mit der Europäischen Entwicklungsbank

Günstigere Alternativen für größere Unternehmen sind EIB-/CEB-Darlehen. Hierzu läuft aktuell eine Untersuchung an, inwieweit Darlehen der CEB (Council of Europe Development Bank – Entwicklungsbank des Europarates) auch für kleinere Wohnungsunternehmen erschlossen werden können. Aufgrund des sozialen Fokus der CEB besteht dort Interesse – es müssten jedoch Anforderungen angepasst werden.

Einzelvorschläge bis hin zum Angleichen der Landesförderungen, einem Durchleiten des Zinssatzes von Bundesanleihen und dem Poolen kritischer Bestände – beispielsweise in Landesgesellschaften – wurden in den beiden IW.2050-Gruppen ebenfalls diskutiert. Die Sensitivität von Einzelmaßnahmen auf die Größe der Lücke wird anhand des KlimaFinanzierungstools berechnet, die Ergebnisse für alle nachvollziehbar dokumentiert.

Mit Beginn des Jahres 2026 hat Diplom-Ökonom Neitzel auch die Beratung und Betreuung des IW.2050-KlimaFinanzierungswerkzeugs übernommen. In Planung ist ein Projekt zur Anwendung dieses Werkzeugs mit drei Wohnungsunternehmen sowie eine Workshop-Reihe mit einer Synthese von KlimaPfadfinder und KlimaFinanzierungstool, ausgerichtet am zeitlichen Rhythmus der Unternehmen.

Diese Schritte müssen wir gehen, um das Klimaziel zu erreichen



Der politische Weg zur

KLIMA neutralität

Mit dem Klimaschutzgesetz hat sich Deutschland das Ziel auf die Fahne geschrieben, bis 2045 Netto-Treibhausgasneutralität zu erreichen, fünf Jahre früher als es die Europäische Union für ihre Mitgliedsstaaten zur Erreichung des Pariser Klimaabkommens festgelegt hat. Die politischen Vorgaben zum Erreichen der Klimaneutralität kommen somit primär von europäischer und Bundesebene, obwohl auch Länder und Kommunen entsprechende Regelungen treffen können. Und sie adressieren alle Sektoren, insbesondere auch den Gebäudesektor, der für rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich ist.

Im Wesentlichen finden sich die Vorgaben für den Gebäudesektor in Deutschland aktuell im Gebäudeenergiegesetz (GEG), dessen Ziel es ist, „einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele zu leisten. Dies soll durch wirtschaftliche, sozialverträgliche und effizienzsteigernde Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen sowie der zunehmenden Nutzung von erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme für die Energieversorgung von Gebäuden erreicht werden.“ (§ 1 GEG).

Darin geregelt sind unter anderem Vorgaben zu den energetischen Anforderungen eines Neubaus, Regelungen für Energieausweise, aber auch zu Anforderungen an Heizungsanlagen. Das sogenannte Heizungsgesetz, das zuletzt

2023 angepasst wurde, sieht insbesondere vor, dass neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Die Regelung ist dabei an die Fristen der kommunalen Wärmeplanung gekoppelt – tritt also in Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern ab Juli 2026 in Kraft und in kleineren Kommunen ab Juli 2028. Das Gesetz ist insgesamt technologieoffen gestaltet – für Heizungen kommen also beispielsweise Wärmepumpen, Fernwärme oder auch Biomasse in Frage.

Die derzeitige Bundesregierung hat im Dezember 2025 angekündigt, das Gebäudeenergiegesetz in Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) umzubenennen. Am 24. Februar 2026 haben die Koalitionäre Eckpunkte vorgestellt, welche inhaltlichen Änderungen mit der Umbenennung verbunden sind.

Auch die europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) muss in nationales Recht überführt werden. Die im April 2024 in Kraft getretene Richtlinie soll die Energieeffizienz und Dekarbonisierung des Gebäudesektors erhöhen und dabei helfen, das EU-Ziel der Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Als Richtlinie erlangt sie erst dann Gültigkeit, wenn sie ins nationale Recht über-

führt wird – die Frist dazu läuft am 29. Mai 2026 aus. Es ist zu erwarten, dass wesentliche Teile daraus sich im neuen GMG wiederfinden werden.

