Was heißt kommunale Wärmeplanung für die Umsetzungsstrategien der Stadtentwicklung, Wohnungswirtschaft und Versorgungsunternehmen?

Potsdam, den 22. Januar 2025

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Landesgeschäftsstelle Potsdam
Behlertstraße 13
14469 Potsdam
Tel. 0331 – 271 83 11
matthias.brauner@bbu.de
www.bbu.de

Matthias Brauner, Leiter Landesgeschäftsstelle

Die kommunale Wärmeplanung ist das Scharnier zwischen der Entwicklung der Energieversorgung und des Gebäudebestandes

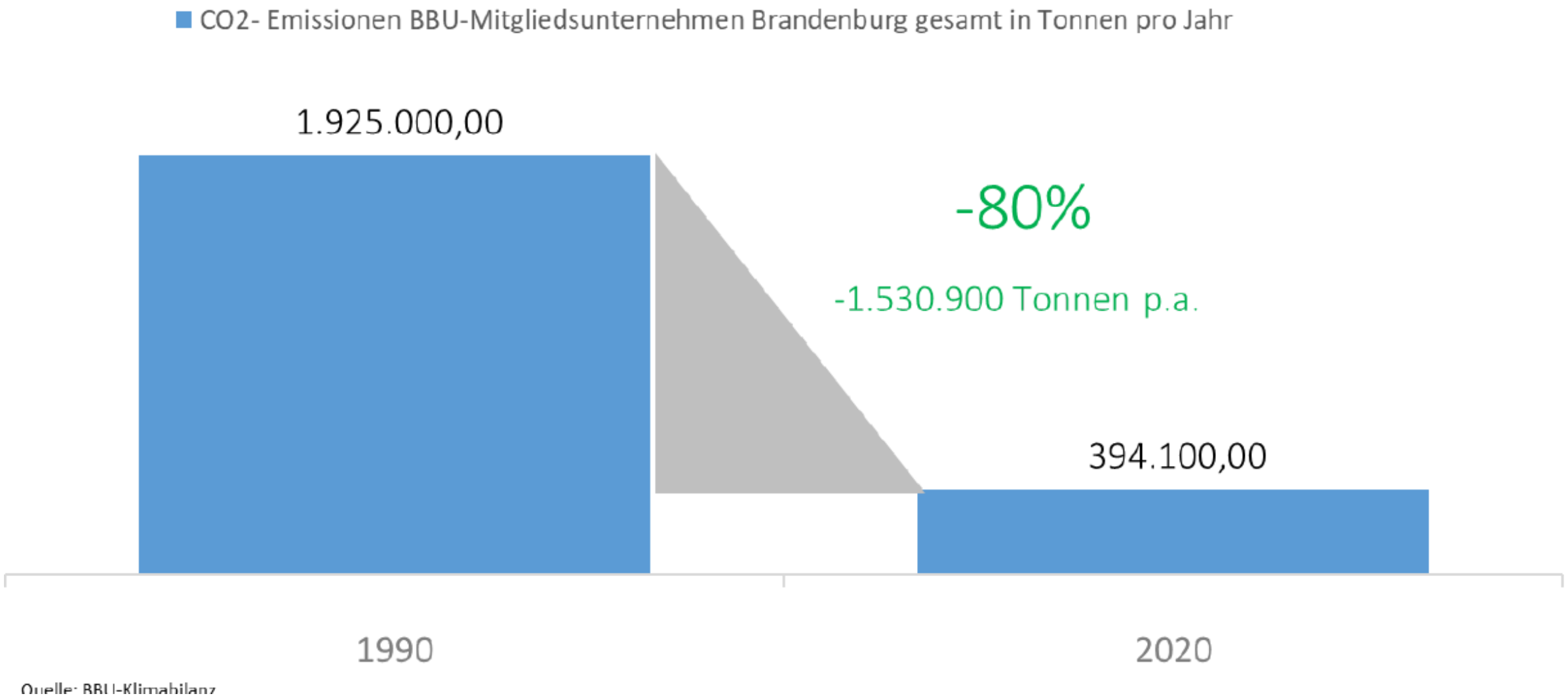
Kommunale Wärmeplanung

Verbindliche Vorgaben in der Wärmeversorgung nach GEG, ESG-Anforderungen, CO2-Preise,…

2026, 2028, 2030, 2040, 2045!

