

Werdohler Wärmepumpenoffensive

Woge will 950 000 Euro in neue Heizungstechnik investieren

VON VOLKER GRIESE

Werdohl – Von den Irrungen und Wirrungen der großen Politik lässt sich Ingo Wöste nicht aus der Ruhe bringen. Ungeachtet der Diskussionen um Förderungen für Klimaschutzmaßnahmen zieht der Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Werdohl/Neuenrade (Woge) seine Pläne durch: Knapp 4,2 Millionen Euro sollen 2024 in den Immobilienbestand investiert werden, viel davon in Klimaschutzmaßnahmen.

Es sind turbulente Zeiten für Immobilienbesitzer in Deutschland. Vor allem das Gezerre um das Heizungsgesetz hat für viel Unsicherheit gesorgt. Und erst jüngst hat das Bundesverfassungsgericht Hauseigentümer aufgeschreckt: Mit seinem Urteil, dass die Bundesregierung 60 Milliarden Euro, die für den Kampf gegen Corona vorgesehen waren, nicht für den sogenannten Klima- und Transformationsfonds verwenden darf, drohen so manche Pläne für eine Heizungsmodernisierung zu zerplatzen.



„Wir können nicht jede Kehrtwende der Politik mitmachen, wir müssen langfristig planen.“

Ingo Wöste,
Woge-Geschäftsführer

Ingo Wöste lässt sich nicht verrückt machen. „Wir können nicht jede Kehrtwende der Politik mitmachen, wir müssen langfristig planen“, sagt der Woge-Chef. Er vergleicht das Unternehmen, das er führt, ganz gerne mit einem großen Tanker, der für schnelle Wendemanöver nicht geeignet sei und stattdessen mit ruhiger Hand sicher gelenkt und beharrlich auf Kurs gehalten werden müsse. Das langfristige Ziel dieses Tankers ist Klimaneutralität. Geplante Ankunft: im Jahr 2035.

So hat sich Wöste jetzt vom Aufsichtsrat die Zustimmung geholt für weitere Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft – und für eine sogenannte Wärmepumpenoffensive. Im nächsten Jahr will die Woge 20 ihrer Häuser in Ütterlingsen und auf der Königsburg mit



Mit Ökostrom betriebene Luftwärmepumpen hält Woge-Geschäftsführer Ingo Wöste für die Heizungstechnik der Zukunft. Mit Zustimmung des Aufsichtsrates lässt er solche Heizungen jetzt nach und nach in alle Gebäude einbauen. FOTO: PFEIL/DPA

Luftwärmepumpen ausstatten. In der Vergangenheit bereits komplett oder weitgehend energetisch sanierte Immobilien an der Berliner Straße, der Stettiner Straße, der Feldstraße und der Oststraße – insgesamt 85 Wohnungen – sollen mit den mit „grünem“ Strom versorgten Anlagen ausgestattet werden, die als Heizsystem der Zukunft gelten.

Alle Nebenkosten eingerechnet, will die Woge sich das rund 750 000 Euro kosten lassen. Für die Mieter ist die Investition mit einer Mietpreiserhöhung von 50 Cent pro Quadratmeter verbunden. Am liebsten hätte Wöste mit der Umsetzung dieses Plans schon in diesem Jahr begonnen, doch hat eine erste Ausschreibung nicht das gewünschte Ergebnis gebracht. Jetzt schreibt die Woge die Arbeiten erneut aus, damit im Jahr 2024 begonnen werden kann.

Die Wärmepumpenoffensive kostet aber nur einen kleinen Teil der Summe, die die Woge im nächsten Jahr insgesamt in ihren Immobilienbestand investieren will. So sollen allein 1,1 Millionen Euro in die kontinuierliche Instandhaltung fließen. Mit diesem Geld sollen über den gesamten Bestand hinweg Bäder erneuert, Innentüren ausgetauscht, neue Anstriche vorgenommen oder die Elektroinstallation überarbeitet werden.

Weitere 325 000 Euro will

die Woge in die einheitliche Gebäudekonnektivität und sogenannte Gateways, technische Schnittstellen, investieren. Damit ist die technische Ausstattung gemeint, die es ermöglichen soll, die gesamte Mess- und Regeltechnik eines Hauses digital überwachen und steuern zu können. An der Dammstraße und in Pungelscheid hat die Woge bereits zwei Pilotanlagen installieren lassen, in fast allen anderen Immobilien sollen sie folgen. Es gibt nur wenige Ausnahmen: An der Berliner Straße und an der Leipziger Straße hat die Woge noch insgesamt 18 als „nicht zukunftsträchtig“ bezeichnete Häuser, für die sich eine derartige Investition nicht mehr lohnt; gleiches gilt für die vier fast 70 Jahre alten Häuser am Brunnenbach in Neuenrade, die demnächst durch 16 Neubauten ersetzt werden sollen.

Und dann ist da noch der große Batzen von 2 Millionen Euro, die in die Modernisierung der Woge-Häuser Breslauer Straße 22, 24, 26 und 28 fließen sollen. Die vier Gebäude mit insgesamt 24 Wohnungen sollen durch ein Wärmedämmverbundsystem, neue Dächer und neue Fenster energetisch saniert sowie durch Grundrissänderungen und Balkone modernisiert werden. Schließlich sollen sie auch zwei mit Ökostrom betriebene Luftwärmepumpen für je rund 100 000 Euro erhalten, obwohl eine

WIE FUNKTIONIEREN WÄRMEPUMPEN?

Wie ein Kühlschrank – nur umgekehrt

Eine Wärmepumpe nutzt die **Wärme aus der Umwelt** – etwa aus der Außenluft, dem Erdboden oder dem Grundwasser – und wandelt sie in Wärme für Heizung und Warmwasser um. Die Funktionsweise entspricht der eines Kühlschranks, nur in umgekehrter Richtung: Ein Kältemittel nimmt im flüssigen Zustand Umweltwärme auf. Dadurch verdampft es, wird also gasförmig. Anschließend wird das **Kältemittel in einem Kompressor zusammengedrückt**, also verdichtet, wodurch es sich stark erhitzt. Diese Wärme gibt es an den Heizungskreislauf ab, kühlt dadurch wieder ab und verflüssigt sich. Da die Technik nicht auf Verbrennung basiert, ist sie eine **klimafreundliche Alternative** zu Öl- und Gasheizungen. Wärmepumpen laufen in der Regel mit Strom.

der beiden Gasheizungen gerade erst acht Jahre alt ist. „Die wird ausgebaut und für Notfälle eingelagert“, erklärte Wöste, dass die verhältnismäßig junge, aber eben trotzdem nicht mehr zeitgemäße Anlage vielleicht an anderer Stelle noch einmal Verwendung finden könnte.

Für die Mieter in den zu sanierenden Häusern wird die Investition eine Mieterhöhung auf 6,10 bis 6,70 Euro pro Quadratmeter zur Folge haben. Die Woge will diese, wie auch die anderen für 2024 geplanten Investitionen, mit Eigenmitteln unter Berücksichtigung von Zuschüssen für energieeffiziente Einzelmaßnahmen finanzieren. Kredite wolle die Woge nicht aufnehmen, betonte Wöste.

So ziemlich alle Investitionen in den Gebäudebestand sind bei der Woge dem gro-

ßen Ziel untergeordnet, bis zum Jahr 2035 Klimaneutralität zu erreichen. Im Klartext bedeutet dies, dass über den Gesamtbestand der durchschnittliche CO₂-Ausstoß im Jahr 2035 ungefähr sechs Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche betragen soll. Das entspricht einem Energieverbrauchswert von nicht mehr als 30 bis 40 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche oder der Energieeffizienzklasse A wie sie auch sogenannte KfW40- oder Passivhäuser aufweisen. Zum Vergleich: Für das Jahr 2022 hat die Woge für ihren Gesamtbestand einmal einen Energieverbrauchswert von durchschnittlich 117 Kilowattstunden pro Quadratmeter berechnen lassen. Das entspricht der Energieeffizienzklasse E, wie sie die meisten Einfamilienhäuser aufweisen.