



immobilien vermieten & verwalten

12 · 2019

www.ivv-magazin.de

21. Jahrgang

A 45053

Mieterdaten-Friedhof
**Millionen-Bußgeld gegen
Deutsche Wohnen** S. 20

WEG-Reform in Arbeit
**Mehr Verwaltermacht?
Geht gar nicht!** S. 23



Dr. Hans V. Volckens
**„Räuberischer Griff
in die Kasse“** S. 24



Kinder allein im Kiez
**Mit Quartiersmanagement gegen
die soziale Spaltung** Seite 14



FOTO: PANIMAS/STOCK.ADOBE.COM

Vorreiters profitieren. Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte|Wohnstadt, erläuterte bei der Präsentation in München die Motivation zur Gründung der Initiative: „Die gesetzgebenden Akteure haben die Aufgabenstellung bis 2050 für uns klar formuliert. Eine Herausforderung für unsere ganze Branche – für die es jedoch bisher keinen Leitfaden und schon gar kein Patentrezept gibt. Wenn viele Unternehmen die Aufgabe schultern, alle an einem Strang ziehen und auch die Bundes- und Landespolitik unterstützend tätig ist, dann wird das Endergebnis für alle Beteiligten äußerst positiv ausfallen.“

Unterstützung durch die Branchenverbände

Als erste Unterstützer haben der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und der Verband der Südwestdeutschen Wohnungsindustrie (VdW Südwest) dem Klimaschutz-Engagement der Unternehmensgruppe ihre volle Unterstützung zugesichert.

Nachhaltigkeitsansatz stetig ausbauen

Bereits seit 2014 verfolgt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte|Wohnstadt eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie. Sie gehört damit innerhalb der Immobilienbranche in Deutschland zu einem kleinen Kreis, der schon frühzeitig nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) berichtete. Um der Bedeutung des Nachhaltigkeitsansatzes in der Praxis gerecht zu werden, wurde im Unternehmen selbst frühzeitig ein eigenes Managementsystem aufgebaut. Als Nachhaltigkeitsbeauftragter steht an dessen Spitze bis heute Felix Lüter. Sein Team verantwortet alle Aktivitäten und dokumentiert diese in jährlichen Nachhaltigkeitsberichten. Als einer der Ideengeber der „Initiative Wohnen 2050“ ist er zugleich Ansprechpartner für potenzielle neue Mitglieder.

Mehr Informationen: www.iw2050.de

(Lesen Sie auch das Interview zum Thema auf Seite 27.)

Landesweite Initiative zur Verwirklichung des Klimaschutzes Vereint Brüder zur Sonne

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte|Wohnstadt (NHW) hat auf der Expo Real 2019 ihre „Initiative Wohnen 2050“ ins Leben gerufen. Deren Ziel: die Vernetzung der deutschen Wohnungswirtschaft zur Erreichung der Klimaziele.

Die „Initiative Wohnen 2050 – klimaneutral in die Zukunft“ richtet sich an alle Wohnungsunternehmen in Deutschland – egal welcher Größenordnung – und strebt ein umweltpolitisches Bündnis der gesamten Branche an. Neben der strategischen Kooperation und einem fachlich-inhaltlichen Abgleich von bereits Erreichtem und Einzelmaßnahmen steht die Kommunikation mit Branchenvertretern und politischen Entscheidern über finanzielle und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zur Erreichung der Vorgaben im Mittelpunkt.

Solide Basis: Zielvereinbarung mit dem Land Hessen

Orientierung und Richtwerte bietet der Unternehmensgruppe dabei die vom Land Hessen verabschiedete „Zielvereinbarung für einen klimaneutralen Gebäudebestand 2050“. Als Unterzeichnerin dieser Übereinkunft übernimmt die größte hessische Wohnungsbaugesellschaft eine Vorbildfunktion. Schon Anfang des Jahres erfolgte der Beitritt zur Allianz für Entwicklung und Klima, einem Bündnis des Ministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. Mit der „Initiative Wohnen 2050“ geht der Konzern einen weiteren Schritt auf dem

schon seit über fünf Jahren eingeschlagenen Weg der Nachhaltigkeit.

Die eigene Umsetzung der Zielvereinbarung Klimaschutz wird parallel stringent verfolgt: Die NHW plant im Jahr 2020 erstmals, vier Wohngebäude mit rund 100 Wohnungen so zu modernisieren, dass in der Wärmeversorgung ausschließlich strombasiert regenerative Energien zur Anwendung kommen. Die Gebäudehülle entspricht ungefähr einem Neubaustandard. Dieses Projekt ist wesentlich, um den Weg in eine rein erneuerbare Wärmeversorgung in der Modernisierung auszutesten und so wichtige Erkenntnisse für die Standardisierung zu erhalten. So soll der Primärenergiebedarf um über 80 Prozent reduziert werden. Nach Abschluss der Maßnahmen werden die vier Gebäude einen Primärenergiebedarf vorweisen, der rund 40 Prozent unter dem gesetzlich geforderten Neubaustandard der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt. Dieser wird zu 100 Prozent regenerativ gedeckt. Der CO₂-Ausstoß soll von 69 auf 13 kg CO₂/m²a gesenkt werden.

