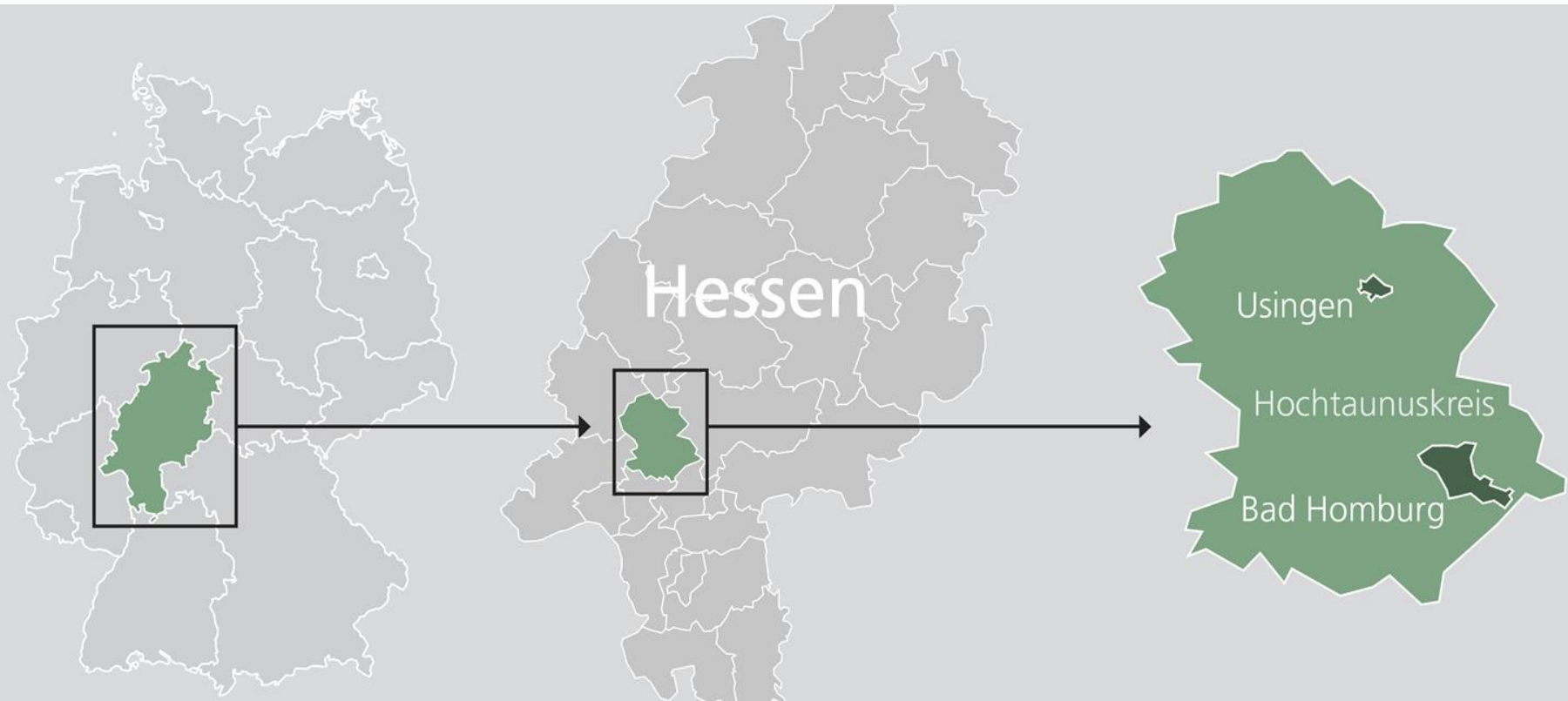


HFD Ausschuss Gemeinde Schmitten

am 18.10.2022 im DGH-Arnoldshain



Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis



Agenda

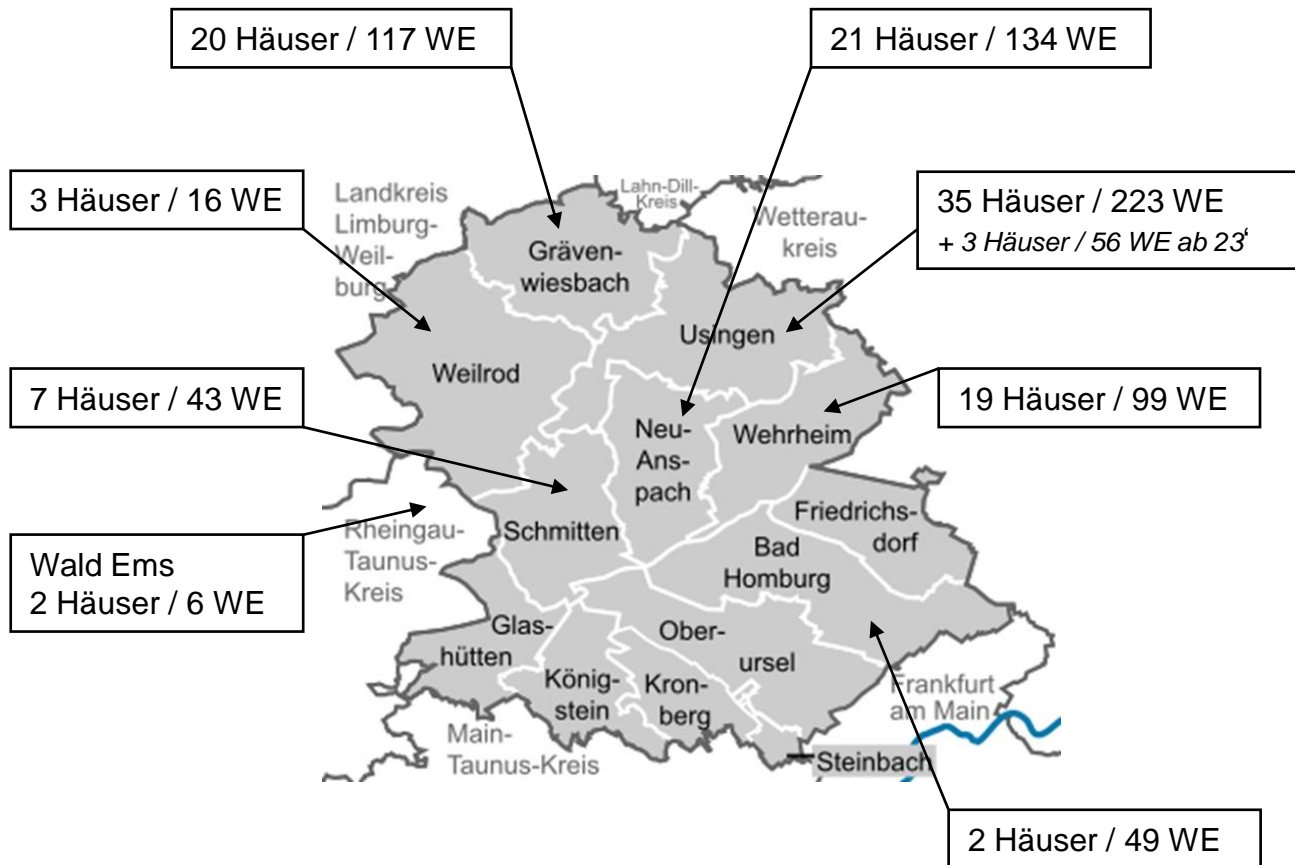
- **Daten und Fakten**
- **Wohnungsmarkt**
- **Energiepolitik**
- **Digitalisierung**
- **Entwicklung**

- Gründung der Gesellschaft: 1949 (10 Gemeinden)
- Neuordnung im Zuge der Länderreform 1974 (8 Eigentümer)
- Standort ist Usingen
- Zweck ist die Schaffung und Verwaltung von bezahlbarem Wohnraum
- Umsatz ca. 6 Mio. €
- Stammkapital knapp 1 Mio. €
- 8 Mitarbeiter (inkl. Teilzeitbeschäftigungen)
- 1 hauptamtlicher GF; 2 nebenamtliche GF

