

Energiepolitische Konferenz „Wohnen – Innovation – Energie“ (WIE) am 3. Februar 2010

Schere zwischen Sanierungsanforderungen und Förderangeboten öffnet sich weiter

Tragen die Maßnahmen des Integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung auch im Wohnbereich zu mehr Energieeffizienz bei? Welche Rolle spielt die Europäische Union? Das waren Leitfragen bei der zweiten bundesweiten energiepolitischen Konferenz „Wohnen – Innovation – Energie“ (WIE) am 3. Februar 2010 in Darmstadt, die in diesem Jahr gemeinsam vom GdW und seinen Regionalverbänden VdW Rheinland-Westfalen, VdW südwest und VdW saar veranstaltet wurde.

Zentrale Forderungen der mehr als 150 Teilnehmer an die Politik waren, verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen und Investitionshemmnisse zu beseitigen. Denn bei steigenden rechtlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohngebäuden und bei gleichzeitiger Verknappung der Fördermittel stelle sich die Frage: Wie soll die Wohnungswirtschaft das noch leisten?

Ein Euro kann nur einmal ausgegeben werden

Die Steigerung der Energieeffizienz sei das Ziel jedes Wohnungsunternehmens, so Karl-Heinz Range, Vorsitzender des Verbandsrates des VdW südwest, zum Auftakt der Konferenz. Da „der Euro aber nur einmal ausgegeben werden kann“, sei es

umso wichtiger, die derzeitigen politischen Rahmenbedingungen auf den Prüfstand zu stellen und zu verlässlicher Förderpolitik zu gelangen. Stärker als bisher müsse außerdem das Verbraucherverhalten der Mieter berücksichtigt werden.

„Da der Euro nur einmal ausgegeben werden kann, braucht die Wohnungswirtschaft endlich verlässliche politische Rahmenbedingungen.“

Karl-Heinz Range, Vorsitzender des Verbandsrates des VdW südwest

Beachtliches Engagement der Wohnungswirtschaft

Gernot Mittler, Präsident des DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, lobte die Wohnungswirtschaft für ihr beachtliches Klimaschutzengagement. Wenn zu Klimaschutzpolitischen Zielen, wie sie von der EU, in Kopenhagen oder jüngst im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung formuliert wurden, auch noch kommunale Verpflichtungen hinzukämen, gehe das zu Lasten der Investoren. Unverständlich sei, dass die Mittel für im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms des

Bundes aufgelegte KfW-Programme im Vergleich zum Vorjahr auf weniger als die Hälfte reduziert worden seien.

Kritik an reduzierten Fördermitteln

So wurde im vergangenen Jahr noch 2 Milliarden Euro an Zinszuschüssen für die CO₂-Gebäudesanierung von der KfW zur Verfügung gestellt. Diese KfW-Fördermittel seien gelaufen „wie geschnitten Brot“ erklärte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland-Westfalen. Im Haushaltsentwurf für 2010 sei mit 890 Millionen Euro nicht einmal die Hälfte der im Vorjahr bereitgestellten Gelder eingestellt. „Man kann nicht ständig das Anforderungsniveau erhöhen und gleichzeitig die Förderung der Maßnahmen zur energetischen Sanierung verringern“, so Rychter.

„Die Klimaschutzziele können nur durch eine angemessene Förderung erreicht werden.“

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen

Wie soll es im zweiten Halbjahr 2010 weitergehen?

„Wenn kein Geld da ist, kann man auch nichts investieren“, sagte Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Bis Mitte 2010 seien die reduzierten Fördermittel der KfW-Programme wahrscheinlich aufgebraucht. „Wie soll es bei gleichbleibender Nachfrage danach weitergehen?“, fragte Freitag. Die Wohnungswirtschaft brauche eine Verstärkung der Mittel für die CO₂-Gebäudesanierung.

„Warme Worte der Politik allein bringen keine Einsparungen bei der Wärmeversorgung, wir brauchen auch eine Änderung des Mietrechts.“

Lutz Freitag, Präsident des GdW



Die Politik soll weniger regulieren und mehr fördern: (v.l.n.r.) Dr. Rudolf Ridinger (Verbandsdirektor VdW südwest), Gernot Mittler (Präsident DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung), Lutz Freitag (Präsident GdW), Professor Andreas Pfnür (Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaft, TU Darmstadt), Ulrich Kelber MdB (Mitglied im parlamentarischen Beirat des Bundesverbandes Erneuerbare Energie) und Moderator Steffen Uttich (Ressortleiter Immobilien, FAZ)

Freitag wies darauf hin, dass die Unternehmen im GdW das nationale Kyoto-Ziel zur CO₂-Reduktion – zwölf Prozent bis 2012 – bereits seit 2007 erfüllt hätten. Der GdW-Präsident warnte zudem vor den Folgen der hohen und weiter steigenden ordnungsrechtlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohngebäuden. Dies führe zu wenigen „Leuchttürmen“ statt zu vielen in der Summe wirkungsvolleren energetischen Modernisierungen.



