AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** energie

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 2 | Juli 2018

Duschen für die Wissenschaft: Joseph-Stiftung unterstützt die deutschlandweit größte Studie zum Energie- und Wasserverbrauch

Die Joseph-Stiftung unterstützt die Uni Bamberg bei der deutschlandweit größten Energieeffizienzstudie zum Thema Duschen. Rund 400 Studenten nehmen an der mehrmonatigen Studie teil ...

Seite 4

Fernwärmeverträge: Wie sich mit einer Nachverhandlung Betriebskosten sparen lassen - Betriebskostenmanager Stephan Pletz erklärt es

Viele Wohnungsunternehmen haben vor Jahren langfristige Abnahmeverträge für die Fernwärme vereinbart. Was aber ist zu tun, wenn in der Zwischenzeit energetisch saniert wurde und nicht mehr so viel Wärme benötigt wird, wie einst mit dem Versorger vereinbart? Mögliche Einsparpotenziale der Liegenschaften sollten in jedem Fall geprüft werden, rät Stephan Pletz, Berater und Betriebskostenmanager bei Argentus ...

Seite 11

Bremen: Der GEWOBA Energiesparcheck sensibilisiert Geflüchtete im Umgang mit Energie: Das spart pro Haushalt bis zu 226 Euro im Jahr

Als größter Akteur der Bremer Wohnungswirtschaft hat die GEWOBA im Frühjahr 2017 damit begonnen, geflüchtete Menschen für einen bewussten Umgang mit Strom, Wasser und Heizung zu sensibilisieren. Das Projekt, das 2016 entwickelt wurde, und in Kooperation mit der gemeinnützigen Klimaschutzagentur des Landes Bremen, energiekonsens, realisiert wird, weist bereits erste Ergebnisse auf.

Seite 7

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

wohnungswirtschaft-heute.de

sonstige Themen: In 1,5 Millionen Wohnungen mit Einrohr-Heizung kann bis zu 42 % Kosten gespart werden durch indiControl von der GWG Kassel // DDIV-Branchenbarometer: Energiewende und E-Mobilität im Wohnungsbestand nicht angekommen // Digitalisierung ist der entscheidende Hebel für mehr Klimaschutz in Gebäuden, sagt noventic-Chef Jan-Christoph Maiwaldt ...

Wohnungswirtschaft **heute.** energie

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 2 | Juli 2018

Editorial
Neue Wege zum Energiesparen
Seite 3

Duschen für die Wissenschaft: Joseph-Stiftung unterstützt die deutschlandweit größte Studie zum Energie- und Wasserverbrauch
Seite 4

Bremen: Der GEWOBA-Energiesparcheck sensibilisiert Geflüchtete im Umgang mit Energie: Das spart pro Haushalt bis zu 226 Euro im Jahr
Seite 7

Fernwärmeverträge: Wie sich mit einer Nachverhandlung Betriebskosten sparen lassen – Betriebskostenmanager Stephan Pletz erklärt
Seite 11

Digitalisierung ist der entscheidende Hebel für mehr Klimaschutz in Gebäuden, sagt noventic-Chef Jan-Christoph Maiwaldt
Seite 14

DDIV-Branchenbarometer: Energiewende und E-Mobilität im Wohnungsbestand nicht angekommen
Seite 15

Cloud von e·pilot - jetzt sind auch die Stadtwerke Velbert und Tochter ENEDI neu dabei
Seite 18

„Preisanpassung“ einseitig und ohne Einverständnis der Verbraucher – Verbraucherschützer erwägen eine Klage wegen Irreführung der Kunden
Seite 19

Nachhaltiges Bauen und Sanieren bei den Dachfenstern an
Seite 21

In 1,5 Millionen Wohnungen mit Einrohr-Heizung kann bis zu 42 % Kosten gespart werden durch indiControl von der GWG Kassel
Seite 24

Mieterwechsel – Strom, Wasser und vieles mehr, da ist ein innovatives Leerstandsmanagement gefordert – ein Beispiel
Seite 28

Neue Wege zum Energiesparen

Beim Energiesparen gibt es immer zwei Seiten einer Medaille. Bevor Energie gespart wird, muss kräftig „Kreativ-Energie“ verbraucht werden, um die guten Spar-Ideen zu finden. Wir stellen heute wieder einige vor.

Gerd Warda,
Chefredakteur Wohnungswirtschaft **heute.**
Foto: Wohnungswirtschaft **heute**

In den Studentenheimen der Joseph-Stiftung duschen rund 400 Studenten unter „Aufsicht“ der Wissenschaft. Denn eine Minute Duschen verbraucht so viel Energie wie ein Durchschnitts-Haushalt pro Tag für Beleuchtung benötigt. Prof. Thorsten Staake von der Uni Bamberg und sein Team suchen Wege zum Einsparen. Deshalb sammeln sie bis September Verbrauchs- und Verhaltensdaten, die auch als Basis für zwei Doktorarbeiten dienen. Spannend. Ich werde berichten. Aber erstmal „Duschen für die Wissenschaft“ ab Seite 4.

Es gab Zeiten, da dachte man nicht ans Energiesparen, jedenfalls nicht so wie heute. Heizungspionier ROM (Rudolf Otto Meyer) baute schon 1890 in Hamburg in Eigenregie ein Kraftwerk, erzeugte Strom, das Abfallprodukt Wärme wurde verkauft. Erster Kunde 1893: Das Hamburger Rathaus. Das Netz, das man dann Fernwärmenetz nannte, wurde kräftig ausgebaut. Viele Städte folgten der Idee. Nach dem ersten Weltkrieg, kam neben der alten Fernwärme für die damaligen Nachkriegssiedlungen auch schon die Idee der Nahwärmenetze auf. Die Berliner Baugenossenschaft IDEAL hat in ihrer Siedlung aus den 1930er Jahren, schon dieses „neuzeitliche“ Netz: Eine waagerechte ungedämmte Einrohrheizung nach Rietschel-Henneberg, gespeist aus 11 Unterstationen. Sie brachten bis 2012 „Hitze“ in die Wohnungen. Heute sorgt in den denkmalgeschützten Häusern der „Stand der Technik“ für den „Komfort“. In Deutschland gibt es noch rund 1,5 Millionen Wohnungen mit Einrohrheizungen, auch 2.200 bei der GWG Kassel. Gut 1000 hat Kassel schon umgerüstet, nach einer kreativen Idee aus eigenem Haus. Lesen Sie selbst ab Seite 24.

Energiesparen ist nicht immer nur die Domäne der Techniker im Haus. Auch die Kaufleute können sparen. Wo wir beim „Wärmenetz“, fern oder nah, sind, kommt die kreative Papierarbeit, Verträge und jährliche Abrechnung, ins Spiel. Betriebskostenmanager Stephan Pletz beugt sich regelmäßig über das Papierwerk. Er beschreibt ab Seite 11, wie auch bestehende Fernwärmeverträge nach Verhandlungen auf Augenhöhe mit dem Versorger zum Energiesparen beitragen können.

Diese und weitere Ideen rund um die Energie finden Sie in Wohnungswirtschaft heute. energie

Klicken Sie mal rein

Ihr Gerd Warda

Duschen für die Wissenschaft: Joseph-Stiftung unterstützt die deutschlandweit größte Studie zum Energie- und Wasserverbrauch

Die Joseph-Stiftung unterstützt die Uni Bamberg bei der deutschlandweit größten Energieeffizienzstudie zum Thema Duschen. Rund 400 Studenten nehmen an der mehrmonatigen Studie teil. Dabei wird ein kleines Messgerät zwischen Brause und Duschschlauch montiert. Ein Ziel ist es herauszufinden, ob Menschen bereit sind, Energie und Wasser zu sparen, auch wenn sie davon – wie etwa Studenten, die einen Pauschalbetrag für diese Kosten zahlen – monetär nicht direkt profitieren.

Auch im Bamberger Studentenwohnheim der Joseph-Stiftung „forschen“ die Studenten beim Duschen – wieviel Wasser, wieviel Energie wird verbraucht. Foto: Joseph-Stiftung

Sebastian Günther hat in den vergangenen Wochen im Namen der Wissenschaft an Hunderte Türen geklopft. Der 26-jährige Doktorand der Uni Bamberg ist Teil eines fünfköpfigen Forschungsteams unter Leitung von Prof. Thorsten Staake, welches herausfinden will, ob Menschen bereit sind, Energie und Wasser zu sparen, auch wenn sie davon monetär nicht direkt profitieren. Als Versuchslabor dienen den Forschern die beiden Bamberger Studentenwohnheime der Joseph-Stiftung „St. Anno“ mit 134 Wohnheimplätzen, „Obere Mühlen“ mit 108 Zimmern sowie das Wohnheim des Studentenwerks Würzburg in der Pestalozzistraße.

44 Liter Wasser und 2,3 Kilowattstunden Energie

„Eine Minute Duschen verbraucht so viel Energie wie die komplette Beleuchtung eines durchschnittlichen Haushalts pro Tag. Hinzu kommt noch der Wasserverbrauch. Im Durchschnitt werden bei einem Duschvorgang hierzulande 2,3 Kilowattstunden Energie und 44 Liter Wasser verbraucht“, sagt Günther.

„Das Thema Nachhaltigkeit und damit auch der schonende Umgang mit Ressourcen ist ein wichtiger Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Zudem ist die Joseph-Stiftung daran interessiert, herauszufinden

wie man Menschen bei einem ökologischen Verhalten unterstützen kann. Und wir unterstützen Forschung und Innovation, daher sind wir gerne bereit, der Uni Praxisanwendungen zu ermöglichen. Wir sind gespannt auf die Forschungsergebnisse“, sagt Michaela Meyer, Bereichsleiterin Bestandsentwicklung bei der Joseph Stiftung.

Zunehmender Trend zum Messen verschiedener Aktivitäten im Alltag

Ein wichtiger Aspekt der Studie sei auch der zunehmende Trend zum Messen verschiedener Aktivitäten im Alltag, dem Tracken. Viele Menschen haben einen Fitness-Tracker oder eine Smartwatch, die verschiedene persönliche Daten erfasse. Also sei die Bereitschaft schon da, sich und auch sein Handeln zu verbessern, so Günther. „Diesen Ansatz wollen wir mit unserem Messgerät, dem „Amphiro“ auf das Duschen übertragen.“ Das unscheinbare und sehr leichte Gerät, in etwa so groß wie ein Brillenetui, wird zwischen Brause und Duschschlauch montiert. Bevor jemand aus dem Forschungsteam „Klinken putzen“ geht, wurden die Studenten per Brief über die Studie informiert. Wer nicht mitmachen will, der konnte dies bereits per Mail mitteilen. „Eine Teilnahme ist freiwillig und die Daten werden ausschließlich für das Forschungsprojekt verwendet“, sichert Sebastian Günther zu. Wer potenziell bereit ist, sieht Günther in einer App auf seinem Smartphone. Sie ist ein wichtiges Instrument für die Wissenschaftler, denn dort laufen alle Daten zusammen.

Doktorand Sebastian Günther mit dem Messgerät, das die Daten für seine Studie liefern wird. Es ist schnell eingebaut. Die Daten kommen übriges über eine App auf Günthers Smartphone. Foto: Thomas Heuchling

„Der komplette Vorgang mit Einbau dauert nur wenige Minuten“, sagt Günther und klopft an die erste Tür im Wohnheim „Obere Mühlen“. Niemand öffnet. Das sei er gewohnt, sagt der Doktorand. Nach einigen Fehlversuchen trifft Günther zwei Studentinnen in der Teeküche. Beide sind nach einer kurzen Erklärung bereit, das Gerät installieren zu lassen. Sie müssen zusätzlich noch einen Fragebogen ausfüllen und schon sind sie Teil des Forschungsprojektes.

„Ich bin selbst Studentin und komme vielleicht auch einmal in die Situation, dass ich auf die Bereitschaft anderer angewiesen bin, um ein Forschungsprojekt durchzuführen. Deshalb habe ich Verständnis für das Anliegen meiner Kommilitonen und mache mit“, erklärt Studentin Marie Pieper ihre Bereitschaft zur Teilnahme. Damit ist sie nicht allein: „Zwei Drittel der Studenten machen mit. Wir sind über die gute Resonanz selbst überrascht“, ergänzt Günther.

Er nimmt eine Rohrzange und ein „Amphiro“ aus seinem Rucksack und beginnt mit dem Einbau. „Meistens lassen sich die Verbindungen per Hand abdrehen“, sagt er. Nachdem das Gerät eingebaut ist, macht er die

Dusche kurz an. Wie gewohnt kommt Wasser aus der Brause und die Messeinheit zeigt die Wassertemperatur an. „Amphiro benötigt keine Batterien. Das durchfließende Wasser aktiviert einen kleinen Generator, der die Energie bereitstellt“, erklärt der Wirtschaftsinformatiker. Entwickelt hat das Gerät Studienleiter Staake noch an der ETH Zürich.

Duschen für zwei Doktorarbeiten

Auch der zweite Einbau ist erfolgreich. „Unser Ziel sind rund 370 Teilnehmer, die dann von Anfang April bis Ende September an der Studie teilnehmen“, sagt Günther und ergänzt: „Wir haben bereits über 350 Geräte installiert.“ Wie bei jeder Studie, kann und will Sebastian Günther zum jetzigen Zeitpunkt über den Versuchsaufbau und den Ablauf der Studie nicht zu viel verraten, um die Ergebnisse nicht zu verfälschen. „Es werden unter anderem die Durchflussmenge und die Temperatur gemessen und daraus der Energieverbrauch für Warmwasser errechnet“, erklärt er. Außerdem würden psychologische Aspekte eine Rolle spielen, so der Wissenschaftler. Die Ergebnisse der Studie fließen unter anderem in zwei Doktorarbeiten, darunter auch die von Günther, ein. Und am Ende heißt es wieder Klopfen für die Wissenschaft, denn schließlich müssen alle Geräte wieder ausgebaut werden.

