

Energie/ Brand-Schallschutz

„Haus“ liefert Strom, Energiewende rechnet sich und die Mieter haben Kostensicherheit. Wie geht das, Herr Henne?

Oldenburg – Ohmstede. Ein Mehrfamilienhaus. Vor über 40 Jahren zogen die ersten Mieter ein. Ein Gebäude wie es zig-tausende in Deutschland gibt. Heute fragen sich die Eigentümer, Genossenschaften, kommunale Unternehmen oder auch Privatleute. Wie schaffen wir die Energiewende mit unserem Haus? Abriss oder modernisieren? Eigentümer Dr. Thomas Henne ging einen ganz neuen Weg. Es ist ein Beispiel für alle! Er schafft die Energiewende und gibt seinem Haus und den Mieter kosten- und Wohnsicherheit. Dr. Henne hat Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda erklärt, ob sich Projekt rechnet, was die Mieter davon haben und wie steinig der Weg war, aber lesen Sie selbst.



Dr. Henne mit Fachplaner Laudeley vor seiner „Energiefarm“, die Stromspeicher-Kaskade von E3/DC. Foto privat

Wir haben in Deutschland gut 20 Millionen Wohnungen in knapp zwei Millionen Gebäuden. Eigentümer sind Wohnungsunternehmen und private Vermieter. Sie sind einer der ersten Vermieter, der eine Modernisierung konsequent bis zum Ende denkt. Sie lassen dämmen, planen eine neue Heizung, haben aber auch die Strom- und Wärmeversorgung Ihrer Mieter im Blick. Warum?

Dr. Thomas Henne: Aus zwei Gründen. Der erste ist der „grüne Gedanke“, der hinter dem Konzept steckt. Nach dem energetischen Umbau hat sich ja der CO₂-Ausstoß meines Hauses entscheidend verringert. Der zweite Grund war simples finanzielles Eigeninteresse. Ein Invest in die Dachdämmung und eine neue Heizung wäre ohnehin fällig gewesen. Durch den energetischen Gesamtumbau musste ich zwar erstmal etwas mehr Geld in die Hand nehmen, aber auf lange Sicht spare ich durch die Eigenproduktion des Stroms und den verminderten Wärmebedarf der Mieter viel Geld. Zudem ist der Wert der Immobilie beträchtlich gestiegen.

Wie sehen Ihre Mieter die neue Energie-Versorgung?

Dr. Thomas Henne: Für meine Mieter hat sich spürbar zunächst nicht viel verändert. Strom- und Gasverbrauch werden nach wie vor über Zähler individuell abgerechnet. Allerdings verspricht das neue Energieversorgungsmodell konstante Nebenkosten für die nächsten zehn Jahre, während in „herkömmlichen“ Mietshäusern die Kosten für Strom und Wärme tendenziell steigen. Meine Mieter werden langfristig also ebenfalls Geld sparen.

Schauen wir uns die Technik im Haus an, so sind dies ja alles auf dem Markt eingeführte Bausteine. Man muss sie nur „ideal“ zusammenführen. Wie haben Sie den oder die richtigen Handwerker gefunden?

Dr. Thomas Henne: Zunächst habe ich Fachplaner und Elektromeister Holger Laudeley kennengelernt, der über einen großen Erfahrungsschatz in Bezug auf Haussanierungen mit erneuerbaren Energien verfügt. Er empfahl mir die anderen Handwerker, da er mit denen im Vorfeld schon erfolgreich zusammengearbeitet hatte. Und beim Thema BHKW ist es tatsächlich so, dass Ahlers der einzige Heizungsbauer im Umkreis ist, der sich mit Kraft-Wärme-Kopplung auskennt. Hier besteht meines Erachtens ein enormer Nachholbedarf bei anderen Handwerksbetrieben – auch bei Elektrofirmen.

Noch ein Wort zur Finanzierung. Ihr Gebäude stammt aus den 70er Jahren. Banken sehen bei älteren Gebäuden gleich größere Risiken und tun sich schwer mit der Kreditzusage. Wie war am Anfang der Gespräche die Resonanz? Mussten Sie Überzeugungsarbeit leisten?

Dr. Thomas Henne: Die Bank, die ich zuerst anfragte, tat sich schwer. Aber bei meiner Hausbank, der Volksbank Oldenburg, rannte ich mit meinem Umbaukonzept gleich offene Türen ein. Die haben sofort zugestimmt.

Warum haben Sie eigentlich auf die KFW-Förderung verzichtet?

Dr. Thomas Henne: Wir haben nur die Zuschüsse für die BHKWs beantragt – und auch bekommen. Auf alle anderen Förderungen haben wir bewusst verzichtet. Zuviel Papierkram. Das wollte ich mir nicht antun. Auch hier bestehen noch große Defizite in Deutschland. Die bürokratischen Hürden bei der energetischen Sanierung sind einfach noch viel zu hoch.

Mit dem Umbau des Henne-Hauses ist das Thema für Sie aber noch nicht abgeschlossen ... Sie planen, das Konzept als Modell für andere Vermieter anzubieten, die ähnliche Häuser haben. Wie sieht diese Unterstützung genau aus?

Dr. Thomas Henne: Es gibt hier drei Rollen, die ich spielen könnte. Zum ersten: Beratung aufgrund meiner eigenen guten Erfahrungen. Zum zweiten: Hilfe bei der Organisation des energetischen Umbaus – Anträge stellen, Kontakte vermitteln usw. Und last but not least: eine Art Contracting – also finanzielle Unterstützung anbieten.

Gibt es hier schon Interessenten?

Dr. Thomas Henne: Es gab zumindest schon Gespräche. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich nämlich zwei exakt baugleiche Häuser – ebenfalls sanierungsbedürftig. Deren Vermieter finden das Konzept des Henne-Hauses durchaus interessant. Es bleibt abzuwarten, was sich daraus entwickelt.

Noch ein Schlusswort: Wie zufrieden sind Sie mit dem Umbau Ihres Hauses?

Dr. Thomas Henne: 100 Prozent zufrieden. Eine bessere Alternative hätte es für mich nicht gegeben. Zudem haben mich schon immer Menschen begeistert, die eine Vision haben und diese auch in die Tat umsetzen.

Herr Dr. Henne, vielen Dank für das Gespräch.



DESWOS

WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT