

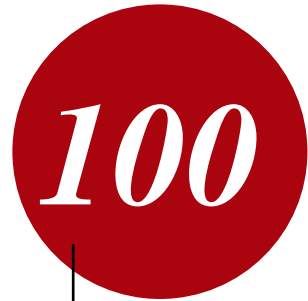
# Nachhaltigkeit und Klimaschutz bei der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt

Wiebke Cartelli | 20. September 2021 | Schorndorf

# Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



# Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



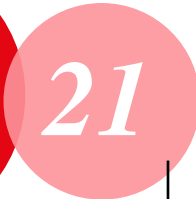
-jähriges Bestehen in 2021



kWh/m<sup>2</sup>a – in 2050<sup>1</sup>



Mitarbeiter



Auszubildende



modernisierte WE in 2020



Wohneinheiten im Bestand



Standorte der Objekte

<sup>1</sup> – durchschnittlicher Primärenergiebedarf über das gesamte Portfolio



# Das Nachhaltigkeitsverständnis der NHW



# Kernaussagen der Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeitsmanagement sichert die Zukunftsfähigkeit unseres Kerngeschäfts.

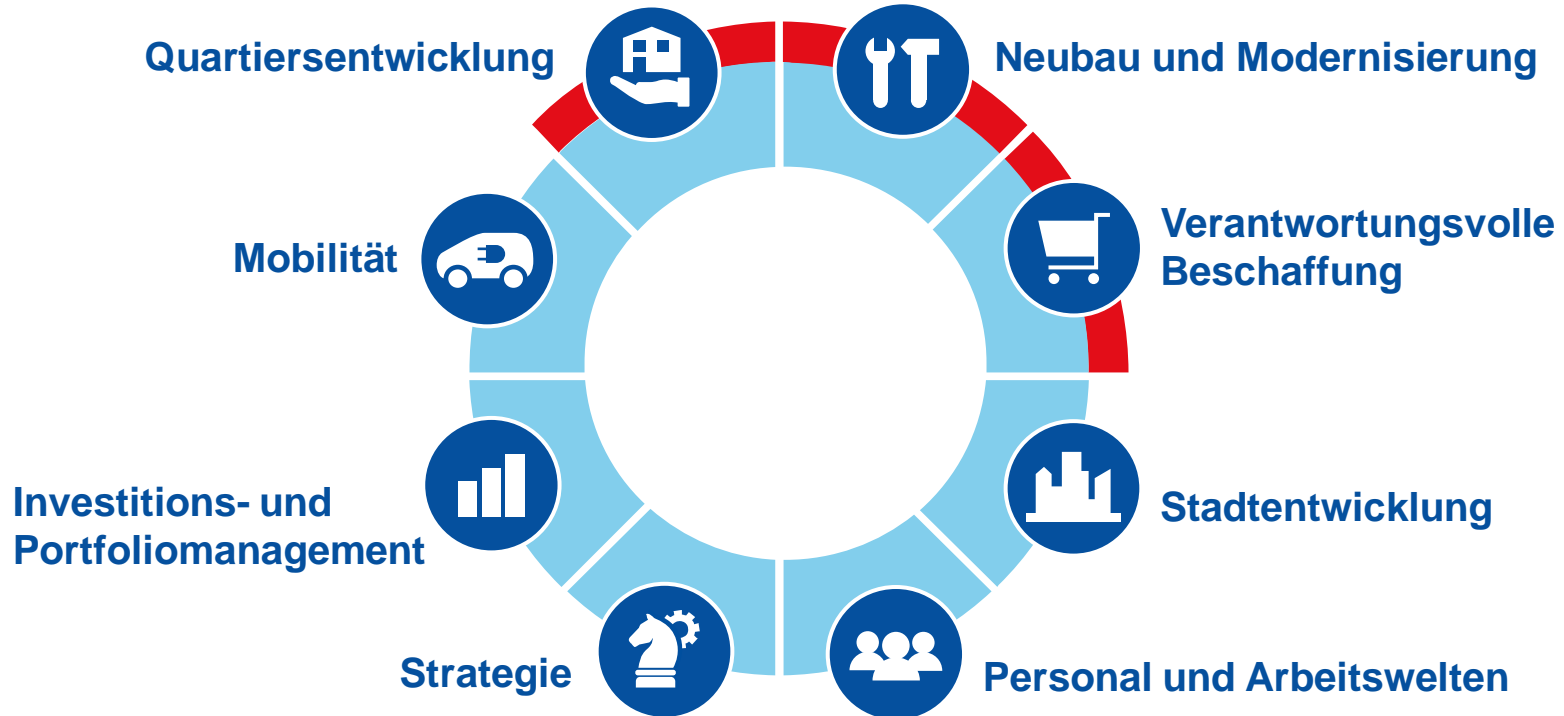
- Es ist aktives **Changemanagement**.
- Es ist **Risikomanagement** und eröffnet **Handlungsspielräume**.
- Es ist zentraler Treiber unserer **Unternehmensentwicklung**.

Kulturwandel und strategisches Management statt Strohfeuer von Pilotprojekten.

- **Strukturiertes** und **strategisches Vorgehen** ist erfolgsentscheidend:
  - **Strategie – Managementsystem**
  - **transparentes Berichtswesen** nach innen und außen
  - **klare Verantwortlichkeiten**
  - **ausreichende Ressourcen** fürs hauptamtliche Nachhaltigkeitsmanagement.



# Nachhaltigkeitsstrategie

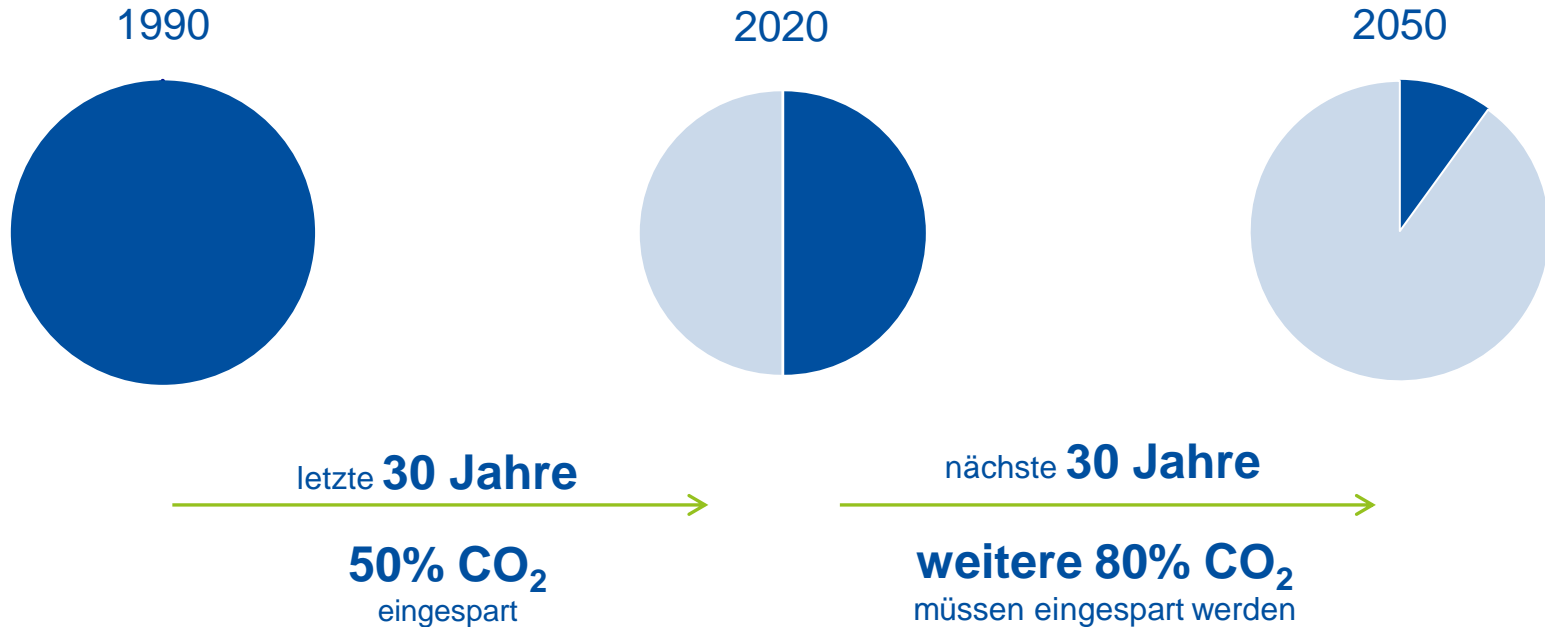


# Die Klimastrategie der NHW



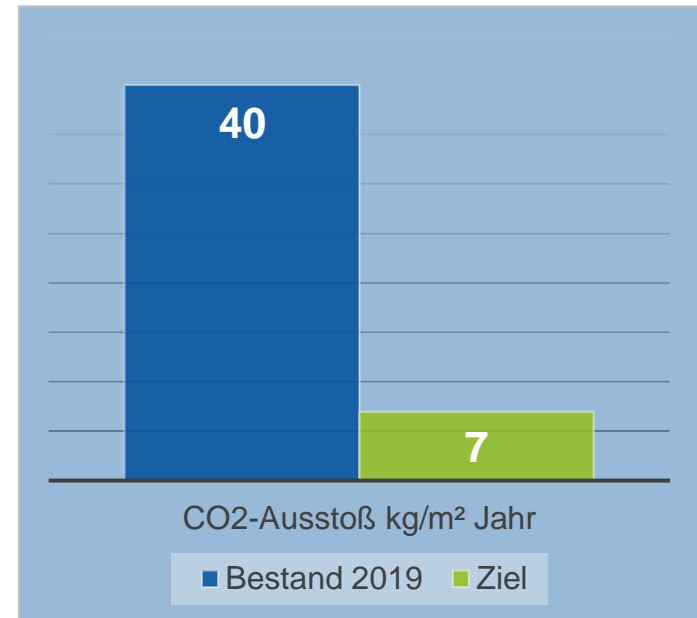
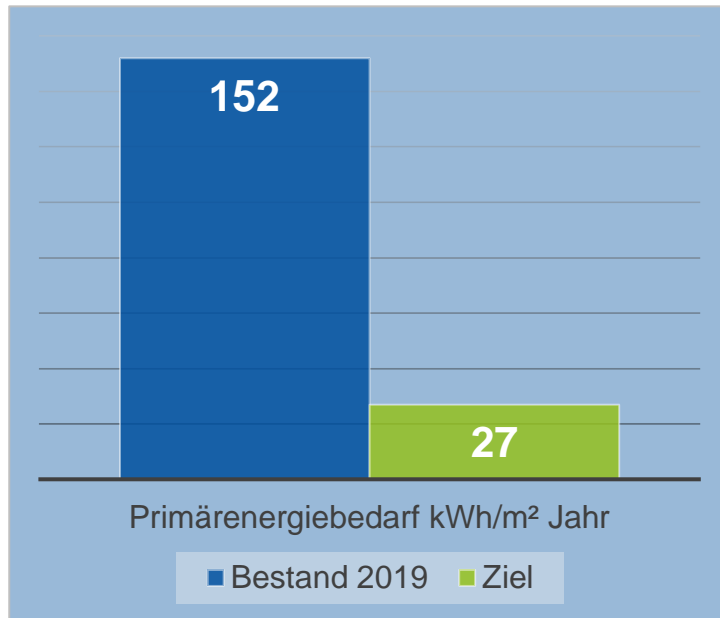
## Eine historische Aufgabe

