

ImmoKlima

**Immobilien- und wohnungswirtschaftliche
Strategien und Potenziale zum Klimawandel**

Abschlusskonferenz am 28. November 2012

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Zusammenfassung	7
Summary	8
Überblick und Schlaglichter	9
Integrierte Energie- und Klimakonzepte in der Immobilienwirtschaft	15
Vermarktungs- und Wettbewerbsvorteile durch Innovation und Kooperation - Wege in die Praxis	17
Beitrag der Immobilienwirtschaft zu übergeordneten Strategien auf Kommunal- und Länderebene	19
Mehr Transparenz für Immobilieneigentümer zu Klimarisiken - zukünftige Anforderungen an Informationsgrundlagen und neue Versicherungskonzepte	21
Schlussfolgerungen und Handlungserfordernisse	25
Die Plakatausstellung	27
Anhang	29

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

am 28. November 2012 hatte ich die Ehre, ca. 100 Praktikerinnen und Praktiker aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft mit Fachleuten aus Wissenschaft, Politik und Verwaltung zur Abschlussveranstaltung des ExWoSt-Forschungsvorhabens ImmoKlima „Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, im Schloss Deichmanns Aue in Bonn Mehlem, begrüßen zu dürfen.

- Das BBSR pflegt auch mit dieser Veranstaltung die gute Tradition des fachlichen Austauschs zu unseren Forschungen im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus, die wir in unserem Institut als sog. angewandte Ressortforschung im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung durchführen. Hierbei sind insbesondere die Erkenntnisse aus der Praxis, die im Zuge der wissenschaftlichen Begleitung der Pilotvorhaben gewonnen wurden, von zentraler Bedeutung für die Politikberatung, aber auch für den Dialog mit der Fachöffentlichkeit.
- Der „Klimawandel“ und die „Energiewende“ sind neben dem „demografischen Wandel“ und den ökonomischen Strukturveränderungen zwei der großen Herausforderungen für unsere Zukunft und die der nachfolgenden Generationen. Dabei sind der Klimaschutz und die Anpassung unserer (Infrastruktur-)Systeme an die Folgen des Klimawandels die zwei Seiten einer Medaille, denen wir uns als Gesellschaft stellen müssen.
- Zur Begrenzung der Erderwärmung ist es erforderlich, den Ausstoß von Treibhausgasen weltweit zu reduzieren. Mit dem Energiekonzept der Bundesregierung vom September 2010 und dem Eckpunktepapier zur Energiewende vom Juni 2011 wurden die Klimaziele des IEKP (Integriertes Energie- und Klimaprogramm 2007) bis 2050 fortgeschrieben und konzeptionell weiterentwickelt.
- Im Vordergrund stehen dabei die Reduktion der Treibhausgase bis 2050 um 80 % (bezogen auf das Jahr 1990), weiterhin die Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudebereich, eine klimagerechte Mobilität, der Ausbau regenerativer Energien sowie deren Versorgungsnetze.
- Gemäß der Novellierung der EU-Gesamtenergieeffizienzrichtlinie für den Gebäudebereich, müssen bis 2020 alle Neubauten einen nahezu klimaneutralen Standard haben und bis 2050 der Gebäudebestand ebenfalls. Hierzu soll die energetische Sanierungsrate von 1 % auf 2 % des gesamten Gebäudebestands verdoppelt werden.
- Das sind große Ziele (!), verehrte Leserinnen und Leser, die nur gemeinsam von Politik und Wirtschaft gemeistert werden können.
- Zur Erreichung dieser ehrgeizigen Energie- und Klimaschutzziele ist daher insbesondere die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein relevanter Partner. Sie nimmt eine besondere Rolle ein, weil sie in ihren Entscheidungsprozessen hohen Einfluss nehmen kann auf die Reduktion des Energieverbrauchs und die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich - sowohl in ihren Beständen als auch in ihren Neuentwicklungen.
- Gefragt sind hier gute Lösungen, die beispielsweise den Einsatz von nachhaltigen Bauprodukten, lokalen Ressourcen und regenerativen Energien, energieeffiziente und umweltgerechte Mobilitätskonzepte sowie zielgruppengerechte Nutzerkonzepte zur Verbesserung des Energiesparverhaltens integrieren in eine nachhaltige Gesamtplanung.
- Schenkt man den Prognosen des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC = Intergovernmental Panel on Climate Change) Glauben, so werden sich die heute beobachteten Klimaveränderungen bis ins nächste Jahrhundert global verschärfen und beschleunigen. In den betroffenen Regionen führt die Zunahme von Extremwetterereignissen wie Sturm, Hagel oder Starkregen bereits heute zu Schäden an Gebäuden und Infrastrukturen. Dies zieht entsprechende finanzielle Konsequenzen nach

sich (Verluste durch Schäden, Wertminderung von betroffenen Standorten) und wird Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten in den lokalen Märkten sowie auf die zukünftigen Strategien der Marktakteure haben.

- Daneben führen die Zunahme von Hitzeperioden und die Ausprägung von Hitzeinseln in unseren verdichteten Siedlungsräumen zu Komfort-Beeinträchtigungen, aber vor allem auch zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen, gerade bei gesundheitlich bereits vorbelasteten Menschen (wir erinnern uns beispielsweise nur an den Hitzesommer im Jahr 2003).
- Insgesamt werden nachhaltige und kreative Lösungen benötigt. Diese müssen geeignet sein, für unsere Bestände und Neubauten auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen von der Stadt, über Quartiere und Projektstandorte bis hin zu den einzelnen Gebäuden, den Anforderungen von Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht zu werden und diese adäquat in ihre Gesamtplanung einbinden.
- Dazu bedarf es der vertrauensvollen und fachübergreifenden Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure, die in der Lage sind, gemeinsam diese Lösungen zu entwickeln und umzusetzen.
- Darüber hinaus ist es erforderlich, Zielkonflikte miteinander abzuwägen und Synergien zu erkennen und zu nutzen. Vor allem muss aber auch noch mehr Transparenz für Immobilieneigentümer geschaffen werden, damit sie in der Lage sind, die Risiken für ihre Häuser und Grundstücke durch Klimafolgen besser einschätzen zu können.

Mit dem ImmoRisk-Tool, das auf der Abschlusskonferenz vorgestellt wurde, wurde ein erster Schritt zur Entwicklung eines flächendeckenden Geoinformationssystems zur Risikoanalyse von Klimafolgen gegangen. Der Projektansatz zum ExWoSt-Forschungsvorhaben ImmoRisk wurde aus den Diskussionen der 1. Projektwerkstatt mit den Pilotprojekten von ImmoKlima und auf Basis eines Fachgesprächs im BBSR konzipiert.

Als webtool entwickelt und umgesetzt wurde es von dem jungen engagierten Team des IREBS (Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft) aus Regensburg.

- Das ExWoSt-Forschungsvorhaben ImmoKlima - „Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel“ startete im Jahr 2009, um Projekte aus der Praxis der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu ihren integrierten Strategien zu Klimaschutz- und Klimaanpassung vor dem skizzierten Hintergrund zu analysieren.
- Dabei sollten zunächst fünf Pilotprojekte begleitet werden, die dann später durch eine finanzielle Aufstockung und ein zweites Auswahlverfahren zu acht Pilotprojekten heranwachsen konnten. Darüber freuen wir uns sehr, weil damit das inhaltliche Spektrum der Projekte erweitert wurde.
- Diese acht Pilotprojekte wurden von 2010 bis Anfang 2012 wissenschaftlich begleitet.
- Es fanden drei Projektwerkstätten zu unterschiedlichen Themenbereichen statt, die einen internen fachlichen Dialog - auch mit den Kooperationspartnern der Pilotprojekte - ermöglichten.
- Bei dem einen oder anderen wird dies sicher auch zu einem weiteren Erfahrungsaustausch nach ImmoKlima führen. Der Fachdialog wird von allen Beteiligten zu Recht als ein großer Vorteil der ExWoSt-Forschungsvorhaben gesehen.

Die Ergebnisse des Forscherteams und die Ansätze, Maßnahmen und Lösungen der Pilotprojekte von ImmoKlima, die in Vorträgen, Diskussionen und in Gallery walks durch die Ausstellung der Pilotprojekte vorgestellt wurden, können Sie in der vorliegenden Dokumentation der Veranstaltung nachlesen.

Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne eine anregende Lektüre!
Direktor und Professor Harald Herrmann



Begrüßung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch das BBSR



Direktor und Professor Harald Herrmann

Zusammenfassung

Am 28. 11.2012 wurden die Ergebnisse aus den Pilotprojekten des ExWoSt-Forschungsfelds Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel – ImmoKlima – im BBSR in Bonn der Fachöffentlichkeit aus der Praxis der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, der Wissenschaft und Politikberatung sowie den Vertreterinnen und Vertretern von Kommunen, Landesregierungen und Spitzenverbänden, vorgestellt und mit den Fachleuten diskutiert. Die Ergebnisse aus dem Forschungsvorhaben ImmoKlima wurden in einer Plakatausstellung auf der Abschlusskonferenz präsentiert.

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft kann mit ihren nachhaltigen und ganzheitlichen Lösungsansätzen einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und den Anpassungserfordernissen durch die zukünftigen Klimaänderungen leisten. Die acht Pilotprojekte zeigten u. a.:

- Ehrgeizige Ziele fördern oft neue Ideen, für deren erfolgreiche Umsetzung tragfähige Kooperationen unterschiedlicher Kompetenzen erforderlich sind.
- Neben Strategien fürs Gebäude und fürs Quartier ist die Einbindung der NutzerInnen bzw. BewohnerInnen durch adäquate Nutzerkonzepte wichtig bei der Modernisierung und dem Einsatz neuer Technologien.
- Durch die Einbindung von Praxis-Know-how aus Vorreiterprojekten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft kann für Kommunen ein Mehrwert erzielt werden.
- Neben wirtschaftlichem Nutzen spielen auch Motive wie soziale und ökologische Verantwortung in Unternehmensstrategien eine Rolle bei der Umsetzung klimarelevanter Strategien.
- Immobilieneigentümer benötigen Informationsgrundlagen zur Einschätzung der zukünftigen Risiken durch Extremwetterereignisse.

Die Experten und Expertinnen bestätigten die Befunde der Pilotprojekte und hielten sie für geeignet, in der Breite der Immobilien- und Wohnungswirtschaft zum Einsatz zu kommen.

Bemerkenswert war dabei, dass die teilweise umstrittenen Verschärfungen von (energetischen) Anforderungen bei den Pilotprojekten Innovationen angetrieben hatten. Trotzdem konnte die Wirtschaftlichkeit sichergestellt werden. Dieses Innovationspotenzial soll nicht nur bei der Avantgarde der Immobilienwirtschaft gehoben werden. Für durchschnittliche Unternehmen müssen angepasste Lösungen gefunden werden, die das jeweilige technische und wirtschaftliche Know-how berücksichtigen.

Zukunftsweisende Strategien verfolgen einen integrierten Ansatz: Gebäude und BewohnerInnen, Quartier mit den Akteuren, sind für das Erreichen der Klimaziele notwendig.

Von den Erkenntnissen und Erfahrungen der Pilotprojekte kann die Öffentliche Hand profitieren. Vor allem „vor Ort“ auf der kommunalen Ebene sollte kooperatives Handeln zwischen den Akteuren intensiviert werden.

Die Pilotprojekte sichern die Energieversorgung ihrer Kunden und Kundinnen. Hierbei eröffnen sie neue Geschäftsfelder. Sie liefern nicht nur (regenerativ erzeugte) Wärme und Strom, sondern sie beraten und unterstützen ihre Kunden und Kundinnen beim bewussten Umgang mit der Energie. Bei diesem Wechsel vom Energielieferanten zum Energiedienstleister fehlt es noch an der Kooperation mit den großen Energieversorgungsunternehmen. Mit zunehmender dezentraler Energieversorgung und der Rekommunalisierung von Energieversorgungsunternehmen wird hier Bewegung erwartet.

Das Projekt ImmoKlima und die Abschlusskonferenz haben den Dialog zwischen der privaten Immobilien- und Wohnungswirtschaft und der Öffentlichen Hand befördert. Es besteht die Überzeugung und Absicht, diesen Dialog fortzusetzen und zu vertiefen. In der für 2013 geplanten Klimakonferenz sollen die Ergebnisse der Klimawandelprojekte KlimaMORO, StadtKlima und ImmoKlima, die im BBSR im Auftrag des BMVBS durchgeführt wurden, integriert und diskutiert werden.

Redaktionelle Anmerkung von März 2013: Mittlerweile wurde die erwähnte Klimakonferenz auf 2014 verschoben.

Summary

The findings of the pilot projects, which had been investigated in the ExWoSt research field „ImmoKlima: Real Estate and Housing Strategies Potentials tackling the climate change“ had been presented to and discussed with the professional community of the real estate and housing sector, researchers and policy advisors, local authority representatives, regional government representatives and umbrella organizations. The findings of the research project ImmoKlima had been presented at the final conference by means of a poster exhibition.

The real estate and housing sector is able to contribute substantially to the achievement of climate goals and to the adaptation needs caused by future climate changes due to its sustainable and integrated approaches. The 8 pilot projects show inter alia:

- Ambitious goals often promote new ideas which in itself need solid cooperation of different competences for a successful execution.
- Besides strategies addressing buildings and the quarter the integration of the users respectively the inhabitants by means of adequate user concepts is an important element of modernization and implementation of new technologies.
- By means of integrating practitioners' know-how stemming from pioneer projects of the real estate and housing sector local authorities can gain an additional benefit.
- Besides the economic benefit social and ecological responsibility are an element of the companies' strategies which induce the implementation of climate related strategies.
- Real estate owners need information for the assessment of the future risks caused by weather extremes.

The experts confirmed the findings of the pilot projects. The findings are applicable for the overall dissemination within the real estate and housing sector.

It was noteworthy that the controversially discussed tightening of (energetic) standards induce pilot projects' innovations. Nevertheless cost effectiveness could be reached. The identified innovation potential should not be restricted to the pioneers of the real estate and housing sector. For the average company's needs individually adapted solutions have to be found, which correspond with the each company's technical and economical know-how.

Future orientated strategies follow an integrated approach: Building and inhabitants, quarter and actors are indispensable for reaching the climate goals. The public authorities can benefit from the findings and experiences of the pilot projects. However on the local level "in the field" cooperation amongst the different actors needs to be intensified.

The pilot projects secure the energy supply of its customers. There is the option of new business. They deliver not only renewable energy (heat and electricity) but also give advice and support to their customers in the field of sensitive use of energy. In the course of changing from energy supplier to energy service providers cooperation with the big energy suppliers still misses. Movement is envisaged together with the increase of decentralized energy supply and the recomunalization of energy supply companies.

The research project ImmoKlima and the final conference did promote the dialogue between the private real estate and housing sector and the public authorities. There is the common understanding and intention to continue and to deepen this dialogue. During the planned Climate Conference at 2013 the findings of the Climate Change projects, KlimaMORO, StadtKlima and ImmoKlima, all executed by BBSR on behalf of BMVBS will be integrated and discussed.

Editorial comment of March 2013: meanwhile the mentioned Climate Conference has been postponed to 2014.

Überblick und Schlaglichter

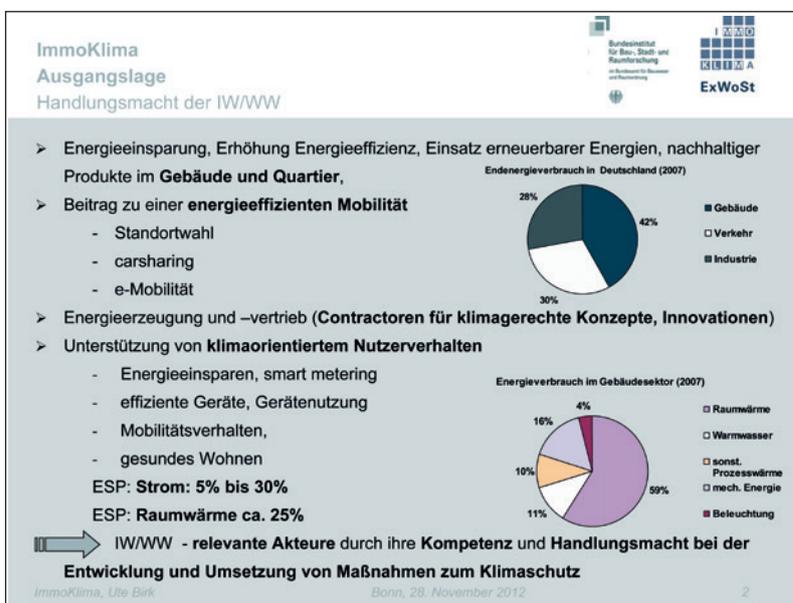
In der Einführung stellte Ute Birk, Projektleiterin im BBSR, das ExWoSt-Forschungsvorhaben ImmoKlima im Überblick vor und zeigte schlaglichtartig die erzielten Ergebnisse in ImmoKlima, insbesondere die Erkenntnisse aus der wissenschaftlichen Begleitung der Pilotprojekte, auf.

Im Forschungsvorhaben ImmoKlima wurden erstmalig im Zeitraum 2010 bis 2012 integrierte Strategien der privaten Immobilien- und Wohnungswirtschaft beforcht. Aufgrund ihrer Handlungsmacht kann sie nicht nur auf Gebäude- und Quartiersebene mit nachhaltigen innovativen Lösungen die Energieeffizienz und -einsparung erhöhen, sondern auch den Einsatz erneuerbarer Energien und nachhaltiger Produkte befördern. Darüber hinaus können Wohnungsunternehmen vor allem durch die Nähe zu ihren Bewohnerinnen und Bewohnern klimaorientiertes Verhalten propagieren und durch adäquate Information und Beratung unterstützen. Durch Verhaltensveränderungen werden sowohl beim Stromverbrauch als auch beim Verbrauch von Raumwärme erhebliche Einsparpotenziale erwartet.

Darüber hinaus können Unternehmen bei der Standortwahl, aber auch durch carsharing-Konzepte, für ihre Nutzerinnen und Nutzer ein klimaorientiertes Mobilitätsverhalten fördern.



Ute Birk, stellvertretende Referatsleiterin im BBSR



Quelle: Abschlusskonferenz ImmoKlima 28.11.2012 in Bonn, Präsentation Frau Ute Birk

Forschungsziel und Leitfragen

Als Ausgangslage im Klimawandel stellt Frau Birk die Auswirkungen der zukünftig an Häufigkeit und Intensität zunehmenden Extremwetter dar und verweist auf einen mittel- bis langfristig verstärkten Handlungsdruck seitens der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Durch die regional sehr unterschiedliche Ausprägung der Klimafolgen sind nicht alle Standorte gleichermaßen betroffen. Als „sicher“ geltende Standorte werden daher mittel- bis langfristig besonders nachgefragt werden (RICS, VIP 13, 2009). Als Konsequenz daraus werden sich lokale Wohnungsmärkte und auch die Strategien der Marktakteure verändern.

Ziel der Forschung war es, Handlungsbedarfe für Gesetzgebung, Förderpolitik sowie für die beteiligten Akteure (Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Kommunen, Energiewirtschaft, Planer, Nutzer, etc.) zu identifizieren. Zu den Forschungsleitfragen wurden im Zuge der Beforschung der acht Pilotprojekte die entsprechenden Erkenntnisse gewonnen. Neben der Frage nach dem Einfluss der Rahmensetzungen und der Rolle des Technologieeinsatzes bei der Entwicklung und Umsetzung von integrierten Klimastrategien, stellte sich vor allem auch die Frage nach dem wirtschaftlichen Nutzen

und den Marktvorteilen durch integrierte Klimaschutz- und -anpassungsstrategien sowie nach den Erfolg versprechenden Kooperationen. Ebenso wurde beleuchtet, wie das Know-how der Akteure aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft bei übergeordneten Klimakonzepten oder integrierten Stadtentwicklungskonzepten bereits heute von der Kommunal- oder Länderebene eingebunden wird bzw. welchen Beitrag Immobilien- und Wohnungswirtschaft hier zu leisten in der Lage ist. Um Klimaanpassungsstrategien zu erarbeiten und umzusetzen, stellte sich auch die Frage nach den erforderlichen Instrumenten und Datengrundlagen, die von Immobilienneigentümern benötigt werden.

Standorte der Pilotprojekte

Im Zuge zweier Auswahlverfahren in 2010 konnten acht Pilotprojekte für ImmoKlima gewonnen werden, die mit ihren Entwicklungen und Umsetzungen an unterschiedlichen Standorten in Deutschland bis 2012 wissenschaftlich begleitet wurden. Darunter:

- zwei Projektentwicklungen durch nicht gewinnorientierte private selbst nutzende Interessengruppen in Berlin
- zwei Projektentwicklungen mit und für Kommunen in Hoyerwerda und Erfurt
- zwei Projektentwickler und Bauträger mit nachhaltigen, klimagerechten Unternehmensstrategien mit Projekten in Freiburg, Stuttgart, Günzburg, und Augsburg
- zwei Traditions-genossenschaften als Bewirtschafter mit komplexen energetischen Modernisierungen in Berlin und Hamburg.



Quelle: BBSR

Dem Auftrag der Deutschen Anpassungsstrategie (DAS) folgend, Klimaschutzpotenziale zu heben und die Wissensbasis zu Klimafolgen und -risiken zu verbessern, sind integrierte Strategien zu Klimaschutz und Klimaanpassung bei acht Pilotprojekten erforscht worden.

Die aus der privaten Bürgerinitiative entstandene Möckernkiez Genossenschaft entwickelt ein neues Quartier mit ca. 400 Wohnungen sowie gewerblichen und sozialen Einrichtungen. Ziel war es, ein nachhaltiges Leben zu ermöglichen. Deshalb wurde zur Projektentwicklung und Umsetzung eine Genossenschaft gegründet. Neben der intensiven Einbindung ihrer Mitglieder in den Entwicklungsprozess wird durch die Einbindung interner und externer Expertisen ein hoher Professionalisierungsgrad erreicht. Auf Basis des Architektenwettbewerbs und durch die Beauftragung des Projektmanagements sind Planungsanpassungen erfolgt, die eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit ermöglichen.

Die interkulturelle Bildungs- und Begegnungsstätte Bodhicharya in Berlin-Friedrichshain nimmt die klimagerechte Revitalisierung eines Denkmalensembles in Angriff. Hierbei hängt der Baufortschritt von der Mittelverfügbarkeit ab. Augenmerk wurde in der Planung darauf gelegt, dass die Betriebskosten in der Nutzungsphase so gering wie möglich sind, damit sich das Konzept auch mit geringen Ertrags- und Spendenmitteln trägt. Spenden und ehrenamtlicher Arbeitseinsatz sind zentral für die Realisierung der Maßnahmen: Ein „Garten der Sinne“, der dem Erhalt von Rückzugsmöglichkeiten für Vögel und Insekten dient, Dachbegrünung und Entsiegelung der Garagenhöfe sind erfolgt.



Lageplan Möckernkiez.



Bochhicharya „Garten der Sinne“

In Hoyerswerda soll die klimagerechte Inwertsetzung einer Altstadtbrachfläche mit der Solar GardenCity und in Erfurt die solarenergetische Siedlung Erfurt-Marienhöhe realisiert werden. Aufbauend auf den Erkenntnissen von Hoyerswerda wurde in einer Kurzexpertise von F+B die Umsetzbarkeit von Klimastrategien in Stadtumbaukommunen anhand von vier weiteren Fallbeispielen untersucht. Beide Projektentwicklungen mit und für Kommunen, SolarGardenCity in Hoyerswerda und die solarenergetische Siedlung Marienhöhe in Erfurt sind den Zielkonflikten zwischen langfristigen Entwicklungszielen - klimagerechte Inwertsetzung von Stadtbrachen bzw. Entwicklung einer solarenergetischen Siedlung am Stadtrand - und kurzfristigem Druck der Haushaltskonsolidierung ausgesetzt. Aus Letzterem resultiert der Trägerwechsel von der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen zur kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in Erfurt. Die Chancen der beiden Projektentwicklungen, die Einbindung des privatwirtschaftlichen Know-hows, sind weiterhin gegeben.

