

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

## Evonik: Trends setzen beim Energiesparen

Nachhaltige Wertorientierung und Energieeffizienz sind die Kernpunkte des aktuellen Paradigmenwechsels in der Wohnungswirtschaft. In der Zukunft wird der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt zunehmend über die Warmmieten entschieden. Evonik Wohnen setzt deshalb auf die nachhaltige Bestandsentwicklung und investiert so in die energetische Modernisierung ihrer Altbaubestände.



Alte Balkone werden abgeschnitten und mit einem Hubstapler abgetragen.

In einem Zeitraum von nur zwei Jahren werden zahlreiche Bestandsgebäude, beispielsweise in Düsseldorf und Dortmund, zu modernen Energiesparhäusern mit schicken Fassaden und komfortablen Wohnungen umgestaltet. Das Unternehmen setzt mit seinem Engagement bereits jetzt die Vorgaben um, welche der Gesetzgeber mit der jüngsten Energieeinsparverordnung und der Einführung des neuen Energieausweises forderte.



Dämmmaterial türmt sich links und rechts der Straße, zahlreiche Häuser sind von hohen Baugerüsten umschlossen. Bauarbeiter und Handwerker sind mit Eifer bei der Sache: Hier werden Platten an die Hauswand gedübelt, dort wird neu verputzt oder schon gestrichen. Sägegeräusche überlagern den üblichen Baulärm. Alte Balkone werden abgeschnitten und mit einem Hubstapler abgetragen. Das ungewöhnliche Szenario ist am Bingener Weg im Düsseldorfer Stadtteil Eller zu sehen.

Das Viertel ist derzeit eine Großbaustelle und die Anwohner sind bester Laune. Die umfassenden Bauarbeiten offenbaren bereits überzeugende Ergebnisse. Mit farbenfrohen Fassaden, großzügigen Balkonen und modernen Fenstern scheinen die Wohngebäude aus den 1960er-Jahren wie verwandelt. Und sie sind es auch. Denn hinter der neuen Gebäudehaut steckt

fortschrittlichste Bautechnik: für eine ambitionierte energetische Modernisierung.

Die Modernisierungsarbeiten im Düsseldorfer Stadtteil Eller sind bereits weit fortgeschritten und viele der 850 Wohnungen wieder hergerichtet.

## Maßnahmen zur energetischen Modernisierung



„Nach dem Umbau sinkt der Energiebedarf der Häuser und Wohnungen um gut 55 Prozent. Fielen bislang 180 bis 190 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr für die Heizung an, sind es künftig nur noch 80 bis 90. Das heißt, unsere Mieter sparen Energie und Geld“, erklärt Reiner Kathenbach. Der technische Leiter für den Bestandsbereich koordiniert das umfangreiche Programm zur energetischen Modernisierung bei der EvonikWohnen GmbH. Jedes Jahr startet das Unternehmen die Sanierung von mehreren Hundert Altbauten und bringt diese auf den neuesten Stand der Technik, gemäß der heute aktuell gültigen Energieeinsparverordnung für den Neubaustandard. Ein mehr als umfangreiches Unterfangen, angesichts eines Gesamtbestands von rund 60.000 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen, darunter über 10.000 Wohnungen, die vor dem Jahr 1965 errichtet wurden. Allein in Düsseldorf-Eller standen rund 850 Wohnungen auf dem Modernisierungsplan.

„Eine energetische Modernisierung, die erkennt man nicht, jedenfalls nicht auf den ersten Blick“, schmunzelt der Experte. Die 120 Millimeter dicke Wärmedämmung auf den Außenwänden verschwindet hinter neuem Putz und unter angepassten Dachbreiten, ebenso die zusätzlich gedämmten Haussockel, Kellerwände und Kellerdecken.

**Reiner Kathenbach, technischer Leiter für den Bestandsbereich von EvonikWohnen**

## Wärmebrücken gezielt beseitigen und neue vermeiden



Auch die doppelt bis dreifach verglasten Fenster fügen sich gut in die Fassade ein. Das Drei-Liter-Haus am Wäschlacker Weg in Düsseldorf ist das energetische Leuchtturmprojekt der EvonikWohnen, weil es sämtliche Standards übertrifft. Die neuen vorgeständerten Balkone und die modernen Regendächer über den Hauseingängen verraten dem aufmerksamen Betrachter, dass die Mehrfamilienhäuser mehr bekommen haben als einen neuen Anstrich.

Deshalb werden die alten Betonbalkone ebenso wie die Vordächer mit einer Diamantsäge bündig abgeschnitten. „Beton hat schlechte Dämmwerte, ähnlich wie Metall. Früher waren die Balkone direkt mit den Geschossdecken verbunden, hier konnte viel Wärme entweichen“, erläutert der technische Leiter. Die neuen Balkone, eine Konstruktion aus Beton und Aluminium, koppeln nur noch mit zwei Trägern an die Fassade an. Moderne Technik macht's möglich. Das energetische Modernisierungsprogramm von EvonikWohnen erfordert allerdings nicht nur modernste technische Aufwendungen, sondern vor allem auch umfangreiche Investitionen.

**„Zu den wichtigsten Aufgaben einer energetischen Modernisierung gehört es, dass man Wärmebrücken vermeidet und beseitigt“, betont Reiner Kathenbach, hier mit Zollstock.**

## Sanierungsprogramme, die sich auszahlen



Bei der Finanzierung solcher Projekte nutzt EvonikWohnen unter anderem die zinsgünstigen Darlehen aus dem KfW CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, das im Rahmen des Nationalen Klimaschutzprogramms aufgelegt wurde. Es dient der langfristigen Finanzierung von besonders umfangreichen Investitionen zur CO<sub>2</sub>-Minderung und zur Energieeinsparung. EvonikWohnen kann deshalb die Modernisierungen weitgehend ohne Einsatz von Eigenkapital durchführen. „Geld für mehr Energieeffizienz auszugeben ist eine Investition in die Zukunft, vor allem, wenn die Energiepreise weiter steigen“, meint Reiner Kathenbach. Schon heute forcieren steigende Energiekosten die Nachfrage nach energetisch sanierten Wohnungen spürbar, gleichzeitig bewirkt der Energieausweis eine steigende Angebotstransparenz.

Die Antizipation von gesetzlichen Vorgaben wird für Unternehmen eine entscheidende Rolle spielen. „Wir müssen jetzt handeln, um weiterhin für den Wettbewerb gerüstet zu sein“, gibt Kathenbach die Richtung vor.

Liebevoller Dekorationen an den neuen Balkonen und in den frisch renovierten Treppenhäusern sprechen für sich.

## Positive Resonanz der Mieter

Das Thema Energiesparen hat inzwischen die gesamte Immobilienwirtschaft erreicht. Schon heute rückt die Frage nach den Heizkosten bei der Wohnungssuche immer mehr in den Fokus. Denn diese haben sich in den vergangenen zehn Jahren nahezu verdoppelt. Der neue Energieausweis wird das Bewusstsein der Mieter für die anfallenden Heizkosten weiter schärfen und die Vermieter zu neuen Energiesparmaßnahmen veranlassen.

EvonikWohnen greift dieser Entwicklung vor: Hand in Hand mit der Erstellung eines Energieausweises gehen die Modernisierungen in Bestandsbauten. Inzwischen liegt für 35 Prozent aller Bestandsgebäude ein so genannter bedarfsorientierter Ausweis (siehe Kästen) vor, 65 Prozent des Bestandes ist entsprechend verbrauchsorientiert bewertet. „Mit unseren heutigen Modernisierungen haben wir uns einen Marktvorteil verschafft“, weiß Reiner Kathenbach.

Die bislang mehr als positive Resonanz der Mieter ist dafür der beste Beweis. „Viele Mieter fragen uns schon, wann ihre Häuser und Wohnungen an der Reihe sind“, erzählt der erfahrene Modernisierer. Die im gesetzlichen Rahmen erhöhten Kaltmieten, die EvonikWohnen nach den Modernisierungen berechnet, werden akzeptiert. Zumal die Mieter nicht nur Heizkosten sparen, sondern auch mehr Komfort genießen. Denn im Zuge der energetischen Modernisierung wurden auch Treppenhäuser und Flure sowie Küchen und Bäder in den Wohnungen neu gestaltet. „Ich bin immer wieder erstaunt, wie unsere Mieter mitarbeiten und die Modernisierungen annehmen“, meint Reiner Kathenbach.

Positive Resonanz bei den Mietern.

## EvonikWohnen hilft den Energieverbrauch zu senken.

Die große Akzeptanz ist nicht zuletzt auf die umfangreiche Aufklärungsarbeit und die vorbildliche Kundenbetreuung zurückzuführen, die EvonikWohnen beim Thema Energiesparen leistet. Durch frühzeitige Informationen und in persönlichen Gesprächen erklärt das Unternehmen den Sinn und Zweck der energetischen Modernisierung, erläutert den Umfang der baulichen Maßnahmen und erklärt die unvermeidliche Anhebung der Kaltmieten. „Die künftigen Energiepreise liegen ja leider nicht in unserer Hand, aber doch einige Maßnahmen, die helfen, den Energieverbrauch zu senken“, sagt Reiner Kathanbach. Nicht zuletzt ist der effiziente Umgang mit Energie auch ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

*Wohnungswirtschaft kann sich dem Trend nicht entziehen.*



*Die Modernisierungsarbeiten im Düsseldorfer Stadtteil Eller sind bereits weit fortgeschritten und viele der 850 Wohnungen wieder hergerichtet.*

EvonikWohnen stellt sich dieser Herausforderung vor dem Hintergrund der Marktentwicklung. Insgesamt kann sich die Wohnungswirtschaft diesem Trend nicht entziehen, gilt es doch, sich im Wettbewerb erfolgreich zu differenzieren.

Inge Kemper

## EU-Richtlinie umgesetzt

Mit dem Energieausweis erfüllt der Gesetzgeber die Vorgaben der Europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die in allen 24 Mitgliedstaaten der EU umgesetzt werden soll. Ziel der Richtlinie ist es, den Energieverbrauch im Wohnungsbau zu senken und den Klimaschutz zu verbessern. Denn heute werden allein 40 Prozent der EU-weit verbrauchten Energie für die Heizung von Gebäuden benötigt.

## Der Energieausweis ist Pflicht

Seit dem 1. Juli 2008 gilt in Deutschland der Energieausweis für Wohngebäude, die vor 1965 errichtet wurden. Ab dem 1. Januar 2009 ist er für alle Immobilien Pflicht: Damit müssen Vermieter und Verkäufer Interessenten verbindlich über den Energieverbrauch ihrer Wohnungen und Häuser informieren und ihnen einen aktuellen Energieausweis vorlegen. Dieser klärt über den Energieverbrauch und die zu erwartenden Heizkosten auf. Eine Farbskala kategorisiert die Energieeffizienz der Gebäude. Rot heißt: Vorsicht, Energieschleuder. Grün zeichnet Immobilien mit niedrigem Energieverbrauch aus. Mieter und Käufer profitieren von der neuen Regelung, da sie Nebenkosten tendenziell besser abschätzen können als zuvor. Die sogenannten Warmmieten werden transparent und vergleichbar, die Suche nach einer geeigneten Wohnung oder einem Hauswird damit um einiges leichter.

## Verbrauchs- oder bedarfsbasiert

Den Energieausweis gibt es in zwei Ausführungen: verbrauchsbasiert und bedarfsbasiert. Der Verbrauchsausweis informiert über das Baujahr der Immobilie und gibt den Energieverbrauch der Gebäudenutzer bei Heizung und Warmwasser im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre (witterungsbereinigt) an. Er bildet eher das Verhalten der Bewohner als die Energieeffizienz des Hauses ab – eine Familie verbraucht mehr Energie als ein Single. Der verbrauchsbasierte Ausweis darf für Immobilien mit fünf oder mehr Wohnungen vorgelegt werden, die ab 1977 gebaut bzw. modernisiert wurden und somit den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1977 entsprechen.

Beim bedarfsbasierten Energieausweis berechnet ein Ingenieur den Energiebedarf des Gebäudes in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr – unabhängig vom individuellen Nutzerverhalten. Dieser Ausweis ist Pflicht für Einfamilienhäuser und Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen, bei größeren Immobilien, die noch nicht auf dem Status der Wärmeschutzverordnung von 1977 sind, sowie bei Neu-, An- und Umbauten. Der bedarfsbasierte Energieausweis nennt über die reine Verbrauchsrechnung hinaus konkrete Vorschläge, um die Energieeffizienz des betreffenden Gebäudes zu verbessern.

Evonik Wohnen GmbH  
Rellinghauser Strasse 7  
45128 Essen  
Telefon (0201) 177-06  
Telefax (0201) 177-4128  
info-immobilien@evonik.com

## Geschäftsführung

Dr. Peter Schörner (Vorsitzender)  
Robert Schmidt  
Hans-Jürgen Schneider

Die Evonik Wohnen GmbH gehört mit mehr als 60.000 Wohnungen zu den größten privaten Wohnungsgesellschaften in Deutschland. Die regionalen Schwerpunkte sind neben dem Ruhrgebiet auch der Raum Aachen und die „Rheinschiene“ Düsseldorf-Köln-Bonn. [www.evonik-wohnen.de](http://www.evonik-wohnen.de)

Alle Fotos: Evonik Wohnen