Das verbleibende CO<sub>2</sub>-Budget für die NHW





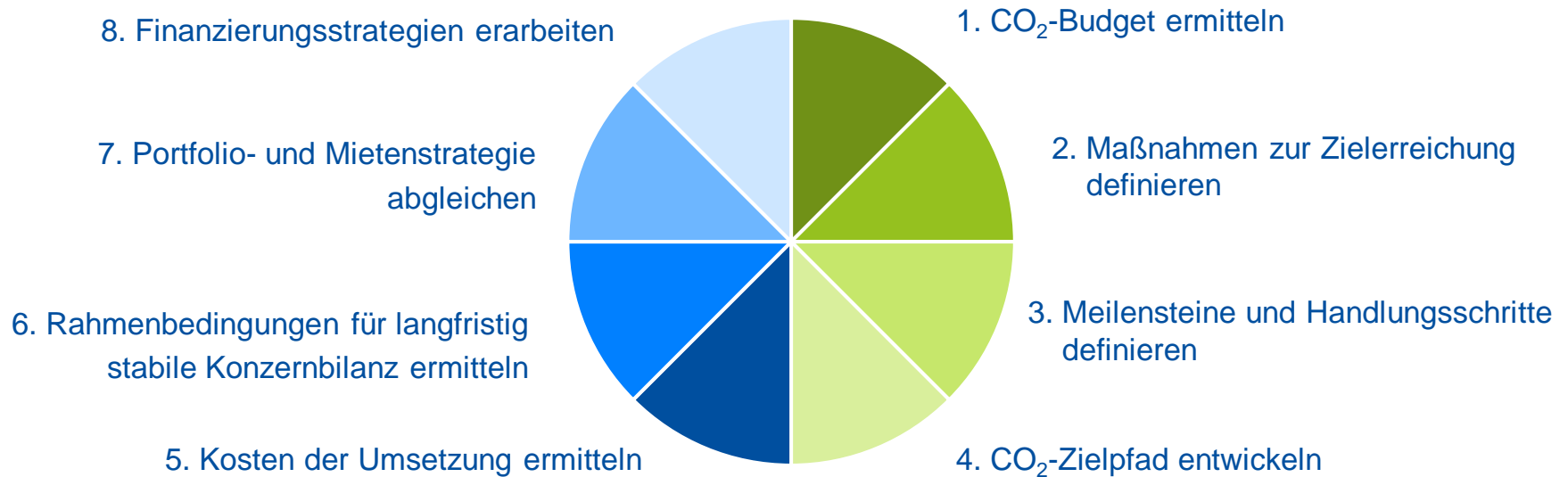
## „Zielvereinbarung Klimaneutralität bis 2050“ mit dem Land Hessen



- Ziel 2050: **2 Grad kompatibler Wohnungsbestand**
- Das Land Hessen unterstützt bei der wirtschaftlichen und sozialverträglichen Erreichung dieses Ziels



## Die Bausteine der NHW-Klimastrategie



# Maßnahmen zur Zielerreichung\*

Maßnahmenpaket	Zielvereinbarung NHW 75.000 WE
Neubau	KfW 55-Standard <i>ab 2025: KfW 40-Standard</i>
Modernisierung	800 Modernisierungen pro Jahr <i>ab 2025: 1.200 Modernisierungen pro Jahr</i>
Modernisierungs-Quote	1,6% <i>ab 2025: 2,1%</i>
Anteil Voll-MOD / Jahresprogramm	60% <i>ab 2035: 80%</i>
Hüllstandard Modernisierung	heutiger Voll-MOD-Standard
Wärme-Versorgung	Erneuerbare Energien (EE) bei allen Projekten, Ziel: 100% EE ab 2025 bei allen Modernisierungs- und Neubau-Projekten
Produktion Erneuerbare Energien	möglichst dezentral im Quartier
Raumklima	Fokus Heizen im Winter und Kühlen im Sommer

