



## Workshop "Energiewende in der Wohnungswirtschaft – zwischen Anforderungen, Potenzial und Realität"

29.08.2017, 14.30 – 17.00 Uhr, Regionalverband Großraum Braunschweig

---

### Ergebnisprotokoll

#### Tagesordnung

1. Begrüßung und Einführung
2. Masterplan 100% Klimaschutz Großraum Braunschweig
3. Klimaeffekte des Sektors "Wohnen" im Großraum Braunschweig
4. Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft durch Energiewende und Klimaschutz
5. Praxisprojekte aus der Region
  - a. Sanierung des Studentenwohnheims "Affenfelsen"
  - b. Energieeinsparung durch neuartige Legionellenprävention für Bestandsgebäude und Neuinstallationen
6. Plenumsdiskussion
7. Verabschiedung

#### Anhang

##### A Präsentationen (in separater Datei)

- A.1 Präsentation von Nadège Fiard vom Regionalverband zu TOP 2: Masterplan 100% Klimaschutz für den Großraum Braunschweig
- A.2 Präsentation von Dedo von Krosigk von e4-Consult zu TOP 3: Klimaeffekte des Sektors 'Wohnen' im Großraum Braunschweig
- A.3 Präsentation von Michael Müller von dena zu TOP 4: Herausforderungen Wohnungswirtschaft durch Energiewende und Klimaschutz
- A.4 Präsentation von Franziska Franke von iwB zu TOP 5: Sanierung des Studentenwohnheims "Affenfelsen"
- A.5 Präsentation von Helmut Jäger von Solvis GmbH zu TOP 5: Energieeinsparung durch neuartige Legionellenprävention für Bestandsgebäude und Neuinstallationen

**Moderation** Jochen Rienau, KoRiS    **Protokoll** Nina-Sophie Böttcher, KoRiS

### 1. Begrüßung und Einführung

- Frau Hahn, 1. Verbandsrätin des Regionalverbands, begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum Workshop "Energiewende in der Wohnungswirtschaft". Sie begrüßt besonders die Referenten Herrn Müller von der Deutschen Energie-Agentur GmbH, Frau Franke von der iwB Ingenieurgesellschaft mbH, Herrn Jäger von der SOLVIS GmbH und Herrn von Krosigk von e4-Consult.
- Herr Rienau von KoRiS als Moderator erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Er erhofft sich für den Masterplan 100% Klimaschutz im Großraum Braunschweig Hinweise und Ideen für Klimaschutzmaßnahmen in der Wohnungswirtschaft.

## 2. Masterplan 100 % Klimaschutz – Anlass und Ziele

- Folien zum Vortrag von Frau Fiard, Masterplanmanagement, in Anlage B.1 in separater Datei
- Frau Fiard vom Regionalverband gibt einen kurzen Überblick über Anlass, Ziele und die aktuelle Zielgruppenbeteiligung im Rahmen der Masterplanerarbeitung.

## 3. Klimaeffekte des Sektors "Wohnen" im Großraum Braunschweig

- Folien zum Vortrag von Herrn von Krosigk, e4-Consult, in Anlage B.2 in separater Datei
- Herr von Krosigk konzentriert sich im Vortrag auf den Wohnungsbestand. Er erhofft sich in der Veranstaltung Hinweise, wo die konkreten Probleme im Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft liegen und mit welchen Maßnahmen die Sanierungsrate erhöht werden könnte.
- Herr von Krosigk stellt die energetische Ausgangslage bei den Wohngebäuden vor. Es gibt erhebliche Unterschiede in den Eigentümerstrukturen in den Städten und im ländlichen Raum. Es sind also unterschiedliche Ansätze notwendig, die Sanierungsraten zu erhöhen. Eigentümer sollten ohnehin anstehende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit energetischen Sanierungen verknüpfen.
- Er stellt einige Praxisbeispiele vor, die als Vorbilder für den Großraum Braunschweig geeignet sind.

## 4. Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft durch Energiewende und Klimaschutz

- Folien zum Vortrag von Herrn Müller, dena, in Anlage B.3 in separater Datei
- Herr Müller gibt einen kurzen Überblick über die Deutsche Energie-Agentur (dena) und stellt Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und Lösungsansätze aus den dena-Projekten vor. Die dena unterstützt die Bundesregierung in ihrer energiepolitischen Strategie, kommuniziert intensiv mit Endabnehmern und Anbietern und hat eine Realisierung der Energieeffizienz- und EE-Potenziale inklusive Systemintegration zum Ziel.
- Der Gebäudesektor ist von ganz zentraler Bedeutung, 2015 entfielen rund 35% des Endenergieverbrauchs in Deutschland auf den Gebäudebereich, wovon rund zwei Drittel auf den Wohngebäudebestand entfielen. Aktuelle Trends weisen nicht darauf hin, dass es zu einer Trendwende in dem Wohngebäudemarkt gibt. So werden zum Beispiel KfW-Förderung und BAFA-Vor-Ort Beratungen zu wenig nachgefragt.
- Herr Müller weist auf verschiedene gute Beispiele bei Sanierung, Neubau und Monitoring sowie vorhandene Beratungsmöglichkeiten hin (siehe Präsentation).

## 5. Praxisprojekte aus der Region

### Sanierung des Studentenwohnheims "Affenfelsen"

- Folien zum Vortrag von Frau Franke, iwB, in Anlage B.4 in separater Datei
- Frau Franke berichtet über die Sanierung des Studentenwohnheims "Affenfelsen" am Rebenring in Braunschweig, einem Projekt des Studentenwerks OstNiedersachsen.
- Es handelt sich nicht um eine Komplettsanierung, sondern um die Umsetzung ausgewählter Maßnahmen wie die Kernsanierung der Wohnebenen und die Neuherstellung der technischen Gebäudeausrüstung.
- Das Projekt wurde über das KfW-Förderprogramm 152 "Energieeffizient Sanieren" gefördert.

### Energieeinsparung durch neuartige Legionellenprävention für Bestandsgebäude und Neuinstallationen

- Folien zum Vortrag von Herrn Jäger, Solvis GmbH, in Anlage B.5 in separater Datei

- Herr Jäger gibt einen Einblick in neuartige energiesparende Legionellenprävention. Üblicherweise wird Warmwasser auf 60°C erhitzt, um Legionellen und andere Bakterien abzutöten.
- Das neue System setzt auf eine Filterung der Bakterien und kann daher auf die hohen Temperaturen verzichten. Damit kann Energie gespart, die Kapazität von Pufferspeichern um 30-40% erhöht und die Laufzeit von BKHV-Anlagen verlängert werden. Die im Wasser enthaltene Biomasse wird deutlich reduziert. Die Filter müssen zwar regelmäßig ausgetauscht werden, können aber in der Biotonne entsorgt werden. Herr Jäger ist auf der Suche nach Möglichkeiten zur Anwendung der vorgestellten Technologie in der Region.

## 6. Plenumsdiskussion

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutieren Maßnahmen, Herausforderungen und Anforderungen an den Bund. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Maßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Initiativen für Altbaugebäude entscheidend, Neubauten werden bereits energiesparend geplant</li> <li>▪ Gutachten zur "richtigen" Sanierung im Vorfeld sinnvoll</li> <li>▪ Richtige Reihenfolge von Sanierungsmaßnahmen beachten</li> <li>▪ Energie von Anfang an mitplanen → Integrativer Ansatz</li> <li>▪ Qualitätsmanagement in allen Gewerken aus energetische Sicht</li> <li>▪ Energieeffizienz bei Gebäudeplanung als zentraler Ansatz</li> <li>▪ Betrachtung von Gesamtmietkosten → warmmietenneutrale energetische Sanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebenszyklusberechnung inkl. Betriebskosten</li> <li>▪ Monitoring von Maßnahmen wichtig, um frühzeitig Anpassungen vornehmen zu können</li> <li>▪ Begleitung der Bewohner in den ersten Nutzungsjahren im Neubau und nach Sanierung, um Fehlbedienungen zu vermeiden und Verhaltensweisen zu optimieren</li> <li>▪ Qualifizierung der Anlagenbetreiber und -nutzer (Heizung, Lüftung etc.)</li> <li>▪ Einspeisung von auf und in Gebäuden gewonnener erneuerbarer Energie ins Netz, Verrechnung als Gutschrift für Wärmelieferung im Winter</li> <li>▪ Abwärme von Betrieben in der Umgebung über Nahwärme nutzen</li> </ul>
Herausforderungen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kosten</li> <li>▪ Nutzverhalten</li> <li>▪ Anlagenbedienung immer komplizierter</li> <li>▪ Überforderung von Wohnungsverwaltern</li> <li>▪ Kompetenzen der Betreiber</li> <li>▪ Kommunen und Privatpersonen überzeugen</li> <li>▪ Konventionelle Energien (Öl, Gas) zu billig, Heizungssanierungen lohnen sich kaum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierungen lohnen sich kaum, wenn das Mietniveau bereits sehr hoch ist</li> <li>▪ "Im Bestand ist kein Geld zu verdienen"</li> <li>▪ Serielles Bauen spart Energie, benötigt aber viel Platz</li> <li>▪ Förderbürokratie und zu lange Bindungsfristen</li> <li>▪ Kein Konsens der Immobilienwirtschaft mit Bundeszielen</li> <li>▪ Kurzfristigkeit politischer Entscheidungen</li> </ul>
Bund	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umlage CO<sub>2</sub>-Kosten auf alle Energieträger</li> <li>▪ Förderung stärker, sonst unattraktiv</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Subventionierung konventioneller Energien und Reduzierung von Fördermöglichkeiten für erneuerbare Energien widersprechen den gesetzten Zielen der Bundesregierung (z.B. Braunkohle vs. Solarenergie)</li> </ul>

## 7. Verabschiedung

- Herr Rienau bedankt sich für das Interesse und Diskussionsbeiträge und bei den Referenten für ihre Vorträge.
- Herr Nestler bedankt sich für den intensiven Austausch und die Anregungen und steht für einen E-Mail Kontakt über Hinweise, Ideen und Kritik gerne zur Verfügung. Er hofft, dass die Anwesenden aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft an dem Thema dran bleiben und den Masterplanprozess weiterhin begleiten.

**Anhang A:in separater Datei**