

Wer bauen will, muss Spaß verstehen – Investieren in Zeiten von Klimaschutz und Mietenwahnsinn

Prütz: Die Leute müssen sich darauf erst mental einstellen. Ich sage auf Veranstaltungen oft: Wir haben Krieg. Ihr müsst das verstehen. Die Leute erschrecken sich dann. Aber es ist so.



Taheri ruft den „Klassenkampf“ aus

Sprecher von „Deutsche Wohnen enteignen“ will neue Machtverhältnisse in Berlin



Axel Gedaschko
Präsident



Befürworten Sie die bundesweite Einführung eines sogenannten „Mietendeckels“?

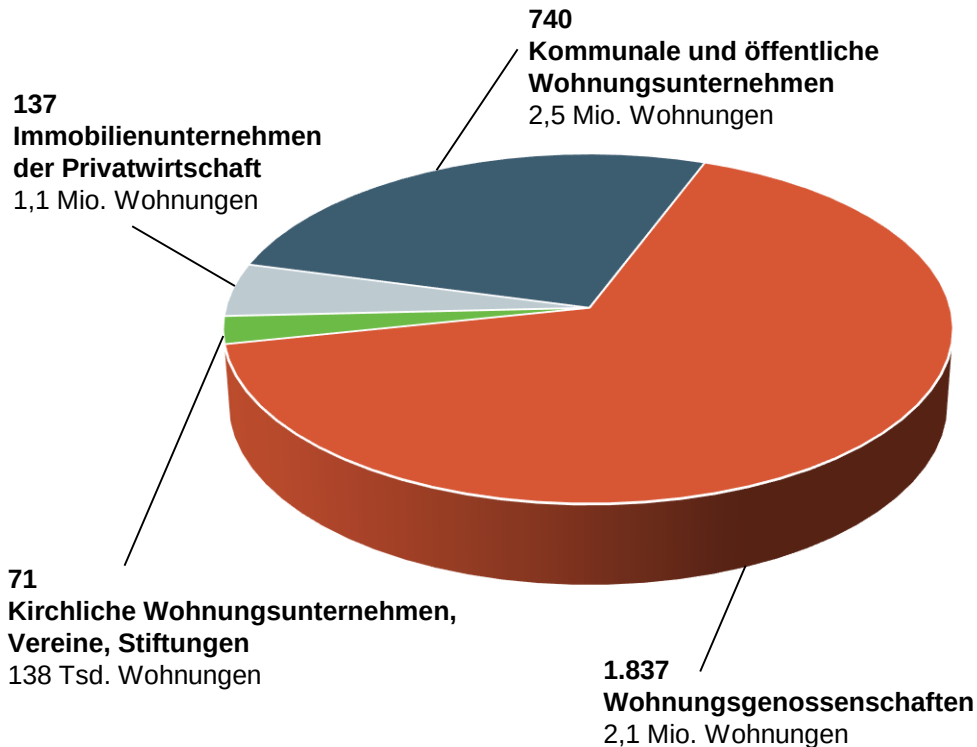


Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen, damit fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



