

Immobilien - Zukunft nachhaltig und energieeffizient

Vortrag im Rahmen des soleo*-Kongresses 2024

Stephan Janßen
Peer Pleyers, ppa.

UNTERNEHMENSBEREICHE - LEISTUNGEN



Konzept & Strategie

Idee + Konzept -
Workshops

Planungs- &
Machbarkeitsstudien

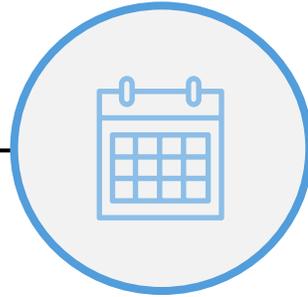
Wirtschaftlichkeits-
untersuchungen



Projektsteuerung & Monitoring

Projektsteuerung nach AHO
Monitoring bei Bauprojekten

Kosten- & Qualitäts-
management

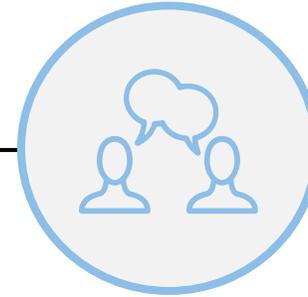


Objektplanung & Baumangement

Architekten- &
Generalplanung
nach HOAI

Baumanagement nach
HOAI

Immobilienmanagement
WIMtech



Beratung

Standortanalysen

Wertermittlungen

Entwicklung von
Realisierungskonzepten

Technische Gutachten (TDD)

Fördermittelberatung

Revisionen



Nachhaltigkeit

Energieberatung

ESG-Bewertung

Klimaeffizientes Sanieren

DGNB-Audit

DGNB-EU Taxonomie

Klimarisikoanalyse

Individueller
Sanierungsfahrplan

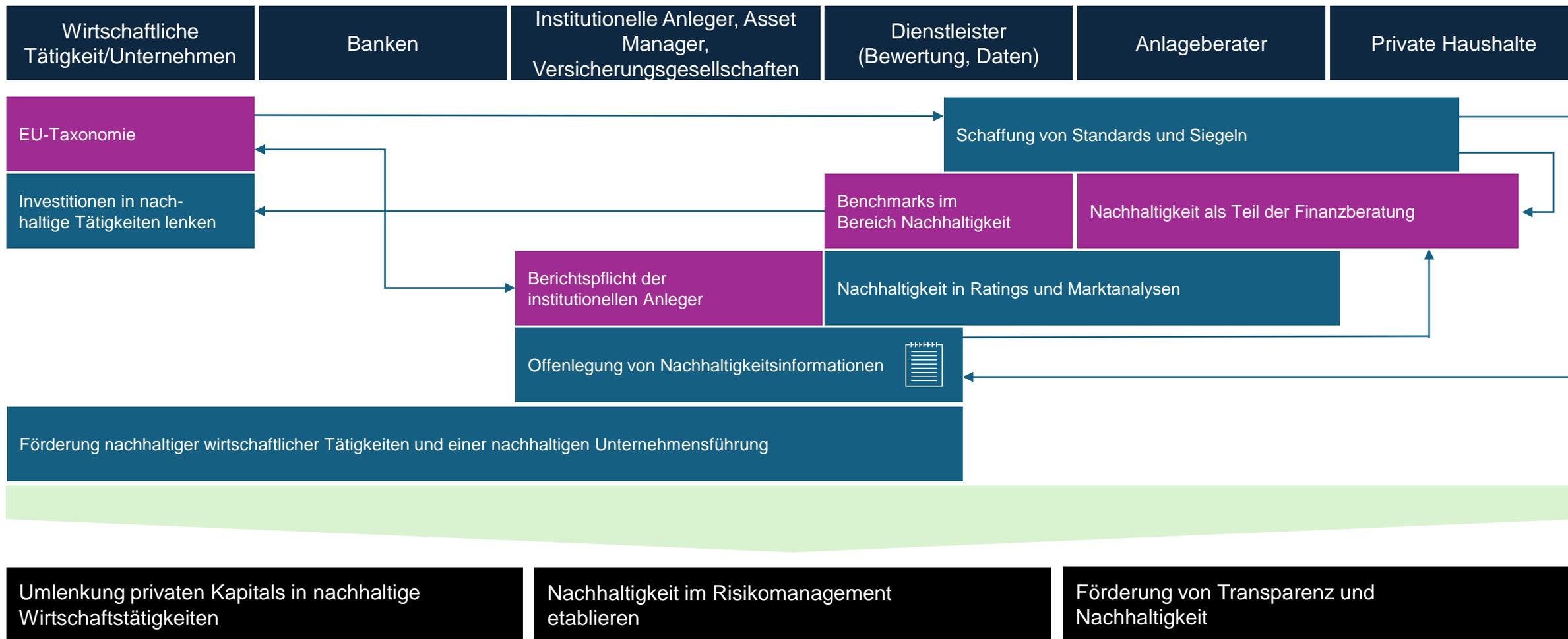
INHALT

- 1 Ausgangslage**
- 2 Förderkulisse**
- 3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung**
- 4 Zukunftsfähigkeit der Immobilie**

1 Ausgangslage

1 AUSGANGSLAGE

EU-Taxonomie



Überblick über die Maßnahmen zur Erreichung des Ziels eines nachhaltigen Wachstums

1 AUSGANGSLAGE

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

§ 3 Nationale Klimaschutzziele

(1) Die Treibhausgasemissionen werden im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise wie folgt gemindert:

1. bis zum Jahr **2030** um mindestens **65 Prozent**,
2. bis zum Jahr **2040** um mindestens **88 Prozent**.

(2) Bis zum Jahr **2045** werden die Treibhausgasemissionen so weit gemindert, dass **Netto-Treibhausgasneutralität** erreicht wird. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.

...

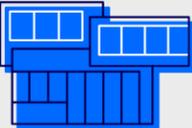
(4) Sollten zur Erfüllung europäischer oder internationaler Klimaschutzziele höhere nationale Klimaschutzziele erforderlich werden, so leitet die Bundesregierung die zur Erhöhung der Zielwerte nach Absatz 1 notwendigen Schritte ein. **Klimaschutzziele können erhöht, aber nicht abgesenkt werden.**

1 AUSGANGSLAGE

GEG 2024

**KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN:
DAS GILT AB 1. JANUAR 2024 ***

NEUBAU
Bauantrag ab dem
1. Januar 2024



IM NEUBAUGEBIET
Heizung mit mindestens **65 Prozent Erneuerbaren Energien**

AUSSERHALB EINES NEUBAUGEBIETES
Heizung mit mindestens **65 Prozent Erneuerbaren Energien** frühestens ab **2026**

BESTAND



HEIZUNG FUNKTIONIERT ODER LÄSST SICH REPARIEREN
Kein Heizungstausch vorgeschrieben

HEIZUNG IST KAPUTT - KEINE REPARATUR MÖGLICH
Es gelten pragmatische **Übergangslösungen.***
Bereits **jetzt** auf Heizung mit **Erneuerbaren Energien umsteigen** und Förderung nutzen.

