

WBG NÜRNBERG

Weit über eine Million Heizöl-Laster weniger

Peter Richter hat eine Vision: In fünf Jahren will der Chef der kommunalen Wohnungsgesellschaft wbg Nürnberg 30.000 t CO₂ per annum einsparen. Täten es ihm alle deutschen Wohnungseigentümer gleich, würden plötzlich 93 Mio. t des schädlichen Gases weniger in die Luft geblasen.

Die Rechnung ist ganz einfach. Es gibt in Deutschland rund 3,28 Mrd. m² Wohnfläche. Laut einer Techem-Studie zum Heizölverbrauch, im Winter 2005/2006 in 122 deutschen Städten durchgeführt, verbrauchen deren Bewohner 15,3 Liter Heizöl pro m² und Jahr – macht 500 Mrd. kWh oder 150 Mio. t Kohlendioxid. „Wenn es gelingt, durchschnittlich alle Wohnungen auf Sieben-Liter-Standard-Heizwärmebedarf oder 70 kWh/m² im Jahr zu drücken, spart das fast 30 Mrd. Liter Heizöl (300 Mrd. kWh) oder 93 Mio. t CO₂ jährlich“, rechnet der agile Wohnungs-Chef den Teilnehmern der Tagung Energieeffizienz von Wohngebäuden der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (BBA) vor.

24.000 km lange Lastwagenkette

Und betont: „Das entspricht 1,2 Mio. Sattelschleppern à 25 t Heizöl, die aufgereiht eine Länge von ca. 24.000 km ergeben.“ Er selbst will mit gutem Beispiel voranschreiten und zeigen, dass es geht, wenn man nur will. Bis 2012 sollen die 18.300 Wohnungen der wbg mit ihren rund 1,1 Mio. m² Wohnfläche auf sieben Liter heruntergefahren werden. Damit würden knapp 10 Mio. t Heizöl weniger durch den Schornstein gejagt. „Das entspricht einer Verringerung von ca. 30.000 t CO₂ im Jahr“, sagt Richter.



Rosarote Drei-Liter-Häuser: Knapp 1.000 Wohnungen der Anlage Bernadottestraße der wbg Nürnberg wurden umfassend ökologisch saniert. Bild: wbg

Den Weg dorthin weisen zum Beispiel die 24 Wohnungen mit rund 1.560 m² Fläche in der Nürnberger Bernadottestraße. Knapp 1.000 Einheiten der unter Denkmalschutz stehenden Anlage wurden seit dem vergangenen Jahr ökologisch modernisiert. Der CO₂-Ausstoß konnte um 90% gesenkt werden, und das Haus erreichte den Standard eines so genannten Drei-Liter-Hauses (30 kWh). Die Modernisierungskosten für die Bestandswohnungen betrugen 590 Euro/m², die durch Aufstockungen neu geschaffenen Unterkünfte kosteten 850 Euro/m².

Bevor die Bauarbeiter anrückten, zahlten die Mieter durchschnittlich 3,80 Euro/m². Hätte Peter Richter sich für eine Standard-

Modernisierung nach der Energieeinsparverordnung EnEV entschieden, wäre die monatliche Netto-Kaltmiete um 1,79 Euro/m² gestiegen. „Durch die Öko-Modernisierung entstanden zusätzliche Kosten, so dass unter Berücksichtigung des Mietrechts die Netto-Miete bei 6,99 Euro/m² liegen würde“, sagt Richter.

Ökologie hat ihren Mietpreis

Unter Berücksichtigung der durch die Maßnahmen gesenkten Heizkosten ergibt sich bei dem genannten Objekt eine Steigerung der Quadratmeterbruttomiete um rund 3,10 Euro/m². „Diese Anpassung wird von

den derzeitigen Mietern akzeptiert“, beteuert Richter mit Verweis auf die allgemein steigenden Energiepreise. Um deutschen Vermietern und Investoren einen wirtschaftlichen Anreiz zu schaffen, der sie motiviert, ihre Bestände nach ökologischen Kriterien über die Anforderungen der EnEV hinaus auf Vordermann zu bringen, schlägt Richter einen Öko-Zuschlag als Finanzierungshilfe für den Investor vor.

Break-even bei Fünf-Liter-Häusern

Dieser Zuschlag sollte 5,5% der Zusatzkosten im Jahr betragen, referiert Richter seinen Fachkollegen. Gleichzeitig soll dieser Öko-Zuschlag auf die Miete außerhalb der Mietspiegelregelungen erhoben werden.

„Drei-Liter-Häuser sind für die Umwelt eine feine Sache“, sagt Richter. Er glaubt jedoch nicht, dass sie sich flächendeckend durchsetzen werden. Vielmehr müsse die Branche schauen, mit welchem Standard auch noch Gewinne zu erwirtschaften seien und was den Bewohnern finanziell zugemutet werden könne. „Unter Berücksichtigung der Nürnberger Baukosten, des Wohnungsbestands der wbg sowie der derzeitigen Finanzierungsmöglichkeiten erreicht die wbg einen sinnvollen wirtschaftlichen Break-even zurzeit bei Fünf- bis Sechs-Liter-Häusern.“

Das Vorbild Österreich

Soll die derzeitige Energieeinsparverordnung um 30% oder mehr unterschritten werden, muss sich die öffentliche Hand Gedanken über die jeweilige Darlehenshöhe pro Einheit machen. „Die Möglichkeit von Zuschüssen muss der Umwelt zuliebe geprüft werden“, fordert Richter. Dies würde – wie in Österreich – den Prozess der Öko-Modernisierung beschleunigen. (gg)

CHARLOTTENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT

Den CO₂-Ausstoß von 460 Autos sparen



Die Eigentümer des Meller Bogens vertrauen auf die Kraft der Sonne. Vor allem mit ihrer Hilfe sollen knapp 1.500 t Kohlendioxid weniger anfallen. Bild: Charlottenburger Baugenossenschaft

So viel Kohlendioxid einsparen, wie 460 Autos verbrauchen, die 15.000 km im Jahr fahren und 8 l Benzin schlucken, will die Charlottenburger Baugenossenschaft, Berlin.

1.497 t weniger CO₂ in die Atmosphäre pusteten ist das erklärte Ziel der 2006 und 2007 erfolgten ökologischen Modernisierung der insgesamt 563 Wohnungen mit gut 36.000 m² Wohnfläche in der Berliner Wohnanlage Meller Bogen. Um diese hohen Werte zu erreichen, ließ Genossenschafts-

Chef Rudolf Orlob die Fassaden und die obersten Geschossdecken der Neugeschosses dämmen, ersetzte die beiden Ölkesselanlagen durch einen Gas-Brennwert- und einen Niedertemperaturkessel und zentralisierte die Warmwasserversorgung. Gleichzeitig kriegten die zwischen 1971 und 1973 im sozialen Wohnungsbau errichteten Gebäude mit 600 m² Flachkollektoren ordentlich was aufs Dach.

Der Erfolg gibt dem Unternehmen Recht: 5.481 MWh Gesamtwärmeverbrauch im Jahr registrierten die Genossen vor der Sanierung, heute kommen die Bewohner mit

3.171 MWh per annum hin. Das bedeutet eine Reduzierung um 42%. Um 65% auf 698.700 kg pro Jahr sank der Ausstoß der schädlichen Treibhausgase.

Auch die Buchhalter haben Grund zur Freude: Galt es vor der Modernisierung, 337.601 Euro pro Jahr an die Energiekonzerne zu überweisen, wollen sie ihre Rechnung jetzt um 206.792 Euro reduzieren. „Dies bedeutet bei insgesamt 563 Wohnungen eine erwartete Einsparung von rund 367 Euro im Jahr und Wohnung bzw. rund 0,48 Euro/m²“, rechnet Orlob vor.

Ein Drittel des Geldes oder 0,16 Euro/m² führen die Fachleute auf den bautechnischen Wärmeschutz zurück, die übrigen 0,32 Euro/m² auf die haustechnische Anlage, 70% des letzten Werts, also 0,22 Euro/m², sei der integrierten Solartechnik zu verdanken.

Viel Geld und Mühe in die Nutzung der Kraft der Sonne zu stecken, kann Orlob Hauseigentümern nur empfehlen. Für die Mieter entstünden keine Mehrbelastungen, weil die Betriebskosten ja säuken. Damit ergebe sich für den Eigentümer „mehr Spielraum für die Nettokaltmietengestaltung“. Ferner ließen sich die Investitionen über den Modernisierungszuschlag in zehn bis 15 Jahren, je nach Umlagemöglichkeit, refinanzieren. Der hohe Beitrag für den Umweltschutz durch die drastische Reduzierung des CO₂-Ausstoßes werde von den Bewohnern darüber hinaus sehr begrüßt, teilweise von den Mitgliedern der Genossenschaft sogar gefordert, sagt Orlob.

Damit poliere die Maßnahme das Image des Unternehmens auf, könne für die Mitgliederwerbung der Genossenschaft eingesetzt werden und dem Abbau des Leerstands dienen. (gg)