

„Stopp dem Klimawandel – Effekte bisheriger Maßnahmen“

Vortrag von

Prof. Dr. Andreas Troge

Präsident des Umweltbundesamtes, Dessau

auf der Konferenz „Wohnen – Innovation – Energie“ des
Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft
(VdW Südwest) in Darmstadt

am 28. November 2007

- Es gilt das gesprochene Wort -

Anrede,

im Programm trägt mein Vortrag den Titel „Stopp dem Klimawandel – Effekte bisheriger Maßnahmen“. Ich könnte uns nun loben und Ihnen von den erfolgreichen Taten und ergriffenen Maßnahmen berichten. Taten, die Sie alle schon kennen: seien es der Emissionshandel, das Erneuerbare-Energien-Gesetz oder die kürzlich novellierte Energieeinspar-Verordnung.

Doch ich wende mich von vergangenem ab und erzähle Ihnen stattdessen ein kleines Beispiel, wie es sich nicht weit von hier ereignet haben könnte:¹

Es waren einmal zwei Wohnhäuser aus den frühen 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Die Häuser lagen in einem Viertel, das nicht zu den Angesehensten gehörte.

¹ Junker, Frank, Geschäftsführer der ABG Frankfurt Holding GmbH, Energieeffizienz und Vermietbarkeit, Vortrag beim dena zukunft haus kongress, Berlin 25./26.10.2007, http://www.zukunft-haus.info/fileadmin/zukunft-haus/Vortraege/Forum_2a/002_-_Energieeffizienz_und_Vermietbarkeit_-_Frank_Junkers.pdf.

Herr Junker nimmt an der anschließenden Podiumsdiskussion teil.

Schon seit längerem ging es den Gebäuden nicht allzu gut. Aus den über 50 Wohnungen entwich die Wärme sofort wieder den Räumen, kaum dass sie erzeugt wurde. Der Wind pfiff durch die zahlreichen Ritzen.

Der Herr der Häuser nutzte die Gelegenheit eines Modellprojekts, beide tüchtig herauszuputzen: mit reichlich Wärmedämmung wurden die Häuser warm eingepackt; hervorragende Fenster und eine Komfortlüftungsanlage (mit Wärmerückgewinnung) halten die Wärme drinnen, die Wohnqualität stieg spürbar an. So wurden zwei graue Entlein zu zwei stolzen, attraktiven Schwänen. Ein Märchen?

Zum Glück nicht: Jener Herr ist die ABG Frankfurt Holding GmbH. Die beiden stolzen Schwäne befinden sich in der Tevesstraße im Frankfurter Gallusviertel und erreichen nach der Sanierung fast Passivhaus-Niveau.

Anrede,

warum erzähle ich Ihnen dieses Beispiel?

Nun, die Bundesregierung verabschiedete im August 2007 in Meseberg „Eckpunkte für ein integriertes Energie- und Klimaprogramm“, um die Beschlüsse der Staats- und Regierungschefs der EU vom März 2007 für Deutschland zu konkretisieren. Diese Beschlüsse haben zum Ziel, einen anspruchsvollen Klimaschutz in der Gesellschaft zu verankern, speziell die Energieeffizienz deutlich zu verbessern sowie die erneuerbaren Energien stärker auszubauen. Leitschnur ist dabei das Zieldreieck aus Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit.

Der Schlüssel hierfür ist die nachhaltige Energienutzung, die aus drei Elementen besteht:

- In einem ersten Schritt muss der Verbrauch der Endenergien sinken, indem wir möglichst sparsam mit

Strom, Brenn- und Kraftstoffen umgehen. Das bedeutet, möglichst wenig Energie zu brauchen, konkret: Gebäude mit einem sehr guten Wärmeschutz auszurüsten. Unser gegenwärtiger Energiebedarf ist kein Naturgesetz, dem wir mit beliebig viel fossiler oder erneuerbarer Energie zu folgen hätten.

