

Reif für die Wärmepumpe

Pilotprojekt: Wie wird der Altbestand bis 2045 klimaneutral?

Ihren Weg in die Klimaneutralität setzt die OWG in der Dornbachstraße fort. Die Genossenschaft hat die Häuser Nummer 61 bis 65 für ein Pilotprojekt ausgewählt. Es soll Aufschluss darüber geben, wie 60 oder 70 Jahre alte

Wohngebäude bis 2045 mittels einer Wärmepumpe für die Energiewende fit gemacht werden können, ohne die Bausubstanz in großem Stil antasten zu müssen. Das Vorhaben soll im Frühjahr 2026 in die Tat umgesetzt werden.

„Die Zukunft ist elektrisch“, erklärt der Technische Leiter der OWG, Knut Molitor. „Strom ist aktuell die einzige Energiequelle, die sich vergleichsweise kostengünstig und technisch einfach in relevanter Menge regenerativ erzeugen lässt. Dass beim Betrieb einer Luft-Wasser-Wärmepumpe zusätzlich ein erheblicher Teil vorhandener Umweltwärme für die Gebäudeversorgung genutzt wird, verbessert die Bilanz zusätzlich.“



Ein „Energiecontainer“ dieser Art mit einer Wärmepumpe als Herzstück könnte künftig die Versorgung der Häuser Dornbachstraße 61 bis 65 mit Heizwärme und Warmwasser übernehmen.

Wie gestaltet sich die künftige Energieversorgung?

Nach derzeitigem Planungsstand sollen die vier Gebäude gemeinsam über einen sogenannten Energiecontainer versorgt werden. Diese Station für die Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie deren begleitende Technik wird in der Außenanlage aufgestellt.

Was wird sich in den 36 Wohnungen ändern?

Die bisherigen Gasetagenheizungen fallen weg. Stattdessen erhalten alle Wohnungen eine Wärmestation für Heizung und Warmwasser, ähnlich groß wie die übliche Gastherme. Zur Energiever-

sorgung innerhalb der Wohnungen lässt sich das vorhandene Leitungssystem nutzen. „Bei Wärmepumpen-Lösungen dieser Art wollen wir den Eingriff in die Bausubstanz so gering wie möglich halten“, betont Knut Molitor.

Fortsetzung auf Seite 2

Liebe Mitglieder, Mieter und Mieterinnen,

20 Jahre sind eine lange Zeit. Aber nicht für unsere Genossenschaft, die bis 2045 ihre Liegenschaften per Gesetz in klimaneutrale Objekte umzuwandeln hat. Wollen wir dieses Ziel fristgerecht und mit bezahlbaren Mieten erreichen, müssen wir uns notgedrungen von der Vollmodernisierung unserer Häuser verabschieden. Die Umstellung von Gas auf elektrisch erzeugte regenerative Energie hat Priorität.

Damit Sie sich ein Bild davon machen können, wie der Wechsel funktionieren könnte, stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe unser Pilotprojekt in der Dornbachstraße vor. Es geht darum, alte Häuser wärmepumpenfähig zu machen. Parallel dazu sprechen wir mit den Stadtwerken über eine mögliche Kooperation zur Errichtung von Nahwärmenetzen in unseren Quartieren.

Wir unternehmen alles, um die Umstellung für Sie, unsere Mieterschaft, so verträglich wie möglich zu gestalten. Nichts zu tun ist keine Option – und wäre angesichts der künftigen CO₂-Abgabe obendrein sehr teuer.

Herzlichst,
Ihre

Birgit Welter,
Vorsitzende
des Vorstands
der OWG



OWG erhält Glasfasernetz

Die OWG hat mit der Telekom Deutschland GmbH einen Vertrag zur Errichtung einer Glasfaserinfrastruktur in ihren Liegenschaften abgeschlossen. Alle Häuser (mit Ausnahme derer in Kronberg, wo nur ein optionales Ausbaurecht gilt) erhalten ein Glasfasernetz mit vier Fasern.

Einen konkreten Vertrag zur tatsächlichen Glasfaser-



nutzung müssen die Mieterinnen und Mieter selbst abschließen. Eine Verpflichtung dazu besteht aber nicht! Drittanbietern muss die Telekom einen Zugang zu fairen Bedingungen gewährleisten. Die Mietparteien können allerdings auch weiterhin die bestehenden Angebote von Vodafone in Anspruch nehmen.

Reif für die Wärmepumpe...

Fortsetzung von Seite 1

Auf dem Weg zur Klimaneutralität muss die OWG bei jeder Einzelmaßnahme stets den Gesamtbestand mit im Blick haben. Das gilt auch für das Pilotprojekt in der Dornbachstraße. „Wir werden sicherlich überlegen, was im Rahmen der Arbeiten für den Energieträgerwechsel in den Häusern geändert werden muss, um ein sinn-

volles Maßnahmenpaket umzusetzen“, sagt der Technische Leiter. Aber mit Vorbehalt: „Die Investition muss so kalkuliert sein, dass jeder Euro effizient und zukunftssicher ausgegeben wird.“

Wie wird sich der Energie- wechsel bei den Ausgaben für Heizung und Warmwasser niederschlagen?

Zwar ist eine Kilowattstunde Strom etwa dreimal so teu-

er wie eine Kilowattstunde Gas. „Aber auf das Jahr umgerechnet, egalisiert sich der Unterschied“, so Knut Molitor. „Denn beim Betrieb der Wärmepumpe entfällt nur etwa ein Drittel der Energieleistung auf Strom. Dieser wird benötigt, um die anderen zwei Drittel, nämlich die Wärme, aus der Umwelt zu gewinnen. Unter dem Aspekt der einzusetzenden Energie sind strom- und gasbasierte

Versorgung daher durchaus vergleichbar. Gegenüber fossilen Brennstoffen ist die regenerative Stromerzeugung zudem preisstabiler.“ Darüber hinaus könnten die Betriebskosten einer Wärmepumpen-Lösung im Vergleich zur Gasheizung auf mittlere Frist noch geringer ausfallen, wenn im Verlauf des ab 2027 freien CO₂-Emissionshandels der Preis pro Tonne CO₂ kräftig steigen würde.

Energiewandel: „OWG hat bereits viel getan“

Experten des Wohnungsverbands im Dialog mit den Gremien der Genossenschaft

Das Thema wird die OWG in den kommenden Jahren hauptsächlich beschäftigen: „Klimaschutz & Finanzierbarkeit“. Die damit verknüpften Herausforderungen umrissen zwei Experten des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft im März bei einem Abend unter dem Motto „OWG im Dialog“.

Zu der Veranstaltung in der Stadthalle hatten Vorstand und Aufsichtsrat die Vertreterversammlung eingeladen. Das Gremium sollte frühzeitig Aufschluss über die künftige Klimastrategie erhalten.

Gleich zu Anfang betonte Dr. Sebastian-Johannes Ernst, Fachmann für Klimaschutz beim Verband: „Die OWG hat bereits viel getan und ist weit vorn dabei!“ Gleichwohl gelte es, den CO₂-Jahresausstoß von derzeit knapp 3000 Tonnen bis 2045 abzubauen, der gesetzlich verankerten Zielmarke zum Erreichen der Klimaneutralität.

