

23. **Studentenwerk Schleswig-Holstein - Energiemanagement ist ausbaufähig**

Das Studentenwerk hat seine Gebäude aus den 60er- und 70er-Jahren weitestgehend saniert und modernisiert. Nun sollte es die exakten Daten seiner Wohnheime erfassen. Dazu gehören auch die Energiekosten. Nur so kann ein Gebäude- und Energiemanagement funktionieren. Um Energie zu sparen, sollten künftig die Kosten auf die Verursacher umgelegt oder Anreizsysteme geschaffen werden.

23.1 **Vorrang für Sanierung und Modernisierung alter Wohnheime positiv**

Das Studentenwerk Schleswig-Holstein (Studentenwerk) ist ein Dienstleistungsunternehmen mit wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Zielsetzung. Es bietet den 46.000 Studierenden landesweit seinen Service an und verfügt über 22 Wohnheime mit 2.984 Plätzen. Sie waren zu fast 100 % ausgelastet. Im Geschäftsjahr 2007 erzielten die Wohnheime 6,7 Mio. € Mieteinnahmen. Dem standen Aufwendungen von 6,9 Mio. € gegenüber. Die Wohnheimplätze werden nicht vom Land gefördert.

Das Studentenwerk finanziert sich aus Erträgen aus den Bereichen Verpflegung, Wohnheime und Kindertagesstätten, aus Beiträgen der Studierenden (Semesterbeitrag 45,50 €), Darlehen des Landes aus Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus sowie aus Spenden.

Bis 2005 konzentrierte sich das Studentenwerk im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten darauf, neue Wohnheime zu bauen. So kann nunmehr 6,5 % aller Studierenden ein Wohnheimplatz angeboten werden (Bundesdurchschnitt: 11 %). Das mittlere Alter der Studentenwohnheime in Schleswig-Holstein beträgt 21 Jahre, davon sind 6 mehr als doppelt so alt. Diese alten Wohnheime entsprachen nicht mehr heutigen Ansprüchen. Aus Einzel- oder Doppelzimmern mit Gemeinschaftsküche und -sanitäranlagen wurden daher Gruppenwohnungen für 2 bis 5 Bewohner und Einzelappartements mit Internetanschluss. Da die alten Wohnheime zum Teil in einem sehr schlechten baulichen und energetischen Zustand waren, werden sie vom Studentenwerk seit 2007 verstärkt modernisiert. 2010 sollen fast alle Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten abgeschlossen sein.

23.2 **Gebäudemanagement braucht verlässliche Daten**

Grundlage eines wirtschaftlich betriebenen Gebäudemanagements sind exakte Daten. Dazu gehören die Wohnflächen der Wohnheime und die

laufenden Ausgaben für die Unterhaltung der Gebäude. Das Studentenwerk hat bislang darauf verzichtet, die Wohnflächen exakt zu berechnen. Begründet wird das damit, dass es die Mieten für einen Wohnheimplatz unabhängig von der genauen Größe der Wohnung festgelegt hat. Bundesweite Vergleiche für Studentenwohnheime basieren aus diesem Grund auf der Anzahl der Wohnheimplätze, nicht den Wohnflächen.

Das Studentenwerk sollte seinen Datenbestand auch im Hinblick auf eine IT-gestützte Bauunterhaltung vervollständigen. Nur die genaue Kenntnis der Größe der Wohnflächen in m² lässt Auswertungen und Vergleiche im Gebäude- und Energiemanagement zu. Das Studentenwerk hat daher begonnen, die einzelnen Wohnflächen zu ermitteln und zusammenzustellen.

Das **Studentenwerk** weist darauf hin, dass nach Abschluss der Grundinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in 2010 die Voraussetzungen für ein vergleichendes Energiecontrolling gegeben seien. Die dafür erforderlichen Daten würden derzeit ebenso wie die genauen Wohnflächen auch des älteren Wohnungsbestands erfasst.

23.3 **Den Energieverbrauch in den Griff bekommen**

Das Studentenwerk setzt seit vielen Jahren die Kosten- und Leistungsrechnung ein. Daraus erhält es exakte Daten über die in den Wohnheimen angefallenen Energieverbräuche (Heizung, Strom, Wasser/Abwasser). Es bestehen aber große Unterschiede gerade beim personenbezogenen Verbrauch. Hier ist Einsparpotenzial zu vermuten. Die Verbrauchskosten wurden bislang nur auf die Zahl der Wohneinheiten umgelegt. Im Sinne eines effizienten Energiecontrollings fehlen bislang entsprechende Schlussfolgerungen. Hohen Verbräuchen oder nicht plausiblen Abweichungen wurde nicht nachgegangen. Das Personal hierfür fehlte. Verursacher wurden nicht gesucht. Sobald die als vordringlich betrachtete Sanierung und Modernisierung seiner alten Liegenschaften abgeschlossen ist, sollte das Studentenwerk seinen Fokus auf das Energiecontrolling richten.

Das Studentenwerk sollte daher nicht nur seine Gebäude weiter energetisch sanieren, sondern auch das Nutzerverhalten in sein Energiecontrolling einbeziehen. Gerade bei stark personenbezogenem Verbrauch von Wasser/Abwasser und Strom kann erheblich eingespart werden. Dies setzt aber voraus, dass die Nutzer zum Energiesparen angehalten werden. Der Wechsel von der pauschalen Warmmiete auf eine Kaltmiete mit Spitzabrechnung des Energieverbrauchs wäre der beste Weg. Angesichts der hohen Fluktuation der studentischen Mieter ist dies aus Sicht des Studentenwerks jedoch nicht einfach. Ist der Verbrauch aber wegen des hohen Aufwands nicht verursachergerecht zuzuordnen, müssen andere Wege beschritten werden. Gegebenenfalls muss sich das Studentenwerk

vorhandenes Einsparpotenzial durch ein Anreizsystem zum Energiesparen erschließen. Nur ein funktionierendes Energiemanagement kann Ansatzpunkte zum Energiesparen aufzeigen.

Das **Studentenwerk** führt die großen Unterschiede beim personenbezogenen Energieverbrauch auf Extremwerte insbesondere im alten zum Zeitpunkt der Prüfung noch unsanierten Gebäudebestand zurück. Ursächlich seien auch noch vorhandene sehr große Wohngruppen mit bis zu 16 Studierenden. 2010 würden die Sanierungen abgeschlossen. Damit sei eine Vielzahl von Maßnahmen, die den Energieverbrauch senkten, umgesetzt, wie z. B. die Kopplung der Heizthermostaten mit den Fensteröffnern, Präsenzmelder oder Zeitschaltuhren an den Küchenherden. Eine Spitzabrechnung der Verbräuche sei sicher der Idealzustand. Betriebskostenabrechnungen kämen aber regelmäßig zu spät, da sie erst zu Jahresbeginn erstellt werden könnten, jährlich aber ein Viertel der Studierenden zum Wintersemester wechselten. Die Verbräuche der gemeinschaftlich genutzten Bäder, Küchen und Flure seien verursachergerecht nicht zuzuordnen.

Der **LRH** ist sich der Schwierigkeiten einer verursachergerechten Spitzabrechnung bewusst. Das Studentenwerk bleibt aufgefordert, auch in den sanierten und modernisierten Wohnheimen, die mit technischen Einrichtungen zum Energiesparen ausgerüstet wurden, den personenbezogenen Verbräuchen hinreichend Augenmerk zu widmen. Angesichts steigender Energiekosten wird auch dieses Einsparpotenzial erschlossen werden müssen.