- Zweitens müssen wir den verringerten Bedarf an Endenergie möglichst effizient aus Primärenergien decken. Heute geschieht dies noch überwiegend aus nichterneuerbaren Primärenergieträgern – wie Kohle, Öl, Gas. Das kann beispielsweise mit hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung geschehen.
- Je weniger Primärenergie wir brauchen umso mehr erhöht sich – bei gegebener absoluter Nutzenergieerzeugung aus erneuerbaren Energien – deren Anteil. Von denen sollten wir, drittens, möglichst viele – idealerweise 100 Prozent – nutzen, also praktisch eine hoch effiziente Nutzung verlangen. Denn auch die

Nutzung der erneuerbaren Energien ist nicht völlig frei von Belastungen für die Umwelt.

Anrede,

ich halte die Meseberger Eckpunkte für einen sehr anspruchsvollen Katalog wesentlicher und – bei konsequenter Anwendung – auch wirksamer Maßnahmen. Das Umweltbundesamt rechnet damit, dass sich mit diesen Maßnahmen bis zum Jahr 2020 die Klimagasemissionen um rd. 37 Prozent vermindern lassen. Entscheidend ist je, dass die Maßnahmen sofort eingeleitet und gut instrumentiert werden.

Gerade energetische Sanierung ist keine Eintagsfliege, sondern nimmt zwei bis drei Jahrzehnte in Anspruch. Sanierung will gut überlegt und sorgfältig ausgeführt sein. Das sollten wir ohne Hektik, aber mit Beständigkeit und festem Ziel verwirklichen und uns erlauben, über neue, ungewohnte Wege nachzudenken.

Anrede,

der Wärmemarkt gilt hinsichtlich seines Sparpotenzials beim Energieverbrauch und bei den Treibhausgasemissionen als „schlafender Riese“. Etwa ein Drittel des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland wird für Raumwärme eingesetzt; ganz überwiegend in privaten Haushalten. Bei einer vollständigen energetischen Sanierung des Wohngebäudebestandes ließen sich knapp 60 Prozent des derzeitigen Raumwärmebedarfs sparen.

Die Berechnungen meiner Fachleute zeigen, dass sich Klimaschutz auch rentiert. Jede vermiedene Tonne CO₂-Emissionen bringt per saldo fast 50 Euro Ersparnis, da ein gut gedämmtes Gebäude den Wärmebedarf drastisch reduziert.

Im Zusammenhang mit Sparpotenzialen und deren Wirtschaftlichkeit kam kürzlich „Schützenhilfe“ von unerwarteter Seite: Die Unternehmensberater von McKinsey ermittelten im Auftrag des BDI, des Bundesverbandes der

Deutschen Industrie, Kosten und Potenziale der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Danach seien 90 Prozent des technischen Sparpotenzials in den privaten Haushalten im Prinzip wirtschaftlich. Ohne Ausnahme wirtschaftlich sei die Sanierung vor 1979 errichteter, unsanierter Wohngebäude auf einen „7-Liter-Standard“, wenn ohnehin eine Modernisierung stattfindet.²

Eine Kernaussage dieser Studie ist, dass es im Gebäudesektor essentielle Hürden gibt: den grundsätzlich wirtschaftlichen Sanierungsmaßnahmen stehen vergleichsweise lange Amortisationszeiten gegenüber. Eine weitere Hürde besteht gerade in Ihrem Metier, meine Damen und Herren, – bei Mietwohnungen: In der Regel trägt die Vermieterin/der Vermieter die Sanierungskosten, während die Mieterin und der Mieter von den gesparten Energie-

² 7-Liter-Standard meint einen jährlichen Energieverbrauch von 70 kWh/m² oder 7 Liter Heizöl pro m².