Zur Richtlinie zählt, dass ab Januar 2030 alle neuen Gebäude als Nullemissionsgebäude gebaut werden müssen, die vor Ort keine CO₂-Emissionen durch fossile Energieträger mehr ausstoßen. Weiterhin soll spätestens dann eine Solardachpflicht für Neubauten eingeführt werden. In Nordrhein-Westfalen besteht diese allerdings bereits seit 2025.

Für Bestandsgebäude sollen die EU-Mitgliedsstaaten nationale Gebäuderenovierungspläne vorlegen, in denen sie Ziele und Pfade zur Reduktion des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs für alle Wohngebäude bis 2050 definieren. Bis 2030 soll der Primärenergieverbrauch des Wohngebäudebestands im Vergleich zu 2020 um mindestens 16 Prozent reduziert werden, bis 2035 um 20-22 Prozent.

Schnelles Lexikon

EPBD: EU-Gebäuderichtlinie bzw. Energy Performance of Buildings Directive

Europäische Richtlinie zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes in den EU-Mitgliedsstaaten bis spätestens 2050, die von den Staaten in nationales Recht umzusetzen ist.

GEG: Gebäudeenergiegesetz

Deutsches Bundesgesetz zur Reduzierung der Emissionen des nationalen Gebäudebestandes in Deutschland. Viele Vorgaben der EU-EPBD sind in dieses Gesetz überführt worden. Zukünftig soll das Gesetz voraussichtlich Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) heißen.

GEIG: Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Deutsches Bundesgesetz, das Elektromobilität und Ladeinfrastruktur in Gebäuden in Deutschland regelt – wesentliche darin enthaltene Vorgaben wurden auf EU-Ebene beschlossen.

Anschließend sollen ab 2040 nationale Werte festgelegt werden, die es zu unterschreiten gilt. Mindestens 55 Prozent der Reduzierung beim durchschnittlichen Primärenergieverbrauch soll aus den 43 Prozent der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz stammen.

Darüber hinaus formuliert die EPBD auch Vorgaben zur Gebäudeautomatisierung, also zur digitalen Überwachung der Energieeffizienz und zu entsprechenden Steuerungsfunktionen im Gebäude für Neubauten und größere Renovierungen. Auch auf die Mobilität im Quartier wird die EPBD Auswirkungen haben: Für neue Gebäude und bei größeren Renovierungen müssen bei Vorhandensein von mehr als drei Autostellplätzen mindestens 50 Prozent der Stellplätze für Elektromobilität verkabelt werden – die übrigen Stellplätze sollen, wie

«Auch auf die Mobilität im Quartier wird die EPBD Auswirkungen haben.»

bisher durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vorgegeben, mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden. Zudem muss mindestens ein Ladepunkt geschaffen werden. Weiterhin sollen pro Wohneinheit mindestens zwei Fahrradstellplätze bereitgestellt werden.

Weitere Neuerungen sind Vorgaben zu den Energieausweisen, deren Bedeutung gestärkt werden soll. Energieausweise dienen in Deutschland bislang der Transparenz über die energetische Qualität von Gebäuden (§§ 79–88 GEG) und ordnen diese einer Effizienzklasse zu. Unterschieden wird zwischen Bedarfsausweisen und Verbrauchsausweisen. Eine unmittelbare Steuerungswirkung entfalten Energieausweise bislang nicht, da aus ihnen keine direkten Sanierungsverpflichtungen folgen.



Pufferspeicher einer Pelletheizung

In der aktuellen EPBD vorgesehen sind unter anderem eine EU-weit harmonisierte Effizienzskaala, höhere Anforderungen an Qualität und Vergleichbarkeit sowie eine digitale Erfassung in nationalen Datenbanken (Art. 19–21 EPBD). Zudem sollen die Ausweise als Grundlage für die nationalen Gebäuderenovierungspläne der

Mitgliedstaaten dienen (Art. 3 und 9 EPBD). Energieausweise könnten damit perspektivisch eine stärker steuernde Rolle einnehmen.

Darüber hinaus sieht die EPBD vor, dass das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial künftig im Energieausweis ausgewiesen wird: ab 2028 für

Anzeige



Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: www.hvg-mbh.de

EIN FÜR DETAILS

HVG - EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

 HVG
Grünflächenmanagement



Ein Weg zur Klimaneutralität:
Luft-Wasser-Wärmepumpen

Die Ziele des Klimaschutzgesetzes gelten weiterhin. Sofern eine Evaluierung 2030 zeigt, dass der Gebäudesektor sein Ziel verfehlt, soll nachgesteuert werden.

Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 1.000 m² und ab 2030 für alle neuen Gebäude. Die Aufnahme des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials markiert dabei einen grundlegenden Perspektivwechsel von der reinen Betriebsenergie hin zu einer ganzheitlichen Betrachtung der Klimawirkungen von Gebäuden, einschließlich Baustoffherstellung, Errichtung, Nutzung und Rückbau.

Wie konkret die jeweiligen Vorgaben der EPBD in nationales Recht in Deutschland übernommen werden, wird aktuell noch im Gesetzgebungsprozess entschieden. Allerdings machten

die Fraktionsvorsitzenden bei der Vorstellung der Eckpunkte des neuen Gebäudemodernisierungsgesetzes klar, dass Spielräume in der Umsetzung ausgeschöpft und bei der EU-Kommission um eine Verlängerung der Umsetzungsfristen der Richtlinie, ein Verschärfen der Vorschriften und eine Implementierung des Quartiersgedanken gebeten werden soll. Die nationalen Gebäudeeffizienzklassen würden entsprechend den europäischen Vorgaben bis Ende 2029 harmonisiert.

Den Eckpunkten zufolge sollen bei der Reform des sogenannten Heizungsgesetzes die

im Gebäudeenergiegesetz 2023 eingefügten Paragraphen §§ 71 – 71p sowie § 72 des GEG abgeschafft werden. Damit entfällt auch die Vorgabe eines Anteils von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung sowie das Betriebsverbot für bestimmte Heizungsarten.

Das Gebäudemodernisierungsgesetz werde so technologieoffener, flexibler, praxistauglicher und einfacher werden. Die Entscheidung über die künftige Heizungsart soll bei den Eigentümerinnen und Eigentümern liegen. Das Gesetz soll einen technologieoffenen Katalog mit den möglichen Heizungsoptionen nennen und dabei Offenheit für Innovationen schaffen.

Es sollen auch weiterhin Gas- und Ölheizungen eingebaut werden können, unter der Voraussetzung, dass diese ab dem 1. Januar 2029 mit einem zunehmenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe betrieben werden. 2029 soll dieser Anteil bei mindestens zehn Prozent liegen. Bis 2040 sollen dann drei Schritte im Gesetz regeln, wie der Anstieg dieser sogenannten Bio-Treppe aussehen wird. Für den klimafreundlichen Brennstoffanteil entfällt der CO₂-Preis. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen soll eine Regelung geschaffen werden. Die Ziele des Klimaschutzgesetzes gelten weiterhin. Sofern eine Evaluierung 2030 zeigt, dass der Gebäudesektor sein Ziel verfehlt, soll nachgesteuert werden.

Wer Heizstoffe in Verkehr bringt, wird zum anteiligen Einsatz von klimafreundlichen Gasen bzw. klimafreundlichem Heizöl verpflichtet; dazu zählen technologieoffen insbesondere Biomethan, Wasserstoff, Wasserstoffderivate sowie synthetisches Methan und Bioöl. Zur konkreten Umsetzung soll das Bundeswirtschaftsministerium zum Sommer 2026 ein Eckpunktepapier vorstellen.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) soll bis mindestens 2029 auskömmlich sein.

Die Wärmeplanung soll für kleine Kommunen unter 15.000 Einwohnern vereinfacht, das Wärmeplanungsgesetz zügig novelliert werden. Die sogenannte AVBFernwärmeV und die Wärmelieferverordnung sollen novelliert werden, um Wärmepreise fair, transparent und bezahlbar zu machen. Die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) soll gesetzlich neu geregelt und aufgestockt werden. Es soll eine Möglichkeit zur angemessenen Weitergabe von Kosten für Investitionen in die Dekarbonisierung sowie die Netzinfrastruktur geschaffen werden, bei gleichzeitiger Wahrung der Bezahlbarkeit für Verbraucherinnen und Verbraucher. Das bestehende jährliche voraussetzungslose Leistungsanpassungsrecht des Kunden soll im Sinne der Planungssicherheit für Wärmenetzbetreiber und der Anpassung an den realistischen Verbrauch geändert werden. Zudem sollen die Regelungen zur Kostenneutralität „moderat angepasst“ werden. Schließlich soll zur Sicherstellung von Transparenz und Verbraucherschutz eine Preistransparenzplattform eingerichtet sowie unter anderem die Preisaufsicht gestärkt und eine Schlichtungsstelle eingerichtet werden. Die erforderlichen gesetzlichen Maßnahmen sollen nach Möglichkeit in einem neuen Wärmegesetz geregelt werden.

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, das Gesetz vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten zu lassen. Dazu muss der Gesetzentwurf, der auf diesen Eckwerten fußt, aber erst noch im Bundestag verabschiedet werden.

Die Abschaffung der 65-Prozent-Regelung schafft aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen Unsicherheiten für die Wohnungswirtschaft. Insgesamt bleibt abzuwarten, wie der Text im Gesetzesblatt am Ende konkret aussehen wird, auch im Hinblick auf den Schutz von Mieterinnen und Mietern vor überhöhten Nebenkosten oder auf die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie.

SEITENBLICKE

UND SONST SO?

Raimond Spekking / CC BY-SA 4.0 (via Wikimedia Commons),
CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=24325739>

Kunst am Bau

Sie steht an öffentlichen Gebäuden, wird von den einen als Verschwendung von Steuermitteln gegeißelt, von anderen als inspirierend und identitätsstiftend gepriesen: die Kunst am Bau. Ein kleiner Streifzug durch NRW und Rheinland-Pfalz.





„Reflexionswand“

Künstler: Otto Metzel

Ort: Münster, Landesfeuerwehrschule

Entstehungsjahr: 1998 – 1999

In der Fahrradstadt Münster hat Künstler Otto Metzel eine Wand aus Fahrradreflektoren installiert, die das Licht in verschiedene Richtungen streuen. Ihre Wirkung gegenüber Passanten und anderen Verkehrsteilnehmenden ändert sich damit im Tagesverlauf. Das Kunstwerk setzt sich nicht nur dadurch mit dem Ort auseinander, indem es das Fahrrad als wesentliches Fahrzeug in Münster thematisiert, sondern auch dadurch, dass es dessen Sicherheitsausstattung in den Fokus rückt und damit auf die Arbeit der Landesfeuerwehrschule verweist, nämlich die Gefahrenabwehr.

Eine neun Meter breite, gebogene Wand aus Fahrradreflektoren in Münster, ein Thermometer an der Fassade, drei große herabhängende Fahnen in Schwarz, Rot und Gold vor dem rheinland-pfälzischen Landtag in Mainz: Wenn der Staat baut, wird ein Teil des Budgets für Kunstwerke reserviert. „Kunst und Bau“ heißt das Programm, wird oft aber auch „Kunst am Bau“ genannt, wobei „Kunst und Bau“ signalisieren soll, dass Kunst- und Bauwerk gleichberechtigt sind.

Es handelt sich nämlich dabei um Werke, die nicht nachträglich an ein Gebäude angebracht werden, sondern in enger Beziehung

zur Architektur, zum Ort und zur Funktion des Bauprojekts stehen. Die Kunst wird bereits im Planungsprozess berücksichtigt, oft in enger Zusammenarbeit zwischen Planenden und Kunstschaffenden. Sie sind dauerhaft mit dem Objekt verbunden – sei es im Innenraum, an der Fassade, davor oder im direkten Umfeld des Bauwerks.

