



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MEHR TRANSPARENZ UND WETTBEWERB IM ENERGIESEKTOR: WOHNUNGSWIRTSCHAFT FORDERT POLITISCHE WEICHENSTELLUNG FÜR EFFIZIENTE ENERGIEVERSORGUNG IHRER MIETER

31.03.2006 Fachinformation

Auf dem GdW/BBU-Forum Energie diskutierten am 21. März 2006 über 170 Vertreter von Wohnungs- und Immobilienunternehmen und ihren Verbänden sowie aus Politik und Wirtschaft Handlungsoptionen für eine kostengünstige Energieversorgung, die Steigerung der Energieeffizienz und den Einsatz von Innovationen zur Reduzierung des Energieverbrauchs im Gebäudebestand. Im Vorfeld des Energieforums wurden durch eine Ad-hoc-Arbeitsgruppe des GdW Empfehlungen und Forderungen für eine effiziente Energieversorgung der Wohnungsbestände erarbeitet, die in den einzelnen Vorträgen des Energieforums thematisiert wurden. Das Forum wurde von Herrn Lutz Freitag, Präsident des GdW, eröffnet, der betonte, dass gutes und sicheres Wohnen auch Wohnen zu bezahlbaren Preisen heißt. Im Zusammenhang mit den steigenden Energiepreisen befinden sich die Wohnungs- und Immobilienunternehmen zurzeit in der Rolle des Überbringers der schlechten Nachricht. Die Entwicklung der Wohnnebenkosten wird fälschlicherweise immer wieder den Wohnungsunternehmen angelastet, denn ein erheblicher Teil der Einsparwirkungen der von den Wohnungsunternehmen zugunsten der Mieterinnen und Mieter getätigten Investitionen in die Instandsetzung und Modernisierung ihrer Bestände werden jetzt vom Anstieg der Energiekosten aufgezehrt. Seit 1992 haben die in den Verbänden des GdW organisierten 3.200 Wohnungs- und Immobilienunternehmen über 57 Mrd. Euro in die Modernisierung und weitere 63 Mrd. Euro in die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudebestandes investiert. Vor dem Hintergrund dieser umfangreichen Erfahrungen empfahl Lutz Freitag die Wohnungswirtschaft als Vertreter der Verbraucherseite in den Energiegipfel der Bundesregierung einzubinden. Herr Michael Müller, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, erläuterte die Chancen hoher Energie- und Rohstoffintelligenz für Deutschland. Als entscheidende Frage arbeitete er den eklatanten Widerspruch zwischen kurzfristigem Handeln und langfristiger Verantwortung heraus. Fortschritt besteht heute nicht mehr in der Zurverfügungstellung von immer mehr Kapazitäten an Energie, sondern in der Bereitstellung intelligenter Energiedienstleistung durch eine effiziente Energienutzung. Eine Abkopplung des Energieverbrauchs vom Wirtschaftswachstum ist dabei nicht ausreichend, sondern es sind Reduktionen des absoluten Primärenergieverbrauchs notwendig. Chancen bestehen dabei in der Überwindung der ausgerichteten Wirtschaftspolitik auf den Faktor Arbeit durch eine neue Energie- und Rohstoffpolitik. Die Unterstützung der Klimaschutzziele der Bundesrepublik mit dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm erläuterte Karin Roth, parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Frau Roth betonte, dass Investitionen in Energieeffizienz zu Wirtschaftswachstum an der richtigen Stelle führen. Insofern soll das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm gewünschte volkswirtschaftliche Wirkungen entfalten. Parallel zu den bereits seit 1. Februar 2006 deutlich verbesserten Konditionen wird zurzeit an einer neuen Förderprogrammstruktur gearbeitet. Diese wird aber erst nach Beschluss des Bundeshaushaltes umgesetzt werden können. Unter anderem ist geplant, das neue CO₂-Gebäudesanierungsprogramm mit dem Energiebedarfsausweis zu koppeln. Förderprogramme zur Nutzung erneuerbarer Energien sollen additiv zu dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm nutzbar sein. Nach dem Haushaltsbeschluss des Bundestages soll im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm für die neuen Bundesländer eine Ausweitung der geförderten Objekte auf Baujahre bis 1990 erfolgen. Durch Frau Roth

wurde die Berücksichtigung von Vorschlägen des GdW und seiner Verbände und die Erfahrungen der Wohnungsunternehmen mit der Gebäudesanierung bei der weiteren Programmgestaltung in den nächsten Wochen zugesagt. Der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Herr Dr. Franz-Georg Rips, betonte, dass für die Mieter vertretbare Betriebskosten durch hohe Energieeffizienz essentiell sind. Dabei ist allerdings die soziale Dimension nicht aus dem Auge zu verlieren. Ziel ist die Bereitstellung behaglicher Wärme bei hoher Energieeffizienz zu vertretbaren Kosten. Allerdings hält der Deutsche Mieterbund die Spielräume für die Energieeinsparung durch Nutzerverhalten für ausgereizt. Die energieeffiziente Gebäudesanierung müsse verstärkt werden. Ein fairer Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern bedeute für den Deutschen Mieterbund aber, dass jede Modernisierung wirtschaftlich sinnvoll sein muss. Im Anschluss an diese Vorträge wurden die notwendige Steigerung der Energieeffizienz und die Schaffung von win-win-Situationen diskutiert. Einleitend stellte Herr Prof. Andreas Troge, Präsident des Umweltbundesamtes Dessau, dar, dass zur Überraschung vieler Klimaforscher der Klimawandel schneller erfolgen könnte, als bisher angenommen. Der Großteil der notwendigen Primärenergieverbrauchsreduzierungen muss aus Effizienzsteigerungen kommen. Aus Sicht des Umweltbundesamtes ist eine Halbierung des Heizwärmebedarfes bis zum Jahr 2050 nicht nur technisch, sondern auch wirtschaftlich möglich. Weitere Bausteine zur Primärenergiesenkung sind eine Wandlung in der Erzeugungsstruktur der Energie und der Einsatz erneuerbarer Energien. Dabei bestehen allerdings auch Nutzungskonflikte mit Umweltanforderungen, wie beispielsweise die Nutzung von Windenergie oder die Nutzung von Biomasse andeuten. Für eine verstärkte Sanierung im Gebäudebestand – so Prof. Troge – bedarf es jedoch auf jeden Fall einer Vereinfachung der Regeln im Mietrecht, einer gerechten Kosten- und Nutzenteilung für Mieter und Vermieter und Überlegungen zu Anwendungsfragen der ortsüblichen Vergleichsmiete für energieeffiziente Gebäude. An diese Gedanken knüpfte Herr Peter Richter, Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH, an: "Technisch können wir zurzeit bereits eine sehr hohe Energieeffizienz sicherstellen, wir müssen dies allerdings auch kaufmännisch lösen. Gegenwärtig gibt es für eine modernisierte Wohnung nach einer Mietspiegelanpassung nicht mehr Miete, als für eine nicht modernisierte Wohnung" sagte er. Für die Wohnungsunternehmen müsse ein Return für ihre Investition erfolgen, die über den gesetzlichen Mindeststandard hinausgeht. Dieser Anteil einer energieeffizienten Modernisierung, der dem Mieter eine zusätzliche Reduzierung der Heizkosten bringt, sollte Erhöhungen der Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel ermöglichen. Weiter seien im Mietrecht unverhältnismäßig hohe Hürden für Modernisierungsmaßnahmen zu beseitigen, denn die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen ist für den Eigentümer durch eine Reihe Gerichtsurteile zurzeit mit vertretbarem Aufwand kaum noch gerichtsicher durchführbar. Über "sichere" Energiekosten als Unternehmensstrategie berichtete Frank Scholze, Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin e.G. Die Genossenschaft legt Wert darauf, die Nutzer gerade nach der Sanierung der Gebäude mit einzubeziehen, denn die Nutzer entscheiden über Energieeinsparpotentiale. Unter dem Begriff "Energiesparwohnen" baut die Genossenschaft bei ihren Nutzern programmierbare Thermostatventile ein und führt auch gemeinsam mit den Nutzern die Programmierung der Ventile durch. Die dazugehörige Energieberatung erfolgt nicht nur bezüglich Heizen und Lüften, sondern auch zur Stromnutzung im Haushalt. Groß geschrieben wird in der Genossenschaft die Transparenz der Betriebskosten. Die Betriebskostenabrechnung und die zugrunde liegenden Abrechnungen und Verträge sind für alle Nutzer im Internet zugänglich. Ebenso hat die Genossenschaft für alle Gebäude bereits Energieausweise erstellt, diese auch den Nutzern ausgehändigt und auch im Internet veröffentlicht. Im Themenbereich Energieversorgung und Energiemarkt erläuterte Herr Andreas Prohl, Vorstandsmitglied des BGW, Bundesverband der deutschen Gas- und Wasserwirtschaft sowie der GASAG, Berliner Gaswerke AG, dass die Gasversorger sich zurzeit auseinandersetzen müssen mit einer gewissen Marktsättigung, der längeren Lebensdauer der Anlagentechnik, dem geringeren Bedarf der Kunden sowie einem intensiven Wettbewerb mit anderen Energieträgern. Die Zeiten wachsenden Energieträgerabsatzes sind vorbei und insofern sind verstärkt Produkte anzubieten, die Energieeffizienz in den Vordergrund stellen. Dabei spielen auch Beratungsaktivitäten eine große Rolle. Die Emissionsarmut, die hohe Verfügbarkeit und die Vielseitigkeit von Erdgas machen dieses nach wie vor zu einem stark nachgefragten Energieträger. Die Frage, ob durch Einsatz alternativer Energieversorgung mehr Sicherheit durch Vielfalt entsteht, beantwortete Herr Hans Otto Kraus, Geschäftsführer der GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH München. Eine Versorgung ganz ohne Gas und Öl ist nur sehr schwierig sicherzustellen. Mit dem Einsatz alternativer Energieträger hat sein Unternehmen unterschiedliche Erfahrungen gemacht. Insbesondere in der Erprobungs- und Einführungsphase neuer Techniken können eine Reihe Schwierigkeiten auftreten. Aus

diesen Erfahrungen sind folgende Hinweise (K-Fragen) für die innovative Wärmeversorgung entstanden: Vorrangig zu beachten sind bei Investitionsentscheidungen: die Kosten, der Kundennutzen, das Können (ist die Technik beherrschbar, besteht Betriebssicherheit, steht die Infrastruktur zur Verfügung) die notwendigen Kooperationen und die Verträglichkeit mit dem Kerngeschäft. Forschung und technische Entwicklung für energiesparende, wirtschaftliche und insbesondere anwenderfreundliche Systeme im Wohnungsbau und zur Sicherheit der Vielfalt der Komponenten sind auch in Zukunft unbedingt notwendig. Herr Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. sieht die Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld steigender Preise und protestierender Mieter. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist es zwingend notwendig, die Transparenz der Energiepreise zu verbessern. Die einzelnen Preisbestandteile der Energieträger müssen von den Versorgungsunternehmen transparent und nachvollziehbar dargelegt werden. Mit der Einführung eines "effektiven Energiepreises", vergleichbar dem "effektiven Jahreszins", müssen verschiedene Tarife insbesondere unterschiedlicher Anbieter für einen bestimmten Verbrauchsfall vergleichbar werden. Die Wohnungswirtschaft erwartet hierfür die Unterstützung der Energieversorger. Mit Spannung erwartet die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, inwieweit die Umsetzung der Vorgaben des Energiewirtschaftsgesetzes zum 1. Oktober 2006 ein effizientes und kostensenkendes Durchleitungssystem und angemessene Netznutzungskosten schaffen wird. Handlungsoptionen der Wohnungsunternehmen bestehen in der Erzielung günstiger Preise durch Nachfragebündelung beispielsweise mehrerer Unternehmen und in der kundenorientierten Gestaltung von Lieferverträgen. In der nachfolgenden Diskussion signalisierte Herr Prohl, dass die Energieversorger gesprächsbereit sind bezüglich der Diskussion von Vertragsbestandteilen und Mustern für kundenorientierte Konditionen in Verträgen, um soviel Transparenz wie möglich sicherzustellen. Innovationen für die zukunftsichere und kostengünstige Beheizung von Gebäuden und beispielhafte Projekte erläuterte Herr Prof. Dr. Norbert Fisch von der Technischen Universität Braunschweig. Er führte aus, dass die Nutzung von Solarthermie für die Gebäudebeheizung erprobt ist und auf ihre weitere Umsetzung wartet. Vergleichsbasis der Investitionskosten sind die Kosten von Solarenergienutzung pro Quadratmeter Wohnfläche. Kosteneinsparungen werden inzwischen durch Vorfertigung erreicht, die gleichzeitig auch mangelfreie Montage sichern soll. Als wirtschaftlich sinnvoll bezeichnete Prof. Fisch den Einsatz von 0,5 m² Solarkollektorfläche/Wohneinheit im mehrgeschossigen Wohnungsbestand. Technologisch möglich ist inzwischen die monovalente Wärmeversorgung allein durch Holz und Solarenergie. Das derzeitige Förderprogramm "Solar 2000 plus" des BMU sucht dafür noch Partner. Messprogramme von 2 bis 3 Jahren sollen dazu dienen, Vertrauen in die neue Technologie zu schaffen. In einer betriebswirtschaftlichen Standortbestimmung für sinnvolle Maßnahmepakete betonte Herr Henri Lüdeke, Geschäftsführer der Sachsen-Treuhand GmbH Dresden, dass Analysen zur energetischen Modernisierung stets objektkonkret erfolgen müssen. Portfolioüberlegungen, Vermietungsaspekte und Betriebskostenstrategien müssen optimiert werden. Dabei ist die energiesparende Investition oft der einzig wirksame Hebel zur Weiterentwicklung des Gebäudebestandes. Zur Entscheidungsfindung ist für den Eigentümer ein vollständiger Prämissenkatalog zu berücksichtigen. Herr Manfred Sydow, Vorstandsmitglied der GEWOBA AG Wohnen und Bauen Bremen, erläuterte, dass bei Modernisierungen das Kalkül des Mieters ein Ausgleich zwischen Mieterinteressen und wirtschaftlichem Handeln des Unternehmens anzustreben ist. Besondere Bedeutung misst Herr Sydow der Optimierung der Nutzung von Wohnungen bei, denn im Unterschied zum 3-Liter-Auto, das für den Hersteller nach Auslieferung eigentlich uninteressant ist, wird bei Wohnungen erst nach der Sanierung durch das Nutzerverhalten über den Energieverbrauch entschieden. Bei steigenden Energiepreisen haben Vermieter und Mieter Interesse an Energieeinsparung. Insofern unterscheidet sich die Wohnungswirtschaft von anderen Branchen. Herr Dr. Matthias Hensel, Vorsitzender der Geschäftsführung der LUWOG, stellte Betriebsergebnisse des 3-Liter-Hauses in Ludwigshafen vor. Aus der Überwachung der sommerlichen Raumtemperaturen hat sich gezeigt, dass der Einsatz von wärmespeicherfähigen Putzen gut funktioniert (PCM phase-change-materials). Ein umfangreiches Messkonzept zeigte, dass der Energieverbrauch des Gebäudes in den drei gemessenen Heizperioden durchschnittlich stets unter 3 Liter Heizöläquivalent/(m²a) lag. Da in dem Gebäude eine Bruttowarmmiete vereinbart ist, besteht allerdings die Tendenz zu leicht steigendem Energieverbrauch. Das 3-Liter-Haus wird für die LUWOG ein Prototyp bleiben und in dieser Form nicht wieder durchgeführt werden. Herr Hans-Lothar Schäfer, Mitglied des Vorstandes der Techem AG, erläuterte, wie im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung ein Verbrauchsmanagement eingeführt werden kann. Durch eine zeitnahe Verarbeitung und unterjährige Auswertungen können Vorauszahlungen ggf.

angepasst, Leerstand überwacht, Ausreißer erkannt werden und bei Mieterwechsel sind bessere Prognosen über Energieverbrauch und Betriebskosten möglich. Weiter stellte Herr Schäfer vor, dass mittels funkauslesbaren Heizkostenverteilern eine Regelung des Wärmeerzeugers/Heizkessels erfolgen kann. In aller Regel ist die Vorlauftemperatur der Heizkreise zu hoch eingestellt, weil die Außentemperaturführung innere und solare Gewinne nicht berücksichtigt. Über die Heizkostenverteiler können in Zukunft eine Korrelation des angebotenen Wärmebedarfs zur nachgefragten Raumwärme und damit eine Steuerung des Wärmeerzeugers erfolgen. Es werden möglicherweise Energieeinsparungen von 7 – 10 % erwartet. Herr Wilde von der HWG eG Hattingen stellte die energetische Seite des Pilotprojektes "Smarter Wohnen" dar. Bei der Analyse des Nutzerverhaltens in sanierten Wohnungen der Genossenschaft wurde festgestellt, dass zwischen praktizierter Stoßlüftung und gekippten Fenstern 12% Unterschiede im Energieverbrauch bestehen. Da die Heizungsverteiler nichts über den Energieverbrauch aussagen, wurden diese zusätzlichen Informationen in einem Pilotprojekt den Nutzern über ein so genanntes Home-Infosystem auf PDA zur Verfügung gestellt, um eine Anpassung des Heiz- und Lüftungsverhaltens des Mieters zu ermöglichen. In dem Pilotprojekt zeigte sich, dass der Energieverbrauch eines modernisierten Gebäudes durch Einsatz der Technik von 54 kWh/(m²a) auf 30 kWh/(m²a) reduziert werden konnte. Aus diesen Pilotprojekterfahrungen soll ein massenmarktfähiges Produkt werden. Bei überschaubarem Installationsaufwand werden hohe Energieeinsparungen erwartet. Im Feldtest vor Markteinführung befinden sich bei der HWG außerdem dezentrale Pumpensysteme, die eine Bedarfsheizung statt Angebotsheizung ermöglichen. Mikropumpen in den Thermostatventilen anstatt einer zentralen Heizkreispumpe lassen bis zu 20% Heizkostenersparnis erwarten. Die Vorträge des GdW/BBU-Forums Energie sind auf der Website des GdW www.gdw.de zum Download bereitgestellt. Weiterhin bereitgestellt ist das Diskussionspapier Empfehlungen und Forderungen für eine effiziente Energieversorgung der Wohnungsbestände. Die Empfehlungen und Forderungen sollen im Mai 2006 in der Ad hoc-Arbeitsgruppe unter Leitung von Ludwig Burkardt unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Energieforums endabgestimmt und dem Vorstand des GdW zur Beschlussfassung zugeleitet werden. Anmerkungen und Hinweise zu dem Diskussionspapier werden erbeten per Mail an vogler@gdw.de.

<https://bbu.de/beitraege/mehr-transparenz-und-wettbewerb-im-energiesektor-wohnungswirtschaft-fordert-politische-weichenstellung-fuer-effiziente-energieversorgung-ihrer-mieter>