



# PERSPEKTIVEN KLIMANEUTRALEN WOHNENS

VONOVIA

# KLIMAFREUNDLICHES HANDELN IM QUARTIER



## Ziele

Für klimafreundliches Handeln im Quartier wurden folgende Ziele festgehalten:

- 1 Kriterien für das Quartier festlegen und Quartiere in die Stadtentwicklung miteinbeziehen. Dafür muss sich eine Bewertungssystematik bei der Stadtentwicklung etablieren.
- 2 Alle Akteure sollen Technologieoffenheit zeigen u. a. im Bereich Mobilität.
- 3 Herausforderungen bei der Akteursvielfalt sowie die Heterogenität der Gebäudestruktur (Mischstruktur) müssen beachtet werden.
- 4 Regulatorische Rahmenbedingungen sollen anpassen und Anreizsysteme finanziell und nutzenorientiert unterstützt werden. Das EEG ist bspw. nicht abgestimmt auf das KWKG. Die Regeln beim Mieterstrom sind nicht ausgereift genug. Dadurch besteht keine Verlässlichkeit und Planungssicherheit.

## Offene Punkte

Was es noch zu klären gilt:

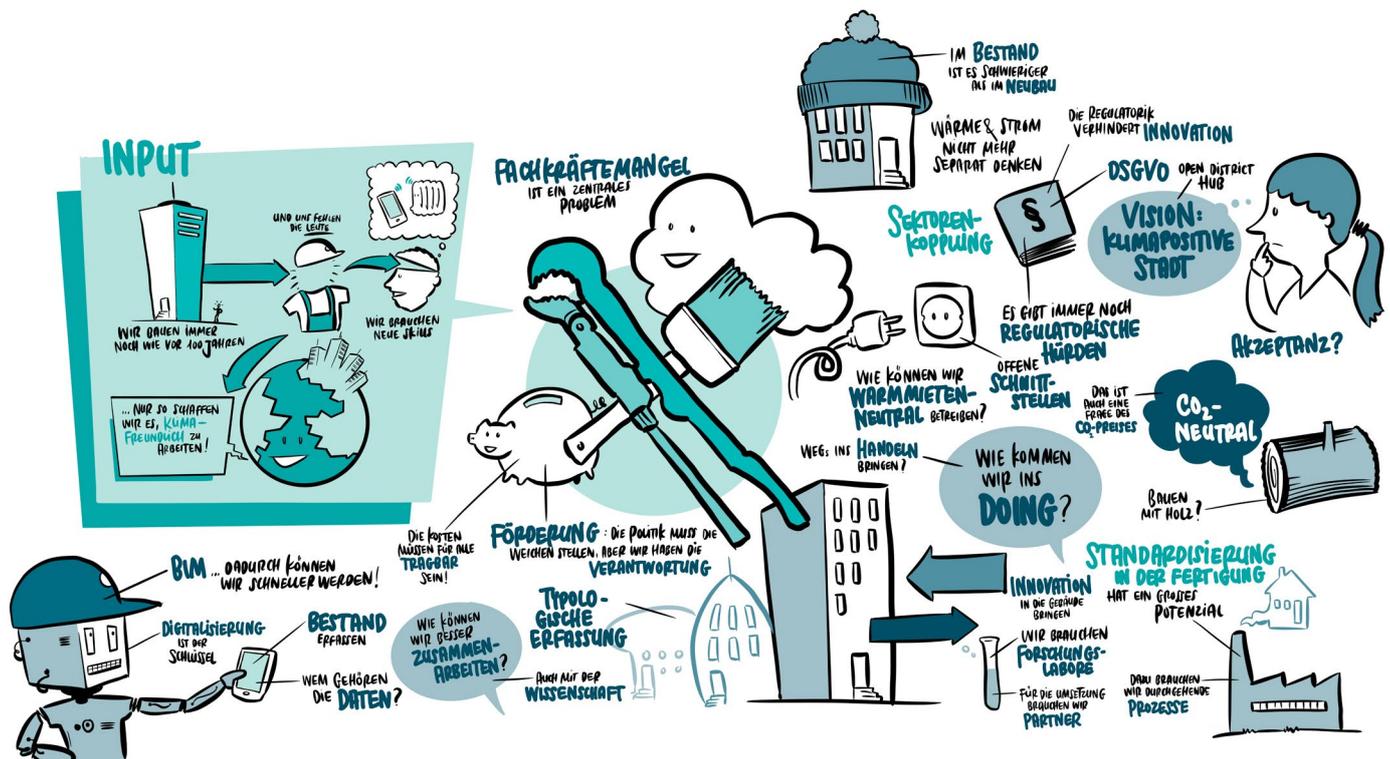
- » Wie kann Quartier sinnvoll definiert werden? Transformation hin zu einem klimafreundlichen Quartier muss in der Komplexität verstanden werden und über Fragen der Isolierung hinaus gehen (bspw. auch Mobilität und die Bandbreite der Energieträger einschließen)
- » Wie kann das Potenzial technologischer Innovationen und deren Vereinbarkeit mit Nutzerverhalten ausgeschöpft werden?
- » Wie können alternative Eigentumsverhältnisse (Genossenschaften) für eine kleinteiligere Umsetzung der Maßnahmen geschaffen werden?

## Maßnahmen

Was dafür getan werden müsste:

- 1 Quartier nach Rechtsform, Größe, Typen definieren. Dabei Einheiten zu Verbänden zusammenfassen, um Einzelbetrachtungen zu vermeiden. Insbesondere muss die Infrastruktur für und in Quartieren verbessert werden. Dabei an Netzbetreiber appellieren, denn sie müssen ihre Beschränkungen lockern und Anschluss sowie Bereitstellung klimaverträglicher Wärmenetze gewähren.
- 2 Digitalisierung und Mobilität im Quartier mitdenken und dafür lokale PV-Potenziale und ÖPNV-Anschluss nutzen. Im Zuge dessen digitale Innovationen stärker z. B. durch Technologieanwendungen und Vernetzung zulassen. Dafür auch den Dialog zwischen Politik, Wirtschaft und Forschung intensivieren sowie transparente Beteiligungsspielräume für UmsetzerInnen und NutzerInnen schaffen.
- 3 MarktteilnehmerInnen sollen künftig stärker über Plattformen/Foren kommunizieren und kooperieren sowie als größere Einheit agieren. Die dadurch entstehenden Synergieeffekte nutzen wie etwa Kenntnis über Wärme, Strom sowie Ver- und Entsorgung. Energieträger müssen zudem als Gesamtsystem betrachtet werden z. B. durch ein intelligentes Energiemanagement.
- 4 Politische Initiative fordern hinsichtlich sicherer Rahmenbedingungen (EEG, KWKG, ENWG, Steuern, Mietrecht, GEG oder Bauordnung). Dabei für einen Bürokratieabbau z. B. beim Denkmalschutz einsetzen. Minimeffizienzstandards sollten gesetzt sowie auf Unterstützung von KfW, Bund, Länder zur energieeffizienten Stadtsanierungen gepocht werden.

# INNOVATIONEN FÜR KOSTENEFFIZIENTES SANIEREN UND KLIMAFREUNDLICHES BETREIBEN



## Ziele

Für Innovationen im Bereich kosteneffizientes Sanieren und klimafreundliches Betreiben wurden folgende Ziele festgehalten:

- 1 Anforderungen an Innovationen formulieren, um Lücken in der Wirtschaftlichkeit bei der Sanierung von Bestandsbauten, Neubauten oder beim Betrieb von Gebäuden zu schließen.
- 2 Herausforderung der Sanierung im Bestand angehen, da dies deutlich schwieriger ist als im Neubau.
- 3 Potenziale der Digitalisierung besser nutzen.
- 4 Erforschung neuer Technologien und innovativer Prozesse fördern, um Klimaschutzmaßnahmen wirkungsvoll umzusetzen.

## Offene Punkte

Was es noch zu klären gilt:

- » Wie können Innovationen im Gebäudebetrieb vorangetrieben werden?
- » Wie können neue Fachkräfte für die Umsetzung von digitalen Anwendungen gewonnen werden?
- » Wie kann bei der Finanzierung Rentabilität erreicht werden? Es ist ausreichend Kapital am Markt vorhanden.
- » Wie kann der Bedarf für eine einfache, zentrale Steuerung von Wärmeversorgungsanlagen in größeren Portfolios gedeckt werden?

## Maßnahmen

Was dafür getan werden müsste:

- 1 Nachhaltige Baustoffe, wie etwa Holz als nachwachsenden Rohstoff vermehrt einsetzen. Außerdem sollen Wärme und Strom für Klimaeffizienz zusammen gedacht werden (Stichwort: Sektorenkopplung, Open District Hub). Zudem müssen Datenschnittstellen sowohl in der Planung als auch im Gebäudebetrieb normiert und offengelegt werden. Sinnvoll wäre außerdem Lücken zwischen errechnetem Bedarf und Effizienzgewinn zum tatsächlichen Energieverbrauch und Effizienzgewinn im Gebäudebetrieb zu schließen.
- 2 Klimaschutz durch standardisierte, vorgefertigte Lösungen verwirklichen, die einen Scale Effect ermöglichen z. B. durch modulare Systeme und serielles Sanieren (Stichwort: Industrialisierung durch Standardisierung). Zusammenhängende Prozesskette beim Sanieren etablieren, um Schnittstellen gut zu bedienen bzw. zu reduzieren. Somit können Synergien bei den Gewerken entstehen.
- 3 Mithilfe der Digitalisierung die Planungs- und Bauprozesse wie bspw. serielles Bauen oder DIM beschleunigen. Hilfreich wäre auch den Bestand zu digitalisieren und typologisieren.
- 4 Enger mit allen Akteuren zusammenarbeiten z. B. durch Reallabore bei Unternehmen. Dabei sollen Investitionen in F&E refinanziert werden, damit sich die Kosten nicht negativ auf die Preisbildung auswirken.

# NEUE GESCHÄFTSMODELLE FÜR KLIMAFREUNDLICHES WOHNEN



## Ziele

Für neue Geschäftsmodelle für klimafreundliches Wohnen wurden folgende Ziele festgehalten:

- 1 Kosten bei Komplettsanierung sinnvoll reduzieren.
- 2 Geringinvestive Maßnahmen deutschlandweit umsetzen, da diese eine bruttowarmmieten-neutrale Sanierung ermöglichen.
- 3 Mieter stärker bei innovativen Geschäftsmodellen einbinden.
- 4 Dienstleistungsangebote zu einem sektorgekoppelten Gesamtpaket bündeln.

## Offene Punkte

Was es noch zu klären gilt:

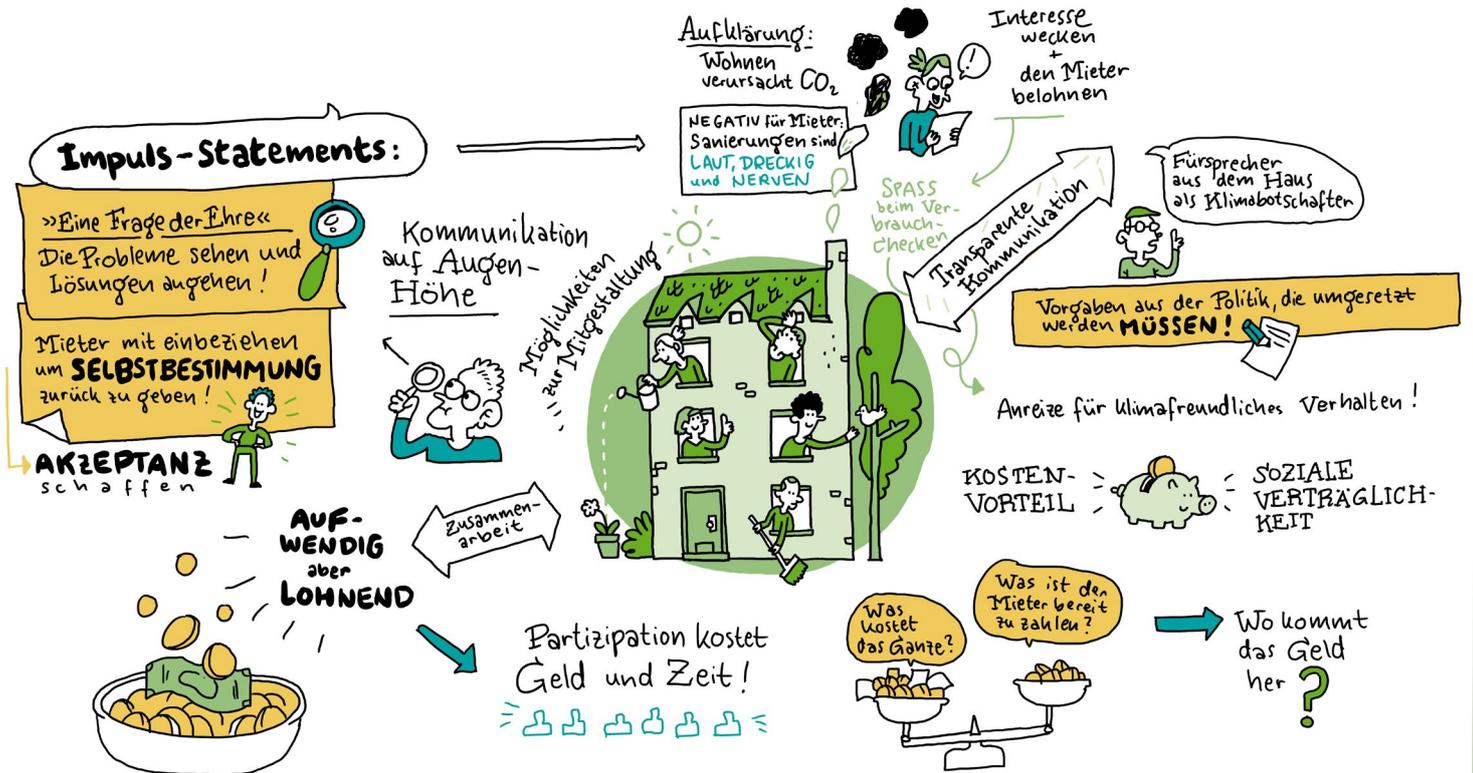
- » Wie kann die Förderung der KfW angepasst werden?
- » Wie kann die Interaktion zwischen MieterInnen, VermieterInnen und Betrieb in Richtung neuer Dienstleistungen gedacht werden?
- » Wie kann gemeinsam an einer Mieterstromlösung im Rahmen des Projektes Energiesprung gearbeitet werden?
- » Wie können bisherige Prozesse evaluiert werden?

## Maßnahmen

Was dafür getan werden müsste:

- 1 Innovation am Bau fördern indem ein/e GeneralunternehmerInnen einen festen Kostensatz pro Quadratmeter Wohnfläche bei fixem Energieniveau erhält z. B. NetZero oder Effizienzhausstandards. Damit sollen bei serieller Bauweise und entsprechendem Knowhow-Gewinn Kosten optimiert werden.
- 1 Über den erreichten Zielzustand (ggf. auch CO2-basierend) fördern, wobei der Zuschuss auf dem Nachweis dieses Zielzustandes basiert.
- 2 VermieterInnen motivieren, Energie zu sparen über eine durch das Wohnungsunternehmen zu zahlende CO2-Steuer oder Flatservice Wohnen (inkl. Steuerung über IST-Temperaturen). Förderungen sollten auf eingesparte kWh abstellen, also den Zielzustand fördern. Im Zuge dessen sollten Messung eingefordert werden.
- 3 Mieterstrom vereinfachen z. B. durch eine Umsetzung über Flatservice Wohnen inkl. Strom via Betriebskosten-Umlage.
- 3 Steuerrecht anpassen und ein Flat-Mietenkonzept erarbeiten. Dabei eine Abrechnung über IST-Temperaturen ermöglichen.
- 4 Vom Einzelkostenblick bei Wärme, Strom, Kommunikation zum „Full Service Wohnen“ (analog Flatrate-Tarife) wechseln.

# DER MIETER IM MITTELPUNKT VON KLIMASCHUTZMAßNAHMEN



## Ziel

Für neue den Mieter im Mittelpunkt von Klimaschutzmaßnahmen wurden folgende Ziele festgehalten:

- » MieterInnen aufklären, wie stark der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck durch das Mieten geprägt wird.
- » Ursachen der Widerstände der MieterInnen beachten wie bspw. Misstrauen, Angst vor Mieterhöhungen und Gentrifizierung, Intransparenz bei den Kosten, unzureichende Kommunikation, lange Umbauungsmaßnahmen, Komforteinschränkung.

## Offene Punkte

Was es noch zu klären gilt:

- » Wie können Misstrauen, Ängste und Widerstände zur Sanierung von MieterInnen abgebaut und Kooperationsbereitschaft erhöht werden?
- » Wie kann „graue Energie“ in Rechnungen einbezogen werden?
- » Wie kann die Finanzierung gestaltet werden?

## Maßnahmen

Was dafür getan werden müsste:

- » Klare Kommunikation auf Augenhöhe mit MieterInnen ist notwendig. Dabei muss ein realistisches Erwartungsmanagement vorgegeben werden.
- » Beteiligungen in Form vom Wohneigentum, Aktien, Genossenschaften für MieterInnen ermöglichen bzw. erhöhen, um deren Akzeptanz und Selbstbestimmung zu steigern.
- » Anreize zur Verbrauchssenkung z. B. durch Gamification setzen. Außerdem sollen Informationen an die Hand gegeben werden zum Thema „Wie heize und lüfte ich richtig?“. Auch Displays zu monatlichem Verbrauch an Strom, Wärme, Warmwasser zur Verfügung stellen.
- » Ideenwettbewerbe zur Verbrauchssenkung und zur künftigen Gestaltung der Häuser anbieten.
- » VermieterInnen sollen als Vorbild agieren indem sie schnell Glühbirnen austauschen oder Bewegungsmelder anbringen.
- » KlimabotschafterIn aus der Mieterschaft als VermittlerIn einsetzen.
- » Kooperationen mit sozialen und ökologischen TrägernInnen eingehen.
- » Gesetzliche Rahmenbedingungen sind bzgl. Flatrate, Warmmietenmodell und Mieterstrom zu ändern.
- » Für eine öffentliche Informationskampagne des Bundesumweltministeriums einsetzen.

## Kontaktieren Sie uns!

### **Christian Gaumitz**

Leiter Public Affairs

Vonovia  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum, Deutschland

Telefon +49 234 / 314 - 1148

Fax +49 234 / 314 - 1309

Mobil +49 1525 / 6813807

E-Mail [christian.gaumitz@vonovia.de](mailto:christian.gaumitz@vonovia.de)

Web [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

**VONOVIA**

[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)