*Diese Grafik bietet einen ersten Überblick. Informieren Sie sich über Ausnahmen und Übergangsregelungen. Mehr: energiwechsel.de/geg Quelle: BMWK, Stand 09/2023

Neue fossile Heizung:

- Ab **2029** min. **15%** regenerative Energieträger
- Ab **2035** min. **30%** regenerative Energieträger
- Ab **2040** min. **60%** regenerative Energieträger

GEG 2024

- Kommunale Wärmeplanung entscheidend
- Fossile Energieträger laufen aus

1 AUSGANGSLAGE

GEG 2024

§ 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung

- mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe

Bauteil	Mindestanforderung	BEG EM
Außenwände	$U = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	WDVS mit 18 cm Dämmung
Fenster und Fenstertüren	$U_w = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	2-fach Verglasung
Dachflächenfenster	$U_w = 1,4 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	2-fach Verglasung
Konstruierte Dachflächen	$U = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	Sparrendach mit 22 cm Mineralwolldämmung
Flachdachflächen	$U = 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	Flachdach mit 12 cm PU-Dämmung
etc.		

1 AUSGANGSLAGE

EU-Gebäuderichtlinie



Amtsblatt
der Europäischen Union

DE
Reihe L

2024/1275

8.5.2024

RICHTLINIE (EU) 2024/1275 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES

vom 24. April 2024

über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

(Neufassung)

(Text von Bedeutung für den EWR)

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 194 Absatz 2,

auf Vorschlag der Europäischen Kommission,

nach Zuleitung des Entwurfs des Gesetzgebungsakts an die nationalen Parlamente,

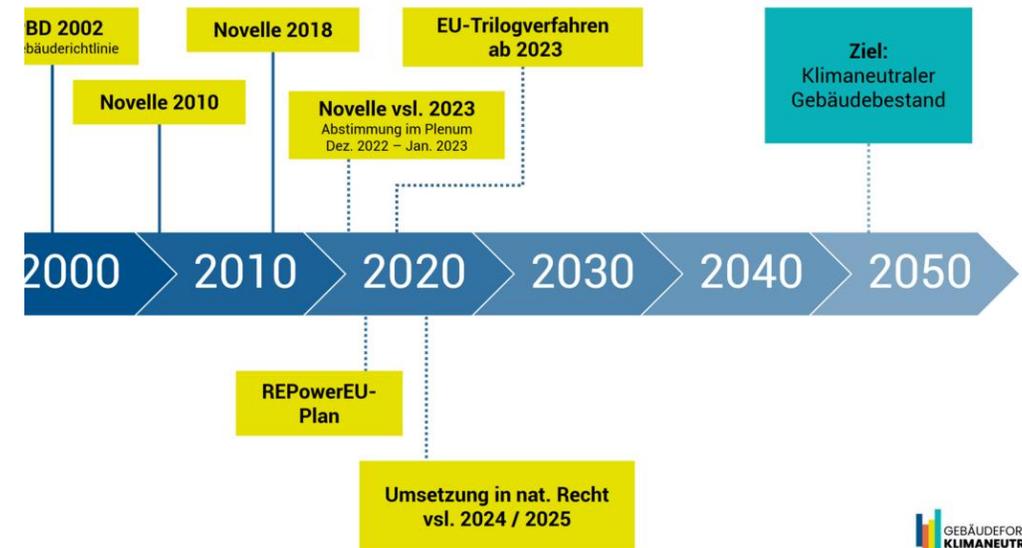
nach Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses⁽¹⁾,

nach Stellungnahme des Ausschusses der Regionen⁽²⁾,

gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren⁽³⁾,

- Alle **Neubauten** sollen **ab 2030 emissionsfrei** sein.
- Nicht-Wohngebäude WPB bis 2030 mit Mindeststandards für Sanierung.
- **Wohngebäudebestand** auf nationaler Ebene **bis 2030 Primärenergieverbrauch um 16% zu senken**

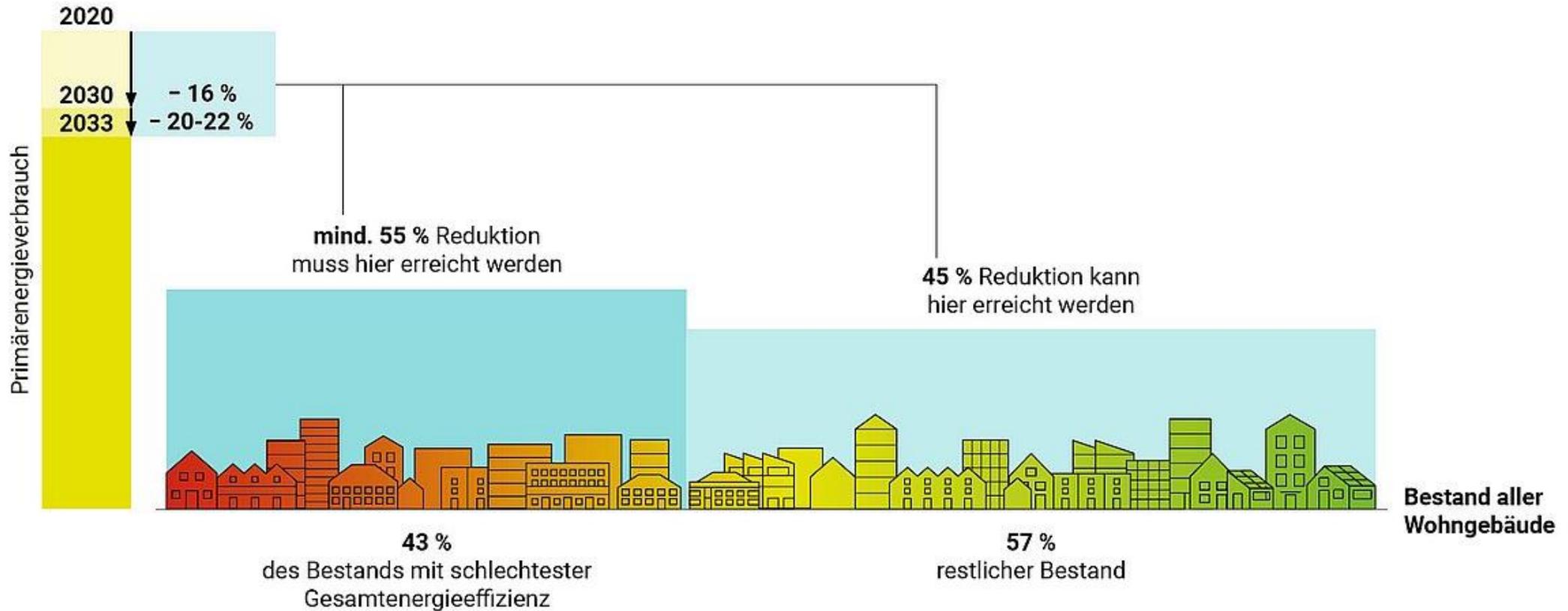
wicklung der geltenden EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)



1 AUSGANGSLAGE

EU-Gebäuderichtlinie

Pfade für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands



1 AUSGANGSLAGE

EU-Gebäuderichtlinie

Zudem muss der Energieausweis laut EPBD folgende Aspekte enthalten:

- die Gesamtenergieeffizienzklasse;
- den berechneten jährlichen Primärenergieverbrauch in kWh/(m²a);
- den berechneten jährlichen Endenergieverbrauch in kWh/(m²a);
- den Anteil von am Standort erzeugter erneuerbarer Energie am Energieverbrauch in Prozent;
- die betriebsbedingten Treibhausgasemissionen in kg CO₂eq/(m²a);
- und den Wert des Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzials.

2 Förderkulisse

2 FÖRDERKULISSE

Förderübersicht: Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Im Einzelnen gelten die nachfolgend genannten Prozentsätze mit einer Obergrenze von 70 Prozent.