GdW-Präsident Lutz Freitag: Mehr rechtliche Spielräume bei energetischen Sanierungen für die Wohnungswirtschaft

Hemmend wirke sich auch das Mietrecht aus. Ein wichtiger Schritt zu mehr Investitionssicherheit könne etwa die Duldungspflicht energetischer Sanierungen sein.

Regulierungswettlauf beenden

Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest, forderte darüber hinaus ein Ende des sich beschleunigenden Regulierungswettlaufs zwischen EU, Bund, Ländern und Kommunen. Das „Regulierungsgestrüpp“ der unterschiedlichen politischen Ebenen gehe zu Lasten der Investoren, so Ridinger. Diese verlören zunehmend den Überblick über die aktuell geltenden Regelungen. Außerdem sei die „Schlagzahl“ der Novellierungen so groß, dass sich die Wohnungsunternehmen auf

nächste Regulierungsschritte einstellen müssen, wenn gerade gefasste Beschlüsse noch nicht einmal im Amtsblatt veröffentlicht seien.

„Der Regulierungswettlauf zwischen EU, Bund, Ländern und Gemeinden führt dazu, dass jeder sein eigenes Süppchen kocht und wir am Ende italienische Verhältnisse bekommen.“

*Dr. Rudolf Ridinger,
Verbandsdirektor des VdW südwest*

Energetische Zweiklassengesellschaft droht

Auf ein anderes Problem hatte der wegen Krankheit verhinderte Verbandsdirektor des VdW saar, Burghard Schneider, in einer gemeinsamen Presseerklärung der Veranstalter hingewiesen.

Es müsse sichergestellt werden, dass die nach energetischer Sanierung höheren Nettokaltmieten auch bei Beziehern von Transfereinkommen als angemessene Kosten der Unterkunft anerkannt werden. Da durch die Sanierung eine Einsparung bei den Heizkosten erzielt werde, entstünden insgesamt keine Mehrkosten für die Unterkunft.

Aufgrund der Regelungen zu den Kosten der Unterkunft nach SGB II und deren Umsetzungspraxis im Falle energetischer Investitionen des Vermieters würden die Miethöhen nicht mehr den Vorgaben für die maximale Mietbelastung entsprechen. „Hierdurch droht eine energetische Zweiklassengesellschaft“, schrieb Schneider. Wohnungsunternehmen, die einen hohen Anteil von Hartz-IV-Empfängern in ihren vermieteten Beständen haben, könnten eine energetische Sanierung dann wirtschaftlich nicht darstellen.

„Die geltenden gesetzlichen Regelungen für Hartz-IV-Empfänger bremsen energetische Sanierungen aus; dadurch droht eine energetische Zweiklassengesellschaft.“

*Burghard Schneider,
Verbandsdirektor des VdW saar*

Energiekonzept der Bundesregierung angekündigt

Ursula Heinen-Esser, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, kündigte für den Herbst ein Energiekonzept der Bundesregierung an, das klimapolitische Strategien zur Erreichung der Ziele Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit enthalten soll.

Heinen-Esser räumte ein, dass auch das Mietrecht auf mögliche Hemmnisse untersucht werden müsse. Gleichzeitig müsse die Motivation, Energien einzusparen, gestärkt und rechtliche Unsicherheiten in Bezug auf das Wärmecontracting ausgeräumt werden. □



Ursula Heinen-Esser, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, will im Herbst das Mietrecht auf Hemmnisse hin untersuchen.

Energetische Modernisierungen rechnen sich erst nach Jahrzehnten

Technisch ist das alles kein Problem: Es gibt Häuser ohne Energieverbrauch, ja sogar Häuser, die einen Überschuss an Energie erzeugen. Aber nicht alles, was technisch möglich und politisch gewollt ist, ist für Wohnungsunternehmen auch wirtschaftlich umsetzbar. So das Ergebnis einer Gesprächsrunde im Rahmen des Kongresses.

Michael Neitzel, Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, hat genauestens gerechnet und kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl Mieter als auch Vermieter Jahrzehnte brauchen, bis sich energetische Modernisierungen auszahlen. Bei einer Mieterhöhung um 70 Cent rechne sich dies für den Mieter nach zehn, für den Vermieter sogar

erst nach 30 Jahren. Ganz unmöglich sei es, solche Modernisierungen komplett aus der Energieeinsparung heraus zu finanzieren.

Ohne Fördermittel geht nichts

Vor diesem Hintergrund konnte auch Ingrid Vogler, Energiereferentin des GdW,

>>

den Zuhörern keine größere Sicherheit über die wirtschaftlichen Folgen energetischer Sanierungen verschaffen. Zwar sei beim GdW eine praktische Arbeitshilfe für energetische Sanierungen in Arbeit, bei der Verwirklichung bleibe „das wirtschaftliche Risiko aber auch künftig beim Unternehmen“.

Ohne kräftige Subventionen des Staates sei es zum Beispiel auch nicht möglich gewesen, in Ostdeutschland nahezu 80 Prozent der Plattenbauten energetisch zu sanieren. Hierfür habe die Bundesregierung viele Milliarden Euro ausgegeben. Trübe Aussichten, angesichts der in diesem Jahr auf weniger als 1 Milliarde Euro halbierten Fördermittel für energetische Sanierungen im Wohnungsbau in Westdeutschland.

Förderung von Gebäudesanierung effektiver als Förderung erneuerbarer Energien

Als Ausgleich für sinkende Fördermittel schlug Stephan Kohler, Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutschen Energie-Agentur (dena), vor, die aus der verlängerten Laufzeit von Atomkraftwerken zu erwartenden staatlichen Einnahmen von 4 bis 5 Milliarden Euro in die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden zu investieren und nicht, wie die Bundesregierung dies in Erwägung zieht, in den Ausbau regenerativer Energien zu stecken.

Der einleuchtende Grund: die CO₂-Ersparnis ist bei gleichem Investitionsvolumen in die Gebäudesanierung um den

Faktor zehn größer, als bei regenerativen Technologien zur Wärme- oder Stromerzeugung. Wenig Überzeugungskraft konnte hingegen Kohlers Hinweis auf die dena-Kampagne Zukunftshaus entfalten, ein Modellversuch, bei dem im sanierten Bestand 89 Prozent der Primärenergie eingespart werden konnte.

Anwendung energiesparender Technologien forcieren

Ungeachtet der schwierigen Ausgangslage machte sich dennoch keine Resignation unter den Diskutanten breit. Vielmehr verwiesen sowohl Dr. Marc Andree Groos, Geschäftsführer der Vaillant Deutschland GmbH & Co. KG, Remscheid, und Michael Arns, Vizepräsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, darauf, dass sie Mitglieder und Fachhandwerker in der Anwendung neuer, energiesparender Technologien schulen, damit Handwerker und Architekten häufiger bereit sind, solche Technologien einzusetzen. Auch dena-Geschäftsführer Kohler sah in der raschen Verbreitung des Fachwissens über energetische Sanierung einen pragmatischen Ansatz, um in der Förderung energieeffizienter Bestandsgebäude voranzukommen.

Bausteine für energetische Erfolge

Hans-Lothar Schäfer, Geschäftsführer der Techem AG, Eschborn, plädierte dafür, den Dialog aller Beteiligten, wie er durch den Darmstädter Kongress WIE unterstützt werde, fortzuführen. Gleichzeitig gebe es aber auch sehr praktische Ansatzpunkte, Energie zu sparen. So existierten schon heute Heizungssysteme, die mit Hilfe geeigneter Messtechnik den Wärmebedarf jedes einzelnen Raums in einer Wohnung zielgenau steuern könne. Auch solche kleinen Schritte seien Bausteine für den gemeinsamen Erfolg energetischer Bemühungen. □



Energetische Modernisierung muss sich auch rechnen: (v.l.n.r.) Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen), Michael Neitzel (Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung GmbH), Stephan Kohler (Vorsitzender der Geschäftsführung Deutsche Energie-Agentur GmbH), Michael Arns (Vizepräsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen), Hans-Lothar Schäfer (Vorsitzender der Geschäftsführung, Techem AG), Ingrid Vogler (Referentin für Energie, GdW) und Dr. Marc Andree Groos (Geschäftsführer Vaillant Deutschland GmbH & Co. KG)

Schatz für Energiesparpotenziale muss gehoben werden

Ob der strenge Winter dazu beigetragen hat, ist ungewiss, doch beim Darmstädter Kongress WIE wurden in einer Diskussionsrunde um die Beteiligung der Mieter am Energiesparen ganz neue und unerwartete Bündnisse geschmiedet. Als Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest, erklärte, man dürfe das Verbraucherverhalten nicht vernachlässigen und

es sei „Zeit für eine bewusstseinsbildende Kampagne“, da schlug der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips, spontan ein und erklärte: „Wir sind dabei.“

Seit das Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) vergangenes Jahr im Rahmen einer vom VdW südwest beauf-

tragten Studie herausgefunden hatte, dass allein durch geeignetes Verhalten der Mieter bis zu 25 Prozent Wärmeenergie beim Wohnen eingespart werden können, spielt die Rolle des Verbrauchers bei der Energie-debatte eine zunehmend wichtige Rolle.

