

## „Die Wärmewende kann gelingen, aber nur mit ganzheitlichen Maßnahmen!“

SIEGFRIED REHBERG, BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V, AUF DEN BERLINER ENERGIETAGEN

### ● Herausforderungen der Wärmewende an die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft hat in den vergangenen Jahren in der Wärmewende große Fortschritte gemacht. Doch es gilt, noch eine Reihe weiterer großer Aufgaben zu bewältigen. Denn die Wohnungsunternehmen stehen zunächst vor der Herausforderung, drei Faktoren miteinander zu vereinbaren: die Einhaltung der Klimaschutzziele, die Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Projekte und die Wahrung der Sozialverträglichkeit. Die Wohnungen sollen den aktuellen ökonomischen, technischen und ökologischen Anforderungen entsprechen. Und darüber hinaus auf den demografischen Wandel, der Einkommensentwicklung und neuen Wohntrends – zum Beispiel dem steigenden Anteil an Single-Haushalten – adäquate Antworten geben.

### Investitionen vor allem in die Haus- und Anlagentechnik

In der Frage der Wirtschaftlichkeit von Wohnungen spielt der Energieverbrauch für die Wärmeversorgung, speziell die Aufbereitung des Warmwassers, eine zentrale Rolle. Daten, die durch den Einbau von Wärmemengenzählern ermittelt wurden, belegen zwar, dass der Energieverbrauch für Warmwasser in den Wohnungen deutlich gesunken ist. Diese Einsparungen der letzten Jahre sind aber zunächst den Anwohnern zuzuschreiben, die ihren täglichen Verbrauch reduziert haben. Umso dringlicher stellt sich der Wohnungswirtschaft die Frage, ob es in Hinblick auf die Energieverluste noch vertretbar ist, warmes Wasser 24 Stunden am Tag durch die Häuser zu transportieren, wenn nur noch geringe Mengen von den Verbrauchern abgenommen werden. Hier liegt ein großes Potenzial, sowohl in der Haus- und Anlagentechnik, als auch in der Betriebsweise.

### Eigenes Know-how sichern

Die Aufbereitung von Warmwasser kann in einem energetisch optimierten Gebäude bis zu 50 Prozent des Energieverbrauchs ausmachen – sie spielt damit eine vorrangige Rolle bei der Effizienzsteigerung. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das zweierlei: Zum einen dürfen Investitionen nicht mehr allein in die Gebäudehülle, sondern vor allem in die Haus- und Anlagentechnik fließen. Außerdem müssen Verwaltungen, Eigentümer und Bauherren in diesem Bereich eigene Kompetenzen und Erfahrungswerte aufbauen. Denn die Arbeitskreise zur Planung von

Gebäuden bestehen meist aus Bauingenieuren, Architekten und Haustechnikern. Wird diese Runde noch durch einen Energieberater ergänzt, der ebenfalls aus dem Architektur-Bereich kommt, dann lautet das Fazit des Arbeitskreises leider zu häufig: mehr Investitionen in die Wärmedämmung.

Um die Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft in die Haus- und Anlagentechnik künftig zu sichern, ist aber auch die politische Einflussnahme gefragt. Allein die Fortführung der aktuellen Energieeinsparverordnung wird nicht ausreichen, um Veränderungen herbeizuführen. Auch das Ordnungsrecht muss mit klaren Vorgaben völlig neu aufgesetzt werden. Und: Energiemanagement und das Energie-Contracting müssen im Mietwohnungsbestand als umlagefähige Betriebskostenposition gesetzlich verankert werden. Hierzu bedarf es jedoch einer Änderung der Betriebskostenverordnung.

## Kostentransparenz als oberstes Gebot

Die Umsetzung der Wärmewende findet in der Wohnungswirtschaft aber nicht nur im Rahmen der Senkung des Energieverbrauchs im laufenden Betrieb und durch Sanierungen statt. Unter Kostenaspekten spielt der Fernwärmepreis eine wichtige Rolle bei der Planung und Projektierung von Wohnungen. So liegt der durchschnittliche Fernwärmepreis aktuell bei 100 Euro pro Megawattstunde, in Berlin und Hamburg ist er sogar noch deutlich niedriger. Daneben gibt es jedoch auch Städte, in denen Mischpreise von 125 Euro pro Megawattstunde gelten.

Eine Möglichkeit, diese Preisgestaltung transparenter zu halten, ist der vom Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dem Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK (AGFW) und dem Deutschen Mieterbund entwickelte „effektive Fernwärmepreis“. Dieser von den Versorgern zu veröffentlichende Preis beinhaltet Angaben zum Brutto-Jahresmischpreis in Euro je Megawattstunde für unterschiedliche Verbrauchsfälle, dem CO<sub>2</sub>-Kennwert für das Versorgungsnetz und dem Brennstoffmix im Fern- oder Nahwärmenetz. Ziel ist es, ein Modell zu schaffen, mit dem sich Preise, die Herkunft der Energie und die entsprechende Umweltbelastung nachvollziehen lassen.

## Der CO<sub>2</sub>-Faktor

Die energetische Optimierung von Bestands- und Neubauten wirkt sich positiv auf den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emission der einzelnen Wohnung aus und erfüllt damit eine der wesentlichen Aufgaben der Wärmewende: den Klimaschutz. Allein die Versorgung mit Fernwärme schafft beispielsweise einen günstigen CO<sub>2</sub>-Faktor. Der kann zusammen mit den bereits erzielten Energieeinsparungen zu einem Verbrauch von im Schnitt nur 1,64 Tonnen Kohlendioxid pro Wohnung führen, bei modernisierten Bauten liegt dieser Wert dann nur noch bei einer Tonne CO<sub>2</sub> pro Wohneinheit. Allerdings wird der schrumpfende Wärmemarkt die effiziente Versorgung mit leitungsgebundenen Systemen weiter erschweren – hier wird eine Neubewertung Fernwärme- und dezentralen Versorgungslösungen kommen.

## FAZIT

Die Erkenntnis aus diesen Betrachtungen muss sein, dass die Wärmewende in der Wohnungswirtschaft nur durch eine ganzheitliche Optimierung der Maßnahmen zu bewältigen ist. Der Auftrag ist klar: niedrige Betriebskosten für Raumheizung und Warmwasserbereitung und stabile Kostenstrukturen zu gewährleisten. Das kann nur mit einer transparenten Preisentwicklung und einer Lastenverteilung zwischen den Wohnungsunternehmen und den Dienstleistern gelingen. Auch die finanzielle Unterstützung durch öffentliche Förderungen wird einen wichtigen Anteil am Gelingen der Wärmewende haben. Und schließlich dürfen Sanierungsmaßnahmen sich nicht mehr nur noch auf die Gebäudehülle konzentrieren. Investitionen sollten vor allem in die Modernisierung und Optimierung der Haus- und Anlagentechnik fließen.

### Siegfried Rehberg

#### **BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.**

Nach dem Studium im Fachbereich Bauplanung und -fertigung an der TU Berlin war Siegfried Rehberg zunächst wissenschaftlicher Mitarbeiter und Assistent an der TU Berlin, um anschließend bis 1992 Bau-, Modernisierungs- und Qualifizierungsprojekte in Berlin zu betreuen. Von 1993 – 2015 fungierte er als technischer Referent und besonderer Vertreter des Vorstandes des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Seit 2016 ist Siegfried Rehberg Senior Technical Consultant.

Geboren wurde Dipl.-Ing. Siegfried Rehberg 1948 in Wernigerode/Harz.