

Um-Frage

Frau Vogler und Herr Rehberg – lassen Sie uns mal über Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft sprechen ...

Geschäftsmodell, Nutzerverhalten, Bestand und Neubau, Smart-Meter, Fachpersonal, Klimaschutz - Energieeffizienz steht in der Branche ganz oben auf der Agenda. Thementreiber sind Gesetzgeber in Berlin und Brüssel, der stetige Preisanstieg bei Öl, Gas und Strom, und, und... Am Rande der BBA-Branchenkonferenz 2013. „Energieeffizienz als Geschäftsmodell“ sprach Wohnungswirtschaft-Heute-Chefredakteur Gerd Warda mit Ingrid Vogler und Siegfried Rehberg, den technischen Experten im GdW und dem BBU.

Wie wichtig ist das Thema Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft?

Siegfried Rehberg: Auch wenn Energieeffizienz kein eigenständiges Geschäftsmodell ist: Die Wohnungswirtschaft hat das Thema auf der Agenda. Sie hat bereits Erfahrungen und sogar Erfolge vorzuweisen: Ein wesentlicher Unterschied zwischen den Wohnungsbeständen im Jahr 2013 und jenen der 1990er Jahre liegt im Energieverbrauch. Der Energieverbrauch ist heute deutlich geringer, und die Betriebskosten für Wärme sind ganz und gar nicht so stark gestiegen wie die Energiepreise.

Energieverbrauch ist heute deutlich geringer

Ingrid Vogler: Energieeffizienz ist zum selbstverständlichen Bestandteil der Bestandsbewirtschaftung geworden. Das wird beim Blick auf die Verbräuche deutlich sichtbar. Im Geschosswohnungsbau liegt der Jahresdurchschnitt bei 135 kWh/m²a im Vergleich zu etwa 200 kWh/m²a im Jahr 1990. Energieeffizienz bedeutet allerdings nicht nur die eine große Maßnahme der Gebäudesanierung von der oft geredet wird. Energieeffizienz umfasst auch die Bereiche der Handlungsorientierung, der Anlageneffizienz und der Energieträgerumstellung.

Welchen Einfluss hat der Wohnungsnutzer auf den Energieverbrauch?

Ingrid Vogler: In Bezug auf das Nutzerverhalten zeichnen sich zwei Entwicklungen ab: Ein Teil der Nutzer spart zu viel, lüftet zu wenig und bekommt dadurch Probleme mit Feuchtigkeit in der Wohnung. Wohnungsunternehmen beobachten dies insbesondere in Zeiten von Energiepreisteigerungen. Der andere Teil der Nutzer lässt sich von den Preissteigerungen nicht beeinflussen. Manche Nutzer ziehen es trotz des Wissens um mögliche Sparmaßnahmen vor, die höheren Kosten zu tragen und mindern damit unter Umständen die Gesamteffizienz im Haus. Andere Nutzer hingegen brauchen noch Informationen über mögliche Sparmaßnahmen.

Ein Teil der Nutzer spart zu viel, lüftet zu wenig

Verhaltensänderungen zu erreichen ist allerdings eine komplizierte Herausforderung. Soziologen haben gezeigt, dass die schriftliche Information nicht reicht, sondern dass gerade im Bereich Energieeffizienz mehrfache aufsuchende Beratung sowie das Geben von Anreizen notwendig sind um Verhalten tatsächlich zu ändern.

Wie verhalten sich Bewohner in Neubauten?

Ingrid Vogler: Wer in einem gut gedämmten Gebäude lebt, lebt nachweislich bei höheren Temperaturen und gewöhnt sich auch sehr schnell daran. Wer in einem älteren Gebäude lebt, lebt mit Temperaturunterschieden. Diese Unterschiede im Wohnverhalten und die Veränderung im Behaglichkeitsempfinden deuten darauf hin, dass man als Nutzer Gebäude „bedient“, dass man also sein Verhalten in unterschiedlichen Wohnungen auch unterschiedlich gestaltet. Dieses Wissen hat sich noch nicht allgemein durchgesetzt.

Warum sind neue Gebäude oft schlechter als ihre Bedarfsberechnungen?

Ingrid Vogler: Wir hatten früher gutmütige Gebäude. Gebäude ohne Wärmebrücken und ohne Steuerungsprobleme. Im Gegenzug haben diese Gebäude viel Energie verbraucht. Das jedoch war bis in die 1970er Jahre kein Thema.

Siegfried Rehberg: In alten Gebäuden waren die Folgen, da die Lüftung „naturgemäß“ vorhanden war, nicht so gravierend wie in den heutigen „gedichteten“ Gebäuden: Das Dilemma der heutigen Gebäude ist, dass durch Abdichtung zwar unkontrollierter Luftverlust vermieden wird, dies jedoch dazu zwingt, bewusst zu Lüften - entweder manuell oder kontrolliert automatisch.

Durch die neu eingebaute Technik verändern sich die Gebäude entsprechend und reagieren kritischer auf Temperatur. So heizen sich stark wärmegeämmte Gebäude ohne Sonnenschutz im Sommer auf und werden kaum noch kühl. Im Winter hingegen hat man bei falscher Bedienung auch in stark wärmegeämmten Gebäuden hohen Heizenergieaufwand.

Was können wir daraus lernen? Smart-Meter...

Ingrid Vogler: Ich denke der Versuch, Revolutionen technischer Art im Baubereich innerhalb von 4 oder 5 Jahren umzusetzen funktioniert nicht. Über 200 Jahre wurde massiv mit Ziegeln gebaut. In den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts wurde begonnen, Bauforschung und Bauproduktforschung zu betreiben. Aber erst seit den 1980er Jahren und verstärkt erst seit den letzten 20 Jahren können wir diese erheblichen schnellen Entwicklungen hinsichtlich der Bauprodukte oder hinsichtlich nachträglicher Dämmung beobachten. Dadurch wiederum haben sich Anschlussausbildungen und Dichtungsschichten revolutioniert. In der Theorie bedingt die eine Innovation die andere und heraus kommt Fortschritt. In der Baupraxis laufen aber nicht alle Dinge gleichzeitig gut. Ich glaube, die Baubranche braucht noch Weiterbildung und vor allem Zeit zur Gewöhnung an die neuen Produkte.

Siegfried Rehberg: Hinzu kommt der immense Zuwachs an Komplexität: Je mehr Technik wir einbauen desto anfälliger ist das Gebäude auch. Auf hoch gedämmten Fassaden mit einer kalten Außenoberfläche beispielsweise kann sich Feuchtigkeit niederschlagen, die zu Algenbildung führt, wenn sie nicht durch Wind oder ähnliches abgetragen wird. Hochkomplexe Anlagen zur Energieeinsparung wiederum verursachen einen erheblichen Wartungsaufwand und damit hohe Betriebs- und Instandhaltungskosten die der Eigentümer tragen muss. Die Philosophie hinter der Energieeinsparverordnung führt dazu, dass wir immer mehr Technik einbauen müssen. So wird zwar Energie eingespart, doch steigen gleichzeitig Hilfsenergie, Nebenenergie und Kosten drastisch.

Ingrid Vogler: Letztendlich sollte die Entwicklung in einem Baukastensystem münden: Es wird immer einzelne zukunftsfähig modernisierte Modellprojekte geben. Es folgt eine große Masse an Gebäuden, die in einem erprobten Standard modernisiert wird, wobei „große Masse“ hier etwa 1% pro Jahr bedeutet. Bei vielen Gebäuden werden Einzelmaßnahmen durchgeführt- vom Einbau eines neuen Energieträgers oder -erzeugers bis hin zur Nutzerschulung. Solche geringinvestiven Maßnahmen können natürlich in einem größeren Bestandsbereich durchgeführt werden. Solche Maßnahmen sind kostenneutral, also finanziert durch die Umlage, die so hoch ist wie die Einsparung. Die Einsparungen liegen allerdings nur bei ca. 10 Cent pro m². Solche Geringeinsparungen geben dem Wohnungsunternehmen keinen hohen Anreiz zur Durchführung der Maßnahmen. Dabei könnten die 10 Cent die Energiepreissteigerung der nächsten Jahre auffangen. Geringinvestive Maßnahmen sind also sinnvoll, doch brauchen wir neue Finanzierungswege für sie.

Zur Info

Energetisch optimierte Gebäude verbrauchen oft mehr Energie, als nach Vorgabe der EnEV berechnet. Unsanierete Altbauten hingegen verbrauchen viel weniger Energie. Nutzer in Altbauten sind häufig sehr energiebewusst, und ihr Verhalten hat einen größeren Einfluss auf den Gesamtenergieverbrauch, als bisher vermutet. Der gemessene Energieverbrauch in Altbauten weicht typischerweise 20 Prozent vom höheren berechneten Bedarf nach EnEV ab. Die Studie von Prof. Felsmann, TU-Dresden, zeigt, dass die Durchschnittstemperatur aller Räume der Gebäude, die zwischen 1958 und 1971 erstellt wurden, durchschnittlich 18 °C beträgt. Gebäude aus den Jahren 1996 bis 2001 sind bereits 1 Grad wärmer. Wohngebäude nach EnEV2002-Standard liegen im Durchschnitt bei 20 °C, also 2 Grad mehr. Die Temperaturen in den Gebäuden steigen also mit zunehmender energetischer Qualität der Bausubstanz an. Dies zeigt, dass sanierte Alt- oder Neubauten zwar besser ausgestattet sind, ihre Bewohner aber deshalb dazu neigen, verschwenderischer mit Energie umzugehen.

... und wer gibt den Anstoss?

Ingrid Vogler: Für Energieeffizienz braucht es leider externe Treiber, denn rein betriebswirtschaftlich betrachtet rechnet sie sich meist nicht. Wesentliche Treiber für Energieeffizienz sind die Reduzierung der Betriebskosten sowie die Imagebildung. Auch Fördermittel geben einen Anreiz dazu, energieeffizient zu modernisieren.

Energieeffizienzsteigerung ist täglich Brot der Wohnungsunternehmen

Siegfried Rehberg: Energieeffizienzsteigerung wirkt sich jedoch, um es deutlich zu sagen, mittelbar positiv auf den Unternehmensertrag aus. Zum einen, da sie zur Verbesserung des Images beiträgt und weil sie im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen zu einer Verbesserung des Gebäudes führt, ohne dass damit eine Wertsteigerung verbunden ist, die ja nur durch höhere Mieterträge erreicht wird. Doch führt Energieeffizienz möglicherweise zu einer Senkung der Fluktuation und damit zu einer Senkung der fluktuationsbedingten Kosten im Wohnungsbereich. Das heißt, Energieeffizienzsteigerung ist täglich Brot der Wohnungsunternehmen, ohne dass sie dadurch einen unmittelbaren Ertragszuwachs haben. Energieeffizienzsteigerung kann aber mittelbar zu Ertragszuwachs führen.

Panasonic

Spart Geld und senkt die Heizkosten



Spart bei Installation und Betrieb und vermeidet teure Folgeschäden

Im Vergleich zur Fensterlüftung bleibt die Wärme in der Wohnung.
In gut isolierten Wohnungen lassen sich so die Heizkosten um bis zu 40% reduzieren.
Aufgrund der kurzen Wege ist der Installationsaufwand gering.
Die leicht zugänglichen Filter und kurzen Rohrleitungen sorgen für geringe Wartungs- und Stromkosten.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte
info.peweu@eu.panasonic.com

Wie sind die Unternehmen zum Thema

Energie-Effizienz personell aufgestellt?

Ingrid Vogler: Die Wohnungsunternehmen haben einen hohen Personaleinsatz, wenn sie beim Thema Energieeffizienz ihre Kompetenz nur so weit aufbauen, dass sie auf Augenhöhe mitreden können. Um der Qualitätssicherung Willen müssen sie dies aber. Je größer das Wohnungsunternehmen, desto schwerer wird es, dies mit eigenen Ressourcen auch umzusetzen. Im Gegenzug stellt sich bei kleinen Wohnungsunternehmen die Frage, ob diese eine solche Personalressource aufbauen kann: Ist es organisierbar und finanzierbar? Im Neubaubereich wäre es im übrigen sinnvoll, die Energieversorgung bereits im Stadium der Erarbeitung der Bebauungspläne zu bedenken.

Auf Augenhöhe mitreden

Siegfried Rehberg: Genau. Die stadtplanerischen Anforderungen verändern sich, da das Energieversorgungssystem von vornherein mit bedacht sein muss. Das bedeutet, dass auch die Stadtplanung sich verändert, da z.B. Prinzipien der passiven Sonnenenergienutzung, die allen Planern schon seit mehr als 20 Jahren bekannt sind, berücksichtigt werden sollten. Die Entwicklung neuer Quartiere steht heute in viel mehr Abhängigkeiten als in der Vergangenheit. Es müssen Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte und Konzepte für die soziale Infrastruktur berücksichtigt werden. Von einer Planung des Wohnungsbaus nach rein stadtplanerischen Gestaltungskriterien müssen wir uns verabschieden.

Kommen wieder also doch immer wieder zum Nutzer / Mieter zurück...

Ingrid Vogler: Wohnungsunternehmen berichten immer wieder, dass sie auf Beratungsangeboten sitzen bleiben die sie ihren Mietern im Bereich Energie anbieten. Wir müssen zunehmend Strom und Wärme zusammen betrachten, da die Ausgaben der Mieter für beides inzwischen etwa gleich hoch sind. Zwar entfallen in der öffentlichen Darstellung 85% der Energie auf Wärme, doch ist im Geschosswohnungsbau das Verhältnis eher 75% zu 25%. Außerdem ist Strom mindestens 3 bis 4 Mal so teuer wie Wärme. Das führt dazu, dass der Mieter im Durchschnitt 600 € für Wärme ausgibt und ebenfalls 600€ für Strom. Diese Zahlen scheinen jedoch bei Haushalten mit mittlerem Einkommen noch nicht ausreichend Leidensdruck zu verursachen um den Mieter zu einer Beratung zu bewegen.

Wir müssen zunehmend Strom und Wärme zusammen betrachten

Siegfried Rehberg: Auf der anderen Seite zeigen die Erfahrungen mit Beratungsprogrammen, dass die Beratung vor Ort erfolgen muss und sich diese aufsuchende Beratung nicht nur auf den Bereich Energie beschränken sondern muss darüber hinaus auch auf die Themen Wassernutzung und -verbrauch sowie dem Lüftungsverhalten und ähnliches erstrecken. Nur dann ist auch ein tatsächlich messbarer Ertrag für den Mieter zu generieren.

Ingrid Vogler: Denjenigen Mietern, die Transfereinkommen beziehen oder Kosten der Unterkunft erhalten, werden die tatsächlichen Heizkosten erstattet. Für diese Gruppe der Mieter gibt es kein Modell dafür, wie sie von ihren eigenen Einsparungen profitieren können. Hier gilt es einen Anreiz zu schaffen.

Was trägt die Wohnungswirtschaft zum Klimaschutz bei?

Siegfried Rehberg: Unser Beitrag zum Klimaschutz ist beachtlich: Die Mitgliedsunternehmen im BBU werden im Jahr 2013 etwa 480 Millionen Euro in ihre Bestandswohnungen investieren. In den Jahren 2007 bis 2011 ist der Energieverbrauch bei den Bestandswohnungen um knapp 5 Prozent gesunken, die Folge: die rund 700.000 Wohnungen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen emittierten 2011 im Vergleich zu 2006 rund 230.000 Tonnen weniger CO₂.

230 000 Tonnen CO₂ weniger

Frau Vogler, Herr Rehberg ich danke Ihnen für das Gespräch.