

# Energiewende im Bestand was geht & was geht nicht

Frank Adelsberger, Mitglied des Vorstandes,  
Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt e.G.

# WGH

# Die grüne Genossenschaft



**Vermietungsquote**  
80 Prozent

8

**Wohneinheiten**  
3.088

1

**Investitionen**  
11,6 Mio. EUR

7

2

**Stellplätze | Garagen**  
1.423

**Eckdaten des  
Geschäftsjahres  
2023**

**Umsatzerlöse**  
14,9 Mio. EUR

6

3

**Gewerbeeinheiten**  
6

**Bilanzsumme**  
169,7 Mio. EUR

5

4

**Pachtobjekte**  
391

**Eckdaten des  
Geschäftsjahres  
2023**

**Energetischer Sanierungsgrad**  
80 Prozent des Bestandes

**Solarthermieanlagen**  
63 mit 2,2 MW

**Photovoltaikanlagen**  
77 mit 1,7 MWp

**Wärmepumpen**  
26 mit 0,6 MW

**Wohnraumlüftung**  
485 Wohneinheiten

**Wärmeversorgung**  
22 Fernwärmeverträge  
57 Nahwärmeverträge

# Energieeffizienzklassen auf Basis Energieausweise

Energieeffizienzklasse	Anzahl der Einheiten	Anteil
A+ 	305	10,1%
A 	379	12,5%
B 	1.627	53,7%
C 	644	21,3%
D 	72	2,4%
E 		
F 		
G 		
H 		



# Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen



**CO<sub>2</sub>-Intensität des Bestandsportfolios**

**10,5 kg CO<sub>2</sub> e/m<sup>2</sup>  
Nutzfläche**



**Durchschnittlicher Primärenergiebedarf**

**60,9 kWh/m<sup>2</sup>  
basierend auf Energieausweisen**



**Anteil barriere-reduzierter Wohnungen**

**78,4 % des Bestandes  
im 4-6 geschossigen Segment**

# Effizienzoptimierung



## Raumtemperatur

Verankerung im  
Nutzungsvertrag



## Heizkurve

Außentemperatur-  
gesteuert



## Hydraulischer Abgleich

Heizlast für jeden  
Raum



## Monitoring

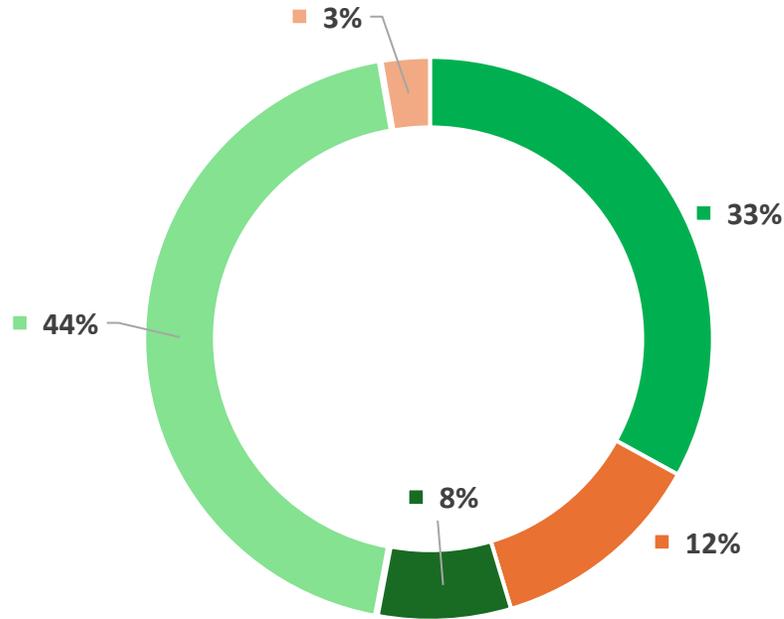
Betriebsverhalten der  
Heizungsanlagen



## Aufklärung

Richtig Heizen und  
Lüften

# Bestand nach Energieträger

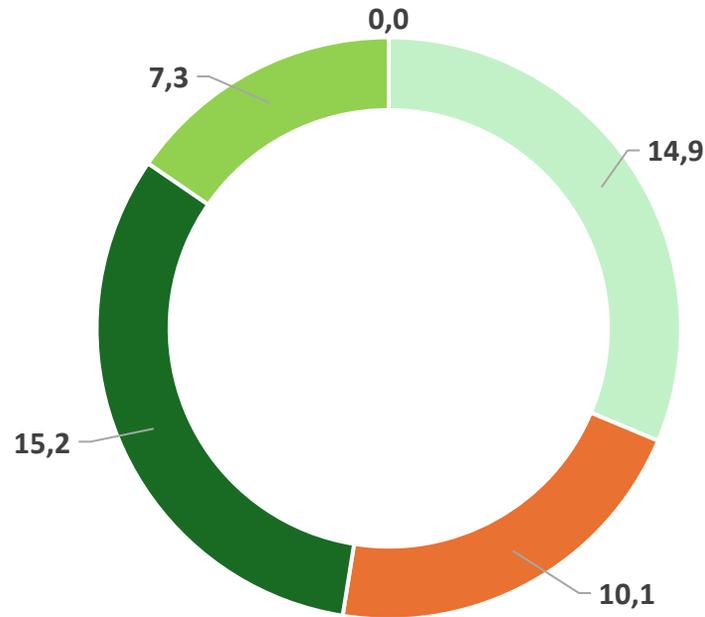


- Gasbrennwert, Solarthermie
- Gasförmige Brennstoffe
- Wärmepumpe, Solarthermie
- Gasbrennwert, Wärmepumpe, Solarthermie
- Gasförmige und erneuerbare Brennstoffe

Energieträger	Einheiten
Gasbrennwert, Solarthermie	987
Gasbrennwert, Wärmepumpe, Solarthermie	370
Gasförmige Brennstoffe	227
Gasförmige und erneuerbare Brennstoffe	1.325
Wärmepumpe, Solarthermie	82
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.991</b>



# CO<sub>2</sub> - Emissionen nach Energieträger

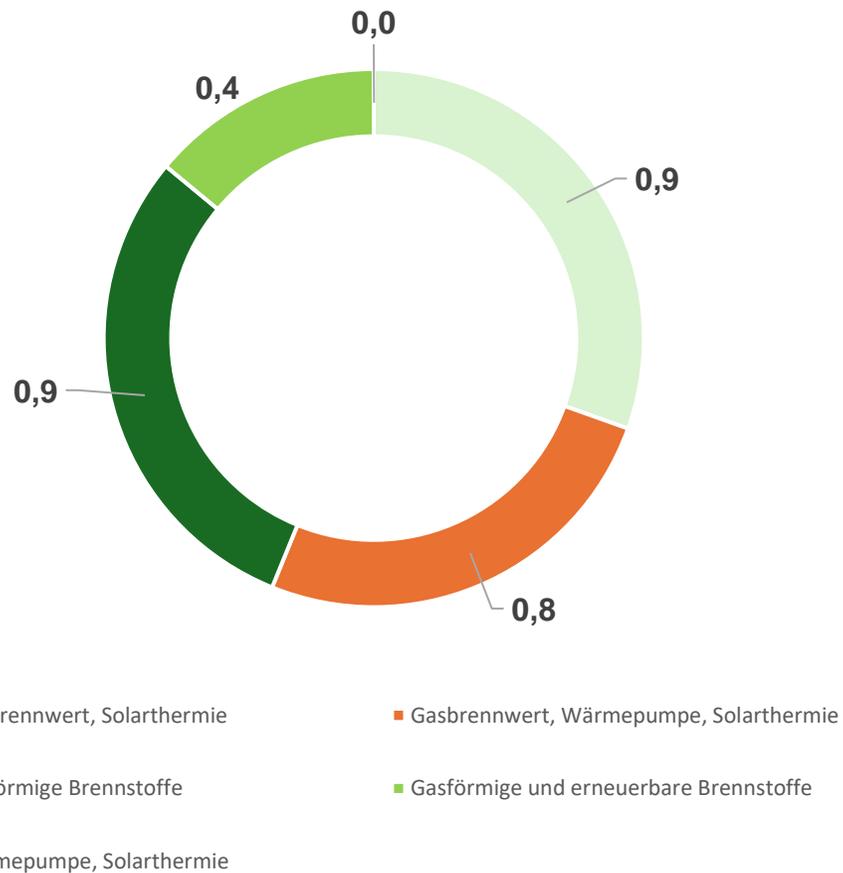


Energieträger	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
Gasbrennwert, Solarthermie	14,9
Gasbrennwert, Wärmepumpe, Solarthermie	10,1
Gasförmige Brennstoffe	15,2
Gasförmige und erneuerbare Brennstoffe	7,3
Wärmepumpe, Solarthermie	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>10,5</b>

- Gasbrennwert, Solarthermie
- Gasbrennwert, Wärmepumpe, Solarthermie
- Gasförmige Brennstoffe
- Gasförmige und erneuerbare Brennstoffe
- Wärmepumpe, Solarthermie



# CO<sub>2</sub> - Emissionen nach Energieträger



Energieträger	t CO <sub>2</sub> e/NE
Gasbrennwert, Solarthermie	0,9
Gasbrennwert, Wärmepumpe, Solarthermie	0,8
Gasförmige Brennstoffe	0,9
Gasförmige und erneuerbare Brennstoffe	0,4
Wärmepumpe, Solarthermie	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,6</b>



# Strombilanz

## Hausbewirtschaftung

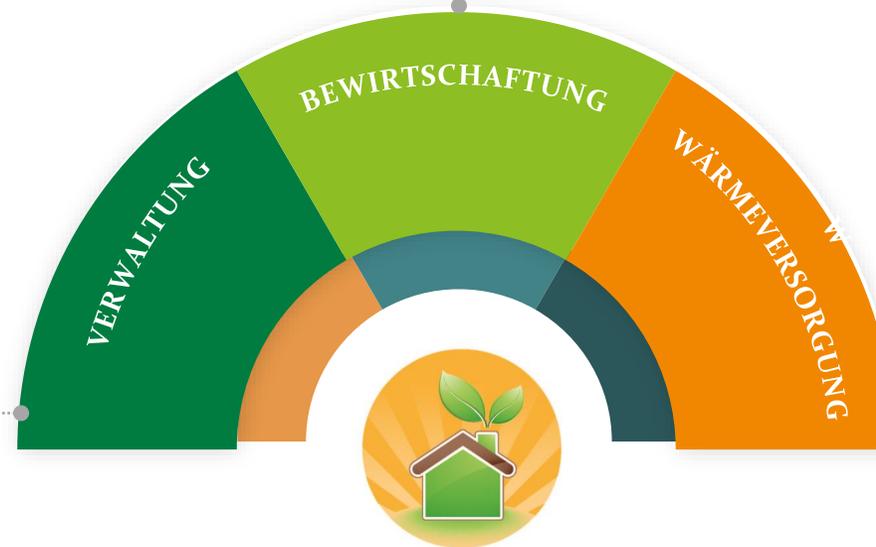
Bewirtschaftung von 354 Hauseingängen (Hauslicht, elektronisches Schließsystem, Infrastruktur für Fernablesung), Betrieb von 203 Personenaufzügen, Baustrom für laufende Maßnahmen, Hilfsenergie für 22 Fernwärme-Übergabestationen

**392,8 MWh**

## GESCHÄFTSBETRIEB

Verwaltungsgebäude und Parkhaus mit E-Ladestationen für Fuhrpark

**23,9 MWh**



## WÄRMEVERSORGUNG

57 Lieferverträge (Contracting) Wärmepumpen, Umwälzpumpen, Hilfsenergie

**458,8 MWh**

**Stromeinsatz: 875,5 MWh**

**Stromertrag: 1.382,7 MWh**

# Blockbauweise | monolithische Bauweise Bestand: 1.696 Einheiten



# Serielle Bauweise Bestand: 1.147 Einheiten



# Neubau (nach 1990) Bestand: 251 Einheiten



# Eingesetzte Finanzierungsmittel



## Investitionbank Sachsen - Anhalt

- Energetische Sanierung
- Altersgerecht Umbauen
- Stadtumbau

## Kreditanstalt für Wiederaufbau

- Energieeffizient Bauen | Sanieren
- Altersgerecht Umbauen
- Erneuerbare Energien

## Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

- Erneuerbare Energien
- Effiziente Gebäude

## Eigenmittel



## Projekt 2023 in Wegeleben

Sanierung vom zwei Wohnhäusern mit 16 Wohneinheiten zum KfW 55 Haus (Anbau Balkone, Wärmedämmung, Fußbodenheizung, KWL, dezentrale Warmwasserversorgung)

- Plan Pelletheizung
- Verunsicherung im Zuge GEG – Diskussionen
- Umplanung auf Wärmepumpe
- Antragstellung Netzbetreiber
- Installation der Wärmepumpe
- wegen fehlender Netzkapazität noch nicht angeschlossen (keine Leistungsreserven im vorgelagerten Netz)

## Klimaziele beim Wohnen: Bezahlbarkeit first!

Speed-Bonus und Sozial-Bonus beim Heizungstausch müssen auch für Vermieter und Mieter gelten

## Netzausbau

Wärmepumpen, E-Ladeinfrastruktur

## Kommunale Wärmeplanung

Transformationspfad zur klimaneutralen Wärmeversorgung

## 2. Sanierungswelle

„In spätestens fünf bis zehn Jahren müssen alle Wohnungen im Block- und Plattenbauweise erneuert werden.“

## Finanzierung

Welche Kosten kommen auf die Haushalte zu.



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

