

Energiekonferenz WIE des VdW südwest

Engagierte Wohnungsunternehmen, energetische Luftschlösser und wenig sparsame Verbraucher

Die Wohnungsunternehmen legen schon seit Jahren ihren Investitionsschwerpunkt immer mehr auf energetische Maßnahmen. Dabei müssen sich die Projekte allerdings auch rechnen. Zudem wird die Vielfalt der Gestaltungsalternativen größer. Die politischen Rahmenbedingungen nehmen bei der Nutzung dieser Möglichkeiten eine zentrale Rolle ein. Zudem gewinnt der Informations- und Erfahrungsaustausch an Bedeutung. Schließlich muss auch der Verbraucher verstärkt in die Energieeinsparbemühungen einbezogen werden.

Dies sind die zentralen Ergebnisse der Energiekonferenz WIE – Wohnen-Innovation-Energie des VdW südwest, zu der rund 150 Teilnehmer aus Wohnungsunternehmen, Verbänden, Politik und Dienstleistungsunternehmen am 28. und 29. November 2007 in Darmstadt zusammengekommen waren.

Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest, fasste das Ergebnis am Ende der zweitägigen Veranstaltung zusammen: Der Energieverbrauch muss weiter gesenkt werden. Die Potenziale hierfür sind vorhanden. Es besteht aber die Gefahr, dass durch neue Gesetze Energiesparinvestiti-



Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger sieht die Energiesparinvestitionen durch die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesregierung gebremst.

onen gebremst werden. Außerdem müssen alle Beteiligten umlernen. Dies gelte nicht nur für die Mieter und Verbraucher, sondern auch für die Wohnungsunternehmen und Handwerker. Aufgaben also genug, um sich auch in zwei Jahren er-

neut zu treffen, wenn die nächste WIE-Konferenz stattfinden soll, um zu schauen, wie weit man vorangekommen ist.

Die Bundesregierung jedenfalls will es bei bloßen Appellen nicht belassen, wie sie am 5. Dezember 2007 mit ihrem Klimaschutzpaket deutlich gemacht hat. Darin wurden wenige Tage nach der Darmstädter Konferenz auch für die Wohnungswirtschaft vor allem im Wärmegesetz und in der Energiesparverordnung die Anforderungen an den Klimaschutz weiter hochgeschraubt – allerdings ohne beim Mietrecht für Entlastung zu sorgen. Und die angekündigten Fördermittel dürften zur Entlastung auf breiter Front kaum ausreichen.

Auch Dr. Andreas Troge, Präsident des Umweltbundesamtes, stellte beim Kongress fest, die Wohnungswirtschaft könne und müsse durch Kraft-Wärme-Kopplung



Die Wohnungswirtschaft noch stärker in die Pflicht nehmen will Prof. Dr. Andreas Troge, Präsident des Umweltbundesamtes, Dessau.

und den Einsatz erneuerbarer Energien noch stärker zum CO₂-Abbau beitragen. Für die Refinanzierung solcher Investitionen machte Troge allerdings keine Vorschläge.



Großes Potenzial beim Energiesparen sahen sowohl GdW-Präsident Lutz Freitag (l.) als auch Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes, beim Verbraucher.

Ordnungsrecht kontra marktkonforme Anreize

Die unterschiedlichen Positionen von SPD und CDU wurden bei einem Streitgespräch zwischen dem hessischen Wirtschaftsminister Dr. Alois Rhiel und dem SPD-Bundestagsabgeordneten Prof. Dr. Hermann Scheer deutlich. Rhiel favorisiert bei der Energiewende einen marktkonformen Weg, Scheer gesetzlichen Zwang.

„Wir setzen die Standards und sind nicht die Energiedeppen.“

Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin

„Ordnungsrecht ist keine Antwort auf die Finanzierbarkeit“, kritisierte Karl-Heinz Range, Verbandsratsvorsitzender des VdW südwest, und erhielt Flankenschutz vom GdW-Präsidenten Lutz Freitag: „Wir setzen die Standards und sind nicht die Energiedeppen.“ Die Bundesregierung baue „energetische Luftschlösser, in die keiner einziehen kann“, so auch Ridinger. Am Ende werde weniger energetisch saniert und nicht mehr. Dem Klima sei damit nicht gedient. Ridinger nannte es „politisch scheinheilig“, wenn die Politik einerseits über die Realisierung von 3-Liter-Häusern oder gar über Passivhäuser



Karl-Heinz Range, Vorsitzender des Verbandsrates des VdW südwest, betonte die Notwendigkeit von Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit der Energiesparmaßnahmen.



Gleich mehrere Lichter gingen den verblüfften Teilnehmern bei der Abendveranstaltung auf.

diskutiere, andererseits aber eine Diskussion um die energetische Novellierung des Mietrechts verweigere. Dies sei aber nötig, um beispielsweise zu Contracting-Lösungen zu kommen, die eine Finanzierung von Sanierungen erheblich erleichtern könnten. Die Regierung diskutiere also frei nach dem Motto: „Es muss dringend was geschehen, passieren darf aber nichts“, so Ridinger.

Viele Pilotprojekte und Innovationen

Dabei hat die Wohnungswirtschaft die bestehenden CO₂-Einsparziele längst übererfüllt. Und die Wohnungsunternehmen lassen sich auch ohne gesetzliche Vorgaben bereits eine ganze Menge einfallen, wie vor allem der Energiebedarf ihrer Bestandsgebäude verringert werden kann.

„Nicht alle Bestände lassen sich in Premiumqualität sanieren und es muss sich rechnen.“

Karl-Heinz Range, Vorsitzender des Verbandsrates des VdW südwest, Kassel

Mit Wärmeverglasung und hochwertigem Dämmschutz drosseln Wohnungsunternehmen im Rahmen von Sanierungsprojekten bereits seit Jahren den Energieverbrauch ihrer Wohnhäuser. Und viele Unternehmen verwirklichen darüber hinaus ehrgeizige Pilotprojekte bis hin zum Passivhausstandard, so z. B. die ABG FRANKFURT HOLDING, die bauverein AG in Darmstadt und die LUWOG in Ludwigshafen.

Andere Wohnungsunternehmen investieren in Blockheizkraftwerke, Anlagen für

regenerative Brennstoffe, montieren Solarzellen auf die Dächer und Wärmepumpen in die Keller oder haben das energetische Portfoliomanagement für sich entdeckt. Auch eine immer ausgefeiltere Anlagentechnik erlaubt den Wohnungsunternehmen wertvolle Energie einzusparen. Dies zeigten Vorträge der Firmen Techem, Ista, Vaillant, Viessmann, Buderus und Clage. Auf der Grundlage einer mit dem VdW südwest vereinbarten Deklaration (siehe Kasten) wollen diese Unternehmen das Thema Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft vorantreiben.

Viele Projekte rechnen sich bisher allerdings lediglich mit staatlichen Fördermitteln. Zur energetischen Sanierung des Bestandes auf breiter Front reicht das aber nicht aus, denn an die Mieter dürfen die Wohnungsunternehmen nur elf Prozent der Kosten weitergeben. Das aber deckt in vielen Fällen nicht die Kosten, was auch eine vom VdW südwest beim Institut Wohnen und Umwelt (IWU) beauftragte Studie zu „Energieeffizienz im Wohngebäudebestand“ (s. S. 8) bestätigte.

IWU-Geschäftsführer Dieter Rebitzer kam am Beispiel der energetischen Sanierung eines 9-Familien-Hauses zu dem Ergebnis, dass sich lediglich das 7-Liter-Haus rechnet, aber auch nur dann, wenn der Mieter die mietrechtlich möglichen Modernisierungsumlagen zahlt. Derzeit verbrauchen noch viele Mietshäuser zwischen 15 und 20 Litern pro Quadratmeter und Jahr. Aus Sicht von Ridinger wäre es sowohl wirtschaftlicher als auch effektiver für den CO₂-Abbau, wenn die Bundesregierung als Zielmarke die Verminderung des Energieverbrauchs auf zehn Liter, und

nicht fünf Liter oder weniger anpeilen würde.

„Die Pläne der Bundesregierung dienen dem Bau von energetischen Luftschlossern. Da wird aber niemand einziehen können.“

Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest, Frankfurt

Mieterverhalten: Mehr Potenziale als gedacht

Technik ist aber nicht alles und die besten technischen Lösungen scheitern nicht selten am Faktor Mensch. Solange Mieter ihre Energieabrechnung jährlich und nicht monatlich erhalten und solange sie nicht wissen, dass der Nachbar nur halb so viel Energie verbraucht wie sie und dennoch im Winter nicht friert, solange wird Energie verschwendet. Hier ist mehr Information nötig.

Eine Untersuchung des Verbraucherverhaltens, die Reinhard Jank, Energiebeauftragter der Volkswohnung GmbH Karlsruhe, beim Kongress präsentierte, unterstrich den Verdacht auf erhebliche Energieverschwendung seitens zahlreicher Mieter. Das Fazit von Jank: Die Mieter müssen umlernen.

