

UMFRAGE PRAXISFAKTEN 04/21

BETEILIGTE UNTERNEHMEN (FOLIEN 3 – 8)

Fakten

- 29 beteiligte Unternehmen in allen Größenkategorien der IW.2050.
- Die sechs größten teilnehmenden Unternehmen mit mehr als 40.000 WE repräsentieren jedoch 80% der in der Umfrage betrachteten Wohneinheiten.
- 19 Unternehmen haben Angaben zum geplanten Wachstum bis 2050 gemacht.
- Das geplante Wachstum liegt im Durchschnitt bei 126% Wohneinheiten in 2050 gegenüber 2020.
- Das geplante Wachstum ist weitgehend unabhängig von der Unternehmensgröße: große und kleine Unternehmen wollen wachsen.

Fazit

- Das geplante Wachstum der Wohneinheiten wird die Emissionen pro Unternehmen weiter erhöhen.
- Gleichzeitig bietet der Zuwachs theoretisch das Potenzial, die Unternehmensemissionen durch klimaneutrale Neubauten zu verbessern (Neubauten dienen den Altbauten).
- Ein vollständiges Bild ergibt sich deshalb erst, wenn auch die spezifischen Emissionen reportet werden.

ANZAHL BEWOHNER:INNEN (FOLIE 9)

Fakten

- 18% der Unternehmen kennen die Anzahl Ihrer Bewohner:innen pro Wohneinheit.
- 56% arbeiten dazu mit Abschätzungen.
- Im Durchschnitt bewohnen gemessen 2,5 Personen eine Wohneinheit (Schwankung von 1,9 bis 3).

Fazit

- Die Ausnutzung der Wohneinheiten liegt damit über dem Deutschen Durchschnitt von 1,96 Personen pro Haushalt.
- Die personenbezogenen Emissionen liegen entsprechend niedriger.

KLIMASTRATEGIE (FOLIE 10)

Fakten

- Dreiviertel der Unternehmen haben noch keine Klimastrategie.
- 5 Unternehmen haben bereits eine Klimastrategie (davon 2 bereits vor IW.2050 Beitritt).
- Die Hälfte plant die Verabschiedung in 2021 ein weiteres Viertel in 2022.

Fazit

- Die Initiative Wohnen.2050 leistet einen wichtigen Beitrag als Katalysator und Know-How-Geber zur strategischen Aufstellung der Unternehmen hinsichtlich ihrer konsequenten Ausrichtung auf die Klimaneutralität 2050.
- Die Erarbeitung einer 2050-zielkonformen Klimastrategie stellt einen erheblichen zeitlichen und finanziellen Ressourcenaufwand für die Unternehmen dar. (Eine Förderung der Erstellung von Klimastrategien könnte Abhilfe schaffen.)

ENERGIEAUSWEISKLASSE VOR MODERNISIERUNG (FOLIE 11 UND 12)

Fakten

- Die Bestandsgebäude der meisten Unternehmen haben Effizienzklasse C oder D.
- Allerdings gibt es bezogen auf den Gesamtbestand durchschnittlich auch immer noch einen einstelligen Prozentsatz Bestandsgebäude in den Klassen G und H.
- Die meisten Unternehmen verfügen über Verbrauchsausweise.

- Bedarfsausweise sind sehr unterschiedlich verbreitet. In einzelnen Unternehmen liegen für hundert Prozent der Gebäude Bedarfsausweise vor, in anderen Unternehmen nur für 2%. Im Mittel liegen für 42% der Gebäude Bedarfsausweise vor.

Fazit

- Die gleichmäßige Verteilung auf die Energieausweisklassen im Gebäudebestand zeigt die Auswirkungen der bereits erfolgten Modernisierungen.
- Das Einsparpotenzial durch die Modernisierung energetisch besonders schlechter Gebäude ist begrenzt.
- Zunehmend werden Gebäude mit bereits erfolgten (Teil-)modernisierungen und somit schlechterer Gesamtwirtschaftlichkeit bei niedrigeren CO₂-Einspareffekten bearbeitet werden müssen.

WÄRMEVERSORGUNG (FOLIE 13)

Fakten

- Die untersuchten Gebäude werden im Wesentlichen über Erdgas und Fernwärme versorgt.
- Im Mittel werden knapp 60% der Gebäude mit Erdgas versorgt und knapp 40% mit Fernwärme.
- 4 Unternehmen sind zu 80 bis 96% von der Fernwärme abhängig. Zwei weitere Unternehmen zu rd. 60%.
- Dreiviertel der untersuchten Unternehmen werden mehr als 20% ihrer Bestände über die Fernwärme versorgt. Andere Energieträger und Versorgungssysteme spielen, bis auf wenige Ausnahmen, nur im niedrigen einstelligen Prozentbereich eine Rolle.
- 4 Unternehmen sind zu über 90% von der Gasversorgung abhängig.
- Bei Dreiviertel der untersuchten Unternehmen werden mehr als 40% der Bestände mit Gas versorgt.
- Die Ausnahmen sind hauptsächlich auf regionale Besonderheiten zurückzuführen.

Fazit

- Die Nutzung erneuerbarer Energieträger in der Wärmeversorgung ist allgemein noch nicht sehr groß.
- Hier zeigt sich der Paradigmenwechsel und der Veränderungsdruck deutlich: Nur mit Erneuerbarer Wärmeversorgung ist die Klimaneutralität 2050 leistbar.
- Die Dekarbonisierung der Fernwärme spielt eine wichtige Rolle.
- Die hohe Abhängigkeit von fossilem Gas stellt eine große Transformationsherausforderung dar.

MODERNISIERUNG (FOLIEN 14 BIS 21)

Fakten

- Die Hälfte der Unternehmen verfügt über einen definierten Modernisierungsstandard.
- Die meisten Unternehmen haben eigene Standards, modernisieren als KfW Effizienzhaus 100 oder als KfW Einzelmaßnahmen.
- Energiestandards unterhalb des Effizienzhaus 100 sind bei weniger als 20% der Unternehmen in Verwendung.
- Nach einer Vollmodernisierung erreichen alle Gebäude Energieeffizienzklassen zwischen A+ und C.
- Im Rahmen einer Teilmodernisierung erreichen die Gebäude in den meisten Fällen Effizienzklassen zwischen B und D.
- Für die Modernisierungskosten lagen nur wenige auswertbare Daten vor. Die Modernisierungskosten schwanken zwischen 1.300€ und 1.900€ pro Quadratmeter und liegen im Mittel bei 1.568€ pro Quadratmeter. Dabei handelt es sich um die Vollkosten für alle notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zur Erreichung eines zeitgemäßen Standards.

Fazit

- Ein erheblicher Anteil der Unternehmen verfügt über einen Standard, dieser orientiert sich jedoch nicht an den Förderstandards der Bundesregierung.
- Teilmodernisierungen führen zu erheblichen Effizienzsteigerungen und vergleichsweise guten Effizienzklassen.
- Sowohl Teil- als auch Vollmodernisierungen sollten so ausgeführt werden, dass die Gebäude zukünftig mit Erneuerbaren Energien versorgt werden können.

- Die hohen Förderzuschuss-Klassen des BEG (KfW55 und KfW 40) werden von der Wohnungswirtschaft selbst bei ambitionierten Modernisierungsstandards bislang nicht adressiert und i.d.R. auch in Zukunft nicht adressiert werden können.

NEUBAU (FOLIE 22 UND 23)

Fakten

- $\frac{3}{4}$ der Unternehmen haben einen definierten Neubaustandard.
- Dies ist bei knapp der Hälfte der befragten Unternehmen das KfW Effizienzhaus 55, für 16% der Unternehmen sogar das KfW Effizienzhaus 40, 18% der Unternehmen bauen nach gesetzlichem Standard.

Fazit

- Im Neubau werden bereits von vielen Unternehmen ambitionierte Energiestandards umgesetzt.
- Diese orientieren sich i.A. nicht am Fördermaximum (KfW 40).

MODERNISIERUNGSQUOTE (FOLIEN 25 BIS 30)

Fakten

- Die Modernisierungsquote liegt beim Großteil der Unternehmen zwischen 1,25 und 2,5% pro Jahr.
- Der Mittelwert liegt bei 2,13% pro Jahr.
- Es gibt allerdings Unternehmen, die Modernisierungsquoten von 4 und mehr Prozent pro Jahr angegeben haben. Hier wäre vor öffentlicher Verwendung die Aussage zu verifizieren.
- Circa die Hälfte der Modernisierungsquote entfällt auf Vollmodernisierungen (0,66%), die übrigen auf Teilmodernisierung wie den Heizungsaustausch.
- Als größte Hemmnisse für die Erhöhung der Modernisierungsquote haben die befragten Unternehmen fehlenden Spielraum für Mieterhöhungen, fehlende Wirtschaftlichkeit erneuerbarer Energien, Zwänge in der Bestandssituation, zu wenig Ausweichwohnraum und fehlende Fachkräfte bei Dienstleistern angegeben.

Fazit

- Die Modernisierungsquote der Wohnungsunternehmen liegt für Vollmodernisierungen mindestens im Bundesdurchschnitt.
- Die Hemmnisse sind von den Wohnungsunternehmen nicht direkt beeinflussbar.

INNOVATIONSKLAUSEL GEBÄUDEENERGIEGESETZ (FOLIEN 31 BIS 33)

Fakten

- Circa ein Drittel der Unternehmen planen in den kommenden Jahren, die Innovationsklausel des GEG zur Bilanzierung nach CO₂ statt Primärenergie zu erproben.
- Eine ähnlich große Gruppe plant dies für Modernisierungen.
- Sogar die Hälfte der Unternehmen plant die Nutzung der Innovationsklausel zum Quartiersverbund.

Fazit

- Die Innovationsklausel wird von den Unternehmen genutzt werden. Erfahrungen mit der Anwendung liegen noch nicht vor.
- Insbesondere die Quartierslösungen stoßen auf großes Interesse.

PILOTPROJEKTE (FOLIEN 34 BIS 37)

Fakten

- 86% der Unternehmen haben in den vergangenen Jahren Pilotprojekte zur regenerativen Wärmeversorgung durchgeführt.
- Die meisten Projekte bezogen sich dabei auf den Einsatz von Solarthermie, elektrische Luft-Wasser-Wärmepumpen, Holzpelletkessel, erneuerbare Fernwärme sowie Wärmepumpen mit Erdsonden und Erdregistern.

- Auch in Zukunft planen die Unternehmen Pilotprojekte zur erneuerbaren Wärmeversorgung.
- Die meisten Projekte sind zukünftig geplant mit elektrischen Luft-Wasser-Wärmepumpen, Batteriespeichern, Hybridmodulen (PV und Solarthermie), sowie Wärmepumpen mit Erdsonden und Erdregistern und Wärmepumpen mit kalter Nahwärme.
- Nur ein kleiner Teil der Unternehmen setzt zur Zeit auch auf eine Energieversorgung auf Basis regenerativen Erdgases beziehungsweise Wasserstoff.
- Ein Viertel der Unternehmen plant die regenerative Stromerzeugung nach der Novellierung des EEG auszuweiten, ein weiteres Drittel prüft dies.

Fazit

- Die Unternehmen haben in der Vergangenheit verschiedene Energietechnologien erprobt und werden dies auch in Zukunft tun.
- Die Ausweitung der Anwendung regenerativer Wärmetechnologien hat eine gute Basis, muss vom Pilotcharakter nun in die Breitenanwendung in den Wohnungsbeständen, um die Klimaziele 2030 und 2050 zu erreichen.
- Grüner Wasserstoff bzw. grünes Erdgas stehen aus Sicht der meisten Unternehmen aktuell nicht im Fokus als Lösung.

POLITISCHE VORGABEN (FOLIE 40)

Fakten

- Für circa 40% der Unternehmen gibt es von politischer Seite (Land, Kommune) Vorgaben zur Erreichung einer Klimaneutralität.
- Zum Teil liegen diese Vorgaben deutlich vor 2050 (2030, 2035, 2040).