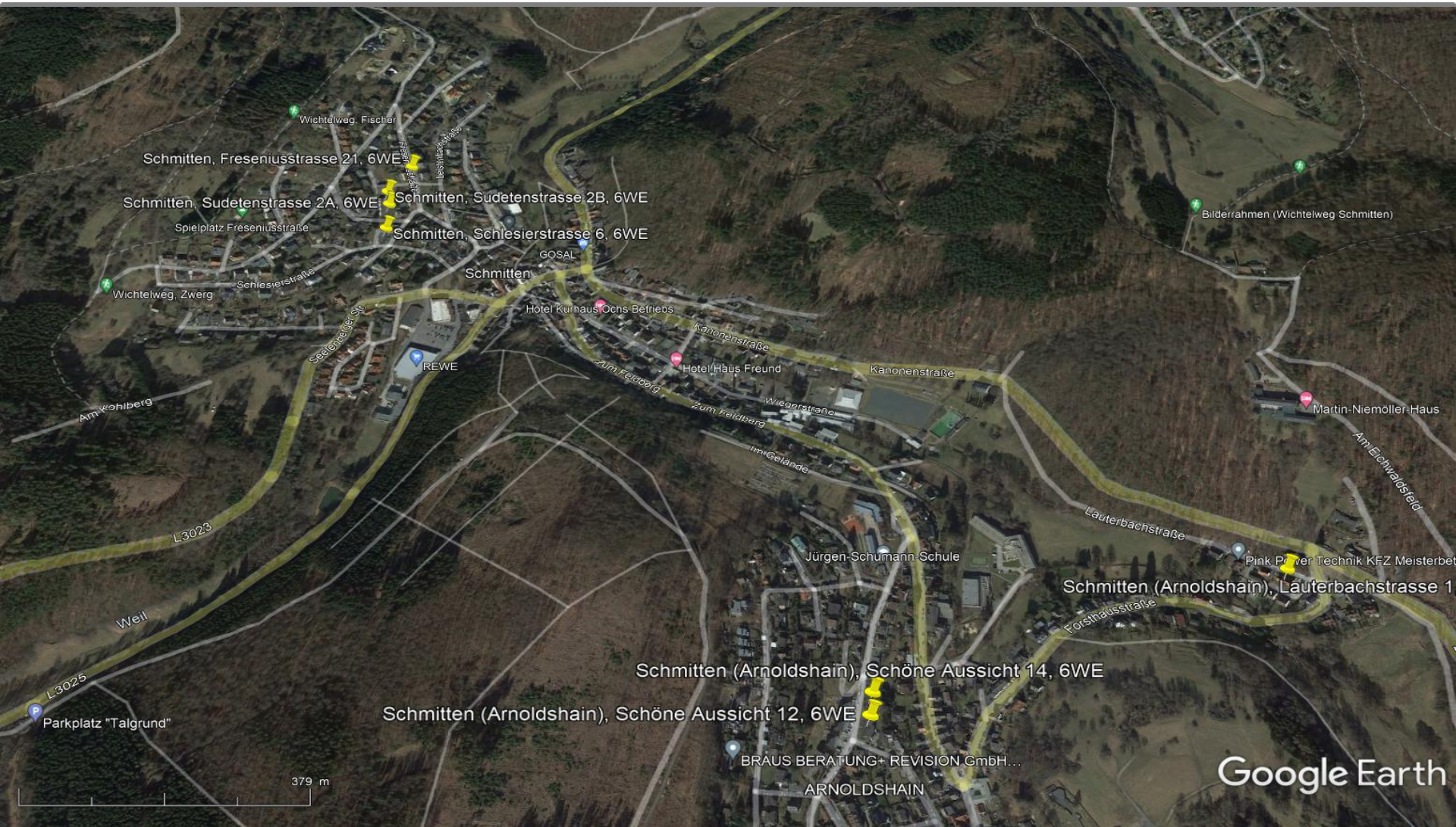
Daten und Fakten

Immobilienbestand Juni 2022

- 109 Häuser
- 697 Wohnungen



Daten und Fakten



Agenda

- Daten und Fakten
- **Wohnungsmarkt**
- Energiepolitik
- Digitalisierung
- Entwicklung

Die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Hochtaunuskreis hat ihren Wohnungsbestand und Wirkungskreis im ländlichen Raum des Hochtaunuskreises. Hauptaufgabe ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen.

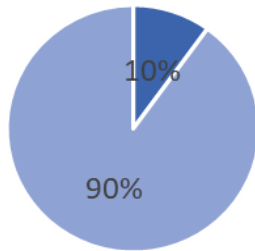
Mit der Coronapandemie und der einhergehenden Weiterentwicklung der Digitalisierung (Homeoffice) ist ein deutlicher Zuzug in den ländlichen Raum zu spüren. Durch die anhaltenden europäischen (auch Afrika) Krisensituationen ist die Nachfrage von Flüchtlingen ebenfalls ungebrochen.