Thomas Heuchling

Roto
Das Dachfenster.

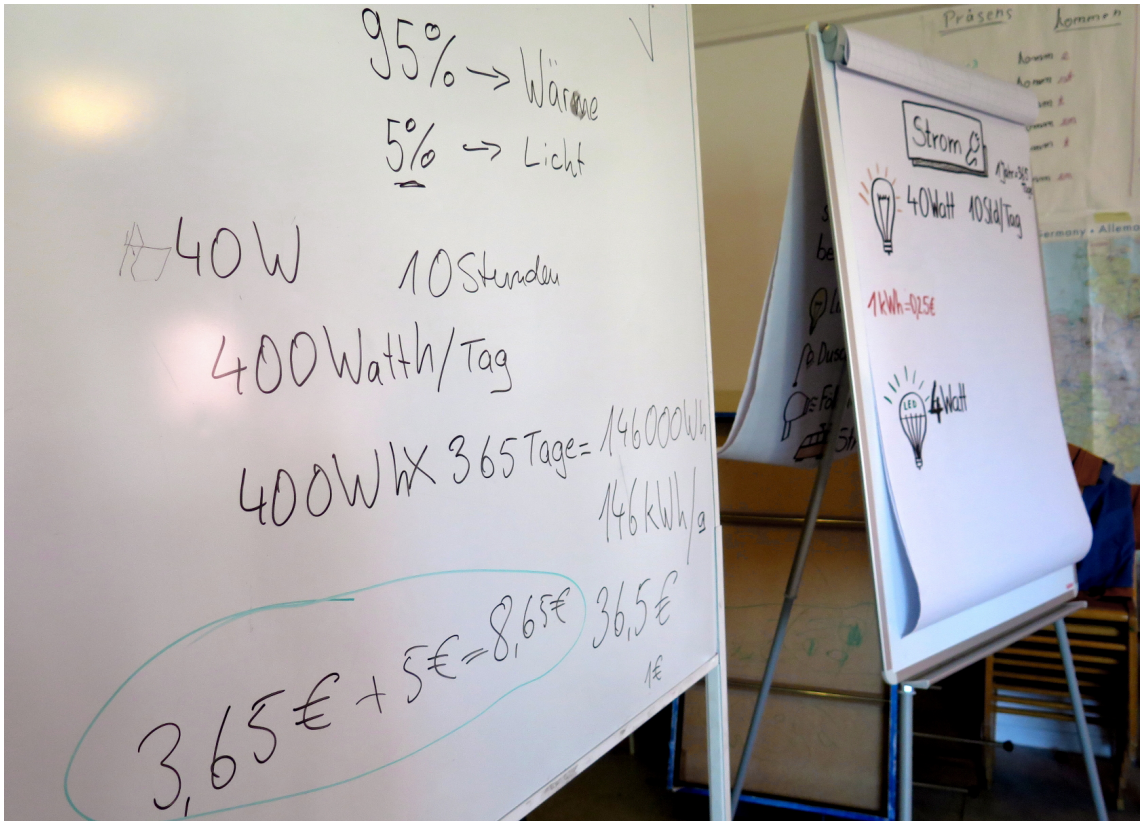
Clevere Lösungen von Profis für Profis:
Roto ist „Smart Home ready”

Dachfenster und Ausstattung per Sprachbefehl steuern?
Mit Lösungen von Roto ist das kein Problem mehr. Roto bietet vielfältige Lösungen an, um Dachfenster und Ausstattung in bestehende oder neue Hausautomationssysteme einzubinden. Sie schützen selbst bei Abwesenheit der Hauseigentümer sicher vor Wettereinflüssen und Einbrechern und sind bei einer Modernisierung jederzeit schnell und einfach zu installieren.

Weitere Informationen unter:

Bremen: Der GEWOBA-Energiesparcheck sensibilisiert Geflüchtete im Umgang mit Energie: Das spart pro Haushalt bis zu 226 Euro im Jahr

Als größter Akteur der Bremer Wohnungswirtschaft hat die GEWOBA im Frühjahr 2017 damit begonnen, geflüchtete Menschen für einen bewussten Umgang mit Strom, Wasser und Heizung zu sensibilisieren. Das Projekt, das 2016 entwickelt wurde und in Kooperation mit der gemeinnützigen Klimaschutzagentur des Landes Bremen, energiekonsens, realisiert wird, weist bereits erste Ergebnisse auf.



Was kostet das „Dauerlicht“ im Flur pro Jahr mit einer Glühlampe oder per LED. Schon eine kleine Rechnung zeigt den Unterschied und hilft beim bewussten Sparen. Foto © energiekonsens

Der GEWOBA EnergieSparCheck als Grundlage

Seit 2010 bietet die GEWOBA den Mietern ihrer rund 42.000 Wohnungen einen kostenfreien Service zur Optimierung der Nebenkosten an. Die Maßnahme ist eines von drei Handlungsfeldern, mit denen die GEWOBA ihr selbst gesetztes Klimaziel erreichen möchte. Um eine Senkung der CO2-Emissionen bis zum Jahr 2050 um 80 Prozent gegenüber 1990 zu erzielen, sind energetisch optimierte Gebäude und eine möglichst nachhaltige Energieversorgung der Wohnhäuser nicht ausreichend. Mitentscheidend für den Erfolg ist ebenfalls das Wohnverhalten der Mieter. Denn, wo dauerhaft weniger Strom, Heizung oder Warmwasser verbraucht wird, sinken diese Verbrauchswerte nicht nur, sondern auch der CO2-Ausstoß.

Bis heute haben rund 3.000 Mieterhaushalte des größten kommunalen Wohnungsunternehmens im Land Bremen am GEWOBA EnergieSparCheck teilgenommen. Die Kosten dafür übernahm weitgehend die GEWOBA. „Durch einen sorgsamen Umgang mit Energie können die Mieter ihre Nebenkosten positiv beein-

Schon bevor sie eine eigene Wohnung beziehen, lernen die Teilnehmer, wie sie am effizientesten heizen, kochen, kühlen, spülen, lüften oder allgemein Strom sparen. Foto © energiekonsens

flussen und Nachzahlungen vermeiden, was wiederum die Grundlage für langfristige Mietverhältnisse ist", erklärt Thomas Scherbaum, Leiter Immobiliendienstleistungen bei der GEWOBA. Andauernde und stabile Nachbarschaften machen Menschen nicht nur zufriedener, sondern auch glücklicher und gesünder, wie die Ergebnisse einer 2017 im Auftrag der Bertelsmann Stiftung von der Bremer Jacobs University durchgeführten Studie zum gesellschaftlichen Zusammenhalt1 zeigen. Die Studie – unterstützt durch die bremische Wohnungswirtschaft – vergleicht die Bremer Ortsteile miteinander und zeigt Lösungsansätze auf. „Wir investieren aus mehreren Gründen in die Energiekompetenz unserer Bewohner: Zum einen streben wir über langfristige Mietverhältnisse, ein gutes Miteinander in unseren Quartieren an. Zum anderen nehmen wir unsere Vorbildfunktion hinsichtlich des Klimaschutzes ernst", so Scherbaum. Die Umsetzung einfacher Maßnahmen zur Reduktion der Wasser- und Stromverbräuche erzielte für einen durchschnittlichen Haushalt (2,8 Personen) eine Ersparnis von bis zu 226 Euro im Jahr. Durch die strategische Ausweitung des EnergieSparChecks auf Haushalte Geflüchteter kann seit rund einem Jahr auch diese wachsende Bevölkerungsgruppe langfristig zum effizienten Umgang mit Energie motiviert werden.

Ökologisches Bewusstsein und Integration von Geflüchteten

Seit 2014 wurden von der GEWOBA etwa 1.500 Wohnungen an Geflüchtete vermietet. „Unter lebenswertem Wohnraum verstehen wir auch ein gut funktionierendes Wohnumfeld und ein gutes soziales Miteinander" heißt es in der Philosophie des Wohnungsunternehmens. Deshalb ist es wichtig, Menschen, die zum ersten Mal in Deutschland eine Wohnung beziehen, rechtzeitig auf die Herausforderungen durch stetig steigende Energiekosten vorzubereiten. Schließlich seien Nebenkostennachzahlungen von 1.500 Euro für einen Vier-Personen-Haushalt im Jahr nicht mehr nur die Ausnahme. Ein Problem, das langfristig nur dadurch beseitigt werden kann, wenn die Geflüchteten den bewussten und nachhaltigen Umgang mit Energie erlernen. „Wir haben es mit einer sehr heterogenen Gruppe von Menschen unterschiedlichster Herkunft, Kultur und Bildung zu tun", erklärt Martin Grocholl, Geschäftsführer der Klimaschutzagentur energiekonsens, die die Maßnahmen mit der GEWOBA konzipiert hat und das Projekt koordiniert.

„Analphabeten zählen ebenso dazu wie Akademiker, Migranten aus städtischen Bereichen ebenso wie solche aus dem ländlichen Raum. Den Menschen ist teilweise gar nicht bewusst, dass Wasser, Strom und Energie hier Geld kosten und es keine Flatrate dafür gibt." Das Ziel der Initiative ist nicht nur die Sensibilisierung

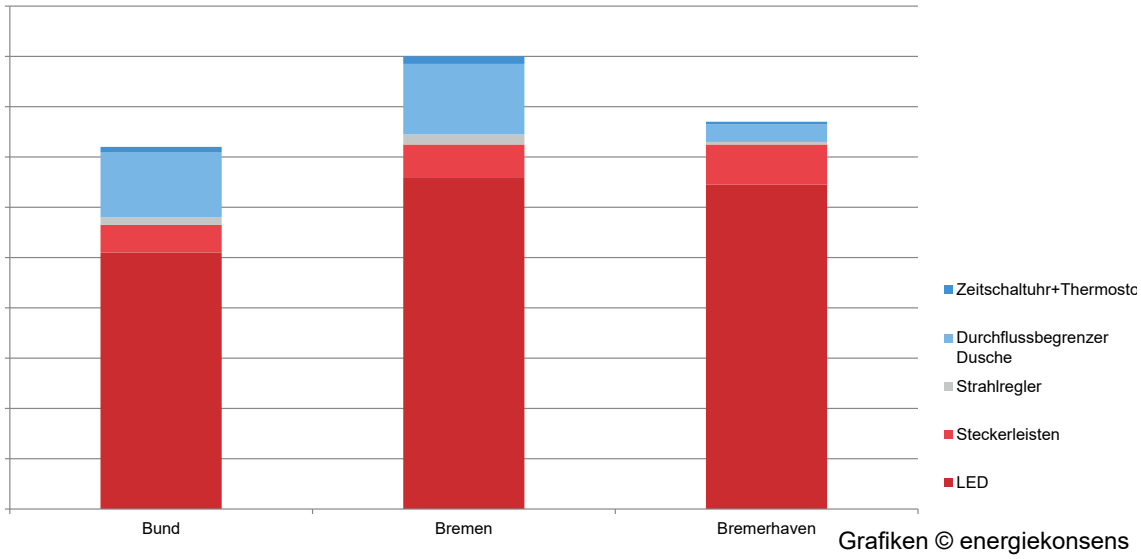
für Energieverbräuche und Kosten, sondern die Vermittlung von konkreten Maßnahmen zur Einsparung von Wasser, Strom und Energie. Die Maßnahmen werden seit 2017 in drei Modulen durchgeführt: Das erste betrifft die Übergangswohnheime, in denen Geflüchtete bereits bevor sie eine eigene Wohnung beziehen auf einen sparsamen Verbrauch mit Energie vorbereitet werden. Im zweiten Modul werden Multiplikatoren ausgebildet, die selbst einen Migrationshintergrund haben und in einem engen Kontakt zu Geflüchteten stehen. Das dritte Modul umfasst die Schulung direkt in den bezogenen Wohnungen.

Workshops in Übergangswohnheimen

„Um Verständnisprobleme zu überwinden, werden in den Wohnheimen einzelne Workshops für bestimmte Sprachgruppen wie Arabisch, Farsi oder Tigrinya angeboten. Eine übersetzende Fachkraft ist bei Bedarf immer dabei. Außerdem geben wir den Menschen zum Vertiefen der Inhalte Flyer in der jeweiligen Landessprache an die Hand“, so Grocholl. Das Informationsmaterial liegt inzwischen in sieben Sprachen vor. Zusammen mit dem Kooperationspartner, der Waller Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft, werden jeden Monat zwei Workshops in Übergangswohnheimen durchgeführt. Dort lernen die Teilnehmer, wie sie am effizientesten heizen, kochen, kühlen, spülen, lüften oder allgemein Strom sparen. Anhand von konkreten Beispielen wird auf sehr anschauliche Art gezeigt, durch welche Maßnahmen Energieverluste vermieden werden und bares Geld gespart werden kann.

Das Motiv, Geld einzusparen, kommt in der Regel bei allen Teilnehmern gut an. So wird beispielsweise durch Bilder und plakative Grafiken vermittelt, dass eine warme Badewanne mit rund 300 Litern Warmwasser 4,50 Euro kostet, während sechs Minuten warm zu duschen mit nur 60 Cent zu Buche schlägt. Durch die Senkung der Raumtemperatur um einen Grad Celsius lassen sich im Durchschnitt 135 Euro Heizkosten im Jahr sparen. „Mit solchen Beispielen wollen wir, etwas überspitzt gesagt, Menschen, die früher ganzjährig

Jährliche Stromeinsparung pro Person
nach Art der Stromsparhilfen 2017 im Stromspar-Check Kommunal



Grafiken © energiekonsens

warme Temperaturen gewohnt waren, dazu animieren, lieber warme Kleidung zu tragen, als in Sommersachen in teuer überheizten Räumen zu sitzen,“ erläutert der energiekonsens-Geschäftsführer den Ansatz.

Schulungen von Multiplikatoren

Akzeptanz und Vertrauen sind wichtige Grundpfeiler des Projekts. Denn Geflüchtete nehmen am ehesten den Rat von Bezugspersonen an, die sie kennen. Um den hohen Beratungsbedarf erfüllen zu können, werden seit 2017 Multiplikatoren im Energiesparen geschult, die im engen Kontakt zu Geflüchteten stehen. Eine wichtige Gruppe sind muttersprachliche ehemalige Langzeitarbeitslose, die im kommunalen Förderprogramm „Sprinter“ als Sprach- und Integrationslotsen, unter anderem beim Ausfüllen von Formularen und Anträgen unterstützen. 20 solcher Multiplikatorinnen und Multiplikatoren wurden 2017 ausgebildet

und sind seitdem beratend in den Haushalten aktiv. Außerdem stehen die Wohnraumvermittler in den Übergangswohnheimen im stetigen Austausch mit Geflüchteten. „Eine weitere wichtige Zielgruppe sind die ehrenamtlichen Betreuer“, resümiert Martin Grocholl. „Wir werden in diesem Jahr diese Betreuer ebenfalls zu Multiplikatoren im Energiesparen qualifizieren.“ Denn, ist der erste Impuls zum bewussten Umgang mit Energie gesetzt, können weitere Maßnahmen folgen: In Kooperation mit dem bundesweiten Projekt Stromspar-Check führen Stromsparhelfer vor Ort eine Bestandsaufnahme der Geräte durch, analysieren die Verbräuche anhand der Abrechnungen und weisen die Bewohner konkret auf Energieräuber, wie beispielsweise zugestellte Heizkörper, tropfende Wasserhähne oder Geräte im Stand-by-Betrieb hin. In einem zweiten Termin erhalten die Mieterinnen und Mieter nicht nur eine individuelle Auswertung ihres Energieverbrauchs, sondern auch Sachleistungen zum Energiesparen wie LEDs, abschaltbare Steckerleisten oder Duschköpfe im Gegenwert von bis zu 70 Euro, finanziert über das Projektbudget.

Zur Bertelsmann-Studie „Sozialer Zusammenhalt in Bremen“ als PDF KLICKEN Sie einfach auf das Bild

Fazit

Dieses eigens für Geflüchtete entwickelte Projekt zur Einsparung von Energie dient nicht nur dem Klimaschutz, sondern gleichzeitig der Integration. „Ich freue mich, dass wir es schaffen, auf diese Weise mit den Menschen näher in Kontakt zu kommen“, erklärt Thomas Scherbaum von der GEWOBA. „Das Interesse an unseren Informationen und Hilfestellungen zeigt, dass die Berater es sehr gut schaffen, Geflüchtete zu erreichen und für Energiethemen zu interessieren und dadurch einen Beitrag zur Integration leisten.“ Das Projekt ist aktuell bis einschließlich 2019 budgetiert. Dann liegen Erfahrungswerte aus zehn Jahren Energie-Spar-Check vor.

Emilia Naatz

Fernwärmeverträge: Wie sich mit einer Nachverhandlung Betriebskosten sparen lassen - Betriebskostenmanager Stephan Pletz erklärt es

Viele Wohnungsunternehmen haben vor Jahren langfristige Abnahmeverträge für die Fernwärme vereinbart. Was aber ist zu tun, wenn in der Zwischenzeit energetisch saniert wurde und nicht mehr so viel Wärme benötigt wird, wie einst mit dem Versorger vereinbart? Mögliche Einsparpotenziale der Liegenschaften sollten in jedem Fall geprüft werden, rät Stephan Pletz, Berater und Betriebskostenmanager bei Argentus – und zeigt auf, wie selbst langfristig fixierte Fernwärmeverträge zur Zufriedenheit beider Seiten nachverhandelt werden können.

Viele Fernwärmelieferanten nehmen in ihrem jeweiligen Versorgungsgebiet eine Monopolstellung ein. Bestandshalter größerer Liegenschaften haben daher oft den Eindruck, dass ihnen vor Ort keine alternativen Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und sie zwangsweise an diesen einen Versorger gebunden sind. Die Preisstellung, so der Glaube, sei aus Mangel an Wettbewerb quasi unumstößlich.

Langfristvertrag „weitervererbt“

Erschwerend hinzu kommt, dass viele dieser Verträge langfristig über einen Zeitraum von in der Regel zehn Jahren festgeschrieben werden. Kommt es in dieser Zeit zu einem Eigentümerwechsel der Liegenschaft, wird mit der Immobilie auch der Langfristvertrag an den neuen Eigentümer „weitervererbt“. Was den Anbieter freut – er erhält mit der langen Laufzeit Planungs- und Investitionssicherheit für den Aufbau entsprechender Lieferkapazitäten –, kann für den neuen Eigentümer ärgerlich sein. Das gilt insbesondere dann, wenn die energetischen Eigenschaften der Liegenschaft durch Modernisierungsmaßnahmen, etwa eine gedämmte Fassade oder wärmeschutzverglaste Fenster, verbessert wurden. Die benötigte Anschlussleistung kann in diesen Fällen deutlich zurückgehen – die vertraglich fixierte Anschlussleistung hingegen bleibt noch auf lange Zeit bestehen.

Praxisbeispiel „Deutschlandweites Wohnimmobilienportfolio“:

Anzahl Wohneinheiten:
22.000

Anteil Wohneinheiten mit Fernwärme:
40%

Lokation:
deutschlandweit, 90% in Großstädten

Einsparpotenzial pro Jahr:
450.000,- € (netto) p.a. (entspricht ca. 8% Fernwärmekosten (netto))

Und der Fernwärmelieferant? Der möchte sein Netz in der Regel bestmöglich ausnutzen. Daher kann es auch im Interesse der Versorger sein, dass sie ihrem Kunden nur so viel Wärme liefern, wie dieser auch tatsächlich benötigt. Freiwerdende Kapazitäten, so die mögliche Überlegung des Anbieters, ließen sich dann nutzen, um neue Versorgungsgebiete zu erschließen, ohne dass hierfür in ein neues Kraftwerk investiert werden müsste.

Eine gute Grundlage für eine Nachverhandlung der Verträge – müsste man zumindest meinen. Und doch führt der Glaube an die Marktmacht des Versorgers allzu oft dazu, dass viele Bestandshalter nicht wagen, ihre Anschlussleistungen anzutasten. Folge dieses Irrglaubens ist, dass immense Einsparpotenziale ungenutzt bleiben.

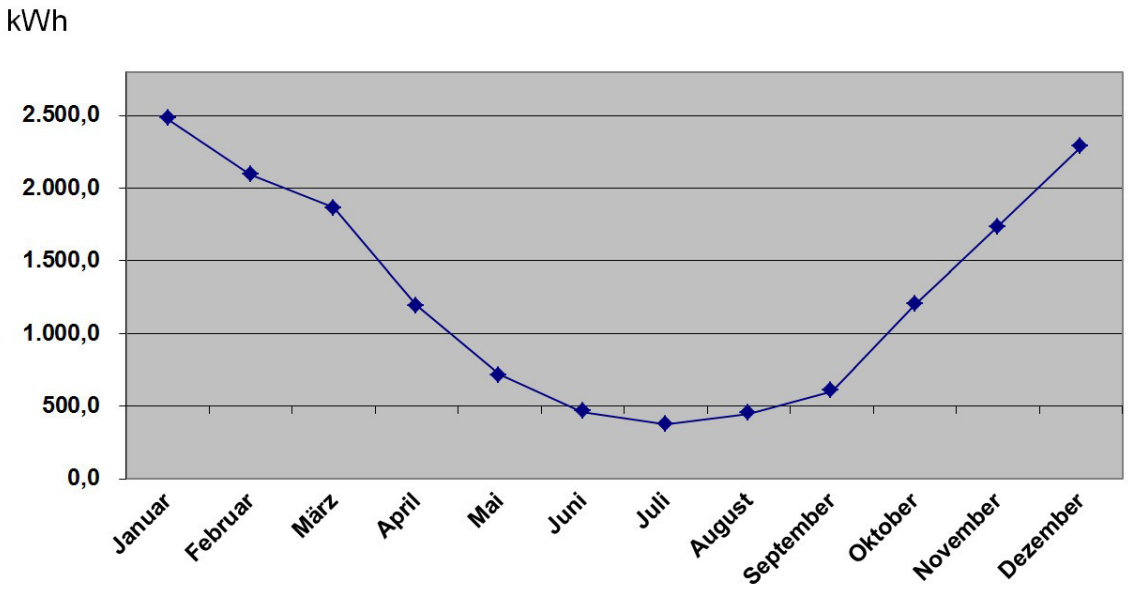
Kommen wir zu den Grundlagen der Nachverhandlung: dem Fernwärmepreis und an welcher Stellschraube er neu justiert werden kann. Fernwärmepreise setzen sich in der Regel aus einem Arbeitspreis und einem Grundpreis zusammen. Der Arbeitspreis bezieht sich auf den tatsächlichen Verbrauch der Liegenschaft in der Abrechnungsperiode. Er ist dementsprechend variabel und wird in Euro je Kilowatt pro Stunde angegeben. Der Grundpreis hingegen richtet sich nach der Anschlussleistung der Liegenschaft, die in Kilowatt beziffert wird und für die Abrechnungsperiode fix vereinbart ist (Euro je Kilowatt). Der Versorger verpflichtet

sich gegenüber dem Kunden, diese vertraglich vereinbarte maximale Anschlussleistung vorzuhalten. Stellt sich heraus, dass die vorgehaltene Anschlussleistung vor Jahren zu hoch kalkuliert wurde, kann ein aktives Betriebskostenmanagement genau hier ansetzen, auf den Versorger zuzugehen und zu versuchen, im gemeinsamen Konsens die Lieferverträge anzupassen.

Auf Augenhöhe

Zugegeben: Nicht immer zeigt sich der Anbieter sofort verhandlungsbereit. Es kann vorkommen, dass die Gegenseite zunächst kritisch reagiert, weil sie verständlicherweise sinkende Einnahmen befürchtet. Aus Gründen wie diesem kann es deshalb sinnvoll sein, einen Spezialisten auf den Fall anzusetzen, der – ausgerüstet mit dem entsprechendem technisch-wirtschaftlichen Know-how – dem Versorger auf gleicher Augenhöhe gegenübertritt und Lösungsvorschläge erarbeiteten kann.

Ein – eingangs bereits erwähnter – Ansatzpunkt ist, dem Versorger wirtschaftlich sinnvolle Alternativen für die frei werdenden Lieferkapazitäten aufzuzeigen. Der Anbieter könnte diese Kapazitäten beispielsweise nutzen, um sein Versorgungsgebiet im Zuge der ganz normalen Stadt- und Gemeindeentwicklung zu erweitern, ohne hierfür in neue Kraftwerke investieren zu müssen.

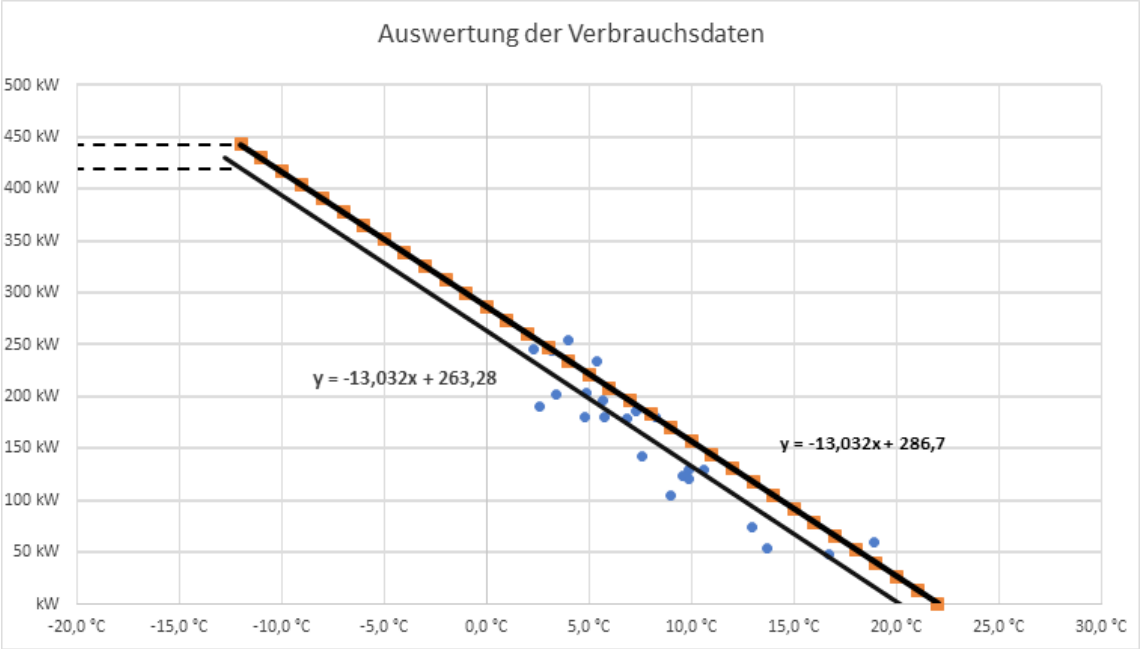


Typische Verbrauchskurve für Fernwärme im Verlauf eines Jahres.

