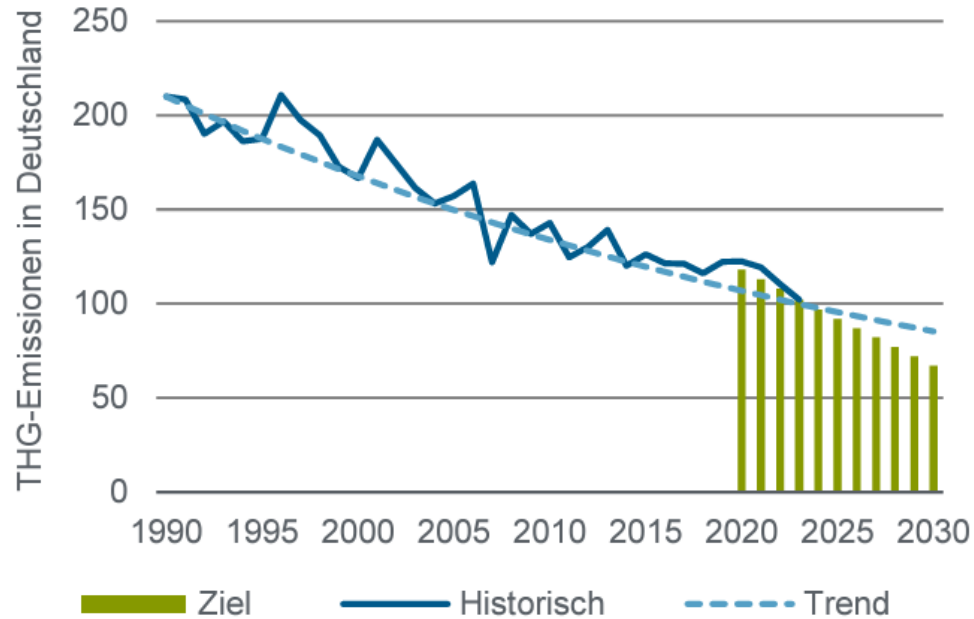


# Hintergrund: Effizienz Wohnimmobilien

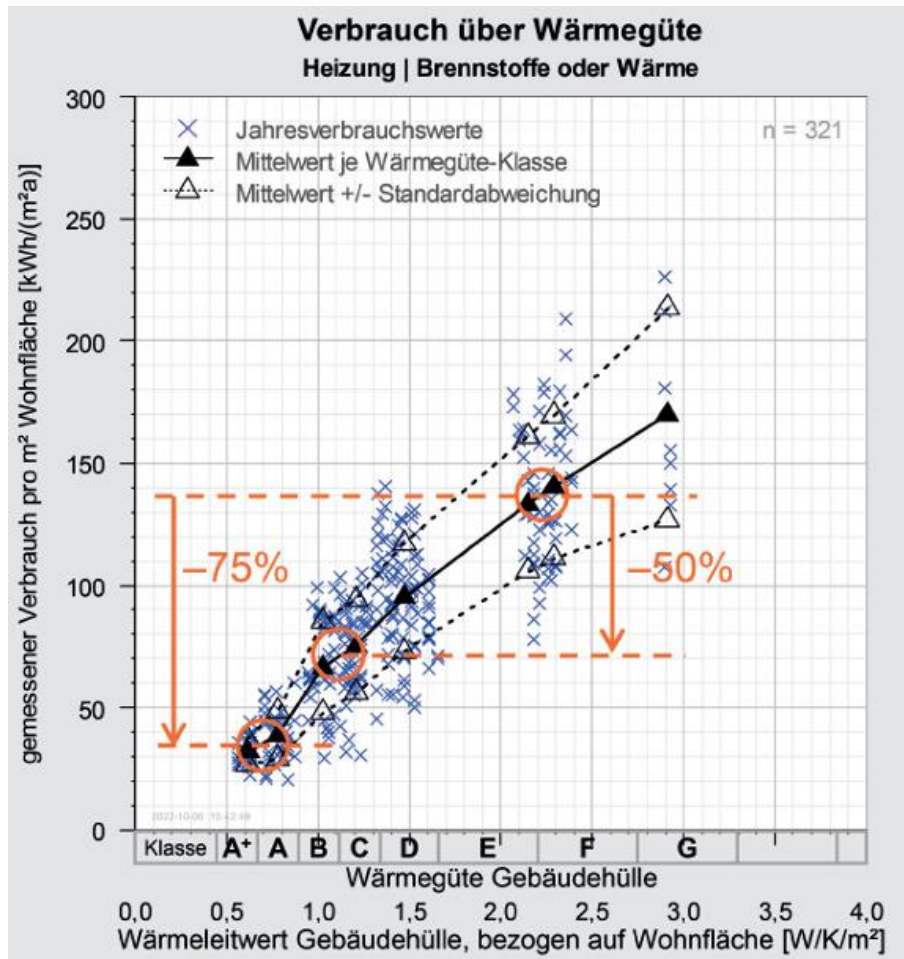
# Der Gebäudesektor hat mit energieeffizienten Sanierungen beim Klimaschutz große Erfolge erzielt. Für Zielkurs Steigerung nötig.



