

Energie und Umwelt

## Energiewende in deutschen Immobilien: machbar, wirtschaftlich, sozial verträglich

Zentrales Ziel der Energiewende ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050. Um dies zu vertretbaren Kosten zu erreichen und damit Klimaschutz und attraktives Wohnen zu vereinen, sind verstärkte Anstrengungen von Politik, Immobilien- und Energiewirtschaft gefordert. Der Schlüssel zur erfolgreichen Bewältigung dieser Aufgabe liegt insbesondere in einer Gesamtbetrachtung von Gebäudestruktur und eingesetzter Technik sowie in der Einbindung in Quartiere und Energienetze. Ein wichtiger Hebel sind dabei Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz von Heizsystemen. Hier ruhen enorme Einsparpotenziale, die von der bisherigen Energiepolitik weitgehend ausgeklammert wurden. Das ist die Quintessenz einer Podiumsdiskussion mit Fachleuten der Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie der Wissenschaft, zu der der Energiemanager Techem Anfang Oktober 2013 nach München geladen hatte.



Techem Pressefrühstück anlässlich der Expo Real 2013. Von links nach rechts: Hans-Lothar Schäfer (Vorsitzender der Geschäftsführung der Techem GmbH), Axel Gedaschko (Präsident des GdW), Manfred Greis (Präsident BDH sowie Generalbevollmächtigter Viessmann Werke GmbH & Co. KG), Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus (Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der ebz Business School in Bochum). Foto Techem

des Podiums. Darüber hinaus verknappten die hohen Kosten von Komplettsanierungen das Angebot an bezahlbarem, urbanen Wohnraum und könnten soziale Spannungen verstärken.

Die Gesprächsrunde bildeten Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Manfred Greis, Präsident des Bundesindustrieverbandes Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik e.V. (BDH) und Generalbevollmächtigter der Viessmann Werke GmbH & Co. KG, Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der ebz Business School in Bochum, sowie Gastgeber Hans-Lothar Schäfer, Vorsitzender der Geschäftsführung der Techem GmbH. Die bisherigen Ansätze, den Energieverbrauch von Wohngebäuden durch staatlich geförderte Maßnahmen zu senken, beispielsweise über eine Sanierung der Gebäudehülle, haben nicht ausreichend Wirkung gezeigt, so die einhellige Aussage

Staatlich geförderte Maßnahmen, beispielsweise über eine Sanierung der Gebäudehülle, haben nicht ausreichend Wirkung gezeigt

## Energieeinsparung durch Heizungsoptimierung und Contracting

„Um die vorgegebenen Einsparungen zu erzielen, können wir auf angemessene, wirtschaftliche und technisch sinnvolle Sanierungsmaßnahmen nicht verzichten“, argumentierte Hans-Lothar Schäfer. „Was die Immobilienwirtschaft und letztlich die Mieter jedoch vor allem brauchen, sind Energieeinsparmaßnahmen mit hohem Wirkungsgrad bei niedrigem Kosteneinsatz.“ Als Beispiel nannte er gering-investive Maßnahmen in der Heizungsoptimierung, die professionelle Betriebsführung von Anlagen oder den Heizungstausch im Rahmen von Contracting. Mit erhöhter Verbrauchstransparenz und intelligenten Regelsystemen für Heizungsanlagen könnten bis zu zehn Prozent Energie eingespart werden, ebenso mit dem professionellen Betrieb eines Heizungssystems. „Aber hierfür brauchen wir die richtigen Stellhebel auf politischer Seite“, so Schäfer.

Energieeinsparmaßnahmen mit hohem Wirkungsgrad bei niedrigem Kosteneinsatz

## Bedarf an intelligenten Energiemanagement-Systemen

Auch für Manfred Greis ist der Immobilienmarkt ein wichtiger Ansatzpunkt zur Energieeffizienz: „Der Schlüssel zur erfolgreichen Bewältigung der Energiewende liegt im Wärmemarkt. Mit einem Anteil von fast 40 Prozent ist er der größte Energieverbraucher.“ Oft verhindere allerdings das Fehlen verlässlicher Rahmenbedingungen mit ideologiefreien und technologieoffenen politischen Instrumenten, dass dieses Potenzial ausgeschöpft werden könne. Der Wärmemarkt biete nicht nur umfassendes Energieeinsparpotenzial, sondern sei auch in der Lage, große Energiemengen zu speichern und Schwankungen in der Stromerzeugung auszugleichen. Intelligente Stromnetze und Energiemanagement-Systeme gewännen so weiter an Bedeutung. Es würden allerdings deutliche Anreize – insbesondere in Form von Steuerabschreibungen – benötigt, um den Einsatz innovativer Technologien zu fördern und die Investitionsbereitschaft zu erhöhen, so der BDH-Präsident.

Einsatz innovativer Technologien fördern

# Panasonic

## Frische Luft in der Wohnung, immer!



### Frische Luft dank Panasonic

Zu hohe Luftfeuchtigkeit ruft besonders im Bad und Schlafzimmer Schimmelbildung hervor. In der Raumluft reichern sich Schadstoffe an, die zu Allergien und Unbehagen führen. Eine optimale Raumluftqualität (IAQ) erreichen Sie mit der Lüftung von Panasonic – schnell zu installieren und einfach zu warten.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte  
[info.peweu@eu.panasonic.com](mailto:info.peweu@eu.panasonic.com)

## Sozial-gerechtes Wohnen trotz Energiewende

Für Axel Gedaschko vom GdW besteht eine der vordringlichsten Aufgaben darin, die Ziele der Energiewende in Einklang mit dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu bringen. „Angesichts der hohen Kosten für die Erfüllung energetischer Anforderungen an die Gebäudesanierung muss sichergestellt werden, dass wir auch in Zukunft gerechtes und sicheres Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten können“, so der Präsident des Verbandes. Um dies zu erreichen, hat der Verband im Zuge seiner Energiestrategie neun konkrete Punkte benannt, die unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit umgesetzt werden müssten. Mehr Klimaschutz und höhere Energieeffizienz durch steigende Anforderungen an Gebäudemodernisierung stießen an ihre wirtschaftlichen und sozialen Grenzen. „Wenn wir so weitermachen, sanieren wir uns die letzten günstigen Wohnungsbestände systematisch weg. Damit werden sowohl Mieter als auch Vermieter vor unlösbare Probleme gestellt“, betonte Axel Gedaschko.

Wenn wir so weitermachen, sanieren wir uns die letzten günstigen Wohnungsbestände systematisch weg.

## Klimaziele durch optimierte Anlagentechnik

Auch aus wissenschaftlicher Sicht muss zur Umsetzung der Klimaziele ein generelles Umdenken erfolgen, wobei das Gebäude als Gesamtsystem begriffen werden müsse: „In der Anlagentechnik und den Möglichkeiten der technischen Gebäudeausrüstung schlummert ein erhebliches Effizienzpotenzial. Für eine wirtschaftliche Senkung des Energieverbrauchs in Wohngebäuden müssen allerdings Bauphysik, Anlagentechnik und Nutzerverhalten gleichermaßen betrachtet werden. Dabei kommt es vor allem auf das gut organisierte Zusammenspiel aller drei Faktoren an“, so Viktor Grinewitschus. Der Wissenschaftler benannte drei praktische Lösungen: die systematische Auswertung der Verbräuche, eine bessere Betriebsführung der Anlagen sowie die Unterstützung des Nutzers durch Informations- und Kommunikationstechnik.

In der Anlagentechnik und den Möglichkeiten der technischen Gebäudeausrüstung schlummert ein erhebliches Effizienzpotenzial

## Bessere Rahmenbedingungen gefordert

Ein großer Teil der Klimaziele in der Immobilienwirtschaft lässt sich realistisch erreichen, so das Fazit der Podiumsteilnehmer. Allerdings gilt es, an Stelle von Einzelmaßnahmen einen ganzheitlichen Ansatz zu verfolgen, der die wirtschaftlichen und sozialen Aspekte des Wohnens berücksichtigt. Im Mittelpunkt dieses Ansatzes stehen Maßnahmen einer optimierten Wärmeerzeugung, die eine kostenneutrale Energieeinsparung versprechen. Nur so könne urbanes Wohnen auch in Zukunft bezahlbar bleiben, denn die Kosten der Energiewende dürfen nicht zur zweiten Miete werden. „Allerdings hat der Gesetzgeber mit der Mietrechtsreform eine Gelegenheit verpasst, dieses Modell umfassend in der Breite zu unterstützen – denn es ist gerade für kleinere Liegenschaften noch nicht wirtschaftlich“, so Techem-Chef Hans-Lothar Schäfer. „Wir als Unternehmen sind bereit, in deutlich größerem Umfang für neue, moderne Heizungen in Immobilien zu sorgen: Unter den richtigen Bedingungen und zwar mit Vorteilen für Mieter, Vermieter und Klima! Leider fühlen wir uns da noch ausgebremst.“

Leider fühlen wir uns da noch ausgebremst

**Ute Ebers**