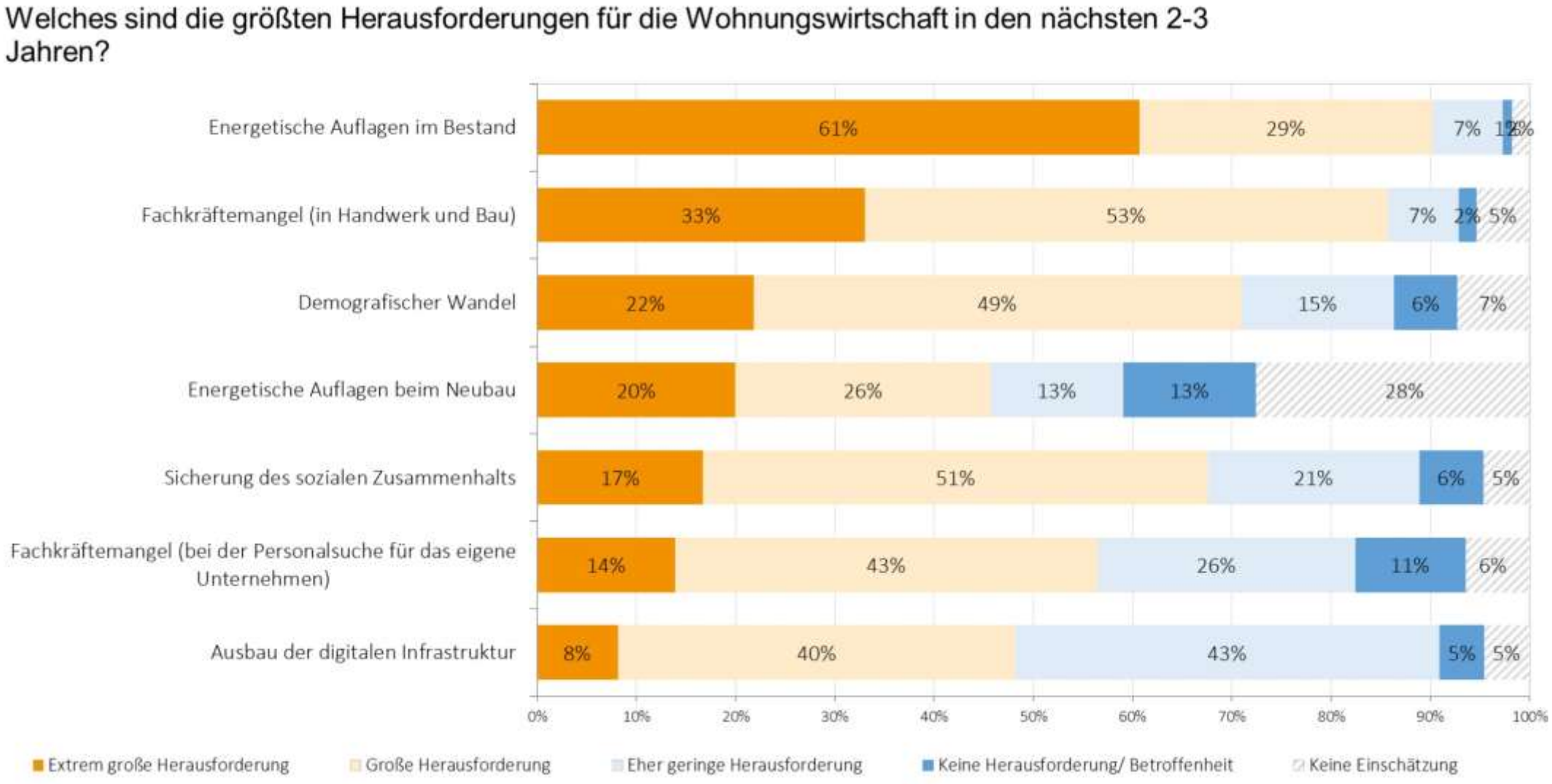
Verbindliche Vorgaben in der Wärmeversorgung nach Wärmeplanungsgesetz, Transformationspläne

Kurzer Blick zurück!



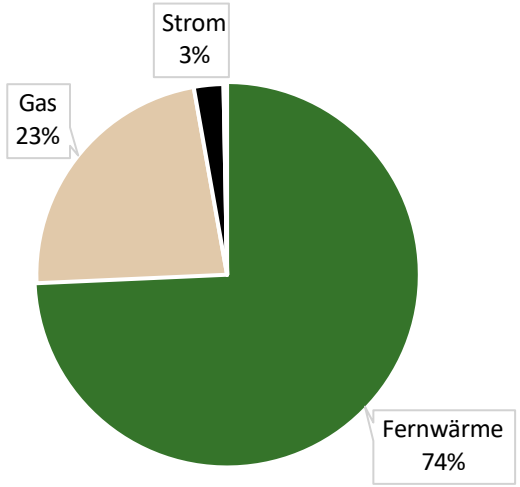
Quelle: BBU-Klimabilanz

Welche Herausforderungen sieht die Wohnungswirtschaft in Brandenburg für die kommenden Jahre?

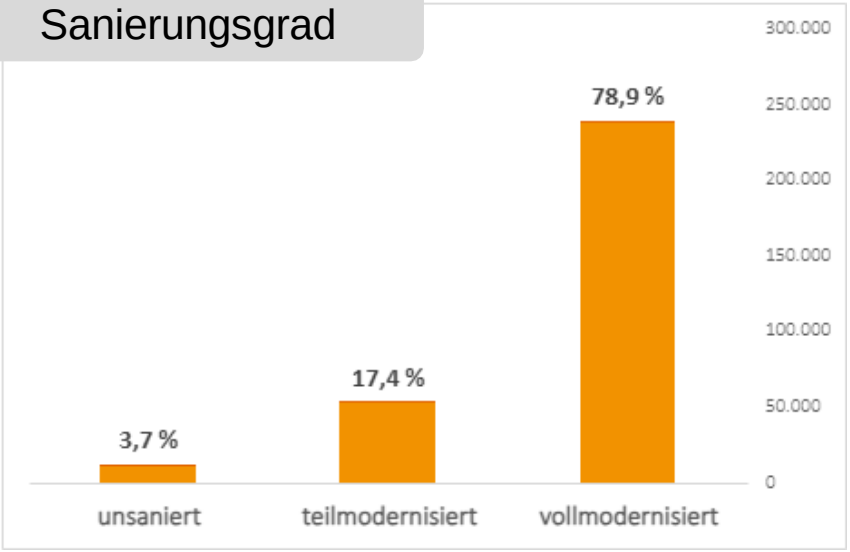


Die Ausgangslage für die Wohnungswirtschaft in Brandenburg wird durch das Hauptmerkmal „hoher Fernwärmeversorgungsgrad“ und gute „Gebäudeeffizienz“ geprägt

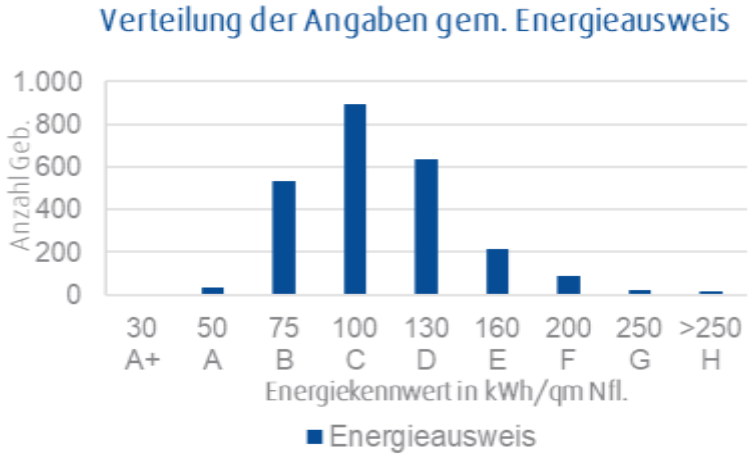
Wärmeversorgung



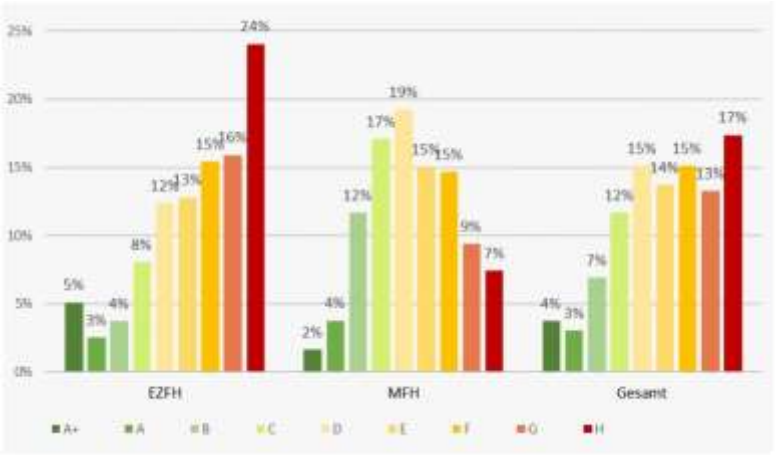
Sanierungsgrad



Gebäudeenergieeffizienz der BBU-Bestände



Gebäudeenergieeffizienz im bundesweiten Durchschnitt



Quelle:
Langfristige Renovierungsstrategie der Bundesregierung, LTRS, 2020

Datengrundlagen: Studie Klimaneutralität, Jahresstatistik BBU

Eine Fülle von Themen und Einzelregulierungen sind bei der Umsetzung der Wärmewende durch die Wohnungsunternehmen zu beachten

Verbindliche Vorgaben in der Wärmeversorgung nach GEG, ESG-Anforderungen, CO2-Preise,…

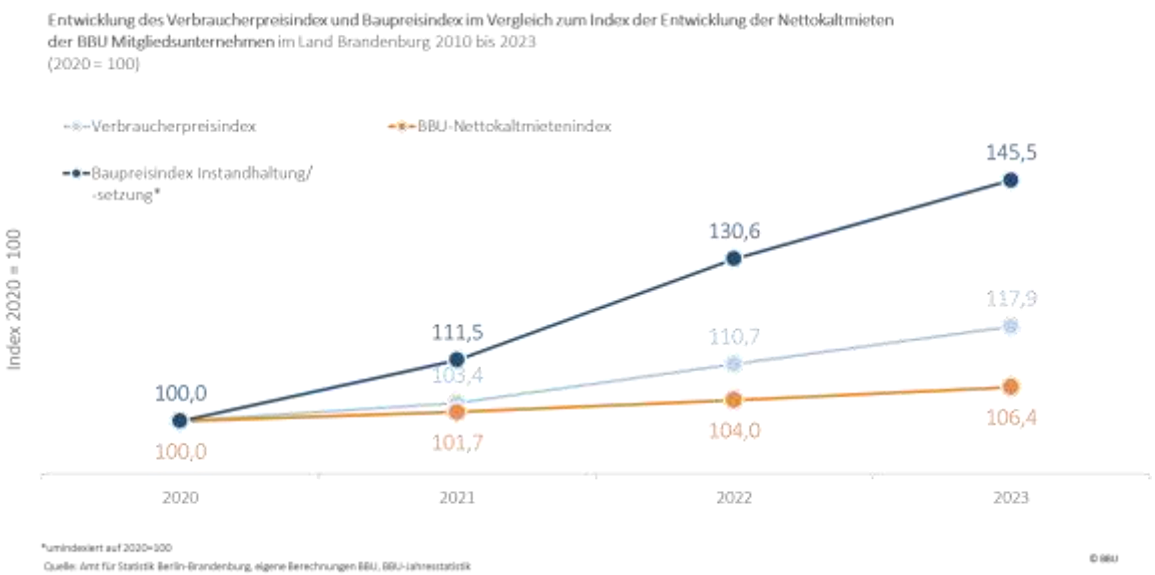
Aktueller Stand Rahmenbedingungen - Übersicht

