

Fachgespräch:
„Klimaschutz und sozial-
verträgliche Gebäude-
sanierung“

am 26.05.2011

Volker Ries
degewo AG

Warmmietenneutralität: Fiktion oder erreichbares Ziel?



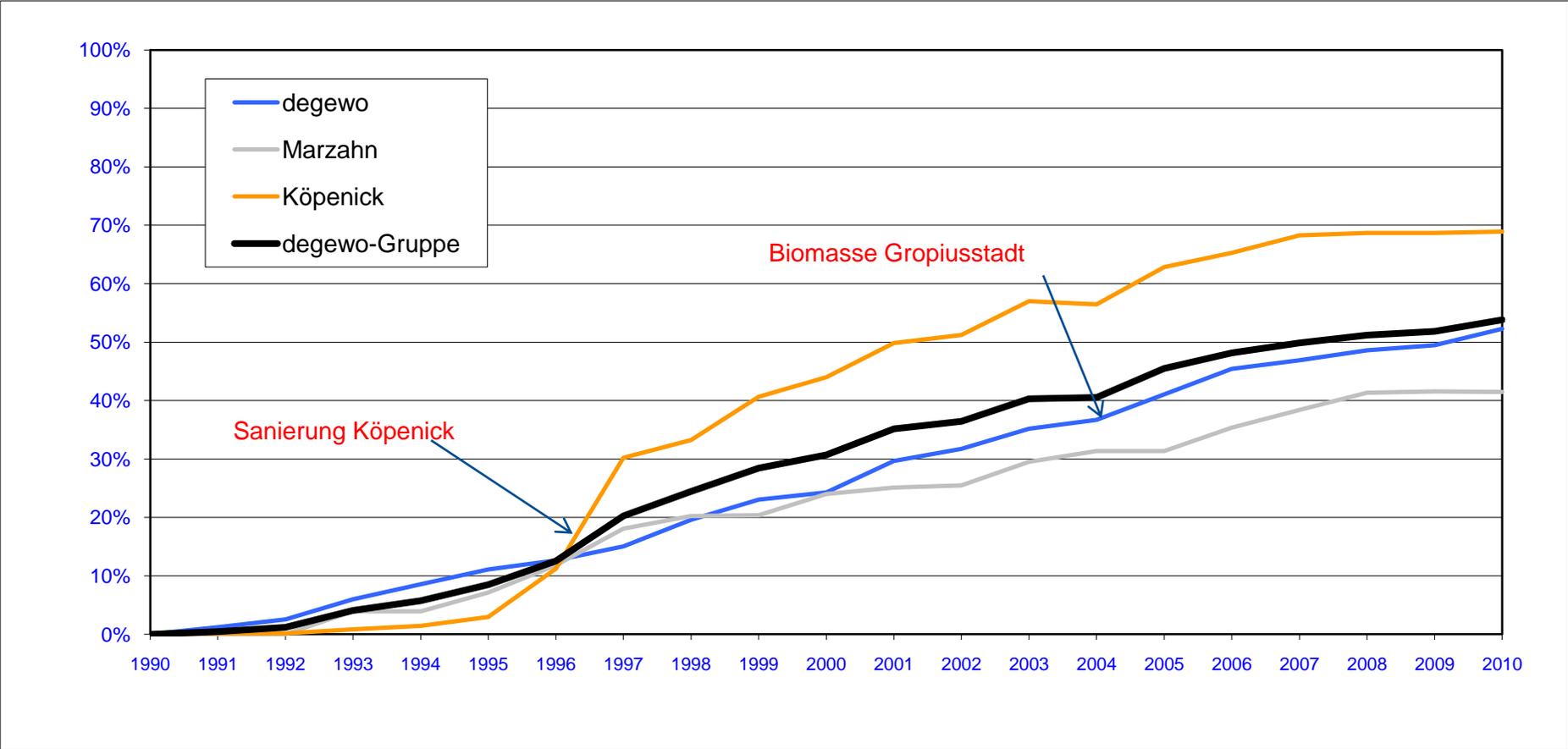
degewo AG

- rund 650 Mitarbeiter/innen
- Verwaltung von ca. 70.000 Wohnungen und 1.500 Gewerbeeinheiten
- in fast allen Teilen Berlins vertreten
- größtes landeseigenes WU in Berlin und eines der leistungsstärksten Immobilienunternehmen Deutschlands

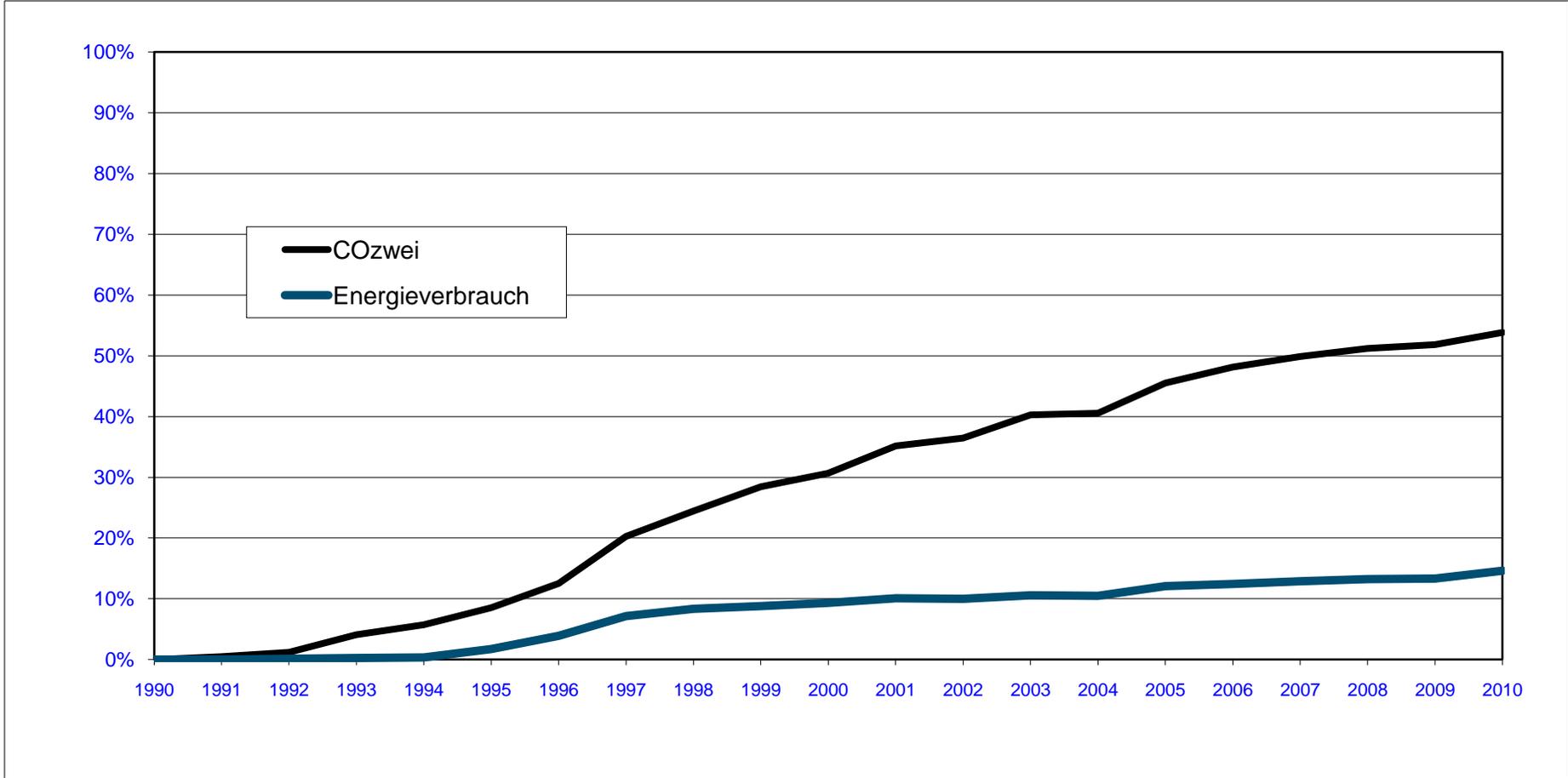
- Gesetze und Verordnungen verpflichten uns bei Maßnahmen zum Klimaschutz
- Energie und Klimaschutz stehen im Fokus der öffentlichen Wahrnehmung
- Steigende Rohstoffpreise und die Erderwärmung zwingen dazu, dass wir uns täglich mit dem Thema Energieeffizienz auseinandersetzen müssen

Unser Ziel: Minimierung der CO₂-Emissionen und warmen Betriebskosten durch vorsorgende und nachhaltige Energiepolitik

CO₂-Einsparung der degewo 1990 - 2010



CO₂- / Energieeinsparung der degewo 1990 - 2010



Es ist nicht nur der Klimaschutz



sondern:

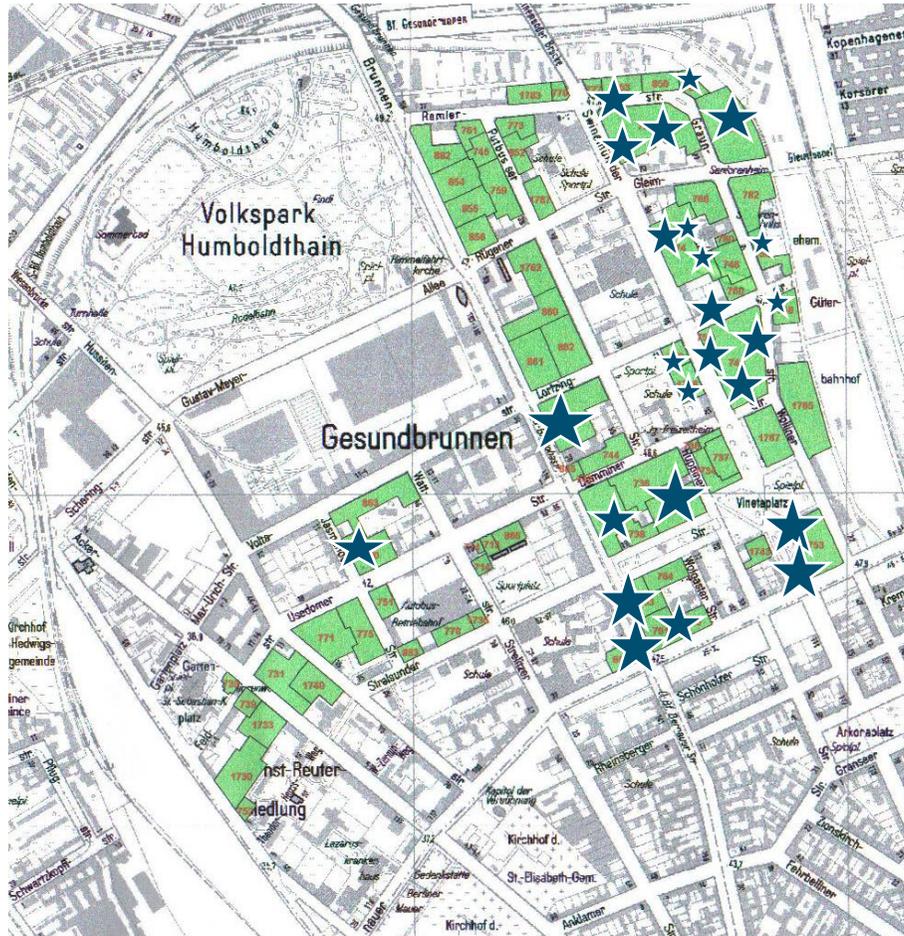
- Senkung der Energiekosten = Senkung der Betriebskosten = Spielraum Miete
- Vorsorge treffen gegen steigende Energiepreise der Zukunft (Zukunftsinvest.)
- Immobilienaufwertung durch energieeffiziente Gebäudetechnik
- Imagegewinn des Unternehmens

1. Gropiusstadt 2003: „Der Clou – fast gar kein CO₂“



- Energiepreis um 25 % gesenkt (ca. 0,30 Cent m²/Wfl. im Monat für 4.800 degewo-WE)
- mit Biomasse versorgt, 56.400 Tonnen CO₂- Einsparung jährlich
- 0,00 € Modernisierungskosten bei 0,00 kWh Energieeinsparung

2. „Solare Sanierung“ im Brunnenviertel 2001 – 2011



27 Solaranlagen

1.797 WE

2.041 m² Kollektorfläche

ca. 25 % Energieeinsparung

ca. 60 % CO₂-Einsparung

Wirtschaftlichkeit BV aus 2003

(sozialer WB, ohne Förderung)



Mieter

Mod.-Umlage: ca. 15 Cent pro m² WF/Monat
(frei finanzierter WB ca. 25 Cent pro m² WF/Monat)

BK-Einsparung 2004: ca. 20 Cent pro m² WF/Monat

BK-Einsparung 2006: ca. 22 Cent pro m² WF/Monat

BK-Einsparung 2010: ca. 26 Cent pro m² WF/Monat

Vermieter

Einnahme aus der Mod.-Umlage entspricht den Mod.-Kosten nach 13 Jahren
(frei finanzierter WB ca. 8 Jahre)

3. Energetische Sanierung Beispiel 2008/2009 „Hofgarten“:

Baujahr der Gebäude: 1976

Anzahl WE: 317 (21.153,54 m² WFL)

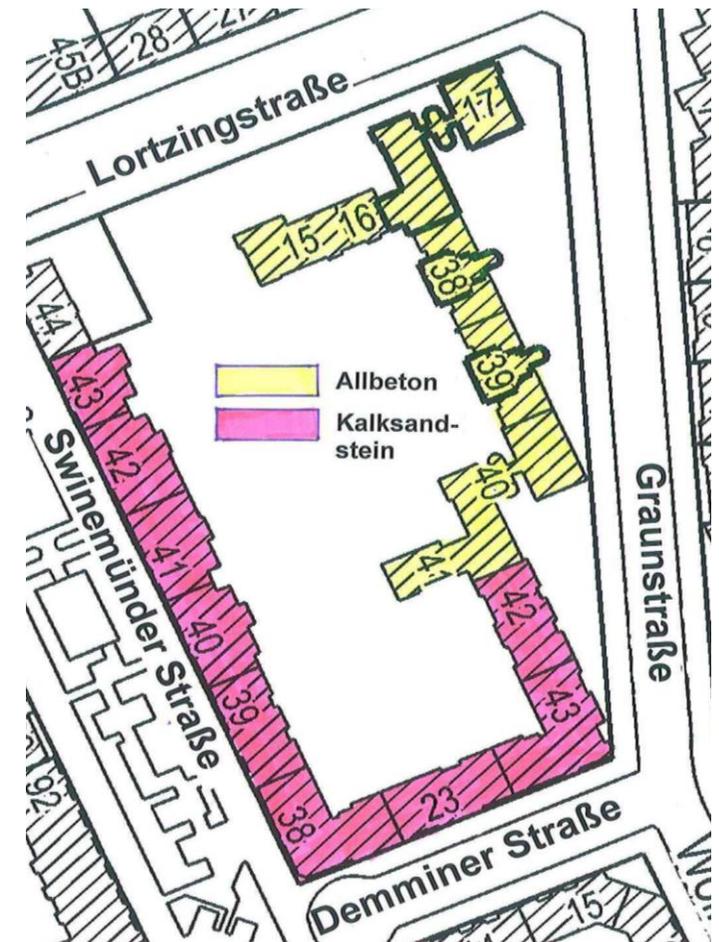
Gewerbeeinheiten: 5 (332,87 m² GFL)

Klimaentlastende Maßnahmen:

- Dachsanierung mit Dämmung
- Fassade WDVS
- Austausch der Wohnungsfenster gegen Kunststofffenster
- Kellerdeckendämmung
- solare Unterstützung Heizung/Warmwasser

Erreichung Neubaustandard

Minderung der CO₂-Emissionen um 165 t/a



Sanierung Hofgarten – Was kommt raus?

(Sozialer Wohnungsbau)



Nettokaltmiete (NKM): 5,54 m²/Wfl. im Monat

Warme BK: 1,27 m²/Wfl. im Monat

Kalte BK: 1,90 m²/Wfl. im Monat

Miete: 8,71 m²/Wfl. im Monat

Modernisierungskosten: 3,685 Mio. € (von insgesamt 11 Mio. €); 171 € m²/Wfl.

Mod.-Umlage: 0,90 € m²/Wfl. im Monat (1,57 € im frei finanzierten WB)

BK-Einsparung: 0,40 € m²/Wfl. im Monat

Warme BK neu: 0,87 m²/Wfl. im Monat

Kappungsgrenze SozBau: 5,75 m²/Wfl. im Monat (außer energiesparende Maßn.)

Max. NKM neu: 6,15 m²/Wfl. im Monat (0,61 € mehr)

Miete neu: 8,92 m²/Wfl. im Monat (0,21 €, 2,4 % mehr)

[Miete neu frei finanz. WB: 9,88 m²/Wfl. im Monat (1,17 €, 13,4 % mehr)]

- Duldungspflicht für energiesparende Modernisierungen
- Rechtssicheres Contracting für die Bestände, für die keine Regelung besteht
- Vereinfachtes Ankündigungsverfahren für energiesparende Modernisierungen
- Beseitigung steuerlicher Nachteile für Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei der Nutzung erneuerbarer Energieanlagen
- Förderung auf hohem Niveau verstetigen, Finanzierungsbedingungen verbessern
- Automatische Anpassung der Fördermittel an verschärfte gesetzlichen Anforderungen
- Ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren zur Senkung der Investitionskosten

- Langfristige Sanierungsplanung unter Beachtung der energetischen Einsparpotentiale
- Standards für Bau, Instandhaltung und Wartung schaffen
- Technisches Know-how im Unternehmen behalten
- Förderprogramme und zinsverbilligte Kredite nutzen
- Wärmeversorgungskonzepte für Quartiere erstellen
- soweit städtebaulich anwendbar, verstärkt erneuerbare Energien einsetzen
- Effizienter Anlagenbetrieb durch Fachunternehmen
- Monitoring von Wärmeversorgungsanlagen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.