

Dena: Infokampagne für WEG und Verwalter begrüßenswert

Andreas Kuhlmann ist neu an der Spitze der Geschäftsführung der Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena). Das im Jahr 2000 auf Initiative der rot-grünen Bundesregierung gegründete Unternehmen agiert als „Kompetenzzentrum für Energieeffizienz, Erneuerbare Energien und intelligente Energiesysteme“, eigenständig und parteipolitisch unabhängig.

Interview: Martin Kaßler

NACHGEFRAGT



ANDREAS KUHLMANN

Der Diplom-Physiker ist seit Juli 2015 Vorsitzender der dena-Geschäftsführung. Zuvor war er unter

anderem beim Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), der Deutschen Botschaft in Stockholm sowie im Europaparlament, dem Deutschen Bundestag und im Bundesministerium für Arbeit und Soziales tätig.

Die dena engagiert sich in den Verbrauchssektoren Gebäude, Strom und Verkehr genauso wie in Fragen der Energieerzeugung, Vernetzung und Speicherung. Sie stößt Projekte an, zeichnet Vorreiter aus, berät Politiker, Hersteller und Dienstleister, qualifiziert Multiplikatoren, informiert Verbraucher, baut Netzwerke auf, bewertet Technologien, analysiert Auslandsmärkte und entwickelt Zukunftsszenarien ...

... Herr Kuhlmann, was haben Sie sich in Ihrer Funktion für die nächsten Jahre vorgenommen?

Mein Ziel ist es, mit der dena neue Impulse in der Energiewende zu setzen. Denn die Herausforderungen haben sich geändert. Die erneuerbaren Energien sind mittlerweile eine tragende Säule der Energieversorgung. Jetzt kommt es darauf an, mehr Bewegung in die Energieeffizienz zu bringen, die Teile des Energiesystems intelligent zu vernetzen, Innovationen voranzubringen, den Dialog zu verstärken und auch wieder mehr Begeisterung zu wecken. Digitalisierung ist zum Beispiel so ein Zukunftsthema, mit dem wir neue Perspektiven eröffnen können. Bei all den Problemen, die es auch gibt: Ich sehe die Energiewende als eines der faszinierendsten Großprojekte unserer Zeit. Die dena kann als Agentur für angewandte Energiewende einen wichtigen Beitrag zum Erfolg leisten.

Ergreifen Wohnungseigentümergeinschaften andere energetische Maßnahmen als Eigentümer anderer Immobilien?

Ja, die energetische Modernisierung ist für Wohnungseigentümergeinschaften per se erheblich schwieriger als beispielsweise für Wohnungsbaugesellschaften. Die gesamte Entscheidungsfindung benötigt von der Idee über die Beschlussfassung bis hin zur Umsetzung wegen der meist nur jährlich stattfindenden Eigentümerversamm-

lungen oft mehrere Jahre. Teilweise bestehen Vorbehalte gegenüber der energetischen Sanierung. Die Finanzierung stellt eine besondere Herausforderung dar. Die Instandhaltungsrücklage ist selten so gut gefüllt, dass daraus eine umfassende energetische Modernisierung bezahlt werden kann. Zudem ist für jede einzelne Maßnahme zu klären, ob eine bauliche Veränderung vorliegt und daher einstimmige Beschlüsse gefasst werden müssen. So verwundert es nicht, dass Eigentümergeinschaften oft nur die Bauteile anfassen, die einen dringenden Sanierungsbedarf aufweisen. Komplettsanierungen sind da leider eher die Ausnahme.

70 Prozent der Wohnungen in WEG gelten noch immer als energetisch unsaniert. Wie lässt sich die Energiewende in Eigentümergeinschaften dennoch umsetzen?

Den Hausverwaltungen kommt bei der Energiewende in Eigentümergeinschaften eine entscheidende Rolle zu. Sie sind oft die treibende – oder manchmal auch bremsende – Kraft. Daher ist es enorm wichtig, dass sie sich über das Thema energetische Sanierung informieren. Außerdem können Hausverwaltungen sich dafür einsetzen, frühzeitig professi-

Die **Begeisterung** wecken für eins der **faszinierendsten Großprojekte** unserer Zeit.



Foto: © ponsulak / Shutterstock.com

Angebote für WEG verbessern, Verwalter mit Vergütungen zum Sanieren motivieren.

Die Kampagne „Die Hauswende“ läuft seit einigen Monaten – wäre eine Informationsoffensive für Eigentümergeinschaften und Immobilienverwalter nicht ebenfalls sinnvoll?

Eine solche Kampagne würden wir sehr begrüßen, wenn auch nicht im Rahmen der Hauswende, mit der wir uns ja an private Ein- und Zweifamilienhausbesitzer richten. Hier müsste eine Informationsoffensive an ganz anderen Stellen ansetzen. WEGs haben nicht nur andere Beweggründe, ihre Immobilie energetisch zu sanieren, sie stehen auch – wie erwähnt – vor ganz anderen Herausforderungen. Diese müsste man in einer Kampagne aufgreifen, bei der die Information im Mittelpunkt steht und die konkrete Lösungswege aufzeigt. Aber auch bei der Motivation würde es Unterschiede geben: Bei WEGs und Immobilienverwaltern stehen wahrscheinlich eher Wirtschaftlichkeit und Rendite sowie der Werterhalt im Vordergrund. Bei Eigenheimbesitzern ist die Ansprache dagegen deutlich emotionaler.

Die ab Ende 2016 geplanten Berufszulassungsregelungen für Immobilienverwalter enthalten auch Fach- und Sachkundenachweise. Wir plädieren dafür, auch energetische Themen zu inkludieren. Welche Inhalte halten Sie für wichtig?

Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum sollten zumindest über die wichtigsten rechtlichen Regelungen zum Thema energetische Sanierung informiert sein, zum Beispiel über die Besonderheiten des Mietrechts bei einer energetischen Sanierung oder die Energieeinsparverordnung (EnEV), einschließlich der Regelungen zum Energieausweis. Dazu gehören auch manche Feinheiten der EnEV: Manche Hausverwaltungen glauben bis heute, dass beim Neuverputzen von mehr als zehn Prozent der Fassadenfläche gleich die gesamte Fassade gedämmt werden muss, und scheuen deswegen kleinere Sanierungsarbeiten. Dabei muss man nie mehr als die Fläche energetisch ertüchtigen, die man sowieso erneuern möchte. Ein Beispiel: Sind von

zwölf Fenstern zwei kaputt, müssen diese beiden beim Austausch die Mindestanforderungen der EnEV erfüllen. Alle anderen Fenster können so bleiben, wie sie sind. Sinnvoll ist es darüber hinaus auch, wenn der Verwalter die wichtigsten Fördermöglichkeiten und Effizienzstandards kennt. Ein Curriculum sollte gemeinsam mit den Berufsverbänden, Weiterbildungsanbietern und anderen wichtigen Stakeholdern abgestimmt werden.

Die „Flüchtlingkrise“ verlangt in Deutschland nach praktischen Lösungen, insbesondere zur Schaffung von Unterkünften. Wie stehen Sie zu der von der Immobilienwirtschaft geforderten Aussetzung von Verschärfungen der EnEV zur Errichtung und Wiedernutzbarmachung von Wohngebäuden?

Die aktuelle Ausnahmesituation aufgrund der großen Zahl von Flüchtlingen darf nicht als Argument gegen Klimaschutz und Energieeffizienz in Gebäuden dienen. Es gibt viele Gründe für den Bau von bezahlbarem Wohnraum – allen voran das knappe Angebot in den Ballungsräumen. Und zum bezahlbaren Wohnraum gehört auch ein guter energetischer Standard. Der Bau von energetisch minderwertigem Wohnraum wäre der falsche Weg und würde zu einer Zweiklassengesellschaft auf dem Wohnungsmarkt führen.

Um für die Bewältigung der akuten Flüchtlingssituation ausreichend Handlungsspielraum zu haben, hat die Bundesregierung unter anderem zeitlich befristete Ausnahmeregelungen für Flüchtlings- und Gemeinschaftsunterkünfte beschlossen. Das ist vernünftig. Wir können den Schutz suchenden Menschen am besten helfen, wenn wir flexibel und ohne bürokratische Hürden handeln. Beim jetzt für eine jahrzehntelange Nutzung errichteten Wohnungsneubau hingegen dürfen wir im Interesse der späteren Bewohner – ob dies nun Bundesbürger oder Flüchtlinge sind – keine Abstriche an die Energieeffizienz machen.