Für Uns erhöht sich damit die Anforderungen neuen Wohnraum zu schaffen. Die Investitionskosten in der Bauwirtschaft sind erheblich gestiegen, mit dem Anstieg der Zinsen und der volatilen Fördermethodik der Politik, den neuen gesetzlichen Anforderungen an Wohngebäude, etc. sind weitere Herausforderungen zu meistern.

Ein weiterer Faktor ist der demographische Wandel und die baulichen Anforderungen im Bestand.

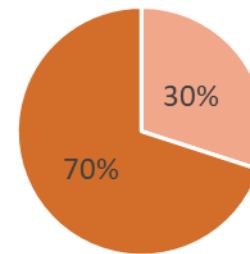
- Rund 18 Mio. Wohngebäude mit ca. 40 Mio. Wohnungen

Anteil Wohngebäude



■ Mehrfamilienhäuser >6 ■ Sonstige

Anteil Wohnungen

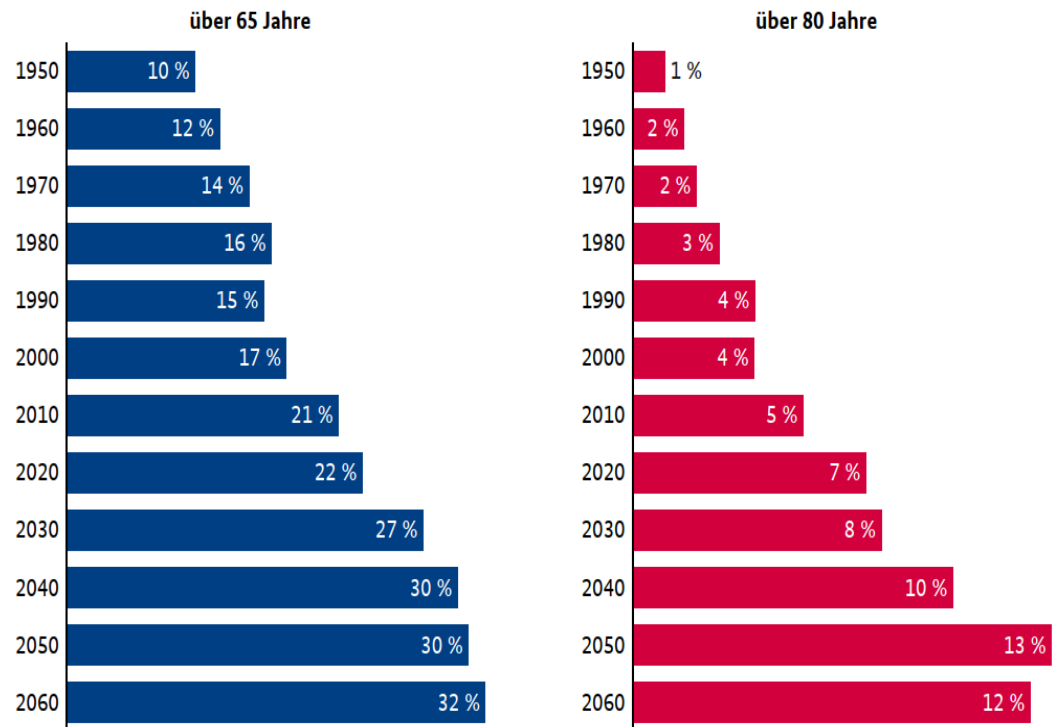


■ Mehrfamilienhäuser >6 ■ Sonstige

- 1/3 aller Wohngebäude stammt aus der Nachkriegszeit
- Mehrfamilienhäuser >6 Wohnungen stehen hauptsächlich in urbanen Gebieten

