

MehrWert

Das Eigentümermagazin der ecowo GmbH

Herbst & Winter 2023

Vielfalt vor der Haustür

Ökologisch wertvolle Grünanlagen und Biodiversität fördern

— Seite 8

Effektiv Plastik einsparen

So können Sie mit kleinen Schritten wirksam Plastik reduzieren

— Seite 16

Mitmachen & gewinnen!

Gewinnen Sie ein nachhaltiges Frühstückset aus Bio-Kunststoff!

Seite 23

Clever planen

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verunsichert nach wie vor viele Eigentümerinnen und Eigentümer. Dabei zwingt es nicht zum sofortigen Heizungs austausch. Eine Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) aus Frankfurt am Main hat sich von dem Hin und Her um das Gesetz nicht beeindruckt lassen und saniert ihre Immobilie energetisch, um die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes zu erhalten. — ab Seite 10

Editorial

Das neue GEG tritt bald in Kraft



Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,

nach langem Ringen hat der Bundestag das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) am 8. September 2023 verabschiedet. Es schreibt einen schrittweisen Austausch von Öl- und Gasheizungen vor und tritt zum 1. Januar 2024 in Kraft. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer sind diesbezüglich immer noch verunsichert und wissen nicht, was jetzt auf sie zukommt. In unserer Titelgeschichte ab Seite 10 berichten wir daher über eine Eigentümergemeinschaft, die sich von dem politischen Gerangel um das neue GEG nicht hat verrückt machen lassen und erste Maßnahmen für eine energetische Sanierung in die Wege geleitet hat. Ab Seite 14 erklärt Rechtsanwalt Dr. Marc Dickersbach zudem, was genau das neue GEG bedeutet, und spricht viele Unklarheiten in Bezug auf das Gesetz an.

Viel Spaß beim Lesen!

Thomas Beutner

Thomas Beutner
Geschäftsführer ecowo

Ihr direkter Draht zu uns
Wenden Sie sich gern an Ihre regionalen Kontakte. Alternativ können Sie uns per **E-Mail**: kontakt@ecowo.de oder unsere **Eigentümer-App** erreichen. Scannen Sie für weitere Informationen den QR-Code.




Impressum

Herausgeber: ecowo GmbH, Virchowstraße 99, 45886 Gelsenkirchen **E-Mail:** mehrwert@ecowo.de **Web:** www.ecowo.de
Verantwortlich: Thomas Beutner
Redaktionsleitung: Selina Fink **Autoren:** Vera Haase, Astrid Hopp, Johannes Kaufmann, Niklas Kuschkowitz, Lars Lenhardt, Sabine Moser, Sylvia Schwermann, Barbara Westfeld **Grafik:** Walter Kellermann, Janine Mompour, Frank Wellenbrink
Produktion: TERRITORY GmbH **Druck:** Goeritz & Köster GmbH **Auflage:** 32.000 Exemplare
© ecowo GmbH, alle Rechte vorbehalten
ecowo setzt auf Umweltschutz: Die Umschlag- und Innenseiten sind aus 100 % Recyclingpapier.



Fotos: Vonovia, Jörg Sängler, piovesempre/ iStock via Getty Images, SaStock / iStock via Getty Images



ecowo verhilft Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs) mit dem Wohnumfeld Service von Vonovia zu ökologisch wertvollen Grünanlagen.

08



Das neue GEG hat viele Eigentümer verunsichert. Eine WEG aus Frankfurt am Main hat sich davon nicht beirren lassen und saniert.

10

Wir für Sie

Auf einen Kaffee mit ... 04
... Klaus Fandel, Leiter der Vonovia Eigentumsservice GmbH

Zertifizierte Verwalter gestärkt 04
Anspruch auf einen „zertifizierten Verwalter (m/w)“ gesetzlich verankert

Neue digitale Services 05
Vorteile der Eigentümer-App

Solarprojekte 05
Interessante Optionen für WEGs



Übernehmen und Eigentümer
Ankunft am Main lässt sich
ihre Gebäude energetisch.



Rund sechs Millionen Tonnen Kunststoffabfall
fallen jährlich in Deutschland an – eindeutig zu
viel. Wie Sie Plastik sparen können.



Die Verkehrssicherheitsbegehung der Vonovia Eigentums-
service GmbH deckt Stolperfallen oder Mängel in Ihrer
Immobilie auf, die oftmals übersehen werden.

16

20

Wir für Sie

Struktur in Ihrem Sinne

Die Zentrale Services stellt sich vor

Bewusst in die Zukunft

Nachhaltige Immobilienbewirtschaftung

Mehr Vielfalt vor der Haustür

Ökologisch wertvolle Grünanlagen
mit dem Wohnumfeld Service

06

07

08

Türan Tür

Den Durchblick behalten

Das neue GEG zwingt nicht zum
sofortigen Heizungs austausch

Heizung frühzeitig planen

Interview mit Rechtsanwalt
Dr. Marc Dickersbach

Leben & Wohnen

Special: Plastik sparen

Was Sie tun können, um wirksam
Plastik zu reduzieren

10

14

16

Service für Sie

Minikraftwerk Balkon

Eigene Photovoltaikanlagen lohnen sich

Rundumservice

Die Miethausverwaltung von ecowo

Regelmäßiger Check

Verkehrssicherheitsbegehungen wichtig

Schutz vor Einbrechern

So sichern Sie Ihre Wohnung

Reformen im Blick

Weitere Gesetzesnovellen

Kurz nachgedacht

Gewinnen Sie ein Frühstückset

18

19

20

21

22

23

Auf einen
Kaffee
mit ...

...Klaus Fandel

leitet die Vonovia Eigentumsservice GmbH (VES) seit Anfang des Jahres. Im Gespräch erläutert er, welche Dienstleistungen die VES den Eigentümerinnen und Eigentümern anbietet und wie er das Unternehmen fit für die Zukunft macht.

Wie unterstützt die VES ecowo und insbesondere die Eigentümerinnen und Eigentümer?

Wir bieten der ecowo sowie den Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) diverse Ingenieursleistungen an. Einerseits im Bereich Hochbau, beispielsweise wenn es um das Errichten von Vorstellbalkonen oder die Dämmung der Außenfassade geht. Andererseits kümmern wir uns um die technischen Einrichtungen in einem Wohnhaus wie etwa Heizungs- oder Sanitäranlagen. Darüber hinaus bieten wir eine zertifizierte Energieberatung an, die in der heutigen Zeit besonders wichtig ist, und erbringen Hausmeisterdienstleistungen. Wenn Eigentümerinnen oder Eigentümer Bedarfe haben, können sie sich einfach über ihre Verwalterin/ihren Verwalter an uns wenden.

Wie läuft die Zusammenarbeit mit ecowo? Was schätzen Sie daran?

Ich schätze den direkten und unkomplizierten Umgang miteinander sowie den kollegialen und regelmäßigen Austausch. Bei den Eigentümerversammlungen gibt es regelmäßig Bedarfe der WEG an technischen Dienstleistungen. Dann kommen wir ins Spiel. Momentan

ist die Energieeffizienz eines Gebäudes natürlich vorherrschendes Thema. Da gibt es viel zu tun.

Was beschäftigt Sie zurzeit in Ihrem Job am meisten?

Ich bin hauptsächlich damit beschäftigt, die „neue“ VES zu strukturieren, sodass die an uns gestellten Aufgaben und Anforderungen auch in Zukunft kompetent und wirtschaftlich abgebildet werden können. „Neu“ natürlich im übertragenen Sinne. Damit meine ich, dass auch an uns neue Herausforderungen wie die Klima- und CO₂-Problematik gestellt werden, die es zu bewältigen gilt.

Was macht Ihnen in Ihrem Beruf am meisten Spaß und wie schalten Sie am besten vom Berufsalltag ab?

Die Zusammenarbeit mit den Menschen macht



mir am meisten Freude. Für mich wäre ein Job, bei dem ich in irgendeinem kleinen Raum permanent alleine im Homeoffice bin, nicht denkbar. Ich brauche einfach den persönlichen Kontakt. Außerdem kriegt man in Präsenz viel mehr mit. Vom Berufsalltag abschalten kann ich gut. Ich arbeite viel, weiß aber auch genau, wann Feierabend ist. Ich habe einen großen Garten, in dem ich fast jede freie Minute verbringe, meine Familie, meinen Sport und meine beiden Hunde. Ich kann mich also nicht über zu wenig Abwechslung in meiner Freizeit beklagen.

Klaus Fandel ist ausgewiesener Experte und beschäftigt sich seit über 15 Jahren mit dem (regenerativen) Energiemanagement für Gebäude. Seit dem 1. Januar 2023 leitet er die Vonovia Eigentumsservice GmbH.

WEG-Novelle

Zertifizierte Verwalter gestärkt

Im Rahmen der WEG-Novelle wird der Anspruch auf einen „zertifizierten Verwalter (m/w)“ gesetzlich verankert. ecowo erfüllt bereits alle Anforderungen an diese Bezeichnung.

Ab dem 1. Dezember 2023 wird der Anspruch auf einen zertifizierten

Verwalter bei einer Neubestellung wirksam. Das heißt: Verwalter von Eigentümergeinschaften müssen ab diesem Datum spezifische Kriterien erfüllen, um sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen zu dürfen. Wir von ecowo können Ihnen versichern, dass wir alle erforderlichen Maßnahmen gemäß der Verordnung ergriffen haben und alle



Die WEG-Novelle stärkt den Anspruch von Eigentümergeinschaften auf einen Verwalter, der spezifische Zertifizierungskriterien erfüllt.

damit verbundenen Anforderungen erfüllen. Wir freuen uns, ab dem 1. Dezember unter der rechtlich gestärkten Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ weiter für Sie tätig sein zu dürfen.

Eigentümer-App

Neue digitale Services

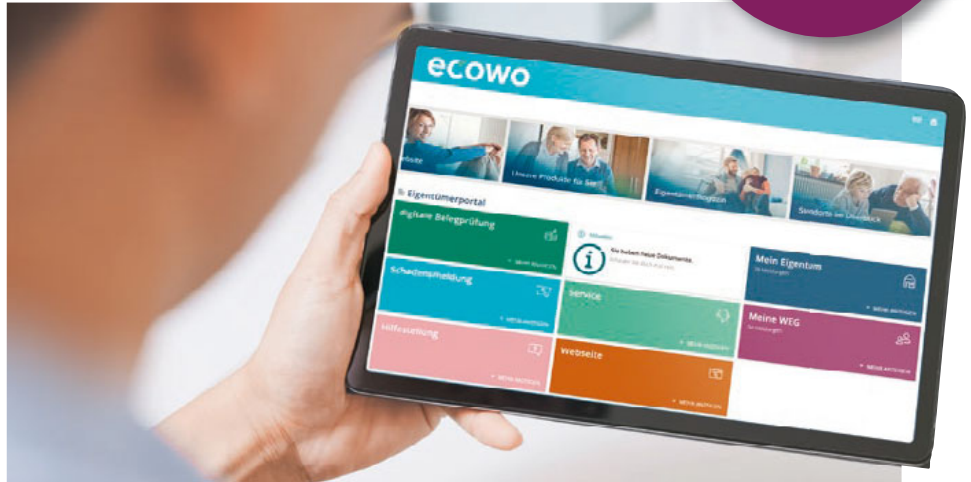
Die kostenlose Eigentümer-App von ecowo bietet Ihnen optimalen Service rund um Ihre Immobilie – und das mit nur wenigen Klicks. Neue Leistungen runden das Angebot ab.

Digitale Belegprüfung

Ab sofort müssen sich Beirätinnen oder Beiräte, die als Rechnungsprüfer für ihre WEG agieren, nicht mehr die Belege zu jeder Buchung in Papierform ansehen. Alle Einzelnachweise der Gesamtabrechnung können nun in der App geprüft und freigegeben werden – das gilt auch für Kontoauszüge. Auch die Unterzeichnung und Übermittlung des Prüfprotokolls ist digital über die App möglich.

Neuer Registrierungsprozess

Die Freischaltung für die Nutzung der Eigentümer-App ist jetzt deutlich einfacher. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können direkt bei der Registrierung für die App auswählen, ob sie per SMS, E-Mail oder Brief freigeschaltet werden möchten. Die Freischaltung per SMS und



Auf der Startseite der Eigentümer-App finden Sie alles für Sie Wichtige unter den entsprechenden Kacheln.

E-Mail ermöglicht einen schnellen und nahtlosen Zugriff auf die App, der Versand per Brief entfällt. Voraussetzung für die Nutzung der neuen Funktion: Die eingegebenen Kontaktdaten müssen mit den bei ecowo hinterlegten Kundendaten übereinstimmen.

Neue Dokumentenstruktur

Auf vielfachen Kundenwunsch hat ecowo die Dokumentenstruktur

innerhalb der Eigentümer-App übersichtlicher gestaltet. So wurden beispielsweise die Infomails zu neuen Dokumenten angepasst. Sie erhalten nun ein klares Stichwort zu den Unterlagen sowie einen Link, der sofort zu den entsprechenden Dokumenten führt. Zudem werden neue Dokumente und Ablageorte jetzt in jedem Prozessschritt angezeigt. Was noch erledigt werden muss, zeigt die Infokachel auf der Übersichtsseite an.

In Kürze!
Die Vollmacht zur Eigentümerversammlung können Sie bald unkompliziert per App erteilen.

Solaranlagen

Solarprojekte: Zwei interessante Optionen für WEGs

Solar-Kooperationen. Immer häufiger erreichen ecowo Anfragen von Eigentümergemeinschaften, die über Photovoltaik auf dem Dach nachdenken. Da das Thema komplex und mit hohen Investitionen verbunden ist, unterstützt ecowo bei der Entscheidungsfindung mit Kooperationslösungen.

Machbarkeitsstudie

„Einige WEGs haben in diesem Jahr bereits beschlossen, eine Machbarkeitsstudie zu veranlassen, für die unser Kooperationspartner vor Ort die Dachflächen und deren Ausrichtung begutachtet, die Wirtschaftlichkeit berechnet und über geeignete Anlagen berät. Das ist sicherlich der erste sinnvolle Schritt bei

Solarprojekten“, sagt Maureen Moneck, Leiterin kaufmännische Steuerung bei ecowo. „Photovoltaik auf dem Dach lohnt sich potenziell bei Gebäuden ab 20 Wohneinheiten, ist aber natürlich auch von baulichen Faktoren wie der



WEGs können ihre Dachflächen für die Solarstromgewinnung verpachten.

Dachneigung und -ausrichtung abhängig.“ Doch die hohen Investitionen würden viele WEGs abschrecken, weil ihre Rücklagen nicht ausreichen oder sie das Geld wegen weiterer anstehender Sanierungen lieber zusammenhalten wollen.

Pachtmodell bringt Vorteile

Für diesen Fall hat ecowo mit seinen Partnern eine interessante Lösung entwickelt: Beim Pachtmodell verpachten die WEGs die Dachflächen für Photovoltaik und erhalten einen jährlichen Ertrag. Darüber hinaus profitieren sie von vergünstigten Stromtarifen. Das Invest seitens der WEG: Null. **Bei Fragen zu den Kooperationsmodellen sprechen Sie bitte Ihren Verwalter an.**

Vorstellung

Struktur in Ihrem Sinne

Die Zentrale Services bündelt zahlreiche Aufgabebereiche, die Ihnen als Eigentümerinnen und Eigentümern das Leben erleichtern. Ein Überblick.

Teamwork. Als Leiter der Zentrale Services ist Klaus Kuhlmann am Standort Gelsenkirchen für viele Unterbereiche von ecowo verantwortlich, die zentral effizienter zu steuern sind als regional. Zu seiner Abteilung gehören neben drei Buchhaltungsteams die Bereiche Banken & Integration, Kreditoren & Klage und Versicherungen. Diese Bereiche sind untereinander eng miteinander verzahnt, um Sie und Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) optimal zu betreuen. Ein Bestreben der standortübergreifenden Abteilungen: Abläufe müssen so einfach, effektiv und nachhaltig wie möglich sein.

Von Strukturen profitieren

Beispielhaft zeigt sich im Bereich Versicherungen, wie WEGs von den organisatorischen Strukturen profitieren. Hier werden nicht nur Rahmenbedingungen geschaffen, um die WEGs bestmöglich

zu versichern, aus der Bündelung der eingekauften Versicherungsleistungen ergibt sich auch noch ein angemessener Beitragssatz. Zu den Aufgabebereichen der Abteilung zählt auch die Zentrale Schadensbearbeitung. Diese dient als Schnittstelle zwischen Regionalverwaltung und Versicherung. Der Vorteil: Meistens ist nur der Kontakt zur Verwaltung nötig, um einen Versicherungsschaden zu bearbeiten. Ein typischer Ansatz für die Zentrale Services.

Blick voraus

Die häufig EDV-getriebenen Prozesse werden natürlich regelmäßig optimiert, um noch reibungsloser zu funktionieren. Ein Beispiel ist die Verarbeitung von Rechnungen, die mittlerweile digital erfolgt. Ein Effekt einer solchen Optimierung: Es wird immer weniger Papier verbraucht und die Prüfung effizienter. Eine Win-win-Situation für alle!

Nachgefragt



Klaus Kuhlmann,
Leiter Zentrale Services
und Prokurist bei ecowo

Gibt es für Sie einen typischen Arbeitsalltag?

Eher nicht. Dafür ist das Feld potenzieller Themen zu groß. Ich fahre fast jeden Tag ins Büro. Für meine Führungskräfte und mich ist es einfacher, uns persönlich abzustimmen als über den Bildschirm. Wenn ich ankomme, prüfe ich erst mal, ob in den zurückliegenden Stunden etwas Wichtiges passiert ist und es Anforderungen aus der Geschäftsführung gibt. Dann beurteile ich, welche Aufgabe wie dringend ist. Bei mir auf dem Tisch landen insbesondere Themen, die eine Schnittstelle zwischen den Abteilungen innerhalb der Zentrale Services oder zwischen Zentrale Services und unseren Regionen betreffen. Dazu gehören beispielsweise Versicherungen oder das Mahnwesen. Wenn unser Geschäftsführer im Urlaub ist, darf ich ihn auch mal vertreten, aber das ist eher die Ausnahme. Langweilig wird es in keinem Fall.