kosten profitieren: das so genannte „Investor-Nutzer-Dilemma.“³

Wie viel Energie und damit Treibhausgasemissionen wir wirtschaftlich sparen können, bestimmen im Wesentlichen Energiepreise und gesparte Energiekosten. Gerne blicken wir dabei auf den Ölpreis, der im Moment allen Prognosen davonläuft. Prognostizierten EWI/Prognos im Jahr 2006 in ihrer hohen „Ölpreisvariante der energiewirtschaftlichen Referenzprognose“ für 2030 Ölpreise von 60 \$ je Barrel⁴, halten Fachleute für dieses Jahr schon durchschnittlich 70 \$ je Barrel für möglich.⁵ Für nächstes Jahr rechnen die führenden Wirtschaftsforschungs-Institute im aktuellen Herbstgutachten mit einem Ölpreis von 80 \$ pro Barrel.⁶ Angesichts solcher Indizien sollten wir durchaus auch so genannte Faktor-10-Sanierungen prü-

³ McKinsey&Company, Inc., und BDI initiativ, „Kosten und Potenziale der Vermeidung von Treibhausgasemissionen in Deutschland“, Berlin, 2007.

⁴ Auswirkungen höherer Ölpreise auf Energieangebot und -nachfrage, Ölpreisvariante der energiewirtschaftlichen Referenzprognose 2030, EWI/Prognos, Köln/Basel August 2006. Der Ölpreis in der Referenzprognose liegt bei 38 \$/Barrel.

⁵ Tecson GmbH, Marktkommentar, Ölpreis 89,7 \$/Barrel, <http://www.tecson.de/prohoel.htm>, 30.10.07.

⁶ <http://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunkturgutachten2.html>, Stand: 18.10.07.

fen – Reduzierung des Heizenergieverbrauchs um 90 Prozent auf ein Zehntel durch eine Sanierung.

Zugegeben: Eine fast schon märchenhafte Sanierung, wie ich sie eben schilderte, ist nicht einfach und fordert von allen Beteiligten große Anstrengungen. Auch die Wohnungswirtschaft handelte bereits und leistete wichtige Beiträge zur Erfüllung des Kyoto-Protokolls. Wir sollten nun unseren Blick in die Zukunft richten und folgende Fragen beantworten:

Wie gestalten wir die notwendigen Anstrengungen für einen erfolgreichen Klimaschutz weniger „anstrengend“?

Wie erreichen wir die ambitionierten Ziele einfacher?

Wie bleiben Wohnungen angesichts steigender Energiepreise auch in Zukunft bezahlbar und damit vermietbar?

Welche Maßnahmen und Instrumente brauchen wir dafür noch?

Wo schlummern die Potenziale?

Wie wecken wir also den „schlafenden Riesen“ Wärme- markt?

Anrede,

in dem von mir genannten Beispiel der Frankfurter Tevesstraße sanken die Heizkosten der Mieterinnen und Mieter um bis zu 85 Prozent. Die Sanierung wurde möglich, indem die meisten Wohnungen später neu vermietet wurden.

Die Meseberger Beschlüsse geben Hinweise für eine Novellierung der Heizkostenverordnung. Als Stichworte nenne ich hier die Erhöhung des verbrauchsabhängig abgerechneten Anteils der Heizkosten und eine Ausnahme von der Anwendung der Heizkostenverordnung bei Passivhäusern.

Einen anderen guten Ansatzpunkt, Anreize für Investitionen zu schaffen, bietet das Mietrecht. Ich denke beispielsweise – ausschließlich für Energiesparinvestitionen – an eine höhere Modernisierungumlage als 11 Prozent. Die höhere Umlage sollte jedoch zum Schutz der Mieterinnen und Mieter gegebenenfalls befristet und gestaffelt

nach dem Sparerfolg sein. Auch erscheint mir eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete als vertretbar, sofern sich die Warmmiete insgesamt nicht erhöht, also Warmmietenneutralität gewährleistet ist. Eine weitere Möglichkeit für Investitionsanreize bietet die Aufnahme der wärmetechnischen Beschaffenheit eines Gebäudes als Kriterium in den Mietspiegel.

Anrede,

das Symbol für die wärmetechnische Beschaffenheit eines Gebäudes ist der, mit der novellierten Energieeinsparverordnung nun endlich eingeführte, viel diskutierte Energieausweis. Dieser wird damit auch für den Gebäudebestand schrittweise zur Pflichtkennzeichnung.

Behörden und andere Eigentümer öffentlicher Gebäude gehen voran, indem sie ihre Energieausweise öffentlich und gut sichtbar anbringen. So prangt an unserem Neubau in Dessau schon seit Mai letzten Jahres ein *Energie-Bedarfs-Ausweis*.

Die Transparenz, die der Energieausweis schafft, führt letztlich dazu, dass der Immobilienmarkt energieeffiziente Gebäude belohnt.⁷ Immobilieninvestoren richten dann ihre Kaufentscheidungen über Wohn- und Gewerbeobjekte künftig verstärkt nach Energiegesichtspunkten aus. Und, sie verlangen für „Energiefresser“ Preisabschläge.⁸

Zunehmend erkennen Unternehmen der Wohnungswirtschaft und ihre Verbände die Chancen, die der Energieausweis bietet: Er ist nicht nur für potenzielle Mieterinnen und Mieter oder Käuferinnen und Käufer, sondern auch für die Unternehmen ein wertvolles Instrument, um den Bestand an Liegenschaften zu analysieren und auf diese Art das Portfoliomanagement mit einer energetischen Komponente zu bereichern. Das ist eine gute Grundlage, um Modernisierungen wirtschaftlich durchführen zu können.⁹ Sie erhalten durch den Energieausweis Antwort-

⁷ Gütesiegel für die Kreditvergabe, FAZ 14.09.07, S. 45.

⁸ Die Zukunft ist grün, Financial Times Deutschland 07.09.07, S. S1.

⁹ Energieausweis: Einfach und pragmatisch, Interview mit Ingrid Vogler und Siegfried Rehberg, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), in: Bundesbaublatt 10/2007.

ten auf die Fragen: Welches Gebäude befindet sich in welchem Zustand und ließe sich mit welchem Aufwand sanieren?

Anrede,

für verlässliche und vergleichbare Aussagen des Energieausweises, kann die Analyse nur auf Grundlage des berechneten *Energiebedarfs* geschehen: Nur ein *Energiebedarfsausweis* beschreibt auf vergleichbare, nachvollziehbare Weise die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes. Dagegen zeigt der am individuellen Verbrauch orientierte *Verbrauchsausweis* nur, wie viel Energie die Nutzerinnen und Nutzer verbrauchten. Und schließlich stellt sich mir die Frage, welcher Aussteller der Energieausweise denn in der Lage ist, auf Grundlage der Energieabrechnungen der letzten drei Jahre seriöse Modernisierungsempfehlungen auszusprechen?

Anrede,

wir sollten bereits jetzt darüber nachdenken, wie wir den Energieausweis weiterentwickeln können. Die Qualitätssicherung des Bedarfsausweises spielt dabei eine große Rolle.¹⁰ Ich kann mir gut vorstellen, dass der Energiebedarfsausweis in einigen Jahren obligatorisch sein wird. Ein Energiebedarfsausweis eignet sich auch als Bemessungsgrundlage für die Aufnahme bereits sanierter Gebäude in einen so genannten ökologischen Mietspiegel. Es besteht auch die Möglichkeit, den Energieausweis zu einem „Sanierungsfahrplan“¹¹ zu erweitern. Dieser zeigt, welche Elemente eine umfassende Sanierung umfasst und welche Zeitpunkte für eine Realisierung am günstigsten sind: Beispielsweise ist ein Mieterwechsel eine gute Gelegenheit, die Kanäle für eine zukünftige Lüftungsanlage einzubauen.

¹⁰ Thomas Kwapich, Der qualitätsgesicherte Energieausweis: Motor für energetische Sanierungen, dena zukunft haus Kongress, Berlin, 26.10.2007.

¹¹ Gerd Billen, Vorstand Verbraucherzentrale Bundesverband, dena zukunft haus Kongress, Berlin, 25./26.10.07.