- Fehlende Barrierefreiheit in den bestehenden Gebäuden
- Demografischer Wandel – Ältere Gesellschaft
- Ältere Menschen wohnen in älteren Wohnungen
- Bisher keine Lösung den beschriebenen Gebäudetyp barrierefrei umzubauen

Anteil der über 65- und über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung, 1950-2060*

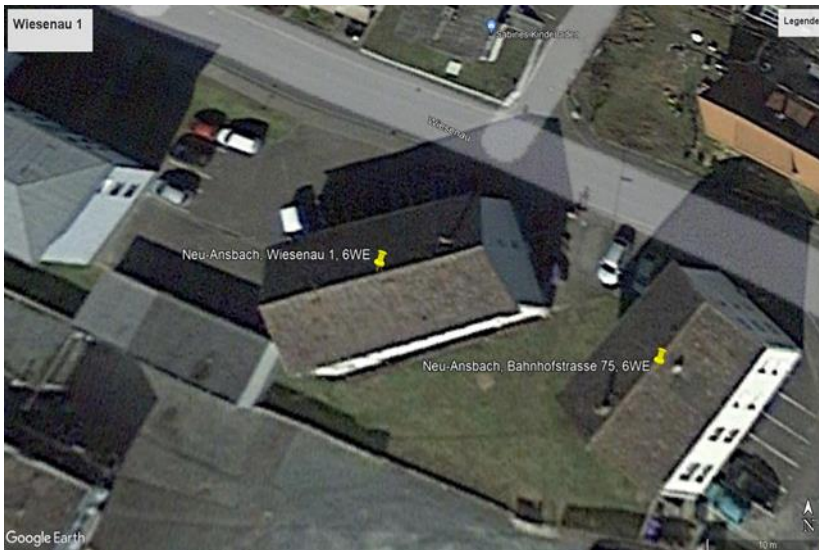


* ab 2020: Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2)
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB

© BiB 2015 / demografie-portal.de

Wohnungsmarkt - Lösungen

Typische Gebäude in Flächengebieten sind 6 bis 9 Familien Wohnhäuser in der Regel mit 2 oder 3 Vollgeschossen und einem „kalten“ Dachboden.
Hier besteht erhebliches Optimierungspotential um sowohl die Barriereproblematik aber insbesondere auch den fehlenden Wohnungsmarkt zu entspannen.
Weiterhin können energetische Optimierungen in diesem Zuge ebenfalls durchgeführt werden.



Aufstockung und Austausch des Treppenhauses



Maßnahmen im Bestand:

- Demontage des bestehenden Daches
- Teilweise Demontage der Fassade und des bestehenden Treppenhauses

Sanierungs-Maßnahmen:

- Energetische Sanierung der Fassade
- Aufstockung des Bestandsgebäudes
- Schaffen einer neuen Treppenhaussituation

Ergebnis

Vorher



Nachher



Ergebnis

Vorher



Nachher



Agenda

- Daten und Fakten
- Wohnungsmarkt
- **Energiepolitik**
- Digitalisierung
- Entwicklung

Bestand

- **Die Gebäudehüllen unsere Gebäude** wurden in den 1990'ziger Jahren mit 6cm PU Dämmung (Fassade) saniert. Die Dächer und Kellerdecken in der Überzahl sind ungedämmt! Die Fenster sind in der Regel zweifach verglast.
- **Ölheizungen** stellen den überwiegenden Teil (62%) unserer Heizungsversorgung sicher.
 - Die wesentliche Anlagenbestand ist aus den Jahren 1993 bis 1998 (über 20 Jahre alt).
 - Übliche Anlagentechnik wird nach 15 Jahren ausgetauscht.
 - Aktuell wird der Austausch von Ölheizungen mit bis zu 45% gefördert.
 - **Ab 2030 wird Öl „strafbesteuert“**
- **Gasheizungsanlagen** hat einen Anteil von 30 %.
 - Die Hälfte der Anlagen sind auch hier 25 Jahre und älter.
- **Pelletsanlagen** (3%) sind aus dem Jahr 2013 und werden durch einen Dritten betrieben. (Wärmelieferungsvertrag).
- **Elektroheizung** stellt ein Sonderfall.

Unser Wohnungsbestand wird mit Blick auf die Auswirkungen der politischen Vorgaben in 2022 bewertet. Daraus resultierend wird eine Potenzialanalyse und ein Klimafahrplan für den gesamten Gebäudebestand erstellt.

Wir konnten für diese Projekt die „ikl-gmbh“ gewinnen. Der Inhaber, Herr Prof. Dr.-Ing. Kunibert Lennerts“ arbeitet und forscht im Bereich „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft“, er hat einen Lehrstuhl für Facility Management an der Technischen Universität in Karlsruhe. Erste Projekte mit Wohnungsgesellschaften im Raum Heidelberg und Karlsruhe haben sehr gute Ergebnisse aufgezeigt.