Argumente wie diese sind natürlich kein Allheilmittel. Sie funktionieren nur dann, wenn der Verhandlungspartner seinen guten Willen und Entgegenkommen zeigt. Theoretisch muss er das jedoch nicht. Ein anderer Ansatzpunkt ist daher, den Versorger auf die guten, langjährigen Geschäftsbeziehungen mit dem Kunden hinzuweisen und dass Letzterer diese auch in Zukunft weiter pflegen möchte. Genauso gut könnte aber auch geprüft werden, ob dem Kunden auch noch andere Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Sollte der Betriebskostenmanager etwa zu dem Schluss kommen, dass neben der Fernwärme- auch eine Gasleitung genutzt werden kann, wäre durchaus zu überlegen, ob der Eigentümer nach Ende der Vertragslaufzeit auf eine Gasversorgung umsteigt und den Vertrag mit dem Fernwärmeanbieter nicht mehr verlängert.

Dokumentation der tatsächlichen Verbräuche

Fälle wie diese sind jedoch die Ausnahme, da sich der Versorger für gewöhnlich kulant zeigt. Grundlage dieser Gesprächsbereitschaft, das zeigen Erfahrungswerte, ist eine vorhergehende technisch-wirtschaftliche Analyse der Liegenschaften sowie die genaue Dokumentation der tatsächlichen Verbräuche. Auch eine IT-basierte, DIN-genormte Heizlastberechnungen liefert sinnvolle Argumente für eine Nachverhandlung der Verträge. Erst auf Basis dieser transparenten und vor allem realistischen Datengrundlage kann nach einer gemeinsamen Lösung gesucht werden, mit der sich später beide Seiten zufrieden zeigen können. Dem Eigentümer selbst stehen technische Möglichkeiten wie diese allerdings selten zur Verfügung. So kann der Eigentümer beispielsweise die nicht-öffentliche DIN-Normung zwar (für einen entsprechend hohen Preis) auch selbst erwerben. Das korrekte Lesen und Anwenden dieser Normung erfordert jedoch ein hohes Maß an spezialisiertem Wissen. Ein Vorzeigen der letztjährigen Jahresrechnung zumindest ist nicht zielführend,



Ergebnis einer IT-basierten, DIN-genormten Heizlastberechnung der Argentus für ein fernwärmeversorgtes Wohngebäude (nach DIN 12831 Bbl. 2). Alle Grafiken: Argentus

zumal Eigentümern und Hausverwaltungen die technischen Voraussetzungen fehlen, aus diesen Jahreswerten die notwendige Heizlast zu berechnen. Klassischerweise gehört das auch nicht in ihr Kompetenzfeld.

Dabei kann sich das Öffnen der Verträge durchaus lohnen, wie ein Praxisbeispiel mit einem deutschlandweiten Wohnimmobilienportfolio zeigt. Insgesamt kann der gesamte Prozess, von der Erhebung erster Daten über das Führen der Gespräche bis hin zur Umsetzung der Leistungsreduzierung, innerhalb weniger Monate abgeschlossen werden. Die genaue Dauer hängt neben der Größe des Portfolios davon ab, mit wie vielen Fernwärmeversorgern verhandelt werden muss, und wie schnell diesen Versorgern die nötigen Heizlastdaten zur Verfügung gestellt werden können.

Stephan Pletz
Associate im Bereich wirtschaftlich-technische Beratung der Argentus GmbH

Digitalisierung ist der entscheidende Hebel für mehr Klimaschutz in Gebäuden, sagt noventic-Chef Jan-Christoph Maiwaldt

Die von der Deutschen Energieagentur (dena) vorgelegte Leitstudie „Integrierte Energiewende“ ist eine klare Aufforderung neue Technologien zum Erreichen der Klimaschutzziele besser als bisher einzusetzen, so die Einschätzung von Jan-Christoph Maiwaldt, CEO der noventic group.

Die neue Leitstudie finden Sie unter https://www.dena.de/de/integrierte-energiewende/ . Foto entnommen von dena.de

Jan-Christoph Maiwaldt, CEO noventic group. Foto: noventic group

„Wir müssen jetzt entschlossen vorangehen, sonst wird der Umbau zur klimaneutralen Volkswirtschaft am Ende sehr kostspielig“, sagt Maiwaldt. „Dabei müssen die Möglichkeiten der Digitalisierung genutzt werden, um entscheidende Hebel anzusetzen.“ Die politisch Verantwortlichen fordert Maiwaldt auf, Voraussetzunge n für einen Wettbewerb der Ideen und Konzepte zu schaffen, um die optimalen Lösungen für effizienten Klimaschutz zu finden sowie Wohnungswirtschaft und Mieter nicht noch stärker zu belasten: „Dazu muss die Politik einen Ordnungsrahmen vorgeben, der ebenso Sicherheit für Investoren bietet, wie Freiheiten für Entwickler und Unternehmer.“

Ziel der dena-Leitstudie ist es, in einem branchenübergreifenden Dialog Handlungsempfehlun¬gen zu entwickeln, um bis 2050 ein Energiesystem in Deutschland zu schaffen, das kaum noch CO2 ausstößt. Die Leitstudie beschreibt Transfor¬mations¬pfade zum Umbau des Energiesystems, mit denen die Ziele des Klimaschutz¬plans bis 2050 erreicht werden können. Mehr als 50 Verbände und Unternehmen – darunter die noventic group – haben daran mitge¬wirkt. Die Leitstudie kommt zu dem Ergebnis, dass die bisherigen Energieeffizienz-steigerungen in Deutschland hinter den Zielwerten zurückbleiben. Dabei lägen die technischen Potenziale für Energieeffizienz durch technischen Fortschritt und Digitalisierung bereits heute bei deutlich über 50 Prozent des Energieverbrauchs. Wenn nur die aus einzel¬wirtschaftlicher Perspektive bereits heute hochrentablen Potenziale erschlossen würden, könnte der Energieverbrauch hierzulande um bis zu 20 Prozent sinken.

„Die dena-Leitstudie bestärkt uns in unserer Überzeugung, dass möglichst viel Freiheit bei der technischen Ausgestaltung die Transformation beschleunigt und unnötige Kosten vermeidet“, sagte Maiwaldt. Die klimaintelligente Steuerung – auch auf Basis bestehender Infrastrukturen im Gebäude – erfordere meist deutlich niedrigere Investitionen als etwa die Gebäudedämmung.

Angesichts eines wachsenden Kostendrucks sei entscheidend, dass mit dem finanziellen Einsatz für mehr Klimaschutz die maximale CO2-Ersparnis erreicht werde, so der CEO der noventic group. Allerdings seien bei der Umlage der Kosten für eine klimaintelligente Steuerung bislang enge Grenzen gesetzt. „Das ist falsch verstandener Mieterschutz und hilft den Betroffenen tatsächlich nicht“, sagte Maiwaldt. Die höheren Betriebskosten der Steuerung könnten durch Energieeffizienzgewinne mehr als wettgemacht werden – die Mieter würden so entlastet: „Auch um dieses Potenzial auszuschöpfen, ist die Politik dringend gefordert, die gesetzlichen Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln.“

Thomas Ahlborn,
Head of Corporate Marketing

Das ausführliche Interview mit Jan-Christoph Maiwaldt zu den Ergebnissen der dena Leitstudie finden Sie unter:

https://noventic.com/magazin/dena-leitstudie-integrierte-energiewende

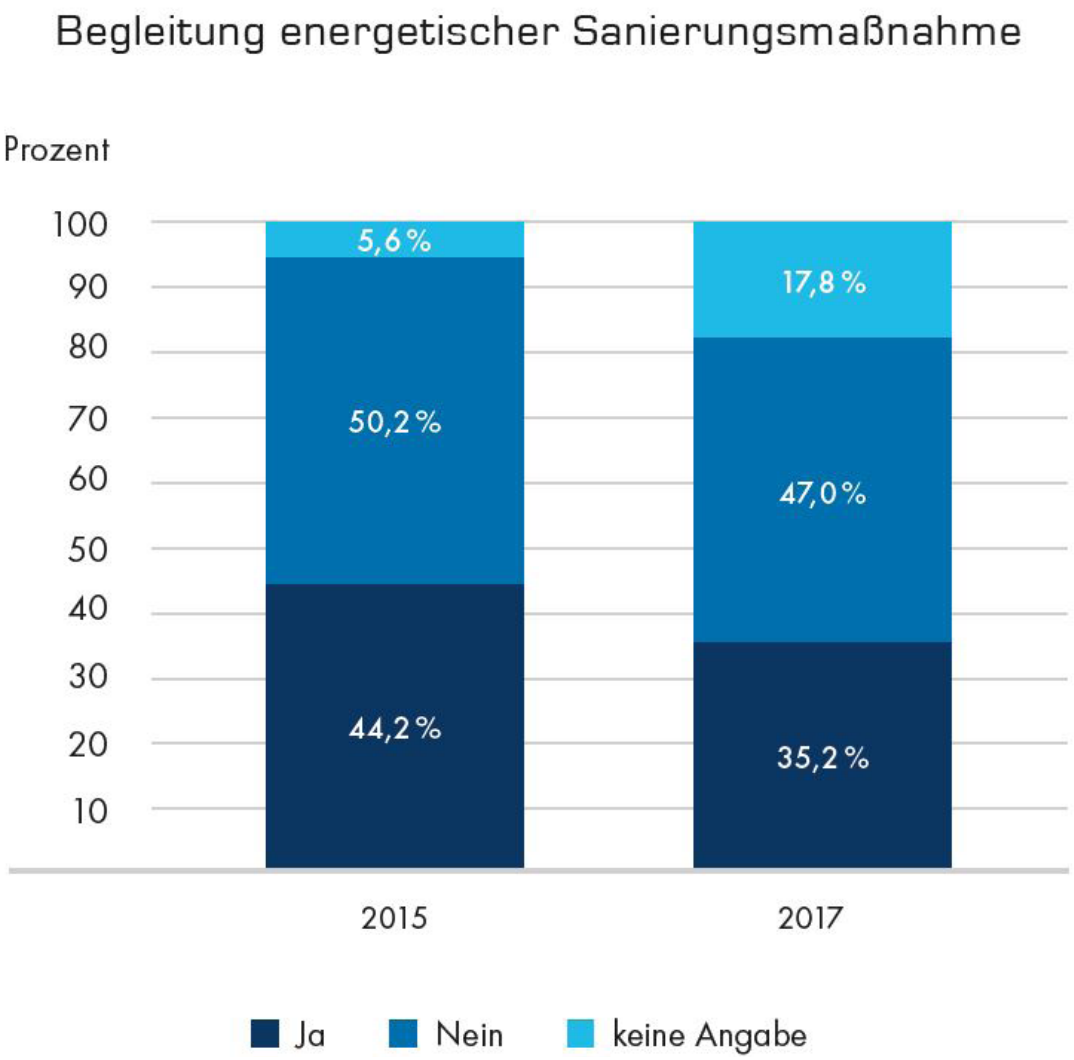
Die noventic group ist eine europaweit agierende Unternehmensgruppe für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien.

Mit dem Know-how ihrer Tochterunternehmen QUNDIS, KALO, SMARVIS, ikw und KeepFocus sowie ihrer strategischen Beteiligung an der Power Plus Communications erwirtschaftete die Gruppe 2016/17 mit 680 Mitarbeitern einen Umsatz von rund 220 Millionen Euro.

www.noventic.com

DDIV-Branchenbarometer: Energiewende und E-Mobilität nicht im Bestand angekommen

Energetische Sanierungsmaßnahmen gehen in Wohnungseigentümergemeinschaften deutlich zurück. Zu diesem alarmierenden Ergebnis kommt das 6. DDIV-Branchenbarometer des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV). Hervor stechen zudem die realen Verluste in der WEG-Bestandsvergütung sowie die zunehmende Bedeutung der Vermittlertätigkeit als Geschäftsbereich.



Zum 6. DDIV Branchenbarometer als PdF KLICKEN Sie einfach auf das Bild

Energiewende scheitert im Wohnungsbestand - Sanierungstrend rückläufig

Nur 35,2 Prozent der befragten Verwaltungsunternehmen gaben an, 2017 energetische Sanierungen begleitet zu haben. Beim 4. DDIV-Branchenbarometer lag ihr Anteil noch um neun Prozentpunkte höher.