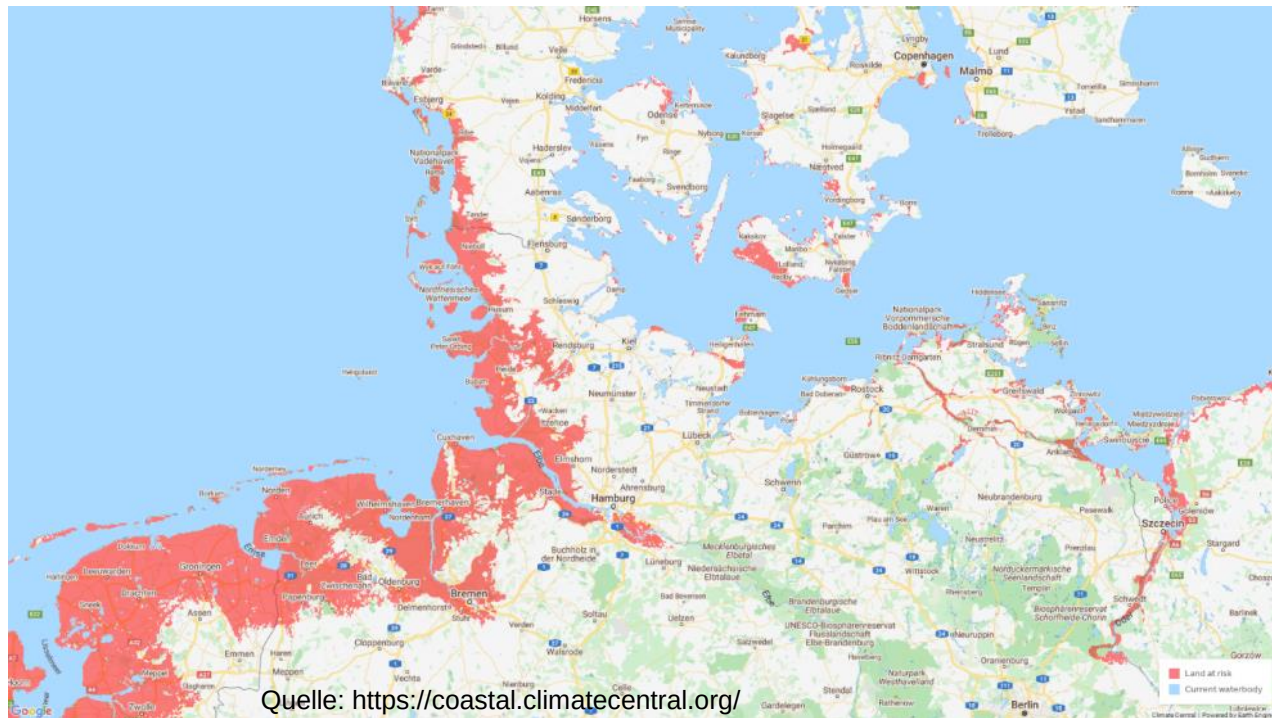
Kein Spaß - Mietendeckel und Enteignung



Uns glangt's! Mieten-Stopp in Bayern!

Wo noch bauen?

