

März 2022

GdW und VDPM präsentieren neue Studie zur Klimaneutralität im Gebäudebestand

Modernisieren mit Augenmaß – die beste Basis für erneuerbaren Energieeinsatz

Klimaneutraler Gebäudebestand bei vermieteten Mehrfamilienhäusern gelingt nur, wenn die richtigen Maßnahmen kombiniert werden.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel e.V. (VDPM) haben eine gemeinsame Studie „Klimaneutralität vermieteter Mehrfamilienhäuser – aber wie?“ vorgelegt. Es geht um praxisgerechte und wirtschaftlich umsetzbare Vorschläge für einen klimaneutralen Gebäudebestand. Beide Verbände verlangen ein Ende hochgeschraubter Ideen, die für Hausbesitzer in der Realität nicht leistbar sind. Gebäude sollen energetisch so modernisiert werden, dass sie anschließend effizient mit erneuerbarer Energie versorgt werden können.

Zur aktuellen Lage

„Durch den Krieg in der Ukraine hat unsere Studie eine ungewollte Aktualität bekommen, auf die wir gerne verzichtet hätten“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Um unabhängiger von Erdgasimporten zu werden, ist ein Zusammenspiel zweier Faktoren notwendig: Der Energieverbrauch im Gebäudesektor muss entscheidend gesenkt und die dann noch benötigte Energie aus erneuerbaren Quellen bezogen werden. Wir brauchen jetzt mehr denn je realitätsnahe, schnell umsetzbare Konzepte statt hochgeschraubter Ideen und technisch überfrachteter Anforderungen, die sich weder Gebäudeeigentümer noch Mieter leisten können.“

Neue Partnerschaft von Wohnungswirtschaft und Baustoffherstellern

„Wir müssen im Gebäudesektor einen Gang zulegen. Das geht nur gemeinsam und nicht gegeneinander“, sagt Christoph Dorn, Vorsitzender des Verbandes für Dämmsysteme, Putz und Mörtel (VDPM), in dem Baustoffhersteller organisiert sind, die für die Gebäudedämmung stehen. „Wenn Gebäude mit erneuerbarer Energie versorgt werden sollen – und das ist Konsens – müssen sie dafür vorbereitet sein. Anders funktioniert es weder technisch noch vom Energiebedarf her. Eine vernünftig gedämmte Gebäudehülle ist der Türöffner für erneuerbare Energie.“

Zielführender Effizienzstandard für Mehrfamilienhäuser – Niedertemperatur-ready

Eine neue Studie von Prof. Sven Bienert MRICS REV, Leiter Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft der International Real Estate Business School, IRE|BS Universität Regensburg, im Auftrag von GdW und VDPM kommt zu folgendem Ergebnis:

Eine weitere Verschärfung der Gebäudestandards – über die heutigen hinaus – senkt den realen Verbrauch in Mehrfamilienhäusern kaum noch. „Bei einem gemessenen Endenergieverbrauch von 80 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr ist meistens Schluss. Unter diesen Wert lässt sich im Mietwohnungsbereich der Energieverbrauch in der Praxis selbst mit aufwendigen Maßnahmen bei einer energetischen Bestandsmodernisierung kaum senken, auch wenn die theoretischen Bedarfsberechnungen zu anderen Ergebnissen kommen“, sagt Prof. Bienert. Deshalb sei es volkswirtschaftlich sinnvoller, möglichst viele Gebäude mit Augenmaß zu modernisieren und den verbleibenden Bedarf mit erneuerbarer Energie zu decken. Ein hochgerüstetes energetisches Modernisieren, auch als „Tiefensanierung“ bezeichnet, mache weder für Gebäudeeigentümer noch für die Bewohner Sinn. „Viel Aufwand bei nur geringem Nutzen“, heißt es in der Studie.

Damit das Umstellen auf erneuerbare Energie funktioniert, müssen die Gebäude mindestens „Niedertemperatur-ready“ sein. Dieser Begriff bedeutet, dass ein Gebäude so weit ertüchtigt und gedämmt wird, dass es mit einer Niedertemperatur-Heizung auskommt, die ihrerseits mit erneuerbarer Energie, z.B. „grünem“ Strom, betrieben werden kann. Das funktioniert beispielsweise mit Wärmepumpen oder einer Niedertemperatur-Fernheizung.

Es sei vielen Immobilienbesitzern gar nicht bewusst, so Christoph Dorn, dass eine Umstellung der Heizung ohne eine ausreichend gedämmte Gebäudehülle weder technisch noch wirtschaftlich sinnvoll sei. Strombetriebene Wärmepumpen in ungedämmten Gebäuden verbrauchen ein Vielfaches an Energie und verursachen damit zu hohe Heizkosten.

Politik mit Augenmaß: Mix aus mehr erneuerbaren Energien und energetischer Modernisierung ermöglichen

„Ein ordnungspolitisches Vorgehen mit der Brechstange ist nicht die Lösung. Die notwendigen Schritte müssen wirtschaftlich und für alle Beteiligten plausibel sein, damit sie in der Praxis umgesetzt werden können“, so Axel Gedaschko. Entscheidend sei am Ende, wieviel CO₂ ein Gebäude in die Atmosphäre emittiere. Die Emissionen sollen nach dem Willen der Bundesregierung spätestens im Jahr 2045 bei null liegen. Das sei bestenfalls zu

schaffen, wenn der Endenergieverbrauch in den Wohnungen mit den richtigen Maßnahmen an der Gebäudehülle auf 70 bis 80 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr gesenkt werde. Der dann noch verbleibende Energiebedarf könne mit der richtigen Heiztechnologie und erneuerbarer Energie gedeckt werden. Die Ergebnisse der nunmehr vorgelegten Studie entsprechen auch dem Vorgehen, das der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) in seinem aktuellen „Klimapfade 2.0“-Wirtschaftsprogramm für Klima und Zukunft vorschlägt.

Um die Klimaziele zu erreichen, muss das Verbrauchsniveau in den Wohnungen von heute rund 150 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr im Durchschnitt auf etwa die Hälfte und damit etwa 70 bis 80 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr abgesenkt werden, um so eine möglichst flächendeckende „Niedertemperatur-Readiness“ zu erreichen. Da energetische Modernisierung aus sozialen Gründen einer Förderung bedarf, sind so auch volkswirtschaftlich gesehen die zur Verfügung stehenden Mittel am besten angelegt.

Es besteht die Chance, die jährliche Modernisierungsrate so auf etwa 2% zu steigern und einen intensiveren Ausbau der erneuerbaren Energien zu finanzieren. So würde auch das Ziel unterstützt, bezahlbares Wohnen und gleichzeitig den sozialen Frieden zu sichern.



Foto: ©Anke Thomass - stock.adobe.com

Die Studie finden Sie [hier](#).

Über IREBS:

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.

Über den GdW:

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.

Über den VDPM:

Der Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel e.V. (VDPM) repräsentiert die Hersteller von Fassadendämmsystemen und deren Zubehör, Außen- und Innenputzen, Mauermörtel und Estrich. Im Sinne seiner Mitgliedsunternehmen engagiert sich der VDPM gegenüber der (Fach)Öffentlichkeit, der Politik, sowie den Behörden und Institutionen auf deutscher und europäischer Ebene. Die Fachgremien des VDPM erarbeiten und bewerten dabei Grundlagen und Vorschläge zu Technik- und Umweltschutzthemen sowie zum Arbeits- und Gesundheitsschutz, beteiligen sich an Forschungsvorhaben und leisten erfolgreiche Presse- und Normungsarbeit. Für Planer, Architekten und Bauherren stellt der Verband eine Vielzahl herstellerneutraler Informationen zur Verfügung und ist kompetenter Ansprechpartner.

Ansprechpartner für die Redaktion

Andreas Schichel
Pressesprecher & Leiter Pressestelle
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel.: 030 82403150
Fax: 030 82403159
E-Mail: schichel@gdw.de

www.gdw.de

Dr. Hans-Joachim Riechers
Hauptgeschäftsführer
Verband für Dämmsysteme,
Putz und Mörtel e.V.
Reinhardtstraße 14, 10117 Berlin
Tel.: 030 403670750
Fax: 030 403670759
E-Mail: hans-joachim.riechers@vdpm.info

www.vdpm.info