

NORIS eG erreicht Klimaziele vorzeitig

Modernisierungsmaßnahmen bis 2027 abgeschlossen

Nach 18 Jahren intensiver und kontinuierlicher Modernisierung hat die NORIS eG einen bedeutenden Meilenstein erreicht: Der gesamte Wohnungsbestand wurde nicht nur energetisch, digital und GEG-konform ertüchtigt, sondern erfüllt die Klimaziele für 2030 bereits heute – und unterschreitet diese sogar deutlich. Damit bestätigt sich der langfristige, konsequente Kurs der Genossenschaft als richtig und zukunftsweisend.

Bereits Mitte 2024 entschied sich die Geschäftsführung der NORIS eG – nach einer ersten Bestandsaufnahme im Jahr 2007 – erneut dazu, den gesamten Bestand digital zu erfassen. In diesem Zuge wurden auch sämtliche Verbrauchs- und Emissionsdaten ermittelt und ausgewertet. Das Ergebnis ist eindrucksvoll: Mit Emissionen von lediglich 8,8 kg CO₂e/m² Wohnfläche liegt die NORIS eG deutlich unter dem vom GdW für das Jahr 2030 ermittelten Zielwert von 18,9 kg CO₂e/m² Wohnfläche.

Diese Zahlen belegen eindrucksvoll, dass die in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten getroffenen Investitions- und Strategieentscheidungen nachhaltig Wirkung zeigen. Der Fokus lag dabei stets auf der umfassenden Aufwertung des Bestandes, der aktuell 2.509 Wohnungen umfasst. In den vergangenen 17 Jahren wurden rund 200 Mio. Euro in die energetische Ertüchtigung investiert. Gleichzeitig wurde der Bestand konsequent zukunftsfähig gestaltet: Wo es baulich möglich war, entstanden neue Aufzüge und Balkone, zudem wurden alle Liegenschaften mit digitalen Infoboards und elektronischen Schließanlagen ausgestattet – ein klarer Mehrwert für alle Generationen.

Als besonders wirkungsvoll erwies sich nach Aussage des geschäftsführenden Vorstands, Markus Höhenberger, der frühzeitige Anschluss an die Fernwärme. Derzeit sind rund 90% des Bestandes angebunden. Realistisch betrachtet kann diese Quote – in Zusammenarbeit mit der N-ERGIE – bis 2035 auf etwa 94% gesteigert

Übersicht zentrale Ergebnisse Monitoring NORIS eG				
	Einheit	Vergleich zu 1990*	Ist-Werte	Benchmark 2030*
Endenergieverbrauch (gesamt)	MWh	30655	15007	17293
Endenergieverbrauch pro m²	kWh / m² _{wn.}	195	95	110
Primärenergieverbrauch (gesamt)	MWh	40559	9359	14620
Primärenergieverbrauch pro m²	kWh / m² _{wn.}	258	60	93
Emissionen (gesamt)	t-CO ₂ e	10816	1388	2971
Emissionen pro m²	kg-CO ₂ e / m² _{wn.}	68,8	8,8	18,9

*Prognosewerte des GdW

Übersicht der zentralen Monitoring Ergebnisse bei der Noris eG.

werden. Die verbleibenden Liegenschaften werden in den kommenden Jahren sukzessive mit Wärmepumpen nachgerüstet.

Mit dem Abschluss der Modernisierung im Quartier St. Johannis, die nach vier Bauabschnitten im Jahr 2027 vollendet sein wird, hat die NORIS eG nahezu ihren gesamten Bestand umfassend modernisiert. Dieses Quartier zählt dabei zu den anspruchsvollsten Projekten der Genossenschaft und wird in seiner finalen Ausprägung zur Entwicklung und Schaffung eines neuen, zeitgemäßen Quartiers beitragen.

Vor Beginn der Maßnahmen umfasste die Liegenschaft ein Mehrfamilienhaus aus den 1970er-Jahren mit fünf Geschossen (48 Wohneinheiten), drei aneinandergereihte Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 1925–1927 (26 Wohneinheiten) sowie 17 Reihenhäuser aus demselben Bauzeitraum. Die vorbereitenden Maßnahmen begannen bereits vor über zehn Jahren. Damals wurden die Mieter der Reihenhäuser frühzeitig informiert und befristete Mietverträge abgeschlossen, um eine planmäßige Entmietung zum Zeitpunkt des Umbaus zu ermöglichen. Zahlreiche Abstimmungen mit der Stadt und dem Stadtplanungsamt waren erforderlich, bevor die NORIS eG 2024 schließlich mit dem Großprojekt „St. Johannis“ starten konnte.

Eine der größten Herausforderungen bestand in der Ausstattung der gesamten Liegenschaft mit einer GEG-konformen Heizungsanlage, da eine Anbindung an das Fernwärmenetz nicht möglich war. Daher entschied sich die NORIS eG im Jahr 2024 für den Bau einer zentralen Heizzentrale. Diese bietet Platz für die Inneneinheiten und Speicher der Wärmepumpenanlage sowie für eine zusätzliche Spitzenlastheizung in Form einer Gastherme, die mit 100% Ökogas betrieben wird. Der für den Betrieb der Wärmepumpen benötigte Strom wird über Photovoltaikanlagen erzeugt, die eigens auf den Flachdächern am Nordwestring installiert wurden.

Ebenfalls 2024 wurde das Gebäude Nordwestring 70–76 mit insgesamt 48 Wohneinheiten umfassend saniert. Neben der energetischen Ertüchtigung umfassten die Maßnahmen neue Bäder in allen Wohnungen, Treppenhauseanierungen sowie die Erneuerung der Aufzüge. Ergänzt wurde dies durch digitale Infoboards und elektronische Schließanlagen. Einen besonderen Mehrwert erhielten die Mieter durch die Fassadensanierung: Die bestehenden Loggiafronten wurden mit sogenannten „grünen Vorhängen“ versehen, die nicht nur zur Lärmreduktion beitragen, sondern auch eine grüne Balkon-Oase schaffen. Dieses innovative Konzept hat in-

zwischen unter anderem das Interesse des Bund Naturschutz geweckt, der hierzu Erfahrungen sammeln möchte.

Im Jahr 2025 begann die umfassende Sanierung der drei aneinandergereihten Mehrfamilienhäuser an der Johannisstraße. Neben der vollständigen Modernisierung der Bestandsgebäude entschied sich die NORIS eG für eine Aufstockung um 1,5 Geschosse in Leichtbauweise. Dadurch entstanden 13 zusätzliche Wohnungen. Die letzten beiden Bauabschnitte folgen 2026 und 2027 mit der Sanierung der 17 Reihenhäuser. Bewusst wurde auf einen Abriss verzichtet, um sowohl Kosten als auch CO₂-Emissionen zu minimieren. Nach der Entkernung werden die Reihenhäuser um ein weiteres Geschoss aufgestockt und durch Anbauten in der Grundfläche erweitert – ebenfalls vollständig in Leichtbauweise.

Mit der Fertigstellung des Quartiers in 2027 ist die Arbeit für die NORIS eG jedoch noch nicht abgeschlossen. Eine ebenfalls 2024 beauftragte Potenzialanalyse zeigte, dass der Austausch von Fenstern mit einem U-Wert schlechter als 1,3 sowie die weitere Ausstattung der Dächer mit Photovoltaikanlagen den Weg zur Klimaneutralität bis 2045 sichern können. Diese Maßnahmen sollen in den Jahren 2029 bis 2035 umgesetzt werden. Die hierfür veranschlagten Kosten von rund 25 Mio. Euro sind bereits im mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplan berücksichtigt und können ohne zusätzliche Fremdfinanzierung sowie ohne außerplanmäßige Mieterhöhungen realisiert werden.

Der geschäftsführende Vorstand, Markus Höhenberger, zeigt sich zufrieden mit dem eingeschlagenen Weg: Die konsequente Konzentration auf den eigenen Bestand habe sich ausgezahlt. „Jetzt haben wir den nötigen Spielraum und das Potenzial, uns verstärkt dem Neubau und dem Ersatzneubau zu widmen. Für mich war und ist das die logischste und sicherste Vorgehensweise“, so Höhenberger.



Photovoltaikanlage St. Johannis.



Wärmepumpenanlage St. Johannis.