

11 Fakten

zum

Klimaschutz

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Energieeinsparung und Klimaschutz – Wie schaffen wir die Energiewende?

Ja, die Wohnungswirtschaft will energieeffiziente Gebäude und erneuerbare Energien. Wir wollen qualitätsvolles Wohnen bieten, eine zeitgemäße technische Ausstattung und vor allem ein friedliches Miteinander. Das alles muss aber auch bezahlbar bleiben. Dies ist vor allem wichtig für unsere Mieter mit mittleren und geringen Einkommen und für Transfereinkommensbezieher, die bei uns ihr zu Hause haben. Deshalb ist die Energiewende eine komplexe Angelegenheit.

Am Ende wird die Energiewende nur durch die größtmögliche gesellschaftliche Bereitschaft und technologische Offenheit erfolgreich sein. Alle Beteiligten müssen mit ihrer Leistungsfähigkeit, ihrem Interesse und auch ihrer Freude an der Umgestaltung des Energiesystems einbezogen werden. Nur dann kann sich zeigen, welches die effizientesten und kostengünstigsten Wege zur Reduzierung von CO₂-Emissionen sind. Es kann heute überhaupt noch nicht gesagt werden, in welchem Verhältnis sich Effizienz und Nutzung erneuerbarer Energien über Netze oder über dezentrale Erzeugung entwickeln werden.

Eine nachhaltige Verminderung der Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand kann nach derzeitiger Erfahrung der Wohnungswirtschaft am ehesten durch den Bezug oder die lokale Erzeugung CO₂-armer oder -freier Energie in Kombination mit einer „normalen“ energetischen Modernisierung der Gebäude erreicht werden. Eine herausragende Rolle wird die gemeinsame Versorgung im Quartierszusammenhang spielen. Das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt durch eine dezentrale Stromerzeugung in den Quartieren und über eine Sektorkopplung wird dabei neue Justierungen im Energiewirtschaftsrecht erforderlich machen. Sehr wichtig wäre es auch, endlich die Erfahrungen der letzten 15 Jahre bei der Verminderung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen systematisch zu evaluieren.

Fakt: Für die Umsetzung der Energiewende müssen alle an einem Strang ziehen. Dabei ist es wichtig, alle Möglichkeiten und Optionen zu nutzen, alle Akteure zu unterstützen und dabei die gute Laune zu behalten. Energiewende geht nicht ohne Freude an den Investitionen und ihren Ergebnissen.



Fakt 1

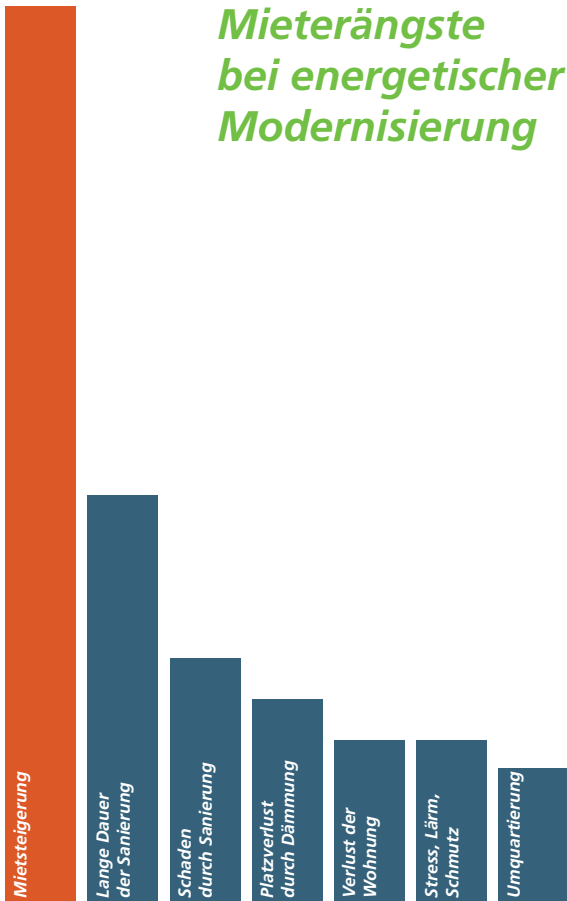
Wir sorgen für ein gutes Klima

Ressourcenschonendes und energiesparendes Bauen und Bewirtschaften, sozialverträglicher Stadtumbau und soziales Management, barrierearmes, gesundes und bezahlbares Wohnen, gute Wohnqualität für alle – dafür steht die Wohnungswirtschaft. Aber wie immer, wenn viele Ziele gleichzeitig erreicht werden sollen: Keins davon kann den alleinigen Vorrang beanspruchen. Aus Mietersicht ist die Miethöhe jedoch ein zentrales Kriterium.