Wie halten Sie mit den Herausforderungen der Digitalisierung mit?

Es gibt ein Gremium, das aus Geschäftsführung, Regional- und Abteilungsleitern besteht. Hier setzen wir uns auch mit diesen Aspekten auseinander und besprechen Themen, die uns aus den Regionen erreichen. Außerdem nehmen wir an Verbandsveranstaltungen teil und bekommen Input über den vdiv (Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.) und den BVI (Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.). Es warten ständig neue Herausforderungen auf uns.

Wie wird die Option der digitalen Belegprüfung aufgenommen?

Natürlich nehmen das noch nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer in Anspruch und es gibt immer noch Menschen, die lieber Zahlen auf einem Stück Papier sehen und eine Rechnung in der Hand halten möchten. Klar ist aber auch: Es wird alles immer digitaler werden. Das ist einfach der Weg, auf dem wir uns befinden.



Das ecowo-Sommerfest am 11. August 2023: Nahezu alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf dem Foto gehören zur WEG-Buchhaltung innerhalb der Zentrale Services. Vertreten sind die Standorte Gelsenkirchen, Hamburg, Frankfurt und Nürnberg.

Nachhaltigkeit

Bewusst in die Zukunft

ecowo legt großen Wert darauf, Ihnen eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung anzubieten. Ein wichtiger Baustein dieses Ansatzes sind die Lehrgänge „Klimaverwalter (m/w)“ und „Klimaverwalter Experte (m/w)“.

Weiterbildung. Ob es um Heizungen, Elektromobilität, Photovoltaikanlagen oder viele weitere Anfragen geht: Lisa-Marie Keller, Verwalterin in Gelsenkirchen, resümiert wenig überraschend, dass die Fragen zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz in Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) zunehmen. „Wir als ecowo haben es uns zur Aufgabe gemacht“, sagt Frau Keller, „unsere Eigentümerinnen und Eigentümer bestmöglich zu beraten und zu unterstützen. Ökologisches und nachhaltiges Handeln ist uns sehr wichtig. Deswegen bietet ecowo die Lehrgänge ‚Klimaverwalter (m/w)‘ und ‚Klimaverwalter Experte (m/w)‘ an.“



»Die meisten Anfragen rund um Nachhaltigkeit und Klima beziehen sich auf das Thema Heizung.«

Lisa-Marie Keller —
Verwalterin, Gelsenkirchen

Vermittelt werden beispielsweise Themen wie „Grundlagen der Energieversorgung“, „dezentrale Wärme- und Stromversorgung“ und das „Gebäudeenergiegesetz“. Wer die Grundlagen-schulung beendet, kann optional eine circa neunmonatige Intensivschulung dranhängen.



Praxiserfahrungen

Genau wie Frau Keller ist Tobias Wissing aus der Wohnungseigentumsverwaltung mittlerweile „Geprüfter Klimaverwalter Experte (m/w)“. Das Ziel der Weiterbildungen beschreibt er wie folgt: „Verwalterinnen und Verwalter sollen die von ihnen betreuten WEGs fundiert zu ökologisch sinnvollen und gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen am Gebäudebestand beraten. Daraus resultierend, tragen sie zu einem klimaoptimierten Immobilienbestand bei.“ Herr Wissing weiß aus eigener Erfahrung: „Das Konzept klingt nicht nur auf dem Papier gut. Ich bin sehr froh, dass ich teilnehmen konnte.“ Ergänzend fügt er hinzu: „Sowohl die Eigentümergemeinschaften als auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter profitieren immens von den vermittelten Fachkenntnissen.“

Die bisherige Resonanz unterstreicht seine Worte und zeigt: Mit den beiden Lehrgängen setzt ecowo ein wichtiges Zeichen für die Zukunft!



»Wir haben ein sehr spezifisches Wissen erlangt, das nun den WEGs zugutekommt.«

Tobias Wissing —
Verwalter, Gelsenkirchen



Preisverleihung: Verantwortliche von ecowo und Vonovia sowie der beteiligten Agentur.

ecowo-Marke ausgezeichnet!

Auch dieses Jahr prämierte beim German Brand Award ein Fachgremium einzigartige Marken. Als Gewinner der Kategorie „Excellence in Brand Strategy and Creation“ überzeugte ecowo die Jury mit dem Konzept der klimafreundlichen Immobilienverwaltung und setzte sich gegen mehr als 1.300 Einsendungen durch.

Kooperation

Mehr Vielfalt vor der Haustür



ecowo verhilft Wohneigentums-gemeinschaften (WEGs) zu ökologisch wertvollen Grünanlagen: mit dem größten Gartenland-schaftsbauer Deutschlands an der Seite, dem Wohnumfeld Service von Vonovia (Wohnumfeld Service GmbH) sowie Produkten, die die Biodiversität fördern.

Klimaschutz. Wo vorher grüner Rasen vorherrschte, haben sich in diesem Sommer bei einigen Wohneigentums-gemeinschaften unter anderem die Wilde Karde, das Echte Mädesüß oder die Wiesen-Witwenblume auf Wildblumenwiesen breit machen dürfen. Diese Wiesen sind eine wichtige Bereicherung für den Artenschutz, gerade in den Innenstädten. Vor allem gefährdeten Wildbienenarten, aber auch vielen anderen Insekten bieten sie einen attraktiven Lebensraum. „Wir kooperieren seit letztem Jahr mit dem Wohnumfeld Service, dem Gartenlandschaftsbauer von Vonovia und Experten für Wildblumenwiesen“, sagt Kathrin Hensel, Leiterin der Region West bei ecowo. Da der Wohnumfeld Service seit 2018 mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) ein nachhaltiges Konzept für Grünanlagen in seinen Quartieren umsetze, sei das Know-how in puncto ökologischer Gartengestaltung mittlerweile sehr groß.



Die Optik einer Wildblumenwiese wirkt manchmal etwas ungewöhnlich. Daher haben der Wohnumfeld Service und der NABU eine entsprechende Beschilderung entworfen.



»Das Wilde Konzept des Wohnumfeld Service bietet zahlreiche Möglichkeiten, eine Grünanlage nachhaltig zu gestalten.«

Kathrin Hensel —
Regionalleitung West,
ecowo

Vom regionalen Saatgut bis zur informativen Beschilderung

„Wir freuen uns, dass wir unseren WEG-Kundinnen und -Kunden nicht nur die Grundleistungen für ihre Grünanlagen anbieten können wie Rasenmähen und Heckenschnitt, sondern dass wir diese auch nachhaltig gestalten können“, so Hensel. Ralph Jung, der den Bereich GrünService beim Wohnumfeld Service leitet, erläutert die Besonderheiten einer Wildblumenwiese: „Wichtig ist beispielsweise, dass wir bei der Wahl der Samen regionales Saatgut heimischer Pflanzen verwenden. Nur so finden möglichst viele unterschiedliche Insektenarten Nahrung und wir können die biologische Vielfalt fördern.“ Entscheidend sei auch Geduld: Wildblumenwiesen entwickeln sich ständig weiter und verändern je nach Jahreszeit und Alter ihr Aussehen. Manche



Blumenarten erblühen beispielsweise erst im zweiten oder dritten Jahr. Gemäht werde eine Wildblumenwiese nur ein bis zwei Mal jährlich, erläutert Jung. Die wilde Optik, die gerade gewünscht ist, sei anfangs manchmal ungewöhnlich. Aus diesem Grund hat der Wohnumfeld Service mit dem NABU ein Konzept für eine entsprechende Beschilderung entworfen, damit Anwohnerinnen und Anwohner sich gut informiert fühlen. „Die Wildblumenwiese gehört übrigens zum Wilden Konzept, das auch den Wilden Stapel, die Wilde Hecke oder den Wilden Baum umfasst“, sagt Hensel. „Alle diese Leistungen zielen auf mehr Biodiversität ab und können WEGs in ihre Grünanlage integrieren.“



»WEGs können ungenutzte Rasenflächen ohne großen Aufwand in Wildblumenwiesen umwandeln lassen.«

Ralph Jung —
Leiter GrünService,
Wohnumfeld Service Vonovia

Regenwasser sinnvoll managen

Demnächst sollen weitere Leistungsangebote für WEGs hinzukommen. „Momentan befassen wir uns beim Wohnumfeld Service intensiv mit der Regenwassernutzung. In Dürrezeiten benötigen wir Wasser, um Bäume und Sträucher zu bewässern. Bei Starkregen müssen in kurzer Zeit große Wassermengen aufgefangen werden“, führt Jung aus. Lösungen, die zurzeit getestet werden, sind beispielsweise Versickerungsmulden sowie Zisternen. „Sobald der Wohnumfeld Service gute Standards entwickelt hat, bieten wir diese Formen der Regenwassernutzung auch unseren ecowo-Kundinnen und -Kunden an“, freut sich Kathrin Hensel.

Mehr Wildnis wagen

Haben Sie Interesse an dem Wilden Konzept? Melden Sie sich bei Ihrem ecowo-Ansprechpartner oder Ihrer Ansprechpartnerin. Wir holen gern ein individuelles Angebot für Ihre nächste Eigentümerversammlung ein.

Kontakt

ecowo Region West
Virchowstraße 99
45886 Gelsenkirchen
Telefon: 0209 / 9 45 80 - 110
E-Mail: kathrin.hensel@ecowo.de

Totholz kann mehr



Gerade im Herbst und Winter fällt bei starkem Wind oder Sturm viel Totholz an. Dieses nutzt der Wohnumfeld Service für einen sogenannten Wilden Stapel, um einen Lebensraum und eine Überwinterungshilfe für viele verschiedene Insektenarten und kleine Lebewesen zu schaffen. Dafür wird Totholz mit unterschiedlichen Durchmesser gesammelt und gestapelt. Stützpfeiler oder Bandstahl sorgen für den nötigen Halt. Auch hier informiert ein Schild über den Nutzen des Stapels.



A photograph of two men in a technical room. The man on the left, wearing a light blue button-down shirt, is gesturing with his right hand while speaking to the man on the right. The man on the right, wearing a dark blue t-shirt, is listening attentively. They are standing in front of a large orange cylindrical tank, likely a water heater or boiler. The background shows industrial pipes and a concrete wall.

Frankfurt am Main

Den Durchblick behalten

Das neue Gebäudeenergiegesetz zwingt nicht zum sofortigen Heizungstausch. Trotzdem kann es sinnvoll sein, eine energetische Sanierung in Angriff zu nehmen, um die Zukunftsfähigkeit der Immobilie zu erhalten. Doch die will clever geplant sein, wie das Beispiel einer Wohnungseigentümergeinschaft aus Frankfurt am Main zeigt.

Text: Sabine Moser, Fotos: Jörg Sängler

Ingo Procek (Mitte) von der Vonovia Eigentumsservice GmbH spricht mit Janine Gutter von der ecowo und Eigentümer Julius Peter Zyweck über die Heizungsanlage der WEG.



Energiesparen. Eine hohe Inflation und deutlich gestiegene Energiepreise waren die Auslöser: „Es waren zum einen ganz pragmatische Gründe, warum wir überlegt haben, wie wir eine Senkung des Energieverbrauchs erreichen können“, sagt Julius Peter Zyweck. Ihm gehört eine von insgesamt 18 Wohnungen in dem von der ecowo verwalteten Gebäudekomplex in der Pfannmüllerstraße in Frankfurt am Main. Zudem ist er seit mehr als 15 Jahren Beiratsvorsitzender der Eigentümergemeinschaft. „Zum anderen war aufgrund der politischen

Diskussion absehbar, dass Maßnahmen zum Energiesparen auf uns zukommen werden, die auch dem Klimaschutz dienen.“ Zyweck meint damit das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Anfang September in Kraft getreten ist. Mit dem neuen GEG will die Bundesregierung die Energiewende im Immobilienbereich einleiten, um die Abhängigkeit von fossilen Energien wie Öl und Gas zu verringern und den Klimaschutz zu stärken. Beim Einbau neuer Heizungen ist ab dem 1. Januar 2024 der Umstieg auf erneuerbare Energien verpflichtend.

Funktionierende Heizungen in Bestandsgebäuden können weiter betrieben werden. Dies gilt auch, wenn eine Heizung kaputt geht, aber noch repariert werden kann. Aber spätestens bis zum Jahr 2045 wird die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet. Dann müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Heizungstausch nicht sinnvoll

Die Heizung zum jetzigen Zeitpunkt komplett auszutauschen, war für die →



Das Gebäude aus den 1960er-Jahren muss energetisch saniert werden.



Bauleiter Ingo Procek (rechts) empfiehlt den Austausch der Glasbausteine.

→ Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) keine Option. „Das hätte keinen Sinn gemacht, denn wir haben erst vor ungefähr zehn Jahren die alte Ölheizung durch eine neue Gasheizung mit hydraulischem Abgleich ersetzt“, erzählt Zyweck. „Dadurch konnten wir die Energiekosten spürbar senken. Trotzdem waren wir uns innerhalb der Eigentümergeinschaft einig, dass weitere energetische Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes zu erhalten und den Energieverbrauch weiter zu senken.“

Der Gebäudekomplex in der Pfannmüllerstraße wurde in den 1960er-Jahren von der Deutschen Post gebaut, die die Wohnungen an ihre Angestellten vermietete. In den 2000er-Jahren wurde die Immobilie an Privatleute veräußert. Auch Julius Peter Zyweck kaufte damals eine Wohnung im zweiten Obergeschoss. „Wir standen vor der Herausforderung, dass die Immobilie insgesamt in die Jahre gekommen war und es auch einen Instandhaltungsrückstau gab.“



Effizient: Dämmung der Dachbodendecke.

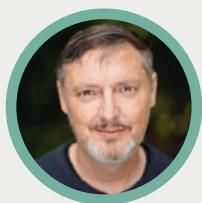
Die Gebäudesanierung clever planen

Trotzdem hat sich die Eigentümergeinschaft von den Gerüchten und dem politischen Gerangel um das neue GEG nicht verunsichern oder verrückt machen lassen. „Ich habe als Verwalterin auch dafür



»Wir haben als WEG schon vor zehn Jahren erkannt, dass in Bezug auf das Thema Heizung und Energie erhöhte Kosten auf uns zukommen werden.«

Julius Peter Zyweck ———
Eigentümer & Beiratsvorsitzender



»Eine gute energetische Dämmung ist bei älteren Gebäuden das A und O. Der Sanierungsfahrplan legt fest, welche Maßnahmen Sinn machen.«

Ingo Procek ———
Vonovia Eigentumsservice GmbH

plädiert, anlässlich des neuen Gesetzes nicht in Panik zu verfallen, sondern sich informieren zu lassen, welche Modernisierungsmaßnahmen wirklich sinnvoll sind, und eine Kosten-Nutzen-Einschätzung vornehmen zu lassen“, sagt Janine Gutter, Standortleiterin von ecowo in Frankfurt. Sie schlägt vor, von der Vonovia Eigentumsservice GmbH (VES) ein Klimakonzept erstellen zu lassen. „Das Ziel war, dass die WEG dadurch konkrete Vorschläge erhält, wie Heizkosten gesenkt und der Wohnkomfort sowie der Wert der Immobilie insgesamt gesteigert werden können.“ Janine Gutter kontaktierte die VES, die einen ihrer Energieberater in die Pfannmüllerstraße schickte, um die Immobilie genau unter die Lupe zu nehmen. Bei der Gebäudeaufnahme schaute sich der Experte an, welche Fenster und Türen verbaut sind, und notierte die einzelnen Dämmwerte. Auch die Heizungsanlage wurde von dem Experten der VES in Augenschein genommen. Die gesammelten Daten wurden dann in ein spezielles Tool übertragen, und der Istzustand des Gebäudes wurde in einem sogenannten CO₂-Dashboard abgebildet.

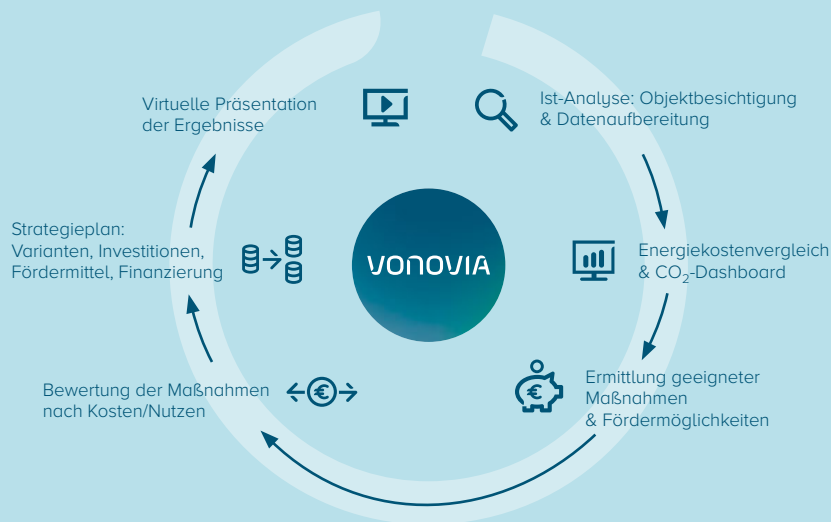
Schwachstellen erkennen

Bei der Analyse von Immobilien konzentriert sich der Experte von der VES insbesondere auf die Feststellung energetischer Schwachstellen. Denn ältere Gebäude sind häufig schlecht isoliert, was natürlich zu einem hohen Wärmeverlust führt. Auch bei dem Wohnkomplex in Frankfurt war die schlechte Dämmung ein Thema. Entsprechend fiel die energetische Bewertung im CO₂-Dashboard aus: Die Heizung wurde mit gelb als passabel eingestuft. Ebenso das Dach, das durch die kürzlich erfolgte

Cleveres Klimakonzept

CO₂-Strategien für Immobilieneigentümer

Kosten & Nutzen im Blick



Konkrete Vorschläge und transparente Kosten

Eine energetische Sanierung bringt viele Vorteile. Die Vonovia Eigentumsservice GmbH unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Modernisierung. Mit dem VES Klimakonzept gibt sie ihnen maßgeschneiderte Vorschläge zu möglichen Modernisierungen an die Hand und erstellt einen Strategieplan zur Umsetzung, der Investitionen, Finanzierung und Fördermittel umfasst.