Durchführer	Richtlinien-Nr.	Einzelmaßnahme	Grundförder-satz	iSFP-Bonus	Effizienz-Bonus	Klima-geschwindig-keits-Bonus ²	Einkommens-Bonus	Fachplanung und Bau-begleitung
BAFA	5.1	Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle	15 %	5 %	–	–	–	50 %
BAFA	5.2	Anlagentechnik (außer Heizung)	15 %	5 %	–	–	–	50 %
	5.3	Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)						
KfW	a)	Solarthermische Anlagen	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– ⁴
KfW	b)	Biomasseheizungen ¹	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– ⁴
KfW	c)	Elektrisch angetriebene Wärmepumpen	30 %	–	5 %	max. 20 %	30 %	– ⁴
KfW	d)	Brennstoffzellenheizungen	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– ⁴
KfW	e)	Wasserstofffähige Heizungen (Investitionsmehrausgaben)	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– ⁴
KfW	f)	Innovative Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– ⁴
BAFA	g)	Errichtung, Umbau, Erweiterung eines Gebäudenetzes ¹	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	50 %
BAFA/KfW	h)	Anschluss an ein Gebäudenetz ³	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	50 % ⁴
KfW	i)	Anschluss an ein Wärmenetz	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– ⁴
	5.4	Heizungsoptimierung						
BAFA	a)	Maßnahmen zur Verbesserung der Anlageneffizienz	15 %	5 %	–	–	–	50 %
BAFA	b)	Maßnahmen zur Emissionsminderung von Biomasseheizungen	50 %	–	–	–	–	50 %

2 FÖRDERKULISSE

Mögliche Kosteneinsparung

Bauteil	Mindestanforderung	BEG EM	Mehrkosten ca.	Förderquote
Außenwände	$U = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	$U = 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	4,5%	15%-20%
Fenster und Fenstertüren	$U_w = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	$U_w = 0,95 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	10%	15%-20%
Dachflächenfenster	$U_w = 1,4 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	$U_w = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	12%	15%-20%
Konstruierte Dachflächen	$U = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	$U = 0,14 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	11%	15%-20%
Flachdachflächen	$U = 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	$U = 0,14 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$	8%	15%-20%

2 FÖRDERKULISSE

Bestand

Effizienzhaus	Tilgungszuschuss in % je Wohneinheit 	Betrag je Wohneinheit 
Effizienzhaus 40	20 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 24.000 Euro
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse	25 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 37.500 Euro
Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse	25 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 37.500 Euro
Effizienzhaus 55	15 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 18.000 Euro
Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse	20 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 30.000 Euro
Effizienzhaus 55 Nachhaltigkeits-Klasse	20 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 30.000 Euro

2 FÖRDERKULISSE

Bestand

Effizienzhaus 70	10 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 12.000 Euro
Effizienzhaus 70 Erneuerbare- Energien-Klasse	15 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 22.500 Euro
Effizienzhaus 70 Nachhaltigkeits- Klasse	15 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 22.500 Euro
Effizienzhaus 85	5 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 6.000 Euro
Effizienzhaus 85 Erneuerbare- Energien-Klasse	10 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 15.000 Euro

→ Fördermittel im Bestand stabil und auskömmlich

→ Änderungen in Anbetracht der politischen Ziele nicht rational

„Ein Experte ist ein Mann, der hinterher genau sagen kann, warum seine Prognose nicht gestimmt hat.“

Winston Spencer Churchill (1874-1965)

2 FÖRDERKULISSE

Neubau

Kredit Nr. 296

Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment – Wohngebäude

Haus und Wohnung energie- und flächeneffizient bauen

Das Wichtigste in Kürze

- Förderkredit ab 1,04 %  effektivem Jahreszins
- für Neubau und Erstkauf 
- bis zu 100.000 Euro je Wohneinheit 
- für Privatpersonen, Unternehmen und andere Investoren
- bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln.

Erhalten Sie den Kredit?

Mit wenigen Klicks finden Sie heraus, ob Sie die Voraussetzungen für die Förderung erfüllen.

[> Zum Vorab-Check](#)

2 FÖRDERKULISSE

Neubau

Wohngebäude

**Neubau und Komplettmodernisierung von
Wohngebäuden (gültig ab 01.01.2023)**
Siegelvariante **QNG-WG23**

Zertifizierungsstellen der registrierten Bewertungssysteme

**Bau-Institut für Ressourceneffizienz und Nachhaltiges
Bauen GmbH ↗**

DGNB GmbH ↗

**Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau
e.V. ↗**

+ Besondere Anforderungen ↗

Nichtwohngebäude

**Neubau und Komplettmodernisierung von
Nichtwohngebäuden (gültig ab 01.01.2023)**
Siegelvariante **QNG-NW23**

Zertifizierungsstellen der registrierten Bewertungssysteme

DGNB GmbH ↗

**Steinbeis-Transfer-Institut Bau- und Immobilienwirtschaft
↗**

+ Besondere Anforderungen ↗

2 FÖRDERKULISSE

Neubau

1 Anforderungen an ein Klimafreundliches Wohngebäude im Niedrigpreissegment

Der Standard Klimafreundliches Wohngebäude im Niedrigpreissegment wird durch die Optimierung der Treibhausgasemissionen und der Kosten im Lebenszyklus sowie durch Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und die Einbindung erneuerbarer Energien sowie durch die Optimierung der Wohnflächen erreicht.

Ein Klimafreundliches Wohngebäude im Niedrigpreissegment (KNN WG)

- erfüllt Anforderungen an das Treibhauspotential (GWP_{100}) entsprechend des "Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus" (QNG-PLUS) für Wohngebäude, die unter Anwendung der Methode der Lebenszyklusanalyse (LCA) nachzuweisen sind,
- entspricht dem Standard Effizienzhaus 55 (EH 55)
- darf keinen Wärmeerzeuger auf Basis fossiler Energie oder Biomasse aufweisen,
- erfüllt Anforderungen an die Begrenzung der Lebenszykluskosten, die unter Anwendung einer modifizierten Methode der Lebenszykluskostenanalyse (LCC) nachzuweisen sind und
- erfüllt Anforderungen an die Optimierung der Wohnflächen

2 FÖRDERKULISSE

Neubau

Die nachfolgenden Mindestanforderungen sind einzuhalten:

Klimafreundliches Wohngebäude im Niedrigpreissegment		KNN WG
LCA	GWP ₁₀₀ [kg CO ₂ Äqu./($m^2_{NRF} \cdot a$)]	24 kg CO ₂ Äqu./($m^2 a$)
EH	Q _P in % von Q _{P REF}	55 %
	H' _T in % von H' _{T REF}	70 %
LCC	Lebenszykluskosten [€/m ² _{WFI}]	projektspezifischer Anforderungswert
Wohnfläche	Flächenoptimierung	projektspezifische Anforderungen

Tabelle 1: KNN WG - Förderstufe

2 FÖRDERKULISSE

Neubau

„[...] wir konnten inzwischen die Ökobilanzierung für das Bauvorhaben vervollständigen. Es ergibt sich, dass mit der **aktuell geplanten Bauweise und den ermittelten Endenergiebedarfen die Grenzwerte für die erste Förderstufe** (bis zu 100.000 Euro je WE) des Förderprogramms Klimafreundlicher Neubau **nicht eingehalten werden können.**

Der Grenzwert zur Erreichung der Förderung beläuft sich auf 24 kgCO₂-Äq./m²NRF*a. **Aktuell erreichen wir einen Wert von 27,13 kgCO₂-Äq./m²NRF*a.**

Unter der Voraussetzung einer gleichen Bauweise habe ich versucht durch Vergrößerung der PV-Anlage die Grenzwerterreicherung möglich zu machen.

Um die Grenzwerte hierdurch einhalten zu können **sollte die Größe der PV-Anlage von aktuell etwa 80 kWp auf etwa 180 kWp vergrößert werden**, angenommen sind hier rund 1000 m² Modulfläche. **Ebenfalls sollte der Batteriespeicher von zuvor 30 kWp auf etwa 150 kWp vergrößert werden.** Durch die Änderung ergeben sich resultierende Emissionen von etwa 23,09 kgCO₂/m²a, [...]“

Entspricht ca. 800 - 900m² PV-Fläche

2 FÖRDERKULISSE

Neubau

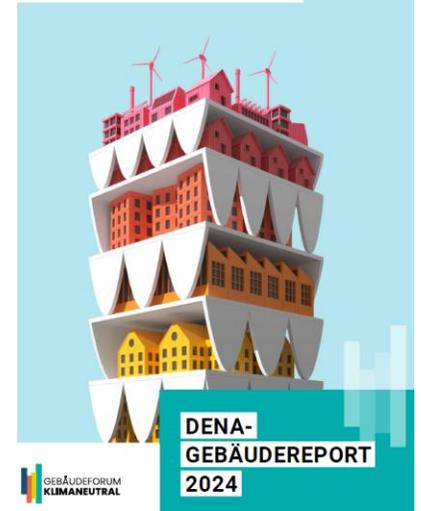
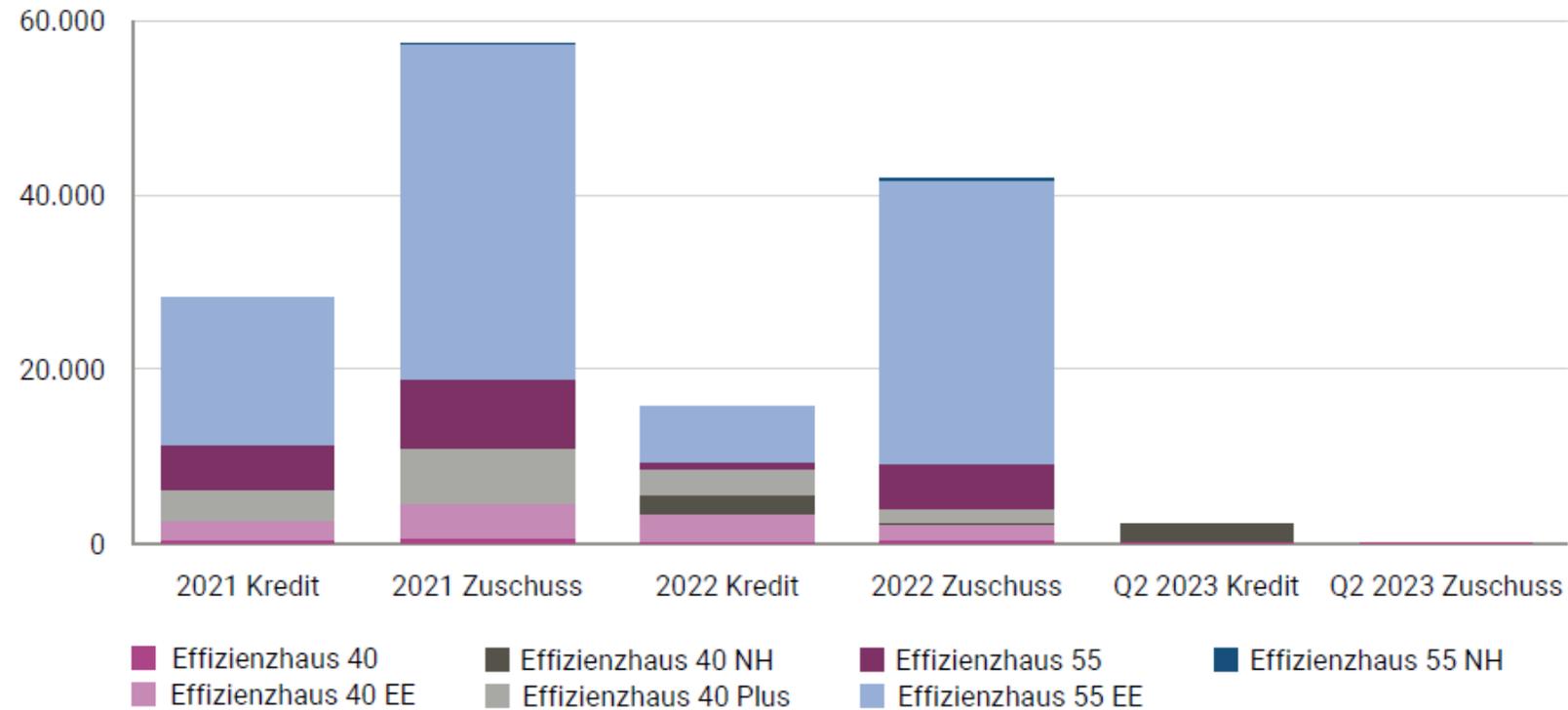


Abb. 105 – Anzahl der Förderzusagen für Effizienzhäuser nach BEG für Wohngebäude im Neubau



Quelle: KfW 2023

2 FÖRDERKULISSE

Klimaanpassung ZUG

z | u | g
ZUKUNFT
UMWELT
GESELLSCHAFT

Im Auftrag des:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit

Förderprogramm Klimaanpassung in sozialen Einrichtungen



**Neues Förderprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit (BMU)**

2 FÖRDERKULISSE

Klimarisikoanalyse / ESG-Verifikation

		Klimagefahren							
		Temperatur- änderungen/ Hitzewelle/ Hitzestress		Wald- und Flächenbrände		Änderung der Windverhältniss e/ Sturm		Starke Niederschläge	
		aktuelles Risiko	zukünftiges Risiko	aktuelles Risiko	zukünftiges Risiko	aktuelles Risiko	zukünftiges Risiko	aktuelles Risiko	zukünftiges Risiko
Systemelemente	Bewohner	Yellow	Red	Green	Yellow	Green	Green	Yellow	Yellow
	Personal	Yellow	Red	Green	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow
	Gebäude	Green	Yellow	Green	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow

Legende

Niedriges Risiko	Mittleres Risiko	Hohes Risiko
------------------	------------------	--------------

2 FÖRDERKULISSE

Klimarisikoanalyse / ESG-Verifikation

The image shows a screenshot of the DGNB website. At the top, there is a navigation bar with the DGNB logo on the left and several menu items: 'Nachhaltiges Bauen', 'DGNB', 'Zertifizierung', 'Akademie', 'Events und Termine', 'DGNB richtig nutzen', and a green 'Login' button on the right. Below the navigation bar, a breadcrumb trail reads 'STARTSEITE > ZERTIFIZIERUNG > ESG-VERIFIKATION ZUR EU-TAXONOMIE'. The main content area features a large white box with the title 'ESG-VERIFIKATION ZUR EU-TAXONOMIE' in bold blue letters. Below the title, the text reads 'Schaffen Sie Transparenz und weisen Sie die Konformität Ihrer Immobilie mit der EU-Taxonomie nach'. To the right of this text, there is a circular logo with a blue square in the center, surrounded by twelve stars, and the text 'EU-Taxonomie-konform verifiziert durch DGNB' below it. The background of the page is a blurred image of a hand holding a smartphone over a document.

**ESG-VERIFIKATION
ZUR EU-TAXONOMIE**

Schaffen Sie Transparenz und weisen Sie die Konformität Ihrer Immobilie mit der EU-Taxonomie nach

EU-Taxonomie-konform
verifiziert durch DGNB

2 FÖRDERKULISSE

Klimarisikoanalyse / ESG-Verifikation

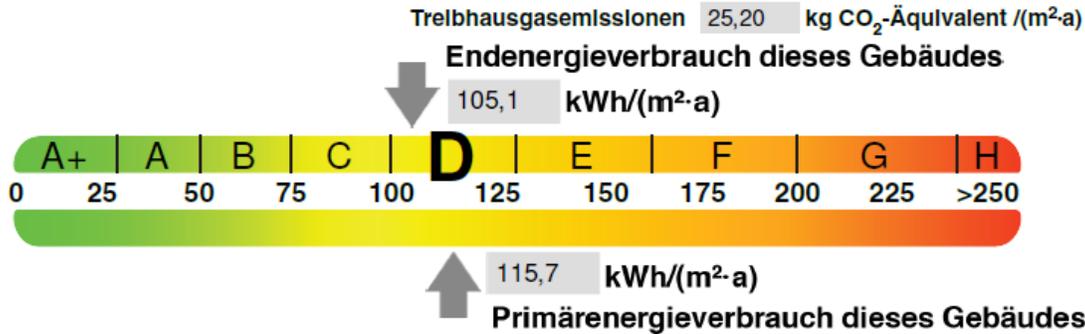
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 105,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H [m ³]	1,10	185410	40976	144434	1,09
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H [m ³]	1,10	185045	46816	138228	1,04
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H [m ³]	1,10	246172	41111	205061	1,06

weitere Einträge in Anlage

ESG-VERIFIKATION ZUR EU-TAXONOMIE

Unabhängige Prüfung der DGNB

PROJEKTINFORMATION:



Wirtschaftstätigkeit: Erwerb und Eigentum

Umweltziel: Klimaschutz



TAXONOMIEPRÜFERGEBNIS:



Das Projekt erfüllt die Anforderungen der EU-Taxonomie gemäß den Verordnungen (EU) 2021/2139, (EU) 2023/2486 und der Veröffentlichung C/2023/267.

AUSSTELLER

Anschrift: DGNB GmbH, Tübinger Straße 43, 70178 Stuttgart

Ausstellungsdatum: 09.10.2024

Johannes Kreißig

Johannes Kreißig, DGNB Geschäftsführer



EU-Taxonomie-konform
verifiziert durch DGNB

3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung

3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung

- **APG NRW** Gesetz zur Weiterentwicklung des Landespflegerechtes und Sicherung einer unterstützenden Infrastruktur für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige (Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen) vom 02.10.2014 (zuletzt geändert §6 Beratung am 19.12.2023)
- **APG DVO NRW** Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen und nach § 8a SGB XI vom 21.10.2014 (zuletzt geändert §7 Aufwendungen bei Erbpacht vom 19.12.2023)
- **WTG** Wohn- und Teilhabegesetz vom 02.10.2014 (in der Fassung vom 31.01.2023)
- **WTG DVO** Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung) vom 23.10.2014 (in der Fassung vom 01.06.2019)
- **Begründung zur Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes** Nordrhein-Westfalen und nach § 92 SGB XI (APG DVO NRW)
- **APG NRW und APG DVO NRW Umsetzungsrichtlinien** für die Zusammenarbeit zwischen den örtlichen Sozialhilfeträgern, (Kreise und kreisfreie Städte) und den Landschaftsverbänden Ergebnis des Arbeitskreises zur Umsetzung der APG DVO bei Baumaßnahmen Stand: 15.09.2015

3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung

- **Gesetzlich zwingende Maßnahmen / „must-have“ / betriebsnotwendig**
- **Gesetzlich nicht zwingende Maßnahmen / „nice-to-have“ / „Kann-Maßnahmen“**

3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung

- Gesetz zur Weiterentwicklung des Landespflegerechtes und Sicherung einer unterstützenden Infrastruktur für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige (Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen - **APG NRW**) vom 02.10.2014

§ 10 Ermittlung der anerkennungsfähigen Aufwendungen stationärer Pflegeeinrichtungen

(3) Aufwendungen gelten als betriebsnotwendig, wenn sie

1. dazu dienen, eine den **aktuellen fachlichen Standards entsprechende Qualität von Pflege und Betreuung zu gewährleisten und beziehungsweise oder die für Pflegeeinrichtungen geltenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen, insbesondere die qualitativen Vorgaben nach § 11 Absatz 3,** zu erfüllen und
2. den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit entsprechen und insbesondere landesrechtlich festgelegte **Angemessenheitsgrenzen nicht überschreiten.** Über Ausnahmen im Fall einer Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen entscheidet die jeweils zuständige Behörde, wobei stets das Einvernehmen zwischen dem zuständigen örtlichen und überörtlichen Träger der Sozialhilfe anzustreben ist. Sollte Einvernehmen nicht hergestellt werden können, so entscheidet der örtliche Träger der Sozialhilfe.

3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung

- Gesetz zur Weiterentwicklung des Landespflegerechtes und Sicherung einer unterstützenden Infrastruktur für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige (Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen - **APG NRW**) vom 02.10.2014

§ 10 Ermittlung der anerkennungsfähigen Aufwendungen stationärer Pflegeeinrichtungen

(6) Aufwendungen für Erweiterungen und sonstige bauliche Maßnahmen an einem Gebäude (Folgeinvestitionen), die als wesentliche Verbesserung über einen Erhalt oder eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes hinausgehen, sind anzuerkennen, wenn sie erforderlich sind, um die für die Einrichtungsträgerin oder den Einrichtungsträger geltenden und zwingend umzusetzenden gesetzlichen Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude zum Betrieb der Einrichtung zu erfüllen.

Sie **können** darüber hinaus auch **anerkannt werden**, wenn die Maßnahme dazu dient, das Gebäude dem jeweils aktuellen Stand pflegefachlicher, **energetischer und sonstiger baufachlicher Erkenntnisse** anzupassen und die Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Vorteilen stehen, die die Maßnahme für die Nutzerinnen und Nutzer bringt.

3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung

- **Begründung zur Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen und nach § 92 SGB XI (APG DVO NRW)**

Für nicht zwingend umzusetzende Maßnahmen („Kann-Maßnahmen“) i. S. d. § 10 Absatz 5 Satz 2 APG ist entscheidend, ob noch gesetzlich erforderliche Maßnahmen i. S. d. § 10 Absatz 5 Satz 1 APG umzusetzen sind, die vorrangig zu realisieren sind. Diese in Absatz 1 Satz 3 formulierte Festlegung ergibt sich unmittelbar aus dem Wortlaut des § 10 Absatz 6 Satz 2 APG („darüber hinaus“),

Daneben hängt die Anerkennung davon ab, inwieweit die sich aus den zusätzlichen Maßnahmen ergebenden Vorteile die Belastungen überwiegen bzw. in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufwendungen stehen.

Zu berücksichtigen hierbei sind vor allem konkrete Einsparungen insbesondere bei den laufenden Kosten, die durch die Maßnahme erzielt werden (z.B. bei energetischer Sanierung durch die Verminderung von Heizkosten).

Dies ist gerechtfertigt, da aufgrund der günstigen Darlehenskonditionen geringere Aufwendungen für die Finanzierung anzusetzen sind.

3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung

- Energetische Sanierung in der Regel „Nice to have“ und nur innerhalb der Angemessenheitsgrenze refinanzierbar
- Energiepolitischer „Zwang“ noch nicht eingetreten – Stichwort EU-Gebäuderichtlinie
- Ermessungsauslegung liegt beim örtlichen Träger der Sozialhilfe
- Grundlage für Ermessungsauslegung / Haltung der übergeordneten Behörden nicht öffentlich bekannt

→ **Energetische Sanierung wird zurückgestellt**

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND PROBLEMSTELLUNGEN IN NRW

ZUKUNFTSVERTRAG FÜR NORDRHEIN- WESTFALEN

Koalitionsvereinbarung
von CDU und GRÜNEN

2022–2027



3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung

LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN
18. Wahlperiode

Drucksache **18/2544**

17.01.2023

Antrag

der Fraktion der CDU und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Klimaschutz ist Gesundheitsschutz – NRW macht sich auf den Weg zu einer klimagerechten Gesundheitsversorgung

Der Landtag beauftragt die Landesregierung,

.....

9. Klimaschutz bei Einrichtungen der Wohlfahrtspflege und gemeinnützigen Vereinen bei der Änderung der betreffenden Gesetze zur Investitionsförderung (z. B. Altenpflegegesetz) zukünftig zu berücksichtigen.

3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN
zum Klimaschutz im Gebäudebestand

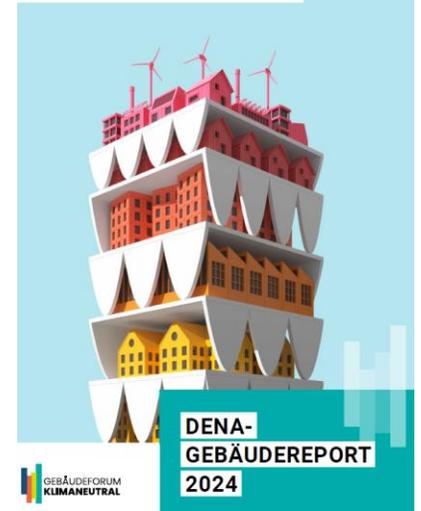
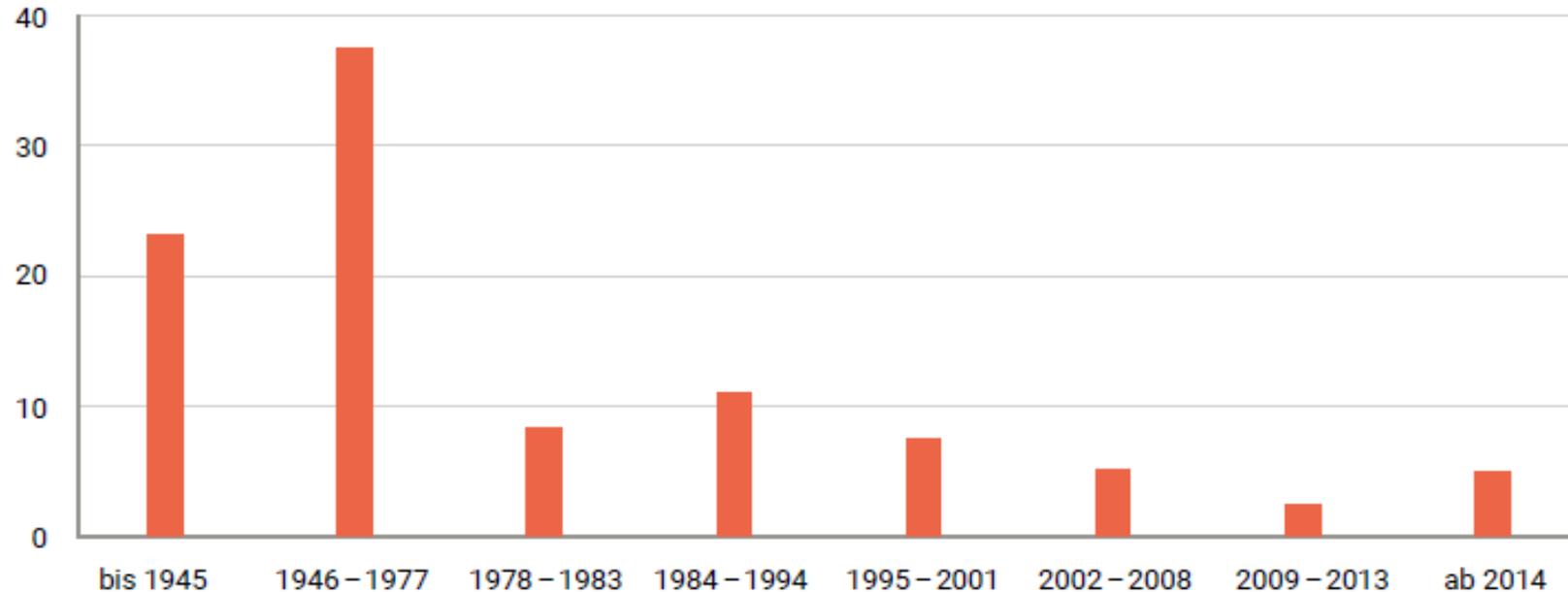
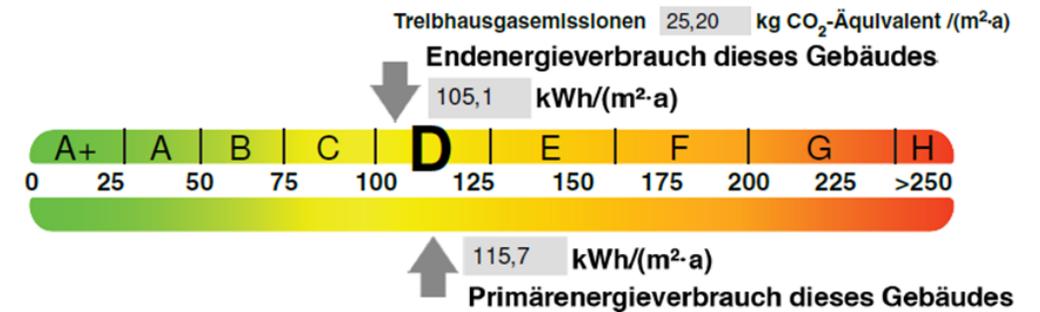


Abb. 02 – Wohngebäudebestand nach Baualtersklassen
In %



Quelle: Destatis 2023b, Destatis 2023c, IWU 2018, co2online 2023, eigene Berechnung

Energieverbrauch



3 Problemstellung Refinanzierung energetische Sanierung

Portfolioauswertung zu „sinnvollen“ Investitionen in energetische Sanierung

- Veränderung des End-Energieverbrauchs von 100-200 kWh End-Energieverbrauch p.a. auf ca. 32-98 kWh p.a.
- Einsparung End-Energieverbrauch je Einrichtung durchschnittlich bei ca. 68kWh p.a.
- durchschnittliche Einsparung 14 kg CO₂ pro m² und Jahr
- Umsetzung des **EH 70** – Standards kostete **ca. 12.500€ / Platz**
- Tilgungszuschüsse (KfW Kreditprogramm 261) möglich
- **Instandhaltungsanteil** zwischen **8 - 43%** → **Synergieeffekte**
- Steigerung der Investitionskosten unter Abzug von Förderung und Instandhaltungsanteilen und Einsparung der Energiekosten je Belegungstag ausgewogen

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND PROBLEMSTELLUNGEN IN NRW

Empfehlungen

- Für eine effiziente Arbeitsweise muss auf bestehende Instrumente / **vorhandene Systematiken** zurückgegriffen werden z.B. iSFP
- **nicht jede Einrichtung eignet sich gleichermaßen** für eine energetische Sanierung oder Durchführung von Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel
- eine **individuelle Betrachtung** ist zwingend erforderlich
- Eine reine Bewertung der Maßnahmen nach Höhe der Energieeinsparung ist nicht sinnvoll
- Eine reine Bewertung der Maßnahmen nach Höhe der Co2-Einsparung ist nicht sinnvoll
- Im Bestand sind bei heutigen statischen Energiekosten Maßnahmen nur bis ca. zu einem EH 70 – Standard oder Einzelmaßnahmen zu empfehlen bzw. sind konkrete Einsparungen z.B. bei Reduzierung der Energiekosten nachweisbar

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND PROBLEMSTELLUNGEN IN NRW

nicht jede Einrichtung eignet sich gleichermaßen für eine energetische Sanierung oder Durchführung von Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel; eine individuelle Betrachtung ist zwingend erforderlich

- Pflegeimmobilien haben selten „nur ein Problem“
- Immobilie muss in Gänze zukunftsfähig sein!

4 ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIE

4 ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIE

1 Anpassung an bauliche Erfordernisse

- Barrierefreiheit
- Technische Mängel / Schäden
- Brandschutz
- Instandhaltungsrückstau



2 Mitarbeiterbindung / Personal

- Personaleffizienz
- Digitalisierung
- Pflegekonzeption
- Wohlbefinden Mitarbeiter



3 Nachhaltigkeitsstrategie

- Klimaanpassung
- Energieeffizienz Gebäude und Betrieb
- Finanzierungsvoraussetzungen schaffen



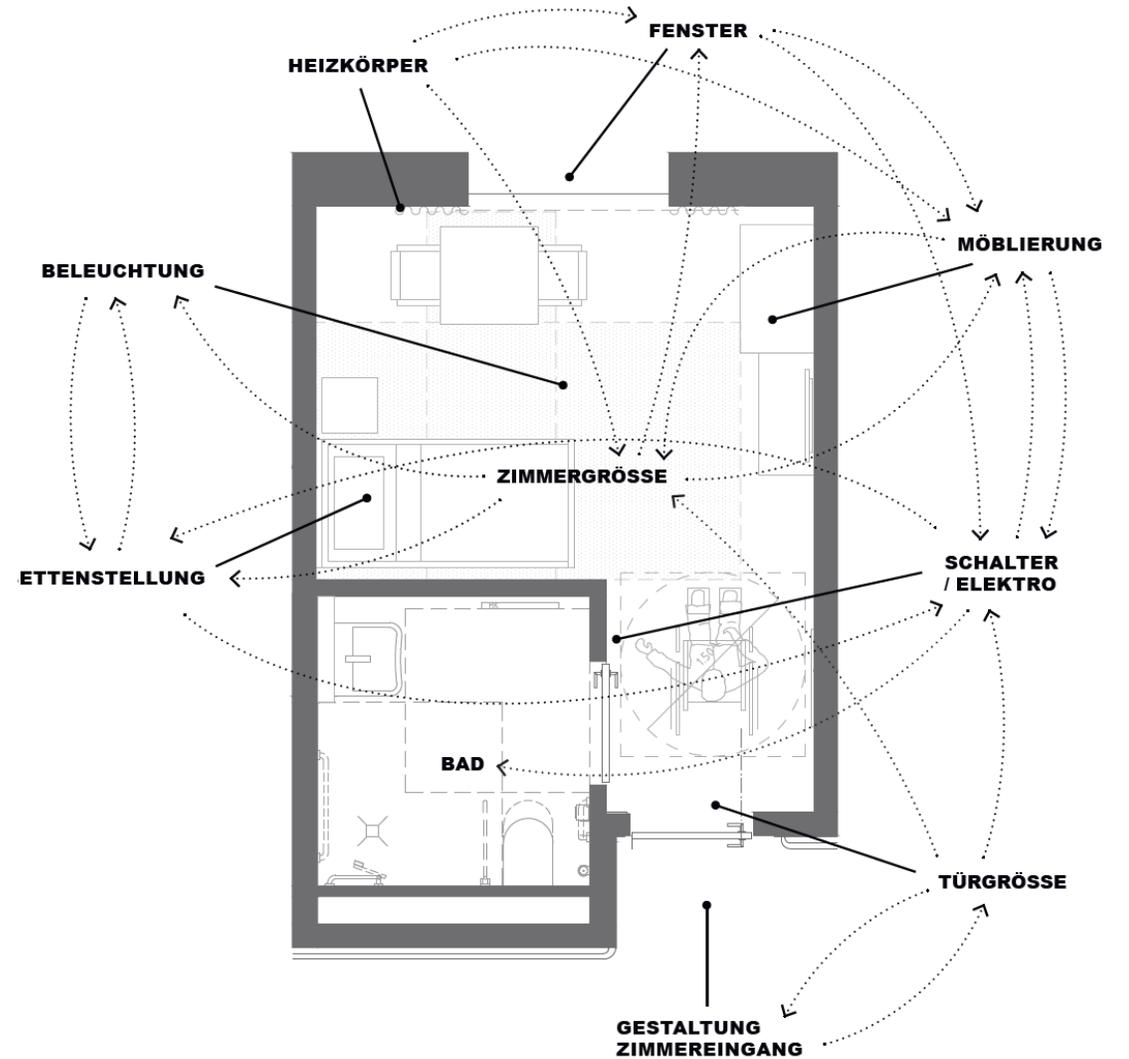
4 ZUKUNTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIE

DETAILS BEWOHNER:INNENZIMMER

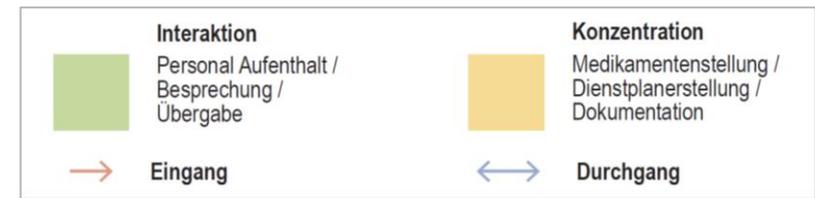


soleo*

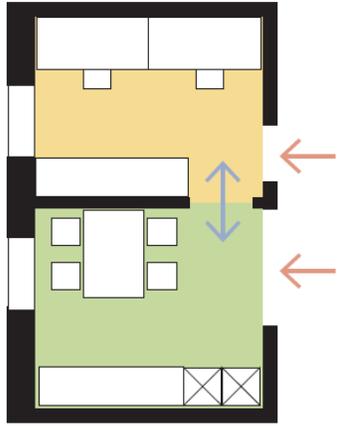
Beratung und Planung für Sozial- und Gesundheitsimmobilien



4 ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIE



①



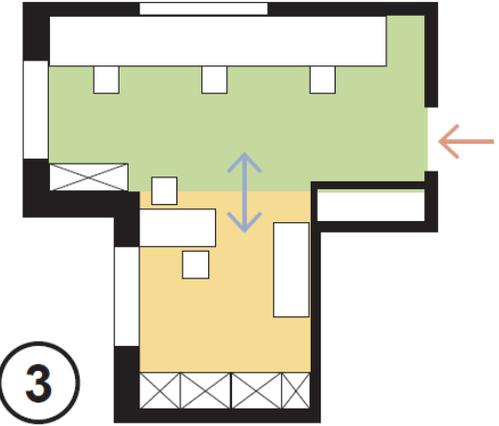
+ Personal Aufenthalt (inkl. Küche)

②



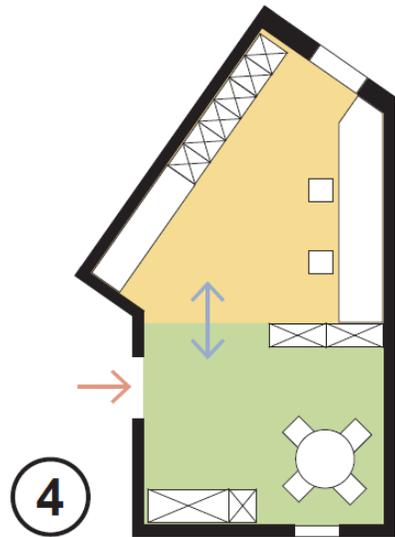
kein weiterer Personal Aufenthalt!

③

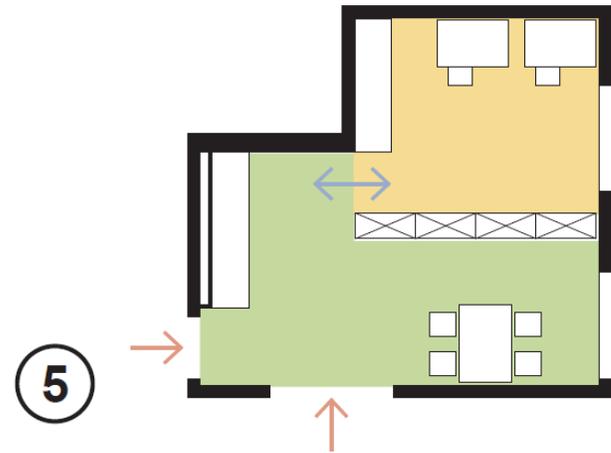


+ Stützpunkt
+ Besprechung / Aufenthalt (o. Küche)

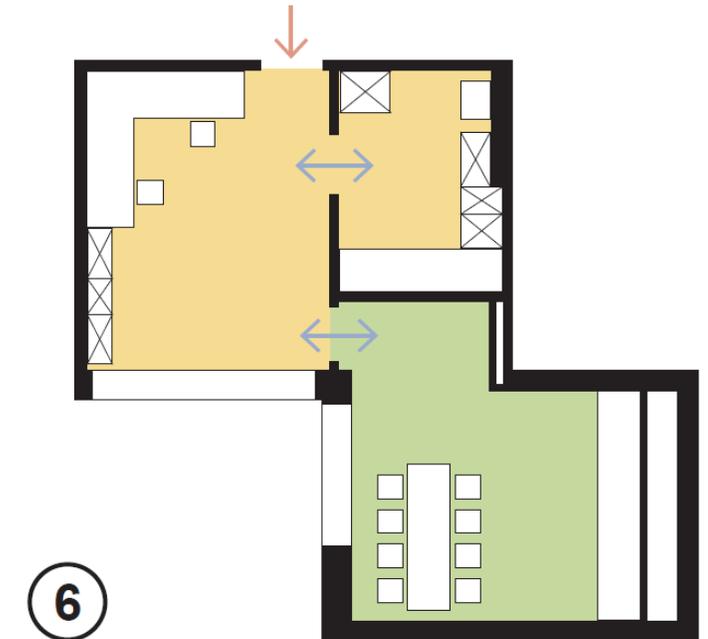
4 ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIE



+ Personal Aufenthalt (inkl. Küche)



kein weiterer Personal Aufenthalt!



+ Besprechungsraum

+ Stützpunkt

+ Teeküche Personal

„Das Dienstzimmer bzw. die Personalkomponenten (Lager-Räume, Pflegearbeitsräume etc.) werden häufig an zweiter Stelle betrachtet.“

4 ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIE

Leitthema

Bundesgesundheitsbl 2024 · 67:324–331

<https://doi.org/10.1007/s00103-024-03843-3>

Eingegangen: 1. September 2023

Angenommen: 26. Januar 2024

Online publiziert: 7. Februar 2024

© The Author(s) 2024



Karin Wolf-Ostermann^{1,2} · Heinz Rothgang^{2,3}

¹ Institut für Public Health und Pflegeforschung, Universität Bremen, Bremen, Deutschland

² Leibniz-WissenschaftsCampus Digital Public Health, Bremen, Deutschland

³ SOCIUM Forschungszentrum Ungleichheit und Sozialpolitik, Universität Bremen, Bremen, Deutschland

Digitale Technologien in der Pflege – Was können sie leisten?

4 ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIE

Tab. 1 Anwendungsbereiche digitaler Technologien in der Pflege. (Quelle: [10])	
<i>Professionelle Zusammenarbeit</i>	Patient:innenportale und Pflegeportale
	Elektronische Patient:innenakten
	Televisite
<i>Steuerung und Verwaltung</i>	Digitales Patient:innenmanagement
	Hausnotrufsysteme
	Dokumentation mit Spracheingabe
	Asset Tracking, RFID (Radio-Frequency Identification) und IoT (Internet of Things)
	Digitale Teammeetings
	Digital Companion
	Digitale Dienst- und Tourenplanung
	Intelligente Software für Tourenplanung
Digitale Pflegedokumentation	
<i>Wissenserwerb und -weitergabe</i>	Simulationsbasiertes Lernen: Skills Lab
	Digitale Teammeetings
	E-Learning-Software
	Telepräsenzsysteme

4 ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIE

<i>Interaktion und Beziehung</i>	Soziale Roboter
	Digitale Aktivitätsspiele
	Sensorisch stimulierende Assistenzsysteme
	Kommunikations-Apps
<i>Körpernahe Pflege</i>	Aktives Exoskelett
	Intelligentes Besteck
	Digitale Sturzprophylaxe und -erkennung
	Digitale Personenortungs- und Lokalisierungssysteme
	Intelligente Inkontinenzprodukte
	Intelligente Matratzen
	Intelligente Pflaster
Serviceroboter	

4 ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIE

1 Anpassung an bauliche Erfordernisse

- Barrierefreiheit
- Technische Mängel / Schäden
- Brandschutz
- Instandhaltungsrückstau



2 Mitarbeiterbindung / Personal

- Personaleffizienz
- Digitalisierung
- Pflegekonzeption
- Wohlbefinden Mitarbeiter



3 Nachhaltigkeitsstrategie

- Klimaanpassung
- Energieeffizienz Gebäude und Betrieb
- Finanzierungsvoraussetzungen schaffen



KONTAKTDATEN**soleo* GmbH**

Hauptstandort Düsseldorf
Hansaallee 249
40549 Düsseldorf

Telefon: +49 211 957 423 0

E-Mail: info@soleo-gmbh.de

Ansprechpersonen:

Stephan Janßen
ppa. Peer Pleyers