Die Wohnungswirtschaft will im besten Sinne nachhaltig handeln und Lösungen für die Mieter wie die Gesellschaft anbieten. Damit entsteht gutes Klima in jedem Sinne.

Die Umsetzung der Energiewende wird letztendlich nicht durch Anforderungsniveaus und Ordnungsrecht bestimmt, sondern durch ihre Akteure. Dazu gehören nicht zuletzt die Vermieter und die Mieter.

Mieterängste bei energetischer Modernisierung



Quelle: Ostbayerische technische Hochschule Regensburg, eigene Darstellung

Fakt 2

Modernisierung in der Breite bringt's

Im Allgemeinen herrscht die Vorstellung, dass energetische Modernisierung entweder gleich in höchster Effizienz oder erst gar nicht erfolgen sollte – nach dem Motto: alles oder nichts. Deshalb werden Anreize in diese Richtung gesetzt: die Förderung von Einzelmaßnahmen bei der KfW verlangt z. B. mindestens 16 cm Dämmung der Außenwand und mindestens 28 cm im Dach. In der Folge findet weniger Modernisierung statt als eigentlich möglich wäre. Hohe Effizienz ist auch mit hohen Investitionskosten verbunden.

Dabei zeigen verschiedene Untersuchungen – nicht nur in der Energieprognose der Wohnungswirtschaft –, dass mehr energetische Modernisierung in solidem durchschnittlichem Standard insgesamt mehr Energieeinsparung bringt als wenig Modernisierung in großer Tiefe.

Schärfere Auflagen führen nicht automatisch zu höheren Einsparungen

Reduzierung des Energieverbrauchs bis 2050 durch:

*weiter
wie bisher
bei gleich
bleibenden
Auflagen*

-38%

*weniger
Umsetzung
wegen geplanter
Erhöhung
der Auflagen*

-43%

*häufigere
Umsetzung
wegen gemäßigter
Erhöhung
der Auflagen*

-63%

Fakt 3

Die Wohnkosten zählen

Höhere energetische Standards im Neubau sollen Energie und damit Energiekosten sparen. Das hat bislang weitgehend funktioniert. Die Fördermittel der KfW helfen dabei. Gleichzeitig entstehen aber höhere Investitionskosten, die im vermieteten Wohnungsbau höhere Mieten zur Folge haben.

Die zusätzlich einsparbare Energiemenge wird bei der kontinuierlichen Verschärfung von Standards immer kleiner, die Aufwendungen dafür aber immer größer. Deshalb erhöhen höhere energetische Standards die Wohnkosten. Dies insbesondere, weil der gesetzliche Standard in Deutschland nicht gefördert wird. Ein Vergleich zeigt, dass selbst ein Effizienzhaus 100 (Gebäude nach den Anforderungen der EnEV 2009) im Vergleich zu einem Effizienzhaus 55 (Gebäude nach den Anforderungen der geplanten EnEV 2020) trotz etwas höherer Energiekosten auch nach 20 Jahren noch geringere Wohnkosten aufweist.

Verschärfte Standards kosten viel und bringen wenig

Investitionen

Einsparung



188.000 Euro müssen in ein Gebäude durch den erhöhten Standard (EnEV 2016 auf geplante EnEV 2020) mehr investiert werden. Dagegen steht eine Einsparung für den Mieter von 116 Euro pro Jahr.

Quelle: TU Darmstadt, eigene Darstellung

Fakt 4

Auch die Lerche düngt das Feld

Geringinvestive Maßnahmen werden gern gering geschätzt – weil die jeweilige Energieeinsparung nicht so hoch ausfällt. Aber gerade diese Maßnahmen sind relativ einfach umzusetzen und können im Gebäudebestand am schnellsten in großer Breite wirken. Damit lassen sich in der Summe erheblich Energie und Treibhausgase einsparen.

Nicht nur hocheffiziente Heizpumpen und die richtige Heizungsregelung (hydraulischer Abgleich) gehören dazu – auch optimale Steuerung nach Bedarf, Fensterkontakte (die die Heizung abschalten, wenn gelüftet wird) und nicht zu vergessen die Regelung der Warmwassertemperatur.

Anlagenoptimierung ist etwas für echte Profis.

Investitionskosten pro eingesparter Kilowattstunde

bei
Modernisierung
EnEV 2014:
1,94 Euro

bei
Modernisierung
KfW 55:
2,32 Euro

bei
Anlagen-
optimierung:
0,27 Euro



Fakt 5

Entspannt euch – im Quartier

Überall dort, wo es ein Wärmenetz gibt, sollte die Möglichkeit einer CO₂-armen Wärmeversorgung geprüft werden. Dann hängt es nur noch vom Energiepreis und der erwarteten Preisentwicklung ab, in welchem Umfang die Gebäude energetisch modernisiert werden können. Ganz konkret kann für bereits gedämmte oder energetisch teilmodernisierte Gebäude, aber auch für denkmalgeschützte Gebäude ein bezahlbarer Klimaschutz mit CO₂-armer Wärmebereitstellung umgesetzt werden.

In der Summe entsteht so ein größerer Beitrag zu den Klimazielen der Bundesregierung und insbesondere zur Bezahlbarkeit des Wohnens als mit wenigen sehr anspruchsvollen energetischen Bestandsmodernisierungen.

Die Alternativen bestehen entweder in stärkeren Mietanhebungen oder in einem Aufschieben von Investitionen.

Kosten und Emissionen mit und ohne grüne Wärme

859 kg CO₂



**Fernwärme mit Gas
KfW 55 –
Kosten für Mieter:
2,59 Euro**

0 - 177 kg CO₂



**Grüne Fernwärme
KfW 70 –
Kosten für Mieter:
2,00 Euro**

Kosten (Mieterhöhung + Heizkosten) und Emissionen für eine 80 m² große Wohnung mit und ohne grüne Wärme

Quelle: pro Potsdam

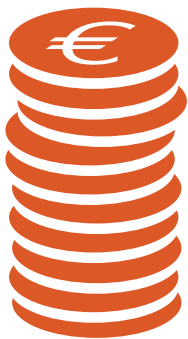
Fakt 6

Energiewende braucht Mieter

Ein Drittel der Mieterhaushalte hat ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 Euro – und zahlt trotzdem die Abgabe für die Einspeisevergütung. Profitieren durch Eigenstromerzeugung können bisher nur die Bewohner von Einfamilienhäusern. Vergleichbare Möglichkeiten haben Mieter bislang nicht. Sie können beim Ausbau der erneuerbaren Energien am wenigsten tun, werden aber am meisten belastet.

Durch die Unterstützung von Mieterstrommodellen können für 20 % der Mieter die Stromkosten gesenkt und der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf Hausdächern deutlich gesteigert werden. Die Mehrkosten für das Stromnetz würden dabei selbst bei vollem Ausbau des Mieterstrompotenzials mit ca. 200 Mio. Euro pro Jahr moderat ausfallen. Zum Vergleich: Die Einspeisevergütung kostet die Verbraucher derzeit 25 Milliarden Euro pro Jahr.

Mieterentlastung durch Mieterstrom bei gleicher CO₂-Minderung



Bei zusätzlicher
energetischer
Modernisierung:
+ 280 Euro



Mit Mieterstrom:
- 50 Euro

Berechnungsbasis: Einsparung von 95 t CO₂ pro Jahr in einem energetisch durchschnittlichen Quartier mit 250 WE

Quelle: GdW, 2016

Fakt 7

Aus Erfahrung gut

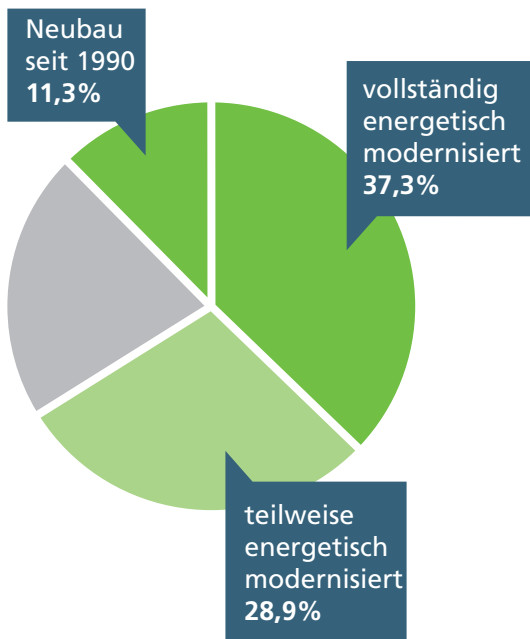
In der Wohnungswirtschaft wird Energieeinsparung bereits seit der ersten Ölkrise im Herbst 1973 mit Blick auf die Gesamtwohnkosten konsequent umgesetzt.

In den Jahren 1978 bis 1983 erhielten im Zuge eines Förderprogramms von den damals 3,4 Mio. Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen insgesamt 21,5 % der Wohnungen neue Fenster und 9,5 % der Wohnungen eine Wärmedämmung.

Von 1992 bis 2015 investierten die Wohnungsunternehmen über 42 Mrd. Euro in die Modernisierung ihrer Bestände, ein Großteil davon in die Verbesserung der Energieeffizienz.

Die Investitionsentscheidung berücksichtigt immer die Bezahlbarkeit für die Mieter und die Wirtschaftlichkeit für das Unternehmen.

Zwei Drittel aller WohWi-Wohnungen wurden energetisch modernisiert



Fakt 8

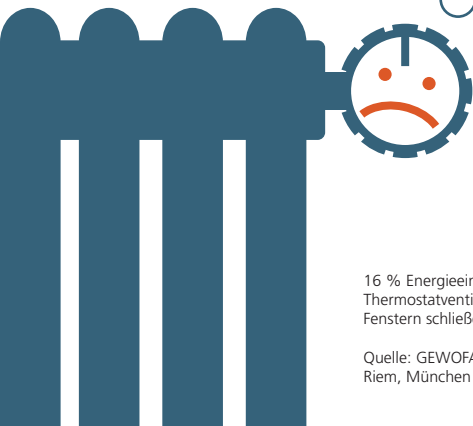
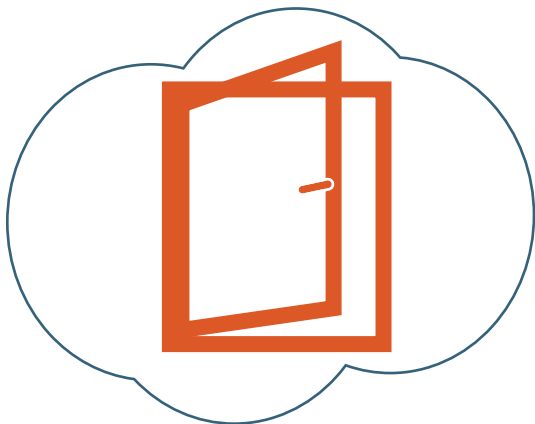
Energieeinsparung braucht auch Mieter

Der Mieter einer Wohnung hat durch die Wahl der Raumtemperatur und das Lüftungsverhalten einen erheblichen Einfluss auf seinen Energieverbrauch. Oft weisen gerade energetisch modernisierte Gebäude höhere Verbräuche auf als geplant. Einer der Gründe dafür liegt im gestiegenen Komfort und wahrscheinlich in dem Gefühl, dass man ja nun nicht mehr so sparsam sein muss.

Daher kann eine technische Unterstützung des Nutzerverhaltens sinnvoll sein, z.B. durch individuelle Möglichkeiten zur Einzelraumregelung, durch Fensterkontakte (die während der Lüftung die Heizung abschalten und damit zum Schließen der Fenster motivieren) oder durch gut gemachte Information über den eigenen Verbrauch.

Beachtet werden muss dabei, dass einerseits ein Teil der Mieter bereits zu viel Energie spart und damit Feuchteprobleme in die Wohnung bringt. Andererseits müssen unterstützende Maßnahmen natürlich kosteneffizient sein. Sonst wird zwar Energie gespart, aber die Wohnkosten verteuern sich schon wieder.

Energieeinsparung durch Mieterunterstützung



16 % Energieeinsparung durch intelligente
Thermostatventile mit Fensterkontakten (bei geöffneten
Fenstern schließen die Ventile automatisch)

Quelle: GEWOFAG Holding GmbH: Forschungsprojekt
Riem, München 2016

Fakt 9

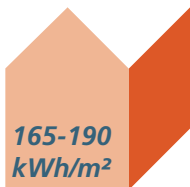
Nicht dämmen ist auch keine Lösung

Energetische Modernisierung ist eine wichtige Strategie der Wohnungswirtschaft bei der Entwicklung ihrer Bestände für die Zukunft – sie reduziert den Energieverbrauch. Dazu gehört selbstverständlich auch eine jeweils angemessene Wärmedämmung. Den größten Erfolg hinsichtlich Akzeptanz der Mieter, Vertrauen ins Ergebnis und wirtschaftlicher Umsetzung bringen dabei Maßnahmen mit Augenmaß.

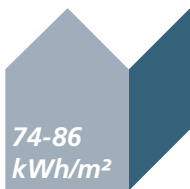
Gar nichts zu machen kommt daher bis auf Ausnahmen nicht in Frage. Dabei stoßen Wohnungsunternehmen aber auch an Grenzen – wenn z. B. der Denkmalschutz Maßnahmen einer angepassten Dämmung komplett untersagt.

Was immer beachtet werden muss: Bedarf und Verbrauch müssen gründlich ermittelt werden – übertriebene Erwartungen lassen sich nicht erfüllen.

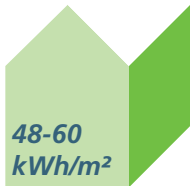
Verbrauchszahlen der Modernisierungsstufen



*Energetisch
unmodernisiert*



*Energetisch
umfassend modernisiert
(Effizienzhaus 100
bis Effizienzhaus 70)*



*Energetisch
umfassend modernisiert
(Passivhaus)*

Fakt 10

Nutzen statt abregeln

Je mehr Anlagen Strom aus Wind und Photovoltaik erzeugen, desto öfter ist zu viel Strom vorhanden, der irgendwie „entsorgt“ werden muss – die Anlagen müssen abgeregelt werden. Sinnvoller ist es, den Strom in solchen Fällen für Wärmeanwendungen zu nutzen. Man nennt das Sektorkopplung.

Erfolgversprechend für die Mehrfamilienhäuser der Wohnungswirtschaft sind folgende Technologien zur Verwendung erneuerbaren Stromes: Umwandlung in Gas (Power-to-Gas) und Umwandlung in Wärme (Power-to-(District)Heating) sowie CO₂-freier Strom aus dem Netz für Wärmepumpen und Warmwasserbereitung.

Überkapazitäten von grünem Strom sinnvoll nutzen

Berliner Fernwärmenetz 2050

Anteil aus
Power-to-Heat
21%



Berliner Gasverbrauch 2050

Anteil aus
Power-to-Gas
15%



Fakt 11

Viele Wege führen nach Rom

Den alleinigen „Königsweg“ zur Energiewende gibt es nicht, jedenfalls ist er der Wohnungswirtschaft nicht bekannt.

Die Energieeinsparung kann nicht auf Energieeffizienz und schon gar nicht auf die Gebäudedämmung zentriert werden – sie ist ein viel komplexeres Projekt. Genau darin liegen aber die Chancen. Die Wohnungswirtschaft setzt sich strategisch mit dem Gesamtprojekt auseinander, sie sieht die Notwendigkeit eines offenen Baukastens.

Neben die „klassischen“ Strategien Modernisierung der Gebäude, Optimierung der Anlagentechnik und Nutzung erneuerbarer Energien sind neue Bausteine getreten. Jedes Quartier, jedes Gebäude braucht eine individuelle Lösung.

Die Politik sollte idealer Weise den kompletten Baukasten durch die richtige Rahmensetzung ermöglichen.

Eine sinnvolle Energiestrategie folgt einem Baukastenprinzip und vernetzt unterschiedliche Maßnahmenfelder



Quellenangaben:

Erst breit, dann tief sanieren, Henger, Ralph; Hude, Marcel; Runst, Petrick; Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Juni 2016.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern, Müller, Nikolas; Pfnür, Andreas; TU Darmstadt, November 2016.

Das BBU-Projekt: ALFA®-Allianz für Anlagenenergieeffizienz. Wirtschaftlich – Sozial verträglich – Ökologisch effizient BBU-Materialie, Berlin 2016.

Dena-Sanierungsstudie Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand dena, Berlin 2010

Analyse der Rahmenbedingungen für energiesparende Modernisierungen im Mietwohnbereich, Bartholomai, Bernd; Casser, Eckhard; Vesper, Dieter (1986): Hg. v. DIW (Beiträge zur Strukturforchung, Heft 90).

Soziale Aspekte der energetischen Gebäudesanierung – „Sozialstudie“, Haug, Sonja; Vernim, Matthias; Ostbayerische Technische Hochschule Regensburg, 2014.

Sozialverträgliche Sanierung erfordert grüne (Fern)Wärme! Heilmann, Gregor; Berliner Energietage April 2016.

Untersuchung von mittel- und langfristigen Auswirkungen verschiedener Energieeinsparstrategien von Wohnungsunternehmen auf die Wohnkosten, Vogler, Ingrid; Kassel 2014

Kostentreiber für den Wohnungsbau, Halstenberg, Michael; Gniewchitz, Timo; Walberg, Dietmar; Kiel 2015.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

www.wohnungswirtschaft.de

© GdW 2017

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Was wäre Deutschland ohne uns

Wir geben 13 Millionen
Menschen
ein gutes und sicheres
Zuhause – mit
guten Nachbarschaften.

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