Lesehilfe: Abgebildet sind, jeweils in Mio. t CO<sub>2e</sub>, die bisherige Entwicklung der Treibhausgasemissionen („Historisch“), der fortgeschriebene lineare Trend der Entwicklung von 1990 bis 2023 („Trend“) sowie die Sektorziele gemäß Klimaschutzgesetz („Ziel“).

- **Der Gebäudesektor** hat mit einer **Mischung** aus energieeffizienten Sanierungen und dem Einsatz erneuerbarer Energieträger seine **Treibhausgas-emissionen seit 1990 halbiert**.
- **Der eingeschlagene Weg** ist damit eine klare **Erfolgsstory**.
- Um jedoch die **Klimaziele** für 2030 und 2045 zu erreichen, müssen sowohl die **Sanierungsrate** als auch die Marktdurchdringung **erneuerbarer Heiztechnik weiter gesteigert** werden.
- Die **Wohnungswirtschaft** macht zwar nur einen kleinen Teil (15%) der Wohnungen im Land aus, viele Unternehmen können aber auf jahrelangen, **erfolgreichen Sanierungsstrategien** aufbauen.

# Die gute Nachricht: Sanierung wirkt. Der Praxis-Verbrauch von Gebäuden ist deutlich niedriger, wenn sie saniert wurden.



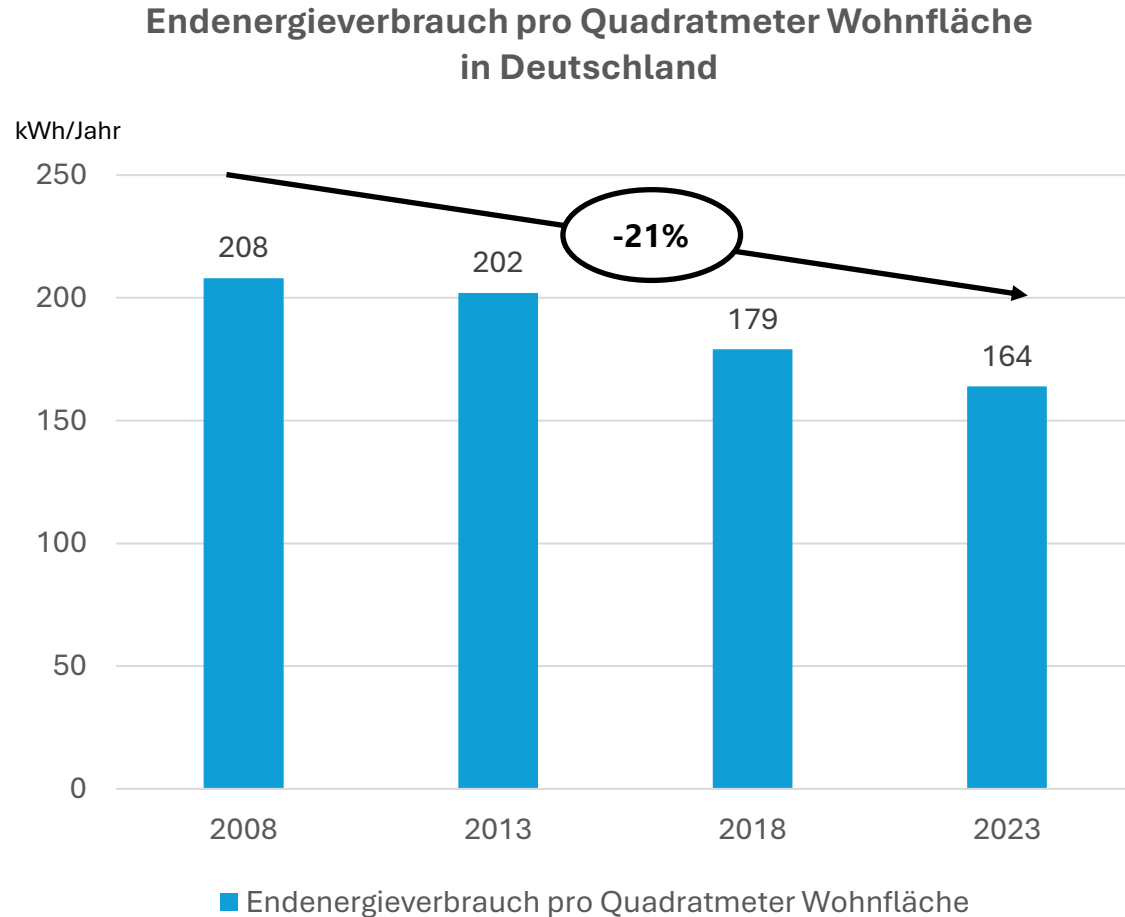
**Große, unabhängige IWU-Studie (2022) zeigt:**

- 1. Sanierung wirkt.** Sanierte Miets-Mehrfamilienhäuser verbrauchen in der Praxis im Schnitt **50 – 75 Prozent weniger Energie** als unsanierte Objekte.
- 2. Je ambitionierter** die Sanierung der Gebäudehülle, **desto höher** die erreichten **Einsparungen**.
- 3. Die tatsächlichen Einsparungen sind gut vorhersagbar.**

Untersucht wurden über 100 Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Sanierungszustände mit fossilen Heizsystemen (keine Modellprojekte!).

Quelle: [https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/schlaglicht/2022\\_IWU\\_Loga\\_Schlaglicht\\_Energieverbrauch-von-MFH-und-Daemmstandard.pdf](https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/schlaglicht/2022_IWU_Loga_Schlaglicht_Energieverbrauch-von-MFH-und-Daemmstandard.pdf)

# Niedrige Sanierungsrate von unter 1 Prozent pro Jahr lässt Energieverbrauch des Gebäudebestands zwar sinken – aber zu langsam.

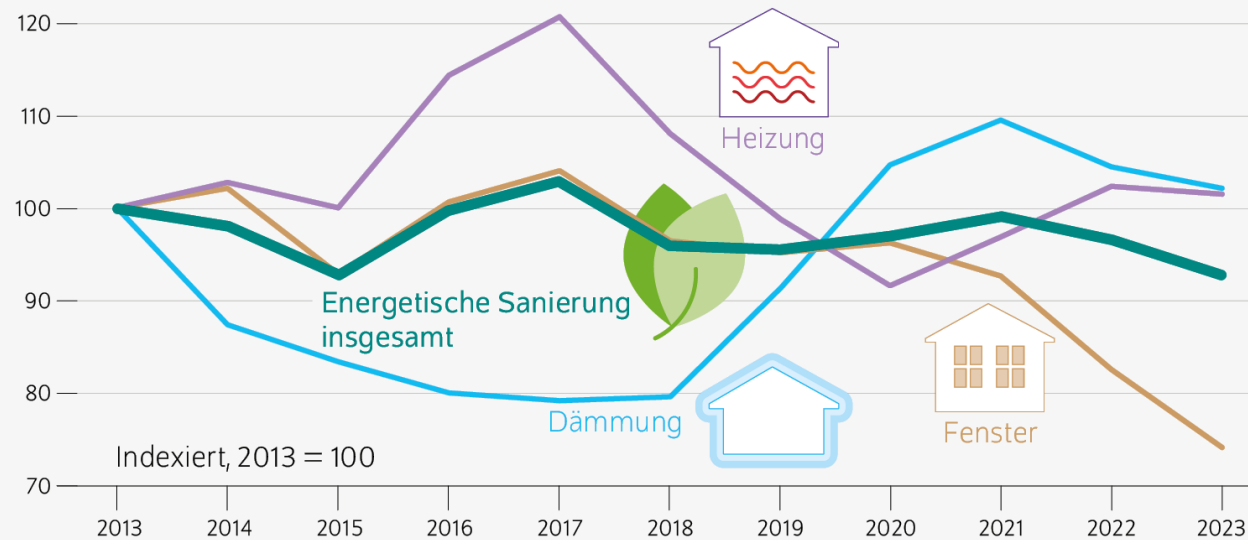


- Seit 2008 ist der Endenergieverbrauch aller Privathaushalte um 13,1 Prozent gesunken.
- Im gleichen Zeitraum ist die beheizte Wohnfläche um 10,6 Prozent gewachsen.
- **Der Verbrauch pro Quadratmeter reduzierte sich im Vergleich zu 2008 also um 21,4 Prozent.**
- **Nötig wären jedoch kräftigere Absenkungen. Hierfür müsste spürbar mehr saniert werden.**

• Datenquelle: UBA 2024

# „Efficiency First“ leider nicht zu erkennen, deshalb Fortschritt seit 2010er Jahren gebremst. Sanierungsmarkt von 2013 noch nicht erreicht!

Rechnet man die Preissteigerungen heraus, investierten Immobilieneigentümer\*innen zuletzt weniger in die energetische Sanierung als zehn Jahre zuvor



Quellen: Bauvolumenrechnung des DIW Berlin, Modernisierungsvolumen der Heinze GmbH; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

# 7%

weniger als 2013 wurden 2023  
real in energetische  
Sanierungsmaßnahmen  
investiert

**Fehler der  
Vergangenheit  
vermeiden und  
Senkung des  
Energiebedarfs  
ganzheitlich  
voranbringen!**

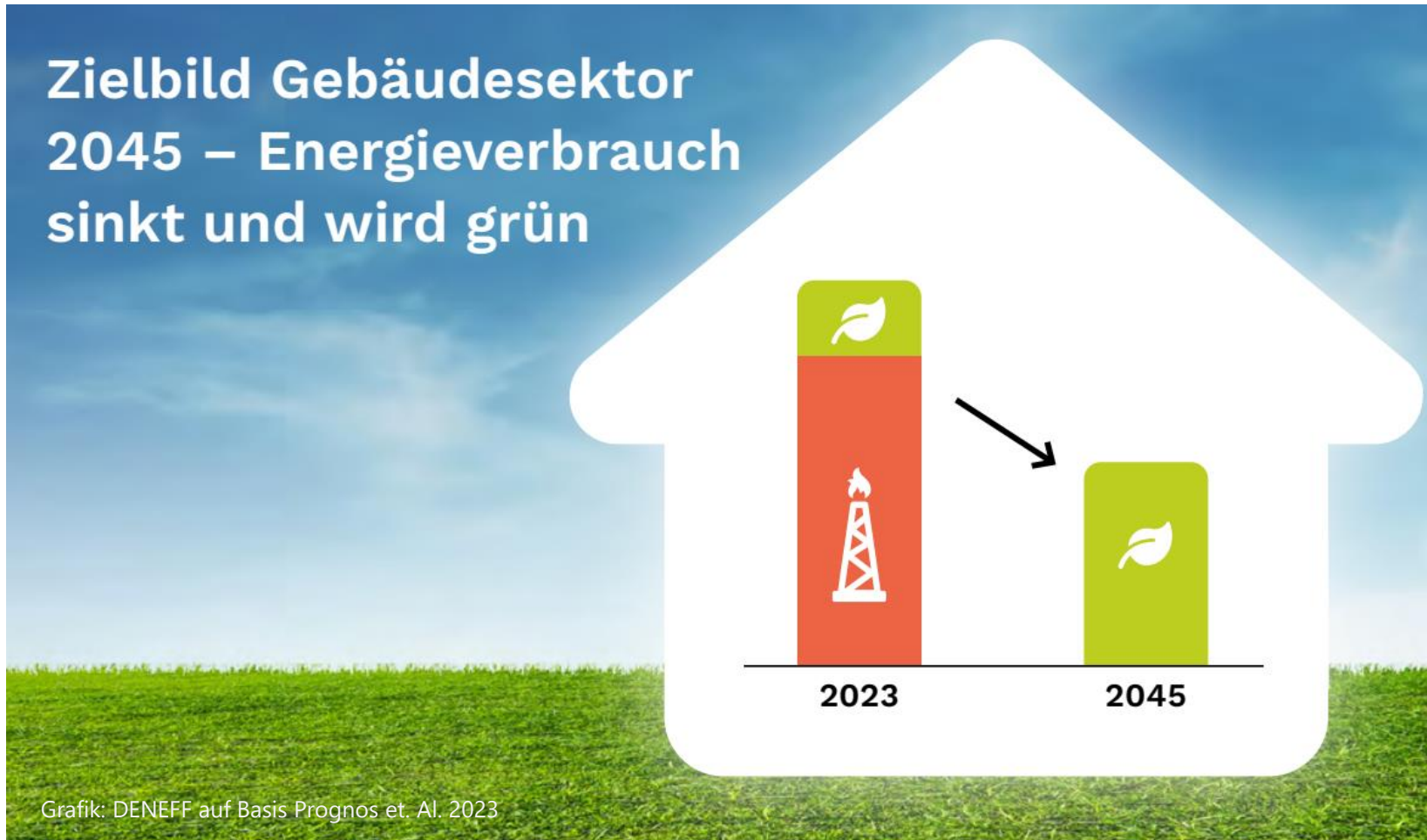
Auch bei Ampel Energieeffizienz und Sanierung eher Nebensache.  
Paradigmenwechsel hin zu ganzheitlicherem Vorgehen wäre angezeigt.

### Wohngebäude: Gebäudeenergiegesetz und Förderung durch Ampel

- **Keine Anhebung** baulicher **Effizienzstandards** Neubau (seit 2009)
- Nur Anpassung Primärenergieanforderung, sodass hauptsächlich Anwendung erneuerbarer **Energieträger** oder Fernwärme belohnt wird
- **Keine Änderung** von **Mindestqualität** von neuen Bauteilen im Falle einer ohnehin stattfindenden **Sanierung** (seit 2009).
- **Neue Anforderungen** nur an **erneuerbare Heizungstechnik**, aber erstmals Anforderungen an **Qualitätssicherung** zur effizienten Betriebsführung, um **Heizkosten** für Bewohner im Rahmen zu halten
- **Absenkung der Fördersätze** für alle **Sanierungsmaßnahmen** außer erneuerbaren Heizungen. Ständige Änderungen und **Stop-and-Go, Ausbremsen der Energieberatung.**



Expertenkonsens: Wenn ein klimaneutrales Deutschland realistisch und bezahlbar werden soll, muss der Gebäude-Energieverbrauch runter.



# Mehr und bessere Sanierungen KOSTENOPTIMAL für Deutschland. Und UNVERZICHTBAR zur Erreichung der Klimaziele.



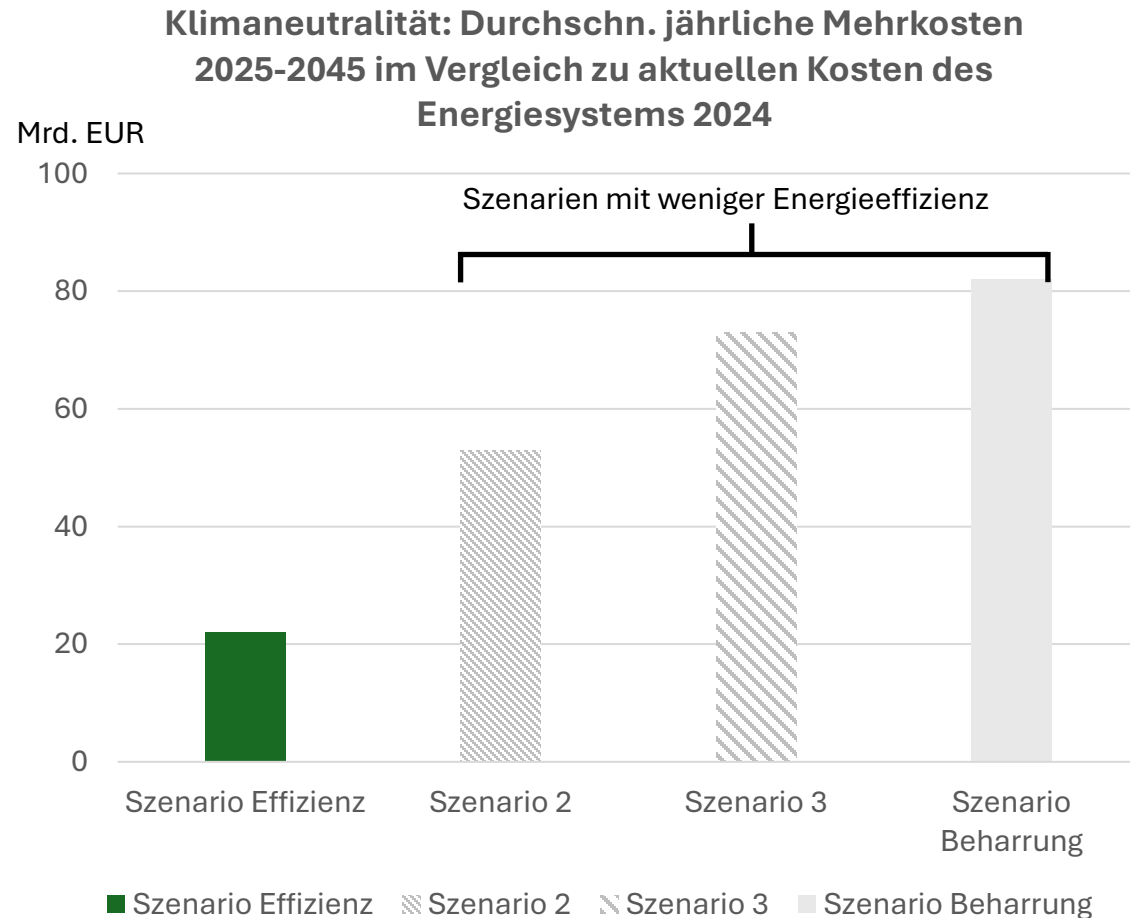
- Alle großen Klimastudien der letzten Jahre haben für den Gebäudesektor klar gezeigt,
- „dass unter den gegebenen Restriktionen alle Handlungsoptionen maximal ausgenutzt werden müssen und in der Umsetzung ambitioniert vorgegangen werden muss.“<sup>1</sup>

- Also **Steigerung Sanierung UND Ausbau erneuerbarer Energien Hand in Hand.**
- Alte Entweder-oder-Debatten neu aufzuwärmen ist eine **Nebelkerze** und kostet Zeit
- Technologien und Sektoren **gegeneinander aus-zuspielen schadet** der ganzen Gesellschaft
- **Stattdessen: Klare Leitplanken für Investitionen und Markthochlauf schaffen!**

<sup>1</sup> Prognos et al. (2022): Hintergrundpapier zur Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045



# Energieeffizienz senkt massiv die Kosten der Transformation. Das sagen auch die größten Fans von PV, Wind und grüner Wärme.

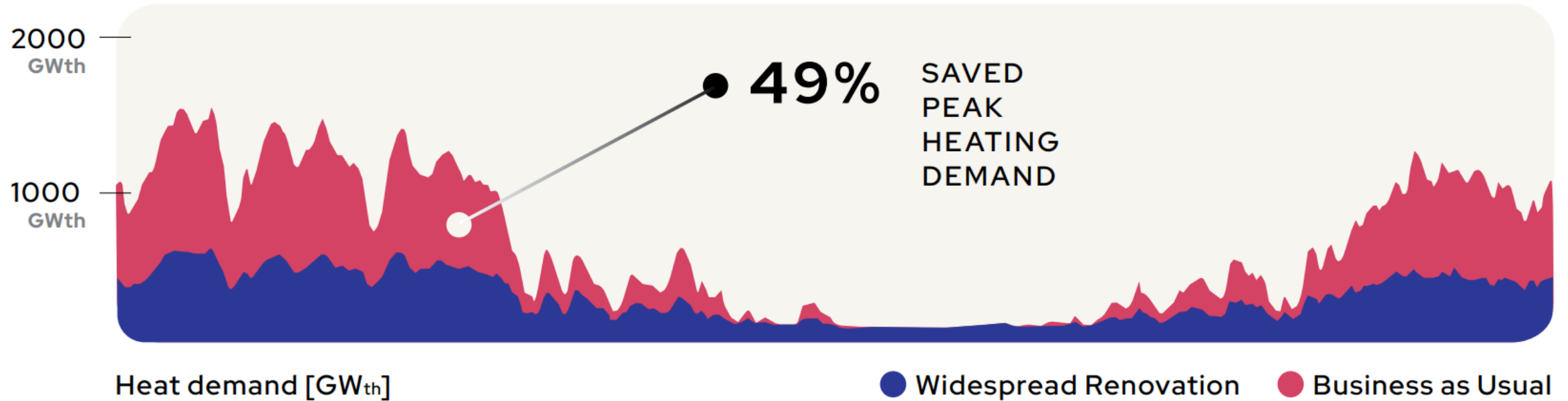


Fraunhofer ISE (November 2024):

- Klimaschutz kostet Geld. ABER:
- Mehr Investitionen in Energieeffizienz senken die Kosten für den Ausbau der Energieinfrastruktur deutlich. **Kostenbremse für die Energiewende!**
- Wege mit weniger Effizienz erfordern jährliche Investitionen, die **2,5 bis 4 x so hoch** sind
- Mehr Gebäudesanierung und Energieeffizienz in allen Sektoren **sparen Deutschland jedes Jahr 30 bis 60 Mrd. EUR** an Energiewende-Kosten!
- Bis 2045 sind das **630 Mrd. bis 1,2 Billionen EUR weniger Kosten!**

Kein Wunder. Niedrige Heizbedarfe reduzieren laufende Verbrauchskosten, aber auch Lastspitzen und damit teuren Infrastrukturausbau.

2050: PEAK SPACE HEATING DEMAND BEFORE AND AFTER RENOVATION



Nicht Sanieren wird teuer. 100.000 EUR Heizkosten (und mehr) bis 2045 sind auch langsam in Gebäudewerten ablesbar.

**Tabelle 2: Aktuelle Gesamtkosten bei unterschiedlichen Energiepreisszenarien für Raumwärme und Warmwasser für ein Einfamilienhaus in Abhängigkeit vom Baualter und Modernisierungsstand**

<b>Einfamilienhaus</b> beheizte Wfl. in m <sup>2</sup> : 160	ungedämmt ca. 1950-70	schlecht gedämmt ca. 1970-80	etwas gedämmt ca. 1980-95	normal gedämmt EnEV/GEG	sehr gut gedämmt KfW 55
Endenergiebedarf in kWh/m <sup>2</sup> a	300	250	180	100	35
Gesamtverbrauch/a in kWh/a	48.000	40.000	28.800	16.000	5.600
Energiepreis inkl. MwSt. in ct/kWh	Gesamtkosten für Raumwärme und Warmwasser €/Jahr inkl. MwSt.				
5	2.400	2.000	1.440	800	280
<b>10</b>	<b>4.800</b>	<b>4.000</b>	<b>2.880</b>	<b>1.600</b>	<b>560</b>
15	7.200	6.000	4.320	2.400	840
20	9.600	8.000	5.760	3.200	1.120
<b>25</b>	<b>12.000</b>	<b>10.000</b>	<b>7.200</b>	<b>4.000</b>	<b>1.400</b>
30	14.400	12.000	8.640	4.800	1.680

# [Background] Die GdW-Kostenschätzungen sind ein klassisches Strohmännchen-Argument, also gegen ein völlig fiktives Extrem-Szenario.

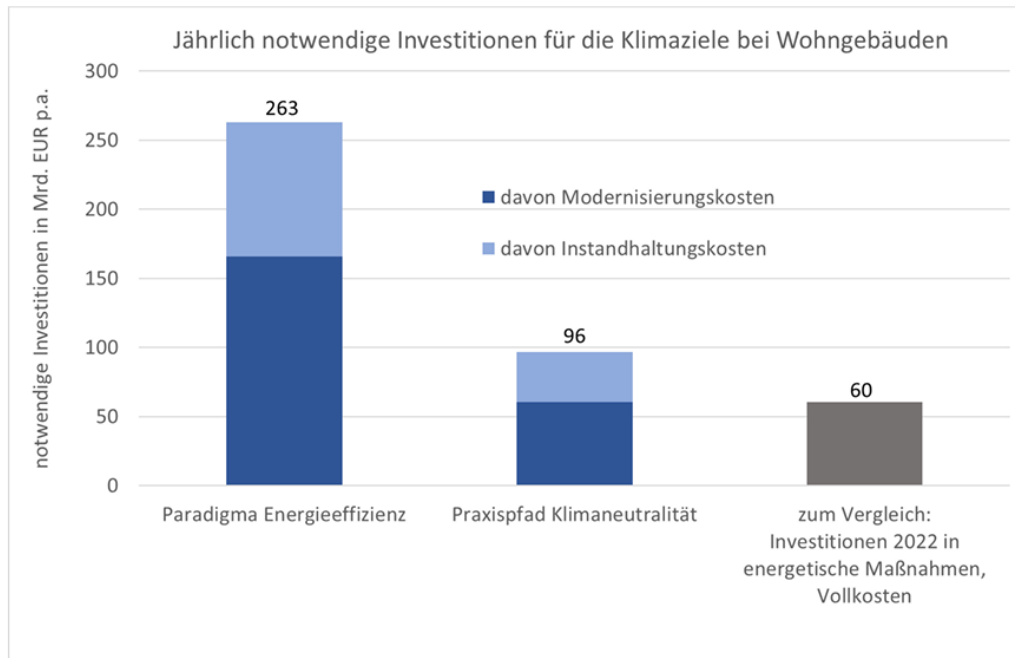


Abbildung 1 jährlich erforderliche Investitionen auf Gebäudeseite zur Erreichung von Klimaneutralität im Betrieb bis 2045 (Kostenstand 1. Quartal 2024) und Vergleich zu den Investitionen in energetische Sanierung 2022.<sup>2</sup>, eigene Darstellung

## Welche Annahmen liegen den GdW-Berechnungen zum „Paradigma Energieeffizienz“ zugrunde?

- Alle noch nicht vollsanierten Gebäude mit Baujahr vor 2001 werden vollsaniert auf EH 70 bis EH 55, Rest kriegt grüne Wärme (WP oder FW).
  - D.h. auch bereits teilsanierte Gebäude oder solche mit Baujahr 1998 werden in den nächsten Jahren „nachsaniert“ komme, was wolle.
  - Kein Angabe, wie viele Gebäude das sind, aber nehmen wir mal an: E-H = 75% aller Gebäude
  - D.h. **Sanierungsrate von 3,5% auf sehr ambitioniertes Niveau – das sieht kein realistisches Szenario vor!**
- Versuch, zu kaschieren, dass der eigene „Praxispfad Klimaneutralität“ nicht viel günstiger bei den Gebäude-Investitionen ist (aber hohe gesellschaftliche Folgekosten hat).