

## Bericht der AG Bezahlbarer Wohnraum und Klima

Die AG Bezahlbarer Wohnraum hat sich im Dezember 2021 erstmals zusammengefunden, um dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“ (Beschluss Nr. 0220, Punkt B vom 20.05.21) nachzukommen.

Darin heißt es: „Der Wohnungsbau in Wiesbaden ist auf das Ziel der Klimaneutralität auszurichten. Der Magistrat wird gebeten, hierzu ein entsprechendes Konzept zu entwickeln, das bezahlbaren Wohnraum und klimapolitische Ziele miteinander vereinbart.“

Dezernat VI, auf das der Beschluss ausgezeichnet wurde, hat daraufhin das Klimaschutz-Management-System (360001 KSMS) um Zusammenarbeit gebeten. Ergebnis war die Gründung der AG „Bezahlbarer Wohnraum und Klima“ im Rahmen des KSMS mit Mitgliedern von 36 Umweltamt, 51 Amt für Soziale Arbeit, 61 Stadtplanungsamt und der GWW. Das Ziel war, Lösungen zu entwickeln wie die klimapolitischen Ziele Wiesbadens mit bezahlbarem Wohnraum zu vereinen sind und daraus ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten. Das Vorgehen der AG hatte zwei Schwerpunkte: 1. Erfahrungen anderer Kommunen einbeziehen und 2. Status Quo Wiesbadens überprüfen und Optimierungsmöglichkeiten herausarbeiten.

Zu den genutzten Ansätzen anderer Kommunen gehörten folgende Aspekte:

- Neubau und Bestand
- Beispiele aus dem privaten Wohnungsbau ebenso wie solche von Wohnungsbaugesellschaften
- Objektbetrachtung ebenso wie Quartiersbetrachtung, z.B. die Niedrigenergiequartiere Stegerwaldsiedlung in Köln Mülheim oder die Lincoln Siedlung in Darmstadt
- verbrauchs- ebenso wie versorgungsseitige Ansätze wie z.B. das Warmmietenmodell

Beim Blick auf aktuelle Projekte und Vorgehensweisen in Wiesbaden sind v.a. die Leitlinien für nachhaltiges Bauen für die eigenen Liegenschaften der LHW, die Vorgehensweise beim Projekt Bürgerhaus Kostheim und die Experimentierräume nachhaltiger Stadtentwicklung zu nennen.

Bei allen untersuchten Ansätzen kam die AG zum Schluss, dass die Finanzierungsfrage der Realisierung im Wege steht und erhebliche Mehrkosten nur über deutlich höhere Mieten oder Subventionen realisierbar sind. Da sich zudem die Anforderungen zur Erlangung von Förderungen (KfW), sowie die Förderkonditionen selbst kontinuierlich ändern, ist eine Beurteilung dessen, was zukünftig ökologisch und ökonomisch realisierbar ist nicht möglich. Fördermittel sind zwar sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene immer wieder verfügbar, aber keineswegs kostendeckend oder für langfristige Bau- und/oder Sanierungsvorhaben planbar, da sie zeitlich begrenzt sind und stetig angepasst werden.

Ein Konzept hat die Arbeitsgruppe aus den aufgeführten Aspekten heraus im Ergebnis der Arbeit als nicht zielführend erachtet.

Lösungsorientierter und als Ansatz zur weiteren Umsetzung zielführender sind die bereits bestehenden Kriterien der nachhaltigen Stadtentwicklung, welche in den Experimentierräumen weiter vertieft und auf ihre Umsetzbarkeit hin überprüft werden. Aus Sicht der AG sollte die Arbeit in den bestehenden o.g. Projekten ämterübergreifend weiterverfolgt werden, um konkrete Lösungen für das Thema Klimaschutz hieraus zukünftig allgemeingültig und übertragbar abzuleiten. In den Experimentierräumen werden innovative und individuelle Lösungen erprobt, die passgenau auf die jeweiligen Probleme einzelner Projekte in der Stadt angewandt werden sollen.

Die Zusammenarbeit in der AG Bezahlbarer Wohnraum und Klima ist daher an dieser Stelle nicht mehr sinnvoll. Nichtsdestotrotz werden weiter Lösungen zum Thema an anderer Stelle verfolgt:

- die Übertragung der Leitlinien für nachhaltiges Bauen auf den Wohnungsbau (frühzeitige (Varianten-)Planung städtischer Wohngebäude z.B. der GWW im Bereich Kastel Housing)
- Ausweitung der Erfahrungen aus den Experimentierräumen
- die Verantwortungsübernahme sämtlicher städtischer Akteure als Vorbild für den privaten Sektor zur Erreichung der Klimaziele im Rahmen des Wiesbadener Klimaschutzplans.

### **Darstellung der wirtschaftlichen Herausforderungen am Beispiel der GWW**

Die GWW ist dabei eine Nachhaltigkeitsstrategie zu erstellen:

- Konzeption, Stakeholderbefragung, Wesentlichkeitsanalyse in 2023
- 1. Bericht 2023 (noch ohne konkreten Berichtsstandard)
- DNK (Deutscher Nachhaltigkeits-Kodex) - Erklärung für 2024 zur Erlangung des DNK-Siegels
- 2. Bericht nach DNK Standard 2024 für 2023 als Basis für kommende Jahresabschlüsse (Finanz / Klima / Sozialengagement)
- Teil der Nachhaltigkeitsstrategie wird der Klimafahrplan / Klimastrategie für das Bestandsportfolio (Weg in die Klimaneutralität)
- 

Als Basis für eine Planung hin zur Klimaneutralität der Bestände der GWW ist eine kommunale Wärmeplanung erforderlich.

Die Kommunale Wärmeplanung wird allen Eigentümern Planungssicherheit geben – für große Gesellschaften wird die GWW ist sie ein essentielles Instrument um mittel- und langfristige Investitionsentscheidungen über Sanierungsprojekte zu treffen.

Die kommunale Wärmeplanung ist wegweisend für Fragen wie

- Wo wird wie saniert?
- Welche Potentiale stehen zur Verfügung?
- Und welche Optionen gibt es?

Seit 1990 wurden ca. 57% der GWW Bestände saniert, oder neu errichtet. Trotzdem werden über 70% der Bestände mit Gasheizungen erwärmt (69% Gas und 9% Gas+Elektro). Die GWW hat anhand der vorhandenen Daten zu ihren Gebäuden (Energieeffizienzklassen D-G und die dazugehörigen Flächen) die erforderlichen Investitionen auf eine CO<sub>2</sub> Emission von 12kg/m<sup>2</sup>/a in Verbindung mit den aktuellen Sanierungskosten (ohne Baukostensteigerungen) hochgerechnet. Zusätzlich zu denen bereits geplanten und im Wirtschaftsplan dargestellten Investitionen beläuft sich der hieraus resultierende Betrag auf rund 1,2 Mrd. Euro. Um die

Wiesbadener Klimaziele (Klimaneutralität bis 2035) zu erreichen, müsste mindestens die o.g. Summe innerhalb der kommenden zwölf Jahre investiert werden. Das entspricht rund 100 Mio. Euro pro Jahr. Dies ist aus Mitteln der Gesellschaft nicht umzusetzen.

Ohne Förderungen ergeben sich daraus folgende Beträge allein als zusätzliche Miete:  
 $100.000.000 \text{ €} / \text{a} / 12 \text{ Monate} = 8.333.333 \text{ €} / 875.730 \text{ m}^2 \text{ Wf} = 9,52 \text{ €/m}^2$

Da die derzeitige Durchschnittsmiete im Gesamtbestand der GWW 8,11 €/m<sup>2</sup> beträgt, ergäbe das eine Gesamtmiete von 17,63 €/m<sup>2</sup>. Die Mieterhöhungen wären notwendig ab sofort, für alle Wohnungen, inkl. geförderter Wohnungen.

Anhand des Beispiels der GWW wird deutlich, mit welchen Schwierigkeiten es behaftet sein wird, andere – insbesondere auch private – Hauseigentümer bzw. Bauherren wirksam in ein System der Zielorientierung einzubeziehen. Hier kann nur auf der Basis entsprechender Erfahrungen im Rahmen der jeweiligen Projektentwicklung ermittelt werden, welche Push- und welche Pull-Faktoren (rechtlicher und/oder finanzieller Natur) geeignet sind, zielführend in die Breite zu wirken.

Den bestehenden Zielkonflikt hat die AG am 18.07.23 dem Lenkungskreis Klimaschutz-Management-System vorgestellt und das Problem der Finanzierung geteilt. Dem Vorschlag zum weiteren Vorgehen, die Weiterverfolgung des Themas in den genannten bestehenden Projekten zu verfolgen, wurde zugestimmt.

Wiesbaden, den 25.09.2023