

Wie gelingt eine sozialverträgliche Energiewende in der Wohnungswirtschaft?

Ein praktischer Einblick von Sandra Wehrmann

Megatrend Wärmewende

28. Juni 2024



Agenda

- Kurzvorstellung degewo
- degewo-Klimapfad 2045
- Wie könnte eine sozialverträgliche Energiewende gelingen?



Das sind wir.

- Wir sind eines der größten kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin
- Wir sind in allen Berliner Bezirken präsent
- Wir stehen seit 100 Jahren für bezahlbares Wohnen und Leben in der Stadt
- Wir bewirtschaften rund 80.000 Wohnungen und schaffen kontinuierlich neuen Wohnraum
- Wir bieten den vollen Service rund um die Immobilie aus einer Hand
- Wir gestalten aktiv die Stadt mit
- Wir schaffen lebens- und liebenswerte Quartiere
- All das schaffen wir mit unseren mehr als 1.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Kurzvorstellung degewo Kennzahlen 31.12.2023

6,55 €/m² Nettokaltmiete

Wachstum +1.102

Fluktuation 4,3 %

Ø 26 €/m² Bestandspflege

Leerstand 2,1 %

63 % WBS

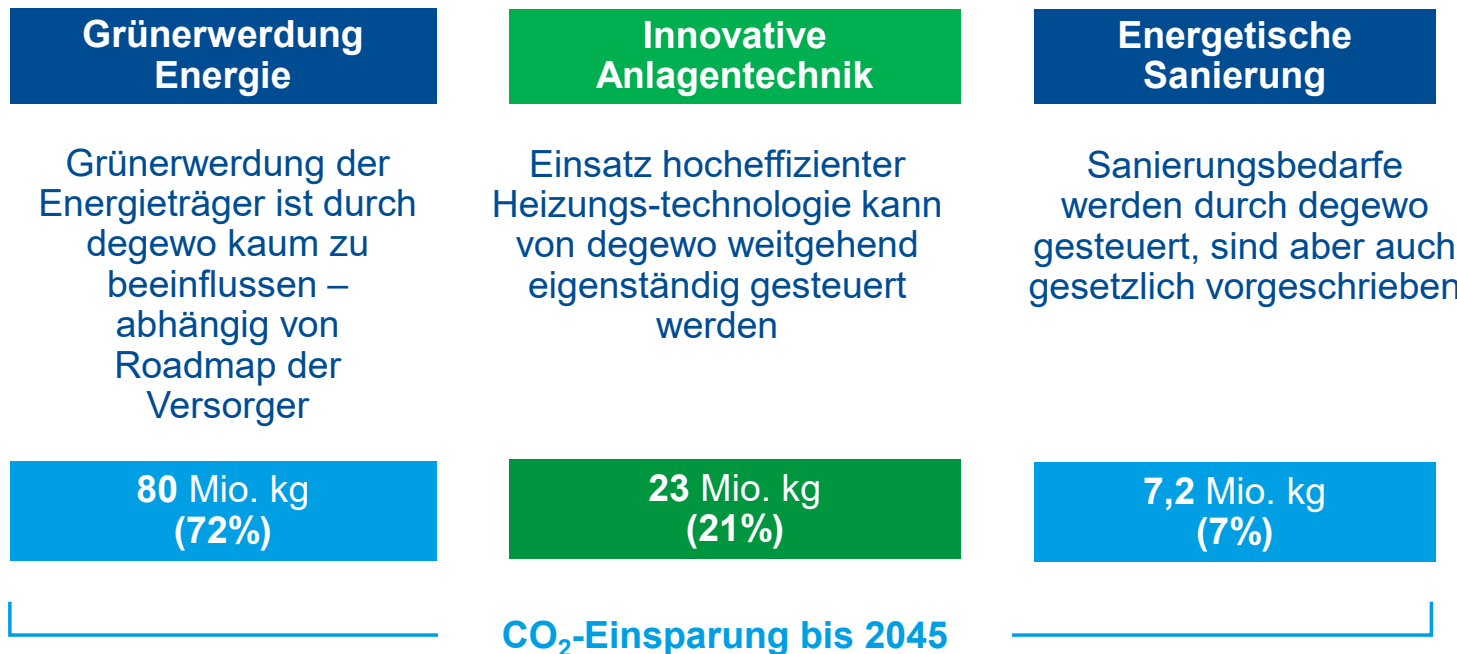
degewo-Klimapfad 2045



degewo-Klimapfad 2045

Gesamtstrategie

- Klimaneutral bis 2045
- Abhängigkeiten zwischen Gebäude, Anlagentechnik und dem Einsatz Grüner Energie



degewo-Klimapfad 2045

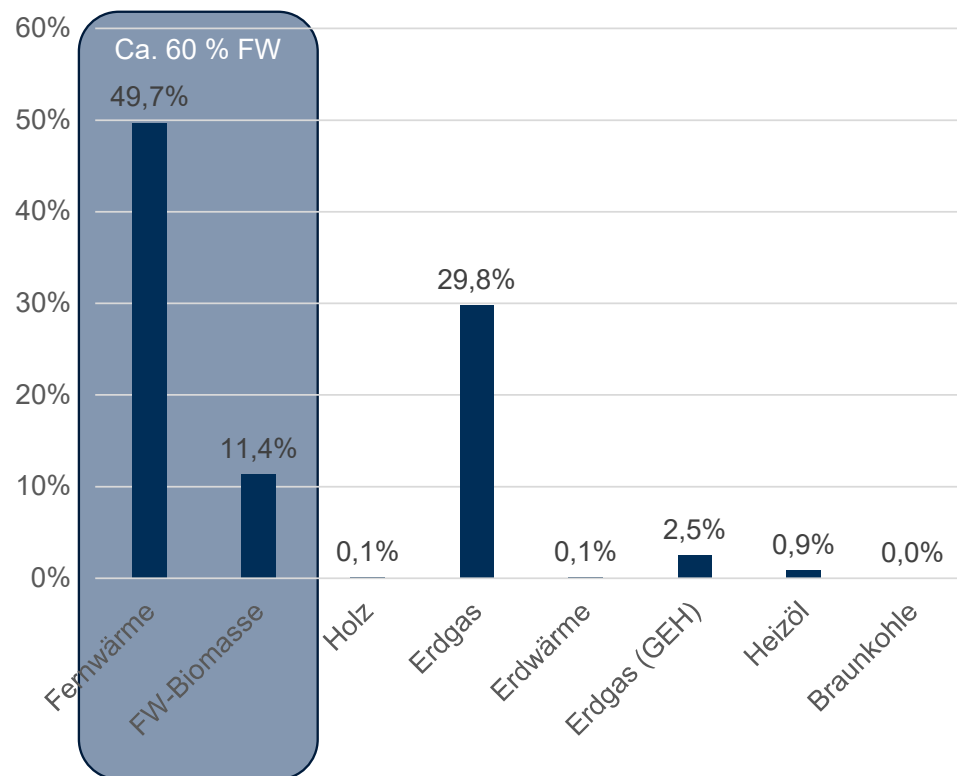
CO₂-Emissionen

1990: ca. 50,0 kg CO₂ / m²
2022: 19,6 kg CO₂ / m²
2045: 1,3 kg CO₂ / m²

degewo-Klimapfad 2045

Grünerwerdung der Energieträger

Status Quo



Bis 2045

Wenn technisch und kapazitiv möglich, werden die Gebäude an die Fernwärme angeschlossen.



Ziel: ca. 75 bis 80 %
Fernwärme

degewo-Klimapfad 2045

Innovative Anlagentechnik



degewo-Klimapfad 2045

Energetische Sanierung

Herausforderung: diverser Bestand



degewo-Klimapfad 2045

Neubau in Holz-Hybrid-Bauweise



Beyrodtstraße 52, bezugsfertig: ca. Sommer 2024



Agnes-Straub-Weg 1, bezugsfertig: Sommer 2023



Färberstraße 19 A-B, bezugsfertig: Sommer 2023



Käthe-Dorsch-Ring 1, bezugsfertig: Sommer 2023



Stillerzeile 58-64, bezugsfertig: Sommer 2023



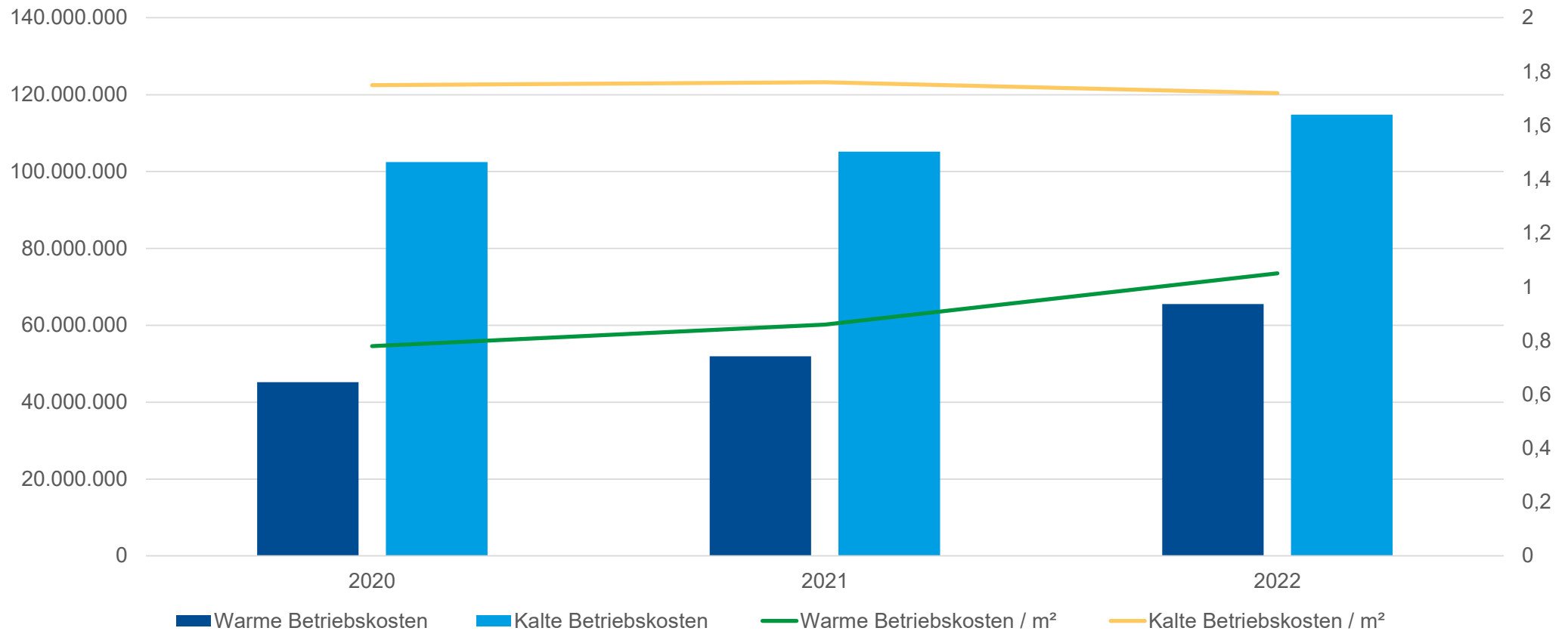
Am Omnibushof 2a und 12, bezugsfertig:
Frühjahr 2023