Dachbodendämmung im gelben Bereich eingeordnet wurde. Die Kellerdecke lag in einem hellroten Bereich. Als besonders schlecht fielen die Außenwände und Fenster auf. Insbesondere die Glasbausteinflächen erhielten eine schlechte energetische Bewertung. Die Immobilie lag insgesamt im gelben oder roten Bereich, was einer schlechten Energieeffizienz entspricht. Es waren deutliche Defi-



»Das Klimakonzept bringt Klarheit über Kosten, Nutzen und Fördermöglichkeiten.«

Janine Gutter
Standortleiterin ecowo GmbH



Beschlossene Sache: Dämmung der Kellerdecke.

zite im Vergleich zu dem aktuellen Stand der Technik zu erkennen.

Individueller Sanierungsfahrplan

Der Energieberater erstellte für die WEG einen Sanierungsfahrplan, der quasi das Herzstück des VES-Klimakonzeptes ist. Abgestimmt auf das neue GEG, enthält er verschiedene mögliche Maßnahmen und eine Aufschlüsselung, bis wann sich diese rechnen. „Die Wirtschaftlichkeit ist ein zentraler Punkt“, sagt Verwalterin

Janine Gutter. „Denn es bringt ja nichts, wenn man die beste Dämmung und Heizung einbaut, aber sich das dann nicht lohnt, weil die Kosten zu hoch sind und von der Einsparung nicht aufgefangen werden.“ Aus dem Sanierungsfahrplan beschließt die WEG die Dämmung der Kellerdecke, der Fassade und den Austausch der Glasbausteine. Die Heizungsanlage, die erst kürzlich mit einer neuen, effizienten Pumpe ausgestattet worden war, soll perspektivisch durch eine Solarthermieanlage für die Warmwasseraufbereitung ergänzt werden. „Wir wollen Schritt für Schritt vorgehen und die einzelnen Aufgaben abarbeiten“, sagt Beiratsvorsitzender Julius Peter Zyweck. „Zum Glück haben wir als WEG schon vor rund zehn Jahren erkannt, dass in Bezug auf das Thema Heizung und Energie höhere Kosten auf uns zukommen werden, und die Zuführung zu den Rücklagen erhöht.“ Das sei besser, als mit Sonderumlagen zu arbeiten, meint

Zyweck. „Diese überfordern Eigentümerinnen und Eigentümer schnell.“

WEG hat Anspruch auf Förderung

Auch in Bezug auf die gesetzliche Förderung hat die Eigentümergemeinschaft der Pfannmüllerstraße in Frankfurt alles richtig gemacht: Weil sie von einem Energieberater einen individuellen Sanierungsfahrplan hat erstellen lassen, besteht Anspruch auf die Förderung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. „Bei Umsetzung einer Einzelmaßnahme daraus ist ein zusätzlicher Förderbonus von fünf Prozent möglich“, erklärt Janine Gutter. Um die entsprechende Antragstellung kümmert sich der Energieberater der VES.

Wenn es um die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen geht, kommt Ingo Procek ins Spiel. Er ist Bauleiter bei der VES. Mit der Verwaltung arbeitet er Hand in Hand und stellt sicher, dass die Vorhaben optimal umgesetzt werden.

Interview

Künftige Heizung frühzeitig planen

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat viele Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer verunsichert. Im Interview erklärt Rechtsanwalt Dr. Marc Dickersbach von der Kanzlei Jennißen und Partner, was auf sie zukommt und wie sie jetzt vorgehen sollten.

Nach monatelangem Hin und Her hat der Bundestag Anfang September das Gebäudeenergiegesetz beschlossen. Was ist das Ziel des sogenannten Heizungsgesetzes?

Die Bundesrepublik Deutschland hat sich das Ziel gesetzt, Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. Dafür müssen in allen möglichen Bereichen Einsparungen an Energie vorgenommen werden, unter anderem in der Immobilienwirtschaft, weil andernfalls dieses Ziel sicherlich nicht erreicht wird. Das GEG dient also in erster Linie dem Klimaschutz.

Das Gesetz schreibt einen schrittweisen Austausch von Öl- und Gasheizungen vor, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Was heißt das konkret für Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer?

Man muss zwischen Neubauten und Bestandsgebäuden differenzieren. Bei Neubauten ist die Situation in rechtlicher Hinsicht relativ einfach. Da gilt, dass ab dem 1. Januar 2024 nur noch Heizungsanlagen installiert werden dürfen, die mindestens zu 65 Prozent auf erneuerbaren Energien basieren. Ausnahme bei Neubauten ist, wenn es um die Schließung von Baulücken innerhalb von Städten geht. Da gelten dann die Regelungen für Bestandsgebäude. Und maßgeblich ist, ob der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 gestellt wurde oder davor.

Etwas komplizierter ist es bei Bestandsgebäuden.

Richtig. Heizungsanlagen, die vor dem 1. Januar 2024 installiert wurden, dürfen weiterbetrieben werden – auch mit fossilen Brennstoffen – bis längstens 31. Dezember 2044, also einen Tag vor dem geplanten Erreichen der Klimaneutralität. Wenn die Heizungen jetzt schon installiert sind und später einen Defekt haben, können sie noch unproblematisch repariert und mit fossilen Brennstoffen weiterbetrieben werden. Allein ein Defekt der reparabel ist, führt nicht dazu, dass ein Austausch erfolgen muss. Allerdings werden im Rahmen eines Förderprogramms gewisse Zuschüsse gewährt, wenn bis zum 30. Juni 2028 ein Austausch erfolgt.



Und wenn die Erdgas- oder Ölheizung irreparabel kaputt geht?

Dann wird zunächst einmal nach der Gemeindegröße differenziert. Bei Gemeinden bis 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern dürfen Heizungen mit fossilen Brennstoffen auch noch nach dem 1. Januar 2024 installiert werden, längstens aber bis zum 30. Juni 2028. Bei Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist der Stichtag

»WEGs sollten das Thema zeitnah angehen, da sich alle Parteien einig werden müssen.«

Dr. Marc Dickersbach —
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

der 30. Juni 2026. Die Gemeinden haben die Auflage bekommen, bis zu dem jeweiligen Stichtag einen Wärmeplan zu erstellen. Sie sollen prüfen, ob es Gebiete gibt, die sich für den Ausbau eines Fernwärme- oder Wasserstoffnetzes eignen. Wenn diese Wärmeplanung vor dem 30. Juni 2028 beziehungsweise vor dem 30. Juni 2026 vorliegen sollte, werden die Zeitpunkte, bis zu denen Heizungen mit fossilen Brennstoffen installiert werden dürfen, vorverlegt.

Kern des GEG ist die 65%-EE-Pflicht. Was verbirgt sich dahinter?

Neue Heizungsanlagen müssen mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Bis zu 35 Prozent dürfen fossile Brennstoffe verwendet



Dr. Marc Dickersbach ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kölner Kanzlei Jennißen und Partner. Er klärt über viele Unsicherheiten auf, die Eigentümerinnen und Eigentümer in Zusammenhang mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz plagen.

werden. Es gibt zum Beispiel Hybridheizungsanlagen, die teilweise mit Erdgas und teilweise mit Solarenergie funktionieren. Da gibt es verschiedene Alternativen und man muss im Einzelfall schauen, was am sinnvollsten ist.

Wie verhält es sich mit den Gebäuden von ecowo, insbesondere mit älteren Häusern: Funktioniert hier die Umrüstung mit allen Heizungstypen, zum Beispiel einer Wärmepumpe überhaupt?

Soviel ich weiß, ist das in technischer Hinsicht grundsätzlich möglich. Allerdings ist die Frage, ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, weil Wärmepumpen auch gewisse Anforderungen an die Bausubstanz haben. Eventuell sind zusätzliche energetische Maßnahmen notwendig.

Was raten Sie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern?

Ich halte es für sinnvoll, dass man frühzeitig mit einer Energieberaterin/einem Energieberater Kontakt aufnimmt, und errechnen lässt, welcher Energiebedarf besteht, und Vorschläge einholt. Zudem ist es wichtig, Klarheit über die Kosten zu haben, um Rücklagen ansparen zu können. Für WEGs gibt es konkrete Pflichten: Bis 31. Dezember 2024 muss der Bezirksschornsteinfeger kontaktiert werden, sofern mindestens eine Gasetagenheizung im Objekt vorhanden ist. Er muss die relevanten Informationen für eine künftige zentrale Wärmeversorgung liefern.

Und wie sieht es mit staatlichen Förderprogrammen aus?

Es wird eine Grundförderung von 30 Prozent geben, die voraussichtlich auch für WEGs gelten wird. Wer bis einschließlich 2028 umrüstet, erhält zusätzlich einen Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent. Zudem gibt es einen

einkommensabhängigen Bonus von 30 Prozent. Die Boni können miteinander kombiniert werden. Die Förderung darf aber 70 Prozent der Kosten nicht übersteigen.

Das sollten WEGs jetzt tun

- Bis 31. Dezember 2024 den Bezirksschornsteinfeger ansprechen, sofern mindestens eine Gasetagenheizung vorhanden ist.
- Energieberater/in kontaktieren.
- Zustand und Instandsetzungsbedarf der Heizung prüfen.
- Eigentümerversammlung einberufen und Plan aufstellen: mögliche Heizsysteme, Kosten, Zeitpunkt.



Special

Mit kleinen Schritten Plastik sparen

Rund sechs Millionen Tonnen Kunststoffabfall fallen jährlich in Deutschland an. Der Großteil davon wird nicht recycelt, sondern landet in Verbrennungsöfen. Höchste Zeit, wirksam Plastik einzusparen. Wir geben Tipps, wie das gelingen kann.



Kommt nicht in die Tüte

Alternativen. Viel überflüssiger Plastikmüll fällt immer noch durch Tüten an, etwa beim Verpacken loser Artikel in dünne Plastikbeutel beim Einkaufen. Nutzen Sie im Supermarkt oder in der Bäckerei lieber wiederverwendbare Obst- und Gemüseboxen oder Stoffbeutel. Ihren Einkauf transportieren Sie anschließend in mitgebrachten Taschen, Rucksäcken oder Körben nach Hause. Lebensmittel wie Joghurt oder Getränke können Sie in Mehrweggläsern oder -flaschen erwerben. Haben Sie übrigens schon einmal darüber nachgedacht, in sogenannten Unverpackt-Läden einzukaufen? Die gibt es mittlerweile in jeder größeren Stadt. **Tipp:** Eine Liste mit allen Unverpackt-Läden finden Sie im Internet unter www.nabu.de.

Saubere Sache

Wussten Sie, dass auch durch das Waschen unserer Kleidung winzige Kunststoffteilchen anfallen? Sogenanntes Mikroplastik. Pro Kopf und Jahr sollen davon allein in Privathaushalten rund 66 Gramm durch Faserabrieb entstehen. So gelangt weniger Mikroplastik ins Abwasser.

Weniger ist mehr

Waschen Sie nur dann, wenn es aus hygienischen Gründen nötig ist. Bei Textilien, die keine Flecken oder strenge Gerüche aufweisen, reicht Lüften zumeist aus. Außerdem sparen Sie durch selteneres Waschen deutlich Energie und Ihre Kleidung wird weniger strapaziert.

Der richtige Waschgang

Britische Studien kamen zu dem Ergebnis, dass Waschprogramme mit viel Wasserverbrauch ebenso wie hohe Temperaturen besonders große Mengen Mikroplastik freisetzen. Nutzen Sie also lieber Programme mit reduziertem Wasserverbrauch und niedrigen Temperaturen.

Setzen Sie auf Naturfasern

Logisch: Enthält Kleidung wenige oder keine Kunstfasern, reduziert sich auch das Mikroplastik beim Waschen. Textilien aus Naturfasern sind sinnvolle Alternativen. Gute Nachricht für Vintage-Fans: Aus Secondhandmode, die häufig gewaschen wurde, löst sich nicht mehr so viel Plastik wie aus neuer Kleidung.

Augen auf beim Waschmittelkauf

Viele Waschmittel enthalten synthetische Polymere. Streng genommen handelt es sich dabei nicht um Mikroplastik, doch können sich diese Kunststoffverbindungen in der Umwelt anreichern. Auf Nummer sicher gehen Sie also mit einem Waschmittel ohne den umstrittenen Inhaltsstoff.



Körperpflege ohne Kunststoffe

Bestens informiert. Die Liste der Kosmetikprodukte, die Mikroplastik und Flüssigkunststoffe enthalten, ist lang. Auf der sicheren Seite sind Sie mit zertifizierter Naturkosmetik, die auch auf viele andere umstrittene Inhaltsstoffe verzichtet. Bei herkömmlicher Kosmetik ist aber nicht immer leicht zu erkennen, ob Kunststoffe enthalten sind. Vielfach wird, etwa mit entsprechend gestalteten Verpackungen, Natürlichkeit suggeriert. Lassen Sie sich nicht täuschen! Alle Inhaltsstoffe müssen auf der Verpackung unter „Ingredients“ aufgelistet sein. Was genau sich hinter den dortigen Bezeichnungen nach der INCI-Liste (International Nomenclature of Cosmetic Ingredients) verbirgt, lässt sich mit etwas Hilfe entschlüsseln – etwa mit der Suchfunktion der INCI-Datenbank unter www.haut.de/inhaltsstoffe-inci/.

Nachhaltig snacken

Plastik sparen unterwegs



Mehrweg statt Einweg. Keine Frage, der Kaffee auf die Hand oder ein schneller Imbiss unterwegs sind praktisch. Nicht selten fällt dadurch aber jede Menge Verpackungsmüll an – etwa Pappbecher mit Kunststoffbeschichtung und Plastikdeckeln. Abhilfe schafft die Nutzung von Mehrwegprodukten: Viele Geschäfte und Cafés akzeptieren mitgebrachte Dosen oder Becher. Es gibt mittlerweile auch Restaurants, in denen Mehrweggeschirr ausgegeben wird, das später wieder zurückgebracht werden kann.

Balkonkraftwerk

So wird der Balkon zum Minikraftwerk

Eigene Photovoltaikanlagen auf dem Balkon oder Dach lohnen sich zunehmend. Ab kommendem Jahr wird die Installation rechtlich vereinfacht.

Balkonkraftwerke boomen. Allein in den ersten sechs Monaten 2023 wurden in Deutschland 137.000 private Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen. Die Idee dahinter: Haushalte können freie Flächen an ihren Balkonen oder Dächern mit einer kleinen Photovoltaikanlage ausstatten und damit einen Teil ihres Strombedarfs über erneuerbare Energien decken. Der so erzeugte Strom wird direkt verbraucht, der Überschuss in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist. Rechtlich gelten Anlagen bis zu einer Leistung von 600 Kilowatt als Balkonkraftwerke. Das ändert sich ab dem 1. Januar 2024. Ab dann fördert und vereinfacht die Bundesregierung mit dem sogenannten Solarpakt die Installation von Balkonkraftwerken. Unter anderem steigt die zugelassene Leistung auf 800 Kilowatt.

Einfach einstecken und Strom produzieren

Praktisch: Balkonkraftwerke lassen sich meist ohne technische Vorkenntnisse montieren. Bislang braucht es für den Betrieb zwar noch eine spezielle Schutzsteckdose im Außenbereich, ab kommenden Jahr sind aber auch herkömmliche Steckdosen erlaubt. Die Solaranlagen können entweder im Photovoltaik-Fachhandel oder direkt bei Einzelhändlern wie Supermärkten, Baumärkten oder Onlineshops erworben werden.

Für die Inbetriebnahme muss eine Genehmigung der Hauseigentümerin oder des Hauseigentümers, oder auch der Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) eingeholt werden. Zudem müssen Interessierte einen entsprechenden Antrag stellen und den Netzbetreiber informieren. Letzteres entfällt mit dem neuen Gesetz. Darüber hinaus wird ein sogenannter Stromzähler mit Rücklaufsperrung benötigt, den Sie in der Regel



Mit einem Balkonkraftwerk lassen sich zwischen 80 und 200 Euro Stromkosten pro Jahr einsparen.

beim Messstellenbetreiber beantragen können. Mit der neuen Regelung ist vorübergehend auch ein normaler Stromzähler zulässig.

Balkonkraftwerke rechnen sich

„Die Anschaffung eines Balkonkraftwerks lohnt sich“, sagt Thomas Kramer, Projektleiter Planung und Ausführung Technik bei der Vonovia Eigentumsservice GmbH. „Bei optimaler Ausnutzung ist eine Anlage mit 300 Watt durchaus in der Lage, jährlich 270 Kilowattstunden zu erzeugen. Das macht 80 bis 90 Euro Ersparnis pro Jahr. Mit einer 800-Watt-Anlage spart man rechnerisch also schnell 200 Euro jährlich.“ Allerdings sei zu bedenken, dass die Solarpanels oft nicht an Stellen angebracht werden können, die den gesamten Tag schattenfrei bleiben, wie etwa die Südseite eines Gebäudes. Nutzen Sie eine steckfertige Lösung, bleiben die Anschaffungskosten überschaubar. Eine Anlage mit einem Solarpanel und einer Leistung zwischen 200 und 400 Watt kostet laut Verbraucherzentrale NRW zwischen 350 und

600 Euro. Bei zwei Modulen steigt der Preis auf bis zu 1.000 Euro. Je nach Anlage und Ausnutzung kann sich ein Balkonkraftwerk also nach zwei bis sieben Jahren rechnen.

„Balkonkraftwerke sind eine tolle Idee für die nachhaltige Stromversorgung“, so Kramer. „Wichtig ist nur, dass man sich im Vorfeld über die Anforderungen informiert und mit der WEG oder der Verwalterin/dem Verwalter spricht. Dann steht dem Minikraftwerk auf dem eigenen Balkon nichts mehr im Wege.“

Staatliche Förderung

Einige Bundesländer und eine Vielzahl von Kommunen bieten Zuschüsse für den Erwerb von Balkonkraftwerken an. Die Fördersummen reichen von 50 bis 750 Euro. Auf der folgenden Webseite finden Sie einen Überblick: <https://www.solaranlagen-portal.com/photovoltaik/balkonkraftwerk/foerderung>

Miethausverwaltung

Rundumservice

Mit der Miethausverwaltung bietet ecowo eine umfassende Betreuung für Eigentümerinnen und Eigentümer. Dazu gehören unter anderem Werterhalt und -steigerung der Immobilien. Nicole Werner, Regionalleiterin der Region Süd von ecowo, über das Angebot.



Die Miethausverwaltung bietet Kundinnen und Kunden, die ecowo ihre Immobilie anvertrauen, eine umfassende Betreuung. Diese sollen möglichst ungestört bleiben und lediglich die monatlichen Mietausschüttungen erhalten. Dabei ist die Miethausverwaltung der erste Ansprechpartner für Mieterinnen und Mieter, Dienstleister, Versorger und Rahmenvertragspartner.

Frau Werner, wie unterstützt ecowo die Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Miethausverwaltung?

Bei ecowo sind wir echte Immobilienprofis, und unser Hauptziel ist es, es Ihnen so leicht wie möglich zu machen. Stellen Sie sich vor, Sie müssen sich um nichts kümmern, außer darum, die monatliche Miete einzunehmen. Wir erledigen den Rest! Das bedeutet, dass wir Ihre Ansprechpartner für Mieter, Handwerker, Versorger und mehr sind. Wir behalten ständig den Zustand Ihrer Immobilie im Auge und tun unser Bestes, um sicherzustellen, dass sie an Wert gewinnt. Wir entwickeln clevere Mietpläne, überwachen Energieeinsparungen und erstellen Berichte, damit Sie damit keine Arbeit haben.

Wie profitieren Eigentümerinnen und Eigentümer von dem Angebot?

Das Beste an ecowo ist, dass Sie von unserem Know-how und unseren guten Verhandlungsfähigkeiten profitieren. Wir haben gute Konditionen ausgehandelt, die Ihnen bessere Services zu günstigeren Preisen bieten. Denken Sie an Versicherungen, Strom, Gas und sogar schnelles Internet! Wir sparen nicht nur Geld, sondern sorgen auch dafür, dass alles reibungslos läuft. Das bedeutet weniger Stress für Sie.

Welche Vorteile bietet ecowo in Bezug auf Mietenbuchhaltung und



»Werterhalt und Wertsteigerung der Immobilien, die wir betreuen, behalten wir stets im Blick.«

Nicole Werner —
Regionalleiterin Region Süd ecowo

Mietinkasso?

Unsere revisionssicheren Prozesse in unserem SAP-System gewährleisten taggenaue Buchungsvorgänge. Das Mietinkasso erfolgt in enger Abstimmung mit unseren Kundinnen und Kunden und kann bei Bedarf an unsere Partneranwälte zur gerichtlichen Einforderung weitergeleitet werden. Wir begleiten diesen Prozess selbstverständlich weiterhin.

... die Vermietung von Wohnungen?

Unser Vermietungsprozess ist äußerst effizient. Wir streben an, nach Kündigungseingang innerhalb von zehn Werktagen die Wohnung zu besichtigen, zu bewerten und die Onlineanzeige live zu schalten. Besonders in angespannten Märkten ist Geschwindigkeit entscheidend. Unser Vermietungsteam ist hoch motiviert und erfolgreich darin, solvente und passende Mieterinnen und Mieter für unsere Kundinnen und Kunden zu finden.

Vorteile auf einen Blick

Wenn Sie bei Miethausverwaltungen alle Aufgaben selbst übernehmen, kostet das Zeit und wahrscheinlich (mehr) Geld, falls Sie die unterschiedlichen Bereiche nicht optimal koordinieren und begleiten. Daher bietet ecowo Investorinnen und Investoren sowie Eigentümerinnen und Eigentümern größerer Mietobjekte speziell zugeschnittene Pakete an. Wir haben für alle Anforderungen das richtige Leistungsportfolio.

... Reparaturen und Wartung?

Wir haben Zugang zum Handwerkerportal von Vonovia. Dadurch profitieren unsere Kundinnen und Kunden von guten Preisen und vielfältigen Lösungen. Zusätzlich verfügen wir über einen verlässlichen Pool von lokalen Handwerkern. Als kaufmännischer Verwalter begleiten wir kleinere Instandhaltungsmaßnahmen. Für größere Projekte ziehen wir unsere Kolleginnen und Kollegen aus dem technischen Bereich hinzu und bieten die Koordination separat an.

... die Projektsteuerung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen?

In diesem Bereich arbeiten wir eng mit unseren technischen Kolleginnen und Kollegen zusammen. Bei Bedarf ziehen wir ihre Leistungen hinzu und koordinieren die Kommunikation mit den Kundinnen und Kunden.

Haben Sie Fragen?

Nicole Werner
Von-der-Wettern-Straße 27, 51143 Köln
Tel.: 0221 / 94 05 14 - 21
nicole.werner@ecowo.de

Leistung

Regelmäßiger Check für Ihre Immobilie

Die Verkehrssicherheitsbegehung der Vonovia Eigentumsservices GmbH deckt Mängel auf, die oft übersehen werden.

Sicherheit. Es ist nur allzu menschlich: Wenn Flächen da sind, werden sie genutzt. So wandern beispielsweise Schuhschränke vom Wohnungsflur in das Treppenhaus oder ein Teil des Kellergangs wird zum Abstellplatz. Allerdings sind die abgestellten Gegenstände gefährlich. Wenn es brennt, können sie Feuer fangen und den Brand vergrößern,

außerdem versperren oder verengen sie wichtige Fluchtwege. Das Team der Vonovia Eigentumsservice GmbH prüft Ihre Immobilie auf Wunsch einmal pro Jahr auf genau solche Mängel. Dabei werden die allgemein zugänglichen Flächen wie Treppenhaus, Dachboden und Kellergang sowie Gemeinschaftsräume wie Waschküchen begutachtet.

Prüfender Blick von außen

Darüber hinaus sehen sich die speziell geschulten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Gebäudefassade, die Balkone und Anbauteile an. So werden beispielsweise Schäden an der Fassade oder an Balkonbrüstungen entdeckt, bevor es zu Problemen kommt. Findet das Team Mängel, protokolliert es diese und meldet sie der Hausverwaltung. Die wiederum kümmert sich dann um die Beseitigung.

„Wir raten allen Eigentümerinnen und Eigentümern, einen solchen Check jährlich zu nutzen“, sagt Heike Ramdani, Teamleiterin beim Vonovia Eigentumsservice. „Wir sorgen damit nicht nur für die Verkehrssicherheit der Immobilie, sondern tragen auch zu ihrem guten Zustand bei.“ Und das ohne großen Aufwand für die Eigentümerinnen und Eigentümer.

»Wir raten allen Eigentümern und Eigentümerinnen, einen solchen **Check jährlich zu nutzen.**«

Heike Ramdani —
Vonovia Eigentumsservice

So nutzen Sie diesen Service

Angebot. Wenn Sie die Verkehrssicherheit der Immobilie regelmäßig überprüfen lassen möchten, stellen Sie einfach einen entsprechenden Antrag in der nächsten Eigentümerversammlung. Dann kann die Eigentümergemeinschaft darüber beschließen.

➤ **Die Kosten betragen aktuell jährlich 11,75 Euro plus MwSt. pro Wohnung.**

Nicht nur unordentlich, sondern auch eine Gefahrenquelle: In Treppenhäusern dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.



Ratgeber

So schützen Sie Ihre Wohnung vor Einbrechern

Ein Schraubenzieher, ein paar Sekunden Zeit – oft reicht das, um in eine schlecht gesicherte Wohnung einzubrechen. Mit unseren Tipps machen Sie Einbrechern das Leben schwer.

Einbruch. Mehr als 65.000 Fälle von Wohnungseinbruch registrierte die Polizei 2022. Zwar sind fast 47 Prozent davon gescheitert, trotzdem entsteht jedes Jahr ein Schaden von mehreren Hundert Millionen Euro. Da die meisten Einbrüche von Gelegenheitstätern verübt werden, können Sie das Risiko für einen Einbruch schon mit einfachen Maßnahmen senken. Der Klassiker: Alle Fenster und Türen bei Abwesenheit richtig verschließen. Möchten Sie Ihre Wohnung noch besser sichern? Hier haben wir ein paar Empfehlungen für Sie.

1. Fenster und Türen sichern

Die wichtigste Maßnahme: Bringen Sie Fenster sowie Eingangs- und Balkontüren technisch auf den neuesten Stand. Entweder durch kompletten Austausch, wenn es sich auch energetisch lohnt, oder durch Nachrüstung. Die Polizei empfiehlt Nachrüstsysteme, die der DIN 18104 entsprechen. Dazu gehören zum Beispiel Pilzkopfverriegelungen im Fensterrahmen, die das Aufhebeln verhindern. Das ist besonders im Erdgeschoss und im ersten Stock wichtig. In dem Zug sollten Sie auch das Glas gegen Sicherheitsglas tauschen, das nicht einfach eingeschlagen werden kann.

2. Alarmanlage einbauen

Eine Alarmanlage ergänzt gesicherte Türen und Fenster. Sie kann Einbrecher abschrecken und schnell einen Wach- bzw. Sicherheitsdienst informieren. Die Anlage sollte bereits Alarm auslösen, wenn sich die Einbrecher noch an Türen oder Fenstern zu schaffen machen.



Achten Sie auf ungewöhnliche Symbole zum Beispiel an Briefkästen oder Hauswänden. Das könnten sogenannte Gaunerzinken sein, die Einbrecher für andere Kriminelle als Botschaft hinterlassen.

3. Dunkle Bereiche ausleuchten

Bewegungssensoren und Leuchten bringen Licht in dunkle Ecken. So gibt es weniger Bereiche, in denen Ganoven sich verstecken könnten. Nicht vergessen: Kontrollieren Sie die Beleuchtung regelmäßig, damit niemand unbemerkt die Lampen sabotiert oder Bewegungsmelder zuklebt.

4. Einbrecher täuschen

Erwecken Sie den Anschein von Anwesenheit, auch wenn Sie nicht zu Hause sind. Zum Beispiel mit elektrischen Rollläden, die automatisch hoch- und herunterfahren. Oder nutzen Sie eine Zeitschaltuhr, um Lampen und einen TV-Simulator ein- und auszuschalten. Ein TV-Simulator ist eine Leuchte mit wechselnden Farben, die ähnliches Licht wie ein Fernseher abgibt. Programmieren Sie für jeden Tag verschiedene Zeiten, damit es realistisch wirkt.

5. Augen aufhalten

Achten Sie auf Ungewöhnliches. Etwa auf einen Pkw mit fremdem Kennzeichen, der immer wieder langsam durch Ihre Straße fährt. Oder auf

ungewöhnliche Symbole an Hauswänden, Briefkästen, Gartenzäunen oder Garagentoren. Was wie Kritzeleien aussieht, könnten Gaunerzinken sein: Einbrecher und Betrüger hinterlassen sie als Botschaft für andere Kriminelle, ob sich beispielsweise ein Einbruch lohnen würde. Wenden Sie sich im Zweifel an die nächste Polizeidienststelle.

Und falls es doch zu einem Einbruch kommt? Dann verlassen Sie sofort die Wohnung oder das Haus und rufen Sie den Notruf 110. Versuchen Sie nicht, die Einbrecher aufzuhalten, aber merken Sie sich möglichst viele Informationen – Aussehen, Größe, Fluchtweg etc.

Weitere Informationen

Wenn Sie sich rund um das Thema Einbruchschutz beraten lassen möchten, finden Sie Ihre nächstgelegene polizeiliche Beratungsstelle im Internet unter www.k-einbruch.de/beratungsstellensuche.

Was sich sonst ändert

Reformen im Blick

Abseits der Reform des Gebäudeenergiegesetzes wurden für das Immobilienjahr 2023 weitere Gesetzesnovellen beschlossen. Die wichtigsten Änderungen finden Sie hier zusammengefasst.



Die CO₂-Kostenaufteilung ...

... ist erstmals für das Jahr 2023 relevant. Der Hintergrund ist, dass Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer energetischen Sanierung ihres Immobilienbesitzes angehalten werden sollen. Seit Januar 2021 greift das sogenannte Brennstoffemissionshandelsgesetz, das eine CO₂-Steuer vorsieht, die stufenweise angehoben wird: 2023 liegt der Betrag bei 30 Euro pro Tonne CO₂, ab 2024 sind es 35 Euro und ab 2025 sogar 55 Euro. Der Gesetzgeber hat festgestellt, dass die Vermieterinnen und Vermieter diese Kosten bisher auf ihre Mieterinnen und Mieter umgelegt haben. Ein Stufenmodell sieht jetzt die CO₂-Kostenaufteilung vor: Je besser die Energieeffizienz des Gebäudes ist, desto geringer ist der Anteil des Vermieters und umgekehrt.



eingeeordnet von
Rechtsanwalt
Dr. Marc Dickersbach



Der Bonus für serielles Sanieren ...

... ist eine der Reformen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude. Mit diesem Bonus soll die aufeinander abgestimmte energetische Sanierung von bestehenden Gebäuden gefördert werden. Dabei geht es um die Erneuerungen sogenannter Module vorgefertigter Elemente. Sanierungen von Fassaden- und Dachelementen sowie der damit verbundenen Anlagentechnik (z. B. Wärmepumpenmodule) werden mit einem Bonus von 15 Prozent gefördert.



Die Steuererleichterung für kleine PV-Anlagen ...

... bietet Potenzial zum Sparen. Seit dem 1. Januar 2023 entfällt beim Kauf einer Photovoltaikanlage mit bis zu 30 Kilowatt-Peak (kWp) die Umsatzsteuer von 19 Prozent. Wenn die Solaranlage ab dem 1. Januar 2023 installiert wurde, entfällt zudem rückwirkend zum 1. Januar 2022 die Verpflichtung, Einnahmen im Rahmen der Einkommenssteuer zu versteuern. Es bleibt abzuwarten, ob die Preise von den Anbietern entsprechend erhöht werden, um zusätzliche Gewinne zu generieren.




Zertifizierte WEG-Verwalterinnen und -Verwalter ...

... werden ab dem 1. Dezember 2023 zum Regelfall. Beruflich tätige Wohnungseigentumsverwalterinnen und -verwalter müssen gegenüber der Aufsichtsbehörde nachweisen, dass sie sich jährlich weiterbilden. Bisher konnte jede Person zum WEG-Verwalter gewählt werden. Künftig können Eigentümerinnen und Eigentümer verlangen, dass ein zertifizierter WEG-Verwalter bestellt wird. Verwalterinnen und Verwalter, die bereits am 1. Dezember 2020 bestellt waren, gelten bis zum 1. Juni 2024 als zertifiziert.

Gewinnen Sie ein Frühstückset von Philips

Kurz nachgedacht!

Schon beim Frühstück auf Nachhaltigkeit achten? Das geht mit dem Toaster und Wasserkocher aus Bio-Kunststoff. Wir verlosen drei Sets. Viel Glück!

fahrig Mensch (ugs.)	↘	Zimmerwinkel	↘	Lehrgang	Wintersportgerät	↘	Bedeutung, Geltung	Schnell!; Ab!	↘	Fluss zur Aller (Oberharz)	feines Gewebe	Ausruf der Verwunderung	deutsche Stadt am Rhein				
→					↘		↘	leichter russischer Reiter	→		↘	↘	↘				
auf der anderen Seite		Fluss zum Rhein		Kopfschmuck des Herrschers	→		↻ 2			ital. Autor (Umberto)	→						
→	↻ 9							Serie, Folge	→								
Stille	Brauch, Sitte (lateinisch)		an-nähernd, ungefähr	 <p>Sicher und nachhaltig: Toaster und Wasserkocher in der Eco Conscious Edition von Philips sind aus Bio-Kunststoff und erneuerbaren Rohstoffen hergestellt und energiesparend.</p>					falls; sobald		Abk. für Norddeutscher Rundfunk						
→															↻ 6		
Platzdeckchen (englisch)		↻ 7												feine Hautöffnung	Beifallssturm		bevor
student. Organisation (Abk.)		Berührungsverbot												→			
→															Zierpflanze, Zantedeschia		europäischer Staat
veraltet: Unterkunft, Wohnung	Schmuckstein		Dummkopf (ugs.)	langschwänziger Papagei	↘	nach vorn treibende Kraft	Tanz auf Hawaii	das Paradies	ärmel- loser Umhang	→			↻ 4				
Tier mit guter Nase	↘	↻ 1				↘	Muse der Liebesdichtung						germanische Gottheit				
→								↻ 3	flieder- blau, hell- violett	→							
Klemme; Schmuckstück		Papst- name	→				Bar- gewinn	→		↻ 10							
→				Renn- strecke; abgeteilte Spur	↻ 8					eng- lische Prin- zessin	→	↻ 5					

Lösungswort:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Adresse & Teilnahmebedingungen
 ecowo GmbH
 Leserservice (Lösungswort angeben)
 Virchowstraße 99
 45886 Gelsenkirchen
 mehrwert@vonovia.de

Einsendeschluss ist, falls nicht anders genannt, der 29. Dezember 2023

Alle Einsendungen zu der Verlosung bitte mit Nennung des Lösungswortes. Aus allen richtigen Einsendungen wird der Gewinner per Los ermittelt. Zur Teilnahme berechtigt sind Kunden der Vonovia Immobilien Treuhand. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen, ebenso die Teilnahme von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Vonovia sowie deren Angehörigen. Die Gewinner werden automatisch benachrichtigt.



Ihre Immobilie: profitabel vermarktet

Sie benötigen Unterstützung bei allen Themen
rund um die Vermarktung Ihrer Immobilie?

Wir

- ermitteln den richtigen Preis,
- haben eine große Kundendatenbank,
- vermarkten schnell und effizient,
- führen die Verhandlung und
- beraten über den Abschluss hinaus.



Tobias König

✉ kontakt@ecowo.de

☎ 0800/7733666

🌐 ecowo.de

ecowo