\*nur bei ausreichend hohen finanziellen Zuschüssen umsetzbar

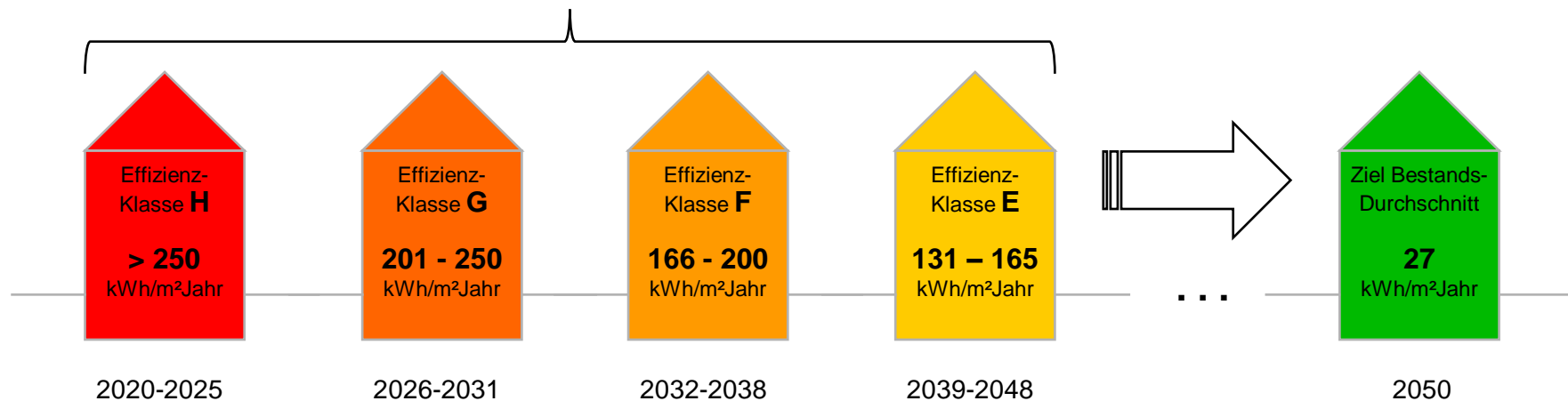


# Der Modernisierungspfad der NHW bis 2050

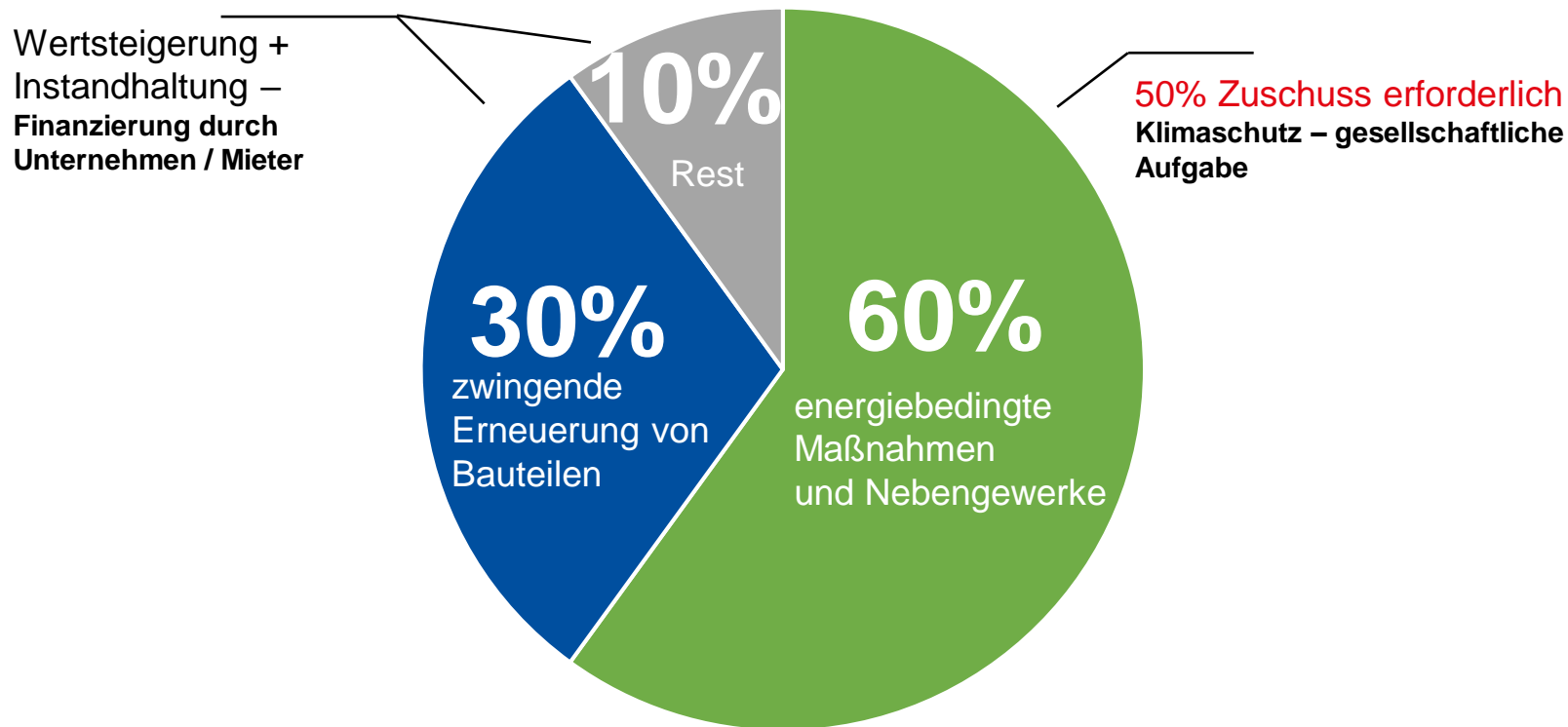
Modernisierung beginnt bei den schlechtesten Energieeffizienzklassen

# 65%

unseres Gebäudebestandes



## Kostenverteilung eines Modernisierungs-Jahres-Programms











# Umsetzung der Klimastrategie



# Maßnahmen zur Zielerreichung\*

## Status Umsetzung

Maßnahmenpaket	Zielvereinbarung NHW 75.000 WE	Status
Neubau	KfW 55-Standard <i>ab 2025: KfW 40-Standard</i>	
Modernisierung	800 Modernisierungen pro Jahr <i>ab 2025: 1.200 Modernisierungen pro Jahr</i>	
Modernisierungs-Quote	1,6% <i>ab 2025: 2,1%</i>	
Anteil Voll-MOD / Jahresprogramm	60% <i>ab 2035: 80%</i>	
Hüllstandard Modernisierung	heutiger Voll-MOD-Standard	
Wärme-Versorgung	Erneuerbare Energien (EE) bei allen Projekten	
Produktion EE	100%, möglichst dezentral im Quartier	
Raumklima	Fokus Heizen im Winter und Kühlen im Sommer	

\*nur bei ausreichend hohen finanziellen Zuschüssen umsetzbar



# Umsetzung im Neubau

- keine reine Fokussierung auf Energiestandards, sondern Einbeziehung der aktuellen und der zu erwartenden CO<sub>2</sub>-Emissionen

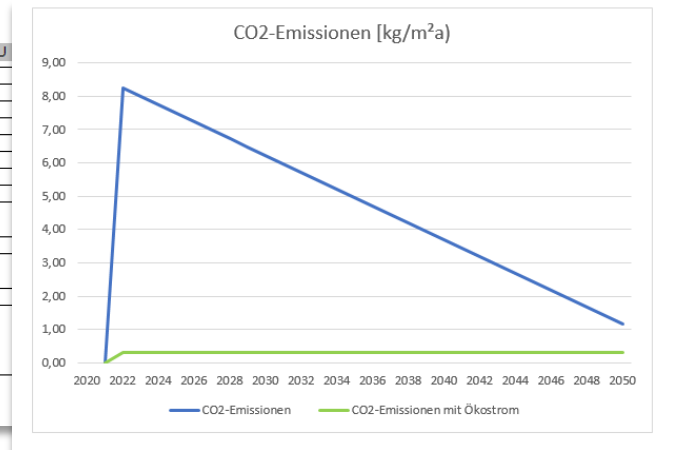
**Abschätzung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des geplanten Vorhabens**

GebäudeName

Fläche [m²]

Jahr der Modernisierung / Fertigstellung

ZUSTAND VOR MODERNISIERUNG	ZUSTAND NACH MODERNISIERUNG / NEUBAU
Primärenergiebedarf [kWh/m²a] <input type="text"/>	Primärenergiebedarf [kWh/m²a] <input type="text"/>
Heizenergeträger 1 <input type="text"/>	Heizenergeträger 1 <input type="text" value="Strom"/>
Heizenergeträger 2 <input type="text"/>	Heizenergeträger 2 <input type="text" value="Erdgas"/>
Warmwassererzeugung <input type="text"/>	Warmwassererzeugung <input type="text" value="zentral"/>
Anteil Heizenergeträger 1 an Gesamtprimärenergiebedarf [%] <input type="text"/>	Anteil Heizenergeträger 1 an Gesamtprimärenergiebedarf [%] <input type="text"/>
Anteil Heizenergeträger 2 an Gesamtprimärenergiebedarf [%] <input type="text"/>	Anteil Heizenergeträger 2 an Gesamtprimärenergiebedarf [%] <input type="text"/>
Anteil Warmwassererzeugung an Gesamtenergiebedarf (geschätzt, in %) <input type="text"/>	Anteil Warmwassererzeugung an Gesamtenergiebedarf (geschätzt, in %) <input type="text"/>
<b>Einhaltung CO<sub>2</sub>-Zielwert</b> <input type="text" value="ja"/>	