Drei Optionen für die Zukunft

Der Klimaschutz-Experte nannte drei Optionen für das weitere Vorgehen der OWG:

► Weiter modernisieren wie bisher, also unter Beibehal-



Zu einem aufschlussreichen Dialog begrüßte OWG-Aufsichtsratsvorsitzender Rainer Zulauf (l.) als Experten des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft den Abteilungsleiter Klimaschutz, Technik und Digitalisierung, Dr. Sebastian-Johannes Ernst (2. v. l.) und den Abteilungsleiter Wirtschaftsprüfung / Audit, Mahmut Yigit. Rechts: OWG-Vorstandsvorsitzende Birgit Welter.

tung aktueller Sanierungsfrequenzen und -budgets

► Vollmodernisierung mit neuer Gebäudehülle, Wärmepumpe und Photovoltaik

► Niedrigtemperatur-Lösung mit Wärmepumpe, reduzierter Vorlauftemperatur und begrenzter Isolierung.

Dass die Überlegungen letztlich auf die dritte Option hinauslaufen, ergab sich aus den Ausführungen von Mahmut Yigit, Wirtschaftsprüfer und Finanzierungsexperte beim Verband: Massiv gestiegene Baukosten treiben die Wohnungsunternehmen in den

schwierigen Spagat zwischen dem Erreichen der Klimaziele und der Gewährleistung ihrer Zahlungsfähigkeit.

Keine Experimente wagen

Zwar steht die OWG wirtschaftlich „super da, auch bei den Banken“, wie Mahmut Yigit ihr bescheinigte. Dessen ungeachtet wird sie auf dem Weg in die Klimaneutralität keine Experimente wagen, wie Vorstandsvorsitzende Birgit Welter betonte: „Unser Fokus liegt auf CO₂-Reduzierung mit minimalinvasiven Maßnahmen“, also darauf, die

Häuser wärmepumpenfähig zu machen. „Bleiben die Kosten im Rahmen, bleiben es auch die Mieterhöhungen“, so die Vorsitzende.

Die Mieterschaft im Blick

Gegen diesen Klimaschutz-Kurs gab es aus der Vertreterversammlung keine Einwände, im Gegenteil. Weg vom CO₂-Ausstoß, aber auf kostengünstige Weise, lautete der Tenor der Wortmeldungen. Sonst gelangten die Mieterinnen und Mieter irgendwann an ihre Grenzen, „und es fällt preiswerter Wohnraum weg“.

Ein Anhänger des „einfachen Bauens“

Knut Molitor, neuer Technischer Leiter

Er hätte seine Kreativität mit Erfolg in einem Architekturbüro ausleben können. Doch Knut Molitor zog die Wohnungswirtschaft vor. „Gute Entscheidungen sind bei Unternehmen wie der OWG skalierbar und entfalten eine andere Wirkung als Einzelprojekte“, beschreibt der neue Technische Leiter der Genossenschaft seine Motivation. Für die künftigen Herausforderungen der OWG hat er vielschichtige Erfahrungen im Gepäck.

Nach einem Architekturstudium an der Fachhochschule Frankfurt und seiner ersten beruflichen Station beim Staatlichen Hochbauamt in Aschaffenburg ging Knut Molitor zur Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Dort verantwortete er Modernisierungen und Großinstandhaltungen.

Seine Expertise von der Projektleitung bis zum Nachhaltigkeitsmanagement brachte der Architekt auch in das Fachteam der von der NHW angestoßenen bundesweiten

Initiative Wohnen.2050 ein, als Referent für Baupraxis. „Dabei habe ich viel gelernt“, sagt Molitor.

Welches Haus wie anfassen?

Das betrifft vor allem die strategischen Überlegungen zum Erreichen der Klimaneutralität und in Folge die Kernfrage: „Welches Haus müssen wir wie anfassen?“ In dem Zusammenhang bezeichnet sich der 53-Jährige als „Anhänger des einfachen Bauens“: Gemacht wird, was nötig und sinnvoll ist.



Technischer Leiter und Familienmensch: Knut Molitor

Die OWG gebe ihm nun die Chance, so Knut Molitor, eine Klimastrategie unmittelbar mit der operativen Ebene zu verknüpfen. Der gebürtige Frankfurter weiß es außerdem zu schätzen, dass die Genossenschaft örtlich verwurzelt ist und ein Arbeitsumfeld ohne Anonymität bietet.

Vor dem Technischen Leiter und seinem Team liegen große Aufgaben. Kraft dafür schöpft Knut Molitor in seiner Familie. Seine Frau und die beiden Töchter sind für ihn „der Ankerpunkt“.

Erneut 4% Dividende

Die OWG wird auch in diesem Jahr eine Dividende von vier Prozent ausschütten. Dies beschloss die Vertreterversammlung bei ihrer Sitzung im Juni. Zuvor hatte das Gremium den Jahresabschluss 2024 mit einer Bilanzsumme von rund 83,3 Millionen Euro gebilligt. Es stimmte zudem für die Wiederwahl von Stefanie Erbe, Karina Maas-Margraf und Wilfried Günther als Mitglieder des Aufsichtsrats.

Persönliches



Manfred Friedrich, ehrenamtlicher Hausmeister, ist nun im Ruhestand. Seit 1982 hatte er sich um „seine“ Liegenschaft Zum Flemig 1 gekümmert, in der er seit 1974 Mieter ist. Bei der Verabschiedung dankte Vorstandsvorsitzende Birgit Welter dem heute 80-Jährigen für dessen unermüdliches Engagement.

Hans-Jürgen Weber und **Stephan Schreck** wurden erneut zu nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern bestellt. Ihre Mandate verlängern sich somit um weitere drei Jahre.



Gefunden!

Was gibt es Schöneres für Kinder an einem sonnigen Ostersonntagmorgen, als draußen im Grünen nach Ostereiern zu suchen! Das galt auch in diesem Jahr wieder für die Mädchen

und Buben aus den OWG-Häusern in der Lahnstraße. „Osterhase“ Wolfgang Schwarz versteckte die Nester im Gebüsch. Den süßen Inhalt hatte die OWG gesponsert.

Rauchwarnmelder: Bitte um Unterstützung

Rauchwarnmelder können Leben retten. Damit die Geräte ihre Aufgabe jederzeit zuverlässig erfüllen, wendet sich die OWG auf diesem Weg direkt an die Mieterschaft mit der Bitte um Unterstützung: „Wenn Sie Anschreiben der

Firma Techem Energy Services GmbH erhalten mit der Mitteilung eines Montagetermines oder der Bitte, sich telefonisch mit ihr in Verbindung zu setzen, können Sie sicher sein: Es geht um notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung

des gesetzlich angeordneten Schutzes! Kommen Sie den Aufforderungen der Schreiben daher bitte nach. Nur so können Sie Ihr Leben wirksam schützen und uns weitere Schreiben mit Anmahnungen ersparen. Vielen Dank!“

Dietfried Hinterreiter ist im Alter von 82 Jahren verstorben. Er arbeitete von 1990 bis 2005 in der Technischen Abteilung. Im Ruhestand engagierte Dietfried Hinterreiter sich bis 2020 als Aufsichtsratsmitglied für die OWG. Die Genossenschaft wird ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Nach dem Umzug Ruhe mit Aussicht

Wohnen im neuen Staffelgeschoss

Zu den Füßen Oberursel, um die Ecke Frankfurt und in der Ferne der Spessart: Der Blick vom Balkon ist „einfach sagenhaft“, strahlt Kathrin Pielka. Zusammen mit ihrem Mann Denis und den Kindern Luis und Liliana lebt sie über den Dächern der Alexander-Hess-Straße – in einer der neuen Staffelgeschoss-Wohnungen der OWG.

Die Genossenschaft hatte ihre Häuser in der Alexander-Hess-Straße im Zuge der energetischen Modernisierung aufgestockt und anstelle der Dächer neuen Wohnraum geschaffen.

Schon beim Besichtigungstermin war Familie Pielka klar: „Das ist es!“ Nicht nur wegen der geräumigen Fünf-Zimmer-Wohnung an sich, die den Wunsch nach einem größeren



*Familie Pielka
hoch über der
Alexander-Hess-
Straße*

Domizil erfüllt hat: „Hier ist es so ruhig“, freut sich Denis Pielka. Ganz im Gegensatz zur bisherigen OWG-Wohnung in der Lahnstraße, wo auch nachts Autoverkehr lärmt.

Jetzt kann die Familie bei gekipptem Fenster schlafen. Was sie zudem schätzt: Die Wohnung, in Holzbauweise gefertigt, bietet ein angenehmes Klima. Selbst beim Einbruch der Frühjahrskälte nach dem Einzug brauchte es keine Heizung.

Vorteilhafte Wohnlage

Die Wohnlage ist ebenfalls vorteilhaft. Die Innenstadt liegt quasi vor der Haustür, und die Kinder können jetzt zu Fuß zur Schule gehen. Bei ihrem Arbeitsweg brauchten sich beide Eltern – Vater Qua-

litätstechniker, Mutter Verwaltungsfachangestellte – kaum umzugewöhnen.

Freude über die Kinder

Die Familie hat sich im neuen Quartier gut eingelebt. „Die Leute haben sich gefreut, dass mit uns auch Kinder eingezogen sind“, erzählt Kathrin Pielka. Ihre Tochter hat in der Nachbarschaft gleich eine Freundin gefunden. Der Weg ihres Bruders zu dessen Fußballverein ist nur ein paar U-Bahn-Minuten länger geworden.

Der Kontakt zu den früheren Nachbarn in der Lahnstraße ist keinesfalls abgerissen: Denis Pielka bekommt immer noch Anrufe, wenn es mal „mit dem W-LAN und so etwas“ klemmt.



Kathrin und Denis Pielka, seit 2004 bei der OWG daheim, genießen ihr neues geräumiges Zuhause. Das Ehepaar freut besonders, wie rasch und unkompliziert der Wohnungswechsel war.



Sprechstunden:

Di.: 9 - 12 Uhr, Do.: 15 - 17 Uhr
(und nach Terminvereinbarung)

Online:

www.oberursel-owg.de

Impressum

Herausgeber:
Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG
Der Vorstand:
Birgit Welter (Vorsitzende)
Stephan Schreck (nebenamtlich)
Hans-Jürgen Weber (nebenamtlich)
Hohemarkstr. 27 A, 61440 Oberursel
Tel.: 06171-92 49 0, Fax: 06171-92 49 50
info@oberursel-owg.de
Redaktion und Layout:
Text & Redaktion, 61440 Oberursel

Das sind Ihre Ansprechpartner:

Vorstand:

Birgit Welter
Sekretariat: Sabine Gillig: 92 49 26
info@oberursel-owg.de

Technische Leitung:

Knut Molitor: 92 49 37
molitor@oberursel-owg.de

Technik/Reparaturen/Service:

Barbara Schneider: 92 49 30
schneider@oberursel-owg.de
Lisa Seidel: 92 49 44
seidel@oberursel-owg.de
Sonja Becker: 92 49 31
becker@oberursel-owg.de

Garagen-/Stellplatz-Vermietung:

Sabine Schweser: 92 49 21
schweser@oberursel-owg.de
Martina Schwieger: 92 49 22
schwieger@oberursel-owg.de

Kaufmännische Leitung:

Peter Moritz: 92 49 38
moritz@oberursel-owg.de

Mietzahlungen:

Vesna Milicevic: 92 49 35
milicevic@oberursel-owg.de

Mietinteressenten:

Stephanie Fey: 92 49 24
fey@oberursel-owg.de

Betriebskosten/Rechnungswesen:

Melanie Cuk: 92 49 36
cuk@oberursel-owg.de
Sabrina Schafferhans: 92 49 39
schafferhans@oberursel-owg.de
Topas Nassi: 92 49 23
nassi@oberursel-owg.de

Mitgliederservice:

Joachim Rohr: 92 49 27
rohr@oberursel-owg.de