Stellungnahme im Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr am 14.05.2014

Der Umfang der Baumaßnahmen bei den Modernisierungen der Gesobau im Altbaubestand widerspricht dem Rahmenvertrag zwischen Bezirk und Gesobau und dem Mietenbündnis. Die hier anhand einer Wohnhausgruppe angeführten Betrachtungen sind exemplarisch und lassen sich so auch bei weiteren Altbau-Sanierungsobjekten der Gesobau machen.

1) Die Gesobau geht über die Anforderungen der EnEV hinaus

Im Rahmenvertrag heißt es, dass „die Modernisierungsmaßnahmen so behutsam und günstig wie möglich durchzuführen sind“ und dass „die Regelungen der jeweils geltenden ENEV [..] zu Grunde gelegt und eingehalten werden.“
Im Mietenbündnis heißt es, dass „die Standards für derartige Maßnahmen so festzulegen sind, dass die sich aus ihnen ergebenden Mietumlagen die Mietzahlungsfähigkeit der Bezieher unterer und mittlerer Einkommen nicht überfordern“ und dass „alle erforderlichen Maßnahmen sozialverträglich und möglichst mietenneutral umgesetzt werden müssen“.

Die Gesobau modernisiert ihre Altbauten aber nicht nach dem gesetzlich vorgeschriebenen und rahmenvertraglich vereinbarten EnEV-Standard für modernisierte Altbauten, sondern nach dem ungleich schärferen Zielwert KfW-100 für Neubauten. Dies geschieht aufgrund von Kreditrichtlinien.

Beispiel Energieausweis und Mod.-Ankündigung Trelleborger Str./Hallandstr.:

EnEV-Anforderung	=	94 kWh/ m²a
Modernsierungsziel gemäß KfW-100	=	55 kWh/ m²a

Laut Rahmenvertrag und Mietenbündnis muss der Standard „EnEV für modernisierten Altbau“ (= Faktor 1,4) strikt eingehalten werden; eine Übererfüllung bzw. weitergehende Maßnahmen sind ausgeschlossen. Es ist durchaus möglich, dass eine Dämmung nach EnEV gar nicht erforderlich ist. Dies kann jedoch nur objektiv und glaubhaft durch eine UNABHÄNGIGE Instanz ermittelt werden.

2) Die Fassadendämmung ist im Altbau sehr unwirtschaftlich

Alle fachlich fundierten, öffentlich-rechtlichen Reportagen zum Thema Fassadendämmung nennen als Einsparpotential 10-15 % Heizenergie durch die Fassadendämmung im Altbau.

Betrachtet man Kosten und Nutzen dieser Maßnahme, ergibt das z.B. bei einer Altbauwohnung mit 85 m² dieses Verhältnis:

Jährliche Umlage lt. Mod.ankündigung 2014	=	822 €/ Jahr
Jährliche Heizkosteneinsparung	=	82 €/ Jahr (ca.)

Nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot der EnEV (§25) ist eine Befreiung von Maßnahmen möglich und geboten, deren Amortisation nicht innerhalb von 10 Jahren eintritt.
Eine Maßnahme wie die Fassadendämmung im Altbau, die ca. **zehn mal mehr kostet als sie einspart,** kann sich niemals amortisieren. Eine Befreiung von dieser Maßnahme ist nach EnEV möglich und geboten.

3) Die hohe Diskrepanz bei den IST-Verbrauchswerten

Die in den Energiepässen zugrunde gelegten IST-Verbrauchswerte (theoretisch ermittelte Endenergieverbräuche vor Modernisierung) sind unrealistisch hoch. Beispiel Wohnobjekt Trelleborger Str./ Hallandstr.:

Endenergieverbrauch lt. Energiepass „Bestand“	=	283 kWh/ m²a
Durchschnittlicher Energieverbrauch lt. Gasrechnungen	=	109,5 kWh/ m²a

Der anhand von Gasrechnungen mehrerer Mietparteien und mehrerer Jahre ermittelte durchschnittliche IST-Verbrauch vor Modernisierung beträgt 109,5 kWh/ m²a (incl. Kochen) und weicht damit um den **Faktor 2,6** vom errechneten Wert (283 kWh/ m²a) im Energiepass ab.

In dieser hohen Diskrepanz zwischen theoretischen und tatsächlichen IST-Verbrauchswerten liegt der wesentliche Fehler, der bedingt, dass es in der Praxis nicht zu den erwarteten Einsparungen kommen kann. Die in den Modernisierungsankündigungen genannten Einsparungen von 60 - 70 - 80% sind demnach bei weitem nicht erzielbar.

Fazit

Bei der Modernisierung des Altbaubestandes der Gesobau werden durch die nicht objektive Auslegung der EnEV und die Missachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes der EnEV sehr hohe umlagefähige Modernisierungskosten erzeugt, die einem „so behutsam und günstig wie möglich“ widersprechen.

Da ein kommunales Wohnungsunternehmen die Aufgabe hat, mietpreisdämpfend zu wirken, müssen die Maßnahmen bei einer Modernisierung dementsprechend sein. Das Maßnahmenpaket der Gesobau ist es offensichtlich nicht.

Solange nicht zu erkennen ist, dass die Gesobau als kommunales Wohnungsunternehmen tatsächlich sozial-verträglich und behutsam saniert/modernisiert und dabei den Maßnahmenumfang nicht nach mietpreisdämpfenden Gesichtspunkten entsprechend anlegt, wird es seiner Aufgabe nicht gerecht werden können, mietpreisdämpfend zu wirken.

Eine kritische Auseinandersetzung mit der Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen, auf das jeweilige Objekt bezogen, ist überfällig. Mieter sollen nicht für Umlagen bezahlen, die im Gegenzug keine adäquaten Einsparungen für den Mieter erbringen. Hierbei ist die rein theoretische Betrachtung über die Energieausweise irreführend, wie die enormen Abweichungen zwischen theoretischen und realen IST-Verbrauchswerten zeigen.

Nur der Einbezug der tatsächlichen Ist-Verbrauchswerte und eine echte Kosten-Nutzen-Analyse kann hier eine realistische Betrachtung erreichen und den tatsächlichen Nutzen für Mieter und Umwelt feststellen.