

Auf dem Weg zur Klimaneutralität

Praxisbericht der SPARBAU

Agenda

Auf dem Weg zur Klimaneutralität

1. Welche Ziele sind bis 2045 zu erfüllen?
2. EU-Taxonomie
3. Klimaschutzgesetz
4. Klimaschutzgesetz VS. EU-Taxonomie
5. Wünsche und Anregungen
6. Praxisbeispiel „Ewige Teufe“

Welche Ziele sind bis 2045 zu erfüllen?

Klimaschutzziele auf Bundes-Ebene (Klimaschutzgesetz)

... bis 2030:

→ 65% CO₂
weniger als
Referenzjahr 1990

... bis 2040:

→ 88% CO₂
weniger als
Referenzjahr 1990

... bis 2045:

→ Klimaneutralität



Klimaschutzziele auf EU-Ebene (EU-Taxonomie)

Umweltziele lt. Verordnung (EU) 2020/852 des europäischen Parlaments und des Rates

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

EU-Taxonomie: Klimaschutz

Mindestanforderungen für Gebäude gemäß EU-Taxonomie:

Neubau

1. Der Primärenergiebedarf liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der für die Anforderungen an ein Niedrigst-Energiegebäude (NZEB) in den nationalen Maßnahmen festgelegt wurde.
KfW-55 (qP: 40 kWh/m² a (mind. 10% weniger)
→ < 36 kWh/m² a

2. Gebäude > 5.000m²:
Luftdichtheitstest,
Thermografie und

3. Global Warming Potential (GWP) im Lebenszyklus

Renovierung bestehender Gebäude

zwei alternative Nachweismöglichkeiten:

a) Die Gebäudesanierung entspricht den geltenden Anforderungen für größere Renovierungen gemäß nationalen Vorgaben.

b) Es wird eine relative Verbesserung von mind.
30 % Reduktion des Primärenergiebedarfs gegenüber dem Status vor Sanierung erreicht.

Erwerb und Eigentum

1. nach 31.12.2020 gebaut:
Das Gebäude erfüllt die Anforderungen lt. Neubau
→ < 36 kWh/m² a

2. vor 31.12.2020 gebaut:
a) Energieausweis der Klasse A
b) alternativ: das Gebäude zählt zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands*
→ < 77 kWh/m² a (Ø PEF SPARBAU: 1,00)

3. für größere Nichtwohngebäude (> 290 kW Nennleistung HKL-Technik: effizienter Betrieb durch Energiemanagement.

Keine konkreten Angaben in der Richtlinie!
Schaffung von Transparenz unabdinglich!

Quelle: Annex I: Delegierte Verordnung (EU) C/2021/2800 der Kommission vom 4.6.2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852

* Vgl. Bienert, S. / Groh, A. (2022): Klimaneutralität vermieteter Mehrfamilienhäuser – aber wie?, S. 45, Regensburg.

EU-Taxonomie: Kategorisierung des Gebäudebestandes

Wohnungsbestand der SPARBAU Dortmund

Energieeffizienz- klasse	Endenergiebedarf / Endenergieverbrauch	Anzahl Objekte	Anteil %
A+	unter 30 kWh/(m²a)	15	1%
A	30 bis unter 50 kWh/(m²a)	29	2%
B	50 bis unter 75 kWh/(m²a)	141	9%
C	75 bis unter 100 kWh/(m²a)	358	22%
D	100 bis unter 130 kWh/(m²a)	567	35%
E	130 bis unter 160 kWh/(m²a)	276	17%
F	160 bis unter 200 kWh/(m²a)	152	9%
G	200 bis unter 250 kWh/(m²a)	56	3%
H	über 250 kWh/(m²a)	44	2%
Gesamtbestand		1.638	100%