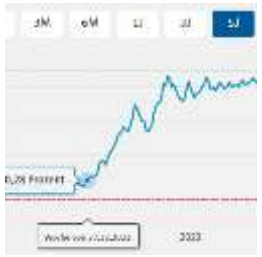
Neue Gesetze	Weitere Veränderungen	Was noch kommt
Gebäudeenergiegesetz GEG - für Gebäudeeigentümer **BEG-Einzelmaßnahme Förderung** - für Gebäudeeigentümer **Wärmeplanungsgesetz WPG** - für Länder **Klimaanpassungsgesetz** - für Bund und Träger öffentlicher Belange **Energieeffizienzgesetz** - für betrieblichen Energieverbrauch von Unternehmen **§ 14 a EnWG** - Netzdienliche Steuerung von Wärmepumpen, Ladepunkten und Stromspeichern **Novelle Klimaschutzgesetz**	**Aktivierung** - Entwurf Neufassung IDW STN: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten in der Handelsbilanz **Preisbremse** - ausgelaufen zum 31.12.2023 **CO2-Preis** - zum 01.01.2024 auf 45 EUR/t erhöht **MWSt-Senkung Gas und Wärme** - Ausgelaufen zum 01.04.2024 **Netzentgelte Strom** - Erhöhung wegen Wegfall des Zu-schusses für Übertragungsnetzentgelte **Wachstumschancengesetz** -GeWStG **Solarpaket** - gemeinschaftliche Gebäudeversorgung - Weiteres	**WärmelieferV** - Novelle **Fernwärme / AVB FW** - Verbesserte Preistransparenz - Evlt. Preisaufsicht Fernwärme

Liste hört nicht auf und ist auch nicht vollständig. Neben der kommunalen Wärmeplanung gibt es eine Fülle von weiteren neuen Regeln auf Einzelobjektebene, die im Detail auf weitere Elemente der Gebäudetechnik wirkt. Dazu kommen weitere wohnungswirtschaftliche Regeln, die andere Bezugspunkte, die im Widerspruch zu Regelungsansätzen der Gebäudetechnik stehen, wie z.B. das C2Kost AufG, ESG / EU-Taxonomie.

Trotz der Fülle an Detailregeln bietet die Wärmeplanung die Chance eine Grundlage für einen Portfolioansatz zu entwickeln und zu verfolgen!

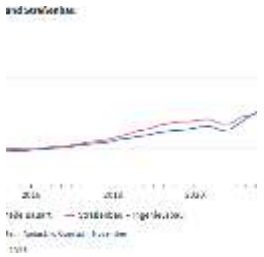
Zusätzlich wird die Wohnungswirtschaft mit Rahmenbedingungen konfrontiert, die die wirtschaftliche Handlungsfreiheit massiv erschweren





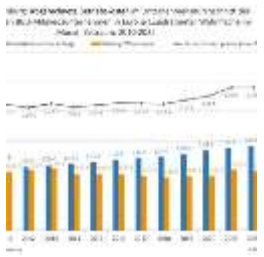
Zinsensteigerungen

Baukosten



Mietenregulierung

Steigende Betriebskosten



Der BBU hat eine Studie durchgeführt, um die Kosten und Wirkungszusammenhänge eines klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2045 zu betrachten

- **Rechnerischer Zielwert der Studie** CO_2-Emissionen des betrachteten BBU-Portfolios auf unter 2 kg CO_2/m^2 Wohnfläche bis 2045 reduzieren.

- **Ausgangslage und Datenerhebung**
  - Analyse von 17 Wohnungsunternehmen mit rund 107.000 Wohnungen (ca. 6,3 Mio. m^2 Wohnfläche).
  - Mehrheit der untersuchten Gebäude wurde bereits mindestens teilweise energetisch saniert; Fernwärme deckt 75 % des Wärmebedarfs ab, weitere 23 % durch Erdgas.
- **Ergebnisse**
  - Die größten Effekte bei der Emissionsminderung - Verhältnis 1:5 - ergibt die Dekarbonisierung (Grünerwerdung) der Energieträger, die Gebäudesanierung alleine spart deutlich weniger
  - Allerdings erfordern energetische Sanierungen in Gebäuden Investitionen von ca. 7 Mrd. EUR in betrachteten Bestand von 107.000 Wohnungen; hiervon betreffen 2/3 der Maßnahmen die Gebäudehülle. Hohe Kosten für umfassende Sanierungen können zu erheblichen Mieterhöhungen führen, die sozial nicht tragbar sind.
- **Kosten und Auswirkungen auf Mieten**
  - Kosten für Sanierungen könnten die Mieten um bis zu 11-17 €/m^2 erhöhen, was wirtschaftlich und sozial nicht tragfähig ist.
  - Ohne substanzielle Förderungen droht die Umsetzung der Klimaziele zu scheitern. Derzeit ist eine solche Förderung nicht in Sicht.
- **Fazit**
  - Klimaneutralität im Gebäudesektor erfordert einen systemischen Ansatz, der die Balance zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit, sozialer Verträglichkeit und Klimazielen wahrt. Die aktuelle Regulierungslogik des Bundes erfüllt dies nicht!
  - Zwingend erforderlich ist zudem die Regulierung auf der Ebene eines Portfolios oder von Quartieren zu ermöglichen
  - Politische Rahmenbedingungen müssen flexibilisiert und Förderprogramme angepasst werden, um eine realistische und sozialverträgliche Umsetzung zu ermöglichen, wenn die Politik dieses Ziel ernsthaft so weiterfolgen will. Die dann weiterhin nötige Sanierungsförderung muss durch den Bund angepasst und auskömmlich (> 15 Mrd. p.a.) gestaltet werden; zudem ist diese verlässlich (> 7 Jahre) bereitzustellen!

Die Wärmeplanung steht in einer intensiven Wechselbeziehung zwischen den Unternehmenskonzepten der Immobilienwirtschaft und der Energieversorgung

- Die Wohnungswirtschaft erstellt derzeit umfangreiche Bestandsanalysen und Planungen auf, um das Ziel Klimaneutralität bis 2045 zu gestalten
- CO2-Bilanzen sind dabei ein Basisinstrument, diese können je nach Wärmeplanung unterschiedliche Szenarien haben
- Daraus werden Klimapfade und Investitionsplanungen abgeleitet
- Daran werden dann Gremienbeschlüsse und Investitionsentscheidungen geknüpft und kaufmännische Schlussfolgerungen abgeleitet
- Auf Basis dieser Ergebnisse erfolgen sukzessive zielgerichtete Kommunikation an Mitglieder, Mieter, etc.

- Die kommunale Wärmeplanung liefert aus Sicht der Wohnungswirtschaft wesentliche Rahmendaten für die Entwicklung des Gebäudebestandes:
  - Geplante Versorgungsart in Quartieren
  - Veränderung der Fernwärmeversorgung in Bezug auf Gebiete aber auch in Bezug auf das Energieniveau („Vorlauftemperatur“) und CO2-Anteile in der Wärme
  - Klarheit über „Selbstversorgergebiete“
- Verbunden mit der Transformationsplanung der Stadtwerke erhalten wir zudem Informationen zur Preisentwicklung der künftigen Wärmeversorgung