Initiative für CO₂-neutrales Bauen und Wohnen

Besonders kleinere und mittelgroße Wohnungsbauunternehmen sollen vom Know-how und den Erfahrungen des hessischen



Autorin

Heike D. Schmitt,

hd...s Agentur für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

„Wir müssen zusätzlich 63 Millionen Euro investieren“

Im Interview mit der IVV spricht Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt (NHW), über Strategie und Management in Sachen Nachhaltigkeit und die Absichten, die zur Gründung der „Initiative Wohnen 2050 – klimaneutral in die Zukunft“ führten.



FOTO: NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE/WOHNSTADT

Bereits seit 2014 haben Sie sich dem Thema Nachhaltigkeit verschrieben. Wie setzt Ihr Wohnungsunternehmen diesen Weg aktuell fort?

Der Blick auf diese immense Aufgabe kann zu einem Gefühl der Lähmung führen. Um genau das zu vermeiden, gilt es, die angestrebten Ziele klar zu definieren und den wichtigsten Schritt zu tun – nämlich zu handeln. Das tun wir bereits seit 2014 und gehen hier stetig neue Wege: So haben wir im September 2019 mit den hessischen Ministerien für Wirtschaft und für Umwelt eine Zielvereinbarung getroffen, in der wir uns zur Klimaneutralität unseres Wohnungsbestands bis 2050 verpflichten. Mit diesem fixen Endziel müssen wir unsere Prioritäten neu setzen: Zukünftig wird unser Budget für Modernisierung und Instandhaltung zu über 50 Prozent direkt oder indirekt positive Auswirkungen auf die CO₂-Reduktion haben. Eine gewaltige Herausforderung für unser Haus, da wir parallel den Modernisierungstau in den Beständen auch bei nicht energetisch wirksamen Bauteilen beheben müssen.

Die klimaneutrale Entwicklung des Bestands bedeutet zugleich ein größeres finanzielles Engagement. Droht hier eine stärkere Belastung der Mieter?

”

CO₂-Reduktion ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Aktuell haben wir 113 Millionen Euro jährlich für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestands im Budget. Um die Zielvereinbarung zur CO₂-Reduktion zu erfüllen, müssen wir jedoch weitere rund 62 Millionen Euro pro Jahr investieren. Ohne staatliche Förderung wird dieser gewaltige Umbau nicht zu stemmen sein. Denkbar ist beispielsweise, dass der Bund Mittel aus dem Bundesklimafonds zur Verfügung stellt. Auch steuerliche Subventionen, beispielsweise für den Austausch von alten Heizungsanlagen, können einen Beitrag leisten. Parallel prüfen wir die Aufnahme zusätzlicher Mittel im Finanzmarkt, begünstigt natürlich durch die derzeitige Zinslage. Mieterhöhungen – auch hier haben wir ja eng gesteckte Vorgaben des Landes Hessen als Mehrheitseigner – werden wir nur in einem sehr moderaten Rahmen vornehmen.

Auf der Expo Real hat Ihr Konzern die „Initiative Wohnen 2050 – klimaneutral in die Zukunft“ vorgestellt. Warum ist es sinnvoll, sich mit anderen Unternehmen der Branche zu vernetzen?

Das Ziel der Klimaneutralität im Gebäudesektor können wir nur zusammen schaffen. Gerade kleinere und mittelgroße Gesellschaften in unserer Branche haben jedoch nicht die Ressourcen und das Know-how, das wir uns bereits im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements erarbeitet haben. Diese Kollegen möchten wir aktiv durch Wissenstransfer unterstützen, aber auch selbst vom Erfahrungsaustausch in der Gruppe lernen. Die von uns initiierte Klima-Initiative versteht sich als Kommunikations-, Vernetzungs- und Umsetzungsplattform zum Thema Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft. Ein weiteres Motiv ist, gemeinsam mehr Schlagkraft zu entwickeln und die Politik für unsere Situation zu sensibilisieren. Denn es besteht Handlungsdruck: Unsere Branche benötigt rasche finanzielle Unterstützung, um die vor ihr liegenden Aufgaben zu bewältigen. Herausforderungen sind ja nichts Negatives. Sie motivieren uns vielmehr, nach innovativen Lösungen zu suchen.

Auf welche Resonanz ist Ihr Vorstoß bisher in der Branche gestoßen?

Es kam gut an, dass wir anstreben, mit Know-how-Sharing und Gemeinschaftssinn die Finanzierung und Rahmenbedingungen für eine klimaneutrale Wohnungswirtschaft zu sichern. Wir haben zahlreiche interessierte Rückmeldungen erhalten. Bereits auf der Messe haben zwei Wohnungsbaugesellschaften ihren Beitritt zur Initiative verkündet: die Vivawest und die Neuland aus Wolfsburg. Mit der Vivawest haben wir einen Partner an Bord, der sogar mehr als doppelt so groß ist wie wir. Mittlerweile sind noch x weitere Unternehmen der Wohnungswirtschaft hinzugekommen. Die Einsicht in die Notwendigkeit zum Handeln ist ja bei den meisten Unternehmen sehr wohl vorhanden, aber auch eine große Verunsicherung darüber, wie die Klimaziele im Detail umgesetzt werden können. Auch von Verbandsseite kam durchweg positives Feedback – GdW und VdW südwest waren bereits zur Expo Real als Befürworter und Unterstützer an Bord. Nicht zuletzt wird unser Vorstoß auch von den Ansprechpartnern in Umwelt- und Wirtschaftsministerien begrüßt, die sich einen Multiplikator-Effekt für den Klimaschutz auch in anderen Branchen erhoffen.

Besten Dank, Herr Dr. Hain, für dieses Gespräch.

Die Fragen stellte Heike Schmitt.