Das Siedlungswerk Stuttgart verfolgt neben ökonomischen Zielen auch Ziele zu Klima, Umwelt und sozialen Aspekten in seinen Projekten FreiburgLeben am Schlossberg und SeelbergWohnen in Stuttgart. Das Unternehmen hat in beiden Projekten lokale Ressourcen zur innovativen Energieversorgung zum Einsatz gebracht. In SeelbergWohnen wird die Abwasserwärme, in FreiburgLeben Grundwasserwärme genutzt. Restwärme und Strombedarfe werden durch BHKW bzw. Holzpellettheizung gedeckt.



FreiburgLeben

Als Projektentwickler und Bauträger verfolgt die TPP-Projektentwicklungsgesellschaft mbH Günzburg mit dem Wohnpark Residenz Bellevue in Günzburg und dem PEP-Freizeit- und Business Ressort in Günzburg eine nachhaltige, klimagerechte Unternehmensstrategie. Im Wohnpark Residenz Bellevue Günzburg der Thierergruppe, werden Wärme und Strom durch BHKW- und Gasbrennwerttechnologie erzeugt. Die zur Hangsicherung benötigte Schwerklastwand wird in das Energiekonzept zur Heizung und Kühlung integriert.



Günzburg

Die Traditionsgenossenschaften modernisieren zusammen mit den Nutzerinnen und Nutzern ihre Bestände. Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG realisiert im Quartier Marienhöhe Berlin Tempelhof integrierte Energie-, Modernisierungs- und Nutzerkonzepte zur Sicherung der nachhaltigen Vermietung. Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG in Hamburg hat den Klimapakt Hamburg-Niendorf Nord mit integrierten Energie-, Modernisierungs- und Nutzerkonzepten für 60er Jahre-Bestände geschlossen.



Marienhöhe Berlin-Tempelhof

Das Energieversorgungskonzept der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG hat zu einer über 80 %igen CO₂-Emissionsenkung geführt. Erreicht wurde dies durch komplexe energetische Modernisierungen auf Neubaustandard (EneV 2009) und durch die eigene lokale Energieversorgung, insbesondere durch die Photovoltaikanlage an der Hochhausfassade. Auch die Bestände der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG sind modernisiert und mit dezentralen Solaranlagen zur Warmwasserversorgung ausgestattet.



Hamburg-Niendorf Nord

Beide Genossenschaften haben ihre bautechnischen Maßnahmen mit umfassender Einbindung der Bewohner und Bewohnerinnen erreicht: Zur Beratung und Information kommt außerdem der Einsatz von smart metering und die Nutzung des Elektroautos im carsharing. Das Elektroauto bei der Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG oder die neue Marke „Substitutionshaus“ der FLUWOG-NORDMARK eG mit altengerechten Wohnungen schafft Identifikationsformen für die Nutzerinnen und Nutzer und unterstützt die Energiesparziele.

Die energetische Modernisierung und der Einsatz neuer Technologien benötigen neben energieeffizienten Gebäude- und Quartierskonzepten auch die zielgruppenspezifische Nutzereinbindung.

Die Pilotprojekte können als Avantgarde bezeichnet werden. Ihre spezifischen Ansätze sind vorbildlich, indem sie eine ganzheitliche Betrachtung vornehmen: Über gebäudebezogene Energieeffizienzmaßnahmen hinaus werden in unterschiedlicher Intensität und mit unterschiedlichen Schwerpunkten Energieerzeugungs- und Energieversorgungskonzepte umgesetzt.

Nicht nur die Nutzerinnen und Nutzer sondern auch die Nachbarschaften werden eingebunden: Dies geschieht durch Bildungsangebote zu nachhaltigen Themen im Kiez, Carsharing und Grünkonzepte zur Verbesserung des Mikroklimas im Wohnumfeld. Entsiegelung und Schaffung von Retentionsflächen werden geplant und umgesetzt. Nutzerkonzepte sind in vielfältigen Ausprägungen zu erkennen: Sie begleiten die BewohnerInnen bei den Modernisierungsmaßnahmen und bieten Hinweise zum Energiesparen. Weitreichender ist die Einbindung der GenossInnen in Entscheidungen über Grundrisstypologien oder für Verbrauchsrückmeldungen zur Beeinflussung des Nutzerverhaltens (smart metering).

ImmoKlima
Schlaglichter
Gebäude – Quartier – Nutzer

➤ **Energet. Modernisierung und der Einsatz neuer Technologien benötigt neben energieeffizienten Gebäude- und Quartierskonzepten auch zielgruppenspezifische Nutzereinbindung**

Nutzerkonzepte

- 1892 eG:
Concierge, Siedlungsausschuss, Bewohnerbetreuung während Sanierung, Nutzerkonzepte zu Energieeinsparen oder neuen Geräten
- FLUWOG:
Verbrauchsrückmeldung Smart metering, **neue Marke Substitutionshaus mit Nutzerkomponente**
- Möckernkiez:
Weitreichende Einbindung der GenossInnen in die Entscheidungsprozesse, Konzepte zur adäquaten Information über komplexe Themen (Grundrisstypologien)
- TPP: Smart metering

Quartierskonzepte:
Alle Pilote in unterschiedlicher Intensität und Schwerpunkten Energieversorgungs- und -erzeugungskonzepte, Einbindung von Nachbarschaften, Bildungsangebote zu nachhaltigen Themen im Kiez, Carsharing, Grünkonzept - Verbesserung Mikroklima im Wohnumfeld, Entsiegelung, Retention

ImmoKlima, Ute Birk Bonn, 28. November 2012 15

Quelle: Abschlusskonferenz ImmoKlima 28.11.2012 in Bonn, Präsentation Frau Ute Birk

Mit Blick auf die folgenden Diskussionsrunden wurde das Potenzial für die Klimaziele hervorgehoben, welches aus hohen Anforderungen und ehrgeizigen Zielen der Pilotprojekte erwächst.

ImmoKlima
Schlaglichter
Nachhaltige Lösungen durch Technologie und Innovation

➤ **Hohe Anforderungen/ehrgeizige Ziele fördern kreative Lösungen und Innovationen**
Innovations- und Professionalisierungsdruck

s. Diskussionsblock

Beispiele:

- Siedlungswerk mit **standortbezogenen Technologieinnovationen**
Abwasserwärmenutzung, Grundwasserwärmenutzung
- Thierertgruppe (TPP):
Neue Energieversorgungskonzepte im Quartier und dem weiteren Umfeld:
PEP: Energieerzeugungs- /-versorgungskonzept mit umliegenden Industriebetrieben
Klinikum, Kommune (Rekommunalisierung)

Kreative Lösungsansätze mit einfachen und kostengünstigen Technologien
WP Bellevue: Schwerlastwand zur Hangsicherung statt kostspielige Betonspundwand oder Injektionswand mit Bohrpfählen
+ Integration ins Energiekonzept (Heiz- und Kühlsystem)

ImmoKlima, Ute Birk Bonn, 28. November 2012 16

Quelle: Abschlusskonferenz ImmoKlima 28.11.2012 in Bonn, Präsentation Frau Ute Birk

Gleichermaßen zeigte sich in den Pilotprojekten, dass (Technologie-)Innovationen und die Wahl der Kooperationspartner ebenfalls maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg beitragen. Dialog, Erfahrungsaustausch und individuelle Vereinbarung zwischen den Wohnungsunternehmen und der Kommune bzw. dem Senat, dienen der Umsetzung der Konzepte und ermöglichen Know-how- und Innovationstransfer aus der professionellen Immobilien- und Wohnungswirtschaft in die kommunale Praxis.

ImmoKlima
Schlaglichter
Dialog und KnowHow-Transfer

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
ExWoSt

➤ **Mehrwert durch Beitrag der IW/WW zu übergeordneten Strategien**
s. Diskussionsblock

Dialog, Erfahrungsaustausch, individuelle Vereinbarungen auf lokaler Ebene
(Immobilienwirtschaft und Kommune, Senat, Land)

Beispiele:
Klimavereinbarung: lokale IW/WW in Berlin mit Berliner Senat

1892 eG
Erfahrungsaustausch Senat, BBU mit **Vorreiterprojekten unter Marktbedingungen** – was ist möglich und wie erreichbar (benchmarks)

Siedlungswerk, FLUWOG Nordmark, 1892 eG, TPP
Knowhow- und Innovationstransfer aus der professionellen Immobilien- und Wohnungswirtschaft **in die kommunale Praxis**

ImmoKlima, Ute Birk
Bonn, 28. November 2012
18

Quelle: Abschlusskonferenz ImmoKlima 28.11.2012 in Bonn, Präsentation Frau Ute Birk

Bei der Planung und Umsetzung der umwelt- und klimagerechten Konzepte werden die Pilotprojekte von vielfältigen Motiven geleitet:

Neben der Sicherung von Wertstabilität und Marktfähigkeit ihrer Bestände, ist auch der Erhalt ihrer Wettbewerbsfähigkeit für die Unternehmen eine wichtige Motivation bei der Umsetzung umwelt- und klimagerechter Konzepte. Aus diesem Grunde werden zielgruppengerechte Anpassungsmaßnahmen, marktgerechte Mieten sowie eine hohe Nutzerzufriedenheit angestrebt und umgesetzt, die eine zunehmende Fluktuation vermeiden hilft. Die Konzepte der Pilote zeigen, dass ökologische und soziale Verantwortung (Corporate Social Responsibility) in Verbindung mit wirtschaftlichem Nutzen stehen und neben Vermarktungsvorteilen gegenüber den Nutzern auch Synergien zu kommunalen Interessen bestehen, die zu Akquisevorteilen bei der Grundstückbeschaffung und für beide zu Imagegewinnen führen können wie im Falle des Siedlungswerks, das sich als verlässlicher Partner für die Kommunen auch mit seinen innovativen Konzepten ein Alleinstellungsmerkmal geschaffen hat.

Motivbündel der Konzepte:
Wettbewerbsfähigkeit
Ökologische und soziale Verantwortung
Imagegewinn /
Alleinstellungsmerkmal

Im Ausblick auf die Vorträge und die Diskussion zur Transparenz der Klimarisiken und Anforderungen an Informationsgrundlagen und Versicherungskonzepte wurden die Besonderheiten der kleinen Unternehmen und der Privateigentümer und die fehlende Versicherbarkeit angerissen. Mit Blick auf Portfoliostrategien und Investitionsentscheidungen ist es erforderlich, Transparenz über zukünftigen Klimarisiken zu schaffen und durch entsprechende Datengrundlagen und Instrumente für alle Immobilieneigentümer zugänglich zu machen. Aus diesem Grunde wird in einem ersten Schritt seit Herbst 2011 ein ImmoRisk-Tool zur Abschätzung von Klimarisiken entwickelt, das im Rahmen der Konferenz den Gästen vorgestellt und erläutert wurde.

Zum Abschluss skizzierte Frau Birk die zentralen aus ImmoKlima abgeleiteten Erkenntnisse zu Rahmenbedingungen und gibt einen kurzen Überblick über Veröffentlichungen zu ImmoKlima.

