

Gebäude / Umfeld

# Wohnungsgenossenschaft in Olpe macht es vor: Mit neuer Heiztechnik und Gebäudeautomation bis 42% eingespart, unabhängig vom Dämmstandard

Auf dem derzeit robust scheinenden Wohnungsmarkt vollzieht sich ein Wandel. Ein steigender Anteil nicht vermieteter Wohnungen in kleinstädtischen Regionen führt bei einigen Wohnungsunternehmen bereits zu einem gefährlichen Risiko: Leerstände bis zu 20 Prozent belasten die Bilanzen. Das wiederum reduziert die Investitionen in den Bestand – ein fataler Kreislauf. Denn: Wohnungen mit wenig Komfort und hohem Energieverbrauch verursachen weitere Leerstände, zumindest aber rückläufige Mieteinnahmen. Wie dieser Teufelskreis seinen Anfang nimmt, ist regional unterschiedlich. Wie er zu durchbrechen ist, zeigt jedoch exemplarisch der Weg, den die „Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG“ gemeinsam mit „Kieback&Peter“ geht. Zusammen mit dem Spezialisten für Gebäudeautomation realisiert die Wohnungsgenossenschaft für den kleinstädtischen Bereich seit fast 20 Jahren Energie sparende Modernisierungen mit sehr kurzer Amortisationszeit. Der Erfolg: Leerstandsquote unter einem Prozent.



Bei der energetischen Sanierung setzt die Wohnungsgenossenschaft in Olpe auf moderne Heiztechnik, kombiniert mit fortschrittlicher Gebäudeautomation von „Kieback&Peter“; hier ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung von 78 Wohnungen mit Nahwärme und Strom; alle Fotos WG-Olpe

Die Debatte um bezahlbaren, attraktiven Wohnraum zeigt das Dilemma auf: Zum einen steigt die Nachfrage in den Wirtschaftszentren und zum anderen führt die Abwanderung der mobilen, jungen Generation in die attraktiven Metropolen in ländlichen Gebieten zu einem auf Sicht rückläufigen Wohnungsmarkt. Noch hat die Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten diese Verschiebung kompensieren können. Doch mittelfristig wird der Bevölkerungsrückgang zusätzlichen Druck auf Wohnungsunternehmen ausüben: Bei größerem Angebot werden nur noch jene Objekte die Gunst der Mieter gewinnen, die in der Summe von Mietzins, Energiekosten und Komfort das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. Zum Komfortstandard wird in den nächsten 15 Jahren in erster Linie barrierefreier Wohnraum gehören, weil der Bevölkerungsanteil älterer Menschen überproportional wächst.

**Bevölkerungsanteil älterer Menschen wächst überproportional**



Die Steuerung der Heiztechnik vor Ort in der Liegenschaft (Bild), die zentrale Überwachung aller Heizanlagen in der Leitstelle – so sieht das Erfolgskonzept der Wohnungsgenossenschaft im sauerländischen Olpe aus.

Für Olpe beispielsweise prognostiziert die Studie von „Planquadrat Dortmund“, dass die Gruppe der Hochbetagten (über 80 Jahre) im Zeitraum von 2008 bis 2030 um circa 80 Prozent zunimmt und für die 60- bis 80-jährigen ein Anstieg um rund 35 Prozent zu erwarten ist. Die relativen Rückgänge der jüngeren Altersgruppen liegen im Betrachtungszeitraum zwischen 18 und 24 Prozent. Diese demografische Entwicklung, so die Autoren der Studie, ist nahezu repräsentativ für ganz Deutschland. Die Wohnungsgenossenschaft in Olpe passt daher schon seit Jahren ihre Liegenschaften sukzessive den wandelnden Bedürfnissen an – schafft altersgerechten Wohnraum vom barrierefreien bis zum betreuten Wohnen. Die Investitionskraft dafür bezieht die Genossenschaft aus einer hohen Vermietungsquote von über 99 Prozent und einem für Mieter und Wohnungsunternehmen gleichermaßen attraktiven Mietzins. Der Königsweg, um so gut aufgestellt zu sein, ist nach Erfahrung von Folker Naumann, Vorstand der Olper Wohnungsgenossenschaft, die Gebäudeautomation.

## „Gebäudeautomation senkt Energie- und Instandhaltungskosten“

„Mieter“, so erlebt Folker Naumann die Praxis, „interessieren die monatlichen Gesamtkosten einer Wohnung. Da ist der Energieverbrauch als sogenannte ‚zweite Miete‘ ein entscheidender Faktor.“ Deshalb suchte der Immobilienexperte schon vor über 20 Jahren nach Wegen, die Energiekosten so zu senken, dass auch das Wohnungsunternehmen davon profitiert. Denn umfangreiche energetische Maßnahmen von Gebäudedämmung bis zu dreifachverglasten Fenstern senken zwar den Energieverbrauch. Doch zum einen können die hohen Investitionen nur zum Teil auf die Kaltmiete umgeschlagen werden. Zum anderen kommt der Vorteil eingesparter Energiekosten dann beim Mieter kaum noch an.

Die Wohnungsgenossenschaft im südsauerländischen Olpe geht deshalb einen anderen Weg. Notwendige Maßnahmen zum Erhalt des Baubestandes, der teilweise aus den 1960er Jahren stammt, werden natürlich wie gewohnt vorgenommen. Doch in puncto energetische Sanierung setzen die Sauerländer auf Gebäudeautomation: „Mit moderner Heiztechnik können wir den Energieverbrauch durchschnittlich um 20 Prozent senken. Die Gebäudeautomation bringt weitere 20 bis 30 Prozent Ersparnis. Der Investitionsumfang dafür liegt jedoch weit unter dem für Dämmungen der Gebäudehülle“, so Naumann.

**Der Vorteil eingesparter Energiekosten kommt kaum noch beim Mieter an**

Als Beleg dafür dient exemplarisch das Ergebnis einer energetischen Objekt-Sanierung mit 28 Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten: Installiert wurde eine neue, energieeffiziente Gasbrennwert-Anlage mit 225 kW. Den Wärmeerzeuger überwacht und steuert die Automationsstation DDC 3002 von „Kieback&Peter“. In einem dreijährigen Betrachtungszeitraum vor der Sanierung (2006 bis 2008) lag der Brennstoffverbrauch für die rund 2.500 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bei durchschnittlich 423.480 kWh. Die Modernisierung der Heiztechnik und Ergänzung der Gebäudeautomation senkte den Verbrauch um etwa 42 Prozent – auf einen Dreijahres-Mittelwert von 247.830 kWh im Zeitraum von 2009 bis 2011.

Die Amortisation zusätzlicher Gebäudeautomation stellt die Genossenschaft rein auf die eingesparten Instandhaltungskosten (!) ab: Korrekturen an Einstellungen der Heizanlagen können per Gebäudemanagement-System zentral am Rechner der Geschäftsstelle ausgeführt werden. Hier laufen auch Störmeldungen auf. Noch bevor die betreffende Wohnung kalt wird, ist ein Fachhandwerker mit der Fehlerbeseitigung beauftragt. Die Ursache kann dabei schon im Vorfeld eingegrenzt werden, so dass der Heizungsfachmann das nötige Ersatzteil gleich mitbringt. „Zusätzliche Kosten für Fehlersuche und die Ersatzteilbeschaffung durch den Fachhandwerker entfallen in aller Regel. Das macht meistens den größten Teil einer Rechnung aus und ist zudem für den Auftraggeber schwer nachvollziehbar“, erklärt Naumann den Nutzen der Gebäudeautomation für die Wohnungswirtschaft. Die bessere Vermietbarkeit durch günstige Energiekosten und den dadurch erhöhten Spielraum für einen profitablen Mietzins kommen als Mehrwert noch hinzu.

Dass Gebäudeautomation sich allein schon über die eingesparten Instandhaltungsaufwendungen rechnen lässt, beweist ein Blick auf die Investitions-Summen bei der Modernisierung einer weiteren Olper Liegenschaft: Ein energiesparender Gasbrennwertkessel der neusten Generation mit 43 bis 170 kW Leistung für 24 Wohneinheiten inklusive passender Gebäudeautomation schlug mit knapp 50.000 Euro zu Buche. Die Mehrkosten für die Automation betragen gerade einmal 16 Prozent, also etwa 8.000 Euro. Diese Summe ist durch eingesparte Handwerker-Stunden schnell zurückgeflossen.

Eine bessere Vermietbarkeit durch wirklich günstige Energiekosten

## „Dem Mieter die Heiztechnik aus der Hand nehmen“

Moderne Gebäudeautomation gewährleistet zudem, dass die Wärmeerzeugung stets im Optimalbereich arbeitet: Die Heizkessel werden von einem Rechner vor Ort überwacht. Alle technischen Teile wie beispielsweise Brenner, Pumpen, Ventile oder Regelungen sind computergesteuert. Sensoren liefern Informationen über Temperaturen, Drücke und andere Parameter. Der dezentrale Rechner in der Liegenschaft vergleicht die Sollwerte mit den Istwerten. Bei Toleranzabweichungen und Störungen geht eine Meldung ohne Zeitverzug an den Zentralrechner der Wohnungsgenossenschaft. Anpassungen der Heizkurven oder Heizzeiten lassen sich ebenfalls von der Leitstelle aus vornehmen.

---

Enten legen ihre Eier in aller Stille.  
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de  
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

---

Die Olper Wohnungsgenossenschaft setzt dafür Hard- und Software von „Kieback&Peter“ ein. Mit diesem System vereinfacht sich allerdings nicht nur die Arbeit für den Vermieter. „Wir nehmen unseren Mietern die Heiztechnik praktisch aus der Hand. Das ist auch gut so, denn erstens will der Mieter es einfach nur warm haben. Wie, ist ihm eigentlich egal. Außerdem wird der Energieverschwendung Tür und ‚Fenster‘ geöffnet, wenn der Nutzer zu viele Möglichkeiten hat, an der Heiztechnik herumzuspielen“, lauteten die Erfahrungswerte von Folker Naumann, gewonnen aus rund 1.900 Wohneinheiten unter seiner Verwaltung. Das bestätigt im Übrigen auch eine Studie der Technischen Fachhochschule Wildau, die das Nutzerverhalten als Energie-Einsparpotenzial untersuchte: „Mieter wollen zwar generell Energie sparen, aber das muss mühelos möglich sein. Es gilt, effizientes Verhalten einfach zu machen. Viele der Befragten haben sich zwar schon mit dem Thema ‚Energiesparen‘ auseinandergesetzt, sind aber schon mit der aktiven Beeinflussung der Raumtemperatur in ihrer Wohnung überfordert“, so die Leiterin des Projekts, Professorin Birgit Wilkes.

## Gering-investiver Einstieg in die Gebäudeautomation

Damit Wohnungsunternehmen diese negative Abwärtsspirale aus hohen energiebedingten Nebenkosten, steigenden Leerständen und fallenden Mietmargen leichter und schneller aufbrechen können, hat „Kieback&Peter“ ein neues System entwickelt: Bei diesem kostengünstigen Einstieg in eine komplexe Gebäudeautomation handelt es sich um eine Einzelraumregelung, die nutzerunabhängig arbeitet: Per Funk korrespondiert ein Raumsensor mit automatisch agierenden Heizkörper-Ventilreglern. Wird der Raum nicht genutzt, sinkt die vorgewählte Komforttemperatur selbsttätig um 4 °C.

„en:key“, so der Produktname der Einzelraumregelung, spart damit bis zu 20 Prozent Heizenergie unabhängig vom Dämmstandard eines Hauses, wie zahlreiche Installationen inzwischen nachgewiesen haben (siehe Kasten). So erhöht sich die Attraktivität des Wohnraums sowohl unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch unter dem Aspekt des Komforts. Der Investitions-, aber auch Installationsaufwand ist dabei für den Vermieter gering. Es müssen beispielsweise keine Leitungen verlegt werden, da die Energieversorgung der einzelnen Komponenten autark und ohne Batteriewechsel gelöst ist.

## Fazit

Verstädterung und der demografische Wandel hinterlassen bereits deutliche Spuren auf dem Wohnungsmarkt. Erhebliche Investitionen kommen auf die Wohnungswirtschaft noch zu, um Liegenschaften in puncto Kosten und Nutzungskomfort bei steigendem Angebot attraktiv zu halten. Der finanzielle Spielraum dafür muss heute erwirtschaftet werden. Moderne Heiztechnik und Gebäudeautomation ist dafür ein idealer Weg. Davon profitieren Mieter durch unmittelbar sinkende Energiekosten und Vermieter durch eine kurze Amortisation. Der Einstieg kann eine vom Nutzer unabhängige Einzelraumregelung sein, wie sie jetzt von „Kieback&Peter“ entwickelt wurde. Diese gering-investive Maßnahme bringt bereits kurzfristig Einsparungen bei den Heizkosten und langfristig die Reduzierung von Leerständen bei Überangeboten.

Weitere Informationen unter  
[www.wg-olpe.de](http://www.wg-olpe.de)  
[www.enkey.de](http://www.enkey.de)  
[www.planquadrat-dortmund.de](http://www.planquadrat-dortmund.de)  
[www.th-wildau.de](http://www.th-wildau.de)

## Eckhard Martin

### Das System „en:key“

Das System „en:key“ ist eine energieautarke, selbstlernende Einzelraumregelung, bestehend aus einem Raumsensor mit Präsenzerkennung und funkgesteuerten Ventilreglern, die anstelle konventioneller Heizkörperthermostate montiert werden: Bewegungen im Zimmer erfasst ein PIR-Sensor und „erlernt“ darüber die Nutzungsphasen selbstständig. Aus dieser prognostizierten Nutzung abgeleitet werden die zugehörigen Ventilregler automatisch angesteuert – und regeln die Raumtemperatur entweder auf die individuell voreingestellte Komforttemperatur oder die etwa 4 °C niedrigere Spartemperatur aus, wenn ein Raum ungenutzt ist. Durch die „EnOcean“-Funktechnologie und die Energie-Eigenversorgung der Komponenten ist die Installation des Systems kabellos einfach. Ein integriertes Solarmodul im Raumsensor bzw. der Thermogenerator in den Ventilreglern sorgen für den energieautarken, vollautomatisch ablaufenden Dauerbetrieb ohne weiteren Wartungsaufwand. Ein Raumsensor mit leicht ablesbarem Display und eindeutiger Symbolik, bei Bedarf einfach zu bedienende Heizkörperthermostate, und ansonsten eine absolut unspürbare Funktion – das sind Kernpunkte der neuen Einzelraumtemperaturregelung „en:key“ von „Kieback&Peter“.