

VerbandsMagazin

Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft – VdW Rheinland Westfalen



20 DIE BRANCHE TRIFFT SICH IN DÜSSELDORF –
19. FORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT
AM 3. UND 4. JUNI 2020

26 STARKREGENVORSORGE
IM URBANEN RAUM

4 SCHWERPUNKT – DEKARBONISIERUNG
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
Gebäude auf dem Weg
zur Klimaneutralität

INITIATIVE WOHNEN.2050

Schulterschluss für den Klimaschutz

Nur ein Wohnungsunternehmen, das seinen Bestand klimaneutral umbaut, wäre nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein. Auf Anregung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sowie dem Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) wurde daher im Oktober 2019 die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) aus der Taufe gehoben.

24 Wohnungsgesellschaften gehörten zu den Gründungsmitgliedern Ende Januar 2020 in Berlin – darunter sechs der zehn größten Unternehmen im GdW. Sie repräsentieren über eine Million Wohneinheiten, verteilt über das Bundesgebiet. Auch VdW Rheinland Westfalen und die EBZ Business School als Bildungseinrichtung der Branche sind mittlerweile dabei.

Die Wohnungswirtschaft braucht eine starke Stimme

Axel Gedaschko, GdW-Präsident, verwies im Eröffnungsstatement der Gründungsversammlung auf das enge Zeitfenster und die hochgesteckten Ziele: „Um das postulierte Zwei-Grad-Ziel und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, gilt es, den Einsatz noch einmal deutlich zu erhöhen. Jedes Unternehmen braucht hierfür zwingend eine klare Perspektive und einen verlässlichen Entwicklungspfad für die nächsten 30 Jahre, um politisch, strategisch

und operativ handlungsfähig zu sein. Nur mit vereinten Kräften können nötige Entscheidungen für die Zukunftssicherheit aller gefällt werden. Die Branche braucht eine starke gemeinsame Stimme, um der Bundespolitik die Dimension der Herausforderung zu verdeutlichen.“

Gemeinsam Lösungen erarbeiten

Der Zusammenschluss ist eine ideale Plattform nach dem Open Source-Prinzip, da einerseits Know-how eingebracht, parallel aber auch vom Wissen und den Erfahrungen anderer Partner profitiert wird – klassisches Benchmarking inklusive. Lösungen und Tools für die ressourcensparende Entwicklung von unternehmensspezifischen Wegen zur Klimaneutralität werden gemeinsam erarbeitet und ausgetauscht. So bekommen auch kleinere Wohnungsunternehmen die Chance, Klimaziele zu formulieren und diese später zu erreichen. Der neu gegründete Verein hat sich vordringlich auf drei große Klimaschutz-Bausteine verständigt. Das erste Arbeitsfeld fokussiert auf die Energie-/CO₂-Bilanzierung, das zweite auf die Technik und Modernisierung und der dritte Bereich auf die Finanzierung. Interessenten können sich auf www.iw2050.de informieren und den Kontakt zur Initiative suchen.

Öffentlichkeit schaffen

Darüber hinaus geht es auch darum, die Vorerrolle der Branche und das Engagement für den Klimaschutz öffentlich zu machen und finanzielle Unterstützung seitens der



Politik einzuwerben. Die Initiative Wohnen.2050 steht weiteren Wohnungsgesellschaften jeder Größe offen. Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, stellvertretender Vorstandsvorsitzender IW.2050: „Die von uns angeschobene Initiative wird perspektivisch zur Veränderung der Landes- und Bundespolitik sowie zur individuellen Verhaltensänderung beitragen. Unser Engagement muss zur Transformation der gesamten Branche und seiner Akteure führen.“ *Duffner / Nassauische Heimstätte*

i INITIATIVE WOHNEN.2050

Die IW.2050 ist ein bundesweiter Branchenzusammenschluss mit dem Ziel, die CO₂-Emissionen der teilnehmenden Unternehmen gemäß dem Pariser Klimaschutzabkommen so zu minimieren, dass das globale Kleiner-2-Grad-Ziel eingehalten wird. Von den bislang 24 Unternehmenspartnern kommen sechs aus NRW.

