## Großer Effekt für kleines Geld

ENERGIEEFFIZIENZ ■ Das neue Zauberwort bei der energetischen Sanierung von Gebäuden heißt "niedrig investive Maßnahmen". Dadurch lassen sich zwischen fünf und 20 Prozent der Betriebskosten einsparen.

ie Verpackungswelle könnte ihren Scheitelpunkt erreicht haben. In den vergangenen Jahren floss viel Geld in die Optimierung der Fassaden und Fenster von Bestandsgebäuden. Dabei wurde immer klarer, dass sich diese Aktivitäten nur dort amortisieren, wo die Mieten und Kaufpreise hoch genug sind. Die Bestände, bei denen sich die umfassende Kurpackung nicht lohnt, kommen nun sozusagen in die minimal-invasive Behandlung, "gering investive Maßnahmen" genannt. Sie betreffen vor allem die Anlagentechnik der Häuser. Dazu zählen der hydraulische Abgleich der Heizungen, die Optimierung der Reglereinstellung, der Ersatz der Heizungspumpe, aber auch die Erneuerung beschädigter Dämmungen. Dabei sollte die Investition pro Quadratmeter bei maximal fünf Euro liegen.

Ein solcher Patient ist das Gustavo-Haus in Berlin-Lichtenberg. Ein Plattenbau aus dem Jahr 1978, 21 Etagen hoch, mit rund 300 Wohneinheiten und 18.800 Quadratmeter Wohnfläche. Die durchschnittliche Kaltmiete von 4,97 Euro pro Quadratmeter erlaubt dem Eigentümer, der Fondsgesellschaft BDS Grundstücks GmbH & Co. Prima Fonds Eins KG, keine großen Sprünge.

## Typische Ansatzpunkte

Stephan Wachtel, Geschäftsführer des Ingenieur-Dienstleisters NEK Energy GmbH, erkennt bei solchen Großwohnanlagen einige typische Ansatzpunkte für das Energiesparen. "Wir sehen immer wieder Gebäude, bei denen die Leistung der Heizkessel nicht nach dem tatsächlich notwendigen Bedarf ausgelegt wurde, sondern unnötig groß ist." Statt der eigentlich nötigen 450 Kilowatt Leistung seien dann mitunter 2,4



Die energetische Optimierung des Berliner Gustavo-Hauses soll sich schon nach drei Jahren amortisiert haben.

Megawatt installiert. In solchen Fällen liegt der Verdacht nahe, dass die planenden Ingenieure weniger den Bedarf, sondern eher ihr Honorar, das sich nach HOAI am Investitionsvolumen orientiert, im Blick hatten.

Beim Gustavo-Haus fanden Wachtels Ingenieure andere Stellschrauben, um die Betriebskosten zu senken. Die Gegend ist an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Als die Fachleute die Anschlusswerte des 1999 sanierten Gebäudes überprüften, zeigte sich, dass diese zu hoch bemessen waren. Bei dieser Kennziffer geht es darum, welche Mindestwärme im Haus ankommen muss, um in allen Wohnungen eine mittlere Raumtemperatur von 22 bis 24 Grad sicherzustellen. Der Energieversorger stimmte der Reduzierung der nötigen Grundversorgung mit Wärme zu. Weiteres Sparpotenzial ergab sich aus der Optimierung der hydraulischen Verhältnisse.

## Anschlusswert der Fernwärme reduziert

Um einen Eindruck vom Einsparpotenzial solcher Maßnahmen zu vermitteln, kann das Gebäude-Automationsunternehmen Kieback & Peter bei einem Plattenbau in Berlin-Hohenschönhausen folgende Rechnung präsentieren: Bei dem Gebäude mit 262 Wohneinheiten und 780 Kilowatt Anschlussleistung wurde die maximale spezifische Anschlussleistung von 51 auf 28 Watt pro Quadratmeter beheizter Wohnfläche gesenkt. Der Einsatz einer Pilotanlage der Speicher- und Reglereinheit in der Fernwärme-Anschlussstation bewirkte eine Einsparung von 20.000 Euro pro Jahr.

Durch die überschaubaren Eingriffe und die Verbesserung der energetischen Betriebsführung beim Gustavo-Haus erwartet Thomas Doll, Geschäftsführer des Asset Managers Treucon Immobilienfonds Verwaltung GmbH, bei den Betriebskosten eine Einsparung von 22 Prozent. Auf weitere Eingriffe verzichtet Treucon vorläufig: "Wir könnten die Kellerdecke und die oberste Geschossdecke dämmen, aber dadurch ergäben sich erhebliche Baukosten", erläutert Doll. Ganz zu schweigen davon, dass das Untergeschoss dadurch eine niedrigere Deckenhöhe bekäme. Die energetische Optimierung wurde im April abgeschlossen. "Mit vier bis fünf Monaten

Realisierungszeit muss man rechnen", sagt Thomas Doll, der am Gustavo-Haus Erfahrungen für die weiteren Objekte seiner Fonds sammelt.

