

## Führung und Kommunikation

# vnw-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege fordert von Berlin: Masterplan, als Gesamtkonzept für die Energiewende, aber mit der Wohnungswirtschaft

Im Vorfeld der vnw-Arbeitstagung am 24. bis 26. September in Lübeck forderte vnw-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege in einem Gespräch mit Wohnungswirtschaft-heute Chefredakteur Gerd Warda einen Masterplan für die Energiewende. Wege: „Es sollte einen Masterplan, ein schlüssiges, zusammenhängendes Gesamtkonzept geben. Wir wünschen dem Umweltminister Altmaier hier mehr Erfolg. Seine jetzt vorgelegten 10 Punkte sind noch recht vage und übersehen das Potential der Wohnungswirtschaft“. Im Gespräch bezieht vnw-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege klare Positionen: Es geht um die Bezahlbarkeit, um technische Innovation, die schon bei der Wohnungswirtschaft angekommen ist, aber auch um die Reizvokabel Warmmietenneutralität und erste Lösungsideen.



Dr. Joachim Wege

**Die Nachrichten überschlagen sich: Euro-Krise, Ölpreisanstieg, Energiewende, Altersarmut etc. und die Wohnungswirtschaft ist von allem immer betroffen. Wie geht die Branche damit um? Gibt es Schlüsselfragen?**

**Dr. Joachim Wege:** Für mich ist die Schlüsselfrage der Zukunft, das gute Wohnen bezahlbar zu halten. Und zwar für alle Menschen, auch mit Blick auf die ungelöste Euro-Krise und die ständig steigenden Energiekosten. Das betrifft die Wärmekosten ebenso wie die Stromkosten eines jeden Haushalts. Die Wohnungswirtschaft muss sich dieser Problematik stellen, unter Beachtung der ökologischen, ökonomischen wie auch sozialen Dimension des Themas. Die Energiewende muss konzertiert angegangen werden. Da bedarf es der koordinierenden Hand der Bundesregierung, die wir bislang vermisst haben. Es sollte einen Masterplan, ein schlüssiges, zusammenhängendes Gesamtkonzept geben. Wir wünschen dem Umweltminister Altmaier hier mehr Erfolg. Seine jetzt vorgelegten 10 Punkte sind noch recht vage und übersehen das Potential der Wohnungswirtschaft.

**24. bis 26. 9. 2012  
VNW-Arbeitstagung**

Unter dem Motto Bauen, Wohnen, Leben in Norddeutschland, findet vom 24. bis 26. September 2012 in der Musik- und Kongresshalle in Lübeck die VNW-Arbeitstagung statt. Mit rund 1000 Entscheidern aus der Wohnungswirtschaft ist dies die größte Veranstaltung der Branche bundesweit. Im Mittelpunkt der Themen Planung, Energie und Technik steht der Vortrag von Prof. Dr. Klaus Töpfer. Kosten und Risiken der Energiewende ist das Vortragsthema von Prof. Dr. Manuel Frondel vom Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Essen.

Das gesamte Programm finden Sie hier [PER KLICK!](#)

## ...bleiben wir mal bei der bezahlbaren warmen Wohnung?

**Dr. Joachim Wege:** Hier ist das Hauptziel, die Energieverbräuche zu reduzieren, denn die Energie wird teurer werden. Das muss mit Augenmaß unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls geschehen. Da helfen keine generalisierenden regulatorischen Vorgaben, denn die sind oft kontraproduktiv oder führen zu unnützen Geldausgaben. Die Energie, die trotzdem weiter verbraucht werden wird, sollte möglichst günstig zu beschaffen sein. Regenerative Energie wie die Sonnenenergie hat den Vorteil, dass die Sonne keine Rechnung stellt. Wir werden aber auch weiter fossile Brennstoffe wie Gas für die Übergangszeit benötigen. Da werden Rechnungen gestellt und deshalb kommt es darauf an, dass sich die Wohnungswirtschaft entschlossen und geschlossen überhöhte Preise wendet.

## Wie kann das gehen?

**Dr. Joachim Wege:** Schon seit mehr als zehn Jahren spreche ich mich gegen die Ölpreisbindung des Gases aus. Öl ist ein knapperes Gut als Gas. Wir kommen auch nicht auf die Idee, etwa die Mieten an den Ölpreis zu binden. Langsam kommt es jetzt zu einer Abkopplung, aber das reicht nicht. Die Liberalisierung muss dafür genutzt werden, durch Nachfragebündelung Preisnachlässe zu erzielen.

Ein Beispiel: Die Unternehmen unseres Verbandes mit ihren gut 700 000 Wohnungen zahlen im Jahr mehr als 400 Millionen Euro für Öl, Gas und Fernwärme. Da ist noch „Luft“ im Preis. So haben wir schon in den letzten zwölf Jahren durch europaweite Ausschreibungen für unsere Mitgliedsunternehmen eine Reduktion der Gaspreise erzielt, was wiederum bei den Mietern zu einer Kostenentlastung in Höhe von rund 30 Millionen Euro geführt hat. Und Anfang dieses Jahres kam der nächste Schritt: Nach einer Ausschreibung haben wir einen Rahmenvertrag mit E.on Hanse geschlossen. Mit diesem treten wir durch eine strukturierte Beschaffung über die Leipziger Energiebörse unmittelbar als Nachfrager auf. Das bedeutet eine weitere Einsparung um rund 8 Prozent gegenüber den bisherigen Gaspreisen.

## Dies zum Einkauf der Energie, aber wie sieht es mit den Gebäuden im Bestand und im Neubau aus. Ist Dämmen alternativlos?

**Dr. Joachim Wege:** Die Deutschen waren mal ein Volk der Dichter und Denker. Jetzt werden wir ein Volk der Dichter und Dämmer. Dämmung kann sinnvoll sein, Dämmung ist aber kein Allheilmittel. Die luftdichte Wohnung auch nicht. Wir wollen weder, dass die Leute ersticken, noch beste Bedingungen für Schimmelpilze schaffen. Gewiss sollte man möglichst dichte Fenster einbauen. Bei den Fassaden muss man die Baukultur und das Stadtbild im Blick behalten. Da kann es sinnvoller sein, nicht die Energie, sondern die CO<sub>2</sub>-Emission zu reduzieren. Ein Gebäude mit einer schönen Klinkerfassade, das mit Sonnenenergie oder aus der Wärme des Abwassers beheizt wird, ist durchaus nachhaltig und mindestens so attraktiv wie das mit Styropor überzogene Haus. Von den aktuellen Brandschutzfragen der Wärmedämmung gar nicht erst zu sprechen. Insofern also bitte keine neuen pauschalen dirigistischen Vorgaben durch eine neue EnEV. Schon die bisherige EnEV bedarf dringend der Evaluierung, weil sie teilweise kontraproduktiv wirkt. Auf diesem Weg darf man nicht plump weitermachen, sondern sollte offen sein für neue technologische Lösungen.



*Hält perfekt –  
mit nur 2 Stäbchen.*

Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder frei auskragend, unsere Balkonsysteme sind technisch ausgereift und thermisch optimal entkoppelt.

Darüber hinaus machen der hohe Standardisierungsgrad und die geringen Montagezeiten unsere Produkte extrem effizient.

[www.schoeck-balkonsysteme.de](http://www.schoeck-balkonsysteme.de)

**Perfekt aufgestellt!**

**Schoeck** | Balkonsysteme

## Da wären wir wieder bei Dichten und Denken, also Forscher und Entwickler...

**Dr. Joachim Wege:** Ja, Deutschland sollte mit den Technischen Hochschulen und den guten professionellen Unternehmen eine Spitzenstellung einnehmen, aber nicht eine Spitzenstellung in immer schärfer werdenden Dämmvorgaben.

## Ist denn die Wohnungswirtschaft offen für wissenschaftlich neue Ideen?

**Dr. Joachim Wege:** Aber ja! Unsere Unternehmen machen hier vieles – von Eisspeichern bis zu Wärmespeichern. Gerade die Energiespeicherung ist ein zentrales Thema bei einer Energiewende, die sich auf die volatilen regenerativen Energien von Wind und Sonne stützen will. Hier kommt es darauf an, Strom und Wärme integriert im Verbund zu betrachten und Dinge wie „Windwärme“ auch in die Überlegungen einzubeziehen.

## Als Masterplan...

**Dr. Joachim Wege:** Ja sicher! Bisher wird von „Windstrom“ gesprochen, aber noch zu wenig von der Windwärme. Da sollte man ruhig einen Blick nach Dänemark werfen. Dort ist übrigens der Anteil regenerativer Stromerzeugung höher als in Deutschland und dies mit deutlich geringeren Mehrkosten gegenüber dem konventionellen Strom. In Dänemark betragen die Mehrkosten für erneuerbare Energie ein Cent, in Deutschland sind es heute schon 3,6 Cent pro Kilowattstunde, mit einer Tendenz in Richtung 5 Cent, sodass bald die EEG-Abgabe höher sein wird als die eigentlichen Stromkosten. Auch da müssen wir uns fragen, ob wir auf dem richtigen Weg sind.

## Also die Förderung überdenken?

**Dr. Joachim Wege:** In der Wohnungswirtschaft ließe sich mit weniger Fördermitteln deutlich mehr CO<sub>2</sub>-Reduktion erreichen als etwa bei der bisherigen Photovoltaik-Förderung. Auch das müsste zu einem Gesamtkonzept der Energiewende gehören. Es ist sinnvoller die Bereiche und die Player integrativ in den Blick zu nehmen, als separate Einzellösungen anzubieten, die nicht zusammenpassen.

## ....und konkret?

**Dr. Joachim Wege:** Thema der Netze: Wir werden sicherlich einen Netzausbau benötigen, sollten aber auch hier das Prinzip im Auge haben: Je dezentraler die Energie dort erzeugt wird, wo sie verbraucht wird, desto besser. So kann man durchaus die Wohnungswirtschaft selbst als „Energieerzeuger“ in Betracht ziehen und zwar dort, wo die Energie auch verbraucht wird. Die Bundesregierung muss dringend die steuerrechtliche Problematik beheben, wonach Stromabgabe die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer insgesamt vereitelt. Hier zeigt sich, wie unkoordiniert die Politik die Energiewende bislang angeht. Dort wo die Wohnungswirtschaft sich sinnvoll einbringen könnte, wird sie bestraft und blockiert.

## Wie steht es dann mit den Versorgern?

**Dr. Joachim Wege:** Wir werden sicherlich auch weiter mit den Stadtwerken sprechen und sehen, wie man Ressourcen und Potenziale verknüpfen kann, wie beispielsweise in einer Stadt eine Optimierung durch Kraft-Wärme-Kopplung, Fernwärme oder kleinere BHKWs erreicht werden kann. Aber auch die großen Energieversorger werden, wenn sie sich auf die neuen Anforderungen einstellen, weiterhin eine wichtige Rolle spielen. Auch mit ihnen sollte die Wohnungswirtschaft gemeinsame Aktionsfelder in den Blick nehmen.

## Kommen wir mal zum Geld.

### Wer soll den Masterplan Energiewende mit energetischer Modernisierung bezahlen?

**Dr. Joachim Wege:** Die Politik meint ja die Bürger, somit auch unsere Mieter. Ich frage mich: Ist dann das Wohnen noch bezahlbar? Hier ist Gesprächsbedarf! Die Mieter sind unsere Kunden. Ihre Interessen sind unsere Anliegen. Wir möchten mit dem Mieterbund und mit der Politik gemeinsame Lösungen gerade auf diesem wichtigen Feld suchen.

## ...und was ist mit der Warmmietenneutralität, die der Mieterverein fordert?

**Dr. Joachim Wege:** Eine Reizvokabel sicher, aber worum geht es? Nicht alle energetischen Investitionen rentieren sich sofort. Das Investor-Nutzer-Dilemma ist bekannt: Der Vermieter finanziert, der Mieter profitiert. Der Mieter wird aber an den Kosten nach §559 BGB beteiligt und profitiert oft erst langfristig durch die verringerten, tendenziell steigenden Energiekosten.

## Gibt es schon Lösungsansätze?

**Dr. Joachim Wege:** Wenn man das Wort der Warmmietenneutralität ernst nimmt, ist zunächst einmal der Staat, der Gesetz- und Verordnungsgeber gefordert, nur das aufzuerlegen, was auch warmmietenneutral umgesetzt werden kann. Dass die Finanzierbarkeit und damit die soziale Verträglichkeit auch eine Begrenzung energetischer Anforderungen darstellt, ist bislang zu wenig betrachtet worden. Mieterbund-Präsident Dr. Hans Georg Rips plädiert für eine Kostendrittelerung der energetischen Modernisierungskosten: Ein Drittel der Vermieter, ein Drittel der Mieter, ein Drittel der Staat. Ohne dem jetzt im Detail zuzustimmen, erscheint der Ansatz richtig, dass alle gemeinsam gefordert sind. Letztlich muss der Staat die Brücke zur Wirtschaftlichkeit bauen und, wenn er mehr als das Wirtschaftliche will, dieses Delta aus ökologischen Gründen über eine Förderung finanzieren.

## Wie praktizieren es die Unternehmen heute in Hamburg?

**Dr. Joachim Wege:** Unsere Unternehmen legen in aller Regel die Kosten der energetischen Modernisierung nicht so auf die Mieten um, wie sie es nach geltendem Recht könnten. Wenn etwa der Vorsitzende des Hamburger Mietervereins Dr. Eckard Pahlke sagt, dass bei einer energetischen Modernisierung auf 400 000 Mieterhaushalte in Hamburg Mehrkosten von 2,75 Euro pro m<sup>2</sup> zukämen, so ist das nur theoretisch richtig. Unsere Unternehmen legen in aller Regel nur einen Teil dieser Kosten um und nehmen Rücksicht auf die Bezahlbarkeit für ihre Mieter. Hier sollten Politik, Mietervereine und Wohnungswirtschaft zu einer ökologischen, ökonomischen und sozialen Lösung kommen.

Bei unserer Arbeitstagung am 24. September 2012 in Lübeck werden wir darüber sprechen. Des Weiteren stellen wir uns dort die Frage: Wie sieht eine nachhaltige Wohnungs- und Städtebaupolitik aus? Auf dem Podium diskutieren mit mir Schleswig-Holsteins Innenminister Minister Andreas Breitner, Bauminister Harry Glawe aus Mecklenburg-Vorpommern, Staatsrat Michael Sachs von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg und Dr. Eckard Pahlke vom Mieterverein zu Hamburg. Da wird sicher der eine oder andere Ansatz aus unserem Gespräch zur Sprache kommen.

**Das verspricht ja eine spannende Diskussion zu werden, die man sich anhören sollte.**

**Vielen Dank für Ihre Zeit.**

