

Wirtschaftliche und sozialverträgliche energetische Modernisierung

—

Der Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Energiewende

10 Fakten und eine Strategie

1. Der Auftrag der Wohnungswirtschaft



**ressourcenschonendes sowie energieeffizientes
Bauen, Modernisieren und Bewirtschaften**

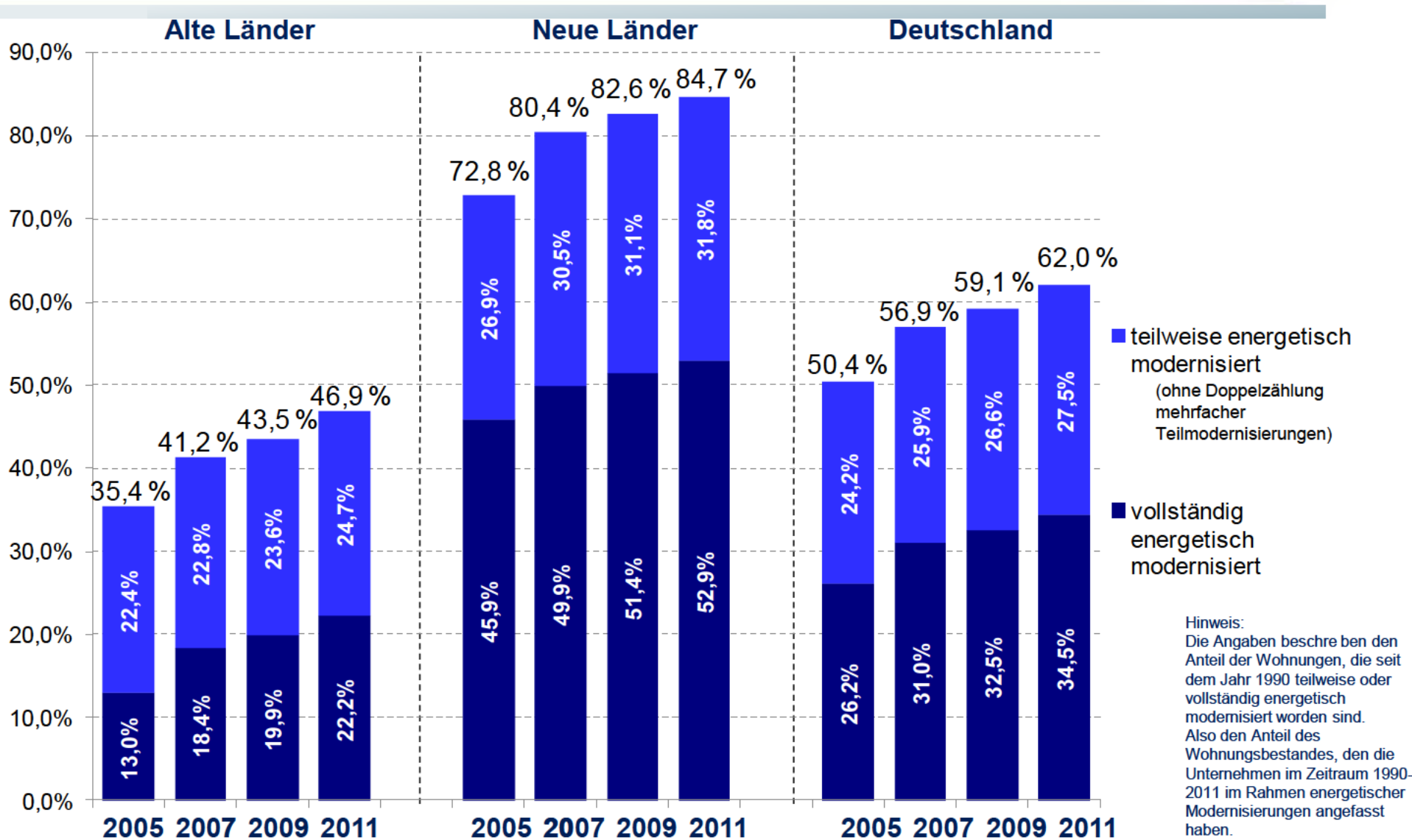
**Umsetzung im
Rahmen
wirtschaftlicher
Rentabilität**

**gute, sichere und sozial
verantwortbare
Wohnungsversorgung der
breiten Schichten der
Bevölkerung**

**Engagement bei
integrierter
Stadtentwicklung und
Stadtumbau**
Strukturanpassung der Wohnquartiere
an zukünftige Bedürfnisse
positives Wohnklima
Einbeziehung der Bewohner

**attraktive Dienstleistungen und
soziales Management**
sozialer Frieden in kulturell vielfältigen Wohnquartieren
und ein nachbarschaftliches Zusammenleben

2. Vergleichsweise hoher Stand der energetischen Modernisierung



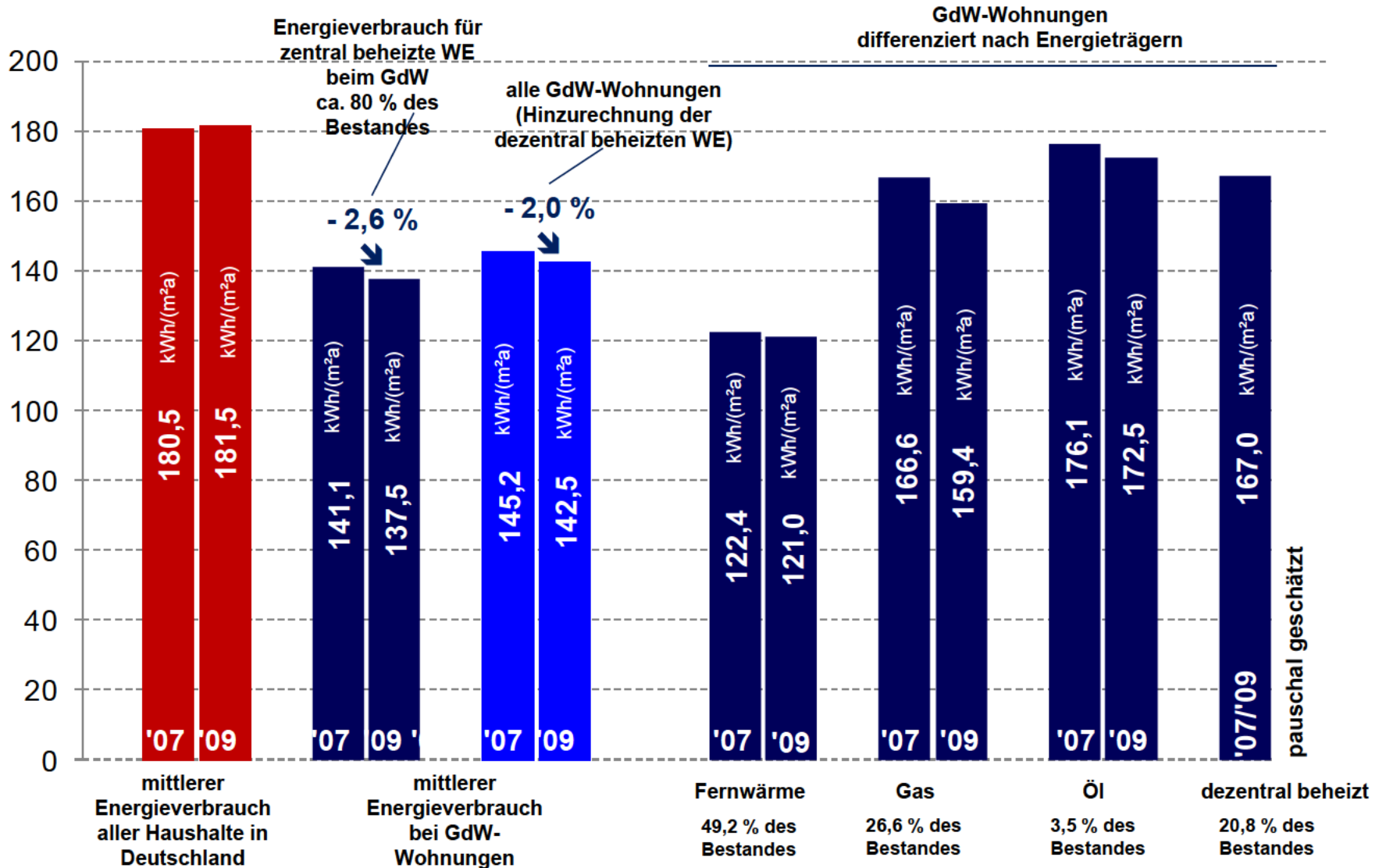
■ teilweise energetisch modernisiert
(ohne Doppelzählung mehrfacher Teilmodernisierungen)

■ vollständig energetisch modernisiert

Hinweis:
Die Angaben beschreiben den Anteil der Wohnungen, die seit dem Jahr 1990 teilweise oder vollständig energetisch modernisiert worden sind. Also den Anteil des Wohnungsbestandes, den die Unternehmen im Zeitraum 1990-2011 im Rahmen energetischer Modernisierungen angefasst haben.

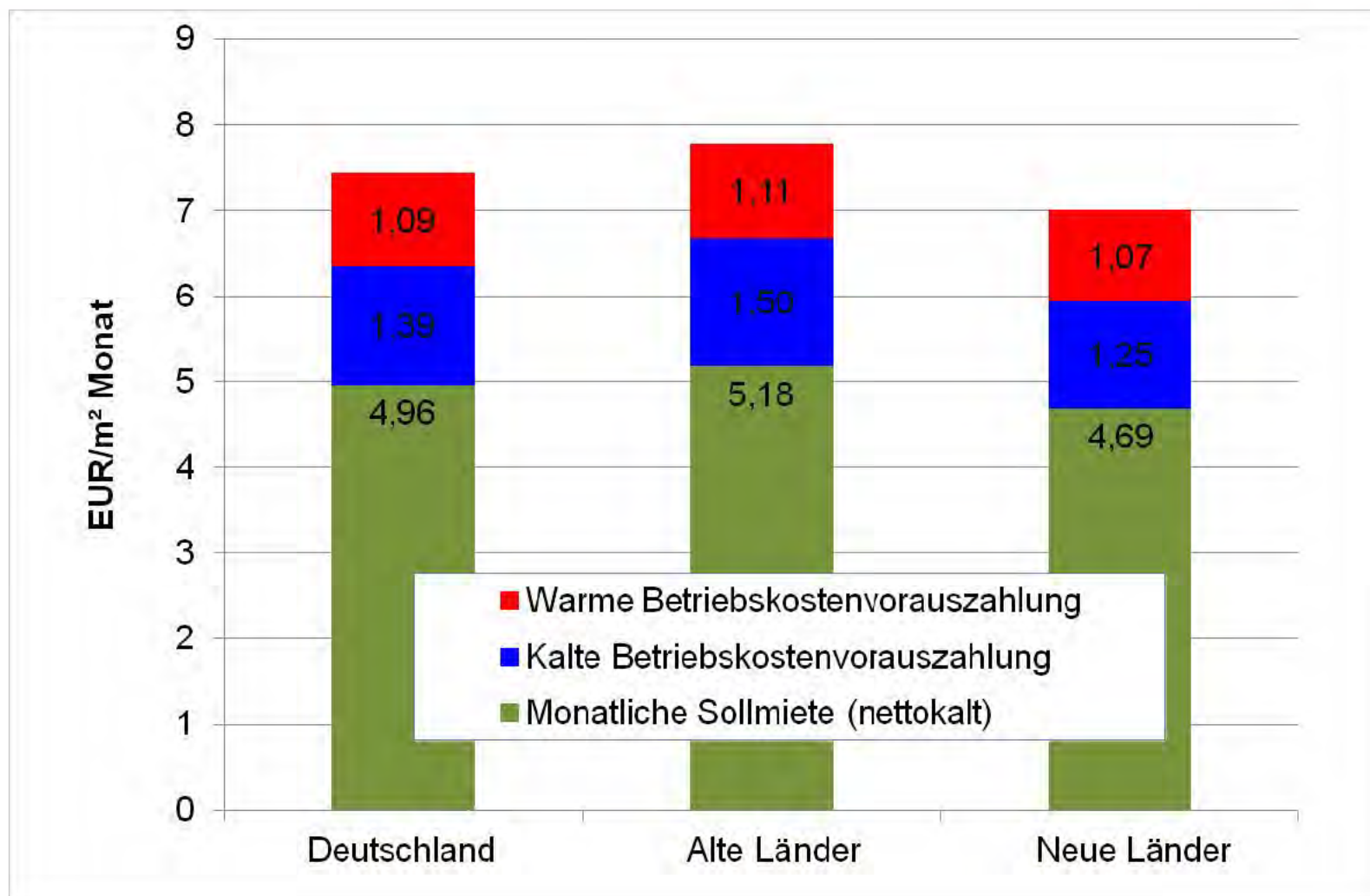
3. Unterdurchschnittlicher Energieverbrauch

Kennwerte, mittlerer witterungsbereinigter Energieverbrauch pro beheizten m²/Jahr im Jahr 2007 und 2009

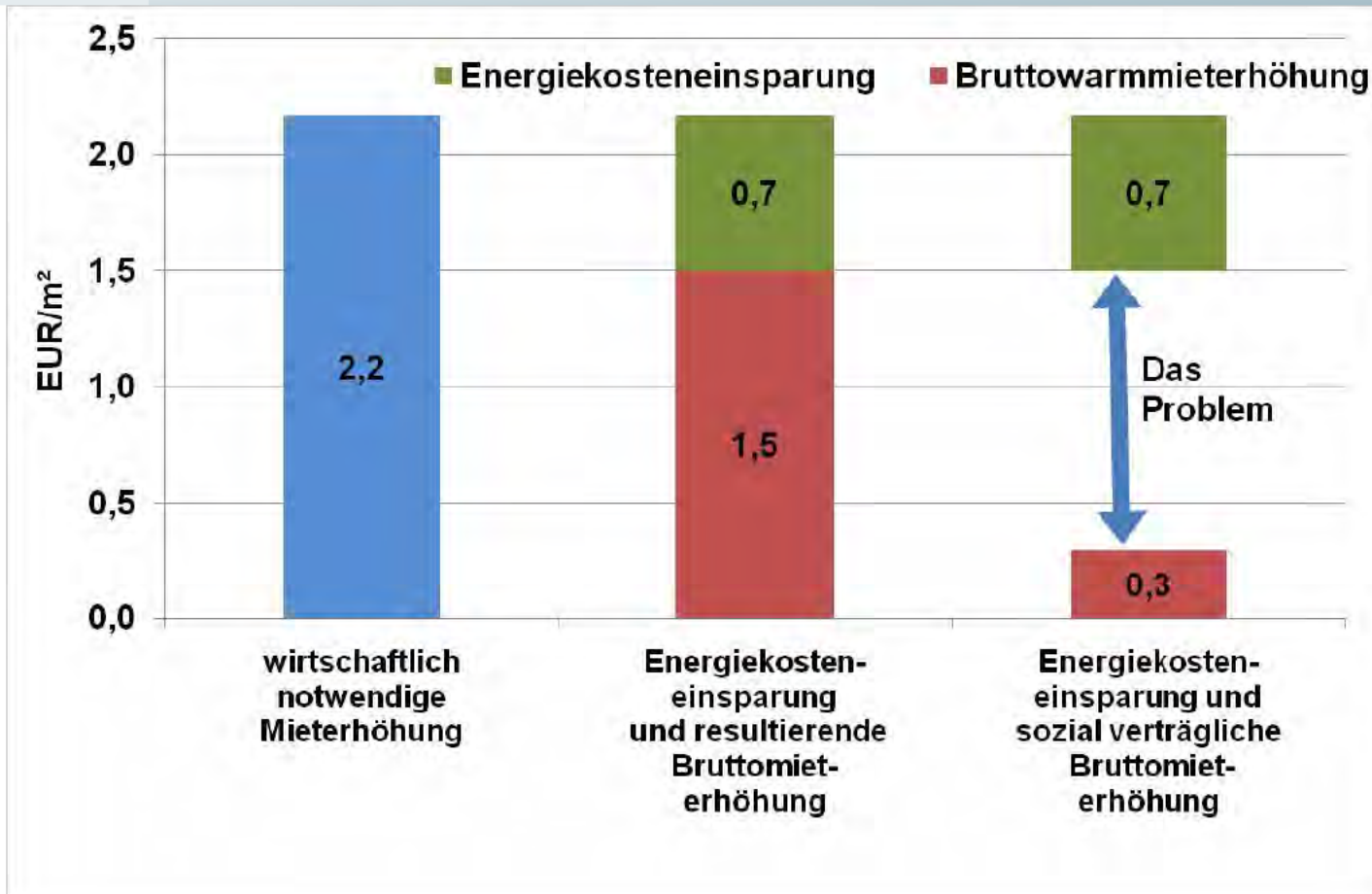


4. Durchschnittlicher Anteil der warmen Betriebskosten an der Bruttomiete 15%

Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Dezember 2011



5. Wirtschaftlichkeitslücke bei umfassenden Modernisierungen



Sanierung nach EnEV 100,
nach Neitzel: Wege
aus dem Vermieter-
Mieter-Dilemma,
Studie, Bochum,
2011.

Konsequenz: Die für eine Refinanzierung erforderliche Mieterhöhung ist am Markt in der Regel nicht erzielbar.

6. Das sog. Vermieter-Mieter Dilemma ist eigentlich ein soziales Dilemma

	Jüngere einkommensstärkere Haushalte (sowie Ökovorbilder)	Ältere einkommensstärkere Haushalte	Einkommensschwache Haushalte
Neubau	+	0	0
Saniertes Bestand	+	0	-
Unsanierter Bestand	-	0	+



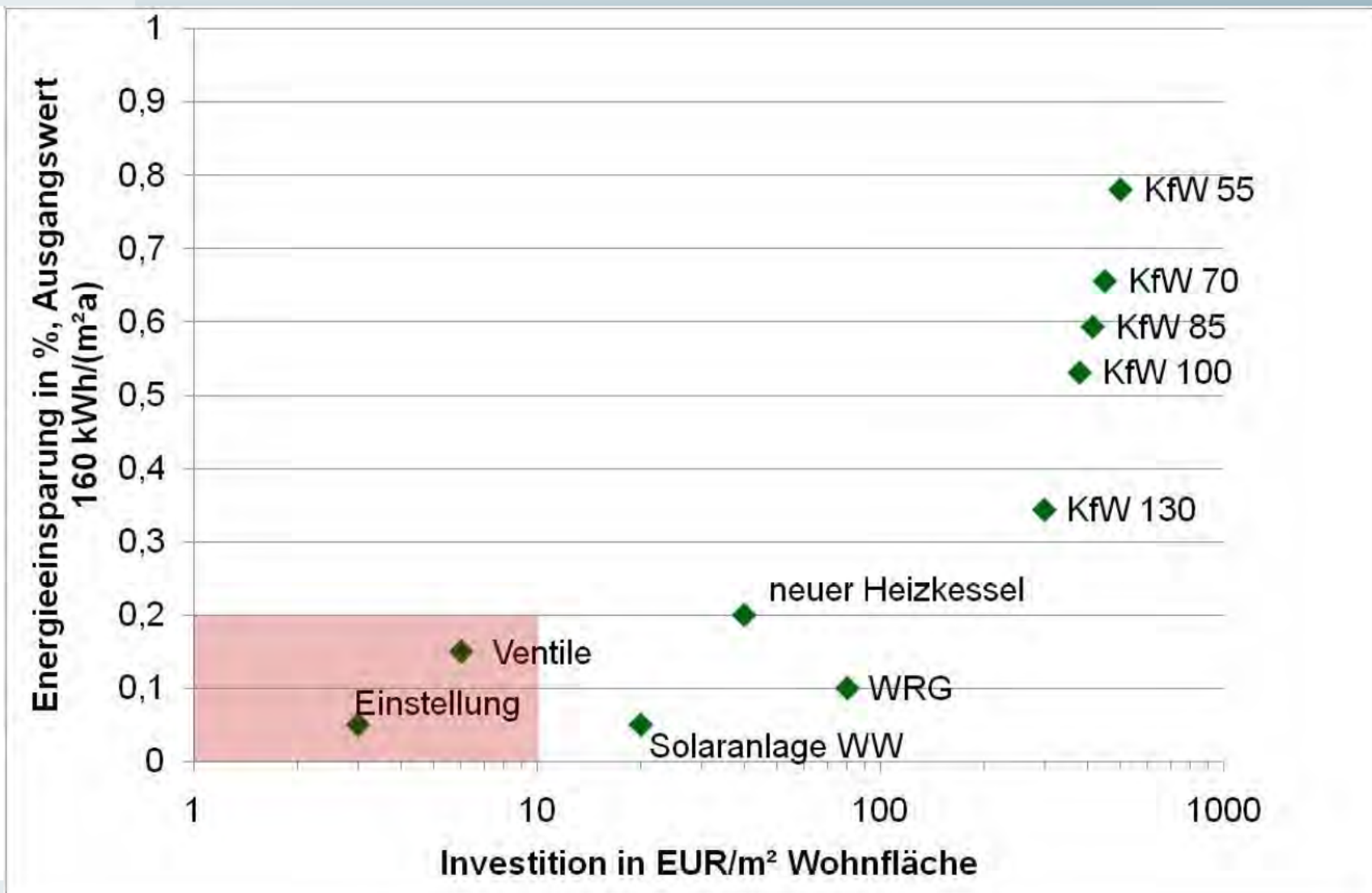
- + wachsende Nachfrage / Zuzug
- sinkende Nachfrage / Auszug
- 0 gleichbleibend

Nach: Radermacher et.al.: Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnwirtschaft

Konsequenz: Gefahr der Segregation und einer Verschlechterung der sozialen Balance

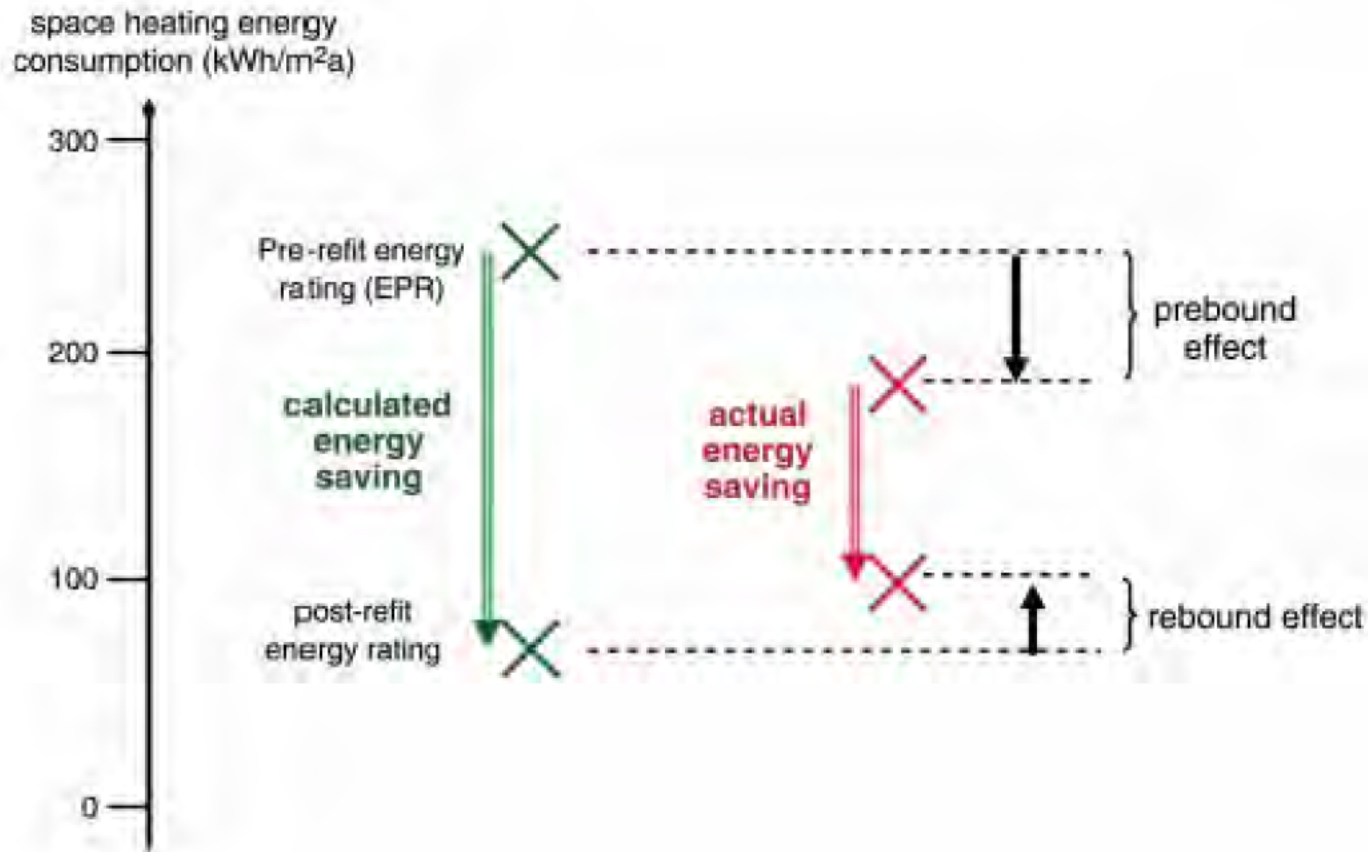
7. Viel kostet auch viel

Kosten und Effekte verschiedener energiesparender Maßnahmen



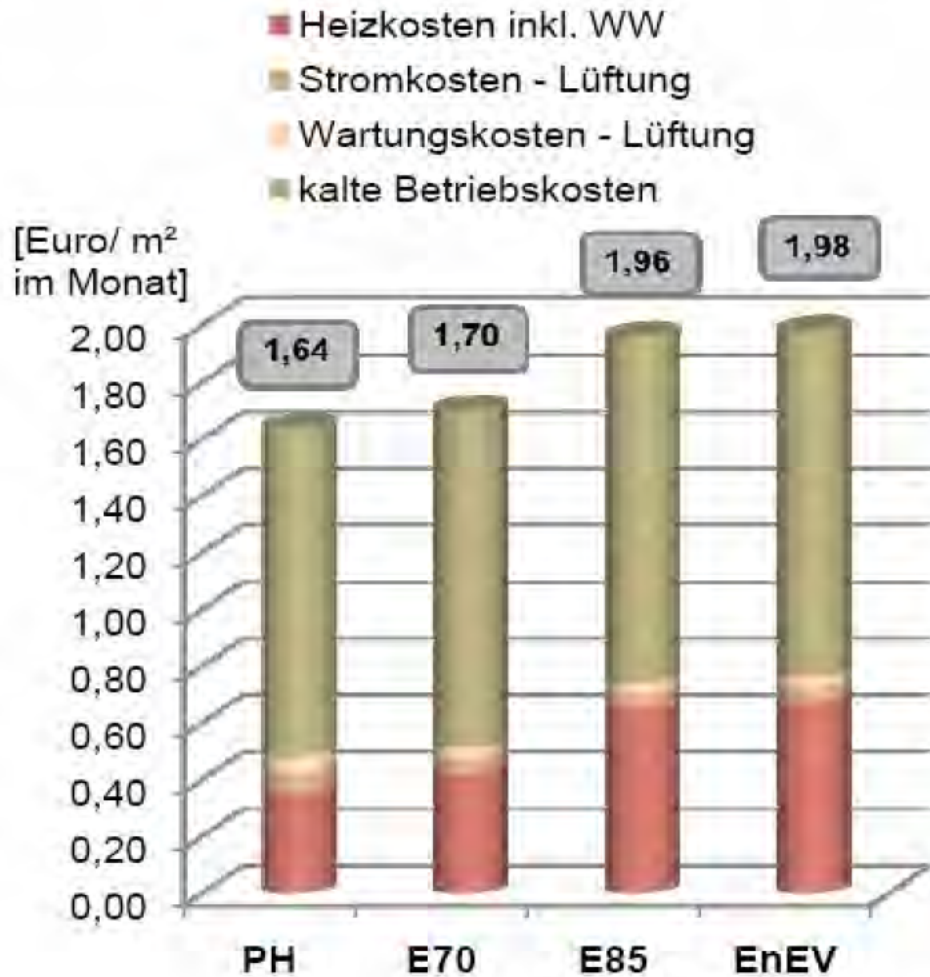
8. Gemessene Einsparungen sind typischerweise kleiner als berechnete Einsparungen

Prebound- und Rebound-Effekt



Quelle: Introducing the prebound effect: the gap between performance and actual energy consumption
 Minna Sunikka-Blank a & Ray Galvin <http://www.tandfonline.com/loi/rbri20>

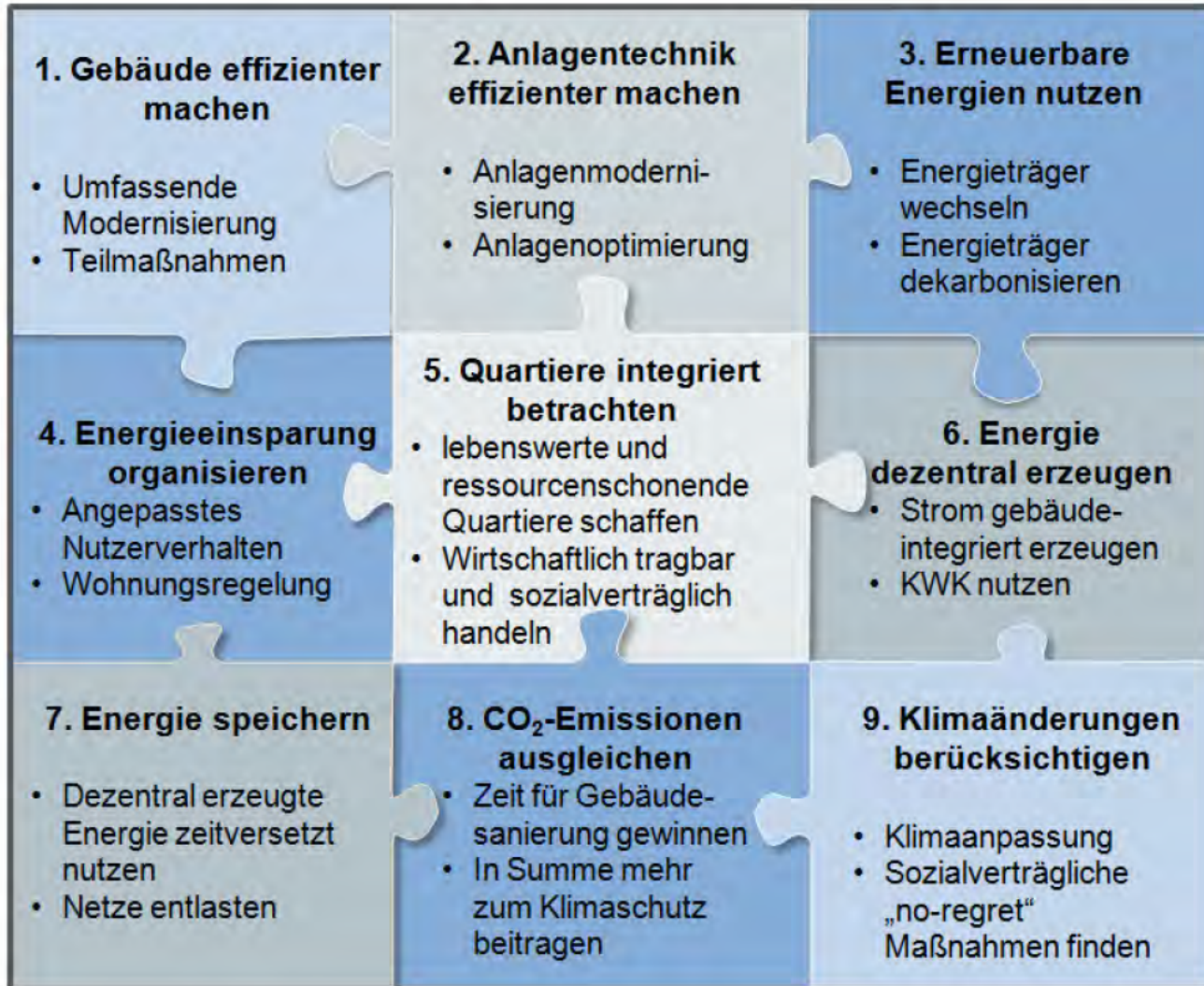
9. Betriebskosten im Geschosswohnungsbau lassen sich nicht beliebig senken



10. Zunehmende Differenzierung der Märkte

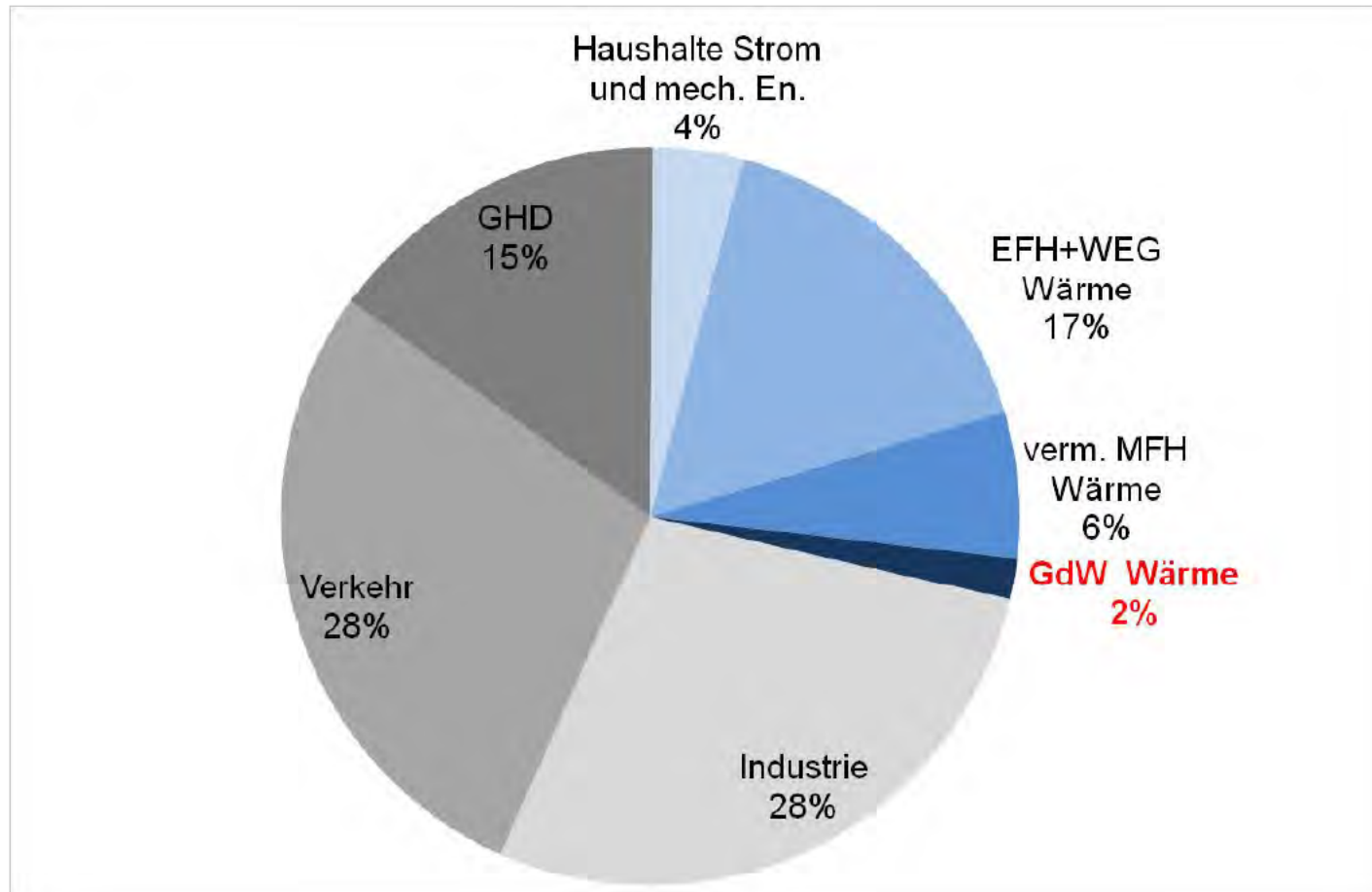
		Anteil im GdW in %
Markt 1	hoher en. Modstand wachsend	11%
Markt 2	hoher en. Modstand stabil	0%
Markt 3	hoher en. Modstand schrumpfend	27%
Markt 4	mittlerer en. Modstand wachsend	43%
Markt 5	mittlerer en. Modstand stabil	3%
Markt 6	mittlerer en. Modstand schrumpfend	15%

Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Energiewende: Erweiterte Energiestrategie des GdW



Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Energiewende im Wärmesektor

Endenergieverbrauch nach Anwendungsbereichen 2011



- **Wohnungsunternehmen haben bereits erhebliche Energieeinsparpotenziale erschlossen (in NBL vorerst weitgehend ausgeschöpft)**
- **Sie handeln im Spannungsfeld zwischen praktischem wohnungswirtschaftlichem Handeln und politischen Zielen**
- **Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit sowie Eintreten von geplanten Ergebnissen sind entscheidende Bedingungen für energetische Modernisierungen**
- **Strom und Wärme werden näher zusammenrücken**
- **Die Energiewende braucht Handeln im Gesamtpaket aus allen Bausteinen**