

Die Wohnungswirtschaft

DW

73. Jahrgang

12 / 2020

Energetische
Sanierung
mit Crowd-
investing?

Seite 62

Thema des Monats

08

Europaserie:
Architektur für ein besseres Leben

18

Umnutzung:
Kosten, Konzepte, Lösungen

69

Best Practice:
Online-Vermietung von Wohnraum

C 3188

www.dw.de



MIETER BETEILIGEN SICH AN INVESTITION – UND AN DER ENERGIEWENDE

Mehr Akzeptanz durch Crowdfunding

Wenn Anwohner und lokale Akteure von Veränderungsprozessen wirtschaftlich profitieren, begegnen sie diesen mit weniger Skepsis. Auf diesen positiven Effekt setzte die Charlottenburger Baugenossenschaft eG bei einem Gemeinschaftsprojekt mit der Berliner Energieagentur. Erfolgreich!

Von Michael Geißler und Carsten-Michael Röding

In den Städten wird sich entscheiden, ob die Energiewende in den kommenden Jahren ein Erfolg sein wird und ob wir unsere ambitionierten Klimaziele erreichen werden. Die Herausforderungen sind groß. Es geht um den Ausbau von klimafreundlichen Energieträgern, es geht um energetische Gebäudesanierung von Mehrfamilienhäusern, es geht um eine neue Mobilität.

Und es wird darum gehen, die Bürger der Städte auf diesem Weg adäquat mitzunehmen. Viel mehr Menschen als bislang werden von den kommenden Veränderungsprozessen betroffen sein. Man denke nur an die große Gruppe der Mieter in deutschen Städten. Beispiel Berlin: Von den 1,9 Millionen Wohnungen in der ganzen Stadt sind 1,5 Millionen Mietwohnungen – das sind 81,5 %.

Dabei haben die vergangenen 20 Jahre bewiesen, dass die prinzipiell positive Grundeinstellung gegenüber der Energiewende in der Bevölkerung stets gleich hoch geblieben ist. Wenn es aber um die Realisierung von Projekten vor Ort geht, brach die Akzeptanz oft wie ein Kartenhaus in sich zusammen.

Aus Erfahrung wird man klug, so sagt man gemeinhin. Eine wichtige Lehre aus 20 Jahren Energiewende lautet, dass der Ausbau von zentralen und dezentralen Anlagen sowie aufwendige energetische Sanierungsmaßnahmen vor allem dann erfolgreich sind, wenn die Akzeptanz vor Ort stimmt. Je positiver die Befragten die wirtschaftlichen Auswirkungen



Michael Geißler
Geschäftsführer der
Berliner Energie-
agentur (BEA)
BERLIN

gen dabei insgesamt einschätzen, desto höher die Akzeptanz. Anwohnern und lokalen Akteuren sollte es möglich gemacht werden, von den Veränderungsprozessen wirtschaftlich zu profitieren.

Crowdfunding in Reinickendorf

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG (Charlotte) und die Berliner Energieagentur (BEA) haben dafür einen neuen Weg eingeschlagen. Für eine Wohnhausgruppe im Berliner Bezirk Reinickendorf mit 104 Wohneinheiten hat die Charlotte die BEA als dezentralen Energiedienstleister im Zuge der

Umstellung der Wärmeversorgung von Gasetagenheizungen auf zentrale Wärmeversorgung eingebunden. Fest stand von Anfang an, dass eine neu zu errichtende Blockheizkraftwerk (BHKW)-Anlage das Quartier klimaschonend mit Wärme versorgen sollte.

Bei dem Projekt sollte ein BHKW mit einer elektrischen Leistung von 34 kW und einer thermischen Leistung von 78 kW eingesetzt und in einem außenliegenden Heizraum im Innenhof der Wohnanlage errichtet werden. Das neue BHKW würde dafür sorgen, dass das Quartier 54 t CO₂

pro Jahr im Vergleich zum Vorsanierungszeitpunkt einspart. Der Strom aus der Anlage sollte als Mieterstrom angeboten werden.

Mit dem bereits vor vielen Jahren entwickelten BEA-Kiezstrom® hatte die BEA nun ein bewährtes



Carsten-Michael Röding
Technischer Vorstand
der Charlottenburger
Baugenossenschaft eG
BERLIN

Ausgezeichnetes Projekt

Bei den diesjährigen BBU-ZukunftsAwards wurde das Projekt bereits mit dem dritten Platz prämiert. Michael Geißler freut sich: „Dass sich der Einsatz für das Mitmach-Blockheizkraftwerk (BHKW) lohnt, war der Charlottenburger Baugenossenschaft eG und den Energieexperten der Berliner Energieagentur (BEA) von Anfang an klar. Umso schöner ist es, dass das Projekt in der Kategorie Genossenschaften mit dem dritten Platz der BBU-ZukunftsAwards 2020 des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) prämiert wurde.“ Bei der Preisverleihung auf den 25. BBU-Tagen am 2. März in Bad Saarow würdigte die Jury unter Vorsitz des Berliner Staatssekretärs in der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Stefan Tidow, den Pioniergeist des Projekts mit der Begründung: „Das ist Energiewende zum Anfassen.“

Mieterstromprodukt im Portfolio – soweit die technischen Eckdaten.

Die Herausforderung für die Akteure: Wie könnten die Nutzer nicht nur von dem neuen, klimafreundlichen BHKW an sich, sondern auch von der Investition in diese Anlage profitieren? Gemeinsam entwickelten die langjährigen Partner die Idee, die Investition im Rahmen eines innovativen Crowdfundingmodells für Klein- und Kleinstanleger zu öffnen.

Ein Angebot nur für die Bewohner

Warum Crowdfunding? Dahinter steht die Idee, dass sich viele Investoren über eine Plattform zusammenschließen, um gemeinsam ein Projekt zu finanzieren und eine sinnvolle Verzinsung zu erhalten. Auf diese Weise können auch Kleinstanleger in große Projekte investieren. Der Unterschied lag allerdings darin, dass in diesem Fall die Investitionsmöglichkeit zunächst bewusst nur den Bewohnern angeboten wurde, also denjenigen Anwohnern der 104 Wohneinheiten, die auch Strom und Wärme aus dem BHKW beziehen würden.

Attraktive Bedingungen

Das Versprechen: 2 % Zinsen. Ein Einstieg war bereits ab einem Betrag von 500 € möglich. Angesichts von derzeit rund 0,5 % Verzinsung auf Festgeldanlagen war dies auch für konservative Sparer, die ihr Geld nur ungern in Aktien oder Derivate stecken, ein attraktives Angebot – zumindest auf dem Papier. Begleitet wurde das Projekt von einer pointierten Vor-Ort-Kampagne. Im Mittelpunkt standen Rundschreiben an die Bewohner, ein Informationsvortrag während der Vertreterversammlung, die Bewerbung über die Website und das Mitgliederjournal der Charlotte. Umfänglich gebrieft wurden zudem die Hauswarte – oftmals die ersten Ansprechpartner der Bewohner bei technischen Fragen. Neuigkeiten wurden mittels Hausaushängen und Infoständen kommuniziert, das

BHKW wurde künstlerisch gestaltet – alles, um nachhaltiges Bewusstsein für das Crowdfunding-Projekt und Identifikation mit dem neuen BHKW zu schaffen.

Doch vor Ort – und dies soll an dieser Stelle nicht verschwiegen werden – fanden sich nicht genug Interessierte. Die Erkenntnis war, dass bei den Nutzern im Quartier der Anlagebedarf nicht ausgeprägt war.

Die Charlotte und die BEA haben auf diese Entwicklung reagiert, indem die Option erstens für alle Mitglieder der Charlotte geöffnet und zweitens die Beteiligungshöhe pro Zeichner erweitert wurde. Schnell fanden sich daraufhin mehrere Dutzend Mitglieder, die sich mit 135 Anteilen und einem Volumen von insgesamt 67.500 € beteiligten. Erwartet worden waren 60.000 €.

Ein Projekt soll Schule machen

Die Autoren kommen zu folgendem Schluss: Vermutlich alle Mieter wurden durch die Informations- und Aufklärungskampagne über die unterschiedlichen Maßnahmen auf dem Laufenden gehalten. Das Crowdfunding-Projekt hat zudem geholfen, den traditionellen Genossenschaftsgedanken um eine weitere Partizipationsmöglichkeit zu erweitern – das erscheint vor allem für diejenigen Baugenossenschaften interessant, die keine eigene Spareinrichtung haben. Und am Ende haben alle Beteiligten davon profitiert, dass das Projekt in einen nachvollziehbaren Kosten-Nutzen-Zusammenhang gestellt wurde. Daher lautet unser Fazit: So kommt die Energiewende in die Stadt.



Das Quartier Reinickendorf wird nun klimaschonend mit Wärme versorgt – daran haben auch die Mieter einen großen Anteil