

Klimaziele erreichen mit Plan

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG erstellt Klimaroadmap 2030+

Spätestens seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 29.04.2021 ist klar: Das Megathema Klimaschutz muss die Grundlage für jedes unternehmerische Handeln sein. Wohnungs- und Immobilienunternehmen stehen deshalb vor der Herausforderung, das von der Bundesregierung angestrebte Ziel der CO₂-Neutralität für den Wohnungsbestand bis spätestens 2045 umzusetzen. Das Land Baden-Württemberg will sogar bis 2040 die Klimaneutralität erreichen. Gleichzeitig sollen die angebotenen Wohnungen bezahlbar bleiben.



Peter Stammer, geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

Um dieses ehrgeizige Klimaschutzziel umzusetzen, hat sich die Familienheim Heidelberg eG (FHHD) professionelle Unterstützung geholt. Die badische Baugenossenschaft bewirtschaftet rund 1.100 eigene Wohnungen (Stand 2019). Zusammen mit dem Beratungsunternehmen eco2nomy GmbH erarbeitete sie schon 2020 eine Strategie, um die Emissionen des Gebäudebestands bereits kurzfristig drastisch zu reduzieren. Das ist Peter Stammer, geschäftsführender Vorstand der FHHD, sehr wichtig. „Am Klimaschutz führt kein Weg vorbei. Und je schneller wir handeln und greifbare Verbesserungen erzielen, desto besser.“

Die Herausforderung war, die Maßnahmen an die Grundsätze und Ansprüche der Genossenschaft anzupassen: Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit sollen in Einklang gebracht werden und die Maßnahmen umsetzbar sein.

- Ökologie: Erzielen von raschen, substantiellen sowie messbaren Klimaschutzergebnissen in Form von Energieverbrauchs- und CO₂-Emissionsreduktionen.
- Wirtschaftlichkeit: Sicherstellung der Finanzierbarkeit und der wirtschaftlichen Solidität der Maßnahmen.
- Sozialverträglichkeit: Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und bestmögliche Vermeidung von Mietpreissteigerungen in Folge energetischer Modernisierungsmaßnahmen.

Als Grundlage für die Erstellung der Strategie wurde das Portfolio umfassend analysiert und Handlungsbedarfe sowie Opportunitäten identifiziert: Portfoliostatus und Benchmarking, CO₂-Due Diligence/Reporting, Dekarbonisierungspotential-Analysen, Quick-Win-Analysen und Top-down Szenariorechnungen wurden durchgeführt. „Gemeinsam haben wir uns in Bezug auf den aktuellen Zustand der Gebäude sowie zu Ansätzen der energetischen Modernisierung einen klaren Blick verschafft“, so Peter Stammer.

Im zweiten Schritt erarbeitete das Team verschiedene Modernisierungsvarianten auf Einzelobjektebene und bewertete dieses systematisch. Für die Klimaroadmap 2030+ wurden mittels einer umfassenden

Wirtschaftlichkeitsberechnung je Gebäude Finanzierungsbedarfe, Förderung, Eigenkapitalrenditen, Amortisationszeiten sowie Effekte auf Mieter und Immobilienwert bestimmt. Anschließend wurde der Maßnahmenmix auf Portfolioebene gesamthaft für die Dimensionen Ökologie, Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit optimiert und das optimale Timing der Modernisierungsmaßnahmen in Abgleich mit Zielen & Anforderungen sowie Budget- & Ressourcenverfügbarkeit simuliert.

„Mit Hilfe der Beratungsgesellschaft haben wir alle relevanten Aspekte analysiert, sorgsam abgewägt und somit gut informiert relevante Managemententscheidungen getroffen. So haben wir ein Gesamt optimum geschaffen, das weit über die reine technische Optimierung hinausgeht.“ stellt FHHD-Vorständin Karin Heil dar.



Neue Heimat 20a