

Einblick in die Praxis:

# Stadt Ulm

## Ausgangslage

- Von den fast 60.000 Wohnungen in Ulm sind rund 7.000 im Besitz der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS), die mit einer Sanierungsrate von etwa 2% bereits ein Ziel der deutschen Klimapolitik erfüllt.
- Im Rahmen der Studie wurden Sanierungsprojekte der UWS ausgewertet und wissenschaftlich begleitet.
- Dabei ging es sowohl um Fragen des Dialogs mit den Mietern, als auch der Organisation von Sanierungsmaßnahmen und der Übereinstimmung von berechneter und tatsächlicher Energieeinsparung.

## Fragestellung

- Sozial gerechte energetische Sanierung: Wie wirken sich Sanierungen auf die Haushalte und auf deren Verbrauch aus?
- Hierbei wurden insbesondere: die finanzielle Situation, der Energieverbrauch und das Verbrauchsverhalten der Haushalte betrachtet.



Wohnanlage im Schöner-Berg-Weg (Ulm) - nach den Sanierungsmaßnahmen



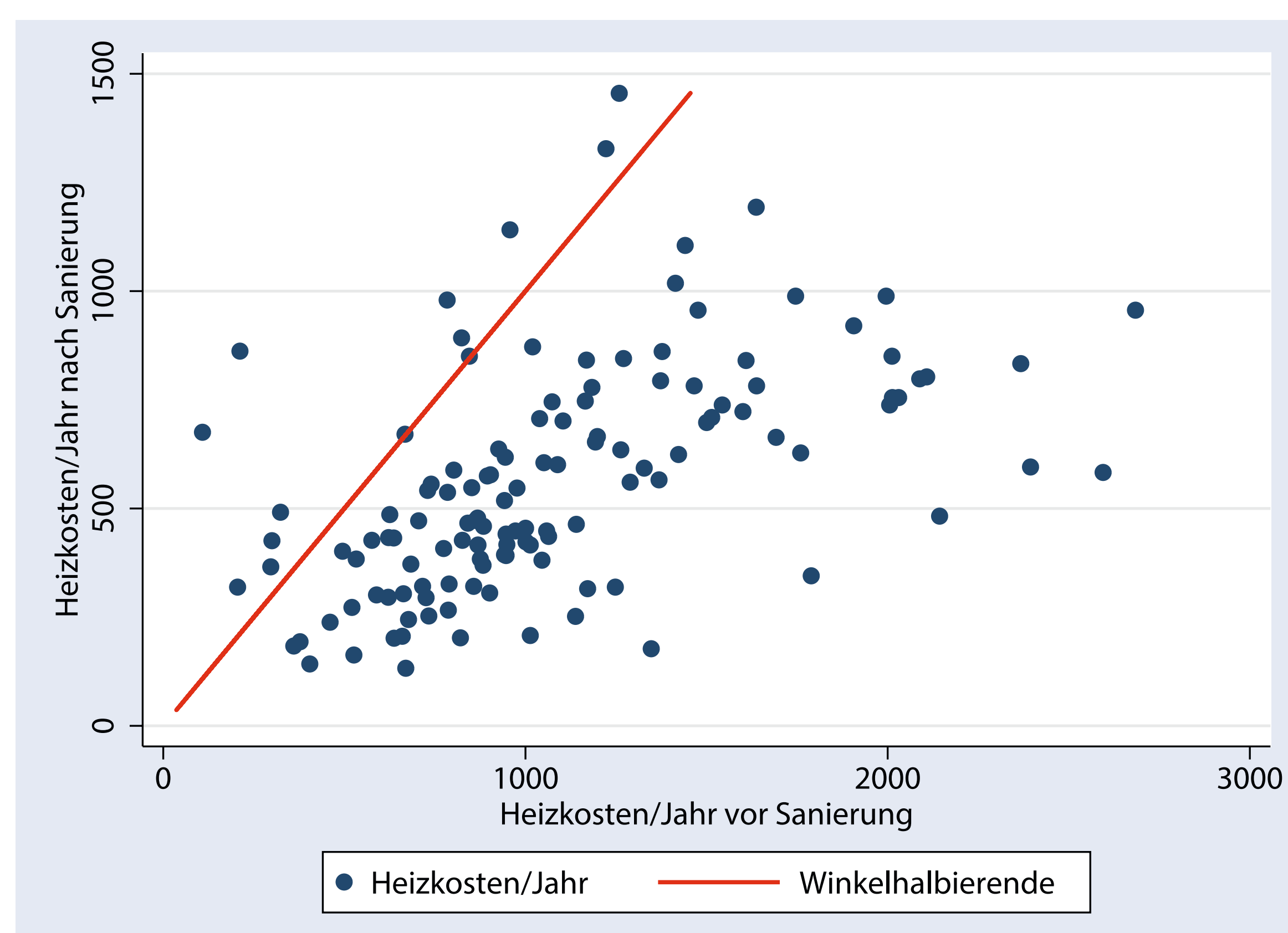
# Stadt Ulm

## Vorgehen

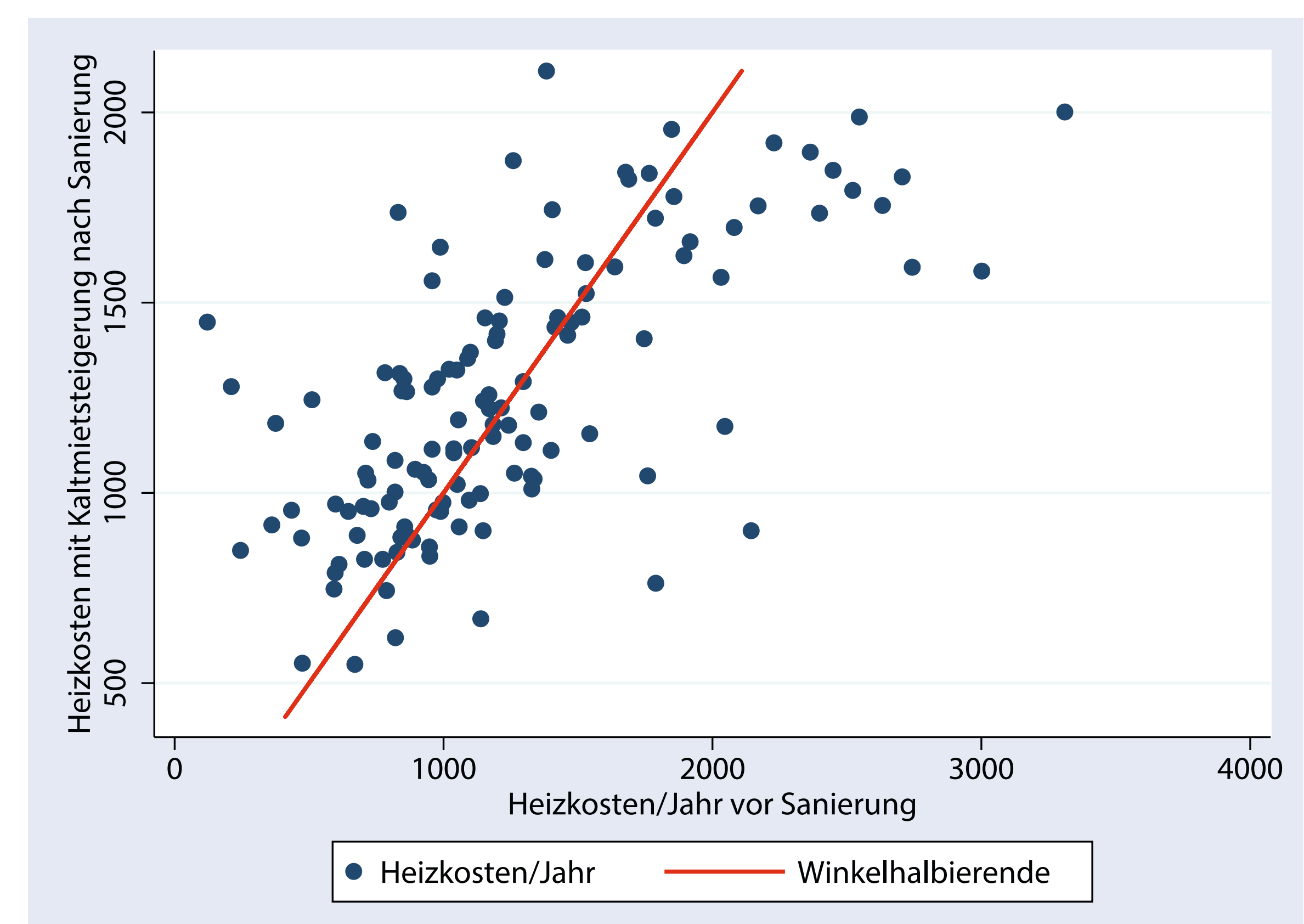
- Quantitative Befragung im Sanierungsgebiet vor Sanierung mit Fokus auf Erwartungen und Befürchtungen, bevorstehende Probleme sowie Heiz- und Lüftungsverhalten, Soziodemografie; ergänzt um explorative Tiefeninterviews
- Befragung desselben Sanierungsgebietes nach Sanierung mit teilstandardisiertem Fragebogen (Zufriedenheit mit Ablauf und Ergebnis der Sanierung, Veränderungen im Heiz- und Lüftungsverhalten, Wärme- und Komfortbedürfnisse, Soziodemografie)
- Erweiterung der Datenbasis um weitere, bereits sanierte Liegenschaften mit Fokus auf Zufriedenheit mit Ablauf und Ergebnis der Sanierung, Heiz- und Lüftungsverhalten, Wärme und Komfortbedürfnisse, Soziodemografie
- Anonymisierte Erhebung der Heizkostenabrechnungen (N = 239) über mehrere Jahre (N\*T) = 1109 Beobachtungen
- Insgesamt N = 48 quantitative Befragungen und N = 28 qualitative Interviews (über 400 Seiten, ca. 12 Stunden Interviewmaterial)

## Ergebnisse

- Überwiegend können Verbrauchsreduktionen nach Sanierung festgestellt werden.
- Der klassische Rebound-Effekt, nach dem ein großer Teil der durch energieeffizientere Technik oder Energiemanagement erreichten Energieeinsparungen wieder aufgezehrt wird oder gar zu einem letztlich höheren Energieverbrauch führen, zeigt sich in Ulm nicht.
- Vielmehr wird ein komplexes Zusammenspiel zwischen Gebäudephysik, Technik und Nutzern deutlich (sogenannte Interaktionseffekte, z. B. vermehrtes Lüften zur Wärmeabführung).
- Sozialer Aspekt: Sparsame Haushalte können durch eine energetische Modernisierung u.U. schlechter gestellt werden, wenn die Kaltmietsteigerung die Einsparungen übersteigt.



Jährliche Heizkosten ohne Warmwasser vor und nach Sanierung. Alle Haushalte über der Winkelhalbierenden haben nach einer Sanierung höhere Heizkosten als vor Sanierung.



Jährliche Heizkosten ohne Warmwasser vor Sanierung und Heizkosten ohne Warmwasser inkl. Kaltmietsteigerung nach Sanierung. Alle Haushalte über der Winkelhalbierenden sind nach Sanierung unter Berücksichtigung der Kaltmietsteigerung finanziell schlechter gestellt als vor Sanierung, d.h. für diese Haushalte ist die Sanierung nicht warmmietenneutral.