Die Investitionskosten lagen bei 4,01 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; darin eingeschlossen sind die Bestandsaufnahme, das Projektmanagement und die Umsetzung der Maßnahmen. Insgesamt gibt der Fonds 72.000 Euro dafür aus. Dem stehen erwartete Energieeinsparungen von 30 bis 34 Cent pro Quadratmeter und Monat gegenüber. 20 bis 30 Cent Erhöhung der Quadratmeter-Kaltmieten hält der Treucon-Geschäftsführer für realistisch. "Wir werden den Mietern bei der Heiz- und Betriebskostenabrechnung im kommenden Jahr die Maßnahmen erläutern", verspricht Doll. Fingerspitzengefühl ist dabei gefragt. Denn in Plattenbaugegenden erweisen sich die Mieter als recht mobil. Ist die Miete zu hoch, ziehen sie einfach ein Haus weiter, denn es werden immer wieder Wohnungen frei.

Nach Dolls Kalkulation hat sich die Investition nach drei Jahren amortisiert. Das liegt weniger an der möglichen Mieterhöhung, sondern an der Wertsteigerung des Gustavo-Hauses. "Schon heute und noch mehr, wenn die AIFM-Richtlinie in Kraft tritt, erhalten energieeffiziente Gebäude eine höhere Punktzahl bei der Bewertung nach Hyp Zert, der Zertifizierungs- und Bewertungsrichtlinie der Hypothekenbanken", führt er aus. Dieser Werttreiber macht sich etwa bei Umfinanzierungen positiv bemerkbar. Auch können die Optimierungskosten im Jahr der Durchführung als Erhaltungsaufwand steuerlich abgeschrieben werden.

## Steuer und Wertsteigerung helfen bei der Amortisation

Die Erwartungen beim Gustavo-Haus decken sich mit den Ergebnissen des Projektes "Allianz für Anlageneffizienz Alfa" des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Die Energieversorgungsanlagen von 16 Gebäuden mit insgesamt 1.500 Wohneinheiten wurden dort optimiert und über ein bis drei Heizperioden analysiert. Die Kosten der Verbesserungsmaßnahmen lagen im Schnitt bei 6,47 Euro pro Quadratmeter. Sie führten zu Einsparungen von fünf bis 20 Prozent der Betriebskosten. Der Spitzenreiter erreichte 20 Pro-

zent Reduzierung bei einer Investition von 2,34 Euro pro Quadratmeter. Siegfried Rehberg vom BBU hob bei der Präsentation der Ergebnisse bei einer Tagung in Duisburg allerdings auch hervor, dass der Faktor Mensch eine große Rolle spielt. Frühzeitige Information der Mieter ist notwendig, um eine positive Einstellung zu erzeugen. Die Mieter müssen eventuell auch ihr Heiz- und Verbrauchsverhalten anpassen.

Der Optimierungs-Spezialist Stephan Wachtel sieht weitere Spar-Ansatzpunkte, die nichts mit Technik, sondern mit Verträgen zu tun haben. Sein Unternehmen NEK Energy möchte mit privaten und kommunalen Bestandshaltern gemeinsame Gesellschaften gründen und in die jeweiligen Energieversorger-Verträge eintreten. Mit den Mietern würde eine solche Gesellschaft dann nach dem Prinzip "hell und warm" abrechnen, also in puncto Helligkeit eine zugesicherte Menge Lux und bei der Wärme eine bestimmte Temperatur liefern. Juristisch sei das etwas knifflig, räumt Wachtel ein, aber es würde die Kosten senken. Bei Gustavo-Haus gab es diese Möglichkeit nicht, denn aus Fernwärme-Verträgen kann man nicht einfach aussteigen.

Die Bedeutung der Fernwärme bleibt auch im Zusammenhang mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 hoch, denn bei der Energiebilanz spielt auch der Primärenergiebedarf eine wichtige Rolle. Da etliche Fernwärmeversorger auf einen Primärenergiefaktor von Null kommen, würden auch energetisch nicht optimale Gebäude davon profitieren. Ob die EnEV 2012 die Primärenergiebedarfswerte auch für Bestandsgebäude verschärft, steht noch nicht fest. Der Referentenentwurf ließ erwarten, dass alles beim Alten bleibt. Nach dem Willen des Bundesumweltministeriums sollen nun aber sowohl die Anforderungen an Neu- wie an Altbauten um jeweils 30 Prozent steigen. Anfang 2013 soll die neue EnEV in Kraft treten.

Dass die Deutschen jenseits aller Rechenkunststücke tatsächlich Energie sparen, zeigen erste Trenddaten für die Verbrauchsstudie "Energiekennwerte 2012" des Energiemanagers Techem, die im November 2012 erscheint. Der Energieverbrauch für Raumheizung ist 2011 sowohl bei Heizöl, Erdgas als auch Fernwärme im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Durchschnittlich 18 Prozent weniger Energie mussten die Bürger im vergangenen Jahr dafür aufwenden.