

„Contractoren haben bei Klimazielen eine ganz andere Hebelwirkung“

Interview mit Jörg Lippert, Leiter Bereich Technik, Besonderer Vertreter des BBU Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

Wie sehen Sie aktuell die Rolle des Contractings für Wohnungsunternehmen?

Es spielt im Neubau eine immer größere Rolle. Denn durch die Effizienzanforderungen fühlen sich vor allem, aber nicht nur, kleinere Unternehmen überfordert. Deswegen wird das Interesse an einer so ausgestalteten Wärmeversorgung, auch in Kombination mit der Stromversorgung, immer größer. Bisher gab es da eine gewisse Zurückhaltung, insbesondere was die Qualität der Contracting-Partner betrifft. Aber die meisten überwinden gerade diese Schwelle.

Wie ist die Situation in Ihrem Verbandsgebiet?

In Berlin und Brandenburg haben wir ja schon einen übergroßen Anteil an Fern- und Nahwärme. Und das ist auch eine Form von Teil- oder Vollcontracting. In Berlin etwa werden etwas über 70 Prozent der Bestände so versorgt, in Brandenburg fast 80 Prozent.

Können Contractoren den Wohnungsunternehmen helfen, die Klimaziele zu erreichen?

Die haben einen ganz anderen Hebel. Denn sie können das über die komplexe Auswahl der verwendeten Energieträger und die mengenmäßige Wirkung gut bewerkstelligen. Nur ein Beispiel: Hier in Berlin konnten wir von 2016 bis 2018 in den Beständen unserer Mitgliedsunternehmen eine massive Reduzierung der CO₂-Emissionen um gut 12 Prozent dokumentieren. Das war im Wesentlichen möglich, weil das Unternehmen Vattenfall, das für einen Großteil der Wärmeversorgung verantwortlich ist, seinen CO₂-Faktor durch die Umstellung der verwendeten Energieträger stark verbessert hat – erst durch den Umbau der Steinkohle-, später der Braunkohlekraftwerke. Das ist flächendeckend viel effizienter, als wenn ein Einzelunternehmen selbst an seine eigenen Heizstationen geht. Aber: Natürlich ist dies dennoch nicht die Generallösung für alle Wohnungsbestände. Die Frage der Zukunftsfähigkeit ist immer von diversen Faktoren abhängig.

Wirkt sich das kostenseitig aus?

Genau das ist ja die Motivation, sich mit dem Thema zu beschäftigen. Die Preise für fossile Brennstoffe werden kontinuierlich steigen, durch das BEHG schon jetzt und



Dr. Jörg Lippert

FOTO: BBU

sicher auch durch weitere Regelungen in der Zukunft. Wenn wir den Weg der Energieträgerumstellung nicht gehen würden, müssten wir die Gebäude deutlich stärker energetisch ertüchtigen. Doch das würde im Bestand zu sehr hohen Kosten führen, die letztlich von den Mietern zu tragen wären. Für uns ist das keine Lösung.

Sie würden also lieber grüne Energie haben als mehr Effizienz?

Das schließt sich ja nicht aus. Energetische Sanierung und Gebäudeoptimierung müssen sein. Es muss aber das richtige Verhältnis gefunden werden. Alle Gebäude im Bestand substanzbezogen klimaneutral zu sanieren, ist utopisch. Wenn ich die Klimaziele mit grüner Wärme und grünem Strom für Mieter und Vermieter besser erfüllen kann als mit einer umfassenden Sanierung, die deutlich teurer ist und nach der ich auch nicht das Verbrauchsverhalten der Mieter steuern kann, dann empfehlen wir unseren Unternehmen auch, die Energie so grün wie möglich zu machen. Erst so erreicht man, in Verbindung mit dem optimalen Maß der Gebäudeertüchtigung, wahre Effizienz.

Letztlich läuft es also darauf hinaus, dass CO₂ in den Verträgen der Contractoren eine feste Größe sein sollte?

Genau das empfehlen wir unseren Mitgliedern schon heute – also CO₂-Minderungsziele mit in die Vertragsgestaltung aufzunehmen und einen Minderungspfad zu vereinbaren. Jeder Verwalter und Vermieter wird ja in Zukunft dazu gezwungen werden, den CO₂-Verbrauch seines Gebäudebestandes zu monitoren, weil sie danach bewertet werden. Und das sollten wir heute schon angehen – auch mit den Contractoren. Die Fragen stellte Frank Urbansky



Testen Sie jetzt kostenlos **2** Ausgaben der Fachzeitschrift IVV und bestellen Sie noch heute unter:
<http://ivv-magazin.de/complete>

IVV erreicht als praxisorientierte Fachzeitschrift alle Führungskräfte, kaufmännische und technische Entscheider in den Immobilien- und Hausverwaltungen für Wohnimmobilien sowie in den kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbaugesellschaften.

Das Fachmagazin befasst sich mit allen ökonomischen, technischen und politischen Fragen des gewerblichen Mietwohnungsbaus.

www.ivv-magazin.de