

Mitteilung des Senats vom 19. März 2024

GEWOBA auf dem Weg zur Klimaneutralität?

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat unter Drucksache 21/120 S eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

Die Fragen beziehen sich explizit auf die unternehmerischen Aktivitäten der GEWOBA. Daher hat die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung die GEWOBA um Beantwortung gebeten.

Dies vorausgeschickt antwortet der Senat wie folgt:

1. Klimaneutralität:

- a) Hat die GEWOBA ein Klimaneutralitätskonzept vorgelegt? Falls nein, bis wann plant sie ein solches Konzept?

Die GEWOBA hat dem Aufsichtsrat den „GEWOBA Klimapfad 2038“ in der Aufsichtsratssitzung am 21. Dezember 2023 vorgelegt.

- b) Welches Zieljahr der Klimaneutralität strebt die GEWOBA an?

Das Handeln der GEWOBA ist darauf ausgerichtet, die Ziele nach dem Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetz (BremKEG) gegenüber dem Basisjahr 1990 zu erreichen. Gemäß dem Klimaneutralitätskonzept der GEWOBA, das dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21. Dezember 2023 vorgelegt wurde, strebt die GEWOBA die Klimaneutralität 2038 an.

- c) Falls abweichend vom Zieljahr 2035 der Klimastrategie der Enquetekommission, was sind die Gründe?

— Die wesentlichen Gründe für die Abweichung sind: Fehlende Fachkräfte, Firmenkapazitäten und lange Lieferzeiten, insbesondere im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung führen zu Verzögerungen.

- Darüber hinaus liegen insbesondere für große Netzanlagen kaum erprobte Konzepte vor. Anlagen haben spezifische Anforderungen, sodass individuelle Lösungen gefragt sind. Dieser Sachverhalt und insbesondere die Abstimmung mit erforderlichen Dritten sind Gründe dafür, dass sowohl Projektvorläufe als auch Umsetzungsphasen speziell für Netzanlagen sehr umfangreich sind. Bis zur Umsetzung können drei bis vier Jahre vergehen.
 - Es bestehen Abhängigkeiten vom Ausbautempo der swb AG - Fernwärme sowie Änderungen und Priorisierungen der Fernwärmeausbaubereiche. Innerhalb der ausgewiesenen Erschließungsjahre der swb AG kommt es zu Projektverschiebungen, was Einfluss auf die von GEWOBA geplante Reihenfolge der Dekarbonisierung hat.
 - Das Erreichen der Klimaneutralität hängt darüber hinaus vom Dekarbonisierungstempo der Fernwärmebetreiber ab.
 - Ein dynamisches Umfeld mit sich ändernden Rahmenbedingungen, beispielsweise Förderung, erschwert langfristige Planungen.
 - Ein zeitliches Vorziehen der kostenintensiveren Investitionen belastet die aktuell geplanten Jahresergebnisse stärker.
- d) Falls Gründe benannt werden, wie wird diesen Herausforderungen begegnet?

Sofern sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Entwicklung von Zinsen und Investitionskosten) ändern, können zukünftige Planungen auch eine frühere Zielerreichung ergeben. Durch die Sicherung von Kapazitäten aufgrund von Rahmenverträgen/Lieferanteneinbindung und regelmäßige Abstimmungsrunden mit swb AG/wesernetz GmbH zu den Ausbauplänen und den Prioritäten kann den Herausforderungen teilweise begegnet werden.

2. Wärmeversorgung:

- a) Seit wann werden bei der GEWOBA keine fossilen Heizungsanlagen außerhalb von (erwarteten) Fernwärmeausbaubereichen mehr eingebaut beziehungsweise ab wann plant sie dies?

Seit 2023 werden keine weiteren fossilen Heizungsanlagen mehr geplant. Seit dem 1. Januar 2024 werden geplante Anlagen in Bremen und Bremerhaven nicht mehr umgesetzt und eingebaut. Technische Ausnahmen siehe nachfolgend Buchstabe b).

- b) Falls weiterhin fossile Heizungsanlagen geplant sind, was sind die Gründe dafür?

Für einzelne Altanlagen - im ausgewiesenen Fernwärmeausbaubereich - welche die Zeit bis zur Fernwärmeerschließung nach technischen Betrachtungen nicht mehr überbrücken können und herstellerseitig nicht mehr reparabel sind, werden bis zum Fernwärmeanschluss übergangsweise weiterhin einzelne fossil betriebene Anlagen geplant. Dies gilt beispielsweise für die Focke-Wulf-Siedlung in Hastedt. Nach aktuellem Planungsstand der swb AG für den Fernwärmeausbau soll der Fernwärmeanschluss für dieses Quartier in 2028 erfolgen. Bis zum Umschlusszeitpunkt müssen einzelne fossil betriebene Heizanlagen ersetzt werden. Mit dem Umschluss erfolgt die Demontage.

Vereinzelt werden funktionsbedingt zu ersetzende Gasheizungen geplant, für die es derzeit an Alternativkonzepten fehlt; vorrangig betrifft dies den Bestand in Oldenburg.

- c) Wie viele fossile Heizungsanlagen wurden in den vergangenen drei Jahren und in diesem Jahr installiert, wie viele Wärmepumpen, wie viele Neuanschlüsse an Fernwärmenetze (und gegebenenfalls wie viele übrige Heizungsanlagen)?

Installierte Neuanlagen und Zentralisierungen (keine Sanierungen):

Jahr	Wärmepumpe	FW-Anschluss	Fossile Heizanlagen
2021	1	0	2
2022	4	0	3
2023	0	2	7

- d) Wie verhält sich dies für Planungen in den kommenden drei Jahren?

Die GEWOBA hat bei folgenden Projekten alternative Wärmeversorgungen in der Umsetzung:

Neubau:

- In dem kommenden Jahr werden die ersten Gebäude der Seehöfe mit Wärme von Luft-Wasser-Wärmepumpen und Abluft-Wärmepumpen versorgt werden.
- Das Kaffeequartier und Tenever Nord werden an die Fernwärme angeschlossen.
- Zwei weitere Mehrfamilienhäuser der GEWOBA in der Klimaschutzsiedlung Gartenstadt Werdersee werden an das vorhandene Nahwärmenetz der GEG angeschlossen.

Bestand:

Nahwärme

- Für zwei Quartiere wurde ein BEW-Förderantrag (Bundesförderung für effiziente Wärmenetze) beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) eingereicht. In dem einen Quartier besteht bereits ein Nahwärmenetz, welches zukünftig mit Wärmepumpen und der Wärmequelle Abwasser und Erdwärme versorgt werden soll. In dem anderen Quartier soll ein neues Nahwärmenetz errichtet werden, das durch eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe das Quartier versorgen soll. Des Weiteren wird geprüft, ob umliegende Gebäude Dritter gegebenenfalls mitangeschlossen werden können. In Summe sind hier 20 Gebäudekomplexe betroffen.

Gebäudebezogene Versorgung

- Für die Umsetzung im Jahr 2025 wird der Umstieg von fünf Gasthermen auf Luft-Wasser-Wärmepumpen geplant.

Fernwärme:

- In 2024 werden acht Objekte neu an die Fernwärme der swb AG angeschlossen

(Bereich Rübekamp/Substitution von Ölanlagen).
- Für die Folgejahre (2025 folgende) stehen swb AG und GEWOBA in einem Austausch über Priorisierungen von Fernwärmeausbaubereichen und Umstellungszeitpunkten. Die ersten Anlagen werden bereits in diesem Jahr an die Fernwärme angeschlossen.

- e) Welche Rolle soll die GEWOBA Energie zukünftig bei der Wärmeversorgung spielen?

Die GEWOBA Energie GmbH (GEG) übernimmt die Konzeptionierung und Realisierung von Dekarbonisierungsprojekten für solche Liegenschaften, die nicht in den Fernwärmeausbaubereichen liegen sowie die Messdienstleistungen im GEWOBA Bestand und stattet diese mit digitalen Geräten aus. Bei geeigneten Gebäuden und Dächern im Bestand der GEWOBA erfolgt der Ausbau von Fotovoltaik durch die GEG.

- f) Welche Auswirkungen auf die Mieter:innen erwartet die GEWOBA durch den Emissionshandel für den Gebäudebereich, und welche Rolle spielt das für die Umstellung der Wärmeversorgung?

Die GEWOBA erwartet folgende Auswirkungen auf die Mieter:innen:

- Die CO₂-Emissionen nehmen aufgrund des Klimapfades ab
Erwartete Kosten nehmen entsprechend ab.
- Ab 2027 erfolgt die Umstellung auf mengengesteuerte Preisgestaltung
Es ist nicht absehbar, in welchem Umfang der Preis für eine Tonne CO₂ ansteigt.
Zusätzlich ist noch nicht bekannt, wie ETS II (Emissionshandelssystem) in nationales Recht überführt und mit dem Gesetz über einen nationalen Zertifikatenhandel für Brennstoffemissionen (BEHG) harmonisiert wird.
- Emissionshandel indirekt über die Menge CO₂-Emissionen (relevantes Kriterium in Mod.-Planung) sind für die Umstellung der Wärmeversorgung relevant

3. Gebäudeeffizienz:

- a) Über wie viele Gebäude (Anzahl, Nutzfläche) verfügt die GEWOBA jeweils mit den Effizienzklassen A bis H?

1 433 Gebäude weisen die Effizienzklasse A bis H auf. Vier Gebäude A+. Die 1 433 Gebäude entsprechen circa 3 053 968 Quadratmeter Nutzfläche.

- b) Welche Verteilung wird jeweils für 2030 und 2035 angestrebt?

Energieeffizienzklasse	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Anzahl GK* 2022	4	4	55	267	512	418	158	13	2
Nutzfläche in m ² 2022	13.865	16.191	159.631	710.759	1.239.637	653.460	241.239	16.331	2.855
Anzahl GK 2030	6	194	221	461	382	144	17	0	0
Anzahl GK 2038**	6	350	243	412	301	105	8***	0	0

Quelle: Energie- und Klimaschutzmonitoring 2023; Klimapfad 2038 (12/23)

*GK steht für Gebäudekomplex.

**Der Klimapfad orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben der Freien Hansestadt Bremen zur Klimaneutralität bis 2038. Für dieses Zieljahr liegen die geplanten Anteile der Energieeffizienzklassen vor.

***Fernwärmeversorgte Gebäude mit Klinker (beispielsweise Brombergerstraße oder Seewenjestraße) oder Fernwärmeversorgte Gebäude mit WDVS mit Ausfalljahr 2052

Hinweis zu Methodik: Endenergieverbrauch Raumwärme (witterungsbereinigt) und Trinkwarmwasser für Abrechnungsperiode 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022, Bezug Nutzfläche

- c) Wie hoch ist die Sanierungsquote der GEWOBA derzeit, und wie hoch soll sie in den nächsten Jahren sein?

Die GEWOBA hat in den Neunzigerjahren mit Wärmedämmmaßnahmen an den Fassaden begonnen. Bezogen auf den Gesamtbestand der GEWOBA sind rund 90,0 Prozent = circa 38 700 Wohneinheiten schon mit einer Wärmedämmung versehen, circa 4 300 Wohneinheiten sind noch nicht energetisch saniert. Für 2024 ist die weitere energetische Ertüchtigung von rund 400 Wohneinheiten und für 2025 von weiteren circa 800 Wohneinheiten geplant. Dies entspricht bei einem Gesamtbestand von rund 43 000 Einheiten einer energetischen Sanierungsquote von 0,9 Prozent in 2024 und 1,9 Prozent für das Planjahr 2025.

Außerdem wurde in den letzten Jahren neben der energetischen Sanierung der Objekte strategisch der Fokus auch auf die Modernisierung der elektrischen Anlagen gelegt, denn diese bilden die Grundausstattung für die Umsetzung von Fotovoltaikanlagen, Balkonfotovoltaik sowie die Elektrifizierung der Mobilität.

- d) Welches Sanierungsniveau (Effizienzhaus-Standard) strebt die GEWOBA im Regelfall an?

— Bei bisher energetisch unsanierten Objekten strebt die GEWOBA aus wirtschaftlichen Gründen (siehe unter anderem auch 1c und d, Gesamtinvestition in die einzelne Maßnahme sowie Lebenszyklusbetrachtung der einzelnen Bauteile) im Regelfall eine Fortführung des Sanierungsniveaus mit dem EH-70/EH-85-Standard an.

- e) Welches Sanierungsniveau wurde jeweils bei Sanierungen in den vergangenen drei Jahren erreicht, welches ist für Sanierungen in den kommenden drei Jahren geplant?

Bei entsprechend vorhandener, guter Primärenergie wurde der EH-70/EH-85-Standard im Durchschnitt erreicht. In einem Einzelfall konnte aufgrund der Gebäudegeometrie und der Versorgungssituation der EH-55-Standard mit überschaubaren Mehraufwänden erreicht werden. Die Gebäudehüllen mit entsprechend schlechter Primärenergie wurden ebenfalls nach EH-70/EH-85-Standard modernisiert.