Energieausweise auf Grundlage der
Endenergiebedarfe / Endenergieverbräuche



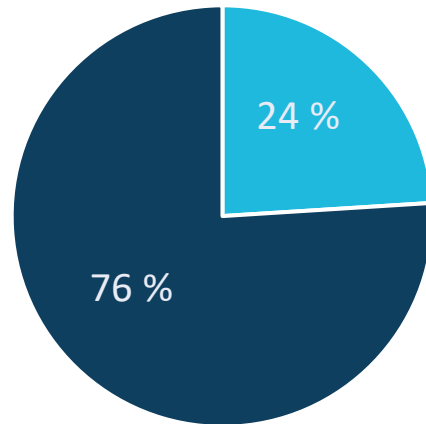
EU-Taxonomie- konform	Primärenergiebedarf / Primärenergieverbrauch	Anzahl Objekte	Anteil %
ja	unter 30 kWh/(m²a)	116	7%
ja	30 bis unter 50 kWh/(m²a)	72	4%
ja	50 bis unter 75 kWh/(m²a)	74	5%
nein	75 bis unter 100 kWh/(m²a)	11 192	12%
nein	100 bis unter 130 kWh/(m²a)	483	30%
nein	130 bis unter 160 kWh/(m²a)	369	23%
nein	160 bis unter 200 kWh/(m²a)	173	11%
nein	200 bis unter 250 kWh/(m²a)	90	6%
nein	über 250 kWh/(m²a)	57	4%
Gesamtbestand		1.638	100%

273 Objekte (16,6 Prozent) sind taxonomiekonform!

EU-Taxonomie: Taxonomiekonforme Geschäftsaktivitäten

Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten der SPARBAU

Umsatzerlöse*



■ taxonomie-konform ■ taxonomie-nonkonform

* Netto-Miet-Umsatzerlöse ohne weitere Umsatzerlöse

Investitionen**

- Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten
- Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz
- Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien

** gemäß delegierter Verordnung (EU) vom 04.06.2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852

EU-Taxonomie: Status Quo – nonkonforme Objekte

Auswirkungen auf Beleihungswerte

EU-Taxonomie-konform	Primärenergiebedarf / Primärenergieverbrauch	Anzahl Objekte	Anteil %
ja	unter 30 kWh/(m²a)	116	7%
ja	30 bis unter 50 kWh/(m²a)	72	4%
ja	50 bis unter 75 kWh/(m²a)	74	5%
nein	75 bis unter 100 kWh/(m²a)	11 192	12%
nein	100 bis unter 130 kWh/(m²a)	483	30%
nein	130 bis unter 160 kWh/(m²a)	369	23%
nein	160 bis unter 200 kWh/(m²a)	173	11%
nein	200 bis unter 250 kWh/(m²a)	90	6%
nein	über 250 kWh/(m²a)	57	4%
Gesamtbestand		1.638	100%

273 Objekte sind taxonomiekonform!

1.365 Objekte sind **nicht** taxonomiekonform!

Beleihungswerte gesamt: 475.336.300,00 €

Beleihungswerte taxonomiekonforme Objekte:
135.175.700,00 €

Beleihungswerte non-konforme Objekte:
340.160.600,00 €

EU-Taxonomie: Status Quo – nonkonforme Objekte

Auswirkungen auf Beleihungswerte

EU-Taxonomie-konform	Primärenergiebedarf / Primärenergieverbrauch	Anzahl Objekte	Anteil %
ja	unter 30 kWh/(m²a)	116	7%
ja	30 bis unter 50 kWh/(m²a)	72	4%
ja	50 bis unter 75 kWh/(m²a)	74	5%
nein	75 bis unter 100 kWh/(m²a)	11 192	12%
nein	100 bis unter 130 kWh/(m²a)	483	30%
nein	130 bis unter 160 kWh/(m²a)	369	23%
nein	160 bis unter 200 kWh/(m²a)	173	11%
nein	200 bis unter 250 kWh/(m²a)	90	6%
nein	über 250 kWh/(m²a)	57	4%
Gesamtbestand		1.638	100%