Einige Regionen in Deutschland könnten in 30 Jahren regelmäßig überflutet werden

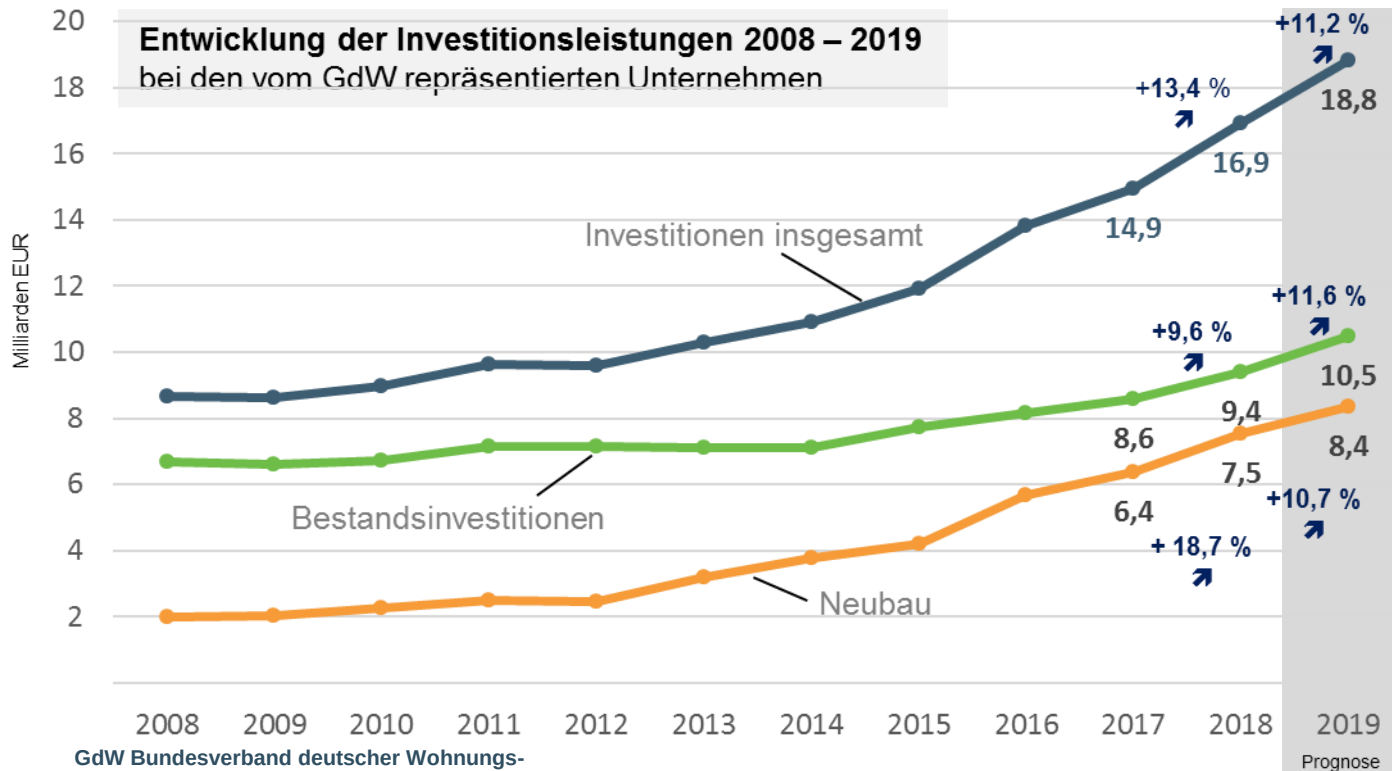


Scott A. Kulp und Benjamin H. Strauss, Forscher an der Universität Princeton, haben vorausgesagt, dass schon in gut 30 Jahren Teile von Deutschland regelmäßig überflutet sein könnten.

Von den Fluten wären unter anderem folgende deutsche Städte bedroht:

- Bremen
- Hamburg
- Bremerhaven
- Cuxhaven
- Itzehoe
- Oldenburg

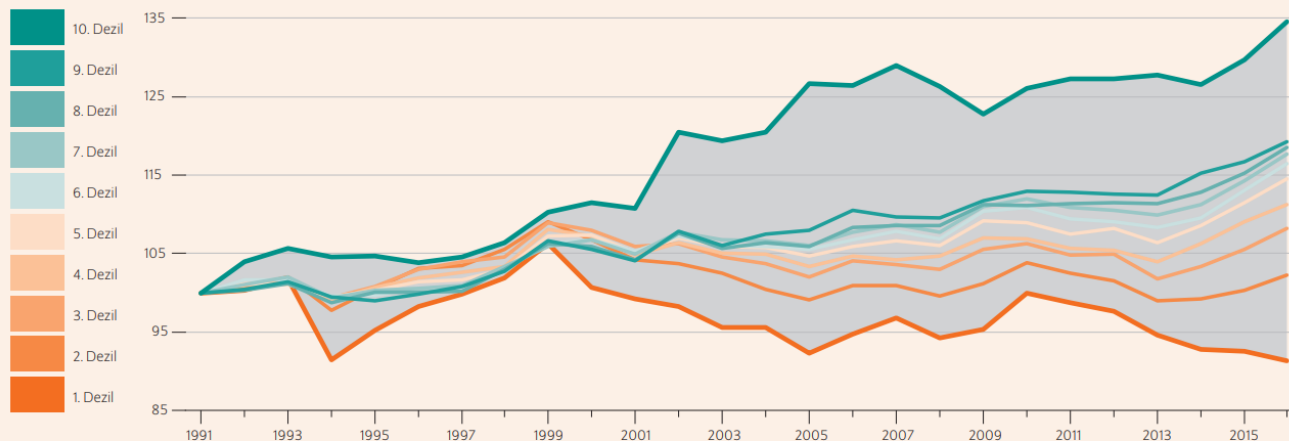
Wohnungswirtschaft investiert rund 19 Mrd. Euro 2019 allein in Neubau und Bestand



Seit 2010 nehmen die realen Einkommen im ersten Dezil ab - historisch hoher Anteil der Niedrigeinkommensbezieher

Entwicklung der verfügbaren Haushaltseinkommen nach Dezilen

1991 = 100



Anmerkungen: Reale Einkommen in Preisen von 2010; Population: Personen in Privathaushalten; bedarfsgewichtete Jahreseinkommen im Folgejahr erhoben, bedarfsgewichtet mit der modifizierten OECD-Äquivalenzkala

Quellen: SOEPv34; eigene Berechnungen.

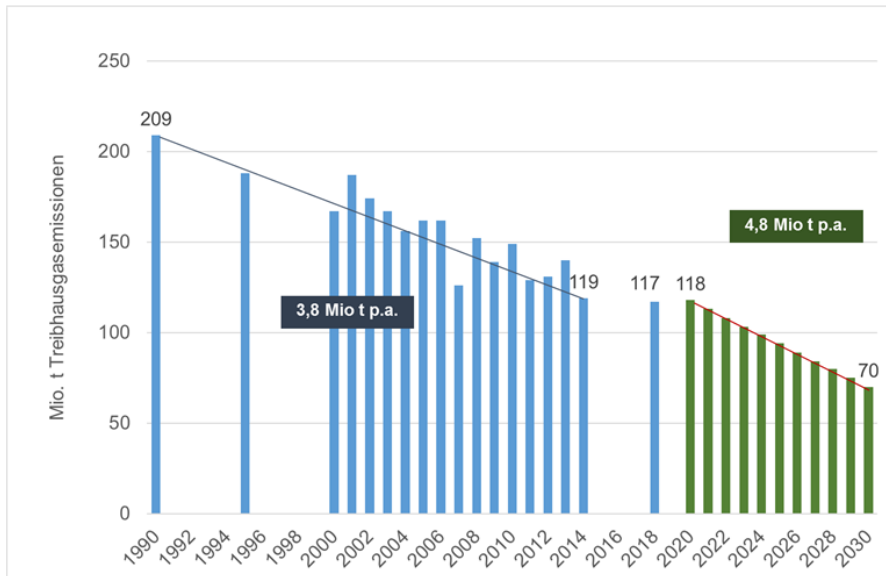
© DIW Berlin 2019

„Es gibt in Deutschland immer mehr Personen mit Niedrigeinkommen, aber gleichzeitig fehlt es zunehmend an bezahlbarem Wohnraum. Die Politik ist gefordert, dieser Diskrepanz durch zum Beispiel mehr Sozialbauten zu begegnen.“

Markus M. Grabka
DIW Berlin

Klimapaket – Gebäudesektor: Klimaziel 2030 verrechtlicht (EU und national) EU-Klimagesetz mit 2050-Ziel für März 2020 erwartet

Entwicklung der Treibhausgasemissionen / Sektor Gebäude



In Grün: Plan nach
Klimaschutzgesetz
zur Einhaltung von
EU-Recht

Kosten des CO₂-Preises gasbeheizte Wohnung: 1,5 bis 3 t CO₂ p.a. je nach Größe und Gasverbrauch

2021
bei 25 EUR/t

38 bis 75
EUR p.a.

2026
bei 65 EUR/t

98 bis 195
EUR p.a.

Später (?)
bei 200 EUR/t

300 bis 600
EUR p.a.

Sollten die Wohnungsunternehmen davon die Hälfte tragen müssen:

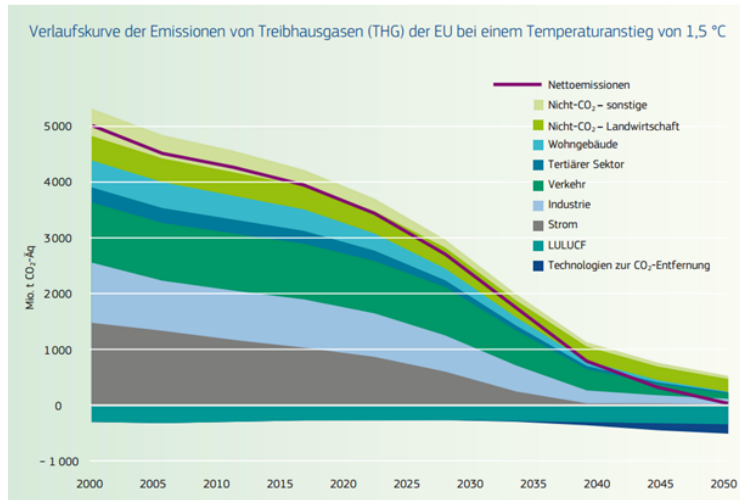
19 bis 37 EUR
pro Wohnung p.a.

49 bis 97 EUR
pro Wohnung p.a.

150 bis 300 EUR
pro Wohnung p.a.

Null Emissionen für Gebäude 2050: Energieeffizienz folgt Energieversorgung

Null Emissionen für Gebäude 2050



Quelle: COM(2018) 773 final.

Energieeffizienz folgt Energieversorgung

- Wenn das Produkt Null sein soll, muss Multiplikator oder Multiplikand Null sein.
- Der Energieverbrauch kann nicht Null werden. Aber: Reduktion um bis zu 50 % nötig. Realistisch?
- Entscheidend wird sein, wieviel Energie mit einem CO₂-Faktor Null zur Verfügung gestellt werden kann:
 - Elektrizität dezentral und aus dem Netz
 - Biomasse
 - Wärmenetze – Fernwärme, Nahwärme
 - Gasnetz – grünes und synthetisches Gas

$$\text{CO}_2\text{-Emissionen} = \text{Endenergieverbrauch} \times \text{CO}_2\text{-Faktor des Energieträgers}$$

Input für das Klimakabinett: Bei -95% CO₂ Zuschussnotwendigkeit von 10 Mrd. EUR p.a. für den vermieteten Wohnungsbestand bei Warmmietenneutralität



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.



Verteiler:

Bundesminister des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat;
der Finanzen; für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit; für Wirtschaft und Energie
Ausschüsse für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen; Finanzen;
für Wirtschaft und Energie; für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit

Berlin, den 16.08.2019

Beschlüsse Klimakabinett:
Mittelausstattung energetische Gebäudesanierung

**Massive Ausweitung öffentlicher
Unterstützungsleistungen zur
Erreichung der Klimaziele im
Gebäudebestand unabdingbar.**

**Ohne diese kann der Gebäudebestand
nicht ohne dramatische soziale
und wirtschaftliche Verwerfungen
klimaneutral umgestaltet werden.**

**Selbst bei einer konservativen Schätzung lassen sich die
Klimaziele nur erreichen, wenn jährlich insgesamt mindestens
14 Mrd. EUR für Wohnfläche insgesamt bereitgestellt werden.**

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.



Parl. Frühstück und PK am 10.09.2019

Geschätzter Zuschussbedarf zur Erreichung der Klimaziele für vermietete Wohnungen bei warmmietenneutraler Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Dena Leitstudie¹ integrierte Energiewende – nicht wirtschaftliche Mehrkosten² bis 2050

**518 - 932
Mrd. EUR³**

³ Netto. Unterer Wert: minus 80%,
Technologiemix-Szenario.
Oberer Wert minus 95 %
Elektrifizierungs-Szenario.

Mit MWSt. und aufgeteilt auf 30 Jahre

**21 - 37
Mrd. EUR/a**

Nur Wohnfläche – 2/3 der Gebäudefläche

**14 - 25
Mrd. EUR/a**

Nur vermietete Wohnungen – 42% der Wohnfläche

**6 - 10
Mrd. EUR/a**

¹ Quelle: dena Leitstudie integrierte Energiewende, ewi Gutachterbericht, 2018.

² Die Mehrkosten enthalten die Mehrinvestitionen (=Kapitalkosten) plus zusätzliche Wartung und Instandhaltung minus Energiekosteneinsparung.

Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand

ein Gemeinschaftsprojekt von Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Verbänden



- **Auswertung von 13 Mrd. anonymisierten Datensätzen aus > 700 WE**
- **Erstmalig empirische Ermittlung von Erfolgsfaktoren für den Einsatz digitaler Assistenzsysteme**
- **Vier Voraussetzungen für Erfolg:**
 1. Keine unautorisierte Verstellung der Anlage!
 2. Das Wärmebedürfnis der Wohnungsnutzer erlaubt eine zeitweise Temperaturabsenkung.
 3. Ein Nutzungsprofil muss am System eingestellt sein, das System muss sich selbst auf mögliche Defekte überwachen.
 4. Witterungsangepasste Vorlauftemperatur und Pumpenleistung.

Ergebnis: im Mittel 26 % Energieeinsparung auf Wohnungsebene!

Ohne 1. – 4.: Mehrverbrauch möglich

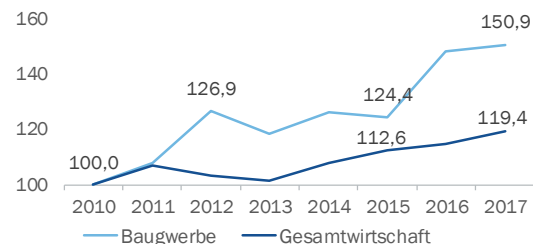


Wachsende Fachkräftelücke im Baugewerbe – Kapazitätsaufstockungen stoßen an Grenzen

Jahresdurchschnittliche Geräteauslastung Bauhauptgewerbe in %

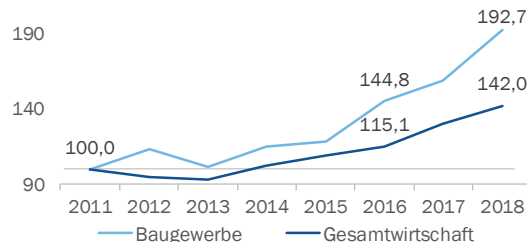


Bruttoanlageinvestitionen in neue Ausrüstungen im Baugewerbe/ Gesamtwirtschaft (preisbereinigt, 2010=100)

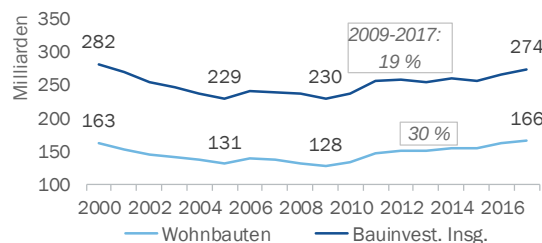


GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

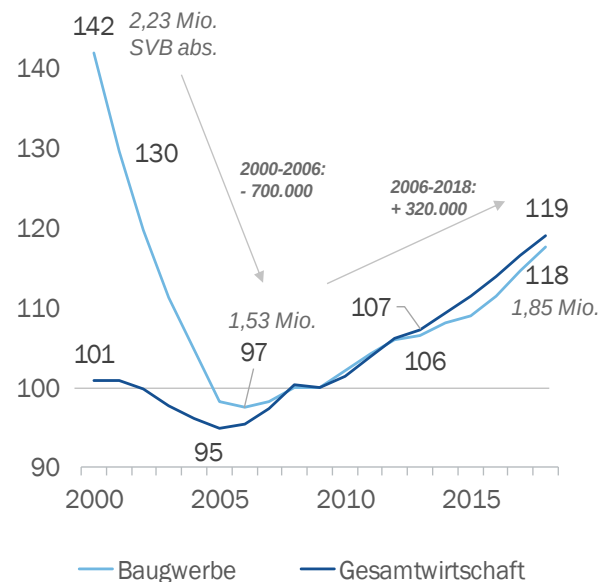
Entwicklung offener Stellen im Baugewerbe und in der Gesamtwirtschaft (2011=100)



Bauinvestitionen (dar. Wohnbauten) in Mrd. €



Entwicklung der SVB im Baugewerbe sowie der Gesamtwirtschaft 2010 – 2018 (Index 2009=100)



Serielles Sanieren – Energiesprung Konzept (Industrielles Sanieren)



“Volume Deal“ als Marktanreiz und Angebot an die Industrie

Ziel: 5.000 WE

Ist: über 10.000 WE

Unterzeichnung am 25.11.2019 auf dem dena-Kongress

Angebotspräsentation der Industrie im März 2020

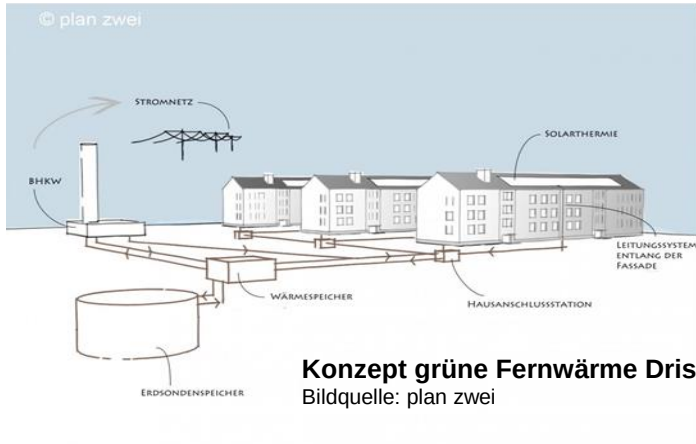
*dena Initiative
supported by GdW*



Prototypenprojekte

- WG am Vorgebirgspark, Köln
- VW Bauen und Wohnen, Bochum
- BG Oberricklingen
- Vonovia SE
- FRANK-Gruppe, Hamburg
- Arsago ACM, Hameln

1. Fernwärme
2. Einzelgebäude
3. Nahwärmenetz mit BHKW
4. Nahwärmenetz mit Erneuerbaren Energien



Konzept grüne Fernwärme Drispensiedt

Bildquelle: plan zwei

Trends:

- Grüne Fernwärme
- Lebenszyklusbetrachtungen
- Gebäudeintegrierte Photovoltaik
- Wärmepumpen für Bestandsgebäude



Wohnhochhaus Wattbuck (Schweiz)

Bildquelle: Megasol

Ohne massiven PV-Einsatz kein klimaneutraler Gebäudebestand

- Einsatz von PV drastisch vereinfachen!
- Beispiele für Bremsen:
Anlagenzusammenfassung, Lieferkettenmodell, Kundenanlage, unmittelbarer räumlicher Zusammenhang, steuerliche Infizierung von Mieterträgen, Wohnen gerät ins Energiewirtschaftsrecht (Messkonzepte, Meldepflichten, Pflichten als Energieversorgungsunternehmen)

Energieeffizienz – Trends in der Wohnungswirtschaft:

- Grundlage für Behaglichkeit und treibhausgasfreie Energieversorgung der Gebäude
- Höchste Effizienzstandards werden keine Breitenlösung sein
- Lüftungsanlagen mit WRG sind kein Trend
- Wärmepumpen für Bestandsgebäude fehlen noch
- Effizienz wird Ergebnis von Energieversorgung und Gesamtkosten sein
- Höhere Sanierungsraten + Höhere Sanierungstiefe = zusätzliche Zuschüsse i.H.v. mehreren Mrd. EUR p.a. nur für vermietete Wohnungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit