

## Wohnungsunternehmen an der Spitze des energetischen Innovationszugs

Bis 2045 muss Deutschland klimaneutral sein. So will es das Klimaschutzgesetz. Darüber kann man jammern und schimpfen – oder man handelt einfach und das sehr vorbildlich. Wie das Amberger Wohnungsunternehmen.

Von Andreas Ascherl

Amberg. 1700 Wohnungen für mehr als 4000 Menschen. Das Amberger Wohnungsunternehmen bietet seit Jahrzehnten den bezahlbaren Wohnraum, den heute alle fordern. Das ist erst einmal gut. Schlecht dabei ist aber, dass die Gebäude – an der Sebastianstraße, im Milchhofviertel, am Kochkeller und Dreifaltigkeitsviertel oder am Eisberg – oft schon beinahe so alt sind wie die Genossenschaft selbst, die im Kern bereits seit 1905 besteht. Es muss saniert werden und das am besten energetisch. Wie in der Siedlung an der Sebastianstraße, wo das Wohnungsunternehmen rund 25 Millionen Euro investieren wird.

Wie energetische Sanierung bereits funktioniert, das demonstriert das Wohnungsunternehmen seit Jahren schon am Eisberg. Bevor hier überhaupt der erste Bauarbeiter seine Hand an das Gebäude Endemannstraße 1 bis 5 gelegt hat, erstellte die Regensburger Luxgreen Climadesign ein umfassendes energetisches Konzept für das gesamte Areal. Ziel dieses Konzepts war es, den Bestand am Eisberg vollkommen klimaneutral zu machen. Und unabhängig von externer Energieversorgung. „Maßgabe für die Sanierung war das Klimakonzept“, sagt WU-Vorstandsvorsitzender Dieter Gerl. Und das hat es in sich, wie sich noch zeigen wird.

### Cluster eins bereits begonnen

Zentrales Thema am Eisberg war – wie auch an der Sebastianstraße – , dass die Häuser nicht einzeln und irgendwie angepackt werden. Der Bestand des Wohnungsunternehmens am Eisberg wurde von den Luxgreen-Leuten in drei „Cluster“ eingeteilt, für die es jeweils ein Energiekonzept mit einer dezentralen Wärme- und Energieversorgung gibt. Cluster Nummer eins ist der Bereich zwischen Endemann-, Laurer- und Plechstraße mit seinen rund 250 Wohnungen. Das erste Haus an der Endemannstraße ist bereits fertig und schon bezogen. Aus den ehemals dunklen Zimmern sind durch den Umbau helle und freundliche Räume geworden. Ein großer Balkon an der Südseite lädt zum abendlichen Verweilen ein. „Die Mieter sind begeistert davon“, sagt WU-Architektin Nadine Häusler. Wobei es am Anfang schon ein gewisse Skepsis gegeben habe.

In Block Nummer zwei werkeln gerade die Handwerker. Es ist laut und staubig – und das Dach fehlt auch. Hier werden noch ein paar zusätzliche Wohnungen entstehen, wo bisher ein kalter und ungenutzter Dachboden verstaubte. Dach und Wände werden natürlich im KfW-55-Standard isoliert, obendrauf kommen Photovoltaik-Platten. „Was drauf passt“, sagt Tobias Saller, der



Derzeit saniert das Wohnungsunternehmen den zweiten Block in der Endemannstraße.

Bild: Stephan Huber



Das Wohnungsunternehmen saniert seinen Bestand anhand eines gezielten Energieplans. Im Bild von links: Simon Straubinger und Christian Kirchberger von Luxgreen Climadesign sowie Nadine Häusler und Dieter Gerl vom Wohnungsunternehmen.

Bild: Stephan Huber

Geschäftsführer von Luxgreen. Denn Photovoltaik ist neben einer guten Isolierung das Thema, auf dem das Energiekonzept fußt. Während hier die Mieter ausziehen mussten – sie konnten natürlich innerhalb ihres angestammten Quartiers umziehen, startet im Mai in der Lauererstraße die energetische Sanierung im bewohnten Zustand. Das heißt: Die Mieter bleiben drin, während um sie herum isoliert und erneuert wird. Insgesamt nur ein paar Tage werden sie durch den Einbau neuer Fenster und der Heiztechnik belästigt.

### Eigenen Wasserstoff erzeugen

Apropos Heiztechnik: Sie ist das Herzstück des Energiekonzepts. WU-Vorstandsvorsitzender Dieter Gerl und Luxgreen-Chef Tobias Saller sind zurecht stolz darauf. Läuft alles nach Plan, wird das gesamte Quartier am Eisberg nach der Sanierung vollkommen energieautark sein. Was bedeutet, dass alles, was die Menschen hier an Strom und Wärme verbrauchen, auch im Quartier produziert wird. Um das zu erreichen, geht das Wohnungsunternehmen ganz neue Wege. Strom und Wärme über Sonnenenergie erzeugen, das kann ja inzwischen jeder. Das Problem dabei

ist es ja, dass man die Energie, die man im Sommer erzeugt hat, nicht für den Winter aufheben kann. Aus diesem Grund baut das Wohnungsunternehmen am Eisbergweg eine Energiezentrale, in der überschüssige Sonnenenergie in Wasserstoff umgewandelt und in großen Gasflaschen gespeichert werden kann. Ist es im Winter kalt und dunkel, verbrennt ein Blockheizkraftwerk diesen Wasserstoff und erzeugt so ausreichend Wärme und Strom.

Aber ist das nicht alles graue Theorie? Was für Ökospinner? Nein, sagt Tobias Saller. Die dafür erforderliche Elektrolyse funktioniert schon seit vielen Jahrzehnten. Bis in zwei Jahren, wenn es an der Endemannstraße so weit sein soll, sei die Wasserstofftechnik absolut serienreif. Dann will das Wohnungsunternehmen tatsächlich mehr Energie erzeugen, als es im eigenen Bestand verbraucht. Was wiederum nach einen noch größeren Verbund ruft. Aber hier wären auch die Stadtwerke gefragt, schickt Dieter Gerl einen vorsichtig-freundlichen Gruß los.

Doch für die Energieleute um Tobias Saller zählt zunächst einmal das Quartier am Eisberg, das jetzt Schritt für Schritt angepackt wird. Bis 2045 soll dann der gesamte Bestand des Wohnungsunternehmens

„Maßgabe für die Sanierung war das Klimakonzept“

Dieter Gerl, Vorstandsvorsitzender Wohnungsunternehmen

durch und damit klimaneutral sein. Was die Genossenschaft einiges kostet. 40 Millionen Euro veranschlagen Dieter Gerl und Nadine Häusler allein für Cluster eins am Eisberg. Für den gesamten Bestand der rund 1700 Wohnungen werden es nach sehr grober Schätzung von Gerl mindestens 200 Millionen Euro sein, die das Wohnungsunternehmen bis 2045 aufbringen muss.

### Geld von der Bank

Geld, das die Genossenschaft aber nicht auf dem Konto liegen hat, sondern größtenteils von der Bank aufnehmen muss. Mit der Folge, dass dann die Grundmieten in den sanierten Häusern höher sein werden als heute. „Wir müssen ja den Schuldendienst und die Instandhaltung bedienen“, gibt Gerl zu bedenken. Also doch nichts mit „bezahlbarem Wohnraum“ für alle? Hier kann Gerl beruhigen. Klar die Kaltmieten werden steigen. Auf der anderen Seite fallen aber die Energiekosten, die den Mietern in letzter Zeit arg zu schaffen gemacht haben. Am Ende wird es wohl fast ein Nullsummenspiel. „Aber ich habe es schon gesagt: Alles steht und fällt mit der Entwicklung der Baukosten und der Zinsen“, sagt Dieter Gerl. „Derzeit fahren wir auf Sicht.“