Anforderungen an die energetische Sanierung aus Sicht der Wohnungswirtschaft

BDA-Symposium, 7. September 2011, Potsdam

Maren Kern
Vorstand BBU

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel. 030 - 897 81 -150
Fax. 030 - 897 81 -4150
info@bbu.de
www.bbu.de

© BBU

AGENDA

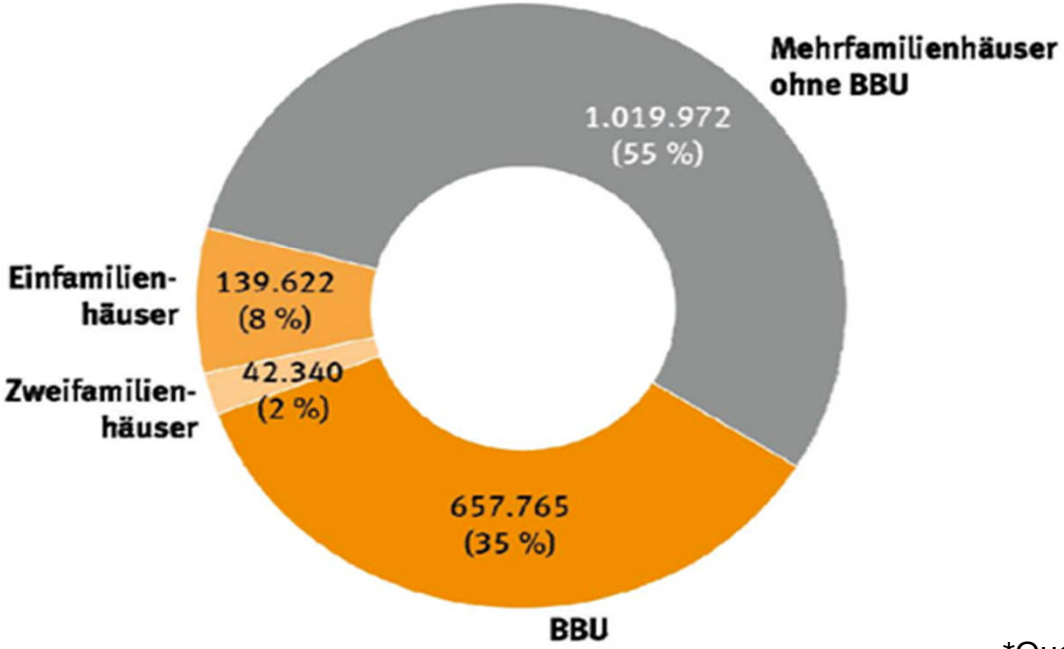
- Zahlen und Fakten
- Bisherige Entwicklungen / Erfolge
- Problemfeld: Denkmalschutz
- Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

© BBU

Zahlen und Fakten

Anzahl der Mitgliedsunternehmen im Verbandsgebiet des BBU: 356
Anzahl bewirtschafteter Wohnungen: 1,1 Mio.

Verteilung der 1.859.599 Wohnungen in Berlin*



*Quelle: BBU, Stand: 2011

© BBU

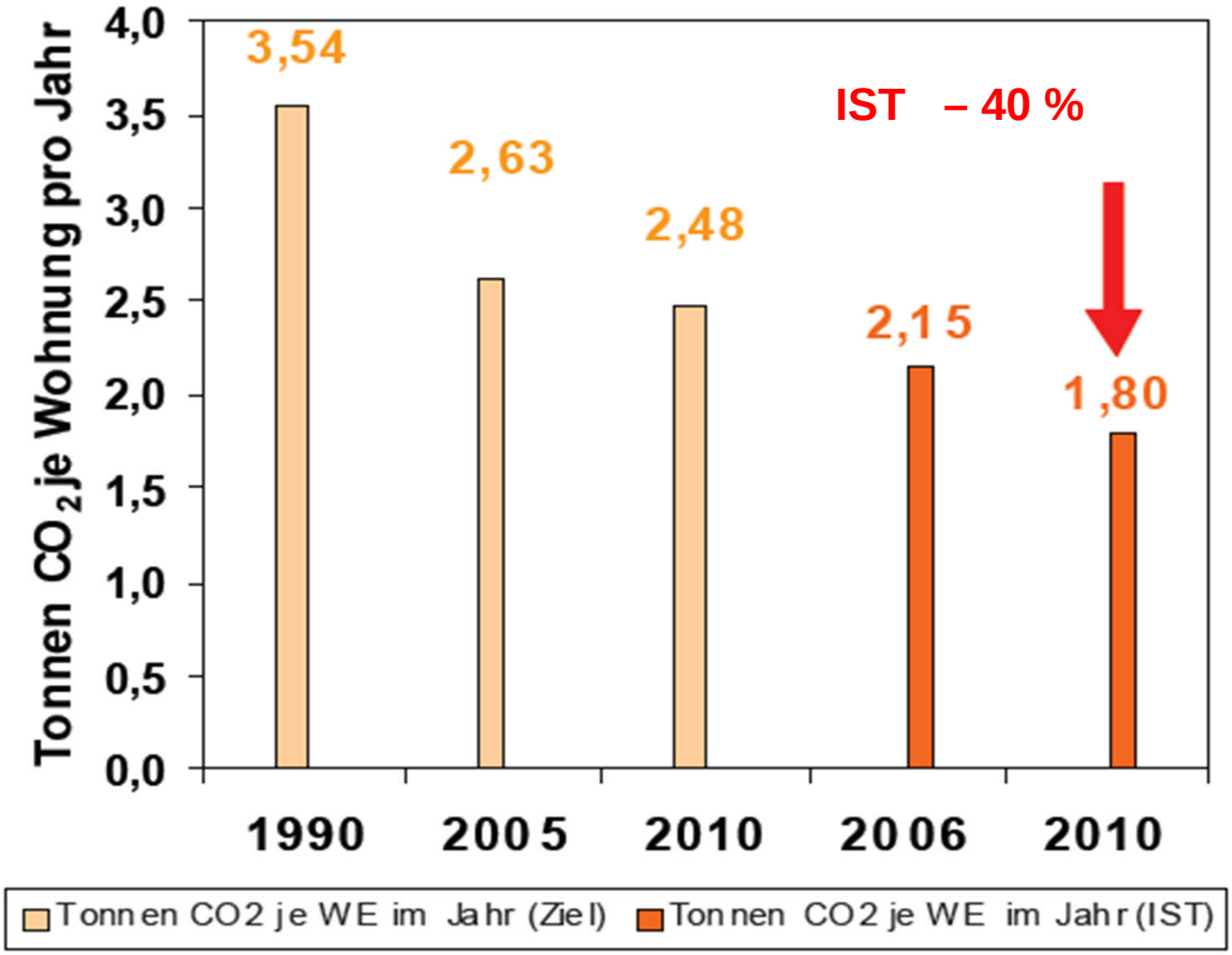
Bisherige Entwicklungen / Erfolge

Energetische Modernisierungen bei den BBU-Unternehmen				
	Berlin		**Brandenburg**	
	Anzahl WE	Anteil am Wohnungs-bestand	Anzahl WE	Anteil am Wohnungs-bestand
vollständig oder teilweise energiesparend modernisiert	rd. 288.000	71 %	rd. 236.000	80 %
davon: **vollständig** energiesparend modernisiert	rd. 180.000	45 %	rd. 163.000	55 %
davon: Niedrigenergiehaus-standard oder besser	rd. 24.000	6 %	rd. 26.000	9 %

* Quelle: BBU-Unternehmensbefragung 2010

© BBU

Bisherige Entwicklungen / Erfolge



CO2- Emissionen

Minderungsziel des BBU in Berlin:

30 % *Einsparung bis 2010 gegenüber 1990*

tatsächlich erreicht:

40 % *Einsparung bis 2010 gegenüber 1990*

© BBU

Problemfeld: Denkmalschutz

Eckdaten	**Berlin**	**Brandenburg**
Anzahl denkmalgeschützter WE:	ca. 55.000	ca. 13.000
Anteil am Wohnungsbestand des BBU:	ca. 10 %	ca. 4 %

- Wohnungsunternehmen haben zum Teil mehr als 50 Prozent ihrer Bestände in denkmalgeschützten Wohnanlagen
- 15 Prozent der Gebäude (städtischer Gesellschaften) haben noch Energiekennwerte zwischen 151 und 300 kWh pro m² und Jahr. Diese „Energieschleudern“ energetisch zu modernisieren führt häufig zu Konflikten mit den Denkmalschutzbehörden
- bisher sind wegen zu hoher Auflagen und Kosten die denkmalgeschützten Gebäude zum größten Teil nicht energetisch saniert

© BBU

Problemfeld: Denkmalschutz

- ausgewählte Probleme zum Thema Dämmung:
  - Energiesparmaßnahmen an der Gebäudehülle werden von den Denkmalbehörden meist abgelehnt oder es werden nur energetisch wenig effiziente Ausführungen zugelassen wie z.B. Wärmedämmputzen einer Dicke von nur 5 cm
  - Wohnungsunternehmen können in der Regel keine Wärmedämmung an straßenseitigen Fassaden anbringen, wenn es sich um geschützte Fassaden mit Stuck handelt
  - auf glatten Fassaden, beispielsweise von Gebäuden der 50er und 60er Jahre, kann Wärmedämmung nicht in der unter Energieeffizienzaspekten optimalen Dicke von 12 und mehr Zentimetern angebracht werden

© BBU

Herausforderung für die Wohnungswirtschaft

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

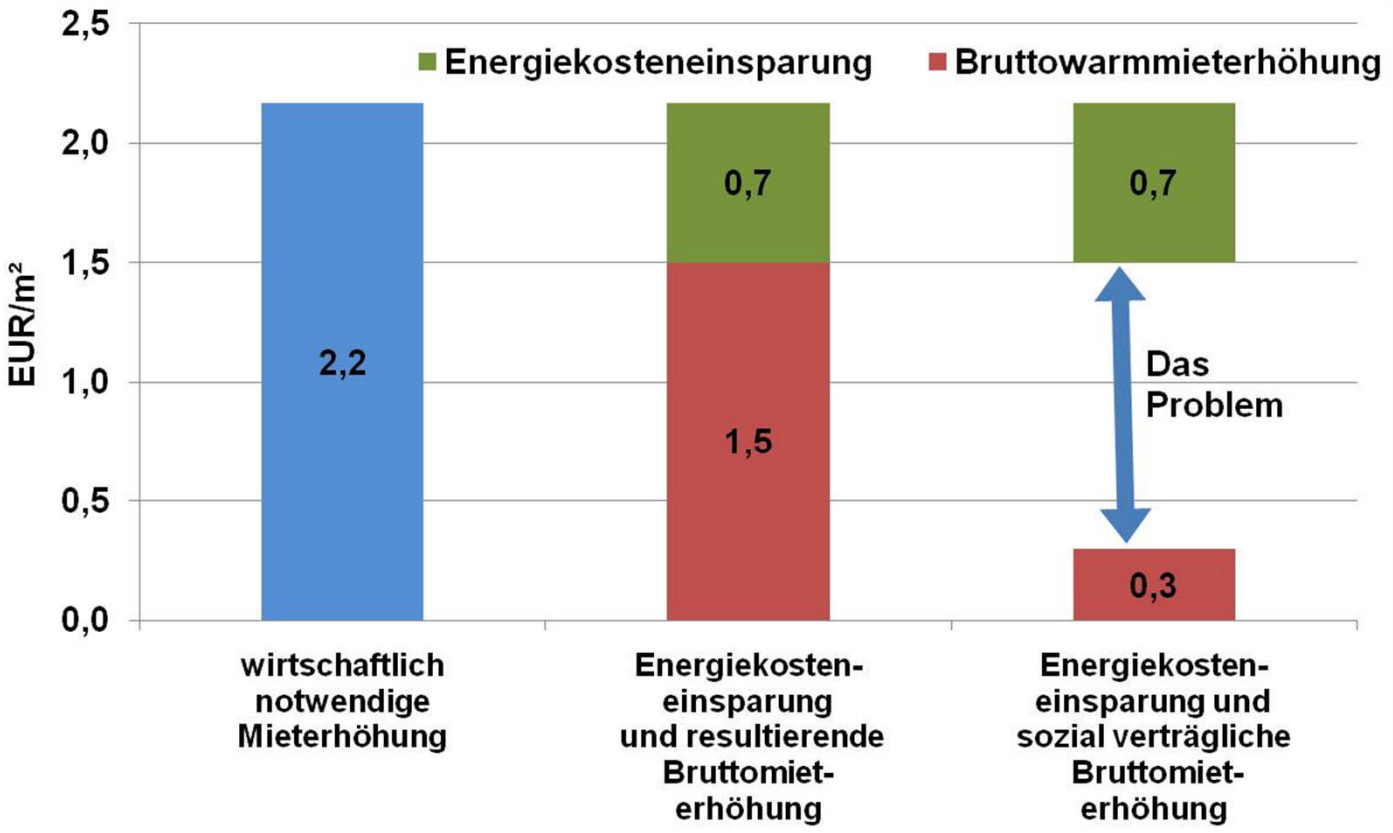
+ wachsende Nachfrage / Zuzug
- sinkende Nachfrage / Auszug
0 gleichbleibend

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

Konsequenz: Gefahr der Segregation und Verschlechterung der sozialen Balance

© BBU

Herausforderung für die Wohnungswirtschaft



Das Vermieter – Mieter Dilemma

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 oft nicht erzielbar.

© BBU

Herausforderung für die Wohnungswirtschaft I

Forderungen der Wohnungswirtschaft:

- KfW-Förderung langfristig (bis 2020) auf hohem Niveau verstetigen
- ausreichende Fördereffekte sichern
- Energetische Mindeststandards derzeit nicht verschärfen
- geringinvestive Maßnahmen zur Energieeinsparung nutzen
- Im Quartier denken – Energieversorgung einbeziehen

© BBU

Herausforderung für die Wohnungswirtschaft II

Forderungen der Wohnungswirtschaft:

- Verstetigung und Vereinfachung des Ordnungsrechts:
  - EEWärmeG und EnEV in EnEV zusammenführen
  - keine verschärfenden gesonderten Klimaschutzgesetze in den Ländern
- Energetische Sanierung für Haushalte mit geringem Einkommen verträglich machen:
  - bei Kosten der Unterkunft höhere Kaltmieten in energetisch sanierten Gebäuden erstatten
- Im Mietrecht klima- und umweltfreundliche Modernisierungen vereinfachen und Möglichkeiten für Contracting erweitern

© BBU