Aufgrund der schon langjährig laufenden, energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle sind die Objekte der GEWOBA im überwiegenden Teil - gegenüber dem Ursprung aus der Erstellung - saniert. Mit Beginn des Modernisierungsprogrammes 2025 findet eine energetische „Nachertüchtigung“ bei einzelnen Bauteilen unter Würdigung der Bestandssituation statt.

- f) Wie viele Dachsanierungen haben in den vergangenen drei Jahren stattgefunden, und wie viele sind für die kommenden drei Jahre geplant?

2022: 32 Projekte (Modernisierung und Großinstandhaltung)

2021: 26 Projekte (Modernisierung und Großinstandhaltung)

2020: 28 Projekte (Modernisierung und Großinstandhaltung)

Die Dachsanierungsplanungen für die Folgejahre 2024 und 2025 orientieren sich an der energetischen Sanierungsquote, damit stehen Dachsanierungen für 2024 rund 400 Wohneinheiten und für 2025 von weiteren circa 800 Wohneinheiten an, verteilt auf bis zu 24 Gebäudekomplexen.

4. Solarenergie:

- a) Wie viele Fotovoltaikanlagen sind bei der GEWOBA derzeit installiert (Anzahl, Gesamtleistung)?

	Anlagen GEWOBA/GEG	Installierte Leistung GEWOBA/GEG	Anlagen Dritte (verpachtete Dachflächen)	Installierte Leistung Dritter
PV-Anlagen in Betrieb 2023	49	1.581 kWp	24	798 kWp

- b) Wie viele Fotovoltaikanlagen wurden in den vergangenen drei Jahren neu errichtet, und wie viele Neuinstallationen sind jeweils

für die kommenden drei Jahre geplant (bitte ebenfalls jeweils Anzahl und Leistung)?

Jahr	Anlagenanzahl GEG*	Installierte Leistung GEG
2020	12	236 kWp
2021	16	350 kWp
2022	21	436 kWp
2023	45	1.425 kWp
2024**	60	1.910 kWp
2025**	71	4.132 kWp
2026**	81	4.750 kWp

* Ausschließlich GEG-Anlagen, ohne die Anlagen der GEWOBA und Dritter

**in Planung

- c) Welche Mieterstromangebote macht die GEWOBA ihren Mieter:innen, um von der Solarenergie zu profitieren, und welche sind für die Zukunft geplant?

Mieterstromprojekte werden in solchen Neubauprojekten umgesetzt, bei denen das Verhältnis nutzbare Dachfläche für Fotovoltaik und Anzahl Wohneinheiten es ermöglicht, einen signifikanten Stromanteil durch Fotovoltaikanlagen auf dem Dach zu erzeugen.

Die GEG erwartet eine Vereinfachung der technischen Umsetzung und Abwicklungen mit Verteilnetzbetreibern in Folge der Verabschiedung des Solarpakts 1. Die GEG sucht Lösungen, um alle Allgemeinstromzähler der GEWOBA mit dem Strom aus erneuerbaren Energien zu versorgen.

5. Neubau

- a) Wie viele Neubauten der GEWOBA waren in den vergangenen drei Jahren Holzbauten beziehungsweise Holzhybridbauten, und wie viele in übrigen Bauweisen?

Die GEWOBA hat in den vergangenen Jahren 54 Wohneinheiten in Holzhybridbauweise und 737 Wohneinheiten in konventioneller Bauweise erstellt.

