

Energie / Umwelt

Heimkehr-Vorstand Sven Scriba: Klimaschutz ist ein „echter Innovationstreiber“ – Anlagetechnik ist wichtiger als Dämmung

Die Diskussionen um die Folgen des Klimawandels haben in den vergangenen Monaten an Schärfe zugenommen. Der Druck auf weite Teile der Wirtschaft, auch die Wohnungswirtschaft nimmt – mittlerweile auch politisch gewollt – spürbar zu. Die europaweiten Energieeinsparziele sind drastisch, und allenthalben wird deutlich, dass das bisherige Klimaschutztempo bei Weitem nicht ausreicht, um diese Ziele zu erreichen. In diesem Zusammenhang schaut man natürlich auch auf die Wohnungswirtschaft, gilt der Gebäudebereich doch weiterhin als einer der größten CO₂-Emittenten überhaupt – trotz der energetischen Bemühungen der Wohnungsunternehmen. Über dieses Problemfeld und nachhaltige Investitionen haben wir mit **Sven Scriba** gesprochen, seines Zeichens **Technischer Vorstand der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft Heimkehr** und **Vorstandsvorsitzender des Fördervereins der Klimaschutzagentur Region Hannover**



Umweltbewusstes Handeln kann auch ganz unmittelbar zu einer finanziellen Entlastung unserer Mieter führen, sagt Technik-Vorstand Sven Scriba. Foto: Heimkehr

Herr Scriba, sind Ökologie und Ökonomie miteinander vereinbar?

Sven Scriba: Eine kurze Erläuterung vorweg: Die Energieeinsparziele im Neubaubereich werden sicherlich eingehalten. Der Neubau hat bei den Wohnungsbeständen einen Anteil von fünf bis zehn Prozent. Die Frage ist, wie geht man mit den vorhandenen Wohnungsbeständen um?

Konkreter also: Lassen sich ökologische und ökonomische Ziele im Wohnungsbestand vereinen?

Sven Scriba: Hier würde ich sogar noch weitergehen: Sie sind nicht nur miteinander vereinbar, sie können im Zusammenspiel sogar zu einer klassischen „Win-win“- Situation führen. Bei der Heimkehr haben wir schon vor anderthalb Jahrzehnten festgestellt, dass umweltbewusstes Handeln auch ganz unmittelbar zu einer finanziellen Entlastung unserer Mieter führen kann. 2002 ist die Idee einer Heizungscentralisierung entstanden, die wir zur Reduktion unserer Instandhaltungsaufwendungen zunächst an 40 Wohnungen erprobt haben. Sehr schnell hat sich damals gezeigt, dass wir damit nicht nur Kosten einsparen, sondern auf diese ressourcenschonende Weise zugleich den CO₂-Verbrauch halbieren können. Also fiel der Entschluss, systematisch den gesamten Bestand umzustellen. Je nach Möglichkeit werden in den derzeit knapp 5000 Wohneinheiten unserer Genossenschaft die eingesetzten Wärmepumpen photovoltaisch und damit regenerativ unterstützt.

Lassen sich die Erfolge dieses Programms beziffern?

Sven Scriba: Jedes unserer Häuser, das wir saniert haben, liegt heute im Verbrauch unter 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Für einen Bestand, der zur Hälfte aus Zeiten des Wirtschaftswunders stammt, als man sehr schnell und schlecht gebaut hat, ist das ein wirklich guter Wert. Was die Instandhaltung angeht, sparen wir durch die Heizungscentralisierung jährlich im hohen sechsstelligen Bereich. Die Energieeinsparungen betragen zugleich etwa 50 Prozent. 3000 Tonnen CO₂ sind auf diese Weise gar nicht erst entstanden – das entspricht dem Gewicht der Goldreserven der Deutschen Bank oder, um ein anderes Bild zu bemühen, dem Gewicht der Apollo-11-Rakete. Mit dem feinen Unterschied allerdings, dass diese 3000 Tonnen eben nicht in die Atmosphäre gejagt werden.



Nach der Modernisierung der Heizung in den Heimkehr-Beständen (Heinrich Heine Straße) ist der Schornstein nicht mehr nötig. Er wird abgebrochen. Foto: Heimkehr

Die „Fridays for Future“-Kundgebungen erhitzen derzeit die Gemüter. Haben die jungen Aktivisten Recht mit ihrer Kritik?

Sven Scriba: Ohne die eventuellen Treiber hinter der Bewegung zu kennen, würde ich zumindest einen der auf den Demonstrationen häufig geäußerten Weckrufe sofort unterschreiben: „There is no planet B!“ Wir haben tatsächlich nur diese eine Erde. Umso erstaunlicher ist es, wie verantwortungslos die Erdbevölkerung oftmals mit diesem Planeten umgeht. Sofern die von den „Fridays for Future“ gesetzten Impulse aufgenommen und in Programme umgesetzt werden, können aus ihnen nachhaltig positive Entwicklungen für den Klimaschutz erwachsen. Wohnungsgenossenschaften und städtische Gesellschaften investieren intensiv in ihre Bestände, um ihrem sozialen Auftrag nachzukommen. Der Bestand muss für den Wohnungsmarkt zukunftsfähig und attraktiv gehalten werden. Unsere Heizungscentralisierung kostet mehr als 30 Millionen Euro, aber ein möglichst schneller „Return on Investment“ ist nun einmal nicht das Ziel – und kann es auch gar nicht sein, wenn wir auf die Herausforderungen unserer Zeit angemessen reagieren wollen. Die Klimaziele unserer Regierung nehmen wir sehr ernst.

Wie sieht der Wohnungsmarkt von übermorgen aus?

Sven Scriba: Der Wohnungsmarkt wird dann kein Vermietermarkt mehr sein, sondern ein Mietermarkt. Das bedeutet, dass nur die guten Wohnungsbestände langfristig eine Chance haben. Dabei wird man auch auf die stetig steigenden Betriebskosten reagieren müssen. Nicht alle diese Kosten können wir beeinflussen.

Wie viel Wasser ein Mieter verbraucht, können wir nicht bestimmen. Wir können ein Haus jedoch dergestalt modifizieren, dass die Energieverbräuche sinken. Fassadendämmung spielt dabei eine gewisse Rolle, aber noch viel wichtiger ist eine zukunftsfähige Anlagentechnik – etwa in Form der Wärmepumpe, die unabhängig von der jeweiligen Energieform funktioniert: Wenn sich übermorgen Wasserstoff als Energieträger durchsetzt, was zu hoffen ist, dann muss man im Haus bloß den Kessel austauschen. Zudem braucht es ein permanentes Monitoring, um die tatsächlichen Verbräuche messen und entsprechend reagieren zu können. Klimaschutz ist in dieser Frage ein echter Innovationstreiber.

Ermöglichen die derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen nachhaltiges Handeln in ausreichendem Maße?

Sven Scriba: Die derzeitigen Vorgaben für den Bau eines Hauses orientieren sich an Rechenmodellen mit durchaus fragwürdigen Eingangsgrößen. Die Effizienz eines Hauses wird dabei an sogenannten Primärenergiefaktoren festgemacht – auf die tatsächlichen Verbräuche schaut man nicht. Ein Haus, das rein rechnerisch niedrige Verbräuche erwarten lässt, kann in der Praxis durchaus hohe Energieverbräuche aufweisen. Dies gilt für den Neubau. Für Neubau und Bestand gilt es, eine praxisnahe, verbrauchsorientierte Berechnung auf der Grundlage verlässlicher Messungen zu etablieren. Diese Messergebnisse müssen in Planung und Ausführung einfließen. Ein Monitoring gleicht dann im Betrieb Soll- mit Ist-Werten ab. Als wir bei der Heimkehr damals mit unserer Heizungszentralisierung anfangen, hatten wir zunächst für jedes einzelne Haus den Energieverbrauch für drei Jahre ermittelt. Auf Basis dieser Werte können wir heute über ein Monitoring nachweisen, dass der Verbrauch etwa auf die Hälfte reduziert ist.

Herr Scriba, vielen Dank für das Gespräch.

Die Genossenschaft Heimkehr wurde 1900 in Hannover gegründet. Sie hat heute 10.000 Mitglieder, 4.800 Wohnungen und 556 Liegenschaften. Und das macht sie besonders. Heimkehr hat auch eine Spareinrichtung. Weitere Informationen finden Sie unter <https://heimkehr-hannover.de/heimkehr-erleben>

Einen herzlichen Dank an den **Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.** Wir durften das Interview mit Herrn Scriba, erschienen im **vdwmagazin 1/2020**, übernehmen.



Betriebskostenaktuell

Alles rund um die Wohnkosten