Nicht nur der Energieausweis hat Entwicklungspotenzial, sondern auch die Energieeinsparverordnung selbst. Angesichts der zahlreichen unsanierten oder nur mangelhaft sanierten Gebäude scheint es mir, als wäre diese eher eine „Altlastensanierungsverordnung“, für die wir eine öffentliche Überwachungspflicht bräuchten. Ich halte es auch für zumutbar, alle unsanierten Gebäude des Jahrgangs – sagen wir – 1975 und früher, innerhalb der nächsten fünf Jahre auf Sanierungspotenziale zu überprüfen; beispielsweise auf Grundlage von Energiebedarfsausweisen.

Anrede,

elektrische Widerstandsheizungen sind die umweltbezogen ungünstigste Art zu heizen. Stattdessen sollten wir die Energie möglichst direkt, also ohne aufwändige Umwandlungsstufen einsetzen. Strom für Heizzwecke ist höchstens in Passivhäusern vertretbar. In den Meseberger Beschlüssen ist für den Austausch elektrischer

Nachtspeicherheizungen in Gebäuden eine Unterstützung durch die KfW-Bank vorgesehen.

In Meseberg beschloss die Bundesregierung außerdem eine Verdopplung des heutigen Anteils der hoch effizienten Kraft-Wärme-Kopplung auf 25 Prozent an der Stromerzeugung. Dass dies den großen Stromproduzenten nicht gefällt, die weiter am liebsten Strom aus ihren großen Kondensationskraftwerken verkaufen und dann noch einmal für Erdgas zur Heizung der Gebäude verdienen wollen, liegt auf der Hand. Die Bundesregierung sollte sich davon – auch im Interesse der Immobilienwirtschaft – nicht beeindrucken lassen. Eine ausreichend straffe Gestaltung des KWK-Gesetzes und der planerischen Rahmenbedingungen entscheidet über den zukünftigen Erfolg der Kraft-Wärme-Kopplung.

Anrede,

wir sollten uns auch von der Betrachtung einzelner Häuser abwenden und auf Quartierlösungen hinarbeiten: Solche Ansätze bieten nicht nur bessere Chancen für die städtebauliche Entwicklung Ihrer Quartiere, sondern eben auch effizienten Lösungen für die Kraft-Wärme-Kopplung den Weg.

Wenn es darum geht, Gebäude möglichst effizient mit Wärme zu versorgen, stelle ich mir durchaus auch neue Organisationsformen vor: Beispielsweise könnten Wohnungsunternehmen auch als Betreiber eines lokalen Nahwärmenetzes auftreten und ihren Mieterinnen und Mietern Komplettlösungen bieten: Wohnen und Wärme aus einer Hand!

Die Modernisierung der Wärmeerzeuger oder auch nur die Wärmelieferung lässt sich alternativ auch auf Dritte übertragen, mit dem so genannten Contracting. Die der-

zeitige Rechtslage hierzu begünstigt die Entwicklung des Contracting-Marktes nur bedingt. Hier sollten wir dringend nach Auswegen suchen: Welche Änderungen, sind notwendig, beispielsweise im Mietrecht, um Contracting in größerem Umfang im Wohnungsbestand zu ermöglichen?

Eine Lösungsmöglichkeit wäre beispielsweise, dass die Zustimmungspflicht aller Mieterinnen und Mieter entfällt, wenn der Vermieter die Wärmeversorgung im Rahmen eines Contracting-Vertrages an Dritte übertragen will und der Vermieter seinen Mieterinnen und Mietern garantieren kann, dass die Warmmieten bei gegebenen Energiepreisen wegen des Contracting nicht steigen. Oder hilft eher eine Vereinbarung auf Verbandsebene zwischen Vermietern, Mietern und Contractoren, die die Vorgehensweise abstimmt?

Auch die zunehmende Versorgung mit erneuerbaren Energien – erinnern Sie sich kurz an das dritte der Elemente einer nachhaltigen Energienutzung – spielt eine wichtige Rolle. Die Bundesregierung plant, die Wärmeer-

zeugung aus erneuerbaren Energien zukünftig über zwei zentrale Instrumente zu fördern. (Nebenbei: Baden-Württemberg hat diesen Punkt kürzlich schon abgearbeitet.)

Ein Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz soll Hauseigentümern, die eine grundlegende Sanierung vornehmen, verpflichten, erneuerbare Energien bei der Wärmeversorgung des Gebäudes zu einem bestimmten Anteil zu nutzen. Bei der Festlegung des Mindestanteils unterscheidet der aktuelle Entwurf¹² nach Sparten: Bei der Solarthermie ist eine Mindestkollektorfäche von 0,04 Quadratmeter pro Quadratmeter Wohnfläche vorgesehen. Im Fall der Nutzung von Biomasse, Geothermie und Umweltwärme ist der Wärmebedarf zu mindestens 50 Prozent zu decken. Eine Verrechnung dieser Verpflichtung mit einer Übererfüllung der Anforderungen der novellierten Energieeinsparverordnung oder mit dem Anschluss an Nah- oder

¹² Entwurf vom 18.10.07; http://www.erneuerbare-energien.de/files/pdfs/allgemein/application/pdf/ee_waermegesetz_entwurf.pdf.

Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung *[UBA-Position zum EEWärmeG ist noch in Arbeit und folgt in Kürze]* begrüßt das UBA ausdrücklich: nur ein Mix aus Energieeffizienz und erneuerbaren Energien führt uns zum Ziel. Daneben ist eine Erhöhung des Fördervolumens des Marktanreizprogramms für erneuerbare Energien von 213 Mio. Euro im Jahr 2007 auf 350 Mio. Euro im Jahr 2008 vorgesehen.

Wohnungsgenossenschaften befürchten oft steuerliche Nachteile, wenn sie Wärme aus erneuerbaren Energien oder Nahwärme an ihre Mieterinnen und Mieter liefern. Im Gegensatz zum Einspeisen von Photovoltaik-Strom, durch das leider tatsächlich steuerliche Nachteile entstehen können, liegt der Fall bei der erneuerbaren Wärme aber nach einer vorläufigen Prüfung des Umweltbundesamtes anders. Solange die Lieferung erneuerbarer Wärme lediglich an die eigenen Mieterinnen und Mieter erfolgt, bleiben die steuerlichen Vorteile der Genossenschaften erhalten. Soweit die Lieferung auch nicht mit

Gewinnerzielungsabsicht geschieht, geht darüber hinaus auch ein Gemeinnützigkeitsstatus nicht verloren.

Anrede,

Unterstützung von staatlicher Seite gibt es nicht nur für erneuerbare Energien, sondern auch für die Modernisierung und Sanierung der Gebäude.

Senken beispielsweise die Eigentümer eines Einfamilienhauses den Energieverbrauch ihres Gebäudes auf das Niveau eines Neubaus, erhalten sie aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm einen vergünstigten Kredit (schwankend; etwa 2 % unter marktüblichen Zinsen) und zusätzlich einen zusätzlichen Tilgungszuschuss in Höhe von 5 %¹³ der förderfähigen Investitionskosten. Würden die Eigentümer auf die Zuschussvariante des Programms zurückgreifen, müssen sie bei ihrer Hausbank einen Kre-

¹³ Momentane Stufung in der **Kredit-Variante**:

- EnEV-Standard-Altbau: vergünstigter Kredit
- EnEV-Neubau vergünstigter Kredit + Tilgungskostenzuschuss 5 %

EnEV-Neubau minus 30 %: vergünstigter Kredit + Tilgungskostenzuschuss 12,5 %

dit abschließen, und erhalten von der KfW einen Zuschuss in Höhe von 10 %¹⁴ der förderfähigen Investitionskosten.

Das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm mag für die Wohnungswirtschaft nicht perfekt sein, aber es ist bereits heute ein Klassiker. Vielleicht wäre eine Verlagerung des Schwerpunktes der KfW-Programme von der Modernisierung hin zu mehr Energieeffizienz sinnvoll oder der Zugriff von Wohnungsunternehmen auf die Zuschussvariante?¹⁵

Jedes neu errichtete Gebäude erhöht unseren Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen, solange wir nicht ein anderes Gebäude vergleichbarer Größe abreißen. Der Staat sollte die Wohnungsneubauförderung daher an an-

¹⁴ Momentane Stufung der Zuschüsse in der **Zuschuss-Variante**:

- EnEV-Standard-Altbau: 5 %
- EnEV-Neubau 10 %
- EnEV-Neubau minus 30 %: 17,5 %

der förderfähigen Investitionskosten.