Neubauprojekt	Bezug in	Bauart	Anzahl Einheiten
Bremen-Kattenturm, UNGEWÖHNLICH WOHNEN, Bremer Punkt, 4.Standort, Anna-Klara-Fischer-Straße 16	2020	Holzhybridbau	9 WE
Bremen-Kattenturm, UNGEWÖHNLICH WOHNEN, Bremer Punkt, 5.Standort, Anna-Klara-Fischer-Straße 15	2020	Holzhybridbau	7 WE
Bremen-Walle, UNGEWÖHNLICH WOHNEN, Bremer-Übereck, Arndtstraße 6, 1.Haus (Höhlich & Schmotz)	2020	Konventionell	9 WE
Bremen-Tenever, kleine Mehrfamilienhäuser, Otto-Brenner-Allee, Pfälzer Weg	2020	Holzfassade	42 WE
Bremen-Überseestadt, Hafenkante, Baufeld 10.3, 1. BA Projektgesellschaft: GEWOBA Wohnen GmbH	2020	Konventionell	67 WE
Bremen-Überseestadt, Hafenkante, Baufeld 10.4, 2. BA Projektgesellschaft: GEWOBA Wohnen GmbH	2020	Konventionell	87 WE
Bremen-Neustadt, Gartenstadt Werdersee, 1. Bauabschnitt, Grundstück L1	2020	Konventionell	31 WE
Bremen-Schwachhausen, UNGEWÖHNLICH WOHNEN, Bremer Punkt, 7. Standort, Emmastraße	2022	Holzhybridbau	10 WE
Bremen, Gartenstadt-Vahr, UNGEWÖHNLICH WOHNEN, Bremer Punkt, Heidmarkstraße	2022	Holzhybridbau	9 WE
Bremen-Neustadt, Am Hohentorsplatz	2022	Konventionell	52 WE
Bremen-Vahr, Tarzan und Jane, Wilseder-Berg-Straße, 6.Standort + 7. Standort	2023	Konventionell	62 WE
Bremen-Gartenstadt Vahr, UNGEWÖHNLICH WOHNEN, Bremer Punkt, Winsener Straße	2022	Holzhybridbau	9 WE
Bremen-Gartenstadt Vahr, UNGEWÖHNLICH WOHNEN, Bremer Punkt, Bispinger Straße	2022	Holzhybridbau	10 WE
Bremen-Überseestadt, Europaquartier, (Schuppen III), Bauträgerkooperation	2022	Konventionell	150 WE
Bremen-Neustadt, Gartenstadt Werdersee, 2.+3. Bauabschnitt, Grundstück A1 + A2	2023	Konventionell	75 WE
Bremen-Neustadt, Gartenstadt Werdersee, 4. Bauabschnitt, Grundstück A3	2022	Konventionell	36 WE
Bremen-Neustadt, Gartenstadt Werdersee, 5. Bauabschnitt, Grundstück A4	2022	Konventionell	10 WE
Bremen-Neustadt, Gartenstadt Werdersee, 6. Bauabschnitt, Grundstück C1	2023	Konventionell	36 WE
Bremen-Neustadt, Mondelez-Quartier - Weserhöfe	2023	Konventionell	80 WE

b) Wie sind die Zahlen jeweils bei den für das aktuelle und die kommenden drei Jahre geplanten Neubauten?

Neubauprojekt	Bezug in	Bauart	Anzahl Einheiten
Bremen-Osterholz, Marktplatz - Schweizer-Foyer	2024	Konventionell	21 WE
Bremen-Blockdiek Ellener Hof	2024	Holzhybridbau	40 WE
Bremen-Überseestadt, Kaffeequartier	2025	Konventionell	73 WE
Bremerhaven-Klushof, Kistner-Gelände	2025	Konventionell	66 WE
Bremen, Falkenstraße, Q45, 1.bis 4. Bauabschnitt	2026	Konventionell	162 WE
Bremen-Vegesack, Hartmann-Stift, Gerhard-Rohlf's-Str.	2024	Konventionell	33 WE
Bremen-Neustadt, Gartenstadt Werdersee, 7. Bauabschnitt, Grundstück D1	2024	Konventionell	19 WE
Bremen-Neustadt, Scharnhorstquartier 1. BA	2026	Konventionell	125 WE
Bremen-Neustadt, Scharnhorstquartier 2.BA	2026	Konventionell	12 WE
Bremen-Tenever, Nord-Quartier, Nahversorgung	2026	Konventionell	24 WE
Bremen-Osterholz, Bremer Punkt Luzerner Str. 5.BA	2027	Holzhybridbau	10 WE
Bremen-Osterholz, Bremer Punkt Luzerner Str. 3.BA	2027	Holzhybridbau	7 WE
Bremen-Osterholz, Bremer Punkt Luzerner Str. 4.BA	2027	Holzhybridbau	10 WE
Bremen-Osterholz, Bremer Punkt Baseler Straße 1. BA	2027/28	Holzhybridbau	10 WE
Bremen-Osterholz, Bremer Punkt Baseler Straße 2. BA	2027/28	Holzhybridbau	7 WE
Bremen-Lehesterdeich, Kopernikusstraße, Bremer Punkt (Wendehammer)	2027/28	Holzhybridbau	10 WE
Bremen-Lesum Up Willmannsland, Bremer Punkt	2027/28	Holzhybridbau	10 WE