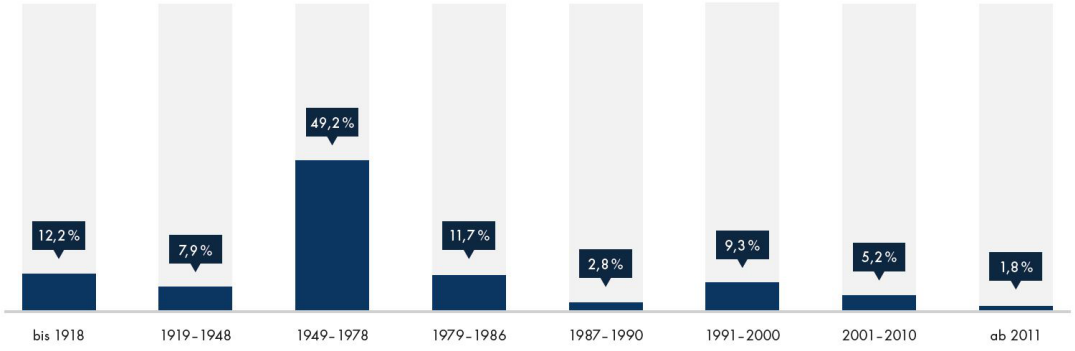
Zurückzuführen ist der Rückgang der insgesamt ohnehin geringen Sanierungsaktivität aus Sicht des DDIV auf den voll ausgelasteten Neubau-Sektor, zu wenig Fachpersonal und fehlende fachliche Kenntnisse in den Verwaltungen. Auch die Zurückhaltung vieler Wohnungseigentümer bei energetischen Sanierungen ist ein Faktor, da nicht immer finanzielle Einspareffekte erzielt werden. Die Unwägbarkeiten im Mietrecht, beispielsweise bei der Modernisierungsumlage, kommen erschwerend hinzu.

Die Sanierungsaktivitäten stehen dabei klar im Verhältnis zur Größe der Verwaltungen: Während nur 19,4 Prozent der Kleinstverwaltungen energetische Sanierungsmaßnahmen begleitet haben, lag die Zahl bei den Verwaltungen mit über 3.000 Einheiten gut dreimal so hoch (59,2 Prozent). „Wenn die Klimaschutzziele der Bundesregierung erreicht werden sollen, muss der Gesetzgeber neue Fördermöglichkeiten anbieten und diese mehr als bislang auf Wohnungseigentümer¬gemeinschaften ausrichten", fordert Kaßler. „Zudem zeigt sich in der Praxis, dass viele Gemeinschaften nicht von den Einspareffekten einer energetischen Sanierung überzeugt sind. Daher sollte die Bundesregierung eine bundesweite Informationskampagne starten, um die Vorteile einer energetischen Sanierung für Eigentümer und Mieter abzubilden."

Kaum Fortschritt bei erneuerbaren Energien und E-Mobilität

Mieterstromprojekte durch Photovoltaikanlagen setzten im vergangenen Jahr nur 4,7 Prozent der befragten Unternehmen um. Gerade einmal 6,4 Prozent gaben an, in absehbarer Zeit entsprechende Maßnahmen in den von ihnen verwalteten Objekten umsetzen zu wollen.

Baualter von Eigentumswohnungen



Wenig erfolgversprechend präsentiert sich bislang auch die Mobilitätswende. Zwar stellten 36,6 Prozent der befragten Verwaltungen bei Wohnungseigentümern Interesse am Einbau von Ladestationen fest. Doch bloß 8,1 Prozent der Befragten setzten in den Vorjahren den Einbau um. „In vielen Bestandsgebäuden ist hierfür der kostenintensive Austausch des kompletten Stromnetzes erforderlich. Diese finanzielle Hürde muss gesenkt werden, ansonsten wird die Mobilitätswende stocken", warnt der DDIV-Geschäftsführer.

Steigerung bei Jahresumsatz und Gewinn erwartet

Laut 6. DDIV-Branchenbarometer liegt der Jahresumsatz 2017 der befragten Unternehmen um 4,4 Prozent über dem Vorjahreswert. Über alle Geschäftsbereiche rechnen sie für 2018 im Schnitt mit einer Umsatzsteigerung von 6,7 Prozent. Das prognostizierte Betriebsergebnis für 2018 sehen die Unternehmen mit einer 7,1 prozentigen Steigerung zum Vorjahr ebenfalls positiv. Unternehmen mit mehr als 6.000 verwalteten Einheiten erwarten mit einem Plus von bis zu 10,0 Prozent die höchste Steigerung ihres Betriebsergebnisses.

Vermittlertätigkeit nimmt zu – positiver Trend erwartet

Immer mehr Immobilienverwaltungen erschließen die Vermietung und den Verkauf von Wohnungen als zusätzliches Geschäftsfeld und integrieren es in ihr bestehendes Leistungsspektrum. Bereits 38,6 Prozent der für das 6. DDIV-Branchenbarometer befragten Unternehmen schätzen die Vermittlung mittlerweile als einen wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkt ein – im Vorjahr waren es nur 25,5 Prozent.

Mit 12,4 Prozent wird für diesen Wirtschaftszweig 2018 ein mehr als doppelt so hohes Umsatzwachstum wie in der klassischen Miet- und WEG-Verwaltung erwartet (+ 5,2 Prozent bzw. + 5,7 Prozent). Unternehmen mit über 20.000 Einheiten sehen hier Wachstumsraten von 40 Prozent. „Immobilienverwaltungen kennen ihre Objekte und Eigentümergemeinschaften durch die häufig langjährige Zusammenarbeit und können damit gut einschätzen, welcher Mieter in das Objekt passt. Zudem sind sie bewährter Ansprechpartner für den

Eigentümer. Daher ist diese Entwicklung mit Einführung des Bestellerprinzips nur folgerichtig", begründet DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler den Anstieg der Vermittlertätigkeit bei Immobilienverwaltungen.

WEG-Bestandsvergütung real gesunken

Im vergangenen Jahr passten zwar 92,9 Prozent der Befragten ihre Vergütungssätze bei einer Vertragsverlängerung an, und 41,7 Prozent setzten eine Erhöhung im laufendem Vertrag um. Dennoch sank der Regelsatz real um 0,3 Prozent. Denn dem nur geringen Vergütungsanstieg für WEG-Bestandsobjekte um 1,5 Prozent steht eine Inflationsrate von 1,8 Prozent gegenüber.

Interessant ist die annähernd identische Vergütungserhöhung bei den Kleinst- und den großen Verwaltungen (+ 3,8 Prozent zu + 3,3 Prozent). Kleinverwaltungen mit 400 bis 999 Einheiten mussten hingegen Vergütungseinbußen um 1,7 Prozent hinnehmen. Mittelgroße Unternehmen mit 1.000 bis 2.999 Einheiten verzeichnen nur einen minimalen Anstieg um 0,4 Prozent.

Seit 2010 hat sich die durchschnittliche WEG-Bestandsvergütung inflationsbereinigt um 5,8 Prozent erhöht. Das entspricht im Durchschnitt einem inflationsbereinigten Anstieg um 1,02 Euro. „Das Aufgabenspektrum von Immobilienverwaltungen erweitert sich regelmäßig und stellt die Unternehmen vor große organisatorische und finanzielle Herausforderungen. Diese Entwicklung spiegelt sich aber nicht in den Vergütungssätzen wider. Hier muss dringend nachgebessert werden", betont der DDIV-Geschäftsführer.

Die aktuelle Erhebung ergibt zudem, dass in Großstädten und Ballungsgebieten weiterhin signifikant höhere Vergütungen erzielt werden. Eine Veränderung zeigt sich allerdings bei der Betrachtung der Regionen Deutschlands: Hier nähern sich nach deutlichen Unterschieden in den Vorjahren die durchschnittlichen Vergütungssätze einander an.

Mietverwaltung: Vergütung leicht im Plus, Anteil am Jahresumsatz rückläufig

2017 betrug der durchschnittliche Regelsatz in der Mietverwaltung 22,24 Euro je Einheit und Monat – das entspricht einem Anstieg zum Vorjahr um lediglich 0,10 Euro. Inflationsbereinigt stieg die Mietverwaltervergütung zwischen 2010 und 2017 um 6,0 Prozent und damit um weniger als ein Prozent pro Jahr. Die steigenden Anforderungen an die Verwaltungen stehen somit in keinem angemessenen Verhältnis zur Entwicklung der Vergütung. Im Vergleich zur Vorjahreserhebung ist der Anteil der Mietverwaltung am Jahresumsatz von 24,0 auf 17,5 Prozent gesunken – obwohl sie mittlerweile bei 88,3 Prozent der Befragten einen Tätigkeitsschwerpunkt darstellt, im Vorjahresreport waren es noch 70,9 Prozent.

Anteil der Kleinstverwaltungen rückläufig

Seit 2014 ist die Zahl der Kleinstverwaltungen mit weniger als 400 verwalteten Einheiten um 30,5 Prozent zurückgegangen. Verwaltungen mit über 3.000 Einheiten hingegen haben ihren Anteil nahezu verdoppelt (2014: 9,8 Prozent; 2018: 18,3 Prozent). „Die zunehmende Professionalisierung der Immobilienbranche führt anscheinend zu einem Trend: Kleinere Verwaltungen schließen sich zusammen, um den wachsenden Anforderungen gerecht werden zu können, oder werden von größeren Verwaltungen übernommen", erläutert Kaßler.

Franziska Bock

Über das 6. DDIV-Branchenbarometer:

Zwischen Mitte Januar und Ende März 2018 beteiligten sich bundesweit insgesamt 476 Verwaltungsunternehmen an einer anonym durchgeführten Umfrage zur Struktur der Branche, Vergütungsentwicklung, baulichen Maßnahmen, Umsatz- und Gewinnerwartungen sowie Mitarbeiterstruktur.
Seit seiner Erstauflage im Jahr 2012 hat sich das DDIV-Branchenbarometer zum Standardwerk für wirtschaftliche Rahmendaten der Immobilienverwalterbranche entwickelt.

Über den DDIV:

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Berufsverband der treuhänderisch und hauptberuflich tätigen Haus- und Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen Landesverbänden vertritt der Verband mehr als 2.600 Mitgliedsunternehmen.
Diese verwalten rund 5,9 Millionen Wohnungen mit einem Wert von 590 Milliarden Euro, darunter allein 3,9 Millionen Eigentumswohnungen.
Der DDIV tritt ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung.
Er setzt sich ein für einen wirksamen Verbraucherschutz, fordert einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen.
Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Cloud von e·pilot - jetzt sind auch die Stadtwerke Velbert und Tochter ENEDI neu dabei

Auch die Stadtwerke sind von der Cloud der e·pilot GmbH überzeugt und setzen beim Angebot neuer Produktwelten auf die innovative Lösung des Kölner Start-ups. Damit sind seit dem offiziellen Launch der e·pilot Cloud im Februar dieses Jahres bereits zehn Versorger mit ihren Produkten auf der Plattform vertreten.

Konfigurierbare E-Commerce Frontends der neusten Generation helfen deine Produkte zu verkaufen. Durch intelligentes Cross-Selling erhöhst du den Absatz zusätzlich. Foto: e-pilot

Die Velberter setzen großes Vertrauen in die Zukunftsfähigkeit der innovativen Cloudlösung: „Wir sehen die Marktentwicklung sehr realistisch: Wir wissen, dass wir uns als modernes Versorgungsunternehmen in Richtung Dienstleistungen und Service breit aufstellen müssen", erklärt Bert Gruber, Prokurist - Bereichsleiter Vertrieb, Marketing, Kommunikation der Stadtwerke Velbert. „Das war auch der Grund, warum wir 2016 unsere Tochter ENEDI als Energiedienstleisterin gegründet haben. Den Schritt in Richtung Digitalisierung und hin zu einer zukunftsfähigen Cloudlösung zu Ende zu denken, war da nur logische Konsequenz." Konkret bedeutet dies, dass in den nächsten Monaten die Produkte Photovoltaik, Batteriespeicher und Heizung über e·pilot in die Vermarktung gebracht und dem Kunden in Form von modernen und leistungsfähigen Bundles angeboten werden.

Auch die Tochter ENEDI nutzt als Energiedienstleisterin für Privat- und Geschäftskunden die e·pilot Cloud. Denn sie ist einerseits für die Stadtwerke Velbert als verlängerter Vertriebsarm von innovativen, energiesparenden digitalen Produkten und Dienstleistungen tätig. Andererseits agiert ENEDI als Full-Service-Partner für Energiedienstleistungen auch für andere Energieversorgungsunternehmen (EVU) aus der Region.

Das kann die e·pilot Cloud

Das Besondere am e·pilot-Konzept: Die Softwarelösung ermöglicht es, die Vermarktung, Steuerung und Abwicklung der Energiedienstleistung vollständig zu digitalisieren – und reduziert damit die Abwicklungszeit radikal. Was heute noch bis zu 18 Monate dauern kann, ist in Zukunft eine Frage von wenigen Minuten – das begrenzt Zeit- und Kostenrisiken für EVU auf ein Minimum. Das Start-up richtet sein Angebot an alle Versorger, vom kleinen Stadtwerk bis zum großen Player, die bestehende und neue Energiedienstleitungen oder -produkte digital vertreiben möchten. EVU können mit wenigen Clicks sofort vermarktbare Produktwelten mit echtem Mehrwert für ihre Kunden generieren – und das auch mit außergewöhnlichen Verknüpfungen: So können beispielsweise auch Produktangebote von Partnern wie dem Musik-Streamingdienst Spotify oder Anbietern aus dem Film- und Serienstreaming in Sekunden mit eigenen Stromtarifen kombiniert und als Bundles innerhalb des Webangebots des jeweiligen EVU vermarktet werden. Zudem erfolgt die Zusammenarbeit zwischen den EVU und ihren Partnern aus dem regionalen Handwerk vollständig auf der e·pilot-Plattform: Denn das Unternehmen bietet innerhalb der Cloudwelt ein großes Netzwerk aus Partnern, welches durch die Community ständig erweitert wird.

Michel Nicolai
CEO e·pilot GmbH

Über die e·pilot GmbH

Gegründet von den Gesellschaftern Michel Nicolai, dem Schweizer IT-Unternehmen AXON IVY AG und der Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft ATV Energie GmbH begleitet e·pilot mit seinen Lösungen EVU partnerschaftlich und konzernunabhängig in die neue digitale Welt.

e·pilot bündelt Kompetenzen aus den Bereichen IT, Vertrieb, Energiemarkt und Digitalisierung.

Dabei bildet die Cloudlösung e·pilot als Multi-Produkt-Plattform die Basis. e·pilot stellt EVU bereits verkaufsfertige Energieprodukte und Services zur Verfügung: von der Vermarktung über die Steuerung bis hin zur Abwicklung.

„Preisanpassung“ einseitig und ohne Einverständnis der Verbraucher – Verbraucherschützer erwägen eine Klage wegen Irreführung der Kunden

Ein norddeutscher Energielieferant bietet Gutschriften für Kunden, die auf seine umstrittenen Preisanpassungen eingehen. Was das Unternehmen verschweigt: Wenn in einem laufenden Prozess die aktuelle Tarifgestaltung für ungültig erklärt wird, dürften viele seiner Kunden mit wesentlich größeren Entlastungen rechnen. Experten des Marktwächters Energie warnen die Verbraucher davor, dem Angebot der HanseWerk Natur GmbH frühzeitig ohne weitere Prüfung zuzustimmen

MARKTWÄCHTER

verbraucherzentrale

Der norddeutsche Energielieferant HanseWerk Natur GmbH, der zum E.ON-Unternehmensverbund gehört, überraschte seine Kunden im Jahr 2015 mit teilweise saftigen Preiserhöhungen. Das Pikante dabei: Der Anbieter nahm die „Preisanpassung“ einseitig und ohne Einverständnis der Verbraucher vor.

Anlass genug damals für die Verbraucherzentrale Hamburg, dieses Vorgehen gerichtlich überprüfen zu lassen. Die mündliche Verhandlung ist für diesen Herbst angesetzt. Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) hatte bereits im vergangenen Jahr gegen zwei Fernwärmeversorger Urteile erwirkt, die einseitige Preisanpassungen untersagten. Offenbar in Befürchtung eines für sie ähnlich ungünstigen Urteils schreibt die HanseWerk Natur GmbH nun ihre Kunden an und bittet sie um ausdrückliche Zustimmung zum neuen Tarif. Als Anreiz bietet sie die Gutschrift von 100 kWh, für besonders schnelle Rückmeldungen gar das Doppelte.

„Sollte die einseitige Preisanpassung von den Gerichten für ungültig erklärt werden, dürften die Einsparungen für viele Kunden der Hansewerk Natur GmbH höher sein als die Gutschrift, die der Energielieferant selbst anbietet. Wer auf dieses Angebot eingeht, würde seine Ansprüche allerdings womöglich verlieren“, warnt Svenja Gesemann, Leiterin des Marktwächters Energie beim vzbv. „Wer das nicht riskieren möchte, lässt das Schreiben des Anbieters deswegen am besten unbeantwortet und widerspricht schriftlich der ursprünglichen Preisanpassung.“

Beispiel in Zahlen

Für einen typischen Fernwärmekunden, der 10.000 Kilowattstunden pro Jahr abnimmt, bedeutet die Preisänderung von damals eine Erhöhung der Gesamtkosten (Grundkosten + Arbeitskosten) um 236,02 Euro von 987,42 Euro auf 1.223,44 Euro netto.

Bezogen auf den spezifischen Preis nach der Preisänderung in Höhe von 12,2 Ct/kWh (1.223,44 Euro / 10.000 kWh) entspricht ein 100-Kilowattstunden-Bonus dann einem Betrag von 12,20 Euro netto. Bezieht sich der Bonus auf die abgenommene Arbeit, ergibt sich sogar nur ein Betrag von 7,92 Euro netto für 100 Kilowattstunden.

Verbraucher, die Zweifel an der rechtlichen Gültigkeit ihrer Fernwärme-Tarife haben, können das dem Marktwächter Energie über das Beschwerdeformular auf www.marktwaechter.de anzeigen sowie sich bei den Verbraucherzentralen individuell beraten lassen.

Kunden der HanseWerk Natur GmbH können sich auf der Website der Verbraucherzentrale Hamburg über den aktuellen Stand des Verfahrens gegen das Unternehmen informieren.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-wohnen-energie/hansewerk-natur-unterschreiben-sie-nicht

Dort finden sie auch weitere Hinweise, welche Schritte sie unternehmen müssen, um ihre rechtlichen Ansprüche zu wahren.

12,20 Euro oder 7,92 Euro als Einmalzahlung wirken nahezu lächerlich, wenn man die Summe von 236,02 Euro zum Vergleich daneben stellt, die der Verbraucher dieses Beispiels seit der Preisänderung jedes Jahr zusätzlich an HanseWerk Natur zahlen muss.

Anbieter am 02.05.2018 abgemahnt

Dem Marktwächter Energie liegen derzeit eine hohe Anzahl von Anfragen von verunsicherten Verbrauchern vor. Der vzbv hat daher den Anbieter am 02.05.2018 abgemahnt. Weil die Abgabe einer Unterlassungserklärung abgelehnt wurde, prüft der vzbv nun, vor Gericht zu gehen.

„Der Fernwärmemarkt ist der letzte Energiemarkt, auf dem Kunden durch regionalen Monopolisten beliefert werden, ohne Möglichkeiten, zu einem Anbieter mit besseren Bedingungen zu wechseln", erklärt Kerstin Hoppe, Rechtsexpertin des vzbv. „Energieunternehmen nutzen diese Situation, um in laufenden Verträgen die Vereinbarungen zur Preisberechnung zu verändern."

Dániel Fehér

Nachhaltiges Bauen und Sanieren fängt bei den Dachfenstern an

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist als einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands am Ressourcenverbrauch stark beteiligt. Dementsprechend hat sich das Thema Nachhaltigkeit in der Branche zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor entwickelt – ein Trend, der in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter an Fahrt aufnehmen wird. Ziel des nachhaltigen Bauens sind wirtschaftliche, ansprechende und ressourcenschonende Gebäude, die dabei helfen, Umwelt, Gesundheit und Kapital zu bewahren.

Großformatige Dachfenster sorgen für ein nachhaltiges Raumklima im Dachgeschoss. Quelle: Roto Dach- und Solartechnologie GmbH

Das Konzept der Nachhaltigkeit beruht auf drei Hauptsäulen: der ökonomischen, der ökologischen und der sozialen Dimension. Um den Wert von Gebäuden für Investoren und Nutzer langfristig zu erhalten, finden in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft außerdem die technische Qualität, die Standortqualität und die Prozessqualität Beachtung.

Prozessqualität, technische Qualität und Standortqualität

Die wichtigsten Entscheidungen über die Nachhaltigkeit werden in der frühen Planungsphase eines Um- oder Neubaus getroffen. Zu diesem Zeitpunkt kann im Zuge einer sachgemäßen Lebenszyklusbetrachtung die Prozessqualität eines Gebäudes optimiert werden – von der Rohstoffgewinnung über die Bauphase, die Bewirtschaftung und Instandhaltung bis hin zum Rückbau und Recycling. Die Nutzungsdauer und die Qua-lität der einzelnen Bauteile vom Fundament bis zum Dachfenster sind dabei von wesentlicher Bedeutung für die Nachhaltigkeit der Immobilie.

Um Entscheidern aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Planern, Architekten und Handwer-kern Orientierung zu nachhaltigen Produkten zu bieten, hat die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nach-haltiges Bauen) einen Online-Navigator zur Verfügung gestellt. In Sachen Dachfenster sind dort inzwischen drei Modelle der Roto Dach- und Solartechnologie GmbH gelistet: Das Klapp-Schwingfenster Designo R8, das Schwingfenster RotoQ und das Hoch-Schwingfenster Designo R7.

Im Hinblick auf die technische Qualität eines Gebäudes stehen Faktoren wie Instandhaltung, Rückbaubarkeit und die Qualität der Anlagen im Vordergrund. Die Einbettung in ein bestimmtes Quartier und die lokale Infrastruktur mit ihren jeweiligen Vorteilen und Risiken nimmt Einfluss auf die Standortqualität.

Ökologische Dimension

Die ökologische Dimension des nachhaltigen Bauens richtet ihren Fokus auf den Ressourcen- und Umweltschutz. Eine wichtige Rolle spielen dabei der Einsatz umweltfreundlicher beziehungsweise recycelbarer Baustoffe und Produkte, die Einschränkung des Energie- und Wasserbedarfs sowie die Minimierung des Flächenverbrauchs und der Umweltbelastung durch lange Transportwege.

Dank ihrer ausgezeichneten Energieeffizienz bis hin zur Passivhaustauglichkeit sind Roto Dachfenster in ökologischer Hinsicht für das nachhaltige Bauen hervorragend geeignet. Sie sorgen für zukunftsfähigen Wohnraum mit einer leistungsfähigen Energiebilanz und stimmen dadurch mit den internationalen Klimaschutzzielen und der Energiesparpolitik der Bundesregierung überein. Eigentümer wie Mieter profitieren von langfristig niedrigen Energiekosten.

Auch die Kunststofffenster von Roto sind durch die Verwendung von sortenreinen Ausgangsmaterialien problemlos recycelbar und somit ausgesprochen umweltfreundlich.

Ökonomische Dimension

Die Wirtschaftlichkeit und Wertstabilität eines Gebäudes über dessen gesamte Lebensdauer hinweg zu optimieren, ist ein weiteres Ziel des nachhaltigen Bauens. Dabei lassen sich durch die frühzeitige Analyse sämtlicher Kosten erhebliche Einsparpotenziale nutzen. Bewertet werden der Investitionsaufwand bei der Anschaffung bzw. Errichtung, die Baufolgekosten sowie die Nutzungs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten.

Im Hinblick auf die ökonomische Qualität von Gebäuden hat die Praxis gezeigt, dass Bauteile, die die Kriterien der Nachhaltigkeit erfüllen, oftmals in der Anschaffung nicht kostspieliger sind als herkömmliche Produkte. Zudem machen sie sich im Lauf der Zeit bezahlt, indem sie für langfristig niedrige Betriebskosten sorgen.

Roto produziert Dachfenster in Premiumqualität zu einem nachhaltigen Preis-Leistungsverhältnis. Ihre hochwertige Verarbeitung macht die Notwendigkeit von kostspieligen Reparaturen unwahrscheinlich und trägt zur Werterhaltung von Immobilien bei. Die Langlebigkeit und Zuverlässigkeit der Fenster sorgt für Planungssicherheit. Und bereits auf der Baustelle sparen Produkte von Roto Zeit und bares Geld, denn dank ihrer Montagefreundlichkeit funktioniert der Einbau einfach, sicher und schnell.

Soziale Dimension

Die soziale Dimension nachhaltiger Gebäude umfasst neben gestalterischen Gesichtspunkten auch die Aspekte Behaglichkeit und Gesundheitsschutz. Dabei geht es beispielsweise um die bestmögliche Raumluft, eine ideale Tageslichtnutzung und zuverlässige Schalldämmung. Zu beachten sind außerdem Faktoren wie der winterliche Kälte- und der sommerliche Wärmeschutz sowie die Verwendung emissionsarmer Baustoffe.

Im Dachgeschoss können die sozialen Anforderungen der Nachhaltigkeit durch hochwertige und ausreichend großformatige Dachfenster leicht erfüllt werden. Denn diese gewährleisten bei regelmäßigem Lüften eine gesunde Raumluft und lassen viel Licht herein. Zugleich sollten die Dachfenster vor zu grellem Lichteinfall und vor Überhitzung schützen. Daher hat Roto für sämtliche Dachfenstermodelle das passende Zubehör entwickelt. Der Sonnen- und Hitzeschutz in Form von Markisen, Jalousien und Rollos kann jederzeit nachgerüstet und individuell gestaltet werden.

Bei Dachfenstern von Roto sorgen verschiedene Schallschutzverglasungen für angenehme Ruhe im Dachgeschoss. Dabei hat das RotoQ in Kunststoff unlängst einen Schallschutz-Rekord gebrochen: Dem Fenster wurde vom unabhängigen Prüfinstitut ift Rosenheim eine Schallminderung attestiert, die bisher noch kein vergleichbares Produkt auf dem Markt erreichen konnte.

Dachfenster von Roto bieten ein nachhaltiges Preis-Leistungsverhältnis. Quelle: Roto Dach- und Solartechnologie GmbH

Kopffreiheit und die unkomplizierte Pflege

In Puncto Funktionalität und Gestaltung überzeugen Fenster von Roto mit ihrem zeitlos modernen Design. Hinzu kommen ergonomisch geformte Griffe, eine durchdachte Funktionsweise mit viel Kopffreiheit und die unkomplizierte Pflege der Wohndachfenster.

Zur sozialen Nachhaltigkeit trägt auch die barrierefreie Umsetzung von Neubau- und Sanierungsprojekten maßgeblich bei. Denn einerseits erhöht sich dadurch die Behaglichkeit für Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Andererseits kann das Gebäude flexibel an den demographischen Wandel und die veränderten Bedürfnisse alternder Bewohner angepasst werden, ohne dass kostspielige Umbaumaßnahmen notwendig werden.

Für die Barrierefreiheit im Dachgeschoss hält Roto entsprechende Lösungen und Konzepte bereit. So lassen sich viele Roto Dachfenster auf Knopfdruck öffnen und schließen. Ohne sichtbare Antriebskomponenten und somit ohne Einschränkungen beim Blick aus dem Fenster können sie entweder per Taster im Rahmen, per Schalter, mit dem Handsender oder sogar via Smartphone oder Tablet-PC bedient werden. Beispiele für elektrisch betriebene Dachfenster sind unter anderem das Designo i8 oder das RotoQ T4 Tronic Plus.

Bei nachhaltigen Gebäuden werden außerdem Baustoffe und Bauteile vermieden, die schädliche Effekte auf die Gesundheit der Bewohner haben. Daher hat Roto seine sämtlichen Produkte nach den strengen Kriterien des Sentinel Haus Instituts prüfen und sich bestätigen lassen, dass sie emissionsarm und gesundheitlich unbedenklich sind.

Informationsportal Nachhaltiges Bauen

Als größter öffentlicher Bauherr in Deutschland nimmt der Bund eine Vorbildfunktion wahr. Da bei der Umsetzung nachhaltiger Gebäude eine entsprechende Planung elementar ist, betreibt das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat das Informationsportal Nachhaltiges Bauen www.nachhaltigesbauen.de . Als wesentliches Instrument zur Umsetzung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie im Bereich des Bauens wurde der Leitfaden Nachhaltiges Bauen entwickelt, der auf dem Informationsportal als Download-PDF zur Verfügung steht.

Reinhold Wickel
Foto: roto

Reinhold Wickel
Verantwortlicher Verbände / Marktmanagement bei Roto, Bad Mergentheim

In 1,5 Millionen Wohnungen mit Einrohr-Heizung können bis zu 42 % Kosten gespart werden durch indiControl von der GWG Kassel

Nach wie vor gibt es einen großen Sanierungs- und Optimierungsstau bei Bestandsgebäuden in Deutschland. Insbesondere im Wärmesektor kommt die Energiewende nicht gut voran. Die Optimierung von Einrohrheizsystemen ist eine gute Maßnahme in die richtige Richtung.

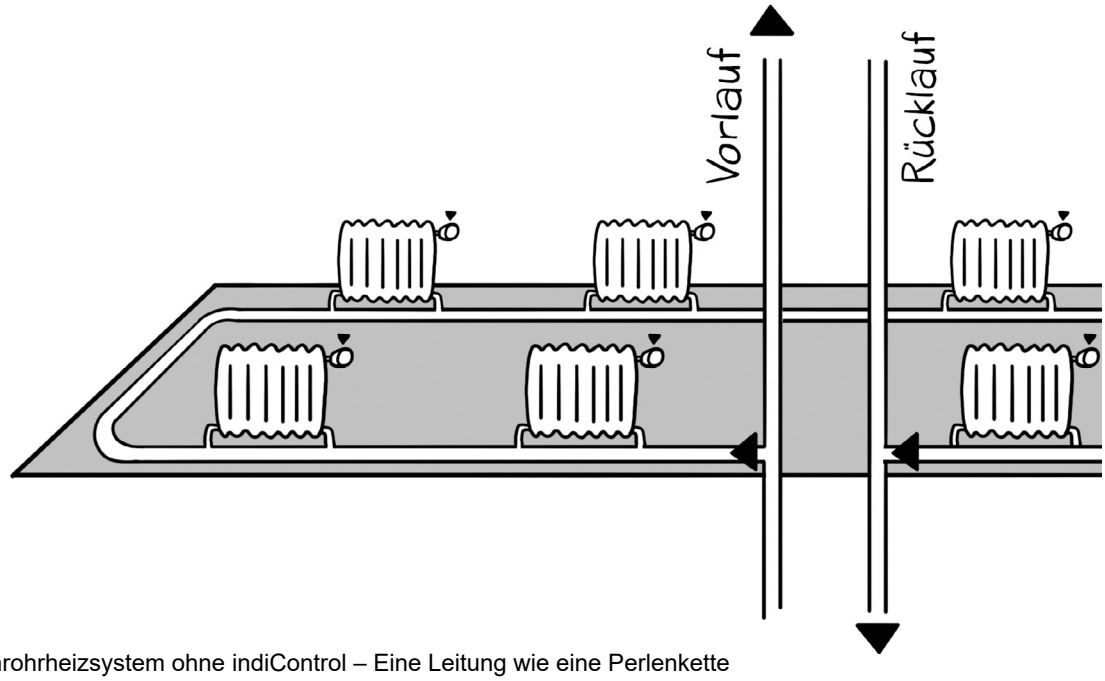
Zum Preisträger-Video auf youtube KLICKEN Sie einfach auf das Bild

Für die Wohnungswirtschaft sind Einrohrheizsysteme besonders nach energetischer Sanierung ein Problem: der Betrieb verschwendet Energie und der Wohnkomfort leidet. Bei den Bewohnern führt dies zu Unzufriedenheit mit der Wohnsituation. Der Ersatz der veralteten Technik durch eine Zweirohrheizung wäre aufwändig und teuer. Abhilfe schafft hier indiControl: Das von der GWG, der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel, entwickelte und patentierte System zur Optimierung von Einrohrheizsystemen setzt auf die Reduzierung der Durchflussmengen in separat regelbaren Teilheizkreisen.

Für dieses effektive, effiziente und nachhaltige Konzept zur Energieeinsparung wurde indiControl mit dem 2017er DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet. Getestet wurde das System in der Heizperiode 2016/2017 unter anderem bei dem kirchlichen Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung. Erste Erfahrungsberichte bestätigen die zuvor prognostizierten Energieeinsparpotenziale.

Lösung für „nicht-regelbare“ Wärmeabgabe

Energieverschwendung, die bei Einrohrheizsystemen immanent ist, kann sich die Wohnungswirtschaft heutzutage nicht mehr leisten. Das hauptsächliche Problem dieser Technik ist, dass auch bei Nicht-Bedarf Wärme abgeben wird. Das liegt daran, dass im Falle einer horizontalen Bauweise nur eine Heizungszuleitung durch mehrere Wohnungen verläuft, an der alle Heizkörper wie an einer Perlenkette aufgereiht sind. Im Fall der vertikalen Bauweise führen die Heizungszuleitungen in einem Gebäude senkrecht durch Räume gleicher Nutzung auf unterschiedlichen Etagen. Die Vorlauftemperatur des Heizwassers muss so eingestellt sein, dass auch dem letzten Glied der Kette noch ausreichend Wärme zugeführt wird. Diese Heizungszuleitungen versorgen die Räume ungeregelt mit Wärme, selbst bei überwiegend geschlossenen Thermostatventilen. Die Folgen: Energie wird verschwendet, die Räume werden überheizt und der individuelle Wohnkomfort leidet. Je nach eingesetztem Mess- und Ablesesystem kann die über die Heizungszuleitung abgegebene,



Einrohrheizsystem ohne indiControl – Eine Leitung wie eine Perlenkette

nicht steuerbare Wärme individuell abgerechnet werden oder muss im Umlageverfahren auf alle Mieter verteilt werden. Das birgt über die Energieverschwendung und die Komforteinbußen hinaus viel Potenzial für Streitigkeiten bezüglich der Nebenkostenabrechnung.

Kein Randthema

Neben veralteten Heizkesseln sind Einrohrheizsysteme ein wesentliches Problem der stagnierenden Energiewende im deutschen Wärmemarkt. Experten schätzen, dass in Deutschland immer noch in mindestens 1,5 Mio. Wohnungen Einrohrheizsysteme installiert sind. Die Wenigsten davon sind bisher optimiert. Es handelt sich also nicht um ein Randproblem, auch wenn der Fokus der öffentlichen Wahrnehmung eher auf veraltete Heizkessel und Pumpen gerichtet ist. Die energetische Sanierung von Gebäuden verstärkt die genannten Probleme sogar, da gut gedämmte Gebäude bis zu 70 Prozent weniger Wärme nach außen abgeben und im Falle der horizontalen Einrohrheizsysteme der Überheizungseffekt stärker zutage tritt.

indiControl im Praxistest bei der Joseph-Stiftung in Bamberg

Diese Problematik ist Reinhard Zingler bekannt. Als Vorstandsmitglied der Joseph-Stiftung hat er auch ein Auge auf die ungefähr 10 Prozent der Wohnungen des Bestandes, die mit Einrohrheizsystemen ausgestattet sind. Die Joseph-Stiftung gehört zu den fortschrittlichen Wohnungsunternehmen die, trotz nahezu Vollvermietung, über den bloßen Erhalt des aktuellen Stands hinaus agieren. Aufbauend auf christlichen Grundwerten, verfolgt die Joseph-Stiftung das Ziel, „eine angemessene und sozial vertretbare Verbesserung der Wohnungsversorgung“ zu gewährleisten. Das Unternehmen ist für sein Nachhaltigkeitsmanagement ausgezeichnet und führt seit 2016 das Siegel des Deutschen Nachhaltigkeits-Kodex. Als Bauherr wurde der Joseph-Stiftung zudem das Qualitätssiegel für Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) verliehen. Für ihre digitale Gesamtstrategie erhielt sie 2016 den DW-Zukunftspreis der Deutschen Immobilienwirtschaft.

Eine aufwändige und kostenintensive Umrüstung der Einrohrheizsysteme auf Zweirohrheizsysteme stand – wie auch bei vielen anderen Wohnungsunternehmen – nicht zur Debatte, weil dafür umfangreiche Baumaßnahmen in den vermieteten Wohnungen nötig wären. Eine preiswerte und minimal-invasive Optimierung des bereits vorhandenen Heizsystems wäre eher im Sinne der Joseph-Stiftung. Reinhard Zingler ist im Rahmen seiner Gremienarbeit auf indiControl aufmerksam geworden. GWG-Geschäftsführer Peter Ley hatte das System im Frühjahr 2015 auf einer Veranstaltung präsentiert und war mit der Frage an ihn herangetreten, ob er die Lösung nicht mal über eine Heizperiode testen wolle. Diese Chance ließ sich Reinhard Zingler nicht entgehen und bereitete mit der Abteilung Energie alles vor, um die Lösung zur Optimierung von Einrohrheizsystemen in einem Gebäude der Joseph-Stiftung zu testen.

indiControl – so funktioniert es

In jeden Teilheizkreis werden zwei Temperaturfühler und ein Ventil eingebaut; außerdem eine zentrale Steuereinheit für die Gesamtanlage. Hierbei werden Durchflussmenge und -geschwindigkeit, technisch Volumenstrom genannt, geregelt. Die Messdaten der Temperaturfühler werden konstant mit einem anlagenspezifisch ermittelten Referenzwert abgeglichen. Daraus berechnet die indiControl- Steuereinheit die notwendigen Impulse für das motorische Ventil.

Ist die gemessene Temperaturdifferenz größer als der jeweilige Referenzwert, wird also mehr Wärme abgenommen, gibt die Steuereinheit das Signal zur Erhöhung des Volumenstroms an das Ventil weiter. Sinkt die Temperaturdifferenz, reduziert das Ventil den Volumenstrom um bis zu 80 Prozent. Ein reduzierter Volumenstrom bedeutet reduzierte Wärmeabgabe. So wird die ungewollte Überheizung von Wohnräumen in Häusern mit Einrohrheizungen deutlich verringert. Die Mieter profitieren von einem angenehmen Raumklima und vom reduzierten Energieverbrauch.

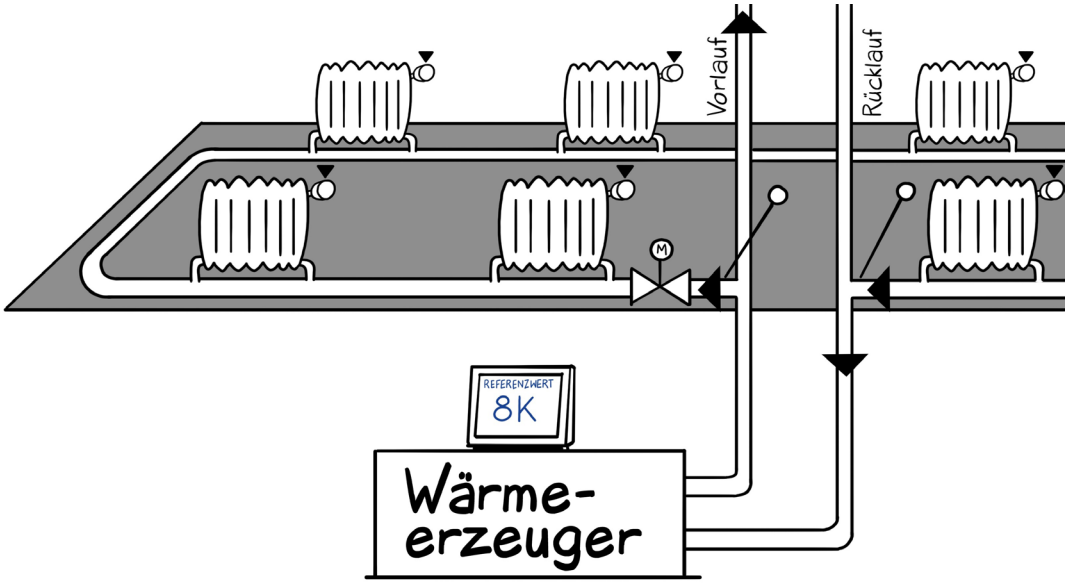
Als Testobjekt wurde ein Wohngebäude mit 24 Wohnungen in der Käsröthe in Forchheim ausgewählt. Nach einem ersten vor Ort Termin, bei dem der indiControl Spezialist Heiko Steppan, Teamleiter Gebäudetechnik bei der GWG Kassel, die gesamte Heizanlage analysiert und geprüft hatte, konnte eine Vorplanung zum Einbau von indiControl erarbeitet und an die Joseph-Stiftung übermittelt werden. Daraufhin beauftragte die Joseph-Stiftung ihren Heizungsbauer vor Ort mit dem Einbau der Elemente der Systemlösung. So konnte im Herbst 2016 – rechtzeitig vor der Heizperiode – indiControl installiert werden. In Bamberg wurde ein ähnliches Gebäude – ohne indiControl – als Vergleichsmöglichkeit gewählt.

