Umweltfreundliche Wohnungsverwaltung in Berlin und Brandenburg

Im Rahmen einer Veranstaltung des Arbeitskreises Umwelttechnik beim VDI haben neben dem BBU auch Vertreter der Gesobau und STADT UND LAND über die Aktivitäten von Wohnungsbaugesellschaften berichtet.

Herr Rehberg vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) gab einen umfassenden Überblick über die Leistungen der Wohnungswirtschaft in der Region. Herr Unger von der Gesobau erläuterte die Maßnahmen zur energetischen Sanierung am Beispiel des Märkischen Viertels und Herr Scheer (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH) stellte die Maßnahmen in der Abfallwirtschaft und zur Wohnumfeld-Verbesserung in den Mittelpunkt.

Das Thema Umweltschutz wird in der Wohnungswirtschaft seit ca. 1976 verfolgt. Prinzipiell kann festgehalten werden, dass in der Region günstige Entsorgungspreise und akzeptable Wasserpreise gegeben sind. Gesucht werden oft auch sinnvolle Versorgungskonzepte; ein Beispiel ist die energetische Sanierung im Märkischen Viertel verbunden mit der Energieversorgung durch Biomassekraftwerksanlagen von Vattenfall.

Die Mieter wünschen auf der einen Seite niedrige Mietnebenkosten, auf der anderen Seite sind aber auch stabile Wohnungsunternehmen wichtig. So muss insbesondere bei der energetischen Sanierung darauf geachtet werden, ob die Mieter bereit sind, Mehrkosten zu tragen, und die Frage muss geklärt werden, was uns der Klimaschutz wert ist.

Der Verband Berliner und Brandenburger Wohnungsunternehmen vertritt derzeit in der Region Unternehmen mit insgesamt 1,1 Mio. Wohnungen.

Energetische Sanierung bei der Gesobau AG im Märkischen Viertel

Herr Unger von der Gesobau AG erläuterte den möglichen Konflikt zwischen dem Marktprodukt Immobilie und den technischen Möglichkeiten im Rahmen einer Komplettmodernisierung. Die Gesobau AG verwaltet ca. 37.000 Wohnungen in Berlin, davon befinden sich im Märkischen Viertel rd. 15.000 Wohnungen.

Die energetische Modernisierung im Märkischen Viertel wird unter wohnungswirtschaftlichen Ansätzen und dem Nachhaltigkeitsanspruch der GESOBAU AG umgesetzt. Ziel ist die Schaffung und die Bereitstellung von marktgerechtem und energetisch modernisiertem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Eine ausgewogene Sozialstruktur ist hierbei besonders wichtig. Zudem sollen Investitionen mindestens mit Blick auf die nächsten 20 Jahre getätigt werden. Die Zielprojektkosten liegen dabei bei ca. 500 € je m² Wohnfläche, die Bruttowarmmiete von durchschnittlich rd. 8 € je m^2 Wohnfläche soll nicht ansteigen.

vor Modernisierung		**nach Modernisierung**	
	€/qm/mtl.		€/qm/mtl.
NKM	4,35	NKM (incl. Mod. Umlage)	5,13
Betriebskosten	3,49	Betriebskosten	2,73
Bruttowarm	**7,84**	**Bruttowarm**	**7,86**

Eine wesentliche Dämpfung der Energiekostensteigerungspotenziale erfolgt durch die energetische Modernisierung an den Gebäuden selbst. Im Zuge der energetischen Modernisierung wird eine Fassadendämmung aufgebracht, eine Dachdämmung und die Dämmung der unteren Geschossdecken durchgeführt und neue Fenster eingebaut. Der Endenergieverbrauch kann dabei von durchschnittlich 174 kWh/m^2 auf durchschnittlich 78 kWh/m^2 gesenkt werden. Der Primärenergieverbrauch wird durch die baulichen Maßnahmen

in Verbindung mit der Modernisierung des Fernheizwerkes im Märkischen Viertel und den Umbau auf Kraft-Wärme-Kopplung so deutlich reduziert, dass nach der Modernisierung des märkischen Viertels von einer CO2-Neutralität ausgegangen wird.

Eine grosse Herausforderung ist dabei das Modernisieren im bewohnten Zustand. Intensive logistische und beratende Aufgaben sind erforderlich, um den Mieter während der Modernisierung zu unterstützen. Der Leerstand an bereits modernisierten Objekten verringerte sich durch das gesteigerte Marktinteresse von 10 % (vor Sanierung) auf 2 %.

Wohnungen vor der Sanierung:

Wohnungen nach der warmmietenneutralen Sanierung:

Abfallentsorgung in der Wohnungswirtschaft

Herr Scheer von der STADT UND LAND erläuterte, dass die Abfallentsorgung in der Wohnungswirtschaft eine sehr komplexe Aufgabe ist. Ein besonderes Problem stellt zudem widerrechtlich abgestellter Sperrmüll in den Wohngebieten dar.

Insbesondere der verbesserten Wertstofferfassung wurde in den vergangenen Jahren auch im Rahmen von Pilotprojekten besondere Aufmerksamkeit geschenkt. So haben die STADT UND LAND-Mieter seit langem die Möglichkeit, alte CDs und DVDs aus hochwertigem Polykarbonat in speziellen Sammelboxen an den Verwaltungsstandorten zu entsorgen.

Gemeinsam mit der BSR wurde eine Tonne für Elektroaltgeräte getestet, die mittlerweile durch die Orange Boxes der BSR ersetzt worden ist. In einigen Wohngebieten steht auch die ALBA Gelbe Tonne ^{plus} zur Erfassung trockener Wertstoffe.

Es hat sich allerdings herausgestellt, dass Elektrogeräte sowie andere trockene Wertstoffe und Energiesparlampen bzw. Leuchtstoffröhren nicht in einem Behälter gemeinsam gesammelt werden können. Hier fehlen noch Konzepte und Angebote für eine umweltgerechte und mieternahe Entsorgung.

In vielen Häusern müssen in den kommenden Jahren die Müllabwurfschächte verschlossen werden, deshalb sind Informationskampagnen für die betroffenen Mieter unerlässlich. Daher werden z.B. Mieterbeiräte bereits in die Planungsphasen eingebunden, um gemeinsam neue, geeignete Abfallsammelkonzepte zu entwickeln. Dabei wird auch über den „Zaun“ der eigenen Siedlung geschaut und es werden andere Wohngebiete im Unternehmen besucht.

Im Rahmen der Initiative „Sauberer Kiez“ im Neuköllner Rollbergviertel hat die STADT UND LAND in enger Zusammenarbeit mit dem Abfallmanagement der Firma Berlin Recycling und der BSR Anbote entwickelt, die sowohl der korrekten Abfallentsorgung als auch der Verbesserung der Sauberkeit im Wohngebiet dienen. Sperrmüll und Elektrogroßgeräte können z. B. direkt zu einem Sammelraum, der KIEZTONNE gebracht werden.

Dabei werden die Mieter auch von Müllwerkern vor Ort unterstützt. Zudem fährt die BSR seit Sommer 2009 regelmäßig alle normalen Müllsammelplätze an, um den dort von den Mietern abgestellten Sperrmüll abzuholen. Seit sich der Recyclinghof sozusagen direkt vor der Haustür befindet, hat sich zwar das Sperrmüllaufkommen mehr als verdoppelt, die Entsorgungskosten hingegen konnten auf die Hälfte reduziert werden.

Da die wertstofforientierte Abfallentsorgung oft ein richtiger Lernprozess für die ganze Familie ist, wird im Projekt bereits an die Kleinsten gedacht. Gemeinsam mit „Dino dem Müllmann“ von der BSR werden die Kindergärten im Wohngebiet besucht und den Kindern spielerisch die Abfalltrennung nahe gebracht.

Fazit

Die Wohnungswirtschaft in Berlin und Brandenburg engagiert sich umfangreich im Bereich der energetischen Sanierung und der Abfallwirtschaft. Die Umweltenlastungseffekte sind enorm.

Insbesondere der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. trägt hier maßgeblich zum Erfahrungsaustausch zwischen den Unternehmen bei.

Dipl.-Ing. Peter Herger, GUT, VDI-AK Umwelttechnik