Wohnen ohne Heizung

Bezahlbare und barrierefreie Wohnungen für das Leben im Alter. Die Wohnungsbaugenossenschaft in Pfungstadt, die Kommune und das Land Hessen haben dafür ein Kooperationsprojekt entwickelt, das auf Energiesparen beruht. Mit dabei ist die Energiegenossenschaft Pfungstadt.

Es begann mit dem Blick 20 Jahre nach vorne. Die Pfungstädter Wohnungsbaugenossenschaft GeWoBau, eine Selbsthilfeeinrichtung mit 840 Mitgliedern, machte für alle Liegenschaften eine betriebswirtschaftliche Auswertung und berücksichtigte dabei die zukünftig steigenden Energiekosten. Das Ergebnis: „Ein Drittel des Bestandes muss abgerissen werden", so Harald Polster, Vorstand der GeWoBau. Es lohne nicht mehr, aus KfW-Programmen Geld in diese Gebäude zu stecken. Zwei Drittel der Wohneinheiten, die nach den Vorgaben der 90erJahre modernisiert sind, müssen energetisch weiter verbessert werden.

Gas raus – Holz rein

„Null-Heizkosten-Haus" Goethestraße. *Foto: GeWoBau Pfungstadt*

Als erstes Projekt wurde 2008 das Gebäude in der Goethestrasse 80"zum „Null-Heizkosten-Haus" modernisiert. Die Kaltmiete lag im Schnitt bei fünf Euro/Quadratmeter, die Heizkosten bei zuletzt 1,50 € – Tendenz ständig steigend. Durch die Dämmung der Gebäudehülle, den Einbau 3-fach verglaster Fenster, einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verringerte sich der Energie-Verbrauch nach dem Umbau 2008 um 86 Prozent. Die Mieter bezahlen keine Heizkosten, sondern eine feste Warmmiete, die für fünf Jahre fest bei 7,50€/qm liegt.

2009 und 2010 wurden fünf Häuser in der Goethestraße Stück für Stück abgerissen. Sie waren mit Treppen und kleinen Bädern nicht altengerecht, energetisch in schlechtem Zustand und verbrauchten mit Gas-Einzelöfen umgerechnet 41l Heizöl im Jahr pro Quadratmeter. Waren es im alten Bestand noch 45 Wohnungen, sind nach dem Neubau mittlerweile 72 Wohnungen entstanden. Die alten Mieter zogen auch in die neuen Wohnungen.

Die Neubauten sind energetisch vorbildliche 3l-Häuser. Sie haben keine eigene Heizung, sondern sind an eine „Energiekabine" angeschlossen, eine zentrale Pelletheizung mit einem 320 Kwh Pelletkessel, der die 72 neuen und 24 Bestandswohnungen versorgen kann. Allein für die neuen 3l-Häuser würde sich die „Energiekabine" wohl nicht rechnen, doch gleichzeitig werden in den bestehenden Gebäuden der GeWoBau in der Goethestraße die Heizungen herausgenommen und von der „Energiekabine" mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Ev. Arbeitsstelle Bildung und Gesellschaft · Dietmar Freiherr von Blittersdorff · Kronstraße 40 · 76829 Landau
Tel. 0 63 41-98 58-16 · Fax 0 63 41-98 58-25 · info@energiegenossenschaften-gruenden.de · www.energiegenossenschaften-gruenden.de

Drei im Bunde
Finanziert hat die „Energiekabine" die Energiegenossenschaft. Sie hat der Pfungstädter Eigene Energie GmbH (P€€ GmbH) einen Kredit für den Bau der Heizungsanlage gegeben und nebenbei noch sechs Photovoltaikanlagen auf den Dächern der neuen und sanierten Häuser errichtet. Die P€€ GmbH ist als 100% Tochter der GeWoBau gegründet worden. „Sie brauchen einen Investor, der die Heizungsanlage plant, errichtet und betreibt und das Know-how dafür hat", sagt Harald Polster,

Polster hält das Pfungstädter Modell wegweisend für viele der 24 Millionen Altbauwohnungen in Deutschland. „Große Gebäudebestände haben dieselben Probleme. Sie sind überkreditiert, es fehlt das Eigenkapital, um in vernünftige Anlagen investieren zu können." Eine Energiegenossenschaft, die für den Ersatz des Eigenkapitals sorge, könne hier ein Hebel sein.

Die Mieter schließlich können über eine Mitgliedschaft in der Energiegenossenschaft zu Mitbesitzern ihrer eigenen Heizung werden. „Dann haben sie ihren dauerhaft niedrigen Bezugspreis für Wärme und Warmwasser – und bekommen zudem drei bis vier Prozent Zinsen auf ihre Anteile", sagt Harald Polster. So sei der alte Gedanke der Genossenschaft umgesetzt: Nachbarschaftshilfe und Selbstversorgung.

GeWoBau Pfungstadt eG
Harald Polster, Sprecher des Vorstands
E-Mail: h.polster@gewobau-pfungstadt.de
T: 06157 - 87790
http://www.gewobau-pfungstadt.de/

Text: Rainer Lange