

# Pressemitteilung

---

**Nr. 57/21 vom 17.11.2021**

---

Anzahl der Anschläge: 5.551  
Abrufbar unter: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

---

## **Klimaneutralität vermieteter Mehrfamilienhäuser: Effizienz nicht um jeden Preis**

- **Effizienzhäuser 55 im Bestand volkswirtschaftlich nicht die beste Option zur Dekarbonisierung**

**Berlin** – Die ambitionierten Klimaziele sind gesetzt und akzeptiert – das „Wie“ der Klimaneutralität ist jedoch die entscheidende Frage. Die Verbände der Wohnungswirtschaft und der Hersteller von Dämmsystemen warnen die Politik gemeinsam vor einem Effizienzhausstandard 55 für die Bestandssanierung.

10 Da die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors in den letzten Jahren stagnierten, braucht es neuer Impulse, um sie im Gebäudebestand rasch, kosteneffizient und nachhaltig zu mindern. Dafür hat sich eine ungewöhnliche Allianz gebildet: Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der VDPM Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel e.V. legen gemeinsam erste Ergebnisse einer neuen Studie vor.

Beide Branchenverbände eint der Wunsch nach einer vollständigen Dekarbonisierung bei höchstmöglicher Wirtschaftlichkeit. Einigkeit herrscht darüber, dass die Klimaneutralität in der Nutzungsphase der Mehrfamilienhäuser nur durch Wärmeschutz und den weiteren Ausbau von erneuerbaren Energien erreicht werden kann. Die Studie behandelt das kostenoptimale Verhältnis von Verbrauchsreduktion und Einsatz erneuerbarer Energie.

20 Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV, Leiter Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft der International Real Estate Business School, IRE|BS Universität Regensburg, hat im Auftrag beider Verbände eine faktenbasierte und empirisch validierte Datenaufbereitung zur Ableitung von politischen Empfehlungen durchgeführt. Die ausführliche Studie wird in einigen Wochen veröffentlicht. Bereits heute wird die Zusammenfassung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Wesentliche Erkenntnisse sind:

- Der Grundsatz „Efficiency First“ darf nicht bedeuten „Efficiency um jeden Preis“.
- Ein forciertes Ausbauen erneuerbarer Energieerzeugung erscheint ab einer bestimmten Grenze als „bessere Investition“ im Vergleich zur weiteren Anhebung der Effizienzanforderungen bei der Bestandssanierung.
- 30 ➤ Die Diskrepanz der ambitionierten Energiestandards und der in der Praxis realisierten Einsparungen muss stärker beachtet werden. Hier besteht ein großer Gap zwischen Bedarf und massiv höheren realen Verbräuchen.
- Der Indikator CO<sub>2</sub>-Intensität muss stärker in den Vordergrund rücken. Damit würden der Treibhausgas-Effekt und die Klimarelevanz im Einklang mit nationalen und internationalen Zielen direkt adressiert. Um mit den Pariser Klimazielen konform zu sein, soll in Deutschland bereits in 2045 das Niveau der Klimaneutralität – also faktisch „Null“ – erreicht werden. Der Endenergieverbrauch muss in diesem Szenario ebenfalls auf 70-80 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m<sup>2</sup>a) halbiert werden, wobei die benötigte Energie dann aus erneuerbaren Quellen stammen muss.
- 40 ➤ Die Grenzvermeidungskosten der energetischen Modernisierung müssen bei Mehrfamilienhäusern stärker beachtet werden. Die Auswertung zeigt sehr deutlich, dass insbesondere bei einer

Betrachtung des tatsächlich reduzierten Energieverbrauchs die Kosten für die Vermeidung je eingesparter kWh in den hohen Effizienzklassen (EH 40 und 55) signifikant ansteigen. Fraglich ist somit, ob Investitionen oberhalb von bestimmten energetischen Zuständen noch „gut investiert“ sind oder hier ggf. aus wirtschaftspolitischer Sicht die Mittel effizienter in den weiteren Ausbau erneuerbarer Energieträger fließen sollten. Eine makroökonomische Betrachtung zeigt deutlich: Statisch effizienter, d.h. zu volkswirtschaftlich geringeren Kosten, ist der Ausbau erneuerbarer Energien im Vergleich zu einer weiteren Steigerung des Anforderungsniveaus für die energetische Modernisierung (EH 40 und 55).

- 50
- Bei einer Gegenüberstellung der Kosten energetischer Hüllenmodernisierungen und erneuerbarer Wärmebereitstellung zeigt sich ebenso, dass die Hüllenmodernisierung zunächst klare Vorteile bei schlechtem energetischen Ausgangszuständen hat und sich die Vorteilhaftigkeit bei hohen energetischen Standards wieder umkehrt.
  - Witterungsbereinigte reale Endenergieverbräuche von weniger als 80 kWh/m<sup>2</sup>a (wohnflächenbezogen) sind in der Praxis kaum erreichbar – oft auch nicht in bereits sanierten EH-55-Objekten.
  - Eine weitere Steigerung des Anforderungsniveaus führt nicht mehr zu einer erkennbaren Verringerung des Endenergieverbrauchs. Auch deshalb ist die Treffsicherheit politischer Interventionen teilweise nicht gegeben.
- 60
- „Niedertemperatur-ready“ ist ein wirtschaftlich und klimapolitisch sinnvoller Ansatz für künftige energetische Modernisierungen. Hieraus und aus steigenden Sanierungsraten ergibt sich ein klarer und wichtiger Auftrag für die energetische Sanierung von Wohnungsbeständen.

Zusammenfassend: Der künftige Fokus des Gesetzgebers sollte auf die tatsächlichen Treibhausgasemissionen von Objekten und Quartieren gerichtet sein. Hierbei ist die Steigerung der Sanierungsrate und für vermietete Mehrfamilienhäuser „Niedertemperatur-Readiness“ bzw. etwa ein Effizienzhaus-70-Standard als Zielvorgabe sinnvoll. Die Klimaziele werden dann zu volkswirtschaftlich optimalen Kosten erreicht, wenn verbleibende Verbräuche durch den forcierten Ausbau erneuerbarer Energie abgedeckt werden. Ein „Mix“ aus erneuerbarer Energiebereitstellung und sinnvoller Sanierungstiefe im Sinne einer „Niedertemperatur-Readiness“ wäre aus wirtschaftspolitischer Sicht effizienter bzw. kostenoptimal und auch besser in Bezug auf die Treffsicherheit der politisch angestrebten realen Einsparungen.

70

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

80

Der Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel e.V. (VDPM) repräsentiert die führenden Hersteller von Fassadendämmsystemen und deren Zubehör, Außen- und Innenputzen, Mauermörtel und Estrich. Im Sinne seiner Mitgliedsunternehmen engagiert sich der VDPM für eine effiziente Interessenvertretung gegenüber der (Fach)Öffentlichkeit, der Politik, sowie den Behörden und Institutionen auf deutscher und europäischer Ebene.

Europas größtes Zentrum für Immobilienwirtschaft – die IREBS International Real Estate Business School – umfasst acht wirtschafts- und rechtswissenschaftliche Lehrstühle und Professuren sowie zehn Honorar- und Gastprofessuren an der Universität Regensburg. Die Lehre an der IREBS ist interdisziplinär und praxisorientiert, um Studierende optimal auf den Beruf vorzubereiten. Die Forschung umfasst sowohl aktuelle anwendungsorientierte Fragestellungen als auch anspruchsvolle Grundlagenforschung. Die IREBS widmet sich zudem an den Standorten Frankfurt a. M., München, Berlin, Düsseldorf, Eltville und Hamburg der Weiterbildung von Führungsnachwuchs und Fachkräften. Mit ihrem breiten Leistungsangebot gehört die IREBS damit zur internationalen Spitze im universitären Bereich der Immobilienwirtschaft.

90