Rudolf Raabe, Geschäftsführer des IWU, sprach von „einem zu hebenden Schatz



Mieter müssen stärker motiviert werden, Energie zu sparen: (v.l.n.r.) Rudolf Raabe (Geschäftsführer IWU Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt), Hans-Otto Kraus (Geschäftsführer GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH, München, und Vorsitzender des Fachausschusses Planung und Technik des GdW), Dr. Rudolf Ridinger (Verbandsdirektor VdW südwest), Dr. Franz-Georg Rips (Präsident Deutscher Mieterbund), Walter Schmidt (Vorsitzender der Geschäftsführung ista Deutschland GmbH) und Renate Szamitat (Geschäftsführerin GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, Hamburg)

an Energiesparpotenzialen“, machte allerdings auch klar, dass die meisten Menschen sehr gut wissen, dass sie viel Energie und damit auch Kosten sparen könnten, wenn sie stoßlüften, nur bewohnte Räume heizen und die Raumtemperatur moderat senken würden.

„Reine Informationskampagnen zur Veränderung des Nutzerverhaltens führen nicht zum Ziel, Information und Motivation müssen zusammenwirken.“

Rudolf Raabe, Geschäftsführer des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt

Mieter müssen motiviert werden

Informationskampagnen allein seien deshalb nicht zielführend. Die Mieter müssten nicht nur informiert, sondern auch „moti-



Engagierte Debatten vor einem engagierten Publikum im „darmstadtium“.

viert“ werden, und Energiesparen müsse konkrete Vorteile für jeden Einzelnen bringen. Im Alltag würden viele Menschen einfach nicht ans Energiesparen denken. Wohnungsunternehmen könnten neuen Mietern zum Beispiel als Willkommensgeschenk abschaltbare Steckerleisten oder Energiesparlampen schenken.

Monatliche Wärmeabrechnungen sind hilfreich

Walter Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der ista Deutschland GmbH, empfahl unterjährige Verbrauchsmeldungen an die Mieter, denn „das führt die Nutzer zu einem sinkenden Verbrauch“. In Zusammenarbeit mit Energieversorgern habe ista in Aachen und Berlin Pilotprojekte gestartet, bei denen Mieter die Abrechnung ihres Energieverbrauches in Euro monatlich erhielten. Schmidt äußerte die Hoffnung, dass solche Abrechnungen „uns erheblich weiterbringen können“, allerdings sei dies in einem Land wie Deutschland, in dem es seit 50 Jahren üblich ist, den Mietern nur einmal jährlich eine Energieabrechnung zu schicken, „ein gravierender Systemwechsel“.

Energieausweise wirkungslos

Keine Illusionen machten sich die Teilnehmer der Diskussionsrunde über die



Der richtige Kongress am richtigen Ort: Oberbürgermeister Walter Hoffmann setzt in Darmstadt auf Energieoptimierung.

Wirkung des Energieausweises auf das Verbraucherverhalten. Selbst Mieterbundpräsident Dr. Rips räumte unumwunden ein, „es ist uns nicht gelungen, den Energieausweis als Transparenzinstrument zu nutzen“.

Dies bestätigte auch Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer der GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH, München, und Vorsitzender des Fachausschusses Planung und Technik des GdW. Der Energieausweis sei „am Bedarf vorbei entwickelt“ worden. Bei über 2.000 Mieterwechseln im vergangenen Jahr in seinem Unternehmen hätten lediglich zwei neue Mieter nach dem Energieausweis gefragt.

„Es ist uns nicht gelungen, den Energieausweis als Transparenzinstrument für die Mieter zu nutzen.“

Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes

Steigende Preise machen sensibel

Einig war sich die Runde, dass neben konkreten Anreizen, Energie zu sparen, auch steigende Primärenergiepreise und „kalte Winter“ die Sensibilität der Mieter mit der Zeit erhöhen würden, doch das brauche viel Zeit.

Und Renate Szamitat, Geschäftsführerin GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, sprach nicht nur von „einer riesigen Lücke im Mieterbewusstsein“, sie warnte auch vor der Illusion, dass sich das Verbraucherverhalten, ungeachtet aller sinnvollen Bemühungen und Kampagnen, in Zukunft massiv ändern könnte. □