Mehr als Dekoration

Diese Kunst soll über eine rein dekorative Funktion hinausgehen und Orte der Identifikation, des Nachdenkens und der Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen Themen schaffen. Dabei entstehen künstlerische Beiträge, die den Bau qualifizieren und zur Baukultur beitragen sowie einer breiten Öffentlichkeit zugänglich sind.

Auch private Bauherren realisieren hin und wieder solche Kunstwerke, wie etwa Theo Wormland an seinem Kaufhaus in Köln bereits in den 1960er-Jahren. Er ließ den ZERO-Künstler Otto Piene eine Aluminiumfassade entwerfen, aus der Nadeln hervortreten, an deren Ende Lampen in Kugeln saßen. Der Titel: Licht in Bewegung (Seite 45).

„Puls“

Künstler: Johannes Leidenberger

Ort: Köln-Porz, Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR)

Entstehungsjahr: 2021

Das Werk aus Aluminium und Stahl ist 2,1 x 4,3 x 3 Meter groß. Johannes Leidenberger vergegenständlicht damit die Idee der Rotation, die für die Forschungsbereiche des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt prägend ist.





„Drei Farben“

Künstler: Michael Sailstorfer

Ort: Mainz, vor dem rheinland-pfälzischen Landtag

Entstehungsjahr: 2021

Im sogenannten Deutschhaus ist der rheinland-pfälzische Landtag untergebracht. Bei der grundlegenden Sanierung des Landtags von 2014 bis 2021 wurde auch das Umfeld neu gestaltet. Von drei messingfarbenen Toren hängen nun Fahnen, jeweils eine in den Farben der deutschen Nationalflagge. Die Tore bilden Sichtachsen zu den verschiedenen historischen Gebäuden am Deutschhausplatz.

In der Diskussion ist die Kunst am Bau allerdings vor allem, wenn die öffentliche Hand baut und daher öffentliche Gelder dafür eingesetzt werden. So beispielsweise im Herbst vergangenen Jahres, nachdem am Neubau des Landesrechnungshofs ein Wandteppich der Künstlerin Astrid Klein installiert worden war. Der Bund der Steuerzahler kritisierte dies damals als Steuerverschwendung.

Lorenz Deutsch, Vorsitzender des Kulturrats NRW, entgegnete: „Öffentliches Bauen kann nicht allein nacktem Pragmatismus folgen, der Staat trägt auch Verantwortung für die Schaffung von Inspiration, Irritation und Identitätsstiftung.“

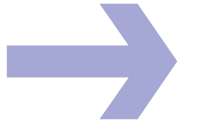
Und auch Peter Köddermann, Geschäftsführer Programm von Baukultur NRW, sieht in „Kunst und Bau“ weit mehr als eine dekorative Ergänzung: „Kunst und Bau führt zur

Sensibilisierung, zur Wahrnehmung und zur Auseinandersetzung mit unserer gebauten Umwelt. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einem neuen Verständnis von Stadt.“

Baukultureller Anspruch

Kunst-am-Bau-Projekte werden bei neu errichteten oder grundlegend sanierten öffentlichen Bauvorhaben eingesetzt, die vom Land, Kommunen oder staatlichen Institutionen gefördert werden. In Nordrhein-Westfalen ist die Einbeziehung von Künstlerinnen und Künstlern Teil des baukulturellen Anspruchs staatlicher Bauprojekte, um zeitgenössische Kunst zu fördern und dauerhaft sichtbar zu machen.

In Rheinland-Pfalz gelten ähnliche Prinzipien: Kunst am Bau wird bei allen öffentlichen Bau- und Hochbaumaßnahmen realisiert. Dazu zählen staatliche Gebäude, Universitätscampus, Schulen und andere



„Limp“

Künstler: Gereon Krebber

Ort: Bochum, Hochschule für Gesundheit

Entstehungsjahr: 2016

An einer Freitreppe vor dem Gebäude der Hochschule für Gesundheit in Bochum stehen zwei etwa 4,5 Meter große Bronzeskulpturen, die eine starr und aufrecht, die andere gefaltet und beinahe von der Treppe rutschend. Der Titel des zweiteiligen Kunstwerks, das auf den menschlichen Körper anspielt, lautet „Limp“. Er spielt mit der phonetischen Ähnlichkeit der englischen Wörter „limb“ für „Gliedermaßen“ und „limp“ für „schlaff“ oder „kraftlos“.



Quelle: Peter Köddermann

öffentliche Einrichtungen. Über Jahrzehnte entstand so in Rheinland-Pfalz eine breite Vielfalt von Kunstwerken.

Die Vergabe von Kunst-am-Bau-Aufträgen erfolgt in der Regel über Wettbewerbsverfahren oder Auswahlprozesse, die Transparenz, künstlerische Qualität und faire Chancen sicherstellen.

Über die künstlerische Qualität können sich nach der Realisierung des Kunstwerks im öffentlichen Raum alle selbst ein Urteil bilden. Der Streit darüber ist manchmal sogar Teil des Werks, denn zivilisiert ausgetragener öffentlicher Streit ist gelebte Demokratie.

Quelle: Raimond-Speking / CC-BY-SA 4.0 (via Wikimedia Commons)



„Licht und Bewegung“

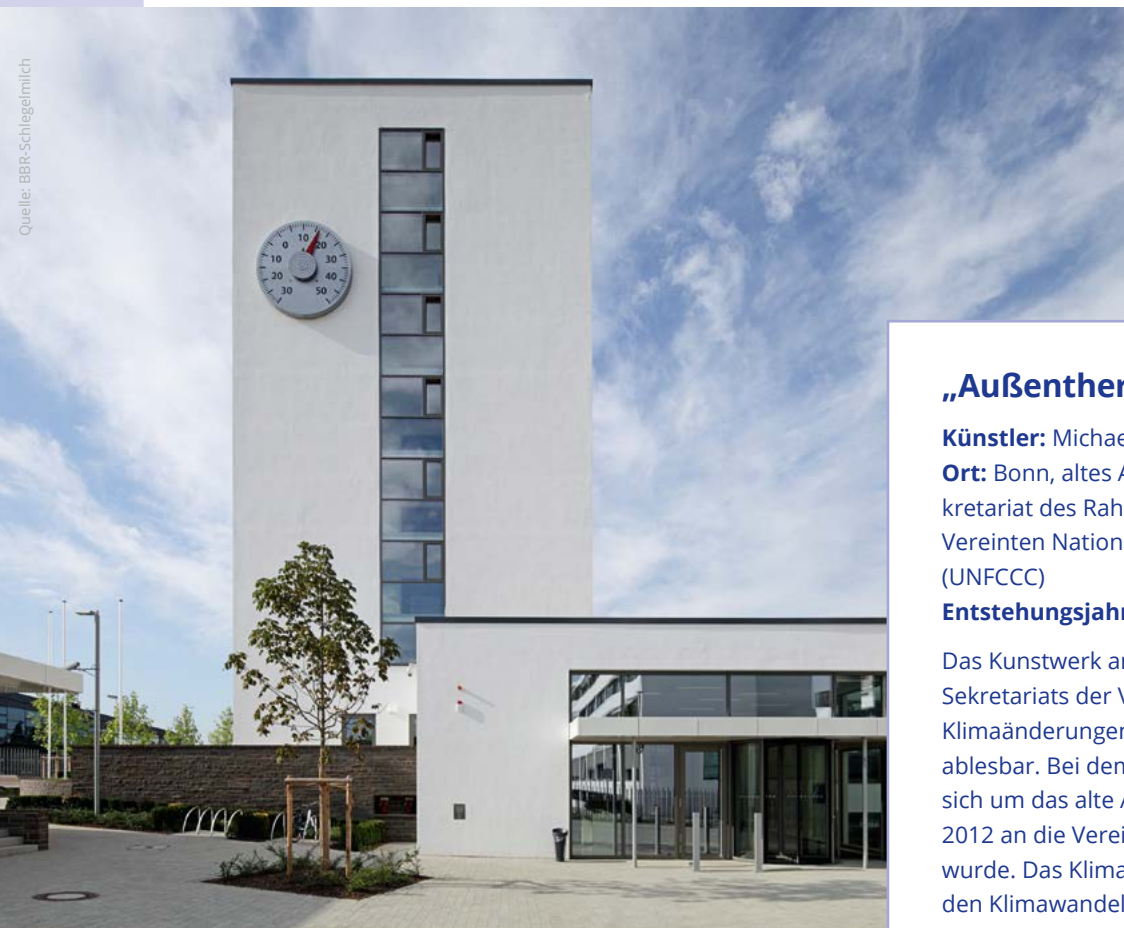
Künstler: Otto Piene

Ort: Köln, Hohe Straße

Entstehungsjahr: 1965 – 1966

Im Zuge des Umbaus des damaligen Modehauses Wormland schuf Otto Piene eine Fassade aus quadratischen Stahlplatten, jede wie eine Pyramide geformt und das Licht entsprechend reflektierend. Stäbe ragen aus der Fassade heraus, an deren Ende Kugeln hängen, die ursprünglich beleuchtet waren. Ein rundes Element, ebenfalls aus Stäben und Kugeln zusammengesetzt, drehte sich zudem und zieht noch heute die Blicke auf sich. Baukultur NRW spricht von einer „fast kosmischen Lichtmaschine“. Heute ist das Kunstwerk außer Betrieb.

Quelle: BBR-Schlegelmilch



„Außenthermometer“

Künstler: Michael Sailstorfer

Ort: Bonn, altes Abgeordnetenhaus - Sekretariat des Rahmenübereinkommens der Vereinten Nationen zu Klimaänderungen (UNFCCC)

Entstehungsjahr: 2012

Das Kunstwerk an der Außenfassade des Sekretariats der Vereinten Nationen zu Klimaänderungen macht den Klimawandel ablesbar. Bei dem Gebäude handelt es sich um das alte Abgeordnetenhaus, das 2012 an die Vereinten Nationen übergeben wurde. Das Klimasekretariat beobachtet den Klimawandel nicht nur, sondern hat mit dafür Sorge zu tragen, dass das Klima geschützt wird.

Anzeige



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN LASSEN

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Deshalb ist es wichtig, einen starken Partner an seiner Seite zu haben. Als eine führende Immobilien- und Pfandbriefbank in Deutschland bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg. Warum wir das tun? Weil die Finanzierung von Immobilien für uns mehr als ein Geschäft ist.

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

thema

der Wohnungswirtschaft

**Wie hat Ihnen diese Ausgabe der „thema“ gefallen?
Was können wir besser machen? Welches Thema
sollten wir demnächst aufgreifen?**

Schreiben Sie uns an presse@vdw-rw.de!

Sie wollen eine Anzeige schalten? Gerne.

Statement GmbH
Alina Wormsbecher
Tel.: 0173 529 05 98
E-Mail: a.wormsbecher@agentur-statement.de

Wir sehen uns im Juli!

**N°3/26
Im Viertel**

IMPR ESSU M

HERAUSGEBER Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V. (VdW) Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf,
Tel.: 0 (211) 169 98 - 0 E-Mail: info@vdw-rw.de, www.vdw-rw.de

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT Alexander Rychter

REDAKTION Andreas Gröhbühl (VdW), Katrin Stamm (VdW),
Jennifer Rickmann (VdW), Laura Brinkmann (VdW), Lena Weinert (VdW),
Isabelle Bothe (VdW), Felix Lüter

LAYOUT & GESTALTUNG Statement GmbH – Agentur für Marketing- und
Designlösungen, Saarbrücken (agentur-statement.de)

ILLUSTRATION Sari Schmitz (VdW) (Titel, S. 2, 5, 6-9, 11, 20, 29, 30, 33)

FOTOGRAFIE Roland Baege (S. 3, 14-25, 35)

DRUCK Krüger Druck und Verlag

ERSCHEINUNGSWEISE 4 x jährlich

AUFLAGE 1.400 Exemplare



Zur Website:
www.vdw-rw.de

