

Die  
Wohnungswirtschaft

# DW

74. Jahrgang

05 / 2021



Wenn  
Handelsriesen  
Wohnungen  
bauen  
Seite 78

## Thema des Monats

**08**

Coworking-Spaces  
abseits der Metropolen

**18**

Green Deal: Was die Wohnungs-  
wirtschaft jetzt tun muss

**72**

Bilanz- und Steuerwissen:  
Zahlungen für Belegungsrechte



TDM GREEN DEAL – MADE IN EUROPE

# Großes Ziel, guter Zweck

Der Zweck: Das Pariser Klimaabkommen in konkrete Maßnahmen umsetzen. Das Ziel: Den Kontinent bis 2050 klimaneutral machen. Der Stand: Eine Vielzahl neuer politischer Vorgaben und Initiativen. Doch fangen wir von vorne an: Was hat es mit dem Green Deal im Gebäudesektor auf sich – und wie ist er zu stemmen?

Von Lily Maxwell und Joost Nieuwenhuijzen  
Übersetzung von Annika Klaußmann



Den Wald vor lauter Bäumen nicht sehen – das Gefühl kann angesichts der zahlreichen Verordnungen, Gesetze und Programme, die mit dem Green Deal zusammenhängen und umgesetzt werden wollen, schon mal aufkommen





Wie lässt es sich „grün“, aber gleichzeitig für Mieter bezahlbar wohnen? Für die Erreichung beider Ziele wird die EU-Kommission dem Gebäudesektor unter die Arme greifen (müssen)

**W**ie aus dem jüngsten Bericht zur „Renovierungswelle“ der EU hervorgeht, sind Gebäude für 40 % des gesamten Energieverbrauchs der EU und für 30 % ihrer Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>) aus Energie verantwortlich. Letztere müssten um schätzungsweise 60 % im Vergleich zu 2015 zurückgehen, um das vereinbarte Emissionsreduktionsziel von 55 % bis 2030 zu erreichen. Damit wird die Bekämpfung der negativen Umweltauswirkungen durch Gebäude und den Wohnungssektor für die EU zum Schlüssel ihrer Bemühungen, die Klimaziele zu bewältigen.

In der Folge stehen auch Anbieter bezahlbaren Wohnraums vor einer großen Herausforderung, nämlich nachhaltig in beispielloser Geschwindigkeit zu bauen und zu renovieren. Dazu wird der europäische Wohnungssektor eine ganze Menge Investitionen benötigen. Einige Initiativen, insbesondere die sogenannte „Renovation Wave“ (Renovierungswelle), das „Neue Europäische Bauhaus“, „InvestEU“ und „Horizon Europe“, geben zwar Hoffnung. Trotzdem gilt es abzuwarten: Die kommenden zwölf Monate werden zeigen, wie viel europäische Mittel tatsächlich in den Wohnungsbau fließen.

### Der deutsche Gebäudesektor und die EU-Klimaziele

Die Bundesregierung hat die europäischen Klimagesetze und -ziele konsequent in nationale Politik



**Lily Maxwell**

Leiterin Netzwerk und Kommunikation  
European Federation  
for Living  
AMSTERDAM



**Joost Nieuwenhuijzen**

Geschäftsführer  
European Federation  
for Living  
AMSTERDAM

und Gesetzgebung integriert. Die deutschen Ziele für die Dekarbonisierung basieren direkt auf den europäischen Klimazielen, die wiederum auf dem Pariser Klimaabkommen fußen. Entsprechend will Deutschland Treibhausgase bis 2030 insgesamt um mindestens 55 % und bis 2050 um 80 bis 95 % (gegenüber 1990) reduzieren. Diese sehr ehrgeizigen Emissionsreduktionsziele sind im Klimaschutzplan 2050 festgeschrieben und im Klimaschutzprogramm 2030 genauer erläutert.

Bei der Energiewende im deutschen Gebäudesektor stehen die „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ (ESG) und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Vordergrund. In der ESG ist das Regierungsziel festgelegt, bis 2050 einen „nahezu klimaneutralen“ Gebäudebestand zu erreichen, indem sowohl die Energieeffizienz als auch der Anteil erneuerbarer Energien für Wärme und andere Nutzungen erhöht werden. Dort steht auch, dass der Gebäudebereich die jährliche Renovierungsrate von etwa 1 % auf 2 % verdoppeln muss, um die sektoralen Ziele zu erreichen – eine „Renovierungswelle“ soll es richten. Das GEG, das im November 2020 verabschiedet wurde, fasst bisherige Rechtsvorschriften – das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) – in einem Rechtsrahmen zusammen und enthält auch die zusätzlichen Bestimmungen der geänderten EU-Richtlinie über die Energieeffizienz von Gebäuden (2018/844/EU). Das GEG zielt zudem darauf ab, die Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen zu verbessern, indem zusätzliche Meldepflichten für Gebäudeeigentümer eingeführt wurden: Eigentümer sind nun verpflichtet, den zuständigen Behörden nach Abschluss ihrer Bau- oder Sanierungsprojekte eine rechtliche Konformitätserklärung zu unterbreiten (§§ 92, 93 GEG).

Insgesamt steht der deutsche Gebäudesektor bei der Umsetzung der EU-Ziele nicht schlecht da – beispielsweise sind seine Treibhausgasemissionen zwischen 1990

und 2018 um rund 44 % gesunken –, doch es müssen weitere Fortschritte gemacht werden. 14 % der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland entfallen unmittelbar auf den Gebäudebereich. Er ist für rund ein Viertel des gesamten Primärenergieverbrauchs >



Dass die Klimawende (und mit ihr der Green Deal) nicht nur ein politisches, sondern vor allem auch ein gesellschaftliches Thema ist, zeigen die immer zahlreicher werdenden, globalen Demonstrationen der vergangenen Jahre

und 35 % des Endenergieverbrauchs verantwortlich, wie die Deutsche Energieagentur (Dena) vorrechnet. Davon entfallen wiederum 63 % auf den Wohnungssektor. Es gibt also noch genug zu tun – und einige finanzielle Herausforderungen zu meistern.

### Was bietet Europa dem Wohnungssektor an?

Die EU steht unter Druck, dem Gebäudesektor und Anbietern von bezahlbarem Wohnraum dabei zu helfen, ihre Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, denn die Bedeutung der Bezahlbarkeit von Wohnraum, insbesondere in den Metropolregionen, ist in den letzten Jahren immer deutlicher geworden.

Obwohl weder Wohnungs- noch kommunale Angelegenheiten in die direkte Zuständigkeit der EU fallen, werden sie doch von der Politik und der Gesetzgebung auf EU-Ebene zu städtischen Fragen (zum Beispiel die Neue Leipzig-Charta) sowie den neuen Klimazielen, die sich mit den Treibhausgasemissionen und dem Energieverbrauch des Bausektors befassen, beeinflusst. Es gibt zunehmenden Druck auf die EU, in solchen Angelegenheiten zu intervenieren und die Bezahlbarkeit sowie Nachhaltigkeit von Wohnraum zu fördern. Die Spannungen um die Regulierung von etwa Airbnb in Europa, bei der einige europäische Großstädte auf strengere EU-Rechtsvorschriften für Sharing-Plattformen drängen, sind nur ein Beispiel dafür.

Ob sich aber beispielsweise eine EU-weite Wohnungspolitik oder mögliche „Erschwinglichkeitsziele“

in absehbarer Zeit herauskristallisieren werden, ist unklar. Sicher ist stattdessen, dass der Green Deal Gebäude im neuen EU-Haushaltsplan viel mehr als je zuvor zu einer Priorität gemacht hat – vielleicht in Anerkennung des Ausmaßes der Herausforderung, vor der Anbieter bezahlbaren Wohnraums stehen, wenn es darum geht, Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig die Erschwinglichkeit für Mieter zu gewährleisten. Jedenfalls scheinen nachhaltiges Bauen und Renovieren – neben sauberer Energie – eine wichtige Säule nicht nur des Green Deals, sondern auch des Europäischen Aufbauplans für die durch die Corona-Pandemie entstandenen Schäden zu sein.

### Die Renovierungswelle

Die Renovierungswelle ist die Leitinitiative des Green Deals im Gebäudebereich und zielt auf die Förderung nachhaltiger Sanierungen des europäischen Wohnungsbestands ab. Vor dem Hintergrund der Covid-19-Krise erscheint die der Initiative zugrundeliegende Vorstellung der EU-Kommission passend, dass „Renovierung eine einzigartige Gelegenheit bietet, unsere Gebäude umzudenken, umzugestalten und zu modernisieren, um sie fit für eine grünere und digitale Gesellschaft zu machen“.

In dem im Oktober 2020 veröffentlichten Dokument zur Renovierungswelle hat die EU-Kommission festgestellt, dass nur 0,2 % des Gebäudebestands in der EU jährlich einer tiefgreifenden Renovierung unterzogen werden, um den Energieverbrauch zu

senken. Das Fazit der Kommission, dass die Senkung der Kohlenstoffemissionen aus dem Bausektor auf Netto-Null angesichts dieses Tempos Jahrhunderte dauern würde, überrascht deshalb wenig.

Auch das Ziel der Renovierungswelle erscheint vor diesem Hintergrund einleuchtend: die jährliche energetische Sanierungsrate von Wohn- und Nichtwohngebäuden bis 2030 zu verdoppeln und tiefgreifende energetische Sanierungen zu fördern. Schätzungen zufolge könnte dies zu 35 Mio. Gebäudeeinheiten führen, die bis 2030 renoviert werden. Aber: Diese Rate müsse beibehalten werden, wenn Europa bis 2050 klimaneutral sein soll, so die Kommission. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das unter anderem, sich noch stärker darauf zu konzentrieren, den Bau und die Sanierung von Gebäuden kreislaufförmiger und nachhaltiger zu gestalten, im Gegenzug die Gebäude selbst energieeffizienter zu machen sowie die mit ihnen verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus zu verringern.



Wenn es doch so einfach wäre: Mit einem neuen Anstrich ist es beim Green Deal nicht getan

Es bleibt die immer wichtige Frage: Was bedeutet das am Ende in Bezug auf die Finanzierung? Politik und Regulierung sind wichtig, aber die Finanzierung wird ein entscheidender Faktor für das Erreichen der Ziele sein. Auch die EU weiß, dass der Wohnungssektor seine eigene grüne Wende ohne entsprechende Finanzierung unmöglich bewältigen kann. Im schlechtesten Fall könnten sozial orientierte Wohnungsunternehmen gezwungen sein, Anteile oder Bestände zu verkaufen, um an zusätzliche Mittel zu gelangen oder die Finanzierungslast auf die Mieter umzulegen. Keine dieser Optionen ist eine gute im Kontext der aktuellen Krise um bezahlbares Wohnen.

### Finanzierung und Initiativen der EU-Renovierungswelle

#### 1) NEXTGENERATION-EU

Die Covid-19-Pandemie hat einen enormen wirtschaftlichen Abschwung innerhalb der EU verursacht. Als „Weg aus der Krise“ entwickelte die EU-Kommission das Konjunkturprogramm „NextGeneration-EU“, das neben dem mehrjährigen Finanzrahmen der EU ein beispielloses Volumen an Mitteln (rund 750 Mrd. €) zur Verfügung stellen wird. Zu den Förderprogrammen, die auch für bezahlbares Wohnen infrage kommen, gehören:

#### · **Aufbau- und Resilienzfazilität**

Gesamtbudget von rund 672 Mrd. €. Davon werden etwa 312 Mrd. € in Zuschüsse und 360 Mrd. € an Darlehen für die Mitgliedstaaten fließen.

#### · **REACT-EU**

Zusätzliche Mittel als Aufbauhilfe für den Zusammenhalt und die Gebiete Europas im Umfang von rund 47,5 Mrd. € von 2020 bis 2022. >

## Einfach stark. Wohlfühltemperatur Workout:



# 22°C

▶ Ganz ohne Muckis den CO<sub>2</sub>-Ausstoß halbieren? Unser kraftvolles Teamwork aus Wärmepumpe und Gas-Brennwert kann es: **Die Condens Hybrid 8000i F.** Spart Platz, ist leise und im täglichen Workout extrem fleißig.

**Bosch kann einfach Heizung!**





#### · **Zusätzliche Mittel**

Unterstützung aus anderen europäischen Programmen oder Fonds wie Horizont2020, InvestEU oder den Fonds für einen gerechten Übergang (Just Transition Fonds).

#### 2) GERECHTER ÜBERGANGSMECHANISMUS

Der „Just Transition Mechanism“ (JTM) ist ein Finanzierungsinstrument, das darauf abzielt, „dass der Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft fair verläuft und niemand zurückgelassen wird“, so die EU-Kommission. Unter anderem die Renovierungswelle fällt unter diesen Mechanismus, der ein Schlüsselinstrument für die Mobilisierung privater Finanzmittel für nachhaltige Gebäude sein wird. Der JTM deckt drei zentrale Finanzierungssäulen ab, die insgesamt rund 150 Mrd. € mobilisieren sollen: den Fonds für einen gerechten Übergang, InvestEU und die Darlehensfazilität der Europäischen Investitionsbank (EIB). Die EU-Kommission geht davon aus, dass die Mitgliedstaaten den Bau und die Renovierung von nachhaltigem, bezahlbarem Wohnraum über den Fonds unterstützen können. Die EIB und InvestEU werden hingegen besonders nützliche Finanzierungsquellen für Wohnungsanbieter sein, die nicht für den Strukturfonds in Frage kommen.

#### 3) HORIZONT EUROPA

Horizont Europa ist das neue EU-Rahmenprogramm für Forschung und Innovation. Die ersten Finanzierungsaufträge des Horizont-Programms wurden im September 2020 im Rahmen des Vorgänger-Programms „Horizont2020“ gestartet. Einer der Aufrufe war speziell dem Thema „Bauen und Renovieren in ressourcen- und energieeffizienter Weise“ gewidmet. Neue Aufrufe für „Horizont Europa“ werden voraussichtlich im April 2021 veröffentlicht. Es besteht die Hoffnung, dass sich viele direkt und indirekt mit dem Wohnungssektor befassen werden.

#### 4) NEUES EUROPÄISCHES BAUHAUS

Das im Januar 2021 gestartete Projekt „New European Bauhaus“ ist die jüngste mit Wohnen befasste Initiative, die im Rahmen des Green Deal angelaufen

ist. Die EU-Kommission nennt es ein ökologisches, wirtschaftliches und kulturelles Projekt, das darauf abzielt, zukünftige Lebensweisen nachhaltig zu gestalten. Die Initiative wird aus drei Kernphasen bestehen – Konzeption, Umsetzung und Verbreitung –, die laut Medienberichten insgesamt etwa fünf Jahre dauern sollen. Die Einzelheiten der Initiative müssen jedoch noch festgelegt werden.

#### **Worauf muss sich die deutsche Wohnungswirtschaft einstellen?**

Noch ist unklar, wie die Mittelzuweisung im neuen EU-Haushalt genau aussehen wird. Auch Programme wie zum Beispiel Horizont Europa stehen noch nicht bis ins Detail fest. Vieles deutet aber schon jetzt

darauf hin, dass Anbieter bezahlbaren Wohnraums auf Unterstützung durch EU-Gelder hoffen können – und damit einhergehend eine verstärkte Fokussierung auf einen gerechten, grünen und produktiven Wandel (wie ihn die Neue Leipzig-Charta vorsieht) in allen Bereichen der Gesellschaft.

Deutschland hat bereits seit 1990 gute Fortschritte bei der Eindämmung der Emissionen des Gebäudesektors erzielt. Das Land

**„Das ‚Neue Europäische Bauhaus‘ ist ein Hoffnungsträger. Wir wollen damit herausfinden, wie wir nach der Pandemie besser zusammenleben können.“**

Ursula von der Leyen  
Präsidentin der EU-Kommission

ist zudem in einer großartigen Position, dies auch weiterhin zu tun, da es bereits internationale und europäische Klimaziele in nationales Recht integriert, frühere einzelne Gesetze und Verordnungen zu vereinfachen, integrierten Rahmenwerken gebündelt und einen Präzedenzfall für die Bereitstellung großer nationaler Subventionen geschaffen hat. Trotzdem sieht sich auch Deutschland zunehmenden Problemen in Bezug auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum gegenüber, vor allem in den großen Städten. Die EU und die Bundesregierung müssen deshalb dafür sorgen, dass die deutsche Wohnungswirtschaft ihre Klimaziele erreichen kann, ohne die Mieten erhöhen oder beim dringend benötigten Neubau kürzertreten zu müssen.

Vor diesem Hintergrund kann 2021 viel gewonnen werden. Eines steht jedoch jetzt schon fest: Die deutsche Wohnungswirtschaft sollte die verschiedenen anstehenden EU-Förderprogramme im Auge behalten, um sicherzustellen, dass sie von den umfassenden Finanzspritzen, die potenziell auf uns zukommen, profitieren kann.

## Die European Federation for Living

Die European Federation for Living (EFL) mit Sitz in Amsterdam ist eine der Netzwerkorganisationen Europas, die Wissensaustausch und Nachhaltigkeit für bezahlbares Wohnen fördert. Zu den Mitgliedern der EFL, die rund 1,5 Mio. Haushalte in Europa repräsentieren, gehören neben Wohnungsunternehmen unter anderem auch Universitäten und Privatunternehmen. In Deutschland kooperiert der Verband mit der EBZ Business School in Bochum und hat einen Mitgliedsstützpunkt in Städten wie Berlin, Stuttgart, Frankfurt und Bamberg.

Deutsche Wohnungsunternehmen können sich bei [info@ef-l.eu](mailto:info@ef-l.eu) um eine Mitgliedschaft bewerben. Weitere Informationen finden Sie unter [www.ef-l.eu](http://www.ef-l.eu)

TDM ENERGETISCHE STADTSANIERUNG

# Klimaschutz im Quartier: Weiterentwicklung der KfW-Programme

Anfang April 2021 starteten KfW-Programme für die energetische Stadtsanierung mit deutlich verbesserten Bedingungen. Der Fokus der Programme 432 und 201/202 liegt nun auf ganzheitlichen Ansätzen zur Verbesserung des Klimaschutzes im Quartier und zur Steigerung von Energieeffizienz.

**K**limaschutz und -anpassung werden nun als kommunale Querschnittsaufgabe definiert. Die bisher Gebäude- und technologiebasierte Förderung erhält einen Raumbezug; Förderzwecke werden ausgeweitet. Im Fokus stehen nun auch die grüne Infrastruktur, die wassersensible Umgestaltung von Freiräumen, klimafreundliche Mobilität, die Schaffung verkehrsreduzierter Bereiche oder die Sektorkopplung. Zu den neuen Fördertatbeständen zählen auch das Energiemanagement im Quartier mit Mess-, Steuer-, Regelungstechnik, Software und Sensorik sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Lastenmanagements oder der Ladeinfrastruktur.

Im Programm 432 werden Zuschüsse erhöht, der Betrag für Sanierungsmanager, Fördersatz und För-

derhöchstbetrag angehoben sowie im Programm 202 neue Themenfelder gefördert und für auf Quartierskonzepten basierende Maßnahmen deutlich höhere Förderzuschüsse gewährt. Neu ist die Verknüpfung vorinvestiver (432) und investiver (201+202) Förderung, die Anreize setzt für konzeptbasierte Vorhaben und integriertes Vorgehen.

Die energetische Stadtsanierung ist damit Teil eines von der Wohnungswirtschaft lange geforderten Paradigmenwechsels geworden, der die Treibhausgasminderung zur Steuerungsgröße macht. Antragsberechtigt sind weiterhin jedoch nur kommunale Gebietskörperschaften und deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe. (red.) —

Weitere Informationen: [www.kfw.de/432](http://www.kfw.de/432); [www.kfw.de/202](http://www.kfw.de/202)

# Aareon Live

## Pioneering Work

Praktische Pionierarbeit steht im Fokus unseres digitalen und interaktiven Events. Entdecken Sie, welchen Mehrwert neue Lösungen bringen und welche Chancen sie eröffnen. Erfahren Sie, wie man ein solides Fundament für eine pionierfreundliche Unternehmenskultur legt!

10. Juni 2021 [www.aareon-live.de](http://www.aareon-live.de)

 Aareon