Neue Verordnungen und Gesetze ab 2021 im Zuge des „Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung“ mit Auswirkungen in der Wohnungswirtschaft

- Gebäudeenergiegesetz GEG,
- Heizkostenverordnung,
- Bundesemissionshandelsgesetz BEHG und nationales Emissionshandelssystem nEHS,
- Prüfauftrag begrenzte Umlagefähigkeit des CO₂-Preises,
- Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz,
- Gebäudeelektroinfrastrukturgesetz GEIG,
- Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes
- Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG,
- Mieterstromgesetz,
- Erneuerbare Energien Gesetz EEG

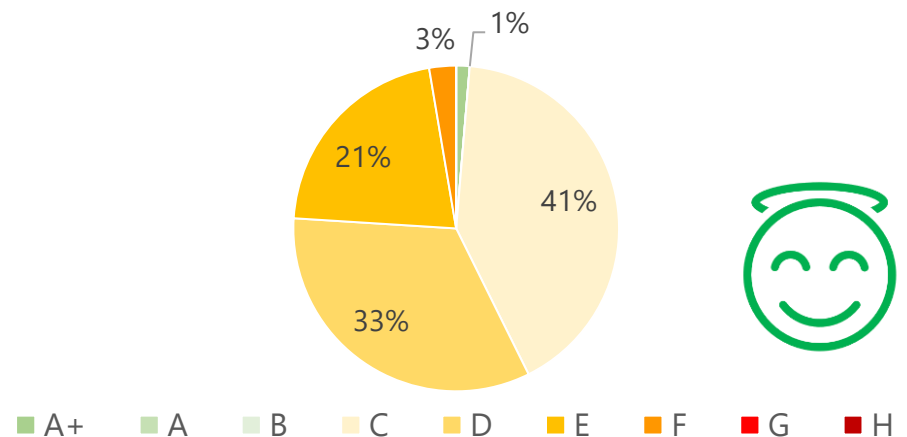
Auswertung des Portfolios zum Energieverbrauch

Entwurf (12/2021) der Europäischen Kommission zur EPBD
(Energy Performance of Buildings Directive)

Wohngebäude: bis 2030 von Energieeffizienzklasse G auf
mindestens F und bis 2033 auf mindestens E sanieren

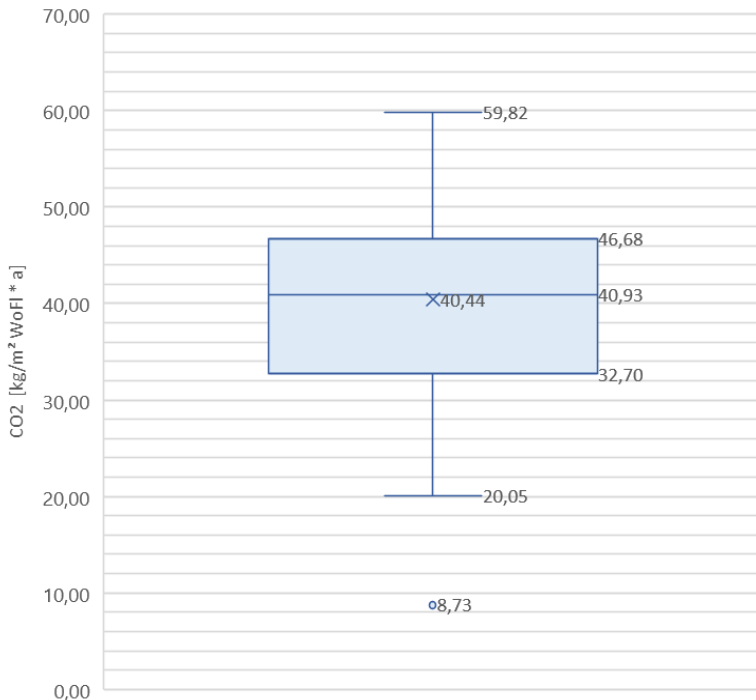
Energie-Effizienzklasse	Endenergiebedarf Wärme in kWh/m ² a	Anzahl Wohnquartiere
A+	≤ 30	1
A	≤ 50	0
B	≤ 75	0
C	≤ 100	31
D	≤ 130	25
E	≤ 160	16
F	≤ 200	2
G	≤ 250	0
H	> 250	0

Gebäudeklassierung nach Energieeffizienzklasse

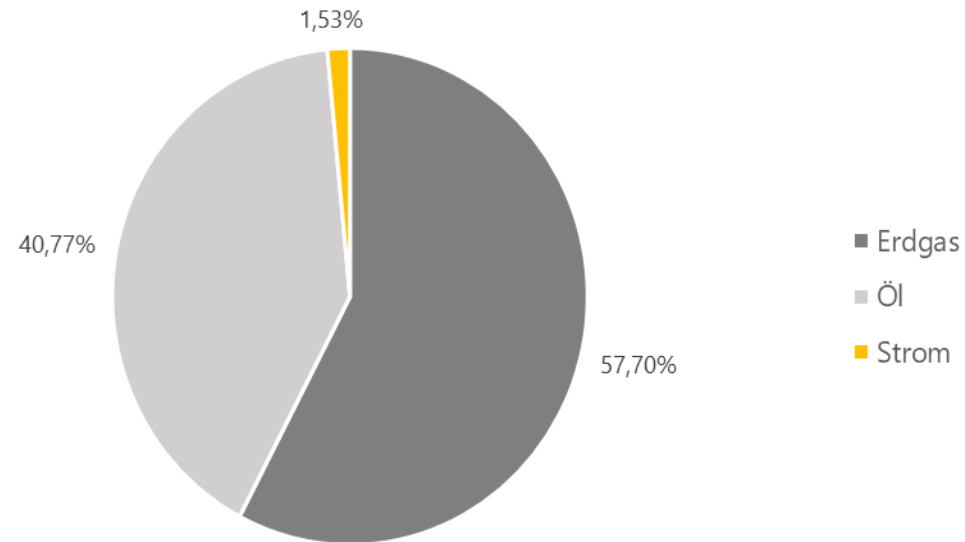


Auswertung des Portfolios CO2 Ausstoß

CO2 in kg/m² WoFl pro Jahr* (n= 75)



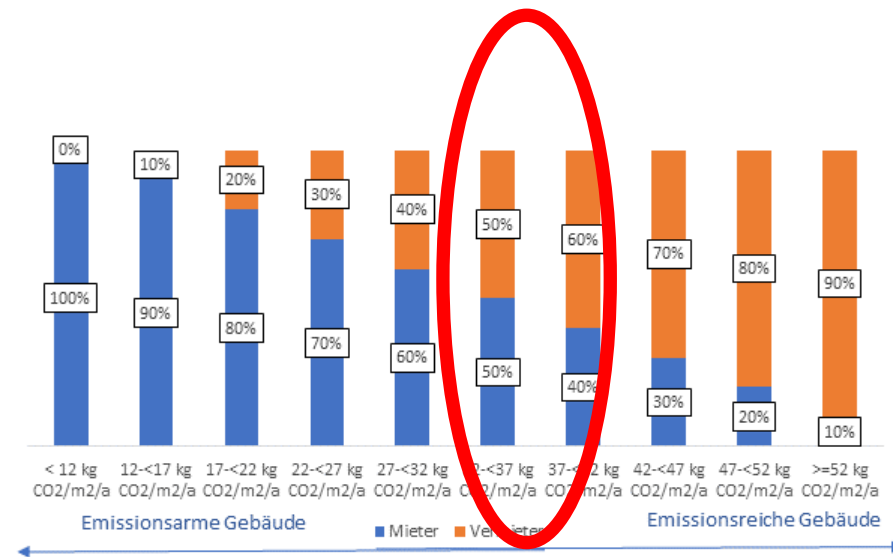
CO2-Emissionen durch Wärme nach Energieträgern
(n= 75)



Summe: 1.182 Tonnen / Jahr

Aufteilung der zu erwartenden CO₂-Kosten

- » Die Aufteilung der CO₂-Kosten führt dazu, dass Vermieter zukünftig mit einem **Anteil** an den CO₂-Kosten belastet werden können.
- » **Nichtwohngebäude:** 50 Prozent
- » **Wohngebäude:**
 - » Abhängig von der energetischen Qualität des Gebäudes
 - » Je schlechter die CO₂-Bilanz, desto höher der Anteil der CO₂-Kosten, die durch den Vermieter übernommen werden
 - » Stufenmodell gilt für alle Wohngebäude (inkl. Wohn-, Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung), in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das BEHG fallen



Quelle: Gesetzesentwurf der Bundesregierung 27.05.22

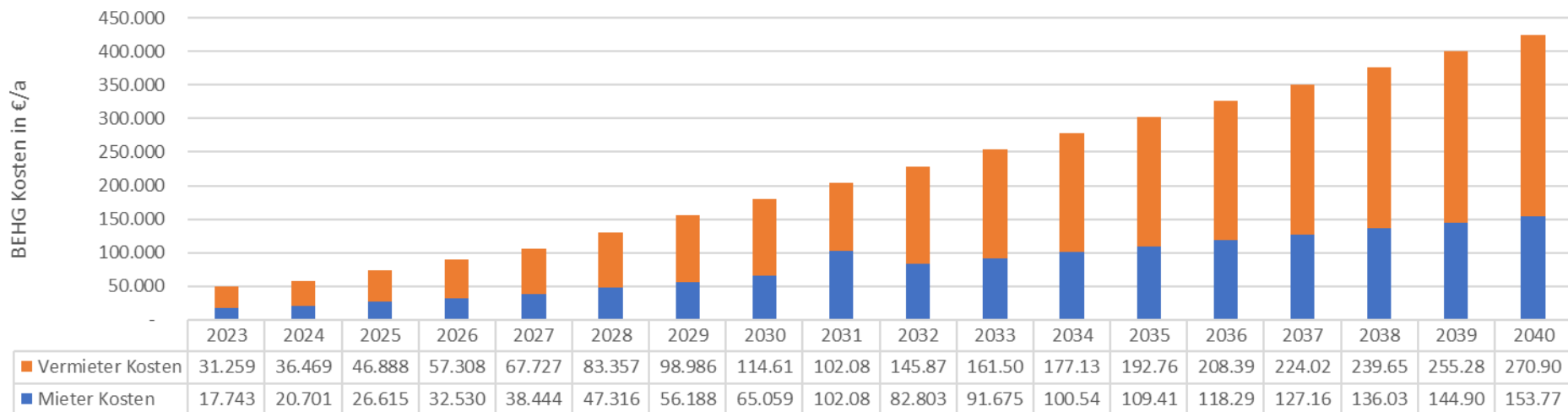
Aufteilung der zu erwartenden CO₂-Kosten

BEHG-Kosten „Politikszzenarien X“, Verteilung nach Stufenmodell

Summe bis 2025: 114.616 €
Summe bis 2030: 536.609 €
Summe bis 2040: 2.514.224 €

} Vermieter-Anteil

Portfolio-Kosten durch die CO₂-Bepreisung nach BEHG in Euro pro Jahr



Potenzialanalyse

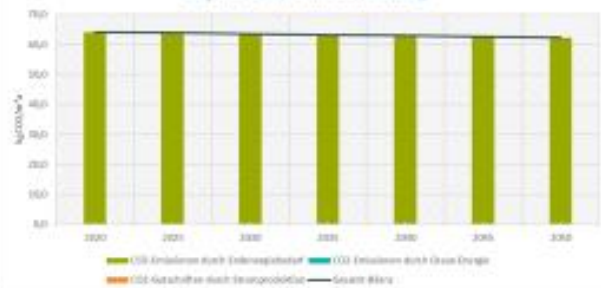


Beispiel

Varianten im Überblick

Keine Modernisierung

CO₂-Bilanz, ohne Modernisierung

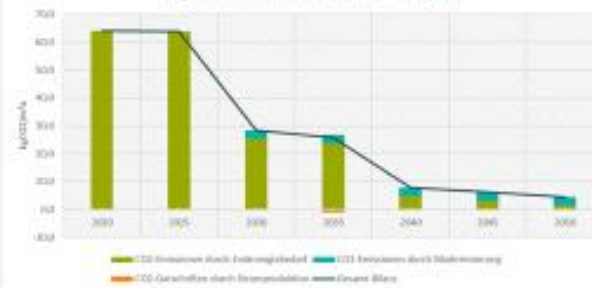


219 kWh/m²a

Gas

Best-Case Modernisierung

CO₂-Bilanz, Wärmeerzeuger & Hülle (B2)

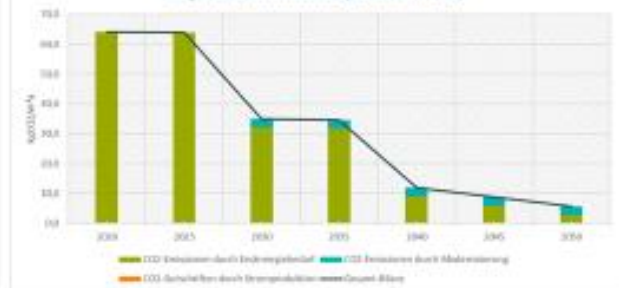


EnEV 2016 Mod = 77 kWh/m²a

Sole-Wasser-WP + PV

Worst-Case Modernisierung

CO₂-Bilanz, Wärmeerzeuger & Hülle (B2)



Denkmal = 100 kWh/m²a

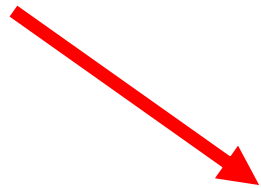
Luft-Wasser-WP, kein PV

Rahmenbedingung: Wärmeerzeuger und Hülle werden modernisiert
Wärmeerzeuger & PV 2035 und Hülle 2025

Fazit: BEHG und Gaskrise

- Durch das eingeführte Stufenmodell der CO₂-Kostenverteilung wird sich zukünftig der Vermieter an den CO₂-Kosten für fossile Brennstoffe beteiligen müssen.
- Bis 2030 fallen auf **Vermieter**-Seite in Summe ca. 430.000 € CO₂-Kosten an, auf **Mieter**-Seite ca. 340.000 €
- Hinzu kommen für die **Mieter** Belastungen durch die Gaskrise mit steigenden Preisen für Erdgas und Heizöl. Bei einer Verdreifachung des Preises von 7 Ct/kWh auf 21 Ct/kWh sind im Mittel Mehrkosten von **22 €/m²a** zu erwarten.
- Für die **Vermieter** bedeutet dies Auswirkungen auf die Liquidität durch eine Vorstreckung der Energieeinkaufskosten in Höhe von rd. **540.000 €** bei einer Verdreifachung von 7 Ct/kWh auf 21 Ct/kWh des Gaspreises.
- Hinzu kommen für die **Vermieter** Verpflichtungen einhergehend mit dem Energiesicherungspaket. Die Durchführung von hydraulischen Abgleichen und Heizungschecks muss eingeplant werden.
- **Handlungsbedarf:**
 - Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen/ Informieren der Mieter
 - Planung und Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen und Umstellung auf regenerative Energieträger für den bestehenden Immobilienbestand.
Bei unserem Portfolio wird es sich um einen **zweistelligen Millionenbetrag** handeln.

Folie aus der
Aufsichtsratssitzung
vom 28.04.2022



Energetische Sanierungsstrategie

Projekte 2021: Schmitten „Lauterbachstraße und Sudetenstraße“



Fakten:

- 6 Wohneinheiten
- Heizleistung 40 KW
- Ölheizung
- Anlagenbaujahr 94'

Mögliche Konzepte:

- Micro BHKW mit Gasspitzenkessel
- Pellets-Anlage
- Gasbrennwerttherme
- Förderung 30 bis 55 % der Gesamtinvestition



Fakten:

- 12 Wohneinheiten a+b
- Heizleistung 52/48 KW
- Gasheizungen
- Anlagenbaujahr 88/03'

Mögliche Konzepte:

- Micro BHKW mit Gasspitzenkessel
- Pellets-Anlage
- Gasbrennwerttherme
- Förderung 30 bis 55 % der Gesamtinvestition

