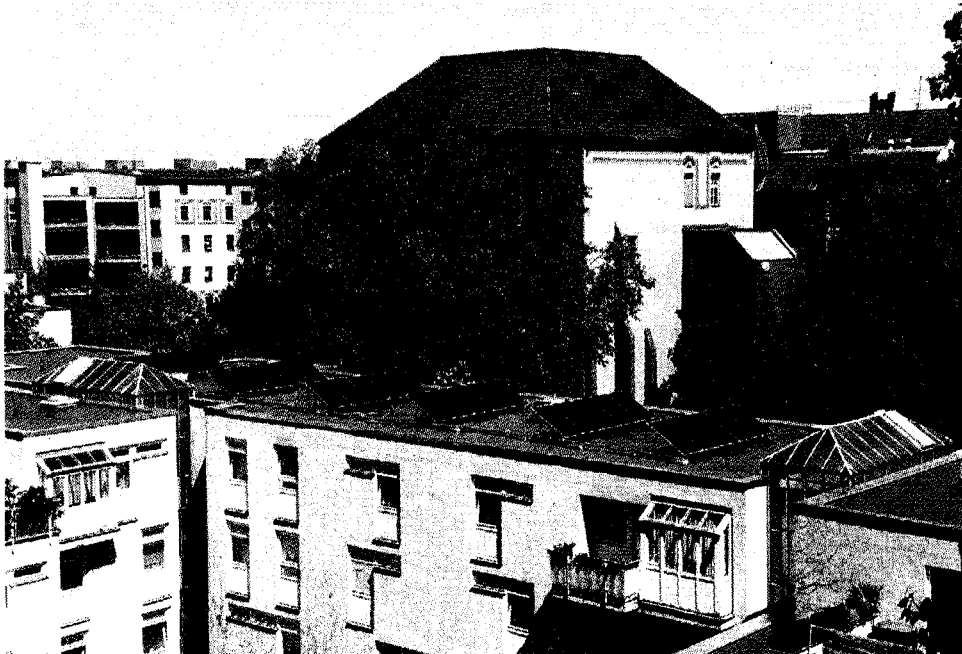


BERLINER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Mit Solarthermie und Ökostrom zum Klimaziel



Die Degewo setzt – wie hier bei dieser Wohnanlage im Stadtteil Wedding – verstärkt auf Solarthermie, um den CO₂-Ausstoß zu senken. Bild: Degewo

Die energetische Sanierung hat sich zum Mega-Thema der Immobilienbranche entwickelt. Das Land Berlin hat seine Wohnungsunternehmen sogar explizit dazu verpflichtet, eine ökologische Vorreiterrolle zu übernehmen. Diese verweisen darauf, bereits viel getan zu haben – doch noch warten große Aufgaben auf sie.

Von Umweltschutz reden viele Wohnungsunternehmen. Die landeseigene Stadt und Land kann für sich in Anspruch nehmen, auch tatsächlich etwas zu tun. Beweis dafür ist das Emas-Zertifikat, mit dem sich die Wohnungsgesellschaft schmücken darf. Emas ist eine freiwillige EU-Zertifizierung für Firmen aller Branchen, die sich in Sachen Ökologie besonders engagieren. Dafür lässt sich die Stadt und Land regelmäßig auf einen Überprüfungsprozess ein, der bestätigt, dass sie sowohl bei Sanierungsmaßnahmen als auch betriebsintern auf Umweltschutz und Energiesparen achtet.

Die Stadt und Land ist nicht das einzige Wohnungsunternehmen des Landes Berlin, das dem Klimaschutz einen hohen Stellenwert einräumt. Um 48% – von 119 auf 61 kg CO₂ pro m² Wohnfläche und Jahr – hat die Degewo die CO₂-Emissionen im Bereich der Wärmeversorgung ihres Wohnungsbestandes seit 1991 reduziert. „Dies zeigt, dass wir unsere Verantwortung für die Senkung des Energieverbrauchs und damit für den Klimaschutz ernst nehmen“, sagt Frank Bielka, Vorstand der Degewo. Tatsächlich hat die Gesellschaft damit das zwischen dem Senat und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vereinbarte Ziel, die CO₂-Emissionen zwischen 1990 und 2010 um 30% zu senken, bereits jetzt übererfüllt.

Degewo ist Solarthermie-Vorreiter

Erreicht hat die Degewo dies durch ein Bündel an Maßnahmen. Gebäudesanierung, Umstellung von Energieträgern, effizientere Heizungstechnik sowie Einsatz regenerativer Energien zählen dazu. So wurden seit der Wende 26.000 der insgesamt über 70.000 Degewo-Wohnungen mit neuer Wärmedämmung ausgestattet und Zehntausende von Fenstern ausgetauscht. Die Energieeinsparung, die sich durch diese komplexen Maßnahmen erfahrungsgemäß erzielen lässt, beziffert Bielka auf 22% bis 38%.

Als Vorreiter sieht Bielka sein Unternehmen insbesondere bei der Solarthermie. 17 solarthermische Anlagen hat die Degewo derzeit in Betrieb; fünf weitere sollen in diesem und im nächsten Jahr hinzukommen. Die Anlage in einem Wohnhaus in der Tapiawer Allee in Charlottenburg zum Beispiel bewirkte eine Energieeinsparung um 26%. Die warmen Betriebskosten liegen dort jetzt bei 0,95 Euro/m²; ohne Solaranlage betrügen sie 1,20 Euro/m². Die Kosten für eine solarthermische Anlage beziffert Bielka auf rund 1.000 Euro pro Wohneinheit. Um sie installieren zu können, sind Flachdächer mit Süd- oder Südostausrichtung Voraussetzung, wie man sie vor allem auf Blöcken aus den sechziger bis achtziger Jahren findet.

Alles in allem haben die Mitgliedsunternehmen des BBU den Heizenergiebedarf ihrer Bestände seit 1991 um über 20% reduziert und die CO₂-Emissionen dabei um 25% verringert. Dies wirkt sich auch auf die Betriebskosten aus: Die ebenfalls landeseigene Howoge zum Beispiel senkte durch die mittlerweile beendete Komplettisanierung ihrer Häuser den Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten an den Gesamtbetriebskosten von 48% im Jahr 1991 auf 27%.

Schlagzeilen machte die Howoge, die 48.500 Wohnungen verwaltet, durch die Anfang 2007 abgeschlossene Umwandlung eines Doppelhochhauses in Berlin-Lichtenberg in Deutschlands größtes Niedrigenergiehaus. Fassadendämmung, Einbau von Thermostatventilen und neuen Fenstern, Installation eines Blockheizkraftwerk-Moduls und Erneuerung der Wasserleitungen aktivieren den Berechnungen zufolge ein Energieeinsparpotenzial von 30% bis 50%.

Auf eine weitere umweltfreundliche Maßnahme setzt die Gesobau, ein anderer der sechs landeseigenen Wohnungskonzerne: Sie gab unlängst bekannt, den Hausstrom künftig von einem Ökostrom-Anbieter zu beziehen. Dies bringt laut Gesobau-Vorstand Jörg Franzen eine jährliche CO₂-Einsparung von 7.500 t – und dies bei Mehrkosten von lediglich 7.500 Euro jährlich. Das einzige Unternehmen, das diesen Schritt tut, ist die Gesobau damit nicht: Schon 2005 schlossen 14 Unternehmen mit 35.000 Wohnungen unter Federführung des BBU einen Rahmenvertrag mit dem Ökostromlieferanten Lichtblick. Einsparungseffekt: 5.000 t CO₂.

Einen noch wesentlich größeren Beitrag zur Ökologie will die Gesobau bei der Sanierung der West-Berliner Großsiedlung



Kein anderes Energiesparprojekt eines Berliner Wohnungsunternehmens erregte so großes Aufsehen wie das Niedrigenergiehaus der Howoge, das Anfang 2007 eröffnet wurde. Bild: Howoge

Märkisches Viertel (IZ 46/07) leisten. „Dabei streben wir einen Standard an, welcher der Energieeinsparverordnung (EnEV) minus 30% entspricht und damit Niedrigenergiestandard bedeutet“, sagt Franzen. „Bei einzelnen Projekten werden wir aber auch versuchen, EnEV minus 50% zu realisieren.“ Im Märkischen Viertel bedeutet dies eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes um jährlich 45%. Noch nicht berücksichtigt sind dabei die Solarthermie-Anlagen, welche die Gesobau ebenfalls installieren will.

Allerdings ist der energetische Ausgangswert ausgesprochen hoch – denn die West-Berliner Großsiedlungen sind veritable Energievergeuder. Während die Plattenbausiedlungen im Ostteil der Stadt seit der Wende größtenteils saniert worden sind, hat sich im Märkischen Viertel und in der Gropiusstadt in dieser Beziehung kaum etwas getan. „Die Wärmedämmung in der Gropiusstadt ist alles andere als exzellent“, bestätigt Degewo-Vorstand Frank Bielka. Dass die rund 5.000 Degewo-Wohnungen in der Gropiusstadt trotzdem eine glänzende CO₂-Bilanz aufweisen, ist auf die Wahl des Energieträgers zurückzuführen: Seit 2003 wird die Gropiusstadt nämlich von einem Holz-Heizkraftwerk beheizt, das den CO₂-Ausstoß der gesamten Stadt Berlin um immerhin 0,5% reduziert.

„Wir haben die energetische Sanierung in den Großsiedlungen West noch vor uns“, räumt Bielka denn auch ein. Die Unterstützung des Landes Berlin hat er dabei: Das in

diesem Jahr vom Senat verabschiedete Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsunternehmen schreibt nämlich vor, dass diese „eine Vorreiterstellung bei der Umsetzung energiepolitischer Maßnahmen einnehmen“ sollen. Dabei sollen sie prüfen, „inwieweit auch über das Maß an rechtlichen Vorgaben hinaus Energie sparende Technologien eingesetzt werden können“.

Das bedingt allerdings Investitionen in Millionenhöhe – obwohl doch der Senat von seinen Unternehmen einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung erwartet. „Das ist der geballte Zielkonflikt“, sagt Bielka. „Aber als kommunale Gesellschaft haben wir eine Verpflichtung zum Klimaschutz.“

Einen anderen Konflikt dagegen lässt er nicht gelten: Es sei nicht so, dass bei der energetischen Modernisierung der Vermieter die ganze Last zu tragen habe und nur die Mieter von den Vorteilen profitierten. Denn zum einen würden die Modernisierungskosten wenn immer möglich auf die Miete umgelegt; zum anderen ermögliche es die Senkung der Betriebskosten, die Kaltmiete zu erhöhen, da die Gesamtbelastung für die Mieter ja ungefähr gleich bleibe.

Mieter stärker interessieren

Ärgerlich für die Vermieter allerdings ist, dass die Betriebskosten trotz all ihrer Anstrengungen nicht sinken. Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen stiegen die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser im Durchschnitt von 0,69 Euro/m² (2005) auf 0,72 Euro/m² (2006). BBU-Vorstand Ludwig Burkardt kritisiert deshalb die Preispolitik der Versorger: Es könne nicht angehen, dass die mit Milliardeninvestitionen der Vermieter erzielten Einsparungserfolge von den Energieunternehmen zu immer weiteren Preiserhöhungen genutzt würden.

Einen Einfluss hat aber auch das Verhalten der Mieter. Dieses versuchen die Vermieter nicht nur durch individuelle Verbrauchserfassung zu beeinflussen, sondern auch durch Informationsbroschüren mit Titeln wie „Richtig heizen und lüften“. Der Erfolg scheint sich in Grenzen zu halten: „Energieeinsparung ist nicht das primäre Thema unserer Mieter“, stellt Bielka fest. Und auch Gesobau-Vorstand Franzen hat „bisher noch nicht von vielen Mietern gehört, dass sie es gut finden, dass wir auf Ökostrom umstellen. Aber ich hoffe, dass das Bewusstsein noch kommen wird.“ (ch)

BOSELLER



ABEKING® Qualität schafft Vertrauen

Abo-Nummer:

Persönliches Kennwort:

Login

Startseite

Aktuelle Ausgabe

Archiv

Newsletter

Redaktion

Abonnement

Probelesen

Stellenmarkt

Bücher

Veranstaltungen

Hypothekenzinsen

Versteigerungen

Personalentwicklung

Messezeitung

Immobilienweise

Joboffensive

Wörterbuch

MIPIM Awards

Property Awards

Fotos Expo Real

Porträt

Karriere

Buchverlag

Mediadaten/Anzeigen

Kontakt

Impressum

IMMOBILIEN ZEITUNG – AKTUELLE AUSGABE

Immobilien Zeitung vom 29.11.2007

Berliner Wohnungsunternehmen

Mit Solarthermie und Ökostrom zum Klimaziel

Die energetische Sanierung hat sich zum Mega-Thema der Immobilienbranche entwickelt. Das Land Berlin hat seine Wohnungsunternehmen sogar explizit dazu verpflichtet, eine ökologische Vorreiterrolle zu übernehmen. Diese verweisen darauf, bereits viel getan zu haben - doch noch warten große Aufgaben auf sie.

Von Umweltschutz reden viele Wohnungsunternehmen. Die landeseigene Stadt und Land kann für sich in Anspruch nehmen, auch tatsächlich etwas zu tun. Beweis dafür ist das Emas-Zertifikat, mit dem sich die Wohnungsgesellschaft schmücken darf. Emas ist eine freiwillige EU-Zertifizierung für Firmen aller Branchen, die sich in Sachen Ökologie besonders engagieren. Dafür lässt sich die Stadt und Land regelmäßig auf einen Überprüfungsprozess ein, der bestätigt, dass sie sowohl bei Sanierungsmaßnahmen als auch betriebsintern auf Umweltschutz und Energiesparen achtet.

Die Stadt und Land ist nicht das einzige Wohnungsunternehmen des Landes Berlin, das dem Klimaschutz einen hohen Stellenwert einräumt. Um 48% - von 119 auf 61 kg CO₂ pro qm Wohnfläche und Jahr - hat die Degewo die CO₂-Emissionen im Bereich der Wärmeversorgung ihres Wohnungsbestandes seit 1991 reduziert. "Dies zeigt, dass wir unsere Verantwortung für die Senkung des Energieverbrauchs und damit für den Klimaschutz ernst nehmen", sagt Frank Bielka, Vorstand der Degewo. Tatsächlich hat die Gesellschaft damit das zwischen dem Senat und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vereinbarte Ziel, die CO₂-Emissionen zwischen 1990 und 2010 um 30% zu senken, bereits jetzt übererfüllt.

Degewo ist Solarthermie-Vorreiter

Erreicht hat die Degewo dies durch ein Bündel an Maßnahmen. Gebäudesanierung, Umstellung von Energieträgern, effizientere Heizungstechnik sowie Einsatz regenerativer Energien zählen dazu. So wurden seit der Wende 26.000 der insgesamt über 70.000 Degewo-Wohnungen mit neuer Wärmedämmung ausgestattet und Zehntausende von Fenstern ausgetauscht. Die Energieeinsparung, die sich durch diese komplexen Maßnahmen erfahrungsgemäß erzielen lässt, beziffert Bielka auf 22% bis 38%.

Als Vorreiter sieht Bielka sein Unternehmen insbesondere bei der Solarthermie. 17 solarthermische Anlagen hat die Degewo derzeit in Betrieb; fünf weitere sollen in diesem und im nächsten Jahr hinzukommen. Die Anlage in einem Wohnhaus in der Tapiawer Allee in Charlottenburg zum Beispiel bewirkte eine Energieeinsparung um 26%. Die warmen Betriebskosten liegen dort jetzt bei 0,95 Euro/qm; ohne Solaranlage betrügen sie 1,20 Euro/qm. Die Kosten für eine solarthermische Anlage beziffert Bielka auf rund 1.000 Euro pro Wohneinheit. Um sie installieren zu können, sind Flachdächer mit Süd- oder Südostausrichtung Voraussetzung, wie man sie vor allem auf Blöcken aus den sechziger bis achtziger Jahren findet.

Alles in allem haben die Mitgliedsunternehmen des BBU den Heizenergiebedarf ihrer Bestände seit 1991 um über 20% reduziert und die CO₂-Emissionen dabei um 25% verringert. Dies wirkt sich auch auf die Betriebskosten aus: Die ebenfalls landeseigene Howoge zum Beispiel senkte durch die mittlerweile beendete Komplettsanierung ihrer Häuser den Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten an den Gesamtbetriebskosten von 48% im Jahr 1991 auf 27%.

Schlagzeilen machte die Howoge, die 48.500 Wohnungen verwaltet, durch die Anfang 2007 abgeschlossene Umwandlung eines Doppelhochhauses in Berlin-Lichtenberg in Deutschlands größtes Niedrigenergiehaus.

AKTUELLE MELDUNGEN

Heute

Diese Woche

Letzte Woche

IMMOBILIEN-ZEITUNG.DE DURCHSUCHEN

 Suchen

☒ Artikel ☐ Bücher ☐ Veranstaltungen


Weitere Themen in der Immobilien Zeitung vom 29.11.2007

Gewerbliche Immobilienfinanzierung

Der Kreditkrise zum Trotz: Ausländische Banken hegen Expansionspläne für Deutschland.

X-TERN

Die FM-Dienstleistungsgruppe X-TERN kratzt an der 100-Mio.-Euro-Umsatzgrenze und ist doch weithin unbekannt.

Heizkraftwerk für Siedlung

Der Spar- und Bauverein Solingen geht neue Wege bei der Sanierung und Modernisierung ganzer Siedlungen.

Gelsenkirchen

Das Image der Stadt Gelsenkirchen war noch nie berauschend. Dem Wohnungsleerstand will die Immobilienwirtschaft nun zu Leibe rücken.

Berlin

Nach jahrelangem Leerstand zieht es jetzt die kreative Klasse in den Berliner Silver Tower im Stadtteil Friedrichshain.

Bremen

Flaches Land, niedrige Mieten. Im bremischen Umland wurden 2007 schon über 200.000 qm Logistikflächen vermietet.



Fassadendämmung, Einbau von Thermostatventilen und neuen Fenstern, Installation eines Blockheizkraftwerk-Moduls und Erneuerung der Wasserleitungen aktivieren den Berechnungen zufolge ein Energieeinsparpotenzial von 30% bis 50%.

Auf eine weitere umweltfreundliche Maßnahme setzt die Gesobau, ein anderer der sechs landeseigenen Wohnungskonzerne: Sie gab unlängst bekannt, den Hausstrom künftig von einem Ökostrom-Anbieter zu beziehen. Dies bringt laut Gesobau-Vorstand Jörg Franzen eine jährliche CO₂-Einsparung von 7.500 t - und dies bei Mehrkosten von lediglich 7.500 Euro jährlich. Das einzige Unternehmen, das diesen Schritt tut, ist die Gesobau damit nicht: Schon 2005 schlossen 14 Unternehmen mit 35.000 Wohnungen unter Federführung des BBU einen Rahmenvertrag mit dem Ökostromlieferanten Lichtblick. Einsparungseffekt: 5.000 t CO₂.

Einen noch wesentlich größeren Beitrag zur Ökologie will die Gesobau bei der Sanierung der West-Berliner Großsiedlung Märkisches Viertel (IZ 46/07) leisten. "Dabei streben wir einen Standard an, welcher der Energieeinsparverordnung (EnEV) minus 30% entspricht und damit Niedrigenergiestandard bedeutet", sagt Franzen. "Bei einzelnen Projekten werden wir aber auch versuchen, EnEV minus 50% zu realisieren." Im Märkischen Viertel bedeutet dies eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes um jährlich 45%. Noch nicht berücksichtigt sind dabei die Solarthermie-Anlagen, welche die Gesobau ebenfalls installieren will.

Allerdings ist der energetische Ausgangswert ausgesprochen hoch - denn die West-Berliner Großsiedlungen sind veritable Energievergeuder. Während die Plattenbausiedlungen im Ostteil der Stadt seit der Wende größtenteils saniert worden sind, hat sich im Märkischen Viertel und in der Gropiusstadt in dieser Beziehung kaum etwas getan. "Die Wärmedämmung in der Gropiusstadt ist alles andere als exzellen", bestätigt Degewo-Vorstand Frank Bielka. Dass die rund 5.000 Degewo-Wohnungen in der Gropiusstadt trotzdem eine glänzende CO₂-Bilanz aufweisen, ist auf die Wahl des Energieträgers zurückzuführen: Seit 2003 wird die Gropiusstadt nämlich von einem Holz-Heizkraftwerk beheizt, das den CO₂-Ausstoß der gesamten Stadt Berlin um immerhin 0,5% reduziert.

"Wir haben die energetische Sanierung in den Großsiedlungen West noch vor uns", räumt Bielka denn auch ein. Die Unterstützung des Landes Berlin hat er dabei: Das in diesem Jahr vom Senat verabschiedete Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsunternehmen schreibt nämlich vor, dass diese "eine Vorreiterstellung bei der Umsetzung energiepolitischer Maßnahmen einnehmen" sollen. Dabei sollen sie prüfen, "inwieweit auch über das Maß an rechtlichen Vorgaben hinaus Energie sparende Technologien eingesetzt werden können".

Das bedingt allerdings Investitionen in Millionenhöhe - obwohl doch der Senat von seinen Unternehmen einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung erwartet. "Das ist der geballte Zielkonflikt", sagt Bielka. "Aber als kommunale Gesellschaft haben wir eine Verpflichtung zum Klimaschutz."

Einen anderen Konflikt dagegen lässt er nicht gelten: Es sei nicht so, dass bei der energetischen Modernisierung der Vermieter die ganze Last zu tragen habe und nur die Mieter von den Vorteilen profitierten. Denn zum einen würden die Modernisierungskosten wenn immer möglich auf die Miete umgelegt; zum anderen ermögliche es die Senkung der Betriebskosten, die Kaltmiete zu erhöhen, da die Gesamtbelastung für die Mieter ja ungefähr gleich bleibe.

Mieter stärker interessieren

Ärgerlich für die Vermieter allerdings ist, dass die Betriebskosten trotz all ihrer Anstrengungen nicht sinken. Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen stiegen die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser im Durchschnitt von 0,69 Euro/qm (2005) auf 0,72 Euro/qm (2006). BBU-Vorstand Ludwig Burkardt kritisiert deshalb die Preispolitik der Versorger: Es könne nicht angehen, dass die mit Milliardeninvestitionen der Vermieter erzielten Einsparungserfolge von den Energieunternehmen zu immer weiteren Preiserhöhungen genutzt würden.

Einen Einfluss hat aber auch das Verhalten der Mieter. Dieses versuchen die Vermieter nicht nur durch individuelle Verbrauchserfassung zu beeinflussen, sondern auch durch Informationsbroschüren mit Titeln wie "Richtig heizen und lüften". Der Erfolg scheint sich in Grenzen zu halten: "Energieeinsparung ist nicht das primäre Thema unserer Mieter", stellt Bielka fest. Und auch Gesobau-Vorstand Franzen hat "bisher noch nicht von vielen Mietern gehört, dass sie es gut finden, dass wir auf Ökostrom umstellen. Aber ich hoffe, dass das Bewusstsein noch kommen wird." (ch)