ImmoKlima
Schlaglichter
Schlussfolgerungen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
an der Universität für Bauechnik und Raumplanung
ExWoSt

➤ **Ableitung von Erkenntnissen zu Rahmenbedingungen**

- Verschärfung energetischer Anforderungen ggf. Erschwernis für Rentierlichkeit von Investitionen
Allerdings: Innovations- und Professionalisierungsdruck treiben technologische Innovationen und kreative Lösungen voran!
- **Förderkulisse grundsätzlich zufriedenstellend**, allerdings wird mehr **Verstetigung bei der Förderung** gefordert
- **Anreizwirksam: Zusammenspiel** Ordnungsrecht + Förderung höherer Effizienzstandards
- **kein Bedarf an neuen Gesetzen** - das geltende Recht gibt einen ausreichenden Rahmen:
Individuell gemeinsam ausgehandelte, vertragliche Lösungen stehen im Vordergrund
- IWWWW zentrale Akteure zur Erreichung der Klimaziele, dennoch **relativ wenig Austausch** mit der öffentlichen Hand (zu übergeordneten Konzepten, zu neuen Lösungsansätzen)

ImmoKlima, Ute Birk
Bonn, 28. November 2012
21

Quelle: Abschlusskonferenz ImmoKlima 28.11.2012 in Bonn, Präsentation Frau Ute Birk

ImmoKlima
Veröffentlichungen und Ausblick

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
an der Universität für Bauechnik und Raumplanung
ExWoSt

- Vorstellung ImmoKlima
- Dokumentation der Ergebnisse der Auftaktveranstaltung
- Vorstellung ImmoKlima – ergänzte Fassung – auch mit den neuen Piloten
- Sondergutachten "Szenarien des Klimawandels für Privateigentümer von Wohnimmobilien"
- Berichte der Pilote
- BMVBS-Online-Publikationen
14/2012, 22/2012, 23/2012
- ExWoSt-Informationen 41/1
- ExWoSt-Informationen 41/2
- Werkstatt:Praxis 79

Informationen unter: www.bbsr.bund.de



Ausblick
Klimakonferenz am 02./03. Mai 2013 in Berlin
ab 2013 GIS-ImmoRisk

ImmoKlima, Ute Birk
Bonn, 28. November 2012
22

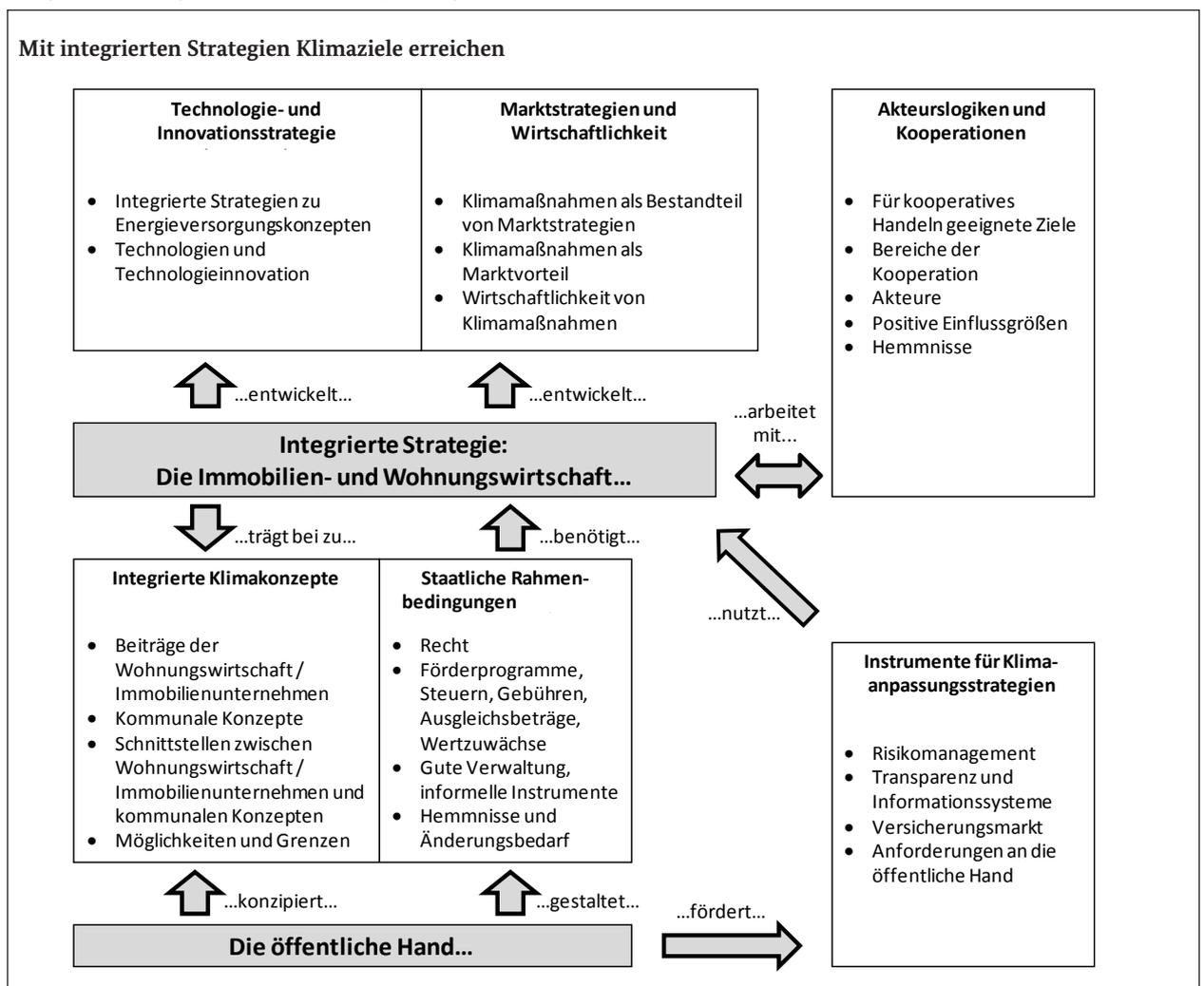
Redaktionelle Anmerkung von März 2013:
Mittlerweile wurde die erwähnte Klima-
konferenz auf 2014 verschoben.

Quelle: Abschlusskonferenz ImmoKlima 28.11.2012 in Bonn, Präsentation Frau Ute Birk

Integrierte Energie- und Klimakonzepte in der Immobilienwirtschaft

Das ExWoSt-Forschungsvorhaben Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel hat die Unternehmensstrategien der Immobilien- und Wohnungswirtschaft zum Erreichen der Klimaziele im Blick.

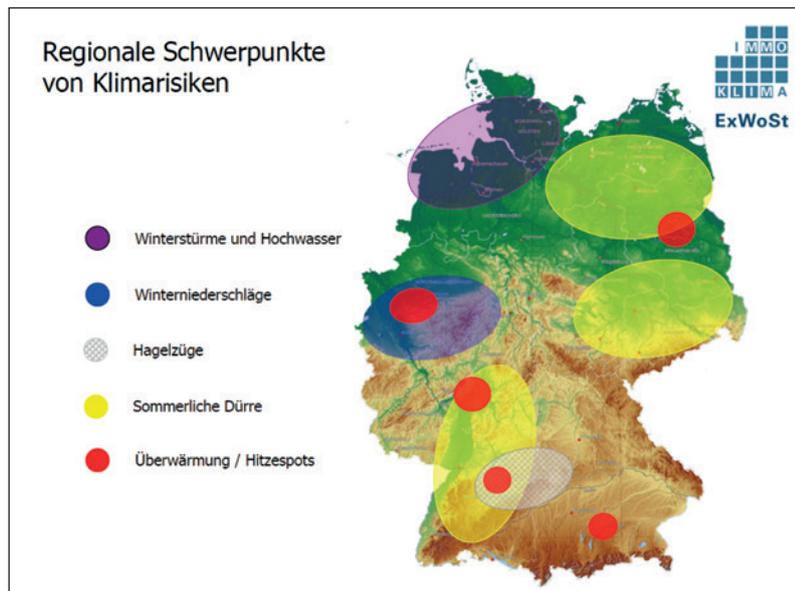
In den Pilotprojekten zeigte sich, dass die Unternehmen integrierte Energiekonzepte realisieren, die einen umfassenden Ansatz verfolgen: Technologie und Innovationsstrategien werden in enger Kooperation mit den relevanten Akteuren der Kommunen und der Länder, der Energieversorger oder der Bauwirtschaft, der aktiven Quartiersbewohner und insbesondere unter Einbindung der Nutzer und Nutzerinnen, erarbeitet. Corporate social responsibility und klimaorientierte Leitbilder prägen die Strategien - wenngleich darüber die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gewährt sein muss. Alle Pilotprojekte betonen jedoch die Vermarktungsvorteile, die sich aus den integrierten Energie- und Klimakonzepten ergeben.



Quelle: BMVBS/BBR (Hrsg.): Eigene Darstellung IWU

In der kurzen Einführung zum ersten Diskussionsblock zeigt Hans Fürst die regional unterschiedliche Ausprägung der zukünftig zu erwartenden Klimarisiken und deren Auswirkungen auf die Immobilienstandorte.

Die folgende Abbildung zeigt, wie die verschiedenen Klimarisiken - je nach regionaler Lage - auf die Immobilien wirken.



Quelle: Hans Fürst - Präsentation auf der Abschlusskonferenz

Der Handlungsdruck ist noch begrenzt. Dennoch entstehen Handlungsnotwendigkeiten und unternehmerische Strategien, wie sie in der folgenden Abbildung zusammengefasst sind.

Klimarisiken für Immobilien

- **Unternehmerische Strategien und Handlungsnotwendigkeiten:**
 - Bauliche Maßnahmen in Neubau und Bestand
 - Standortmaßnahmen / Portfoliostrategien
 - Informationen zur Verhaltensoptimierung
 - Gutachten (z. B. Hochwasser, Grundwasser, Altlasten)
 - Abschluss von Versicherungen bzw. Klärung der vertraglichen Absicherung des Versicherungsumfangs
 - „Da Extremereignisse aller Voraussicht nach häufiger werden, hat die erhaltende Bauvorsorge einen besonders hohen Stellenwert.“
(Deutsche Anpassungsstrategie, S. 20)

Quelle: Hans Fürst - Präsentation auf der Abschlusskonferenz

Vermarktungs- und Wettbewerbsvorteile durch Innovation und Kooperation – Wege in die Praxis

In der Diskussion wurde die Vielfalt der Ansätze sichtbar. Michael Knecht, Prokurist im Siedlungswerk Stuttgart, erläuterte zunächst das energetische Gesamtkonzept. Ziel war hier, eine größtmögliche CO₂-Einsparung zu erreichen und die lokalen Ressourcen des Grundstücks zu nutzen. In Stuttgart-Bad Cannstatt, im Quartier SeelbergWohnen, wurde nur eine 60 %-ige CO₂-Reduzierung erreicht, über 90 % sind es in Freiburg. Auch wenn die Investitionskosten für den deutschlandgrößten Abwasserwärmetauscher zur Versorgung von 250 Wohneinheiten die zwei- bis dreifachen Investitionskosten im Vergleich zu einer konventionellen Heizung mit Gasbrennwerttechnik aufweisen, kann die Wirtschaftlichkeit dennoch hergestellt werden. Dafür sind zwei Faktoren bedeutsam. Die Abwasserwärme wird für 50 Jahre von der Gemeinde kostenlos zur Verfügung gestellt. Die so ermäßigten Wärmekosten werden von der Unternehmenstochter ImmoTherm im Wärmelieferungsvertrag an die Eigentumswohnungen gebunden und refinanzieren die Investitionen. Die Ausnutzung der Lagegunst und die Kooperation mit dem Tochterunternehmen führen zu Energiekosten, die unter denen der Konkurrenten liegen. Ermöglicht wurde diese Strategie durch die zielführende und kooperative Zusammenarbeit mit der Unternehmenstochter ImmoTherm, so Michael Knecht. Dies brachte Unabhängigkeit von Stadtwerken oder Energieversorgern, die energieeinsparende Konzepte und innovative Ideen nicht tatkräftig unterstützen wollen.

Zu der Bedeutung der sozialen und ökologischen Zielsetzungen im Unternehmensleitbild befragt, stellt Michael Knecht die Bedeutung der integrierten Energiekonzepte für den Grundstückserwerb in Stuttgart und Freiburg dar. Auch bei den NutzerInnen gewinnt das Thema Energie und die Kenntnis der Konzepte an Bedeutung.

Im Umgang mit ihren Mitgliedern steht bei den Traditionsgenossenschaften in Hamburg und Berlin die Mitgliederförderung als wirtschaftliche Förderung im Mittelpunkt. Gebäudeeffizienz, Heiztechnik und der günstige Einkauf von Erdgas sind gefragt. Anders als beim Siedlungswerk ist die FLUWOG-NORDMARK eG von der E.ON Hanse Wärme abhängig. Der Versorger des Quartiers kann keine wettbewerbsgerechten Wärmepreise anbieten. Der Stromversorger konnte noch keine modernen smart-meter zur Verfügung stellen. Ähnlich desinteressiert zeigten sich die Hamburger Wasserwerke gegenüber elektronischen Erfassungssystemen in den FLUWOG-Beständen.

Erst mit einem bewährten und erfahrenen Partner, den Stadtwerken Norderstedt, können die technischen und rechtlichen Aspekte des smart meterings im Substitutionshaus der FLUWOG-NORDMARK eG in Hamburg vorbereitet und umgesetzt werden. Das Modell, welches mit Seniorinnen und Senioren erprobt wird, ist voraussetzungsreich: Regelmäßige Kundenansprache und Begleitung, die Entwicklung eines seniorenfreundlichen Touch Screens zu vertretbaren Kosten und die wiederholte Schulung der Nutzer und Nutzerinnen sind erforderlich, um Energie und Wassereinsparungen zu erreichen. Nicht nur die SeniorInnen des Substitutionshauses, sondern alle von den Modernisierungsmaßnahmen betroffenen BewohnerInnen sind im Blick der Genossenschaft. Ziel ist es, die Mitgliederzufriedenheit zu sichern und neue Mitglieder zu gewinnen.