¹⁵ Gespräch I 4 und I 4.4 Schubert mit Ingrid Vogler und Siegfried Rehberg (beide GdW) am 09.07.07.

Das Zinsänderungsrisiko nach der zehnjährigen Zinsbindungsfrist entfiel durch Inanspruchnahme der Zuschussvariante.

spruchsvolle Bedingungen – wie den Passivhaus-Standard – knüpfen. Das trifft auf das Bausparen und andere Formen der Wohnbauförderung zu.

Ich nenne Ihnen ein Beispiel, diesmal aus Österreich: Das Bundesland Vorarlberg machte den Passivhaus-Standard zur Voraussetzung für die Förderung im sozialen Wohnungsbau:¹⁶ Seit Januar 2007 müssen gemeinnützige Wohnungsgesellschaften alle Neubauten im Passivhaus-Standard errichten. Im Gegenzug gewährt das Land Vorarlberg eine um 100 €/m² höhere Förderung. Die Signalwirkung dieser Förderung geht so weit, dass auch regionale private Bauträger die Vorgaben freiwillig in ihren Planungen berücksichtigen.

¹⁶ „2007 beginnt für Bauträger in Vorarlberg ein neues Zeitalter“, Franz Alt, Sonnenseite.com, 16.1.07; Internetauftritt des Landes Vorarlberg http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/wohnen/wohnbaufoerderung/weitereinformationen/foerderungsrichtlinien/wohnbaufoerderungsrichtli.htm.

Anrede,

Es kommt jedoch, nicht nur auf die Hilfe des Staates an.

Die Wohnungswirtschaft ist – bitte korrigieren Sie mich, sollte ich falsch liegen – in der Lage, sich selbst zu helfen,

Informationen zwischen den Mitgliedsunternehmen auf einer gemeinsamen Plattform auszutauschen. Das kann beispielsweise gute und schlechte Erfahrungen mit Energieberatern, Contractoren, Planern und Ausstellern der Energiebedarfsausweise umfassen. Sie könnten sich über die Qualität der ausführenden Firmen austauschen.

Welche Ideen im Umgang mit Ihren Mieterinnen und Mietern hatten Sie, als Bauarbeiten in vermieteten Wohnungen stattfanden?

Oder hebelten Sie schon einmal das „Investor-Nutzer-Dilemma“ aus, indem Sie individuelle Regelungen mit Ihren Mieterinnen und Mietern trafen? Wie gingen Sie dabei vor?

Verfahren Sie bei einer ohnehin anstehenden Modernisie-

rung nach dem Motto „wenn schon, denn schon“? Welche Gründe bewogen Sie dazu? Dann stellen Sie all dies als „Best Practice“-Projekte dar.

Da wäre eben jene ABG Frankfurt Holding, die die vielen Vorzüge hinter dem sperrigen Begriff „Passivhaus“ entdeckte und mit großem Erfolg nur noch Passivhäuser baut.¹⁷ Käuferinnen und Käufer sowie Mieterinnen und Mieter scheinen die Vorzüge dieser Häuser gut zu kennen. Wie ich erfuhr, reißen sich Interessenten die Wohnungen förmlich aus der Hand, neuerdings auch ohne Werbung!¹⁸ Herr Junker, Geschäftsführer der ABG Frankfurt Holding, berichtet später in der Podiumsdiskussion sicher gerne darüber.

Tauschen Sie auf Verbandsebene Informationen und Erfahrungen aus, vernetzen Sie sich zu Ihrem Vorteil. Veranstaltungen wie diese sind dazu der richtige Weg.

¹⁷ „Nachfrage nach Passivhäusern steigt“, Frankfurter Rundschau 04.09.2007.

¹⁸ siehe Fußnote 1