273 Objekte sind taxonomiekonform!

Kategorie	Beleihungswert	Szenario 1 (2,5 % pro Gruppe)		Szenario 2 (5 % pro Gruppe)	
		Risiko-aufschlag	Reduzierung Beleihungswert	Risiko-aufschlag	Entwicklung Beleihungswerte
unter 30 kWh/(m²a)	65.676.700,00 €	-	-	-	-
30 bis unter 50 kWh/(m²a)	30.206.200,00 €	-	-	-	-
50 bis unter 77 kWh/(m²a)	39.292.800,00 €	-	-	-	-
77 bis unter 100 kWh/(m²a)	59.474.400,00 €	2,5 %	- 1.486.860,00 €	5 %	- 2.973.720,00 €
100 bis unter 130 kWh/(m²a)	123.270.100,00 €	5 %	- 6.163.505,00 €	10 %	- 12.327.010,00 €
130 bis unter 160 kWh/(m²a)	90.860.200,00 €	7,5 %	- 6.814.515,00 €	15 %	- 13.629.030,00 €
160 bis unter 200 kWh/(m²a)	36.236.200,00 €	10 %	- 3.623.620,00 €	20 %	- 7.247.240,00 €
200 bis unter 250 kWh/(m²a)	13.859.800,00 €	12,5 %	- 1.732.475,00 €	25 %	- 3.464.950,00 €
über 250 kWh/(m²a)	16.459.900,00 €	15 %	- 2.468.985,00 €	30 %	- 4.937.970,00 €
Summe	340.160.600,00 €		-22.289.960,00 €		-44.579.960,00 €

EU-Taxonomie: Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Auswirkungen auf Fremdfinanzierungen

Reduktion des Kreditangebotes
für nicht taxonomiekonforme
Wirtschaftsaktivitäten

Bevorzugte Kreditvergabe an
Unternehmen, die
taxonomiekonforme
Verwendung nachweisen

Einpreisung von
Nachhaltigkeitsrisiken ins
Kreditangebot

Wirtschaftliche Auswirkungen

Reduktion der Beleihungswerte

Höhere EK-Belastung und damit
einhergehende Verringerung
des Eigenkapitals

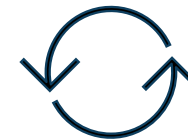
Investitionssegregation
(Taxonomie- VS.
Lagefokussierung)

Soziale Auswirkungen

Kostenbelastung durch höhere
Mieten

Gentrifizierung

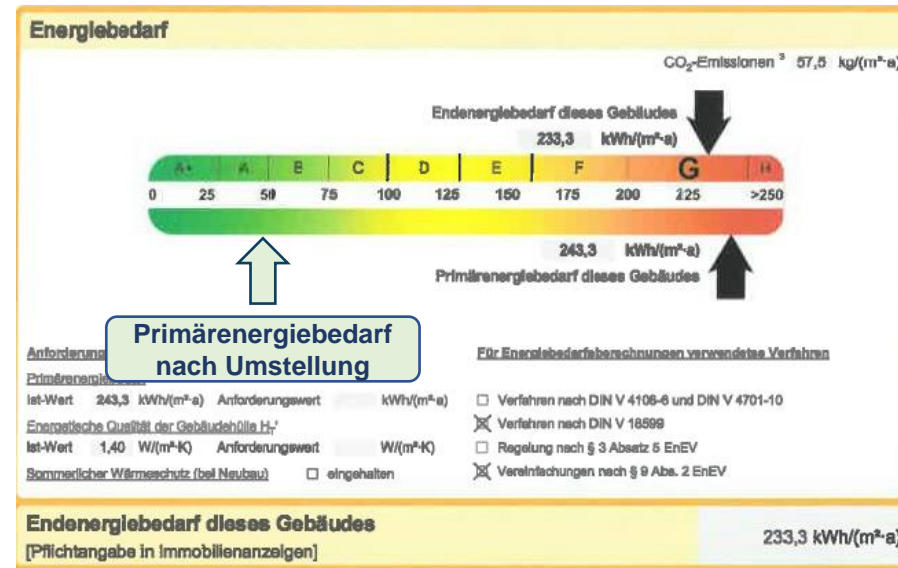
Spaltungsprozesse



EU-Taxonomie: Praxisbeispiel Umstieg Fernwärme

Vor Umstellung auf Fernwärme

Energieträger: Gas
Primärenergiefaktor: 1,1
Endenergiebedarf: 233,3 kWh / m² a
Primärenergiebedarf 243,3 kWh / m² a



Nach Umstellung auf Fernwärme

Energieträger: Fernwärme
Primärenergiefaktor: 0,21 (DEW21)
Endenergiebedarf: 233,3 kWh / m² a
Primärenergiebedarf 48,99 kWh / m² a

Taxonomie-konform

... trotz Energieklasse G

Taxonomiekonforme Investitionen – Offene Fragen?

