

# 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 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete**

**Wachstum +1.102**

**Fluktuation 4,3 %**

**Ø 26 €/m<sup>2</sup> Bestandspflege**

**Leerstand 2,1 %**

**63 % WBS**

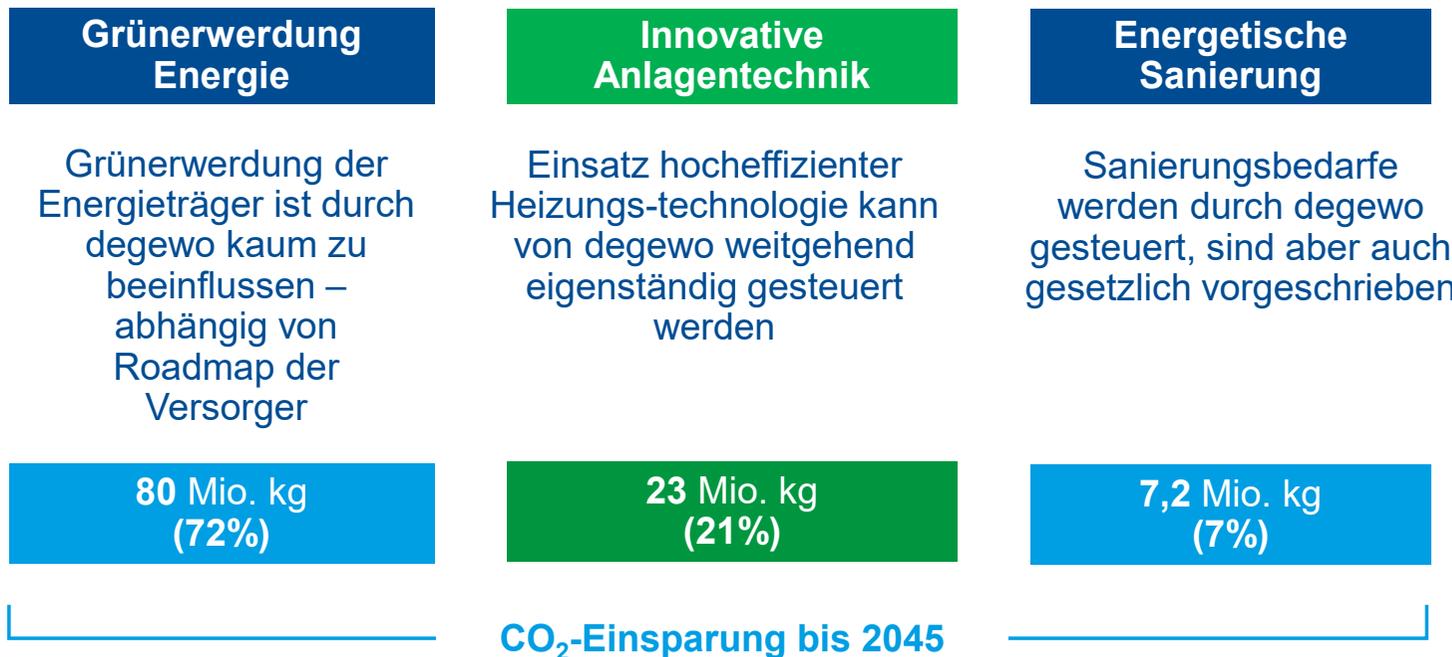
# degewo-Klimapfad 2045



# degewo-Klimapfad 2045

## Gesamtstrategie

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



# degewo-Klimapfad 2045

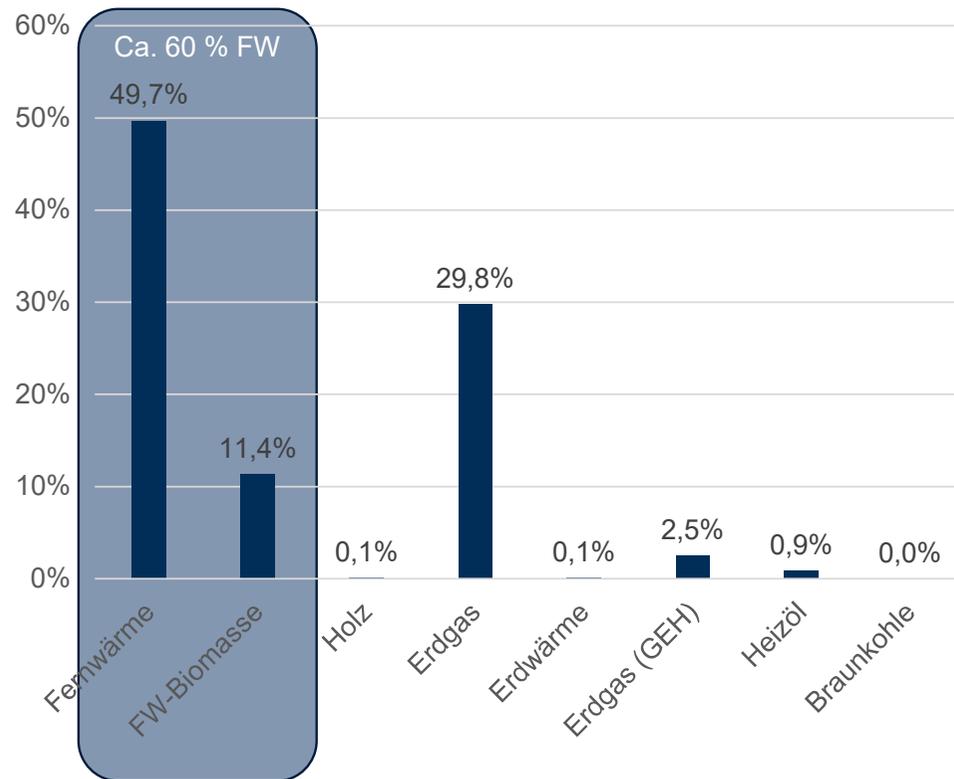
## CO<sub>2</sub>-Emissionen

1990: ca. 50,0 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup>  
2022: 19,6 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup>  
2045: 1,3 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup>

# degewo-Klimapfad 2045

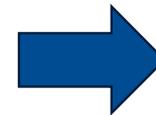
## Grünerwerdung der Energieträger

### 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



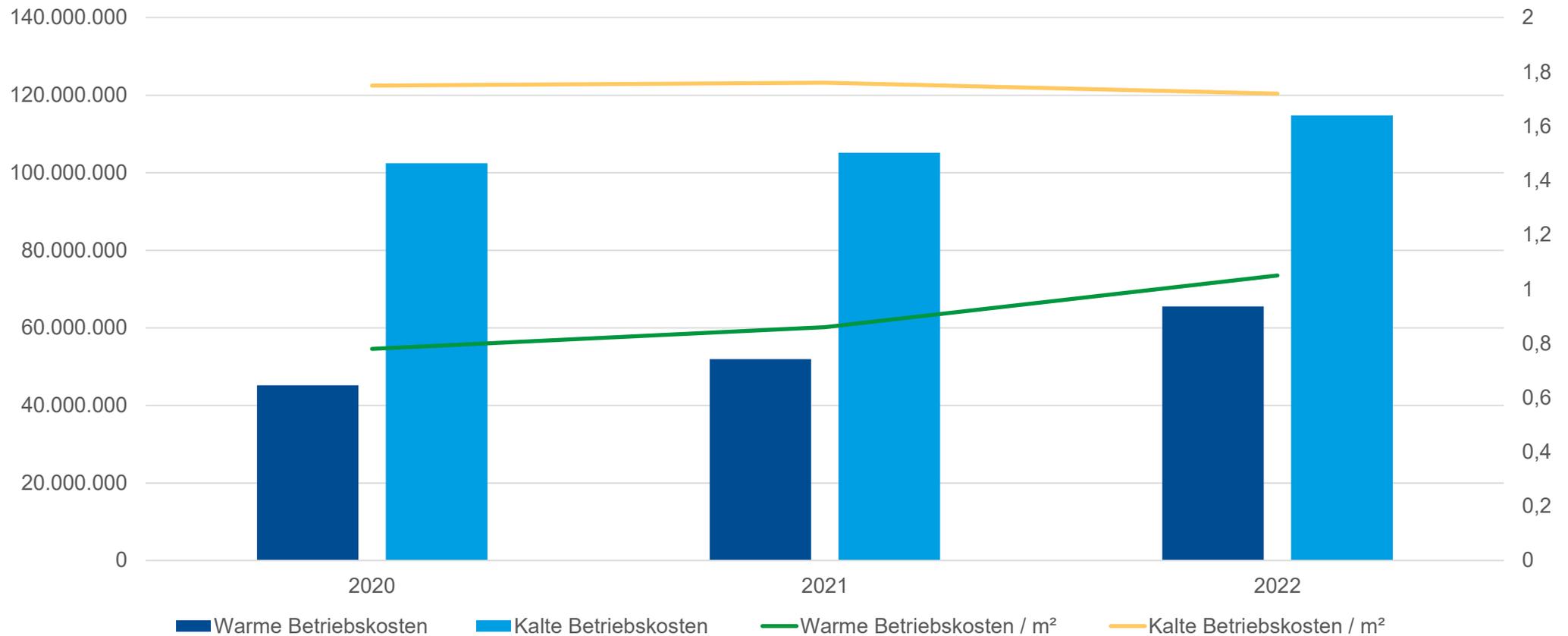
Am Omnibushof 2a und 12, bezugsfertig:  
Frühjahr 2023



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 m<sup>2</sup>
- 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