Deutlich verbesserte Energieeffizienz

„Unser Heizungsbauer hat die Ventile getauscht, die Fühler und die Steuereinheit eingebaut. Der indiControl Spezialist und die Techniker von der Kieback&Peter GmbH & Co. KG haben dann die Steuereinheit mit den individuell berechneten Werten programmiert und in Betrieb genommen. Das ging alles reibungslos“, sagt der Projektleiter Johannes Heindl. Auch das Ergebnis überzeugt den bei der Joseph-Stiftung auf Modernisierung und Instandhaltung der Haustechnik spezialisierten und seit 1983 in der Heizungsbranche tätigen gelernten Techniker für Heizung, Lüftung und Sanitär. „In unserem Testobjekt haben wir mit indiControl über die letzte Heiz-periode rund 21 Prozent Energie im Vergleich zu dem Objekt ohne indiControl gespart.“ Deshalb ist die Installation auch in dem Vergleichsobjekt in Bamberg beschlossen. Und auch in weiteren Gebäuden mit Einrohrheizsystemen kann sich Johannes Heindl den Einsatz von indiControl gut vorstellen.

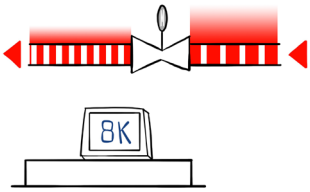
Sowohl vertikal als auch horizontal verbaute Teilheizkreise sind regelbar

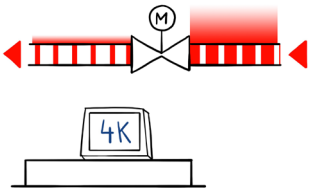
Die Systemlösung indiControl aktiviert die im Gebäude grundsätzlich bereits vorhandenen separaten Teilheizkreise und regelt diese nach individueller Last. Nötig sind dafür nur zwei Temperaturfühler und ein motorisches Ventil pro Teilheizkreis sowie eine zentrale Steuereinheit, die alle Teilheizkreise überwacht und einzeln ansteuert. So kann wesentlich flexibler auf den individuellen Wärmebedarf der Mieter reagiert werden.



Einrohrheizsystem optimiert mit zwei Temperaturfühlern

Die Systemelemente sind per Kabel miteinander verbunden. Der Einbau kann schnell, einfach und außerhalb der Wohnungen erfolgen, ohne dass die Mieter beeinträchtigt werden. Die Höhe der Einbaukosten relativiert sich, wenn Zuschüsse vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Rahmen des 2016 aufgelegten Förderprogramms zur Heizungsoptimierung („Richtlinie über die Förde-rung der Heizungsoptimierung durch hocheffiziente Pumpen und hydraulischen Abgleich“) beantragt und gewährt werden. Bis zu 25.000 € der Nettoinvestitionskosten werden übernommen, auch explizit für Maßnahmen zur Volumenstromregelung. Dies und die Tatsache, dass die Anerkennung der Förderfähigkeit von indiControl durch die KfW zu einer Optimierung der Tilgungszuschüsse bei Krediten führt, macht den Einsatz der Systemlösung besonders attraktiv.





Einsparungen von 20 bis 42 Prozent

Bei der GWG Kassel sind von den insgesamt 2.200 Wohnungen mit Einrohrheizung bislang 1.000 Wohnungen auf das neue System umgestellt worden. In ihren eigenen Liegenschaften konnte die GWG Kassel den Energieverbrauch durch den Einsatz von indiControl im Schnitt um 27,2 Prozent senken und gleichzeitig den Wohn-komfort verbessern. Mit großer Zufriedenheit wurden auch die ersten Messwerte aufgenommen, die die Wohnungsbaugenossenschaft <Wiederaufbau> eG in Braunschweig nach ersten Messungen zum 31. März 2017 gemeldet hatte. Die Auswertungen lassen eine Energieeinsparung von 42 Prozent erwarten (siehe Grafik).

Aktuell bereiten weitere Wohnungsunternehmen den Einbau der Systemlösung indiControl vor. Entscheidend dabei ist, dass das Einrohrheizsystem ganzheitlich betrachtet wird. Durch jede individuelle Anlagenanalyse ergeben sich auch weitere Optimierungspotenziale zum Beispiel bei den Heizungspumpen, bei den Einstellungen oder auch bei den Fernwärmeübergabestationen. Für viele Unternehmen erweist es sich als Vorteil, dass ein Gebäudetechnikspezialist gemeinsam mit dem Heizungsbauer des Vertrauens die Anlage in einen optimierten Modus bringt. So sind große Einsparpotenziale möglich.

Unbezahlbare Vorteile

In vielen Gesprächen mit Wohnungsunternehmen, speziell in den neuen Bundes-ländern, kristallisiert sich ein weiterer Knackpunkt des Einrohrheizsystems heraus. Die Rücklauftemperatur aus den Gebäuden ohne relevante Regelungstechnik ist vielen Energieversorgern zu hoch und im Extremfall werden Strafen erhoben. indiControl entschärft diesen Konflikt, da die Systemlösung minutiös den Volumen-strom regelt, um immer den voreingestellten Referenzwert der optimalen Temperaturdifferenz zu erreichen.

Des Weiteren führt - nach Einbau von indiControl - der durch die Heizungszuleitungen reduziert fließende Volumenstrom zu einer Verlagerung der Wärmeabgabe auf die Heizkörper. Die bei vielen Bewohnern durchgehend geschlossenen Thermostatventile an den Heizkörpern werden nun verstärkt aktiviert, um die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen. Lag der Schwerpunkt der Wärmeabgabe vormals bei der Abstrahlung durch die Heizungszuleitungen und nur zu einem geringen Anteil über die Heizkörper, so kehrt sich das Verhältnis mit Hilfe von indiControl um (siehe Grafik). Die ungeregelt abgegebene Wärme der Heizungszuleitungen sinkt deutlich und hat zur Folge, dass der Anteil der Wärmeabgabe über die Heizkörper steigt. Der Vermieter profitiert von höheren Erfassungsraten und die Mieter profitieren neben den reinen Einspareffekten durch die Effizienzsteigerung des Heizungssystems auch von der Komfortsteigerung durch die Möglichkeit, am Bedarf orientiert zu heizen.

indiControl ermöglicht auch eine genauere Verbrauchsabrechnung. Ungerechtigkeiten in der Nebenkostenabrechnung durch die Berechnung und Verteilung nicht-benötigter Wärmezufuhr werden so vermieden und das Wohnklima in den Liegenschaften verbessert sich durch solche „Kleinigkeiten“ ebenfalls.

Früher gab es in den Liegenschaften der GWG immer mal wieder den einen oder anderen Mieter, der sich übervorteilt sah. Seit dem dort indiControl eingesetzt wird, kann das Unternehmen dort viel besser nach dem tatsächlichen Verbrauch abrechnen. Da indiControl die individuelle Steuerbarkeit und damit die realistische Verteilung des Heizenergieverbrauchs künftig besser regelt, wird Streit unter den Mietern vermieden und das ist zum Vorteil aller.

Fazit

Die Energiewende kann durch Innovationen wie indiControl auch im Wärmemarkt weiter vorangetrieben werden, die Technik und sogar Förderprogramme sind vorhanden. Zumindest im Bereich der Einrohrheizsysteme könnte der Sanierungs-stau schnell und effizient abgebaut werden.

Stefan Gurda

Die Joseph-Stiftung auf einen Blick:

*Gegründet 1948 durch den Bamberger Erzbischof Joseph Otto Kolb

*Hauptsitz: Bamberg

*Geschäftsstellen und Kundenzentren:
Bayreuth, Erlangen, Nürnberg, Forchheim, Arnsbach und Fürth

*Bestand: 3.677 Mietwohnungen, 1.567 Studentenapartments, 63 gewerbliche Einheiten sowie ca. 3.000 Stellplätze und Garagen

*Immobilienmanagement: 5.446 Wohnungen, 168 Gewerbeeinheiten und ca. 4.400 Garagen und Stellplatze

*Leerstand: < 1 Prozent

*Wohnungen mit Einrohrheizsystem: ca. 10 Prozent

GWG Kassel

Die GWG ist die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel. Die Stadt ist 100 %ige Gesellschafterin der GWG.

Die GWG hat rund 8.400 Wohnungen ausschließlich im Stadtgebiet Kassel.

GWG Service

Die GWG Service GmbH ist eine 100 %-ige Tochter der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH, kurz GWG.

Geschäftsfelder sind unter anderem die Vermarktung von Patenten.

Kontakt GWG Service und GWG Kassel:
Peter Ley, Geschäftsführer
Tel.: +49(0)56170001– 888
E-Mail: info@gwg-kassel.de

www.indicontrol.de

Mieterwechsel – Strom, Wasser und vieles mehr, da ist ein innovatives Leerstandsmanagement gefordert – ein Beispiel

Mieterwechsel mit anschließendem Leerstand stellen Wohnungsunternehmen immer wieder vor große Herausforderungen. Der Prozess ist teuer, kleinteilig und oftmals analog. Abhilfe verspricht das innovative Leerstandsmanagement der innogy SE aus Essen.

Ein Mieterwechsel mit Leerstand gehört zu den teuersten und aufwendigsten Prozessen der Wohnungswirtschaft. Quelle: mauritius images

Der jetzige Standardprozess bei Meldung eines Leerstandes ist zeitaufwendig und ineffizient. Wohnungsunternehmen haben viele Ansprechpartner zur An- und Abmeldung von Wohnungsleerständen bei unterschiedlichen Grundversorgern. Die Melde- und Buchungsvorgänge sind nicht einheitlich und erfordern einen hohen Prozessaufwand. Dabei ist eine Qualitätssicherung, die die Richtigkeit der Angaben gewährleistet, kaum möglich.

Der Standardprozess

So müssen in der Regel bei jedem Auszug mit bevorstehendem Leerstand die Daten in einem Übergabeprotokoll erfasst werden. Anschließend muss der Leerstand dem Grundversorger gemeldet werden, der sich mit einem Begrüßungsschreiben meldet und Abschläge festlegt. Ärgerlicherweise sind diese häufig am Verbrauch des Vormieters festgelegt und somit viel zu hoch.

Beim Einzug der neuen Mieter und damit dem Ende des Leerstands, muss erneut ein Übergabeprotokoll erstellt werden. Wieder muss der Grundversorger kontaktiert werden, diesmal zur Abmeldung des Leerstands. Darauf folgt die Schlussrechnung. Im letzten Schritt gilt es, die anstehenden Forderungen oder ein mögliches Guthaben zu verarbeiten. Kommt es zu Prozessunklarheiten, schaltet sich zusätzlich der Verteilnetzbetreiber (VNB) ein, was den Aufwand weiter erhöht.

Die Lösung

Diese Probleme hat innogy erkannt und bietet Wohnungsunternehmen mit dem innovativen Produkt „Leerstandsmanagement“ eine Möglichkeit, den Aufwand deutlich zu verringern. Dabei werden alle Prozessschritte durch die Essener gemanagt und gleichzeitig eine transparente Übersicht und Abrechnung ermöglicht.

Statt der bereits erwähnten kleinteiligen Prozessschritte müssen Wohnungsunternehmen bei bevorstehendem Leerstand nur noch die Daten in einem Übergabeprotokoll erfassen und sie an innogy schicken. Das funktioniert bequem per elektronischer Datenschnittstelle. Alle weiteren Prozessschritte werden nun von innogy übernommen. Dazu wird das Wohnungsunternehmen als Kunde und innogy als Lieferant bei den jeweiligen VNB gemeldet. Damit werden die Essener Ansprechpartner der VNB für Datenkommunikation, Abrechnung und vielem mehr. Durch die Implementierung dieses automatischen Prozesses muss sich das Wohnungsunternehmen um nichts mehr kümmern und wird gleichzeitig mit allen wichtigen Informationen versorgt.

Die Vorteile

So entsteht ein einheitlicher und effizienter Prozess mit eindeutiger Kostenzuordnung und Transparenz bei einem deutlich geringeren administrativen Aufwand. Durch ein niedrigeres Preisniveau als in der Grundversorgung ergeben sich Vorteile für den operativen Cashflow. Weitere Vorteile bringt die Reduktion von Schnittstellen und Bündelung auf einen Anbieter, da somit nur noch ein Ansprechpartner kontaktiert werden muss. Durch die Möglichkeit eine Rechnung für alle Leerstandslieferstellen für einen bestimmten Zeitraum festzulegen, reduzieren sich darüber hinaus die anfallenden Abrechnungsvorfälle.

Ein Mieterwechsel mit Leerstand gehört zu den teuersten und aufwendigsten Prozessen der Wohnungswirtschaft. Innogy liefert durch das Leerstandsmanagement eine praktikable Lösung: Nicht umlegbare Betriebskosten werden gesenkt und der administrative Aufwand bei Leerständen deutlich reduziert.

Holger Scheffler