Taxonomiekonforme Investitionen

Installation, Wartung und Reparatur von
energieeffizienten Geräten

Installation, Wartung und Reparatur von
Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Installation, Wartung und Reparatur von
Geräten für die Messung, Regelung und
Steuerung der Gesamtenergieeffizienz

Installation, Wartung und Reparatur von
Technologien für erneuerbare Energien

Aktivierbarkeit von Einzelmaßnahmen?

Umgang mit Risikoaufschlag und Auswirkungen auf
Beleihungswerte?

Zinsauswirkung auf Einzelmaßnahmen?

...



Klimaschutzgesetz: Kategorisierung des Gebäudebestandes

Wohnungsbestand der SPARBAU Dortmund

Emissionsklasse	CO ₂ -Emissionen	Anzahl Objekte	Anteil %
1	0 - 10 [kg/m ² a]	197	12%
2	10 - 25 [kg/m ² a]	874	53%
3	25 - 35 [kg/m ² a]	408	25%
4	>= 35 [kg/m ² a]	159	10%
Gesamtbestand		1.638	100%

→ ca. 22.000 Tonnen CO₂ p.a.

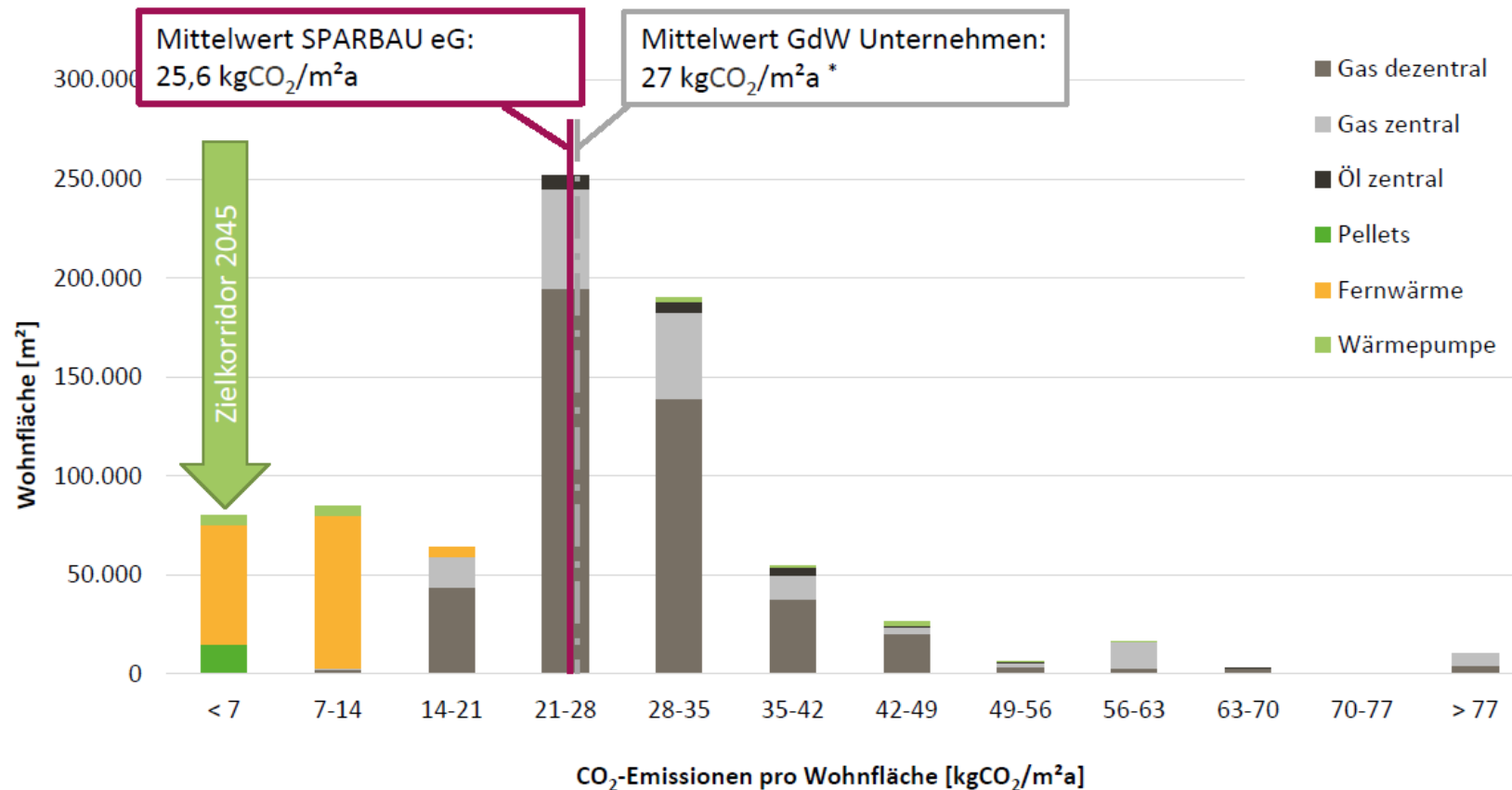
→ Bewertungskriterium CO₂ Intensität pro m² Wohnfläche:
ca. 29,1 kg CO₂ / m²

→ Datengrundlage Energieausweise

29 kg CO₂ / m²



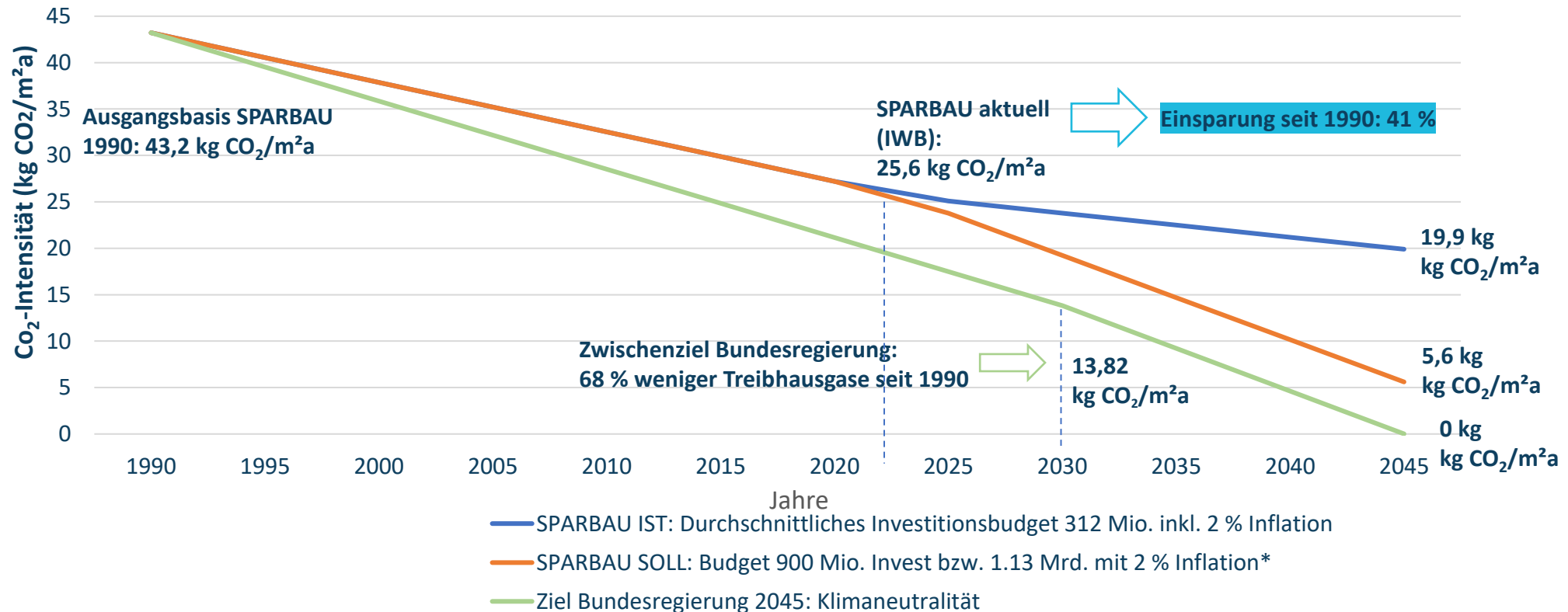
Klimaschutzgesetz: Kategorisierung des Gebäudebestandes



* Quelle: Dr. Ingrid Vogler; 23.11.2020; GdW Arbeitshilfe 85 CO₂ Monitoring; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

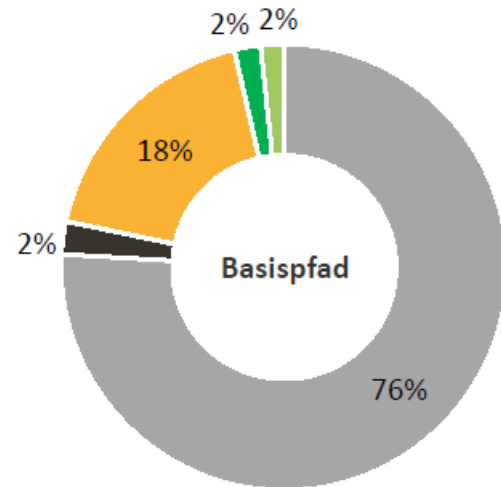
Klimaschutzgesetz: Klimareduktionspfad der SPARBAU

Fokus auf CO₂-Reduktion und
Energieeffizienz

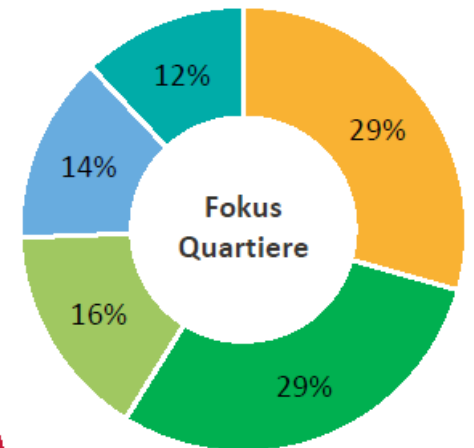
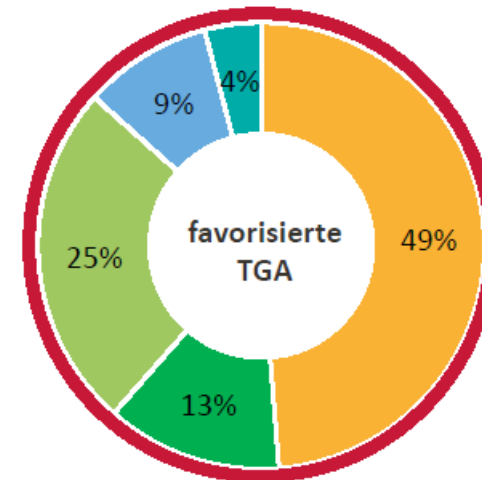
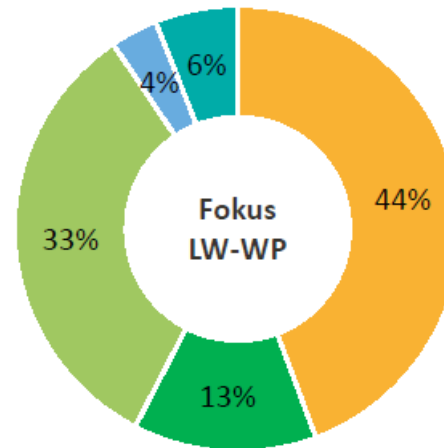


Klimaschutzgesetz: Klimareduktionspfad der SPARBAU

→ „Basis-Pfad“: aktuelle Energieträger



→ „Szenario-Pfade“: Umstellung der Energieträger



■ Gas ■ Heizöl ■ Fernwärme ■ Pellet ■ LW-WP ■ WW-WP ■ Biogas-BHKW

Klimaschutzgesetz VS. EU-Taxonomie

Klimaschutzgesetz

Zielsetzung:

- Bekämpfung des Klimawandels mittels Reduzierung von CO₂-Emissionen und Energieeffizienz von Gebäuden
- Klimaschutz

Bewertungskriterien:

- CO₂-Emissionen

Geltungsbereich:

- nationale Ebene (Deutschland)

Verbindlichkeit:

- rechtverbindlich mit verbindlichen Sektorzielen und Maßnahmen

EU-Taxonomie

Zielsetzung:

- Festlegung von umfassenden ökologischen Kriterien für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten
- verschiedene ökologische Ziele

Bewertungskriterien:

- Primärenergie sowie Energieklassen

Geltungsbereich:

- europäische Ebene

Verbindlichkeit:

- nachhaltige Investitionen im Finanzsektor ohne rechtsverbindliche Emissionsziele

Klimaschutz – Wünsche und Anregungen

Wie gelingt die Umsetzung für die
Wohnungswirtschaft?

Konformitätschecks zugänglich
machen!

- Neubau
- Investitionen
- Bestand

Austausch fördern!

- zwischen...
- Banken
 - Verbänden
 - Wohnungs-
unternehmen

Anpassung von nationalen und
internationalen
Rechnungslegungsstandards!

- Aktivierbarkeit von
taxonomie-
konformen
Investitionen?

Mehr Transparenz!

Praxisbeispiel „Ewige Teufe“

Wärmeversorgung

- Jedes Gebäude hat eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe (Trinkwarmwasser & Fußbodenheizung (Heizwärme))
- Wärmerückgewinnung durch Lüftungsanlage in den Wohnungen

Gebäudehülle

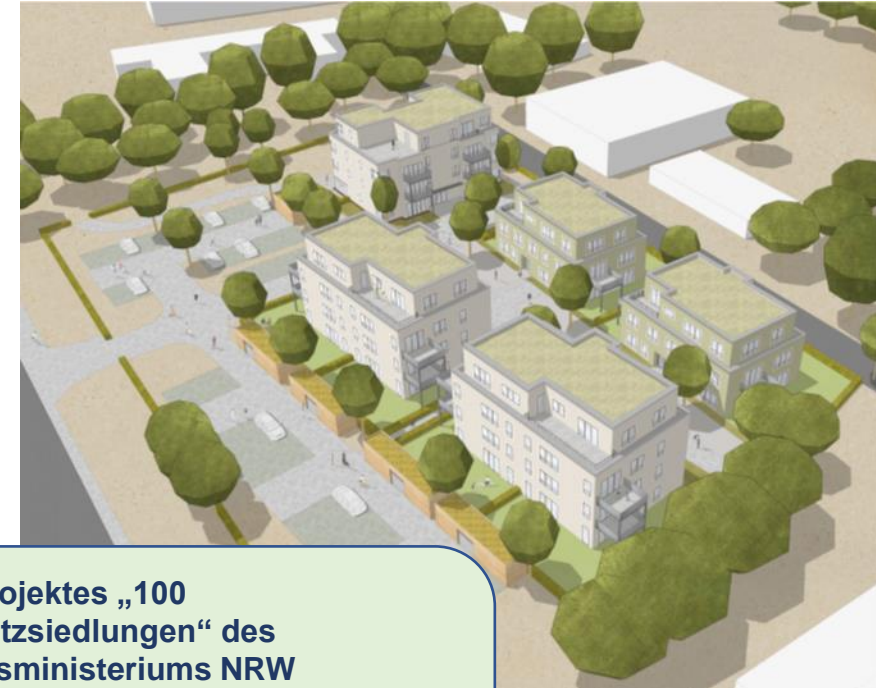
- Monolithische Bauweise, keine Dämmung >(thermisch hochwertige Hülle = Reduzierung Heizwärmebedarf)

Photovoltaik & Contracting

- PV-Anlage zur erneuerbaren Stromerzeugung vor Ort → ggf. Solarimo als Contractingmodell oder auch die DEW im Pachtmodell
- Batteriespeicher in Gebäude A zur Speicherung bei Überproduktion

Klimaschutzsiedlung

- Passivhausstandard UND BEG Effizienzhaus 40 Plus Standard



Teil des Projektes „100
Klimaschutzsiedlungen“ des
Wirtschaftsministeriums NRW

NaWOH-Zertifizierung

Geplanter EU-Taxonomie-
Konformitätscheck



MENSCHEN.
WOHNEN.
ZUKUNFT.



SPARBAU
Menschen. Wohnen.
Zukunft.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!