



DIE WELT, 02.05.2020, Nr. 102, S. 41 / Ressort: Immobilien

Rubrik: IMMOBILIEN

Klimaschutz "en bloc"

Energetische Sanierung von Wohnhäusern treibt die Mieten in die Höhe und sorgt immer wieder für Proteste. Die grüne Energieversorgung ganzer Quartiere wäre viel günstiger

Christian Hunziker

Ist es wirklich erst wenige Monate her, dass Nachhaltigkeit das alles beherrschende politische Thema war? Die Demonstrationen von Fridays for Future, der Streit über die Einführung eines CO₂-Preises, der Kampf gegen die Erderwärmung - all das scheint angesichts der Covid-19-Pandemie wie eine Erinnerung an ferne Zeiten. Doch man sollte sich nicht täuschen lassen: Wenn eines Tages das Coronavirus überwunden sein wird, dürfte der Kampf gegen den Klimawandel wieder an Bedeutung gewinnen. Und damit auch die Frage, wie es gelingen kann, ökologische Nachhaltigkeit und bezahlbares Wohnen in Einklang zu bringen.

Denn für Mieter hat die Forderung nach mehr Klimaschutz erhebliche Sprengkraft. Unbestritten ist, dass Gebäudeeigentümer einen Beitrag gegen die Klimaerwärmung leisten müssen. Etwa 30 Prozent des CO₂-Ausstoßes in Deutschland gehen auf das Konto von Immobilien, wobei gerade viele ältere Wohngebäude eine ausgesprochen schlechte Energiebilanz aufweisen. Wenn aber Wohnungsunternehmen die Wände dämmen, die Heizung erneuern oder eine Solarthermieanlage installieren, so können sie nach geltender Gesetzeslage jährlich bis zu acht Prozent dieser Kosten auf die Miete umlegen - mit der Folge, dass weniger zahlungskräftige Bewohner die Miete nicht mehr aufbringen können.

"Energetische Modernisierungen im Wohnungsbestand ziehen in der Regel Mieterhöhungen zwischen zwei und drei Euro pro Quadratmeter nach sich", sagt Lukas Siebenkotten, der Präsident des Deutschen Mieterbundes. Selbst bei einer daraus resultierenden Verringerung der Heizkosten um 50 bis 60 Prozent erhöhen sich nach seinen Worten die Wohnkosten um 20 bis 30 Prozent. "Derartige Mietsteigerungen", erklärt Siebenkotten, "sind nicht bezahlbar und gefährden den sozialen Frieden in Deutschland."

Dieses Dilemmas sind sich auch viele Vermieter bewusst. Sie suchen deshalb nach Alternativen zur Sanierung einzelner Gebäude - zum Beispiel in Weitmar, einem Stadtteil von Bochum. Dort entwickelt Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen Vonovia nach eigenen Angaben ein Konzept für ein Innovationsquartier für Klimaschutz. Das Quartier mit seinen 1540 Wohnungen aus der Mitte des 20. Jahrhunderts sei "ein innovatives Beispiel für die ökologisch und ökonomisch effiziente Energieversorgung in urbanen Quartieren", sagt Andreas Pinkwart, Wirtschaftsminister des Landes Nordrhein-Westfalen, welches das Projekt mit 6,2 Millionen Euro bezuschusst. "Hier sollen verschiedene Technologien auf neuartige, intelligente Weise kombiniert werden, um den Energieverbrauch zu senken und die Sektorenkopplung voranzubringen."

Die Verantwortlichen versprechen sich davon Lösungen, welche der Umwelt zugutekommen, ohne die Mieter finanziell zu überfordern. Die Überlegung: Wenn das Quartier als Ganzes betrachtet wird und ein übergreifendes Energiekonzept umgesetzt wird, muss man nicht mehr jedes Einzelgebäude aufwendig dämmen. In der Konsequenz erfüllt dann zwar vielleicht nicht jede Immobilie höchste energetische Standards; in der Summe aber profitiert die Umwelt trotzdem.

Eine entscheidende Rolle spielt dabei die von Minister Pinkwart angesprochene Sektorenkopplung. Fachleute verstehen darunter die Vernetzung von Strom- und Wärmenetzen sowie Mobilität. "Dabei muss die Erzeugung von Strom und Wärme zusammengedacht werden", betont Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. In Bochum-Weitmar will sein Unternehmen deshalb in einem Teilbestand von 81 Wohnungen ausprobieren, wie sich aus vor Ort gewonnenem **Solarstrom** Wärme erzeugen lässt. Geplant ist ferner ein selbstlernendes Energiemanagementsystem, das dafür sorgt, dass Energie zur richtigen Zeit am richtigen Ort zur Verfügung steht - beispielsweise als Strom für die Mieterhaushalte oder zum Betanken von Elektroautos oder aber als Wärme.

Im August dieses Jahres will das Unternehmen zudem eine "Energiezentrale der Zukunft" fertigstellen. "Dabei handelt es sich um eine Technikzentrale für 81 Wohneinheiten, in der wir die unterschiedlichsten innovativen Technologien nutzen, um unsere Mieter mit Energie zu versorgen", sagt Konstantina Kanellopoulos, Generalbevollmächtigte von Vonovia. Grundsätzlich geht es nach ihren Worten darum, "Energieerzeugung und -verbrauch auf Quartiersebene in Einklang zu bringen" und dadurch "Potenziale für mehr Energieeffizienz zu erschließen".

Durchgeführt wird das Bochumer Pilotprojekt unter dem Dach von Open District Hub. Das ist eine Forschungsinitiative, zu der sich 2018 unter Führung mehrerer Fraunhofer-Institute 14 Forschungseinrichtungen, Technologiefirmen und Immobilienunternehmen zusammengeschlossen haben. Insgesamt sechs innovative Quartierskonzepte werden derzeit

bundesweit im Rahmen von Open District Hub erarbeitet.

Ebenfalls das Quartier im Blick hat das von der staatlichen KfW-Bank aufgelegte Programm "Energetische Stadtsanierung", das Konzepte zur effizienten Energieversorgung, zur nachhaltigen Mobilität und zur Information von Mietern fördert. Noch einmal einen anderen Ansatz verfolgt die an Erfahrungen in den Niederlanden angelehnte Initiative Energiesprung: Sie setzt auf die serielle Sanierung von Mehrfamilienhäusern aus den 50er- bis 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts. Diese Gebäude sollen durch ein industrialisiertes Verfahren energetisch so weit ertüchtigt werden, dass sie im Jahresmittel so viel Energie erzeugen, wie die Bewohner für Heizung, Warmwasser und Strom benötigen. Helfen soll dabei ein digitalisierter Planungsprozess, bei dem Elemente für Fassade, Dach und Haustechnik in der Fabrik vorgefertigt und dann vor Ort nur noch montiert werden.

Ein solches Projekt realisiert derzeit die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt im hessischen Rüdesheim. Drei Mehrfamilienhäuser sollen künftig dank Fotovoltaikanlagen auf den Dächern so viel Energie produzieren, wie für Heizung, Warmwasser und Haushaltsgeräte verbraucht wird. Der CO₂-Ausstoß von derzeit 110 Tonnen pro Jahr soll sich dadurch auf null reduzieren. "Der Erfolg der Energiewende", ist Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Nassauischen Heimstätte, überzeugt, "wird im Gebäudebestand entschieden."

Energiesprung verfolge das Ziel, dass "die Baukosten Schritt für Schritt gesenkt werden können und so warmmietenneutrale Sanierungen möglich und breitenmarktfähig werden", sagt Uwe Bigalke, Teamleiter Energiesprung bei der Deutschen Energie-Agentur (dena), die das Programm koordiniert. Warmmietenneutralität bedeutet, dass die Erhöhung der Kaltmiete durch die Einsparung bei den Nebenkosten kompensiert wird, sodass die Mieter nach der Sanierung finanziell nicht stärker belastet sind als zuvor.

Weil sich diese Warmmietenneutralität mit den bisherigen Maßnahmen nur in wenigen Ausnahmefällen erreichen ließ, provoziert die Ankündigung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen oft heftigen Mieterprotest. Von einer "dramatisch zurückgegangenen" gesellschaftlichen Akzeptanz der energetischen Modernisierung sprach Vonovia-Chef Rolf Buch schon 2018. Deshalb beschloss der Dax-Konzern, den Umfang der Sanierungen zurückzufahren und die Mieter nur noch mit höchstens zwei Euro pro Quadratmeter und Monat zusätzlich zu belasten. Dass Vonovia jetzt - wie in Bochum-Weimar - verstärkt auf Quartierslösungen setzt, kann man deshalb getrost auch als Reaktion auf Mieterproteste interpretieren.

"Die Akzeptanz unserer Mieter ist ein wichtiger Faktor bei der energetischen Sanierung", versichert jedenfalls die Vonovia-Generalbevollmächtigte Konstantina Kanellopoulos. "Fest steht: Die Energiewende darf nicht allein auf den Schultern der Mieter ausgetragen werden. Deshalb brauchen wir neue Förderinstrumente, um die Energiewende auch bezahlbar zu machen."

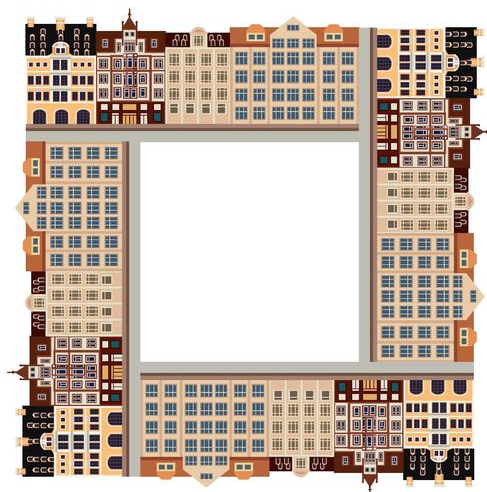
Neben neuen Förderinstrumenten verlangen die Wohnungsunternehmen aber auch veränderte Gesetze.

"Wohnungsunternehmen müssen Energie dezentral vor Ort erzeugen können, ohne dafür durch einen Wegfall der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bei der normalen Vermietung bestraft zu werden", fordert Axel Gedaschko, Präsident des wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbandes GdW. Genau diese Bestrafung erfolgt heute, wenn Wohnungsunternehmen den vor Ort erzeugten Strom direkt an ihre Mieter verkaufen, statt ihn ins allgemeine Netz einzuspeisen. Wohnungsunternehmen gründen deshalb für ihr Stromgeschäft in der Regel eine Tochtergesellschaft oder arbeiten bei der Energieerzeugung und -vermarktung mit Energieunternehmen zusammen.

Positive Ansätze sieht Gedaschko im Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das sich derzeit in Erarbeitung befindet und das eine Innovationsklausel beinhaltet. Sollte der Bundestag diese Klausel tatsächlich beschließen, würde es möglich, die Energieeffizienz von Gebäuden im Quartierszusammenhang zu bewerten. Dann müsste nämlich nicht mehr jedes einzelne Gebäude den Anforderungen der Energieeinsparverordnung genügen; vielmehr könnten Gebäude mit höherem Energieverbrauch unsaniert bleiben, wenn dafür andere Gebäude in der Nachbarschaft besonders energieeffizient modernisiert würden.

Unumstritten ist dieser Ansatz allerdings nicht. Der Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle, der Unternehmen der Dämmstoffindustrie vertritt, hat eine Studie in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis kommt, dass bei diesem Verfahren rund 20 Prozent CO₂ mehr ausgestoßen würden, als wenn sämtliche Gebäude gemäß Energieeinsparverordnung saniert würden. Das wiederum will GdW-Präsident Gedaschko so nicht stehen lassen. "Wer allein die Dämmstandards hochtreiben will", kritisiert er, "und nicht auf das Gesamtsystem schaut, der treibt die Mieten hoch - und hat damit kein Interesse an einer sozial gelingenden Energiewende."

Christian Hunziker



Quelle: DIE WELT, 02.05.2020, Nr. 102, S. 41

Ressort: Immobilien

Rubrik: IMMOBILIEN

Dokumentnummer: 170718846

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

https://www.wiso-net.de/document/WELT_8274093659104b2817057ac27805aa72d33bb4d9

Alle Rechte vorbehalten: (c) WeltN24 GmbH



© GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH