



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

ENERGIE- UND KOSTENEFFIZIENZ BEI DER ENERGETISCHEN GEBÄudemODERNISIERUNG

15.05.2006 Fachinformation

Wie können unter den Gesichtspunkten von Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz der Gebäudebestand modernisiert und die Energiekosten gesenkt werden, lautete die zentrale Fragestellung einer Veranstaltung des BBU und der Initiative für Klimaschutz und Beschäftigung in Berlin-Brandenburg, die am 3. Mai im Rahmen der Berliner Energietage stattfand. Siegfried Rehberg, technischer Referent von BBU und GdW, moderierte die Veranstaltung mit über 80 Teilnehmern aus dem gesamten Bundesgebiet. Einleitend stellte der Leiter der Forschungsstelle für Umweltpolitik der Freien Universität Berlin, Dr. Lutz Mez, das durch die Hans-Böckler-Stiftung geförderte Projekt der Initiative vor. Durch gezielte Beratung, Vernetzung, Information und Qualifizierung sollen verstärkt Investitionen zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes ausgelöst werden mit dem Ziel, Heizkosten und den Verbrauch fossiler Energieträger zu senken, einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und neue Jobs in der Bauwirtschaft zu schaffen. Partner der Initiative sind neben dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) der DGB Bezirk Berlin-Brandenburg, die Handwerkskammern Cottbus, Frankfurt (Oder), Potsdam und Berlin, die Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V., der Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg e.V., die Baukammer Berlin, die Architektenkammer Berlin sowie der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzer-Vereine e.V. Warum lohnt es sich, Energie zu sparen? Henri Lüdeke, Geschäftsführer der Sachsen-Treuhand (Dresden), plädierte aus wohnungswirtschaftlicher Sicht für wirtschaftlich sorgfältig geplante Investitionen in die energetische Qualität der Gebäude. Steigende Energiekosten bei stagnierenden Einkommen reduzieren die Spielräume für Mieterhöhungen - dem muss entgegengewirkt werden. Bei sinkender Wohnungsnachfrage als Folge der demografischen Entwicklung dient die Senkung der warmen Betriebskosten der Leerstandsvermeidung. Ein "energetisches Portfoliomanagement" ist die Grundlage für die Planung und Steuerung sinnvoller Investitionen. Kriterien sind dabei die größtmögliche Energieeffizienz, die Refinanzierbarkeit der Maßnahmen in Abhängigkeit von der technisch-ökonomischen Restnutzungsdauer und die technische Qualität sowie die Sicherheit vor Bauschäden. Nicht zuletzt müssen auch die Mieter durch frühzeitige Einbeziehung und Schulung mit ins Boot genommen werden. Reinhard Zehl, Geschäftsführer der WohnCom GmbH, stellte unter dem Titel "Wie erkenne ich, ob mein Gebäude energetisch sanierungsbedürftig ist", das Benchmarking-Verfahren von BBU und WohnCom dar. Im Rahmen des Benchmarkings von Energiekosten und -verbräuchen kann der Hauseigentümer auf Grundlage von einheitlich definierten Kennwerten sein Gebäude mit anderen vergleichen. Durch unternehmensinterne und -externe Vergleiche wird der Standard eines Gebäudes im Verhältnis zum Durchschnitt festgestellt. Warum einzelne Gebäude höhere oder niedrigere Energieverbräuche oder -kosten aufweisen, wird im Rahmen einer Abweichungsanalyse ermittelt, die als Grundlage für die Planung sinnvoller Maßnahmen dienen kann. Das Projekt von BBU und WohnCom verfügt mittlerweile über eine Datenbank von über 1.000.000 Wohnungen. Unternehmen, die sich an dem Verfahren beteiligen, geben ihre Daten in das System ein und profitieren von den Eingaben der übrigen Teilnehmer. Ein Weg zu mehr Energieeffizienz bei moderaten Kosten sind "Intelligente Systeme zur Heizungsoptimierung" - wie Stefan Scherz, Geschäftsführer der edl GmbH deutlich machte. Bestehende Heizungsanlagen sind häufig überdimensioniert und schlecht eingestellt. Insbesondere der hydraulische Abgleich der Anlage wird unterlassen, d.h. vom Eigentümer nicht gefordert, vom Planer nicht vorgesehen und vom Handwerker nicht ausgeführt. Geringinvestive Maßnahmen am Heizungssystem können sich schon in vier bis sechs Jahren amortisieren. Eindrucksvoll wurde am Beispiel der

Energiesparpartnerschaften in Berlin dargestellt, dass durch solche Maßnahmen an öffentlichen Gebäuden Einsparungen von durchschnittlich über 30 Prozent erzielt werden konnten. Durch eine Übertragung dieser positiven Beispiele auf weitere Gebäude in Berlin und Brandenburg können qualifizierte Arbeitsplätze in der Region geschaffen werden, eine entsprechende Qualifizierung von Bauherren, Planern und Handwerkern vorausgesetzt. Unter dem Titel "Der richtige Mix bringt Effizienz: Energetische Gebäudesanierung durch Optimierung von Gebäudeversorgung, Anlagentechnik und Gebäudehülle" stellte Dr. H.-J. Gaudig, Geschäftsführer der BBP Bauconsulting GmbH dar, wie ein solcher Maßnahmenmix im Rahmen eines integralen Planungsprozesses erarbeitet und umgesetzt werden kann. Voraussetzung ist eine umfassende Betrachtung der energetischen Situation von der energetischen Grobanalyse über die Untersuchung der betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bis zur Konzeption und Umsetzung der Maßnahmen. Alle Entscheidungen, sei es die Wahl des Energieträgers, die Heizungs- und Lüftungstechnik sowie die Maßnahmen an der Gebäudehülle, müssen sowohl in technischer wie in wirtschaftlicher Hinsicht auf die spezifischen Anforderungen des jeweiligen Gebäudes abgestimmt werden. Dabei sollten auch Förderungsangebote in die Überlegungen einbezogen werden. Der planende Ingenieur kann in diesem Prozess beraten und vermitteln. Nicht vergessen sollte man die Qualitäten für den Nutzer unter dem Stichwort "Behaglichkeit". An den gezeigten Beispielen wurde deutlich: Energiesparen ist wirtschaftlich! Das Abschlussreferat von Prof. Dr. Martin Pfeiffer, Geschäftsführender Direktor des Institut für Bauforschung e.V. Hannover befasste sich mit dem Thema der Qualitätssicherung "Nur Qualität spart Energie und Kosten". Er lenkte den Blick u. a. auf den Lebenszyklus des Bauwerks und die in dessen Verlauf entstehenden Kosten, die durch die Qualität der Erstellung und Modernisierung beeinflusst werden. Planer und Bauausführende sind nach dem Werkvertragsrecht verpflichtet, ein mängelfreies Werk abzuliefern. An eindrucksvollen Beispielen zeigte Herr Dr. Pfeiffer jedoch, dass falsch verstandene Sparsamkeit, Unachtsamkeit und mangelnde Qualifikation häufig zu erheblichen Schäden führen. Qualitätssicherungsmaßnahmen setzen eine kompetente Information zum richtigen Zeitpunkt, die Festlegung und Überprüfung der Eigenschaften und Beschaffenheit des Bauwerks, die richtige Auswahl der am Bau Beteiligten, Produktqualität und eine Festlegung der Verantwortlichkeiten voraus. Eine zusätzliche Qualitätsprüfung kann für den Bauherren mehr Sicherheit schaffen. Mit einem Zitat von Johann Wolfgang von Goethe beendete Prof. Pfeiffer seinen Vortrag und damit die Veranstaltung: "Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei." Die Präsentationen der Teilnehmer stehen im Internet des BBU als Anlage zu diesem Beitrag zum Download zur Verfügung. Präsentation von Henri Lüdeke Präsentation von Dr. H.-J. Gaudig (6,8 MB) Präsentation von Stefan Scherz Präsentation von Reinhard Zehl Präsentation von Prof. Dr. Martin Pfeiffer

Downloads

3CA46_L%C3%BCckeEnergietage	162 PDF
3CA4A_Berliner%20EnergietageGaudig	162 PDF
3CA4E_Energietage%20S.%20Scherz%20	162 PDF
3CA52_Energie-Tage_2006%20R.%20Zehl	162 PDF
3CA56_EnergietageProf.Pfeiffer	162 PDF