# Umsetzung in der Modernisierung

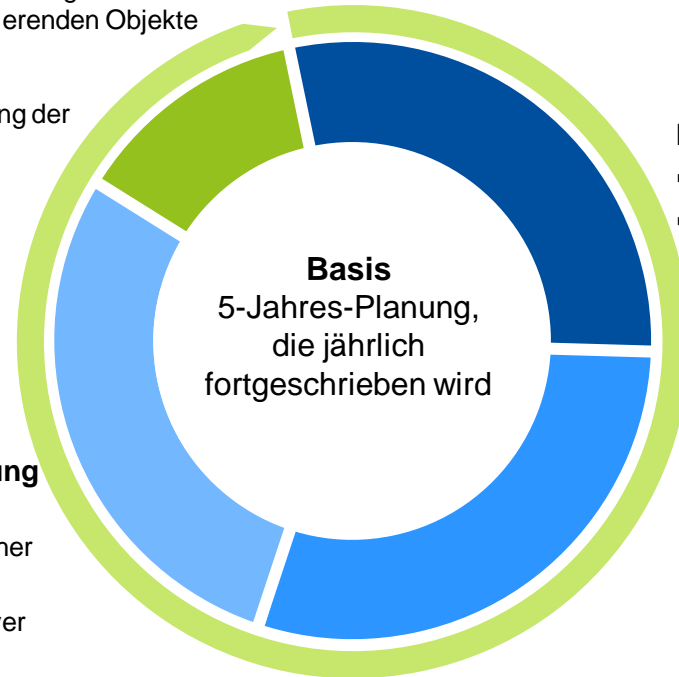
## Objektauswahl

### 2. Portfoliogespräch

- Verabschiedung der zu modernisierenden Objekte

### 1. Portfoliogespräch

- Diskussion und Abstimmung der Ergebnisse
- Ggfs. Vorschläge weiterer geeigneter Objekte



### Portfoliomanagement

- Auswahl geeigneter Objekte
- Auswahl aus betriebswirtschaftlicher Sicht

### Regionalcenter Immobilienbewirtschaftung

- Bewertung aus bewirtschaftungstechnischer Sicht
- Ggfs. Vorschlag alternativer geeigneter Objekte

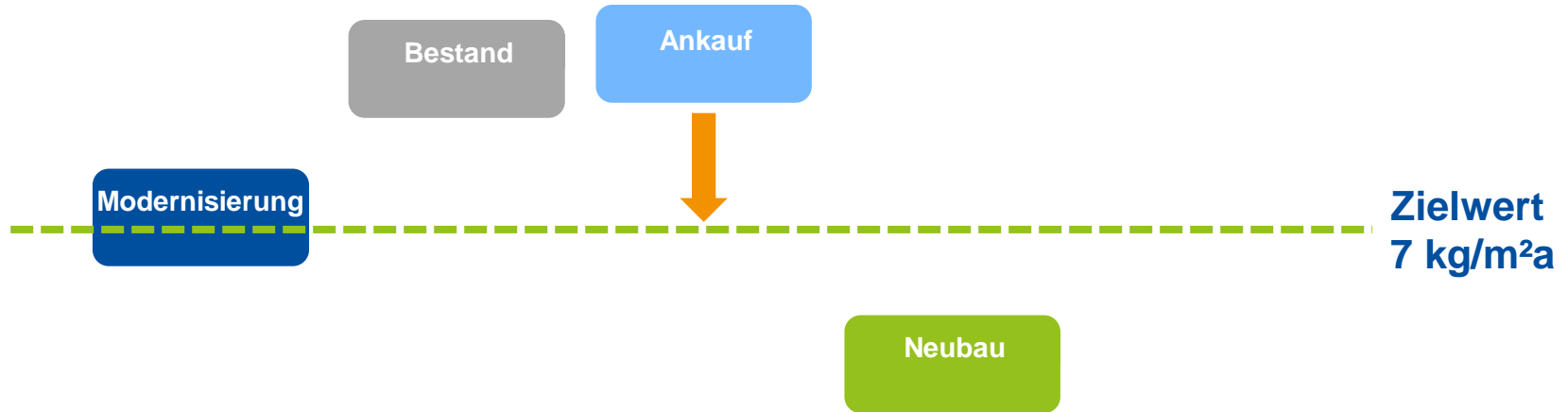
### UB Modernisierung | Großinstandhaltung

- Bewertung der Auswahl aus technischer Sicht
- Ggfs. Vorschlag alternativer geeigneter Objekte




# Beitrag der einzelnen Portfoliobereiche zur Zielerreichung

Durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emissionen der einzelnen Objekte



# CO<sub>2</sub>-Ziel-Controlling

- Eingabe der Planwerte aus der Klimastrategie
- Abgleich mit den Planzahlen der Wirtschaftsplanung (5-Jahres-Zeitraum)
- Abgleich mit den Ergebnissen der abgeschlossenen Projekte
- Abbildung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs und der durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2050
- Abbildung von Abweichungen von der Klimastrategie
- Aufzeigen möglicher Szenarien zur Einhaltung der Zielwerte


**CO<sub>2</sub>-Ziel-Controlling**

---

**Eingangsparameter (Basis: Bestand 2018 - Quelle: sustainable / 2 Grad Aufwuchsszenario)**

Anzahl Wohneinheiten	59.798
durchschnittliche Wohnfläche Bestand	62,57
durchschnittliche Wohnfläche Neubau	76,00
durchschnittliche Wohnfläche Ankauf	76,00
durchschnittlicher Primärenergiebedarf	158

---

**Entwicklung der Wohneinheiten**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Modernisierung</b>											
Anzahl Wohneinheiten gesamt	857	900	942	989	1.035	1.077	1.119	1.160	1.200	1.200	1.200
Anteil Voll-Modernisierung	351	360%	319	315	323	368	403	473	720	720	720
Anteil Außen-Modernisierung	293	20%	179	25	96	9	96	150	240	240	240
Anteil Innen-Modernisierung	13	20%	44	48	36	0	0	0	240	240	240
Portfolio - Zuschuss				359	550	762	716	1006			
<b>Ankauf + Neubau</b>											
Neubau	630	630	630	630	630	630	100	100	100	100	100
Ersatzneubau	-	-	-	-	-	-	100	100	100	100	100
Ankauf schlüsselfertig	-	-	-	-	-	-	50	50	50	50	50
<b>Summe</b>	<b>630</b>	<b>630</b>	<b>630</b>	<b>630</b>	<b>630</b>	<b>630</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
Ankauf	920	335	920	420	420	420	875	335	805	805	805
<b>Abriß + Verkauf</b>											
Verkauf	600	-	600	100	100	100	100	100	30	30	30
Abriß	-	-	-	-	-	-	75	75	75	75	75
<b>Primärenergiebedarf</b>											
<b>Ausgangswerte - Modernisierung</b>											
Wohneinheiten gesamt	200	190	198	197	196	195	194		193	192	191
<b>Zielwerte</b>											
Vollmodernisierung	64	60	58	54	52	48	39	42	42	42	42
Außen-Modernisierung	83	64	90	85	80	60	60	70	70	70	70
Innen-Modernisierung	122	49	65	65	70	60	50	45	45	45	45
Neubau, Ersatzneubau, Ankauf schlüsselfertig	47	33	47	47	47	47	47	24	24	24	24
Ankauf	468	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133

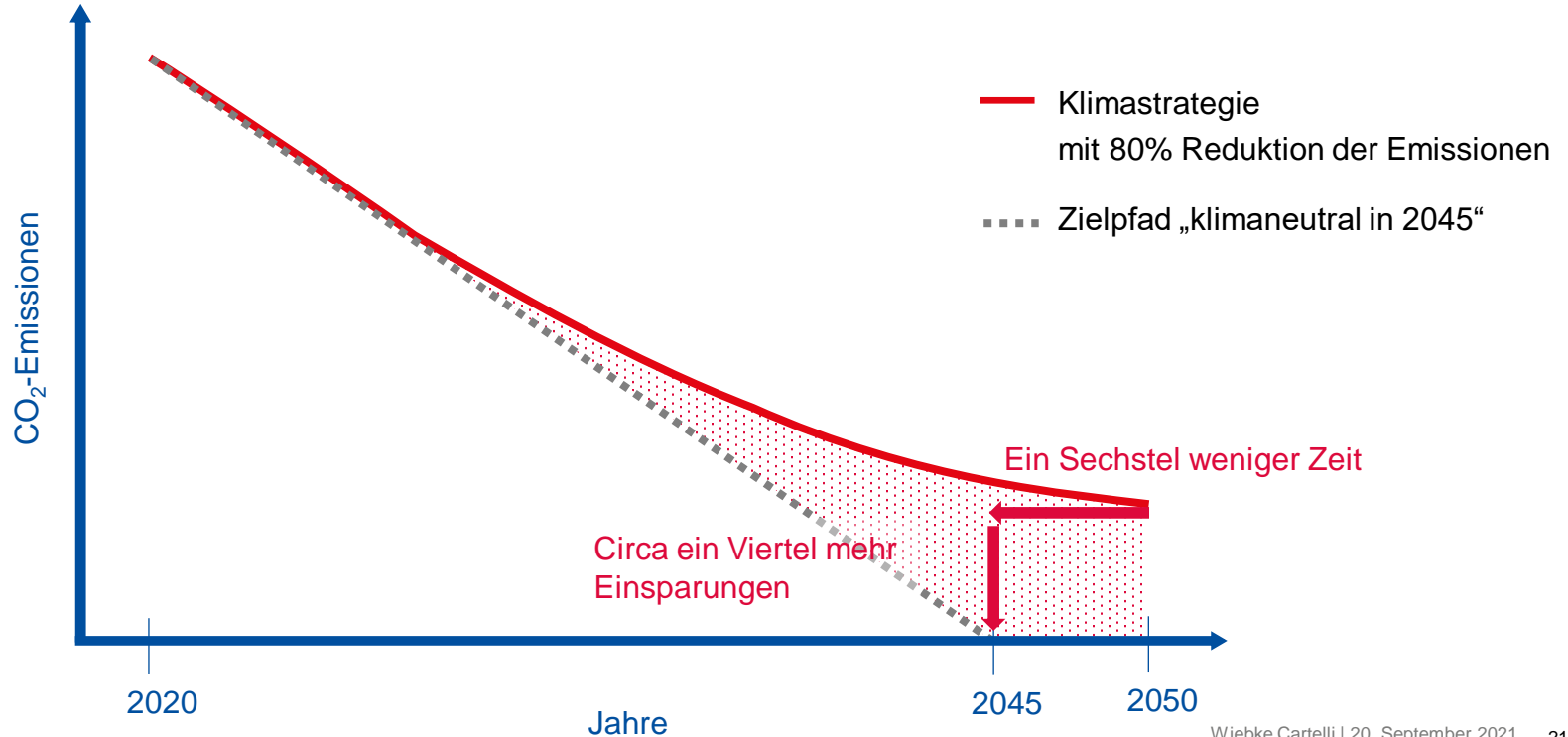


# Aktuelle Herausforderungen: Klimaneutralität in 2045



# Herausforderungen Klimaneutralität

Auswirkungen der verschärften Anforderungen



# Auswirkungen der doppelten Verschärfung der bundespolitischen Zielvorgabe

## Daraus resultierende Implikationen / Fragestellungen

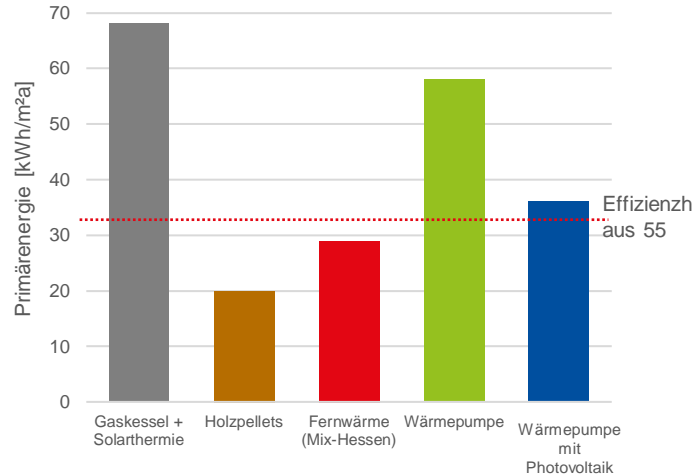
Unternehmensbereich	Implikation / Fragestellung
Neubau	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verschärfung der Anforderungen an den Primärenergiebedarf über KfW40 hinaus nicht sinnvoll darstellbar! Politisch abwendbar?</li><li>• Möglichst vollständiger Einsatz regenerativer Energieträger in der Wärmeversorgung!</li></ul>
Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nur eine sinnvolle Kombination der Erhöhung der Modernisierungsquote in Verbindung mit der Erhöhung der energetischen Anforderungen wird genügen für Klimaneutralität 2045.</li><li>• Ist das möglich und wirtschaftlich darstellbar?</li></ul>
Ankauf	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ankauf „energetisch besserer“ Objekte möglich und wirtschaftlich darstellbar?</li></ul>
Konzernübergreifend	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entlastung der Modernisierung durch mehr energieeffiziente Neubauten als modernisierungsbedürftige Ankaufsobjekte zur Erreichung des Zielwerts von 75.000 WE</li><li>• Ist das möglich und wirtschaftlich darstellbar?</li></ul>



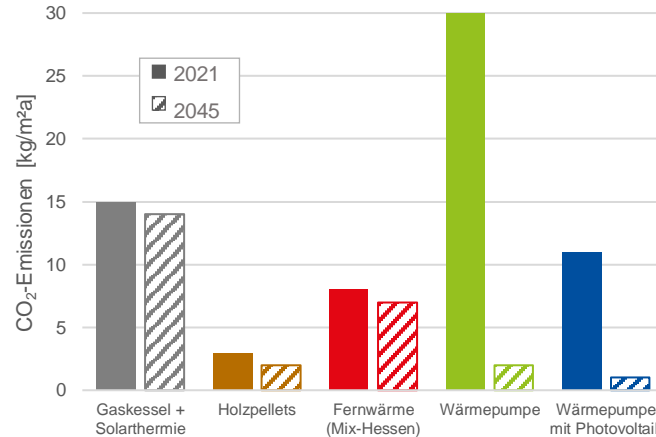
# Von Energieeffizienz zu CO<sub>2</sub>-Emissionen

Steuergröße Primärenergiebedarf führt langfristig nicht immer zur maximalen CO<sub>2</sub>-Minimierung

Fiktives Beispiel für ein Modernisierungsobjekt mit Effizienzhaus-55-konformer Gebäudehülle in Kombination mit unterschiedlichen Energieträgern



Voraussichtliche Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Energieträgern (entsprechend der Primärenergiebedarfe linke Grafik)



➤ CO<sub>2</sub>-effiziente Lösungen werden ggf. bei Fokussierung auf Primärenergiebedarf nicht umgesetzt.



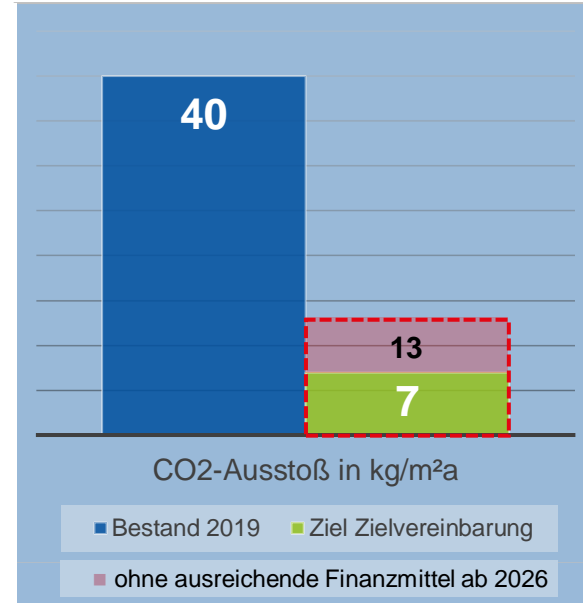
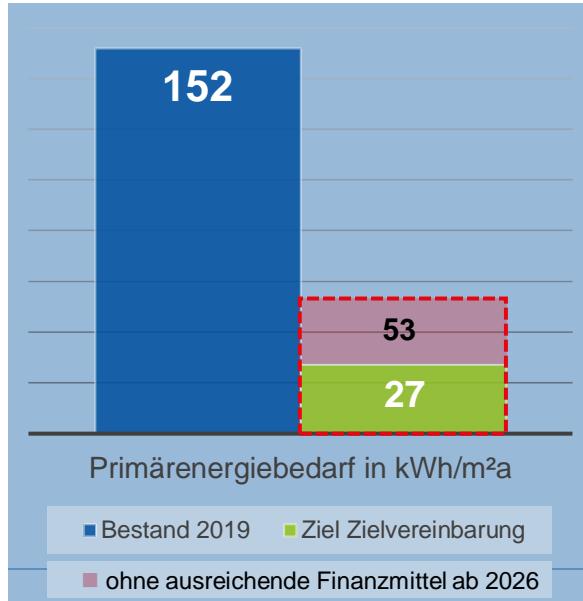
# Aktuelle Herausforderungen: Finanzierung





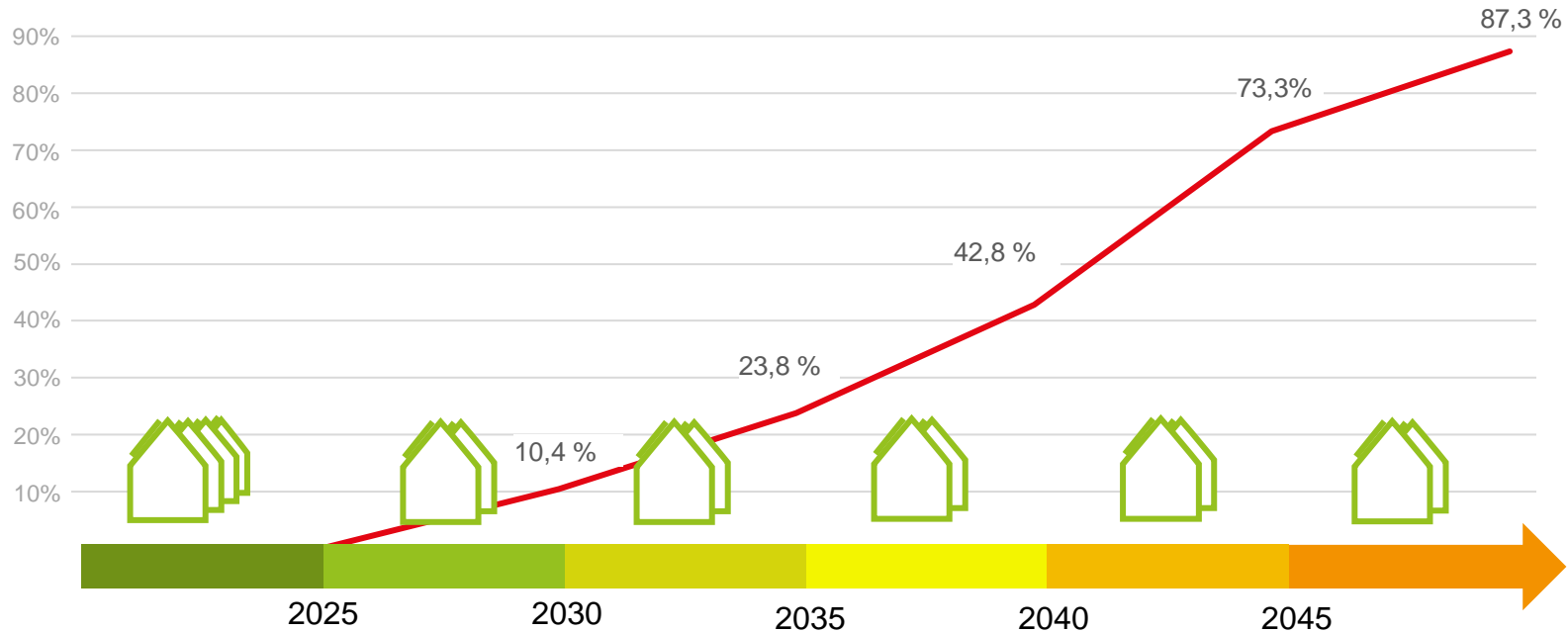
# Zielvereinbarung Klimaschutz mit Land Hessen

## Zielabweichung bei fehlenden finanziellen Zuschüssen ab 2026



## Auswirkung fehlender finanzieller Zuschüsse

Abweichung vom aus der Zielvereinbarung resultierenden CO<sub>2</sub>-Zielwert von 7 kg/m<sup>2</sup>a



# Umsetzung in der Branche:



**INITIATIVE  
WOHNEN.2050**



# Initiative Wohnen.2050

## Unsere wichtigsten Ziele

- 1. **Know-How**-Austausch.
- 2. Entwicklung zeitnaher **Lösungsstrategien** und Start der **Umsetzung**.
- 3. Sicherung **finanzieller Unterstützung** seitens Politik.
- 4. **Aktivierung**, Befähigung und Motivation von Mitarbeitern und Kunden.
- 5. Vorreiterrolle und Engagement öffentlich **bekannt machen**.

**Von Wohnungsunternehmen für Wohnungsunternehmen und ihre Verbände!**



# Die Hilfsmittel der IW.2050 zur Erarbeitung einer Klimastrategie



## Energie-/CO<sub>2</sub>-Bilanzierung

- Energetische IST-Bilanz erstellen und Zielcontrolling aufbauen
- CO<sub>2</sub>-Budget ermitteln
- CO<sub>2</sub>-Zielpfad entwickeln



## Technik/Gebäudebestand

- Quantitativer Hebel
  - Modernisierungsquote
  - zeitliche Priorisierung des Portfolios
- Qualitativer Hebel
  - Hülle
  - Wärmeversorgung
  - Energieproduktion



## Finanzierung

- Kosten der Umsetzung ermitteln
- Rahmenbedingungen für langfristig stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ermitteln
- Abgleich mit Portfolio- und Mietenmanagement
- Lösungen zur Finanzierung des Deltas erarbeiten



# Erfolge der IW.2050



**Ein Drittel**  
der Wohneinheiten  
des GdW

111 Unternehmenspartner  
11 institutionelle Partner



**> 50 FACH-  
VERANSTALTUNGEN** mit  
zielgruppenfokussierten  
Veranstaltungsformaten



**POLITISCHER  
DIALOG**  
gemeinsam mit dem GdW



**FACHARTIKEL** in  
branchenrelevanten  
Medien  
+  
Social Media



**3 EXCEL-  
WERKZEUGE**  
zur Erarbeitung  
der individuellen  
Klimastrategie



**100%** der  
Partnerunternehmen können damit  
eine **Klimastrategie** erarbeiten



## Fazit

- Erarbeitung einer Klimastrategie ist nur in Abstimmung und Zusammenarbeit mit vielen Unternehmensbereichen möglich
- Status der Umsetzung der Klimastrategie ist in regelmäßigem Turnus zu überprüfen
- Fortschreibung der Klimastrategie ist nicht nur von unternehmerischen Leistungen abhängig, sondern auch von politischen Entscheidungen
- Neben der Betrachtung der Energieeffizienz ist auch der Blick auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen wichtig, nicht nur auf die aktuellen, sondern auch auf die zukünftig erwarteten
- Zusammenarbeit der Wohnungsbaugesellschaften in der IW.2050 vereinfacht den Weg zur Klimastrategie



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wiebke Cartelli  
Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement

Telefon 069 / 678674-1396  
Email [wiebke.cartelli@naheimst.de](mailto:wiebke.cartelli@naheimst.de)