Insgesamt vereinen die Gesellschaften über eine Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen. Weitere Partner sind die brancheneigene Hochschule EBZ Business School und der Spitzenverband GdW. Unterstützt wird die Initiative von den Regionalverbänden VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen.

www.iw2050.de



24 Unternehmen umfasst der bundesweite Branchenzusammenschluss – sechs davon gehören zu den zehn größten Wohnungsunternehmen in Deutschland

GASTBEITRAG VON FELIX LÜTER, NACHHALTIGKEITSBEAUFTRAGTER NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT (NHW) UND GESCHÄFTSFÜHRENDE VORSTAND DER IW.2050

1,8 Milliarden Euro zusätzliche Investitionen in den Bestand

Der 17. September 2019 war ein entscheidendes Datum für die Wohnungswirtschaft – und für die Umwelt. An diesem Tag unterzeichneten die hessischen Landesminister Priska Hinz (Umwelt) und Tarek Al-Wazir (Wirtschaft) sowie die Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) Dr. Thomas Hain, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal eine für die Branche einmalige Zielvereinbarung für den Klimaschutz. Sie soll als Blaupause dienen für weitere Gesellschaften in Hessen, die sich mehrheitlich im öffentlichen Besitz befinden. Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich, bis zum Jahr 2050 seinen gesamten Wohnungsbestand von derzeit knapp 60.000 Wohneinheiten klimaneutral zu stellen.

Was dies in der Praxis bedeutet, präzisiert Dr. Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe: „Wir müssen den jährlichen Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwassererzeugung von derzeit 155 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr bis 2050 auf 27 Kilowattstunden senken.“ Bei Neubauten müsse die NHW ab Mitte der 20er-Jahre den Standard KfW Effizienzhaus 40 einhalten. Im Bestand habe die NHW mit ihrer Strategie der „energetischen Quartiersentwicklung“ bereits beachtliche Erfolge erzielt – in den vergangenen 30 Jahren wurden rund 50 Prozent CO₂ eingespart.

Schwerpunkt: Wärmepumpen

Der Fokus liege eindeutig auf der Quartiersentwicklung. Das künftige Szenario: Die bis dahin angedachten 75.000 Einheiten im Jahr 2050 werden nur noch zu 13 Prozent mit Nahwärmenetzen aus Blockheizkraftwerken und zu 13 Prozent mit Fernwärme versorgt. Das Gros, fast drei Viertel, wird energetisch mit Wärmepumpen versorgt, diese werden betrieben mit Strom aus erneuerbaren Energien. Dr. Hain: „Der Strommix wird in den nächsten Jahren immer regenerativer, deshalb ist die Wärmepumpe sinnvoll und sollte Priorität haben – zumal wir auf vielen Bestandsgebäuden mit eigenen Photovoltaik-Anlagen den Strom selbst produzieren können.“



Rund 1,8 Milliarden Euro zusätzliche Investitionen in den Bestand wird die „Transformation“ die Unternehmensgruppe kosten, so Dr. Hain. Bislang investiert die NHW jährlich 113 Millionen Euro in die Ertüchtigung ihres Bestandes, nach vorsichtigen Schätzungen muss sie nochmals 56 Millionen Euro pro Jahr aufbringen. „Wir haben bereits ab 2020 für fünf Jahre unsere Bestandsinvestitionen auf 134 Millionen Euro pro Jahr angehoben – davon 16 Millionen Euro zusätzlich für den Klimaschutz, dabei sind wir aber auf eine entsprechende Finanzierung angewiesen“, erklärt Dr. Hain. Denn eins ist klar: Klimaschutz darf nicht zulasten der Mieter gehen.

Pionier in Nachhaltigkeitsfragen

Die NHW hatte bereits im Jahr 2014 eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt und arbeitet beispielsweise in den Bereichen Einkauf, Mobilität, Energie, Bestandsmodernisierung und Neubau mit entsprechenden Zielvorgaben. Mithilfe eines „Leitfadens für die energetische und soziale Quartiersentwicklung“ wurden definierte Pilotquartiere entwickelt. Zentrale Fragen: Inwieweit ist – über eine bloße Modernisierung hinaus – Neubau und Aufstockung möglich? Wo ist eine zentrale Energieversorgung sinnvoll? Die NHW hat bereits ihren Energieeinkauf auf Ökostrom umgestellt, der pro Jahr die Emissionen um rund 6.300 Tonnen CO₂ reduziert. Darüber hinaus wird für Heizung und Warmwasser klimaneutralisiertes Erdgas

eingesetzt – die kompensatorische Investition in Klimaprojekte in Entwicklungsländern spart dort jährlich 55.000 Tonnen CO₂.



i ÜBER DEN AUTOR



Felix Lüter verantwortet das Thema „Nachhaltigkeit“ bei der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt und ist geschäftsführender Vorstand der IW.2050