

# M Modernisierung

ModernisierungsMagazin, Zeitschrift für die Entscheider im Bereich Wohnimmobilien

## softliQ:LB

Die leistungstärkste Enthärtungsanlage ihrer Klasse



WERDE  
WASSER-  
WISSER®!

- ✓ einmaliger 3-Säulen-Aufbau
- ✓ reinigungsfreundlicher Salzbehälter (275 kg Füllvolumen)
- ✓ einfache Plug-and-play-Installation

grünbeck

Besuchen Sie uns auf der IFH  
in Halle 5, Stand 5.227

Die Angst vor dem bösen  
D-Wort

8

Änderungen  
der Förderkulisse

10

Management  
von Klimarisiken

18



# Management von Klimarisiken

**Der Klimawandel hinterlässt auf drastische Art und Weise seine Spuren: Die Erderwärmung hat die Wahrscheinlichkeit schwerer Regenfälle in Libyen bis zu 50 Mal erhöht, in Griechenland bis zu zehn Mal – so eine Schnellanalyse der World Weather Attribution (WWA). Auch in Deutschland nehmen extreme Dürren und Starkregenereignisse immer mehr zu. Auf solche und andere Folgen des Klimawandels muss sich die Wohnungswirtschaft einstellen.**

Auch in Zentraleuropa prägen Naturextreme, wie Hitzewellen, Trockenperioden, Orkane, Stark- und Dauerregen, immer häufiger das Wetter. Mit diesen direkten Auswirkungen des Klimawandels sollten sich Wohnungsunternehmen aktiv beschäftigen, um sowohl beim Risikomanagement als auch bei der Bauplanung und -ausführung gut gerüstet zu sein. Ein realistischer Weitblick ist also ein wichtiges Instrument zur eigenen Risikominimierung. Den Ansätzen zur Identifizierung und Erfassung von Risiken und Chancen klimabedingter Veränderungen sowie deren Bewertung hatte die Initiative Wohnen 2050 (IW 2050) ihr zweiteiliges Web-Seminar „Management von Klimarisiken“ gewidmet.

Experten haben berechnet, dass klimawandelbedingte Extremwetterereignisse von 2000 bis 2019 weltweit jährlich im Schnitt 140 Milliarden Dollar Verlust verursacht haben. Das ist mehr als das BIP von Marokko. Von diesen Entwicklungen betroffen sind auch Bewohner und Eigentümer von Bestandsimmobilien. Auf mindestens 40 Milliarden Euro werden allein die Flutschäden des Jahres 2021 in Deutschland geschätzt. Damals besonders in Mitleidenschaft gezogen: Das Ahrtal in den Bundesländern Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen. Ein derartig desaströses Ausmaß könnte bis Mitte dieses Jahrhunderts rein rechnerisch fast jedes Jahr auftreten. Die zu erwartenden jährlichen volkswirtschaftlichen Folgekosten für den Zeitraum 2022 bis 2050 steigen somit immer stärker an und summieren sich geschätzt auf 280 bis 900 Milliarden Euro.

Auf die Zunahme von Klimarisiken reagieren viele deutsche Firmen – vornehmlich der Industrie – mit Standort-Verlagerung, erhöhter Lagerhaltung und baulichen Maßnahmen. Den Unternehmen der Wohnungswirtschaft bleiben nur bauliche Maßnahmen. Die Europäische Union hat bereits Taxonomie-Kriterien auf den Weg gebracht, die auch Klimarisiken einschließen. Ein frühzeitig in die Wege

geleitetes Risikomanagement kann helfen, negative Veränderungen eines Umfelds rechtzeitig zu erkennen und sinnvolle Vorkehrungen zu ergreifen. Gezielte Investitionen sind – je nach regionaler Ausprägung des Klimawandels – hilfreich, um mögliche spätere Schadenskosten zu reduzieren und im Idealfall die Verletzlichkeit des eigenen Gebäudebestandes zu verringern.

## **| Gefährlich: schleichende Veränderungen**

Klimabedingte Risiken werden prinzipiell unterschieden in Extremwetterereignisse und schleichende Veränderungen. Zu Ersteren zählen kurzfristig und meist unvorhersehbar auftretende Hitzewellen, Dürre, Starkregen, Überschwemmungen, Sturm und Orkan. Sie führen meist zu sofortigen Beeinträchtigungen, die schnelles Handeln erfordern. Wie stark der Klimawandel sich bemerkbar macht, gefährliche Natur- und Wetterextreme in Zukunft tatsächlich auftreten werden und inwieweit ergriffene Maßnahmen diesen verlangsamen oder stoppen können, ist ungewiss. Denn: Alle Grundlagen beruhen derzeit noch auf Schätzungen und Verdachtsannahmen. Zu den schleichenden Veränderungen zählen

zum Beispiel steigende Temperaturen, Bodenversalungen und der Verlust der Biodiversität. All dies sind langfristige Prozesse, die jedoch bislang nicht bekannte Spätfolgen für den Gebäudebestand nach sich ziehen können. In der Folge halten neue operative und bauliche Prozesse Einzug in den wohnungswirtschaftlichen Alltag. Dazu zählen Methoden wie das Soilfrac-Verfahren, das jüngst auch beim IW 2050-Gründungspartner, der Unternehmensgruppe Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt (NHW), zum Einsatz kam.

**Pionierarbeit und Erfahrungswerte**

Mit der Bewertung physischer Risiken in Folge des Klimawandels beschäftigt sich Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen Vonovia SE bereits seit geraumer Zeit. In circa 64.000 Gebäuden verwaltet der Konzern rund 550.000 Wohneinheiten in Deutschland, Österreich und Schweden. Alle Standorte wurden beim Klimarisiken-Reporting eingebunden. Für eine systematische Analyse erstellte das Unternehmen ein eigenes umfassendes Klimarisiko-IT-Tool (KRT), das die EU-Taxonomie-Kriterien bereits berücksichtigt. Ziel der Erhebung war es, eine eindeutige Bewertung für die Ausprägung der relevanten Klimagefahren in verschiedenen Szenarien für jedes Gebäude zu erhalten. Ebenso sollten bereits erfolgte Anpassungsmaßnahmen ausgewertet werden.

**Fachbereiche umfassend einbeziehen**

Die Erfassung der Daten half dem Unternehmen, individuelle Klimagefahren wie sie durch

Hitze und lokalen Temperaturanstieg, Trocken- und Dürre-Perioden, Niederschlag und Starkregen/Hagel, Schneelast, Starkwind/Sturm sowie Überflutung und Hochwasser entstehen können, zu ermitteln. In der Bewertung erfolgte dann die Darstellung des sogenannten Exposure. Hier wurde vermerkt, wie stark die Ausprägung des jeweiligen Klimatreibers ist. Zudem wurde die Vulnerabilität des Gebäudes bzw. Quartiers dargestellt. Die Basis zur Bestimmung derselben ergibt sich aus dem Gebäudewert (Sollmiete) und den bereits vorhandenen Anpassungskapazitäten (beispielsweise Maßnahmen zur Hitze-Minderung; externe Sonnenschutz-Vorrichtungen wie z. B. Jalousien oder Rollläden, Gründächer oder Fassaden-Begrünungen, hoher Baumanteil auf dem Grundstück etc.). Beide Dimensionen – Gebäudewert und vorhandene Anpassungskapazitäten – wurden dann auf vier qualitative Risikokategorien von gering, mittel, hoch bis extrem verteilt und ein Gesamtrisiko ermittelt. Das KRT verknüpfte auch vorhandene Gebäudemerkmal und Grundstücksdaten aus verschiedenen internen Datenbanken. Sowohl in der Konzeption als auch in der Plausibilisierung wurden verschiedene Fachbereiche einbezogen: Portfolio-Management, technische Bereiche, Wohnumfeld-Service, Development wie auch Risikomanagement.

**Quartiersentwicklung ist neu zu denken**

Die Gestaltung des Wohnumfelds und der Freianlagen hat beim Bewerten der Klimarisiken ebenfalls eine hohe Bedeutung, da hier sowohl signifikante Schäden als auch das

Klima positiv beeinflussende Komponenten vorhanden sein können: Bäume und Pflanzen spenden Schatten und verhindern das Aufheizen von Gebäuden. Auf ihrer Oberfläche erzeugten sie Verdunstungskälte, die für zusätzliche Abkühlung gesorgt. Eine gut durchdachte Bepflanzung ist daher ein wichtiger Hebel für ein klimaresilientes Quartier – wenn auch kostenintensiv durch Pflege und Bewässerung.

Die Gesamtbetrachtung der KRT-Analyse ergab für Vonovia, dass, abhängig vom Szenario, im Bestand auf Gebäudeebene ein hohes Risiko bestehen kann. Auf der Ebene des Gesamtportfolios ist jedoch für das Szenario RCP4.5 – insbesondere für den Zeitraum bis 2030 – nicht mit signifikanten negativen Auswirkungen zu rechnen. Der Konzern führt die Bewertung der physischen Klimarisiken mindestens einmal jährlich durch. In einem neu definierten End-to-End-Prozess für die Quartiersentwicklung werden die Ergebnisse in den ersten Phasen der Konzeptionierung mit eingebracht. Entsprechende bauliche Maßnahmen können so schon früh mitgedacht werden. Seine umfassenden Erfahrungen bringt das Unternehmen als Partner der IW 2050 auch in die Pioniergruppe „Management von Klimarisiken“ ein. Wesentliche Erfahrungen und Aspekte sind darüber auch in die Entwicklung des Erhebungstools der Initiative Wohnen 2050 eingeflossen, das allen Partnern zur Nutzung zur Verfügung steht.

