

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

Klimaneutralität ist machbar



Derzeit zählen über 1100 Mietwohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 81.000 Quadratmetern in Heidelberg und Umland zum Bestand der Familienheim.

Das Thema Klimaschutz – vor Corona noch allgegenwärtig – ist etwas aus dem Blickfeld geraten. Nicht so bei der Familienheim Heidelberg eG (FHHD). Klar – die 1948 gegründete Baugenossenschaft musste sich auch um die Bewältigung zahlreicher Aufgaben in Zusammenhang mit der Pandemie kümmern – dennoch verfolgen die Heidelberger weiterhin ein ehrgeiziges Ziel: Mit der Erarbeitung einer Roadmap stellt das FHHD die Weichen, um möglichst rasch eine wirkungsvolle Reduktion der CO₂-Emissionen zu erreichen. Die Klimaroadmap 2030+ beschreibt die Perspektiven bis hin zur Klimaneutralität.

In der zweiten Jahreshälfte 2020 erarbeitete ein Team der Familienheim Heidelberg gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Eco2nomy eine Strategie, um die CO₂-Emissionen des Gebäudebestands (79 Gebäude) bereits kurzfristig drastisch zu reduzieren. Alles im Einklang mit den Grundsätzen und Ansprüchen der Baugenossenschaft. Schnell wollen die Genossen dabei messbare Ergebnisse liefern, Mietpreissteigerungen auf Grund der energetischen Modernisierung sollen so gut als möglich vermieden werden. Alles zusammen auf einem wirtschaftlich soliden Fundament.

Für Peter Stammer, Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft, ist Klimaschutz für die Familienheim Heidelberg von hoher Bedeutung. „Und wir handeln entsprechend,“ verspricht der Vorstand. Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit werden in Einklang gebracht:

- 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.

Um das Gesamtoptimum in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen zu bestimmen und dieses in konkrete Maßnahmen zu überführen, hat man im ersten Schritt das Portfolio umfassend analysiert und Handlungsbedarfe sowie Opportunitäten identifiziert: Portfoliostatus und Benchmarking, CO₂-Due Diligence/Reporting, Analysen des Dekarbonisierung-Potentials, Quick-Win-Analysen und Top-down Szenariorechnungen wurden durchgeführt. Im zweiten Schritt erarbeitete das Team die Klimaroadmap 2030+. Mit eigens von Eco2nomy entwickelten Optimierungstools bestimmte man den auf Gebäudeebene wirkungsoptimalen Maßnahmenmix mit bestem Kosten- und Nutzenverhältnis. 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 Maßnah-



Interview auf

»immoclick24.de«



menmix auf Portfolioebene für die Dimensionen Ökologie, Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit optimiert und das bestmögliche Timing der Modernisierungsmaßnahmen in Abgleich mit Zielen und Anforderungen sowie Budget- und Ressourcenverfügbarkeit simuliert. Vorstand Holger Meid freut

sich über das erzielte Ergebnis: „Datenbasiert und analytisch fundiert haben wir aus den vielfältigen Möglichkeiten zur Entwicklung unseres Portfolios, die für uns bestgeeignete Strategie bestimmt.“

Um bereits kurzfristig substantielle Verbesserungen zu erzielen und das Ziel der Dekarbonisierung bis spätestens 2050 erfolgreich zu schaffen, verfolgt die Familienheim Heidelberg zwei wesentliche Stoßrichtungen: Energieverbrauchsreduktion je Gebäude in Kombination mit nachhaltigen Versorgungslösungen. „Um das Ziel der Klimaneutralität zu schaffen, kombinieren die Baugenossenschaft in abgestimmter Weise Energieverbrauchsreduktion je Gebäude mit nachhaltigen Versorgungslösungen,“ beschreibt Stefanie Reinartz, Geschäftsführerin von Eco₂nomy die Roadmap.

Für die Energieverbrauchsreduktion wendet die Familienheim Maßnahmen in vier Maßnahmenbündeln an:

- Ab sofort – Quick Wins mit vergleichsweise geringen Investitionen und schneller Amortisation wie: Energiemonitoring und -management, Heizungstausch, Photovoltaik
- Ab sofort – besonders wirkungsvolle Maßnahmen an Gebäuden mit besonders hohen Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen sowie Quartierslösungen
- Ab 2025 kontinuierliche Portfoliooptimierung: Teil- oder Vollsanierungen, Kopplung von Energieeffizienzmaßnahmen mit geplanten energie- und nicht-energiebezogenen Instandhaltungsaktivitäten und Modernisierungskampagnen
- Fallweise Maßnahmen bei besonderen Gebäudesituationen: Denkmalgeschützte Gebäude, Gebäude mit Erbpacht oder Gebäude am Ende ihrer Nutzungsdauer

Die Maßnahmen zur gebäudespezifischen Verbrauchsreduktion werden gekoppelt mit „systemischen“ Effekten auf Basis von nachhaltigen Versorgungslösungen: Nutzung von

nachhaltig produzierter Fernwärme, Einsatz von Ökostrom unter anderem für Wärmepumpen. Hinzu kommen Aktivitäten, um Mieterinnen und Mieter dazu anzuregen, sich klimafreundlich und energiesparend zu verhalten: Informationen, Wettbewerbe und Events zum Energiesparen, Wohnungsautomatisierung, uvm.

„Die Familienheim Heidelberg geht weit über die klassischen Maßnahmen wie Dämmung und Heizungstausch hinaus. Digitale Lösungen, technologische Innovation und breite Partizipation der Mieter sind wichtige Bestandteile der Klimaroadmap 2030+,“ fasst Karin Heil, Vorstand, das Maßnahmenpaket zusammen.

Bis 2035 wird die Familienheim Heidelberg 21,5 Millionen Euro in die energetische Modernisierung des Gebäudebestands investieren. Durch energetische Modernisierungs- und Effizienzsteigerungsmaßnahmen reduziert sich der durchschnittliche spezifische Energieverbrauch von zirka 131 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) im Jahr 2019 auf 70 kWh/m²a im Jahr 2035 und es werden CO₂-Emissionen von rund 1200 Tonnen je Jahr vermieden. Hinzu kommen die systemischen Effekte, die es erlauben, das Ziel der Klimaneutralität zu schaffen.

Die Vorstände der Familienheim Heidelberg, Peter Stammer, Karin Heil und Holger Meid skizzierten in einem Gespräch mit Professor Dr. Wolfgang Schuster, langjähriger Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart und stellvertretender Präsident des Deutschen Städtetags sowie Mitglied im Rat für Nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung, die Vorgehensweise der Baugenossenschaft beim Erstellen der Klimaroadmap 2030+ und beschreiben die Vorgehensweise und Umsetzung der gefassten Ziele. Das gesamte Gespräch findet man auf im-moclick24.de.

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

wurde im Jahre 1948 gegründet und steht für nachhaltiges familiengerechtes Planen und Bauen. Oberstes Ziel der Genossenschaft ist es, die Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder nicht nur verbessern, sondern auch langfristig sichern. Attraktiver Wohnraum soll barrierefrei und vor allem bezahlbar sein. Die Nachhaltigkeit steht hierbei im Vordergrund. Gerade deshalb war die Entwicklung der Klimaroadmap 2030+ ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg hin zur Klimaneutralität der Liegenschaften. Aktuell zählen über 1100 Mietwohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 81.000 Quadratmeter in Heidelberg und Umland zum Bestand der Familienheim.

Das Leistungsangebot für Mieter umfasst den Bau, die Verwaltung und die Vermietung von Wohnungen. Für Eigennutzer oder Kapitalanleger bietet die Baugenossenschaft den Erwerb von Eigentumswohnungen und Eigenheimen an. Der Service enthält neben der Planung und dem Bau auch eine individuelle Finanzierungsberatung.

Die Fremd- und die WEG-Verwaltung ergänzen das Angebotsspektrum.



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG