

# Zusammenfassung zum Workshop „Klimaneutraler Gebäudebestand durch Pauschalmiete?“

27.-28.08.2020 in Cottbus

Der 2. Präsenz- Workshop des Forschungsprojektes „EVERSOL-MFH“ fand diesmal unter besonderen Voraussetzungen bei der eG Wohnen 1902 in Cottbus statt. In direkter Nachbarschaft zu den im Projekt untersuchten Sonnenhäusern kamen ca. 50 Teilnehmer aus Forschung, Wohnungswirtschaft und Planungsbüros mit gebührendem Abstand zusammen. Zusätzlich konnten an zwei Tagen jeweils weitere fast 20 Interessierte der Onlineübertragung aller Vorträge folgen und sich so auch an den anschließenden Diskussionen über den Chat beteiligen. Diese besondere Herausforderung gelang nach anfänglichen Startschwierigkeiten und wird für folgende Workshops als interessante Zusatzoption geplant.

Kurz gesagt, es wurde auch dank vieler Gastbeiträge insgesamt eine reiche Themenvielfalt um zukünftiges Bauen vorgestellt:

- Mietmodelle und rechtliche Hürden
- Neue Geschäftsfelder für die Wohnungswirtschaft
- Mieterbefragungen mit Blick auf zukünftige Herausforderungen
- Vorstellung von Messdaten und Nutzereinfluss bei Pauschalmiete
- Sinnvolle Energieversorgungssysteme für das Mehrfamilienhaus, Status quo bei der Solarthermie und Praxisbeispielen
- Alternative Sanierungsstrategien und PV-Fassaden mit Eigennutzung

Workshop-Inhalte sind hier zu finden: <https://eversol.iwtt.tu-freiberg.de/workshop-2020.html>



## Ausführliche Zusammenfassung:

Insgesamt lag der Fokus des Workshops auf Erfahrungs- und Ergebnisaustausch sowie Vernetzung der Teilnehmer. Nach der Begrüßung durch Herrn Prof. Dr. Fieback (TU Freiberg) und Herrn Uwe Emmerling (eG Wohnen 1902) setzte Herr Timo Leukefeld erste Akzente und Diskussionsherde mit seiner interessanten Darstellung des Wandels im Wohnungsmarkt und verschiedener, auch gezielt provokanter Lösungsvorschläge einer Enttechnisierung.

Die Diskussionsgrundlage des Workshops bestand in den steigenden Anforderungen an den und zur regenerativen Deckung des Energiebedarfs von Wohngebäuden. Dies erhöht die Anstrengungen und Kosten für technische Lösungen. Damit steigt der fixe Kostenanteil von

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

Nebenkostenabrechnungen, während die verbrauchsabhängigen Kosten immer weiter sinken. Sobald der Kippunkt erreicht ist, bei dem die Kosten der Energieabrechnungen und des Zählerbetriebes jene durch eventuellen Mehrverbrauch ausgleichen, wird eine pauschalisierte Miete interessant. Damit kehren sich auch viele Interessensfelder zwischen Mieter und Vermieter um. So geht mit der Einführung einer Pauschalmiete das Interesse am Energiesparen zum Vermieter über, der darüber hinaus zukünftig weitere grundlegende Dienstleistungen des Lebens in einem Rundumpaket integrieren könnte. Damit trägt der Vermieter neben dem Risiko des mehr oder weniger energiebewussten Verhaltens seiner Mieter auch die Chance, die sich aus energetischen Einsparmaßnahmen durch Sanierung oder die Wahl des Versorgungskonzeptes ergibt. In der Gemengelage der Interessen am Wohnungsbau finden sich neben Mieter und Vermieter aber auch Bauherren, Planer, Energieversorger, Banken und der Bund wieder, deren verschiedene Interessen sich auf das Baugeschehen in Deutschland auswirken. So wurde diskutiert, dass die Barrierefreiheit der Wohnungen nicht nur durch steigende Immobilität der Mieter im Alter, sondern auch durch neue Technologien, wie Haushaltsroboter auch für jüngere Mieter interessant wird. Für einige interessante und zukunftsweisende Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft, insbesondere der Vermarktung lokal erzeugter Energie, werden auch nach Einführung des Mieterstromgesetzes die gesetzlichen Hürden oft als wesentlich höher eingeschätzt als die technischen (Energieförderungen als schädliche Umsätze, Vermietung von E-Mobilität, etc.).



Neben bisher noch unklarer Gesetzeslage fehlen Vorgaben zur Einbeziehung von Kühlung und Wohnungsstrom in Auslegungsprozessen von Bauvorhaben. Auch sind bisher keine belastbaren Technologievergleiche für planbare Sanierungskonzepte mit hohem Anteil an erneuerbaren Energien vorhanden. Einzelne Konzepte zeigen aber großes Potential durch modulare Fassadensanierung oder wohnungsbezogener PV-Stromversorgung

auf, bei der kein schädlicher Umsatz generiert wird. Insgesamt waren sich fast alle Teilnehmer einig, dass zeitnahe Lösungen für die Wohnungswirtschaft auch nötig sind. Durch die Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer 2021 wird nicht nur eine Kostensteigerung erwartet, sondern dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen als Vergleichsgröße an Bedeutung gewinnen und damit der Fokus auf die Energieversorgung im Wohnungsmarkt steigen wird.

Zu den im Projekt EVERSOL-MFH untersuchten Gebäuden wurden Ergebnisse des ersten Betriebsjahres vorgestellt. Da die Gebäude erst im Laufe des Jahres voll vermietet wurden, sind alle Auswertungen noch unter dem Einfluss eines Teilleerstandes zu sehen. Generell kann festgehalten werden, dass auf der elektrischen Seite die solare Deckung wie geplant erreicht wird und ein zusätzliches Benefit durch Nutzung von Überschüssen im Quartier besteht. Besonderer Mehrverbrauch durch das Pauschalmietmodell wurde bisher nicht festgestellt. Wärmeseitig wird die Bilanz durch Programmier- und Einstellungsfehler unter anderem an Raumthermostaten dominiert. Die kommenden Heizperioden werden zeigen, welchen Einfluss die Aufklärung der Mieter über die Funktionalität des Systems auf die Einsparungen im Heizwärmeverbrauch haben. Die Kühlung der Wohnungen funktioniert nach

Gefördert durch:



Parameteranpassungen im zweiten Sommer korrekt. Auch konnten im Monitoring erkannte Probleme erläutert und Empfehlungen für zukünftige Bauvorhaben ausgesprochen werden.

Für sämtliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen ist festzuhalten, dass Planungs- und Messwerte oft signifikante Unterschiede aufweisen. Diese kommen teilweise durch ungünstige normative Annahmen als auch fehlerhafte Einstellungen und Unwissenheit zu Stande. Daher ist für alle Systeme ein einfaches Monitoring empfehlenswert, welches typische und grobe Fehlfunktionen detektieren und Ergebnisse mit Planungsdaten abgleichen kann.

Ein wichtiger aber bisher kaum berücksichtigter Untersuchungspunkt besteht in der Einbeziehung der Mieter. Die Zusammensetzung der Mietparteien in den Häusern wird nach ersten Befragungen als repräsentativ für das Mietniveau bezeichnet. Wichtig für die Akzeptanz ist eine frühestmögliche Einbeziehung der Mieterinteressen in den Planungsprozess (Bsp.: bodenebene Fenster im Erdgeschoss zur Straße vermeiden), sowie eine Einführung in die Technikkomponenten der Wohnung nicht nur einmalig bei Einzug.

Freigegebene Vorträge sowie einzelne Inhalte des Workshops werden zeitnah auf der Projekthomepage unter <https://eversol.iwtt.tu-freiberg.de/workshop-2020.html> zur Verfügung gestellt und bis Ende 2020 in einem kleinen Tagungsband zusammengefasst.

Wir danken allen Referenten und der eg Wohnen 1902 für die umfangreiche Unterstützung beim Workshop 2020.

M.Sc. Andreas Gäbler

Dr.-Ing. Thomas Storch

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie