

GEWOBA nutzt KfW-Programm Öko-Plus im großen Stil

2008 investierte die bremische GEWOBA Mittel in Höhe von 13,8 Millionen Euro aus dem KfW-Programm Öko Plus für energetische Maßnahmen. Doch leider scheint die Zeit der günstigen Zinskonditionen vorerst vorbei zu sein. In Zeiten nahezu ungebremst steigender Energiekosten ist das vor allem für die Mieter ein Ärgernis.

Die GEWOBA aus Bremen ist einer der größten Kreditnehmer von KfW-Mitteln für Wohnraumprogramme in Deutschland. Seit 2003 beläuft sich das in Anspruch genommene Kreditvolumen auf gesamt 145,7 Millionen Euro. Dr. Volker Riebel, Vorstandsvorsitzender des Unternehmens, sieht allerdings Handlungsbedarf: „Anfang 2008 konnte die GEWOBA noch von den günstigen Zinskonditionen profitieren. Diese steigen jedoch zurzeit kontinuierlich an, beziehungsweise sie schwanken sehr stark. Alleine im letzten Jahr gab es acht Zinsanpassungen. Der nominale Zinssatz schwankte dabei zwischen 3,85 und 4,85 Prozent.“ Langfristig, so appelliert der promovierte Ökonom, müsse die Politik dafür Sorge tragen, dass deutsche Wohnungsunternehmen auch weiterhin unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit zum Klimaschutz beitragen können. Beispiel GEWOBA: In Tonnen gerechnet, kann sich die CO₂-Einsparung durchaus sehen lassen. Durch das Dämmen von Fassaden und Dächern sowie der Anpassung von Heizungsanlagen hat sich der Kohlendioxid-Ausstoß der Bestandsgebäude um durchschnittlich 3.000 Tonnen pro Jahr reduziert. Ein Auto müsste rund 20 Millionen Kilometer fahren, um eine ähnlich hohe Menge zu emittieren.



Die Politik dafür Sorge tragen, dass deutsche Wohnungsunternehmen auch weiterhin unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit zum Klimaschutz beitragen können.

Klimaschutz mit Tradition



Schon seit mehr als zwei Jahrzehnten ist die GEWOBA auf dem Feld des Klimaschutzes aktiv. 1980 wurden die ersten Wärmedämmungen im Bestand vorgenommen, 1998 erfolgte die erste transparente Wärmedämmung – solarthermische Kollektoren wurden in dafür geeignete Fassaden eingebaut. Im selben Jahr wurden Photovoltaik-Module in Balkonbrüstungen integriert sowie auf diverse Flachdächer im Stadtteil Bremen Vahr aufgebracht. Drei Jahre später ging eine zweite Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 16 kWhp im selben Quartier in Betrieb, 2005 baute die GEWOBA die ersten Niedrigenergiehäuser.

Die Maßnahmen schlagen sich nicht nur in einem beträchtlichen Imagegewinn für das Wohnungsunternehmen nieder. Sondern GEWOBA-Mieter profitieren in barer Münze von den Aktivitäten ihres Vermieters. Dank der umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen sanken zum Beispiel im Jahr 2007 die durchschnittlichen Heizkosten für die Mieter in Bremen Vahr um 17 Prozent, obwohl die Marktpreise um fünf Prozent stiegen. Unterm Strich fiel die durchschnittliche Bruttomiete für die GEWOBA-Mieter in Bremen von 7,23 Euro auf 7,07 Euro je Quadratmeter.

Ein Jahr später das erste Passiv-Wohnhaus im Land Bremen, im Hollergrund in Horn-Lehe (Foto). Das Doppelhaus mit je 138 Quadratmetern Wohnfläche.



Als Ergebnis der langfristigen Investitionsstrategie sind GEWOBA-Wohnungen bestens ausgestattet: von rund 40.000 Wohneinheiten verfügen 11 Prozent über einen Aufzug, 33 Prozent über ein modernes Bad, über 41 Prozent über eine Wärmedämmung und mehr als 85 Prozent über einen Balkon. Hier nicht nachzulassen, ist für Dr. Volker Riebel ein beharrlich verfolgtes

Vor dem Passivhaus Senator
Dr. Loske und Dr. Riebel

Ziel. „Wir haben alle Unternehmensaktivitäten, insbesondere die Investitionspolitik der GEWOBA im Bereich der Bestandsverbesserung und -erhaltung durch Modernisierung und Instandhaltung, stärker auf Wertorientierung ausgerichtet.“, sagt der Vorstandsvorsitzende. Als kommunales Wohnungsunternehmen gilt es Zeichen zu setzen auf den Feldern Stadtentwicklung, Projektentwicklung und Neubautätigkeit. Riebel: „Mit einem Marktanteil von knapp 20 Prozent spielt die GEWOBA eine wichtige wohnungswirtschaftliche Rolle mit großer Verantwortung für die Entwicklung und Stabilisierung großer Wohnquartiere.“

Energetisch bewusst auch beim Müll

Die GEWOBA war zudem das erste Wohnungsunternehmen im Land Bremen, das ein verursachergerechtes Abfallmanagementsystem – Partner ist die Firma Innotec – einführte. Das System refinanziert sich allein aus einer Beteiligung an den gemeinsam erzielten Einsparungen bei den Entsorgungskosten. So stellt das Unternehmen sicher, dass die Gesamtkosten für die Mieter nicht ansteigen. Bisher wurden insgesamt Müllschleusen für 644 Wohnungen aufgestellt. Jetzt ist geplant, überall dort Müllschleusen einzuführen, wo zurzeit die Müllgebühren nach Anzahl der Personen im Haushalt berechnet werden. Dabei handelt es sich um einen Bestand von rund 20.000 Wohnungen. Bei den Mietern kommt das verursachergerechte Abrechnungssystem gut an. Auch mit klassischem Müllmanagement erzielt die GEWOBA gute Ergebnisse. Bereits seit April 2007 eingeführt, evaluiert das Unternehmen Quartier für Quartier, was ein solches Management de facto

Müllschleusen dort, wo zurzeit die Müllgebühren nach Anzahl der Personen im Haushalt berechnet werden.

	2005	2006	2007	2008 (Plan)
laufende Instandhaltung	14.3	14.4	14,1	13.9
Vermietungsunterstützende Instandhaltung				7.5
Großinstandhaltung	22.9	24.8	18,6	9.5
nichtaktivierungsfähige Modernisierung	1.2	1.1	2.2	2.9
aktivierungsfähige Modernisierung	25.8	22.8	27,4	34.3
Bestandsinvestitionen	64.2	63.1	62,3	68.1

Investitionen in Tausend € der GEWOBA in in Neubauten

2005 — 8.335
2006 — 8.527
2007 — 5.922
2008 — 12.200

leisten kann. Ein erstes Ergebnis: im Bürgerpark-Süd, in Bremerhaven, ist eine Ersparnis von 20 Prozent zu verzeichnen.

Die Devise für die GEWOBA heißt: Energie ist kostbar – und teuer. Deshalb kontrolliert das Unternehmen mit Hilfe einer umfangreichen Software bis ins Detail, wo welcher Verbrauch anfällt. Ein Baustein des übergeordneten Prüfungs- und Steuerungsinstruments (TOM) ist das so genannte Energieinformationssystem EIS. Mit ihm werden alle Informationen über den energetischen Verbrauch und die bereits investierten Mittel in einzelne Wohnungen bis hin zum Gebäude erfasst. Im Abgleich mit dem Porfoliomanagement-System weiß die GEWOBA am Ende, wo und wann sie als nächstes zu investieren hat. In Zeiten der Banken- und Wirtschaftskrise bleibt zu hoffen, dass die KfW-Förderbank in naher Zukunft wieder zu einer relativ schwankungsfreien Zinspolitik zurückfinden wird. Die Bevölkerung dürfte es ihr danken.

Energie ist kostbar – und teuer.

Kirstin Ruge

Bausteine für Ihre Erfolge



Erfahrene Spezialisten
schaffen Praxislösungen
nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

netzwerk 
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 8 · 49134 Wallenhorst
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 · Fax 0 54 07. 34 91 - 34
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de