Salvador-Allende-/Pablo-Neruda-Strasse,
bezugsfertig: ca. Sommer 2025

degewo-Klimapfad 2045

Entwicklung der Betriebskosten



Wie könnte eine sozialverträgliche Energiewende gelingen?



Sozialverträgliche Energiewende

Rahmenbedingungen degewo

Aufteilung der Investitionskosten:

1. Modernisierungsumlage auf die **Nettokaltmiete** für die energetische Sanierung und den Einbau technischer Anlagen (gedeckt durch BGB und KoopV)
2. Umlage der Investitionskosten auf den **Grundpreis der warmen Betriebskosten** durch Contractor/Wärmelieferant

Leistbarkeitsversprechen laut KoopV:

- Die Belastung eines Haushalts durch die Nettokaltmiete darf nicht mehr als **27% des Haushaltseinkommens** betragen

Sozialverträgliche Energiewende

Sozialverträgliche Miete – eine Veranschaulichung

Ein Beispiel

Steckbrief Anna Müller

- 34 Jahre alt
- alleinstehend
- Wohnort Berlin
- arbeitet als Kellnerin in Vollzeit
- Jährliches Netto-Einkommen: 16.800 EUR
- monatliches Netto-Einkommen: 1.400 EUR
- WBS 140 berechtigt



Sozialverträgliche Energiewende

Sozialverträgliche Miete – eine Veranschaulichung

Vermietung degewo:

Leistbarkeitsversprechen:

- Für Frau Müller wäre eine Miete von max. 378 EUR / Monat zzgl. Betriebskosten leistbar.

Vermietung einer Wohnung mit folgenden Eckdaten:

- 1,5 – Zimmer Wohnung
- 57 m²
- Bezirk: Tempelhof - Schöneberg
- Kaltmiete: 373,35 EUR
- Warmmiete: 576,84 EUR

Ein Beispiel



Sozialverträgliche Energiewende

Sozialverträgliche Miete – eine Veranschaulichung

Auswirkungen Steigerung der Warmen Betriebskosten

Annahme:

- Steigerung der warmen Betriebskosten um das Doppelte
- Gleichbleibende Kaltmiete
- Gleichbleibende kalte Betriebskosten

Mietbelastung:

- Kaltmiete: 373,35 EUR
- Kalte Betriebskosten: 114 EUR
- Warme Betriebskosten: 178,98 EUR
- Gesamtmiete: 666,33

Die Warmmiete verausgabt fast die Hälfte des Netto-Einkommens / Monat → die warme Betriebskostensteigerung ist kaum leistbar

Ein Beispiel



Soziale Verantwortung der Wohnungs- und Energiewirtschaft

- Mieten werden durch die Energiewende deutlich teurer
- Kostensteigerungen treffen Mieter*innen je nach Einkommen sehr unterschiedlich
- Sozial schwache Mieter*innen dürfen nicht finanziell überfordert werden
- Gemeinsame Verantwortungsübernahme, Austausch auf Augenhöhe

Sozialverträgliche Energiewende

Wie ist das umsetzbar?

Das braucht die Wohnungswirtschaft:

- Verlässliche Förderlandschaft
- Unterstützung der Politik, langfristige Entscheidungen
- Agilität im Rahmen der Klimaschutzstrategie
- Investitionsentscheidungen abwägen, soziale und wirtschaftliche Aspekte
- Gute Anlageneffizienz (Steuer- und Regeltechnik)
- Mutige Innovationen, für nachhaltigen Neubau, energetische Sanierungen und Anlagentechnik
- Moderate Mietanpassungen
- Transparente Mieterkommunikation und Mitwirkung unser Mieter*innen



Vielen Dank