Jank will ihnen dabei helfen. Um Energieverschwendung zu vermeiden, setzt die Volkswohnung GmbH auf Transparenz. So werden die Mieter mit Broschüren, bei Versammlungen, über ein Internetportal und per E-Mail über ihren Energieverbrauch

informiert. Die Idee dahinter: Wer wie an der Tankstelle sieht, wie die Preise steigen, der verzichtet auf den Kavaliertart an der Ampel oder zum Beispiel auf überhöhte Temperaturen in Räumen, die tagsüber keiner nutzt.

„Im Mietverhalten stecken mehr Potenziale. Das hätten wir nicht gedacht.“

Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes, Berlin

beim Wohnen eher schwach ausgeprägt. Ein Ergebnis allerdings hatte die Unter-

Auf die Ergebnisse darf man gespannt sein, denn bisher ist das Bewusstsein der Verbraucher für Energiesparen

suchung schon während des Kongresses, und dies ließ aufhorchen. Im Rahmen eines Streitgesprächs zwischen GdW-Präsident Lutz Freitag und Mieterbund-Präsident Franz-Georg Rips räumte Rips unumwunden ein: „Im Mietverhalten stecken mehr Potenziale, das hätten wir nicht gedacht.“ □

Streitgespräch: Neue Wege in der Energiepolitik?

Energiepolitik wird zwar in Berlin gemacht, aber von den Bundesländern stark beeinflusst. So wurde beim Energiekongress WIE das Streitgespräch zwischen Wirtschaftsminister Alois Rhiel (CDU) und dem SPD-Bundestagsabgeordneten Hermann Scheer, der von der SPD Spitzenkandidatin zur Landtagswahl als Schattenminister nominiert wurde, zum Thema „Neue Wege in der Energiepolitik?“ mit Spannung erwartet.

gieoptimierten Bauelementen wie etwa Dachsysteme mit integrierten Solarzellen. Ebenso forderte er eine Weiterbildungs offensive für Architekten und Handwerker, um solchen Investitionen Rückenwind zu verleihen.

Der hessische Wirtschaftsminister ließ dies nicht unwidersprochen, warnte vor „ökologischen Illusionen“ und kritisierte



Neue Wege in der Energiepolitik? Streitgespräch zwischen Dr. Hermann Scheer, MdB, (l.) und dem hessischen Wirtschaftsminister Dr. Alois Rhiel (r.), das von Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger moderiert wurde.

Die unterschiedlichen Positionen waren schnell klar. Während Rhiel einen marktkonformen Weg in der Energiepolitik befürwortete, sprach sich Scheer für eine schnelle Energiewende aus, auch wenn sich dies heute noch nicht in jedem Fall rechne.

Die Wohnungsunternehmen versuchte Scheer damit zu trösten, dass bei steigenden Öl- und Gaspreisen erneuerbare Energien rasch billiger würden. Der schnelle Umstieg sei also anzuraten. „Wer das nicht macht, beißt sich in den Hintern“, prophezeierte Scheer. Scheer forderte aber auch mehr Phantasie im Baugewerbe, so zum Beispiel die Entwicklung von ener-

die Position der Bundesregierung in der Energiedebatte. Es sei falsch, den Wohnungsunternehmen bei Sanierungsinvestitionen vorzuschreiben, auf welchem Weg sie Energie einsparen sollen, dies übrigens der einzige Punkt, mit dem Scheer übereinstimmte. Die Politik schaffe so Unsicherheit und die Investoren warteten ab, erklärte Rhiel weiter. Es sei ein großes Hindernis, dass bei Sanierungen nur elf Prozent der Investition auf die Mieter umgelegt werden dürften. Dasselbe gelte für die Regelung beim Contracting. Da müsse möglicherweise im Mietrecht „Klarheit“ geschaffen werden, sagte Rhiel. □

Deklaration

Wohnen – Innovation – Energie

„Wir wollen gemeinsam

- die Transparenz zu energetischen Innovationen und die damit gesammelten Erfahrungen verbessern, um damit die Orientierung für gewerbliche Investoren, Eigenheimbesitzer und Verbraucher zu erleichtern. Hierdurch leisten wir auch einen Beitrag zur Verbesserung der Investitionssicherheit.
- Wege und Referenzmodelle darstellen, wie mit vorhandenen Investitionsmitteln größtmögliche Energieeinspareffekte erzielt werden können.
- die Kommunikation zwischen Industrie, Dienstleistern und Investoren verbessern, um damit eine höhere Effizienz bei der Realisierung von energetisch optimierten Lösungen bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen zu verbessern.
- eine Plattform für einen konstruktiven Dialog zwischen Politik, Wirtschaft und gesellschaftlichen Gruppen bieten.“

Auszug aus der gemeinsamen Deklaration des VdW südwest und den Unternehmen Techem, Ista, Vaillant, Viessmann, Buderus und Clage im Rahmen des Energiekongresses WIE am 28./29. Dezember 2007 in Darmstadt.