



PERSPEKTIVEN KLIMANEUTRALEN WOHNENS

Unsere Nachhaltigkeitsziele
und politischen Forderungen



VONOVIA

Auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand

Die Themen Klima- und Umweltschutz gewinnen – nicht nur in der öffentlichen Wahrnehmung – in erheblichem Maß an Bedeutung. In Deutschland hat die Bundesregierung als Konsequenz Ende 2019 ein Klimapaket umgesetzt, mit dem das Erreichen der Ziele des Pariser Klimaabkommens von 2015 möglich werden soll. Erstmals sind dabei sektorenspezifische Klimaziele und ab 2021 eine Bepreisung von CO₂ für Wärme auf gesetzlicher Basis verankert worden. Für den Gebäudesektor bedeutet das eine Reduktion der Treibhausgasemissionen in Deutschland von 118 Millionen Tonnen im Jahr 2018 auf 70 Millionen Tonnen im Jahr 2030, also um rund 40 Prozent. Für uns als Vonovia ergibt sich aufgrund unserer Größe eine besondere ökologische Verantwortung, die wir tatkräftig angehen: Wir wollen einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 – das ist das Ziel und unser Beitrag zu den Klimaschutzzielen von Paris. Wir haben die Kraft und den Willen, das umzusetzen und damit dem gesamten Immobilienmarkt einen Schub beim Klimaschutz zu geben.

Um dafür die richtigen Weichen zu stellen, haben wir im November 2019 gemeinsam mit unseren Partnern von der Deutschen Energie-Agentur (dena) und der Fraunhofer-Gesellschaft den Auftakt für die Fachkonferenz „**Perspektiven Klimaneutralen Wohnens**“ gebildet und damit einen langfristig angelegten **Dialogprozess** mit zahlreichen Akteuren aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie der Politik angestoßen. Wir setzen dabei auf **Partnerschaften** und einen integralen,

sektorenübergreifenden Ansatz. Gleichzeitig dürfen aber Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit und die finanzielle Akzeptanz für Mieter:innen nicht außer Acht gelassen werden. Wir binden unsere Mieter:innen bei allen Themen rund um eine nachhaltige Versorgung unserer Immobilien mit ein.

Im Zentrum des Ansatzes steht das **Quartier**. Es ist aus Sicht von Vonovia der Dreh- und Angelpunkt für einen integralen Ansatz. Quartiere vor Ort müssen ein fester Bestandteil des Energiesystems der Zukunft werden. Dafür muss die Wohnungswirtschaft die Möglichkeit erhalten, neben einem Energieverbraucher auch zum **Erzeuger und Verteiler von Energie** in ihren Quartieren zu werden. Denn wir sind davon überzeugt, dass die Energiewende zu großen Teilen dezentral gelingen wird. Vonovia hat gemeinsam mit der wissenschaftlichen Expertise ihrer Partner, der Fraunhofer-Gesellschaft und der Deutschen Energie-Agentur, **fünf Handlungsfelder für das Quartier der Zukunft** identifiziert: Sanierungsrate, Erneuerbare Energien, Systemwechsel Stromversorgung, Mobilität und Mieter:innen. Die aktuelle Situation zeigt, dass in allen fünf Handlungsfeldern Veränderungen notwendig sind, um das Ziel des **klimaneutralen Wohnens** gemeinsam zu erreichen. Dafür sind neben eigenen Verpflichtungen und Investitionen, ambitionierten und langfristigen Partnerschaften auch Veränderungen der **politischen Rahmenbedingungen** notwendig, um Potenziale zu heben und für die Gesellschaft nutzbar zu machen.

Unsere Forderungen auf einen Blick:

Sanierungsrate

1. Serielles Sanieren ermöglichen, um eine Energiekosten-neutrale Sanierung zu erreichen
2. Spread zwischen Gas und Strom ist weiter zu reduzieren (nicht nur durch die CO₂-Bepreisung) um den Umstieg auf strombasierte, CO₂-arme Wärmeversorgung zu erleichtern

Erneuerbare Energien

1. Netzentgelte und Abgaben bei Nutzung bzw. Speicherung von dezentral erzeugtem Strom reduzieren bzw. entfallen lassen
2. Mieterstrom als Nebenleistung der Vermietung ermöglichen
3. Wasserstoffprojekte fördern und Teilhabe der Wohnungswirtschaft an der Wasserstoffstrategie sicherstellen

Systemwechsel

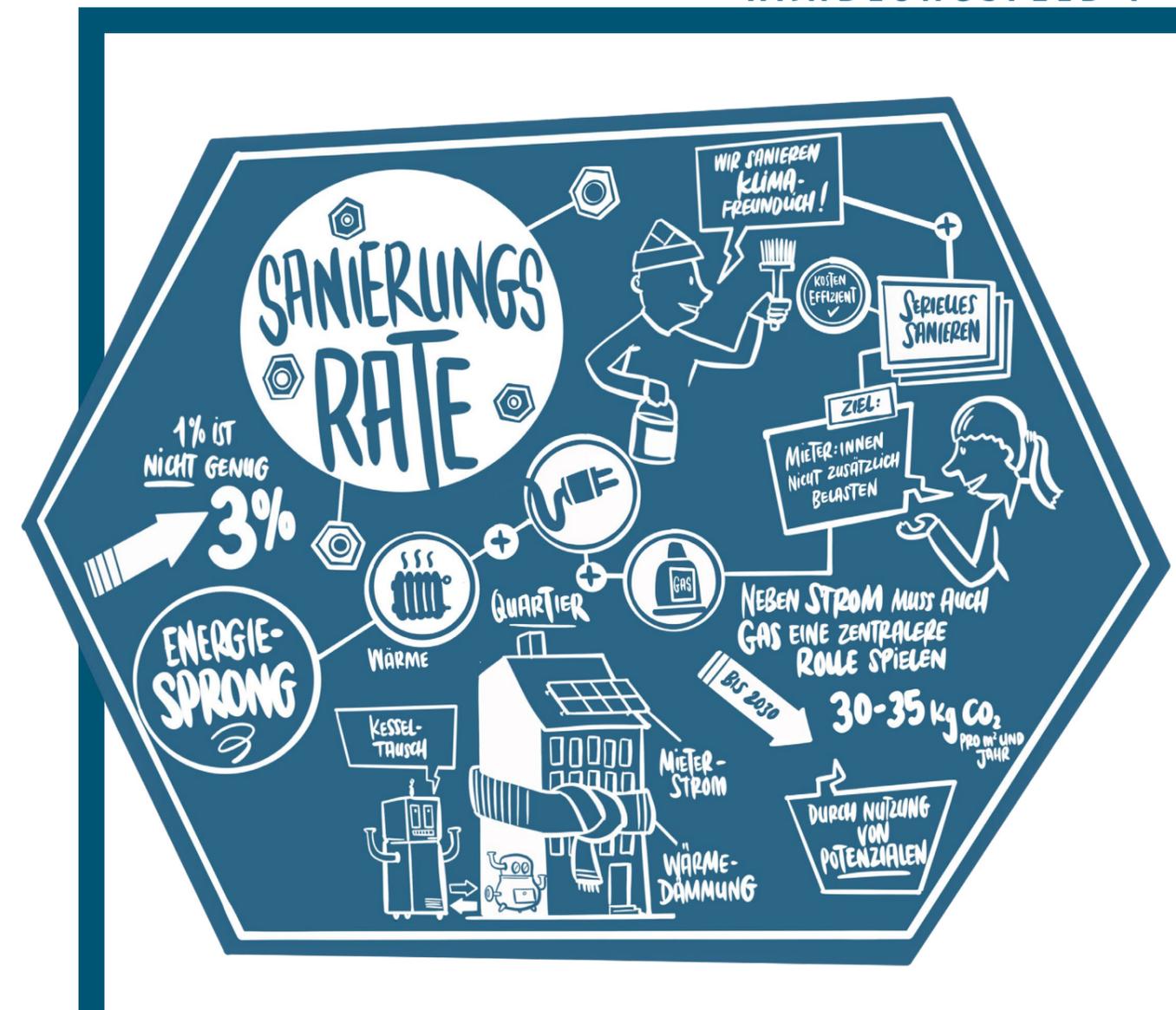
1. Umbau des elektrischen Energiesystems forcieren
2. Märkte für flexible Stromerzeugung fördern
3. Quartier als aktiven Teil der Energiewirtschaft verstehen
4. Im Quartier Verteilnetze bauen und betreiben können

Mobilität

1. Ausbau der Ladeinfrastruktur forcieren und Marktverfügbarkeit von E-Fahrzeugen durch gezielte Förderprogramme für die Wohnungswirtschaft erhöhen
2. Standards für die technischen Anschlussbedingungen der Netzbetreiber schaffen und den Bestandsschutz bei der Installation von Ladesäulen erhalten

Mieter:innen

1. Förderkulisse so gestalten, dass Klimaschutz bezahlbar bleibt
2. Mieterstrommodelle in Mehrfamilienhäusern vereinfachen
3. Mehr Aufklärung, warum Energiewende erforderlich und sinnvoll ist
4. Energiekosten-neutrale Sanierung ermöglichen, indem Nebenkosten abgerechnet werden kann (Inklusiv-Miete)



Ausgangslage

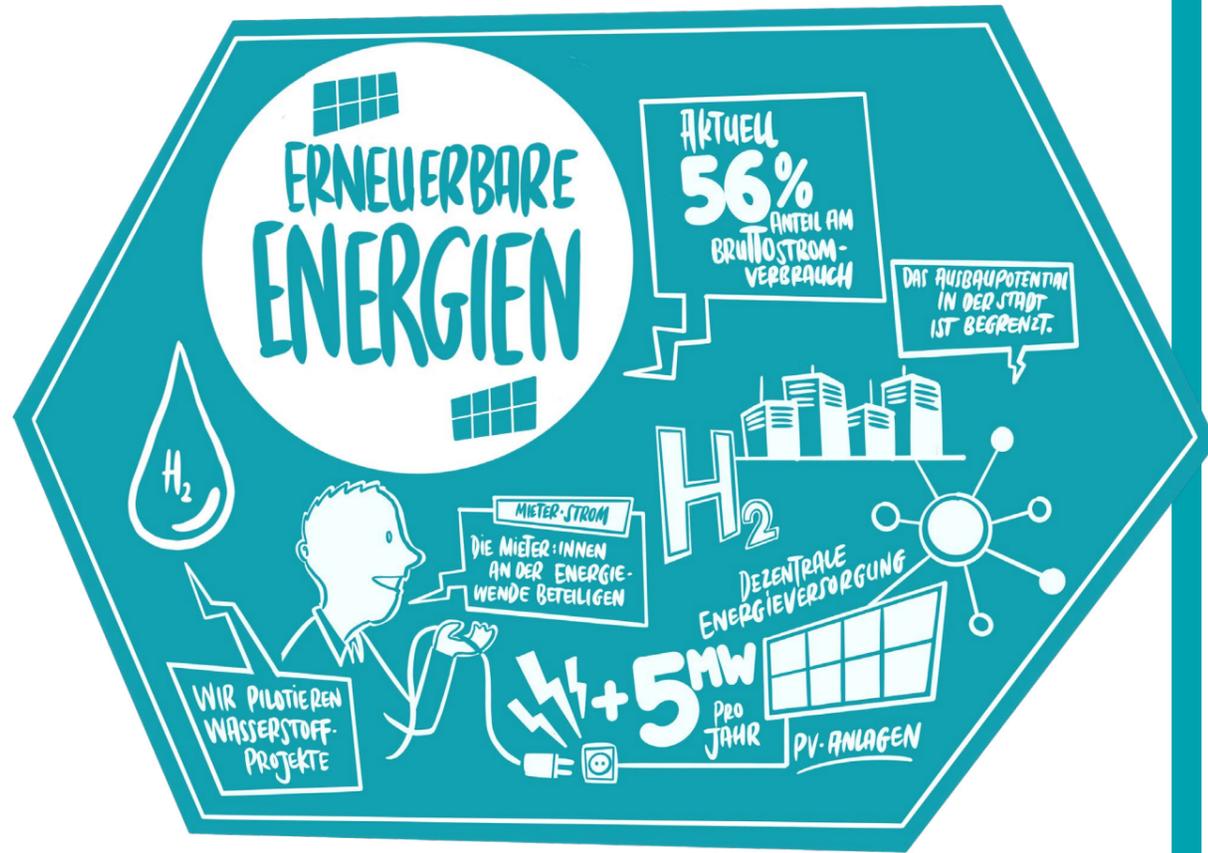
Für die Einhaltung der Klimaziele ist die aktuelle **Sanierungsrate** im deutschen Gebäudesektor von einem Prozent **nicht ausreichend**. Vonovia hingegen hat bereits eine jährliche Sanierungsrate von rund drei Prozent erreicht – und in den modernisierten Gebäuden den **Endenergieverbrauch um 45 Prozent reduziert**. Dabei liegen die Schwerpunkte auf der **Wärmedämmung** und dem **Kessel-tausch** auf Niedrigenergie-Standards.

Nachhaltigkeitsziel von Vonovia

Vonovia wird in den nächsten Jahren ihre Anstrengungen beim klimafreundlichen Sanieren weiter hochhalten. Wir streben auch in Zukunft eine Sanierungsrate von drei Prozentpunkten an und reduzieren die **CO₂-Intensität** durch die Nutzung von Potenzialen (unter anderem durch **integrale Quartierskonzepte, Hybrid-Heizungen** und **Sektorenkopplung**) von jetzt 47 auf **30 bis 35 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr bis 2030**. Zusätzlich steigen wir in das serielle Sanieren ein (Energiesprung). Unser Ziel ist dabei, die Mieter:innen am Ende nicht mehr zu belasten. Deshalb bleiben unsere Mietererhöhungen stets **unter zwei Euro pro Quadratmeter**.

Politische Forderungen

Energiekosten-neutrale Sanierung kann nur durch serielles Sanieren erreicht werden: Dafür müssen Energiesprung-Projekte ermöglicht werden. Im Zuge dessen muss eine Abrechnung über IST-Temperaturen und eine Abrechnung von Mieterstrom über Nebenkosten realisiert werden. Dabei soll neben Strom auch Gas eine bedeutendere Rolle beim Klimaschutz und in der Energiewende spielen: Den **Spread zwischen Gas- und Strompreis** gilt es weiter – nicht nur durch eine CO₂-Bepreisung – zu reduzieren. Förderkulisse und -systeme sollen für die Wohnungswirtschaft neu gedacht und gestaltet werden.



Ausgangslage

Der Anteil der erneuerbaren Energien am **Bruttostromverbrauch** liegt heute bei **56 Prozent**. Aktuell bestehen jedoch große Probleme beim weiteren Ausbau der erneuerbaren Stromerzeuger. Der Ausbau ist **bisher hauptsächlich auf den Stromsektor beschränkt**, während ein maßgeblicher Anteil der Endenergie im Wohnungssektor im Wärmebereich benötigt wird. Zudem ist eine Abflachung bei der Installation von Photovoltaik zu verzeichnen. Ein weiteres Problem besteht darin, dass das **Potenzial von Städten**, insbesondere Dachflächen, **nicht ausreichend zur erneuerbaren Stromerzeugung** genutzt wird. Daher ist es erforderlich, die vorhandenen Potenziale auszuschöpfen. Weiterhin erfordern **regenerative Wärmeerzeuger** und die verstärkte **Wasserstoffnutzung** zusätzliche Kapazitäten und sind unter den aktuellen Voraussetzungen wirtschaftlich nicht abbildbar.

Nachhaltigkeitsziel von Vonovia

Vonovia verfolgt die Strategie der dezentralen Energieversorgung. Sie **forciert den Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung in Städten** und baut rund fünf Megawatt Photovoltaik-Anlagen pro Jahr. Durch Mieterstrommodelle beteiligen wir Mieter:innen stärker finanziell und erhöhen damit die Akzeptanz für die Energiewende. Außerdem pilotiert Vonovia weitere **Wasserstoffprojekte, um sich aktiv an der Wasserstoffstrategie** der Bundesregierung zu beteiligen und diese mitzugestalten.

Politische Forderungen

Dezentral erzeugte und genutzte Energie darf keinen Netzentgelten unterliegen. Durch die **Reduzierung** bzw. den **Entfall der Netzentgelte und Abgaben** bei Nutzung bzw. Speicherung von dezentral erzeugtem Strom könnten wir in Zukunft deutlich mehr in erneuerbare Energien investieren – und zwar in allen Sektoren. **Mieterstrom** muss als eine **standardisierte Nebenleistung** ermöglicht werden. Energiekosten-neutrale Sanierung wird ermöglicht, indem **Mieterstrom über die Nebenkosten** abgerechnet werden kann (Inklusiv-Miete). Das bedeutet, dass die Erhöhung der Kaltmiete durch die Einsparung bei den Nebenkosten kompensiert wird. Wir verstehen Wasserstoff im Gebäudesektor als Zukunftstechnologie, bspw. als wichtiges Speichermedium für die Sektorenkopplung. Grundlage hierfür bilden die **Förderung von Wasserstoffprojekten** und die **Teilhabe der Wohnungswirtschaft** an der Wasserstoffstrategie.



Ausgangslage

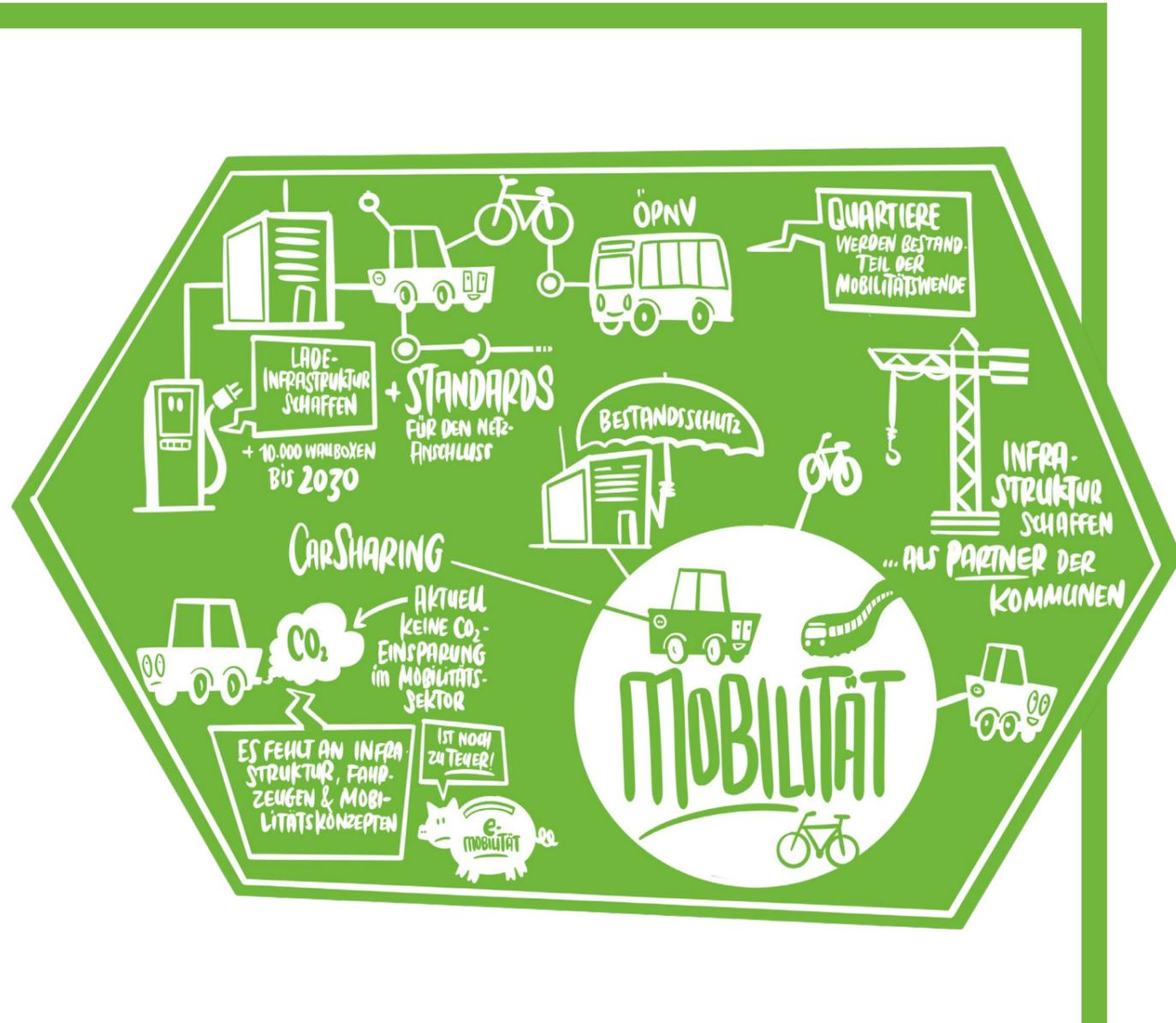
Bis 2030 wird ein relevanter Teil der fossilen Großkraftwerke abgeschaltet und durch **regenerative und dezentrale Stromerzeuger** ersetzt. Der Anteil von **hochvolatilem Strom** steigt auf über 50 Prozent und muss integriert werden. **Elektromobilität verschärft das Risiko** lokaler Netzengpässe. Versorgungs- und **Netzengpässe müssen vermieden** werden.

Nachhaltigkeitsziel von Vonovia

Vonovia macht aus ihren Quartieren eigenständige Energiesysteme, in denen erneuerbare Energien autark produziert, verteilt und verbraucht werden. Wir investieren dafür in **integrale Quartierslösungen**, entwickeln lokale Energiesysteme und setzen diese um. Durch **dezentrale, flexible Kraftwerke** kann Strom effizienter erzeugt und dem System bedarfsgerecht bereitgestellt werden. Wir nutzen dafür das wirtschaftliche Potenzial von integralen Quartierslösungen und leisten einen **Beitrag zur Transformation des Energiesystems**.

Politische Forderungen

Dezentrale Stromerzeugung ist ein bedeutender Baustein für klimaneutrales Wohnen. Der Umbau des **elektrischen Energiesystems** muss durch regulatorische Änderungen zugunsten der **dezentralen Stromerzeugung** unterstützt werden. Auch **neue Energiemärkte** gilt es für die Finanzierung von flexiblen Stromerzeugern zu fördern. Zudem sollen **Quartiere als aktiver Teil der Energiewirtschaft** verstanden werden. Die Betreiber von Quartieren müssen im Quartier **eigene Verteilnetze** bauen und betreiben dürfen.



Ausgangslage

In Deutschland gibt es aktuell keine CO₂-Einsparungen im Mobilitätssektor. **Ein Systemwechsel dahingehend ist erforderlich.** Für eine Mobilitätswende fehlt es jedoch an Infrastruktur, konkurrenzfähigen Fahrzeugen und an **neuen Mobilitätskonzepten**. Für viele Mieter:innen in Mehrfamilienhäusern sind **Elektroautos und die dafür benötigte Ladeinfrastruktur derzeit noch unbezahlbar.**

Nachhaltigkeitsziel von Vonovia

Quartiere werden Bestandteil der Mobilitätswende und Plattformen für zukunftsträchtige Mobilitätskonzepte. Vonovia stellt dafür die Infrastruktur für Mieter:innen bereit. Wir verstehen uns als Partner der Kommunen. Gemeinsam mit den lokalen Akteuren werden in **Vonovia-Quartieren** Mobilitätskonzepte entwickelt, getestet und umgesetzt. Elektrofahrzeuge werden im Rahmen von **Carsharing-Angeboten** zur Verfügung gestellt. Bis 2030 werden **bis zu 10.000 Wallboxen auf Mieternachfrage** installiert.

Politische Forderungen

Die Mobilitätswende schaffen wir nur, wenn der **Ausbau der Ladeinfrastruktur forciert wird** und sich die **Marktverfügbarkeit von E-Fahrzeugen** erhöht. Außerdem sollen Standards für die technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber geschaffen werden und der **Bestandsschutz** bei der Installation von Ladesäulen erhalten bleiben. Die Wohnungswirtschaft kann in Partnerschaft mit Mieter:innen und Kommunen einen wichtigen Beitrag zur Mobilitätswende leisten und lokale, regionale und nationale Mobilitätskonzepte umsetzen. Es braucht jedoch gezielte Förderprogramme.



Ausgangslage

Die Umsetzung der Energiewende führt zu einem zunehmenden **Akzeptanzproblem** bei Mieter:innen. Mieter:innen in Mehrfamilienhäusern sind teilweise **einkommensschwach**, bezahlen über die EEG-Abgaben für die Energiewende und werden durch eine Sanierung **zusätzlich belastet, wenn diese nicht Energiekosten-neutral** erfolgen kann.

Nachhaltigkeitsziel von Vonovia

Für Vonovia steht die **Akzeptanz der Mieter:innen** für Klimaschutzmaßnahmen im Mittelpunkt. Deshalb wollen wir Effizienzgewinne direkt an die Mieter:innen weitergeben und so den Klimaschutz bezahlbar machen. Wir streben dabei eine **Energiekostenneutrale Sanierung** an. Außerdem entwickeln wir **Mieterstrommodelle zur Beteiligung der Mieter:innen** an der Energiewende.

Politische Forderungen

Die Klimaschutzziele im Gebäudebestand erreichen wir, wenn wir auch die Mieter:innen davon überzeugen und sie ins Boot holen. Daher brauchen wir eine Förderkulisse, mit der die Lasten fair verteilt werden. Hierzu gehören **vereinfachte Mieterstrommodelle** und deren Förderung, die für alle Beteiligten rechtssicher ausgestaltet werden sollen. Zusätzlich brauchen wir mehr **Aufklärung**, warum die Energiewende in der Wohnungswirtschaft erforderlich und für die Mieter:innen sinnvoll ist. Das schafft langfristig Akzeptanz für die Klimaschutzmaßnahmen und die Energiewende im Allgemeinen.

Gestalten Sie gemeinsam mit uns den Weg zum klimaneutralen Wohnen bis 2050. Wir freuen uns auf einen offenen Dialog und Diskussionen über die besten gemeinsamen Lösungen für das klimaneutrale Wohnen. Besuchen Sie für weitere Informationen und Updates auch unsere Veranstaltungswebseite:

www.klimakonferenz.vonovia.de

Ihr Ansprechpartner:

Christian Gaumitz
Leiter Public Affairs

Vonovia
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Telefon +49 234 314-1148
Fax +49 234 314-1309
Mobil +49 1525 6813807
E-Mail christian.gaumitz@vonovia.de
Web www.vonovia.de



**PERSPEKTIVEN
KLIMANEUTRALEN
WOHNENS**