Energiepolitik - Schmitten

Sudetenstraße

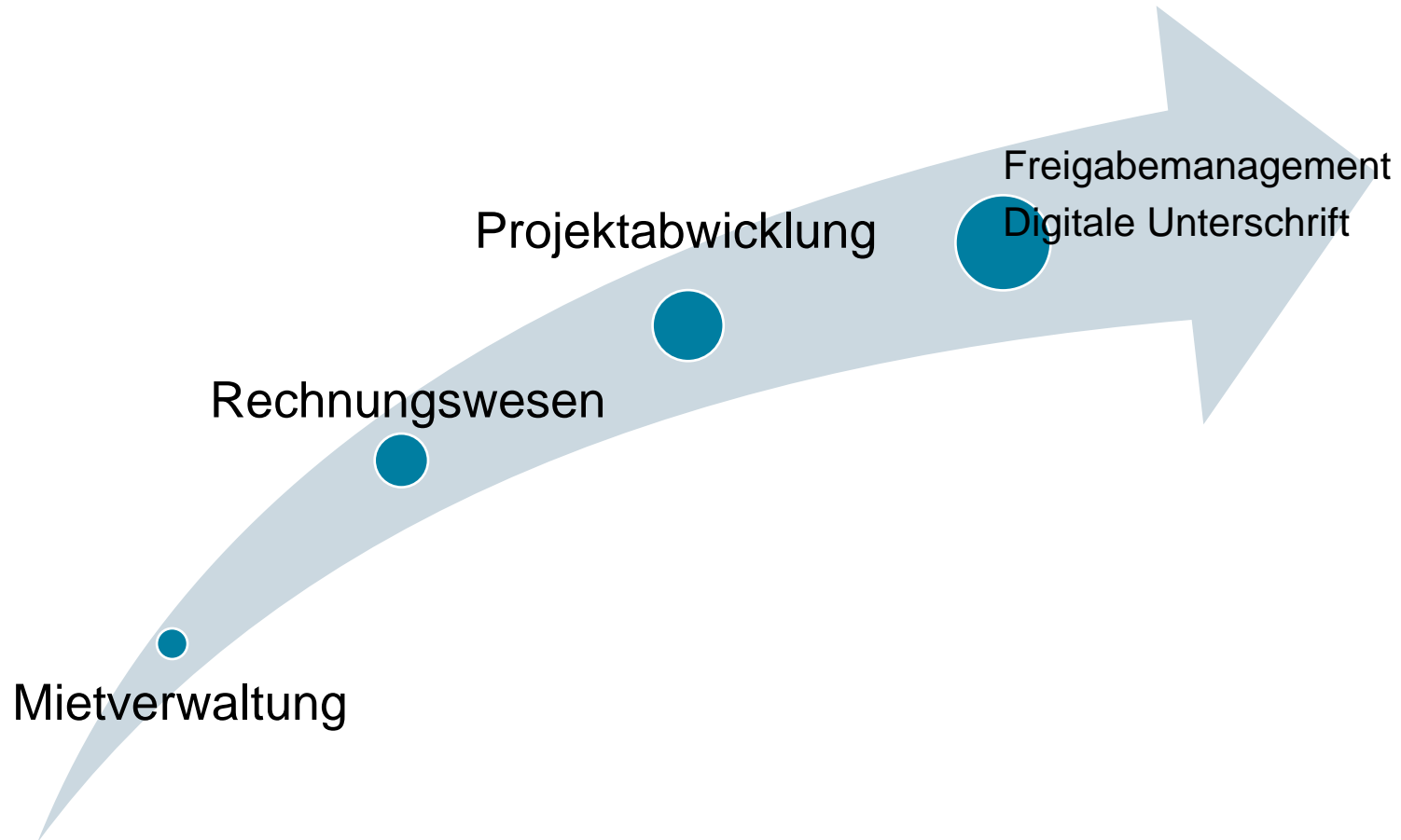
AKTUELL

Lauterbachstraße



Agenda

- Daten und Fakten
- Wohnungsmarkt
- Energiepolitik
- **Digitalisierung**
- Entwicklung



Agenda

- Daten und Fakten
- Wohnungsmarkt
- Energiepolitik
- Digitalisierung
- **Entwicklung**

- Mittelfristiger Wachstum auf 1000 Wohneinheiten
- „grüner Vermieter“
- Ausbau der Barrierefreiheit im Bestand
- Generationen- und kulturübergreifende Wohnkonzepte
- Wohnraumkonzeption für Krisensituationen (heute Ukraine)
-

Aktuelle Situation / Forderung an die Politik:

- Durch unsichere Förderprogramme, steigenden Zinsen, nicht planbare Preisentwicklungen in der Bauwirtschaft und immer komplexere Genehmigungsverfahren lassen sich Projekte für „bezahlbaren Wohnraum“ mit 8€ Kaltmiete aktuell nicht realisieren.
- Ein weiterer elementarer Schwerpunkt für unsere Immobilien ist die „energetische Sanierung“. Sowohl die aktuelle Lage auf dem Energiemarkt aber auch die Vorgaben für den CO₂-Ausstoß und der „Strafbesteuerung“ fordert schnelles Handeln im Bestand.
- Nicht das wir als Wohnungsbaugesellschaft die energetische Sanierung in Frage stellen, aber auch hier brauchen wir nachhaltige und planbare Rahmenbedingungen/Förderprogramme.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Karsten Valentin