Die positive Wirkung von Kooperation zeigte sich auch bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG und ihren Kooperationspartnern. Der erforderliche Primärenergiefaktor wird durch die Verbindung der Gebäudeeffizienz mit der BHKW-betriebenen Wärmeversorgung erreicht. Dies geschieht in guter Kooperation mit der Blockheizkraftwerks-, Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB). Es gelingt, den Bewohnerinnen

Investitionskosten durch Wärmelieferung refinanzieren



Blick ins Publikum

Ein Ergebnis der Diskussion: Kooperationen führen zum Erfolg, wenn die Partner auf Augenhöhe miteinander umgehen - „Maus und Elefant“ passen nicht zusammen, so Jörg Tondt.

Mitgliederförderung in der Genossenschaft ist wirtschaftliche Förderung. Sie verlangt günstige Nebenkosten und Senkung der Heizkosten.

Das Verständnis für die Solaranlage bei den Bewohnerinnen und Bewohnern ist in den letzten Jahren gewachsen - sie sind heute stolz darauf, berichtet Joachim Braun, Vorstandsmitglied FLUWOG-NORDMARK eG



Es diskutieren Johann Thierer, Joachim Braun und Hans Fürst

Schlankte Erschließung ist notwendig! Oft werden mehr als 20 % der Flächen für die Erschließung verbraucht: Für breite Straßen mit (kostenlosen) Laternenparkplätzen, für Wendehämmer, die Platz für 4-achsige Lösch- und Müllfahrzeuge bieten; Flächen, die alternativ für mehrere Bauplätze verwendet werden könnten .

Um mit den beschriebenen Innovationen in die kommunale Praxis wirken zu können, müsste sich die Öffentliche Hand mehr auf die Immobilienwirtschaft einlassen und sich von ihr anstoßen lassen.

Die Beteiligten sehen Regelungsbedarf - der Datenschutz beim smart metering soll überarbeitet werden



Hans Fürst, Dr. Jürgen Görres und Gabriele Steffen

und Bewohnern „Genossenschaftsstrom“ anzubieten, der 10 % unter den Vattenfall-Preisen liegt.

Kooperation, vor allem mit den Trägern öffentlicher Belange, ist für die Thierer Gruppe strategisches Element, um im Wettbewerb mit anderen - oft sehr viel größeren Projektentwicklern - zu bestehen. Innovative Erschließungskonzepte zur Minderung der Erschließungsflächen und zur Entsiegelung, zur Beherrschung von Starkregen und Hochwasser durch entsprechende Infrastruktur und zur Kostensenkung bei Erschließungskanälen, sind der Wettbewerbsvorteil der Thierer Gruppe. Hier liegt die Kunst in der frühzeitigen Abstimmung mit allen Beteiligten – insbesondere mit den Trägern öffentlicher Belange – um die spezifischen Anforderungen nicht zu addieren sondern zu optimieren. Woran fehlt es? Nach Johann Thierer, Geschäftsführer der TPP, nicht nur an der schlanken Erschließung, sondern auch an der Abstimmung der Anforderungen der EnEV mit denen der Bauordnung und denen des Baugesetzbuchs. Außerdem gab er zu bedenken, dass nicht das Passivhaus das Maß aller Dinge ist. Energieautarke oder Energie-Plus-Häuser, kleine vernetzte Kraftwerke mit dezentraler Energieversorgung, sind richtungweisend.

Wege in die Praxis

Innovationen finden nicht automatisch ihren Weg in die Praxis. Die bloße Schaffung von Baurecht genügt nicht mehr. Das Beispiel Abwasserwärmetauscher in Stuttgart zeigt, dass die aktive Mitwirkung der Kommune gebraucht wird. Dr. Jürgen Görres, Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart, Leiter der Energieabteilung, Gabriele Steffen, Geschäftsführerin des Instituts für Stadtplanung und Sozialforschung WEEBER+PARTNER und Werner Wingefeld, Stadtbaurat der Stadt Bonn, berichteten aus den Städten Stuttgart, Tübingen und Bonn, dass dort in den Energiekonzepten nicht nur die kommunalen Liegenschaften in den Blick genommen werden, sondern auch die Wohnungswirtschaft (und die Industrie) integriert wird. Wohnungswirtschaft, Tiefbauamt und potenzielle Nutzer wie ein Krankenhausstandort, müssen gemeinsam z. B. die Abwasserwärmepotenziale entwickeln und nutzen. Die Verwaltung im Blick, wurde die ämterübergreifende Kooperation all derjenigen gefordert, die mit dem Thema Energie befasst sind und am Gesamtkonzept mitwirken, führte Dr. Jürgen Görres aus. Diese Strukturen einer Stadtverwaltung ermöglichen die Umsetzung von Innovationen über den Einzelfall hinaus. Alle Praktiker betonten nochmals die strukturelle Bedeutung der gleichberechtigten Zusammenarbeit, der Kooperation auf Augenhöhe, um die Innovationen, insbesondere komplexe Konzepte mit neuen Ansätzen (z. B. smart metering, Wasserverbrauchsmessung, Sensibilisierung der Nutzerinnen und Nutzer) zu erarbeiten und diese dann wirksam in die Praxis einzuführen.

Jörg Tondt, Abteilungsleiter der Technik FLUWOG-NORDMARK eG stellt fest, dass die Technik des smart meterings mit Monitorkosten von 2000 bis 3000 Euro deutlich günstiger werden muss und dass für den Umgang mit den detaillierten Messdaten noch keine befriedigende Datenschutzregeln bestehen.

Gabriele Steffen, mit der Erfahrung der Bürgermeisterin a.D. der Stadt Tübingen, weitete den Blick auf die Kooperationen, indem sie die Akteure aus Theorie und Praxis, aus der Marktwirtschaft, der öffentlichen Hand und der Zivilgesellschaft gemeinsam für die erfolgreiche Umsetzung als notwendig erachtet. Beispielhaft ist hier das Projekt Möckernkiez, das sich aus der zivilgesellschaftlichen Initiative zum veritablen Investor entwickelt hat. In der Genossenschaft arbeiten die künftigen Nutzerinnen und Nutzer an der Projektverwirklichung und kommunizieren und kooperieren mit Politik und Verwaltung der Kommune Um insbesondere die Erkenntnisse und Erfahrungen der NutzerInnen des Projektes für den Alltag zu erfassen und zu verankern, weist sie außerdem auf die Bedeutung von Nutzerbefragungen hin, wie sie ihr Team bei des Projekten des Siedlungswerks durchgeführt hat.

Beitrag der Immobilienwirtschaft zu übergeordneten Strategien

Für die Diskussion über die Beiträge der Pilotprojekte zu den Strategien der öffentlichen Hand wurden einleitend Klimakonzepte oder Klimagipfel, Runde Tische und Klimaschutzvereinbarungen sowie das KfW-Programm Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager - benannt. Schon an dieser Stelle wurden die wichtigen Rahmenbedingungen, Recht, Förderung und hinreichende Datengrundlagen erwähnt. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit diesen erfolgte in der Abschlussdiskussion. Hinreichende und zutreffende Rahmenbedingungen sind sowohl für die Kommunen als auch für die private Immobilienwirtschaft erforderlich, damit Konzepte und Maßnahmen umgesetzt werden können.

Eines der zentralen Themen des ExWoSt-Vorhabens ImmoKlima ist die Betrachtung dieser beiden Kooperationspartner, der Kommunen und der Immobilienwirtschaft. Die Anforderungen bzw. Erwartungen an die Kommune liegen in dem Herstellen von gezielten, nicht zufällig entstehenden Kooperationsangeboten. Es ist bereits angeklungen, dass die aktive steuernde Kommune notwendig ist. Kommunen, die nicht nur die naheliegende Kooperation mit ihren kommunalen Unternehmungen suchen, sondern auch die Unternehmungen der privaten Immobilienwirtschaft integrieren. Die Präsentation der Pilotprojekte und die erste Diskussionsrunde haben eindrucksvoll gezeigt, dass hier viel Know-how und Innovationspotenzial vorhanden ist, welches auch für die Kommunen von Nutzen sein kann. Die integrierten Konzepte der Pilotprojekte treffen sich mit dem auch bei der öffentlichen Hand, den Gemeinden und der Bundesregierung anzutreffenden integrierten Ansatz. Oft bietet die Immobilienwirtschaft das freiwillige Übertreffen der EnEV-Standards an, die ganzheitliche Betrachtung von Energieeffizienz, regenerativer Energieerzeugung und die Einbeziehung der Verbraucherinnen und Verbraucher.

Auf der Quartiersebene wird regenerativ erzeugte Energie als Wärme für die eigenen Wohnungen und für andere Bestände im Quartier zur Verfügung gestellt. Regenerativ erzeugter Strom wird für Elektromobilität eingesetzt. Die Interessen der WohnungsnutzerInnen und der QuartiersbewohnerInnen werden integriert. So treffen sich in den Pilotprojekten kommunale Aufgabenerfüllung und privatwirtschaftlich orientiertes unternehmerisches Engagement.

Auf dieser Grundlage berichtete Dr. Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende des empirica Instituts, dass während der Laufzeit von ImmoKlima durch die Projektforschung empirica, der Kontakt zur Berliner Senatsverwaltung hergestellt hat. Ziel war es, die Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG in den Dialog- und Kommunikationsprozess zwischen der Senatsverwaltung und der Wohnungswirtschaft zum Abschluss der Klimavereinbarung einzubeziehen.

Thorsten Schmitt, Vorstandsmitglied der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG führte aus, dass beide Seiten, die Genossenschaft von 1892 eG und die Senatsverwaltung, die Überprüfung von Wärmebedarfsberechnungen anhand konkreter durchgeführter Maßnahmen vornehmen wollen, um eine solide Basis für das Erreichen der Klimaziele, wie z. B. den CO₂-Deckel in Berlin oder das Entwickeln des Sanierungsfahrplans zu erarbeiten.

Für den BBU bestätigte Siegfried Rehberg, Leiter Bereich Technik, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., die Sinnhaftigkeit dieses Dialogprozesses. Im Lichte der Überlegungen zum Berliner Klimaschutzgesetz besteht bei den Wohnungsunternehmen und dem BBU das große Interesse, durch freiwillige Vereinbarungen umsetzbare, bezahlbare und somit sozial verträgliche Anforderungen zu definieren und verbindlich zu erreichen, zumal Berlin kein Förderprogramm für die Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgelegt hat.

Recht, Förderung, Datengrundlagen sind unverzichtbar



Iris Behr im Gespräch mit Britta Stein, Thorsten Schmitt und Siegfried Rehberg

Kommunales Interesse an der Immobilienwirtschaft ist erwünscht

Regenerativ erzeugte Wärme wird im Quartier genutzt

Abgleich von Bedarfsberechnungen und echten Verbräuchen bei der 1892

Unternehmerisches Handeln und öffentliches Interesse passen zusammen



In der Diskussion: Dr. Frank Heidrich,
BMVBS

Freiwillige Vereinbarungen für sozial ver-
trägliche Lösungen erreichen

Energieversorger zum Energiedienstleister
verändern

Förderung zur breiten Anwendung in-
tegrierter Konzepte erforderlich

Der Abschluss von individuellen Vereinbarungen der Wohnungswirtschaft ist auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme bedeutsam. Trotz sozialen Engagements und corporate social responsibility gilt nicht nur für die Pilotprojekte, sondern für alle Unternehmungen, dass die Maßnahme mindestens auf der Unternehmensebene wirtschaftlich sein muss. In der Diskussion mit den Pilotprojekten von ImmoKlima darf nicht vergessen werden, dass diese zur Avantgarde zu rechnen sind und nicht die Masse der Unternehmen repräsentieren. Gerade Letztere dürfen nicht aus dem Blick fallen. Know-how-Transfer, das Aufzeigen, was möglich ist durch die Besten, kann über den Verband verbreitet werden.

Durch Britta Stein, wissenschaftliche Mitarbeiterin im Institut Wohnen und Umwelt (IWU), wurde das Hamburger Energiekonzept in die Diskussion eingeführt. Besonders hervorzuheben sind dessen umfangreiche Fördermaßnahmen. Von diesen profitiert auch die private Immobilienwirtschaft. Die Erfolge sind bei den Maßnahmen der FLUWOG-NORDMARK eG in Hamburg zu sehen, wo durch individuelle Vereinbarung und dem Objekt angepasste Förderung die Klimaziele erreicht werden.

Auch in dieser Diskussion wurde von Frau Stein die Bedeutung der Energieversorger für die Quartiersversorgung und die Erreichung der Klimaziele betont. Stabile Strukturen einzelner Stadtwerke und die Marktmacht der großen Energieversorger erlauben weiterhin den bloßen Energieverkauf und stehen somit der Umsetzung integrierter Energiekonzepte entgegen. Die Diskussionsrunde war sich einig, dass die Umstellung von Energieverkäufer zum Energiedienstleister bei vielen Energieversorgungsunternehmen erst am Anfang stehe.

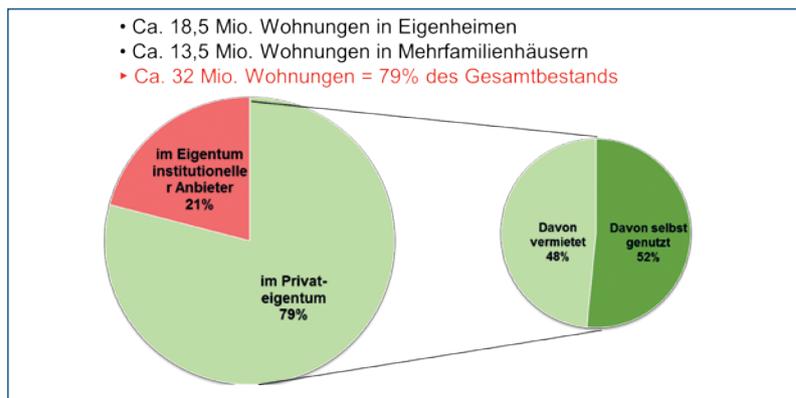
Durch den Blick über das einzelne Gebäude auf den (neuen) quartiersbezogenen Ansatz, wie er im KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ - verfolgt wird, werden Chancen für die Immobilienwirtschaft eröffnet, ihre Erfahrungen und Innovationen „am runden Tisch“ mit der Kommune und den Energieversorgern breiter in der Praxis durchzusetzen. Es ist vorstellbar, dass Gemeinsamkeiten zwischen Immobilienwirtschaft und Kommune das Gewicht gegenüber den Energieversorgern verstärken. Die Dokumentation und die Weitergabe von Informationen an alle Unternehmen, Begleitung und Beobachtung der Umsetzung, sind Beiträge für die gemeinsame Verwirklichung der Klimaziele „Energetische Stadtsanierung“.

Mehr Transparenz für Immobilien-eigentümer zu Klimarisiken

Zukünftige Anforderungen an die Risikovorbeugung und neue Informationsgrundlagen

Im Rahmen der wissenschaftlichen Begleitung der Pilotprojekte in ImmoKlima, bei denen institutionelle Eigentümer im Vordergrund stehen, konnten keine Erkenntnisse zu Strategien der Privateigentümer gewonnen werden. Aus diesem Grunde wurden in ImmoKlima Szenarien des Klimawandels für Privateigentümer in einem Sondergutachten erarbeitet.

Martin Vaché, wissenschaftlicher Mitarbeiter des IWU und Verfasser des Gutachtens, stellte zur Einführung in die Diskussion die Ergebnisse vor. 79 % aller Wohnungen befinden sich im Privateigentum, während nur 21 % im Eigentum der institutionellen Wohnungsanbieter stehen.



Quelle: Martin Vaché - Präsentation auf der Abschlusskonferenz

Während sich für die Privateigentümer hinsichtlich der Risiken wie Bauschadenrisiken, Nutzungsrisiken und Haftungsrisiken und der Schadenswirkungen (Vermögens- und Gesundheitsschäden) keine grundsätzlichen Unterschiede zu denen der institutionellen Eigentümer ergeben, sind Privateigentümer hinsichtlich der Risikofolgen stärker betroffen, bis hin zu existenziellen Folgen. Die Vermögenskonzentration auf eine Immobilie (Eigenheim) oder wenige Wohnungen, gebunden an wenigen Standorten, reduziert die Möglichkeit zur Risikostreuung auf viele unterschiedliche Standorte bundesweit, in denen die Ausprägungen der zukünftigen Klimaänderungen sehr differieren werden. Erschwerend kommt bei den Privateigentümern der geringe Professionalisierungsgrad hinzu. Vor diesem Hintergrund wurden die vier folgenden Adaptionsstrategien im Sondergutachten „Szenarien des Klimawandels für Privateigentümer“ untersucht:

investive Strategien wie beispielsweise vorbeugende Maßnahmen durch bauliche Anpassung, Versicherungsstrategien, d.h. Risikoüberwälzung, reaktive Strategien wie Katastrophenschutzmaßnahmen im Eintrittsfall, Stillhaltestrategien, d.h. Risikoüberwälzung auf die Gesellschaft.

Hierbei zeigt sich, dass die Koppelung von investiven und nicht investiven Maßnahmen in Form von Versicherungs- und Wartungslösungen die effektivsten Schadensminderungspotenziale bieten.

Im Mittelpunkt der Untersuchung über mögliche Handlungsstrategien von Privateigentümern steht deshalb einerseits der verbesserte Zugang zu objektiven Informationsgrundlagen und deren Fortschreibung, andererseits die Frage der Risikoversifizierung im Spannungsfeld zwischen gesellschaftlicher Risikotragung und Versicherungspflicht. Beides, eine bessere Datenlage und ein verbesserter Zugang zu den Daten, reduziert die Gefahr von Fehleinschätzungen. Damit eine Verbesserung der Informationsgrundlagen zu zielführenden Handlungen beitragen kann, ist darauf zu achten, dass die Informationen in einer Form vorliegen, die Akteuren entscheidungsrelevante Handlungs-



Martin Vaché stellt Szenarien des Klimawandels für Privateigentümer vor



Risikodiskussion mit Martin Vaché, Ingrid Vogler, Prof. Dr. Sven Bienert, Hans Fürst, Guido Halbig und Dr. Mingyi Wang

Schadensminderung durch Versicherung und Wartung der Immobilie anstreben

Fehleinschätzungen werden durch gute Datenlagen reduziert

ternativen aufweist, z. B. als Planungsgrundlage in öffentlich-rechtlichen und werkvertraglichen Regelungen. Höhere Belastungen aufgrund gestiegener Sturm- und Hochwasserrisiken, extreme Schneelasten, Hagel- und Starkregereignisse sowie Hitzeperioden haben nur zu geringem Teil bereits Eingang in bautechnische Normen und planerische Regelwerke gefunden; hier gilt es, möglichen Änderungsbedarf zu antizipieren und rechtzeitig für eine Anpassung der Standards zu sorgen. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund des langjährigen Normierungsprozesses schwierig, vor allem fehlen aber ausreichend gesicherte Erkenntnisse über die zukünftige Entwicklung klimabedingter Risiken.

Risikoabschätzung durch das ImmoRisk-Tool

Ein Beitrag zur Verbesserung der Informationslage stellt das Instrument ImmoRisk dar, das erstmalig eine standortspezifische Risikobewertung mehrerer Klimarisiken erlauben soll. Derzeit existieren keine frei zugänglichen Ansätze, die für eine Risikoabschätzung auf Immobilienebene direkt auf Klimadaten (oder gar Klimaprojektionen für die Zukunft) zurückgreifen. Ziel des ExWoSt-Forschungsvorhaben ImmoRisk ist, ein Werkzeug zu erarbeiten, das in einem ersten Schritt die Abschätzung zukünftiger Klimarisiken für Immobilieneigentümer an ausgewählten Standorten (u. a. ImmoKlima-Pilotstandorte) ermöglicht. Darüberhinaus sollte eine Konzeption zur Entwicklung eines Geoinformationssystems erarbeitet werden, das entsprechend der vorhandenen Datengrundlagen eine flächendeckende Risikoabschätzung bundesweit erlaubt. Im vorgestellten ImmoRisk-Tool wurden Extremwetterereignisse und Schadensausmaß in funktionalem Zusammenhang modelliert und in ein für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft handhabbares Werkzeug überführt.

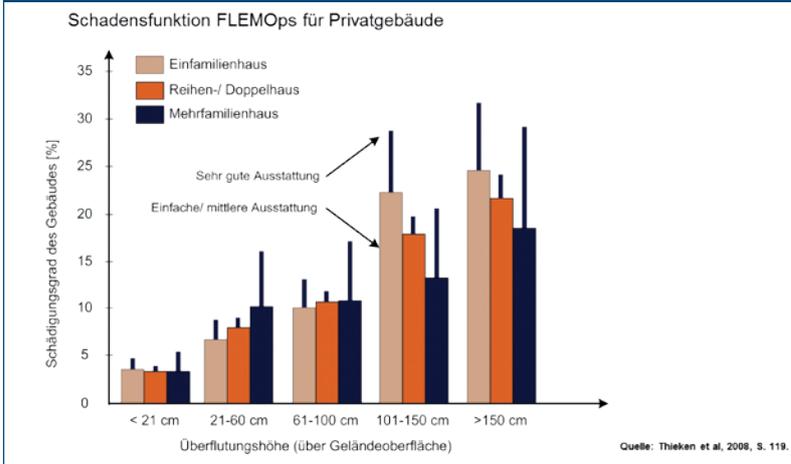


Quelle: Prof. Dr. Sven Bienert - Präsentation Abschlusskonferenz ImmoKlima

Modelliert werden Gefährdungen wie Sturm-, Hagel- oder Hochwasserereignisse und die Vulnerabilität auf der Ebene der konkreten Immobilie. Im Ergebnis liefert das ImmoRisk-Tool einen Risikosteckbrief mit Risikobewertung, Gefährdung, erwarteten Schäden. Das Werkzeug erlaubt dem Nutzer und der Nutzerin außerdem, mehrere Immobilien zu erfassen und damit mehr Transparenz über die Gefährdung des Bestands zu erlangen. Auch wenn die Klimamodelle bislang noch unsichere Aussagen über zukünftige Klimarisiken liefern, so kann jedoch durch kontinuierliche Anpassung der Datenbasis an den Stand der Forschung eine schrittweise Optimierung bei der Weiterentwicklung der Werkzeuge und Instrumente erzielt werden.

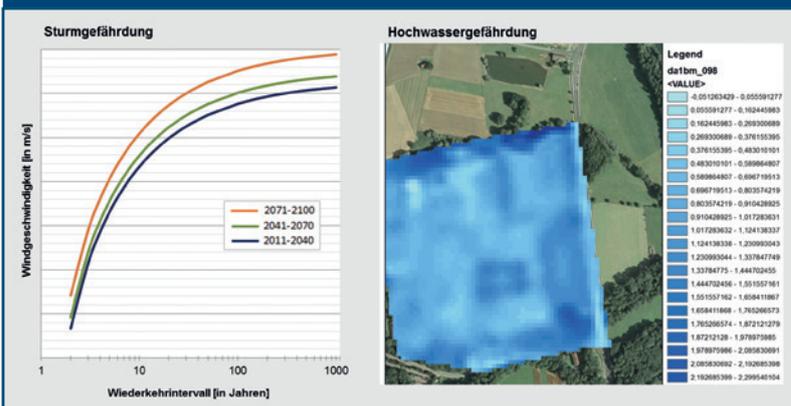
Im Vorfeld der gemeinsamen Diskussion mit der Versicherungs- und Wohnungswirtschaft sowie dem Deutschen Wetterdienst über die Anforderungen an die Informationsgrundlagen und die Rolle von Versicherungen präsentierte Prof. Dr. Bienert, das von ihm und seinem Team entwickelte ImmoRisk-Tool und konstatierte, dass der Bedarf an kleinräumigen Klimadaten gleichermaßen bei Privateigentümern und institutionellen Anbietern gegeben sei. Die Frage

Modellierung der Vulnerabilität



Quelle: Prof. Dr. Sven Bienert - Präsentation Abschlusskonferenz ImmoKlima

Modellierung der Gefährdung



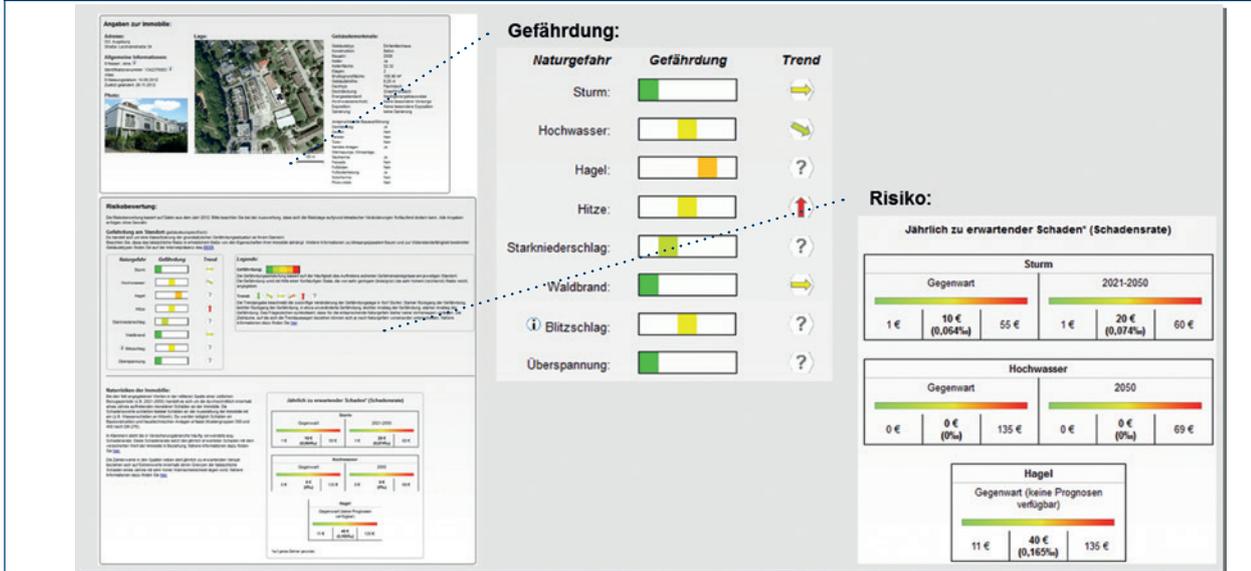
Quelle: Prof. Dr. Sven Bienert - Präsentation Abschlusskonferenz ImmoKlima

nach der Risikoverteilung von eingetretenen wetterbedingten Schäden führt direkt zu der Versicherbarkeit bzw. einer Versicherungspflicht gegen Elementarschäden. Während die professionelle Wohnungswirtschaft über das Gesamtunternehmen einzelne Risiken in gewissem Umfang diversifizieren kann, ist dies für Privateigentümer nicht möglich, da der Immobilienbesitz eine Diversifizierung nicht zulässt und die geringe Marktmacht des Einzeleigentümers keine vergleichbare Vertragsgestaltung zulässt.

In Einzelfällen ist ein Versicherungsabschluss nicht oder nur mit unvollständiger Risikoabdeckung möglich. Die Einführung einer Versicherungspflicht gegen Elementarschäden, wie sie in vielen Ländern Europas üblich ist, stellt ein mögliches Instrument zur Förderung privater Risikovorsorge und zur Minderung der Schadensüberwälzung auf die Öffentliche Hand im Falle so genannter „höherer Gewalt“ dar, benötigt jedoch flankierende Instrumente im Fall von Nichtversicherbarkeit und zur Abmilderung sozialer Härten. Eine Versicherungspflicht wurde in Deutschland in jüngerer Vergangenheit diskutiert, jedoch nicht beschlossen. Dazu kommt, dass nur ein Teil aller Klimarisiken versicherbar sind. Gesundheitsgefahren aufgrund hoher thermischer Belastung sind beispielsweise Schadensrisiken, die sich nicht über Versicherungen kontrollieren lassen. Eine abgestimmte Strategie aus baulichen Maßnahmen und Versicherungen ist daher in jedem Fall anzuraten.

Versicherungspflicht gegen Elementarschäden überprüfen, technische Maßnahmen jedoch nicht aus den Augen verlieren.

Risikosteckbrief

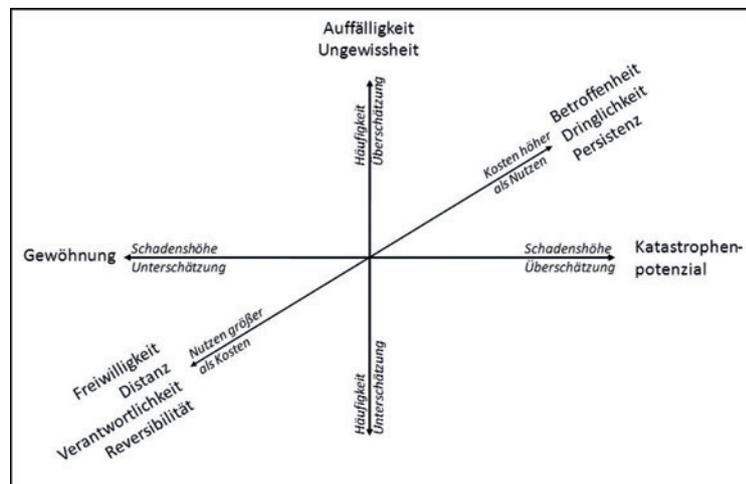


Quelle: Prof. Dr. Sven Bienert - Präsentation Abschlusskonferenz ImmoKlima

Seit Beginn des Jahres 2000 erfasst die Versicherungswirtschaft systematisch Schadendaten zu Elementarereignissen, wie Hochwasser, Starkregen, Schneedruck und Erdbeben. Und 15,3 Mio. Wohngebäude sind gegen Sturm- und Hagelschäden versichert. Über 10 Mio. Hausbesitzer gehen jedoch bei Schäden durch Elementarereignisse, wie etwa Starkregen oder Schneedruck, leer aus. „Ihnen fehlt die notwendige Elementarschadendeckung, obwohl nahezu 99 % der Gebäude problemlos versicherbar sind.“
Zum Naturgefahrenreport 2012, Pressemitteilung www.gdv.de

Neben einer potenziellen Versicherungspflicht stellt sich die Frage nach einer stärkeren Kooperation zwischen den Immobilieneigentümern und der Versicherungswirtschaft bei der Schadensvorsorge. Bei den Versicherern sind umfangreiche Datenbestände vorhanden, die erstmalig im Naturgefahrenreport 2012 dargestellt werden. Einigkeit herrscht über die Notwendigkeit der Sensibilisierung für die Klimarisiken und deren Eintrittswahrscheinlichkeit. „Klimadaten sind keine leichte Kost“, so Dr. Mingyi Wang, Referent im Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft. Die bürgerfreundliche Übersetzung ist notwendig. Hier fügt sich das oben beschriebene Tool ein: Es versteht sich auch als Instrument zur Sensibilisierung und Information der Immobilieneigentümer. Nimmt man die Informationsgrundlagen hinzu, die beim Deutschen Wetterdienst auf der Ebene des Stadtteils vorhanden sind, sollten Instrumente wie Stadtklimamodellierungen (z. B. mit MUKLIMO 3 oder ENVI-met) und ImmoRisk miteinander verbunden werden, so Guido Halbig, Klimaexperte des Deutschen Wetterdienstes. Angesichts der Unsicherheit bei den Aussagen über die zukünftigen klimatischen Bedingungen in 5, 10 oder 50 Jahren werden von der Immobilienwirtschaft Handreichungen zum Umgang z. B. mit der Überschwemmung von entsiegelten Flächen benötigt.

„Klimarisiken an Gebäuden“: Ebenen subjektiver Wahrnehmungen



Quelle: IWU

Schlussfolgerungen und Handlungserfordernisse

Im Verlauf der Abschlusskonferenz wurden integrierte Konzepte mit sehr differenzierten Maßnahmen dargestellt und diskutiert. Es sind Beiträge der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorgestellt worden, die diese aus eigenem Antrieb, aus eigener wirtschaftlicher Kraft zusammen mit ihren Partnern neben anderen Zielen zum Erreichen der Klimaziele verwirklichen. Häufig sind sie dabei immer noch sehr auf sich selbst gestellt, die Kommunen und die Landesebene nehmen die private Immobilienwirtschaft noch nicht ausreichend wahr – geschweige denn dass die Kommunen aktiv die Potenziale bei den übergeordneten Strategien auf der kommunalen bzw. der Länderebene berücksichtigen.

Je mehr sich „die Politik“ und die Zivilgesellschaft nach Fukushima mit dem Erreichen der nationalen und lokalen Klimaziele beschäftigt – hier steht das Energiekonzept der Bundesregierung vom 28.09.2010 und das im Nachgang zur Atomreaktorkatastrophe in Fukushima erstellte Eckpunktepapier der Bundesregierung zur Energiewende vom 06.06.2011 im Mittelpunkt – desto deutlicher wird das Ausmaß der Aufgaben. Von besonderer Bedeutung für die Immobilienwirtschaft ist der im Energiekonzept angesprochene langfristige Sanierungsfahrplan für den Wohngebäudebestand.

In der Abschlussdiskussion wurden die Rahmenbedingungen – soweit sie die Bundesebene betreffen – auf ihre Eignung für das Heben des unternehmerischen Innovationspotenzials und die Sicherung des Know-hows beurteilt. Idealerweise sollen Konzepte und Maßnahmen, wie sie bei den acht Pilotprojekten deutlich geworden sind, andere Unternehmen zum Nachahmen anregen, möglichst für Privateigentümer nutzbar gemacht werden und in das kommunale Handeln einfließen.

Für die Schlussfolgerungen, die sich aus dem Forschungsvorhaben ImmoKlima ziehen lassen, wurde die folgende Diskussion im Dreiklang von Fordern, Fördern und Informieren geführt.

Die Wirkungen von EnEV-Verschärfungen werden unterschiedlich beurteilt: Für die aufgrund ihrer langfristig angelegten Investitionszyklen eher „langsam“ handelnde Wohnungswirtschaft legt die EnEV wirtschaftliche Mindeststandards fest, sagt Ingrid Vogler, Referentin für Energie, Technik, Normung im Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.. Aus der Sicht der kommunalen Vertreter können Rahmensetzungen eine Orientierung für vorausschauendes Handeln bieten. So berichtet Dr. Jürgen Görres von der Stuttgarter Vorgabe, dass alle Neubauvorhaben 30 % besser als die geltenden EnEV-Standards realisiert werden müssen. In Bonn, so Werner Wingenfeld, erfolgen planerische Festsetzungen zur Energieeffizienz von 9kg CO₂/m²a für Neubaugebiete. Diese Orientierung bzw. Festsetzung von Benchmarks ist insbesondere deshalb wichtig, da die Investitionen für die nächsten 30 Jahre erfolgen und ein „Nachbessern“ z. B. bei der Wärmedämmung, nach 10 Jahren nicht mehr möglich ist. Auch mit Blick auf die bis 2020 vorgesehene CO₂-neutrale Beheizung der Gebäude, ist die langfristig ausgerichtete Festsetzung der Standards erforderlich.

Ordnungsrechtliche Vorgaben sollen sich dabei durch Technologieoffenheit auszeichnen und Flexibilität bei der Auswahl der Maßnahmen bzw. der Maßnahmenbündel zur Zielerreichung eröffnen, fordert Ingrid Vogler. Die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes sei selbstverständlich.

Daran knüpft der Sanierungsfahrplan der Bundesregierung an, der zur Zielerreichung „Klimaneutrale Gebäude“ für Neubauten bis 2020 und für den Gesamtgebäudebestand dann bis 2050 auf Freiwilligkeit setzt und Förderung vorsieht, wenn ordnungsrechtliche Mindestanforderungen übererfüllt werden, wie Dr. Frank Heidrich, Referatsleiter im BMVBS, ausführt. In der Diskussion über das Wirtschaftlichkeitsgebot der Maßnahmen war es unter



Blick in das Publikum

Das Energiekonzept der Bundesregierung vom 28.09.2010 und das Eckpunktepapier zur Energiewende vom 06.06.2011 setzen die Maßstäbe für die Klimaziele. Das IEKP (Integriertes Energie- und Klimaprogramm 2007) wird bis 2050 fortgeschrieben und konzeptionell weiterentwickelt.

Fordern - Fördern - Informieren als Handlungsdreiklang - Einzelheiten dazu und zu dem Handlungsbedarf können dem Ausstellungsplakat im Anhang entnommen werden.

Standards und Festsetzungen für vorausschauendes Handeln vornehmen

Benchmarks für Förderanreize setzen

Technologieoffenheit und Flexibilität sind erforderlich, um Klimaziele im Einzelfall zu erreichen

Wirtschaftlichkeit mit integrierten Konzepten zur Energieeffizienz und Energieversorgung ist erreichbar



Schlussfolgerungen mit Dr. Frank Heidrich, Ingrid Vogler, Iris Behr, Ute Birk, Dr. Jürgen Görres und Werner Wingefeld

Konzessionsverträge, Rekommunalisierung, Dezentralisierung beinhalten Chancen für integrierte Energiekonzepte

NutzerInnen wirken an den Klimazielen mit



Iris Gründemann zieht das Resümee aus der Veranstaltung



Diskussion am Buffet

den DiskussionsteilnehmerInnen unumstritten, dass alle Unternehmungen nur wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen durchführen können. Die Pilotprojekte zeigen allerdings, dass durch intelligente integrierte Konzepte die Wirtschaftlichkeit auch bei höchster Energieeffizienz und regenerativer Energieversorgung gewährleistet werden kann.

Bei der Ausgestaltung der Förderung werden Modernisierungszuschüsse gegenüber Krediten für vorteilhaft gehalten. Für das Setzen richtiger Förderanreize und Vorgaben auf Kommunal- und Länderebene werden benchmarks aus der Praxis der Immobilien- und Wohnungswirtschaft benötigt, die zeigen wieviel Energie mit welchem Aufwand tatsächlich eingespart werden kann, so Ute Birk.

Mit Blick auf die Rolle der Energieversorger ist die Forderung an diese verbunden, moderne Konzepte (smart metering, Contracting, Energiedienstleistung etc.) zu entwickeln bzw. mit der Immobilienwirtschaft bei deren Erprobung zu kooperieren. Das Auslaufen von Konzessionsverträgen und der Abschluss neuer Konzessionsverträge sind dafür günstige Zeitpunkte: neue Verträge können genutzt werden, Anforderungen an die Energiebereitstellung zu fixieren, sagte Werner Wingefeld.

Gemeinsam war man der Auffassung, dass die Rekommunalisierung und die Dezentralisierung der Energieversorgung Potenziale für die Umsetzung von integrierten Energiekonzepten bieten. Die dezentrale Energieerzeugung ist in der Zwischenzeit auch von der Wohnungswirtschaft verstärkt entdeckt worden und bietet Anknüpfungspunkte für die Kooperation zwischen der Immobilienwirtschaft und den Energieversorgern.

Zweischneidig stellt sich in diesem Zusammenhang die Fernwärmeversorgung dar. Einerseits bietet sie eine energieeffiziente Versorgungsform, andererseits können Anschluss- und Benutzungszwang innovative hocheffiziente Gebäude und regenerative Versorgung behindern. Die getrennte Betrachtung von Strom- und Wärmebereitstellung und die Teilhabemöglichkeiten der Immobilienwirtschaft daran, sollten nach Ingrid Vogler untersucht werden.

In den Pilotprojekten sind neben den gebäude- und quartiersbezogenen Strategien auch die Bedeutung der Einbindung der NutzerInnen für das Erreichen der Klimaziele deutlich geworden. Daher ist es erforderlich, diesen Aspekt bei der Anpassung der Förderprogramme zu berücksichtigen, so Ute Birk. Daneben ist für private Kleineigentümer und selbstnutzende Initiativgruppen, die gemeinsam Projekte entwickeln, eine finanzielle Unterstützung für die aufwändigen Dialogprozesse erforderlich, weil damit das Ehrenamt überfordert wird. Das neue KfW-Programm zur Energetischen Stadtsanierung trägt diesem Umstand Rechnung.

In ihrem Resümee konstatiert Iris Gründemann, Referentin im BMVBS: Es kommt darauf an, die im Verlauf des Tages identifizierten Akteure, nämlich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die Privateigentümer, die Kommunen, die Nutzerinnen und Nutzer sowie die Zivilgesellschaft und die Energieversorger an einen Tisch zu bringen. Hierfür sind vor allem Kommunikation und Information notwendig.

Gesucht sind dabei außerdem die „Überzeugungstäter“, die auch ohne eigene Betroffenheit das Heft des Handelns in die Hand nehmen.

Die Notwendigkeit des Dialogs wurde festgestellt und die Fortsetzung des in dieser Veranstaltung geführten Austauschs für 2013 (redaktionelle Anmerkung von März 2013: Mittlerweile wurde die erwähnte Klimakonferenz auf 2014 verschoben) angekündigt: Einen großen Rahmen findet der Dialog zwischen der Immobilienwirtschaft, den Gemeinden und den Regionen in der 2013 geplanten Klimakonferenz in Berlin. Dort werden die Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsfelds „Urbane Strategien und Potenziale zum Klimawandel“ mit den ExWoSt Forschungsvorhaben ImmoKlima, StadtKlima und KlimaMORO präsentiert und diskutiert.

Die Plakatausstellung

Während der Abschlusskonferenz konnten sich die Gäste in mehreren gallery walks durch die Plakatausstellung zu ImmoKlima (Plakate s. Anhang) und seinen Ergebnissen informieren. Die Pilotprojekte konnten sich mit ihren integrierten Konzepten und Maßnahmen präsentieren und Fragen zu ihrem Vorgehen und ihren Projekten erläutern.

In der Plakatausstellung wurden darüber hinaus die Erkenntnisse von ImmoKlima, dem Sondergutachten zu den Szenarien des Klimawandels für Privateigentümer von Wohnimmobilien sowie die Ergebnisse der Kurzexpertise zur Umsetzbarkeit von Klimastrategien in Stadtumbaukommunen gezeigt.



Die Projektträger stellen ihre Ergebnisse vor: Christoph Weltz vom Siedlungswerk Stuttgart und Ronja Funke von der Möckernkiez eG



Iris Gründemann vor der Plakatausstellung

Anhang -
Programm der Abschlusskonferenz
Plakatausstellung der Pilotprojekte

Programm der Abschlusskonferenz

ab 09.30	Eintreffen und geführter Gallery Walk
10.00 – 10.10	Begrüßung DirProf. Harald Herrmann, Institutsleiter BBSR, Bonn
10.10 – 10.40	Das ExWoSt-Forschungsvorhaben „Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel“ (ImmoKlima) Überblick und Schlaglichter Ute Birk, Projektleiterin BBSR, Bonn
10.40 – 11.30	Integrierte Energie- und Klimakonzepte in der Immobilienwirtschaft Einführung Hans Fürst, Nassauische Heimstätte, Frankfurt am Main Diskussion mit Vertretern/innen der Pilotprojekte Vermarktungs- und Wettbewerbsvorteile durch Innovation und Kooperation Michael Knecht, Siedlungswerk Stuttgart, Joachim Braun, Baugenossenschaft FLUWOG-NORD-MARK eG, Johann Thierer, TPP Projektentwicklungsgesellschaft mbH Wohn- und Gewerbebau GmbH, Günzburg
11.30 – 11.45	Kaffeepause
11.45 – 12.15	Diskussion mit Vertretern/innen der Pilotprojekte Wege in die Praxis Dr. Jürgen Görres, Amt für Umweltschutz, Landeshauptstadt Stuttgart, Michael Knecht, Siedlungswerk Stuttgart, Jörg Tondt, Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, Uwe Springer, Berliner Bau- und Wohngenossenschaft von 1892 eG, Gabriele Steffen, WEEBER+PARTNER
12.15 – 12.50	Beitrag der Immobilienwirtschaft zu übergeordneten Strategien auf Kommunal- und Länderebene Einführung Iris Behr, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt Diskussion mit Vertretern/innen der Pilotprojekte Dr. Therese Krings-Heckemeier, empirica, Siegfried Rehberg, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., (BBU), Thorsten Schmitt, Berliner Bau- und Wohngenossenschaft von 1892 eG, Britta Stein, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt
12.50 – 14.00	Mittagspause und geführter Gallery Walk
14.00 – 14.20	Szenarien für Privateigentümer zum Klimawandel Martin Vaché, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt
14.20 – 14.40	Risikoabschätzung von Klimafolgen Ausblick auf das ImmoRisk-Tool Prof. Dr. Sven Bienert, IREBS, Universität Regensburg
14.40 – 15.10	Diskussion Mehr Transparenz für Immobilieneigentümer zu Klimarisiken – zukünftige Anforderungen an Informationsgrundlagen und neue Versicherungskonzepte Prof. Dr. Sven Bienert, IREBS, Universität Regensburg, Guido Halbig, Dt. Wetterdienst, Martin Vaché, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, Ingrid Vogler, Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Dr. Mingyi Wang, Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft
15.10 – 15.25	Kaffeepause
15.25 – 16.10	Abschlussdiskussion Einfluss der Rahmenbedingungen auf die Entwicklung und Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien - Handlungsanforderungen an Politik und Immobilienwirtschaft Ute Birk, BBSR, Dr. Jürgen Görres, Landeshauptstadt Stuttgart, Dr. Frank Heidrich, BMVBS, Ingrid Vogler, Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Werner Wingenfeld, Stadt Bonn
16.10 – 16.30	Resümee aus fachpolitischer Sicht Ausblick und Verabschiedung Iris Gründemann, BMVBS



Möckernkiez, Berlin

Integrierte nachhaltige Entwicklung eines neuen Stadtquartiers durch private Akteure

Die Initiative Möckernkiez plant auf dem ehemaligen Anhalter Güterbahnhof in Berlin-Kreuzberg ein Stadtquartier für gemeinschaftliches, ökologisches, barrierefreies, Generationen verbindendes, interkulturelles und selbstbestimmtes Wohnen.

Die Ausgangssituation

Private Akteure – Genossenschaft und Verein – integriertes Konzept mit Quartiersbezug – Partizipation



Das drei Hektar große Baufeld liegt auf dem Gelände des ehemaligen Anhalter Güterbahnhofs an der Ecke Yorck-/Möckernstraße in Berlin-Kreuzberg. Im Westen und Norden grenzt das Grundstück an den neu entstehenden Gleisdreieck-Park - eine besondere Qualität des Standorts. Am südlichen Rand erstreckt sich das alte Gebäude des ehemaligen Zollpackhofes, das nach Möglichkeit saniert und aufgestockt werden soll. Das Baufeld ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und zentral gelegen. Dies sind wichtige Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Mobilität. Die umgebenden Quartiere sind Wohngebiete mit kleinem Einzelhandel und vielen Arztpraxen. Das Gleisdreieck (ges. ca. 60 ha) wurde mehrere Jahre teilweise als Baulogistikzentrum für den Potsdamer Platz und große innerstädtische Verkehrsprojekte zwischengenutzt. Eigentümer der Flächen war die Vivico Real Estate GmbH, eine Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn AG. Die Vivico hat dem Baufeld die Bezeichnung „Möckernkiez“ gegeben. 2007 hat ein engagierter Bürger die Initiative ergriffen, um zu verhindern, dass das Baufeld durch anonyme, große Investoren entwickelt wird.

Das Projekt

Das Projekt kann zeigen, wie und mit welchen Wirkungen Klimaschutzbelange und Maßnahmen zur Klimaanpassung schon frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt werden können. Dazu gehören ein nachhaltiger Städtebau, ein Energiekonzept für das gesamte Quartier, klimafreundliche Hochbauentwürfe und Freiraumgestaltung, technische Lösungen, ein klimagerechtes Verkehrskonzept und ein bewusstes Nutzerverhalten. Eine Besonderheit und große Herausforderung ist, dass ein so umfassendes und großes Projekt ehrenamtlich initiiert und bei sehr engem Kostenrahmen mit einem hohen Anspruch an Partizipation der Genossenschaftsmitglieder umgesetzt wird.



Projektziele

Mit dem Projekt wird eine u. a. integrierte Strategie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung verfolgt. Das Konzept will einen Beitrag zu folgenden Aspekten leisten: Klimaschutz: Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, reduzierter und umweltschonender Ressourcenverbrauch, