

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

Protokoll

über die 38. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK am 24. – 26. September 2008 in Nürnberg

Thema: Unterschiedliche Energiestandards im Bestand – Technik, Kosten, Wirtschaftlichkeit

Tagungsprogramm 25.09.2008

Das Programm für den 25.09.2008 wurde von der WBG gestaltet. Zum Thema Energiestandards im Bestand konnten verschiedene Projekte besichtigt werden, bei denen in der Modernisierung mit jeweils unterschiedlichen Energiestandards auf die baulichen Gegebenheiten reagiert wurden und auch unterschiedliche Zielgrößen für die Energieverbräuche definiert waren.

Folgende Objekte wurden besichtigt:

Ingolstädter Straße, DENA I

Hansa-/Eythstraße, 5 Liter Haus

Bernadottestraße, DENA II

Kollwitzstraße, DENA III

Siedlung am Nordostbahnhof - Spaziergang WAL / STEP über Meißennest bis Olga

Mögeldorf – Modernisierungsbereich

Die Objekte wurden durch die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der WBG jeweils ausführlich erläutert, mit folgenden Kernpunkten:

Bestandssituation, bauliche Maßnahmen, Organisation der Abwicklung und schließlich die Kosten der Gesamtmaßnahmen mit Auswirkung auf die Verbräuche bei den Mietern nach Bezug bzw. Abschluss der Maßnahmen - soweit fertig gestellt. (Unterlagen wurden vor Ort zur Verfügung gestellt. Die Objekte sind in der Anlage kurz erläutert).

Besonders intensiv wurden die Maßnahmen Bernadottestraße diskutiert, da hier eine sehr gelungene und ansprechende Lösung der Modernisierung mit Aufstockung in Korrespondenz mit dem Denkmalschutz gelungen ist.

Die erreichten Energiekennwerte nach dem Passivhausstandard, dem Dachgeschoßaufbau bzw. die Zielgröße EnEV - 50 % für die Bestandsgeschosse sind beachtlich. In diesem Zusammenhang sind auch die Kostengrößen für die Kostengruppen 300 und 400 durchaus als günstig zu bezeichnen (s. Anlage 2).

Überzeugend war auch die Gesamtkonzeption für die Sanierungsmaßnahme der Siedlung am Nordostbahnhof, bei der nicht nur die Modernisierung des Quartiers in technischer und energietechnischer Hinsicht betrieben wird, sondern die Aufwertung durch gezielte Strukturverbesserungsmaßnahmen: z.B. durch Integration einer Wohngruppe für Behinderte, die Einrichtung ei-

ner Seniorenwohngruppe für selbstbestimmtes Leben im Alter (Olga) und die Einstreuung einer Eigenheimsiedlung, die eine preiswerte Alternative zu den angebotenen Mietwohnungen darstellt.

Abgerundet wurde der fachliche Teil mit einem kurzen Spaziergang durch die Nürnberger Altstadt, bei dem die Wiederaufbaukonzeption nach der fast vollständigen Kriegszerstörung anschaulich dargestellt werden konnte.

Tagungsprogramm 26.09.2008

Ergänzend zu der Führung vom Vortag, stellte Geschäftsführer Herbert Kümmerl kurz die WBG Gruppe Nürnberg vor und erläuterte die Zielsetzung der Geschäftsführung im Bereich Energieeinsparung – CO₂-Einsparung – Bestandsentwicklung (s. Anlage 3).

Aus den aufgezeigten Beispielen und den Zahlen wird deutlich, dass die Zielsetzung, den Bestand bis 2012 auf durchschnittlich 7-Liter-Haus-Standard zu bringen als ehrgeizig, aber unternehmerisch sinnvoll und beispielhaft gelten kann. Zumal die bisher erfolgten Aktivitäten in Bezug auf Effizienz und Wirtschaftlichkeit überzeugen. Es wird auch in diesem Vortrag deutlich, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine weitere Steigerung des Energiestandards, zumindest im Bestand, nicht zulassen, da die Rahmenbedingungen der Gesetzgebung eine Refinanzierung über die Mieten i.d.R. nicht gewährleistet.

Vortrag Faktor 10 von Herrn Erich Maurer, Energieregion GmbH Nürnberg

Herr Maurer erläutert in seinem Vortrag die energetische Sanierung von Wohngebäuden mit dem Forschungsvorhaben Faktor 10 (s. Anlage 4). Hierbei stellt er im Wesentlichen die Vorgehensweise zur Erreichung eines energetisch optimalen Standards in der Größenordnung des Passivhausstandards vor. Das hierzu notwendige Rechenprogramm wurde von der Energieregion Nürnberg GmbH im Rahmen des Forschungsprojektes entwickelt und kann als Dienstleistung abgerufen werden.

In der Diskussion konnten allerdings die Fragen nach der Ermittlung der „optimalen Wirtschaftlichkeit“ nicht befriedigend beantwortet werden. Offensichtlich sind die betriebswirtschaftlichen Belange der Wohnungswirtschaft in dem vorgestellten Rechnungsprogramm nicht ausreichend berücksichtigt.

EnEV 2009 und die Kosten – Herr von Thermann von der GWG in München

Herr von Thermann stellt eine Ausarbeitung vor, die die städtischen Münchner Wohnungsunternehmen 2007 in Auftrag gegeben hatten, um auf der Basis typischer Wohnungsbauprojekte im Münchner Raum die Kostenauswirkungen unterschiedlicher Energiestandards zu ermitteln. Besonderer Schwerpunkt wurde dabei auf die Variante „EnEV 2007-30 %“ gelegt, da diese in etwa die Anforderungen der EnEV 2009 beinhaltet.

Im Ergebnis konnte dargestellt werden, dass sich bei dieser Variante die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) mit ca. 4 % bzw. unter Berücksichtigung der Wohnflächenverluste bei ca. 6 % brutto feststellen lassen. Interessant ist, dass der KfW 40-Standard schon zu Mehrkosten von 15 % führt.

Diese Kostengrößen für den Neubaubereich dürften je nach örtlichen Gegebenheiten in den unterschiedlichen Regionen der Bundesrepublik variieren, jedoch wurde übereinstimmend festge-

stellt, dass die in München ermittelte Kostengröße grundsätzlich als Orientierung anzunehmen ist.

In einer weiteren Musterrechnung stellt Herr von Thermann die Kostenentwicklung im Bereich der Nebenkosten, im Vergleich zur Nettomiete dar. Hierbei sind unterschiedliche Kostensteigerungsraten von 7, 14 bzw. 21 % pro Jahr berücksichtigt. Auch wenn die Hochrechnung der Nebenkosten rein mathematisch geführt wurde, lässt sich anhand der Tabellenwerte deutlich machen, dass je nach Bauzustand die Nebenkosten aufgrund der anzunehmenden Energiepreissteigerungen in 15 bzw. in 18 Jahren gleich hoch sein werden wie die Nettokaltmiete.

In einer lebhaften Diskussion der vorgestellten Ergebnisse, war das einmütige Urteil der Teilnehmer, dass diese Untersuchung äußerst wertvoll und wichtig für weitere Dispositionen in der Wohnungswirtschaft sei. Darüber hinaus resümierte das Gremium, dass weitere Erhöhungen des Energiestandards für den Wohnungsbau nicht durchgeführt werden können, wenn nicht andererseits in der Mietengesetzgebung Möglichkeiten zur Refinanzierung der erhöhten Investitionsausgaben seitens der Investoren geschaffen wird. Dies ist besonders im Hinblick auf weitere kostentreibende Faktoren, wie Standarderhöhung für Barrierefreiheit, Brandschutzauflagen und allgemeine Baukostensteigerungen zu bedenken.

Das Thema wird in der nächsten Sitzung weiter behandelt werden.

Regularien: Nach Anfrage des Vorsitzenden bietet Herr Scherlies von der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH an, die nächste Sitzung in Halle auszurichten. Der Vorsitzende nimmt das Angebot dankend an.

Termin wurde festgelegt auf 25. – 27. März 2009

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 12.20 Uhr.

Hans-Otto Kraus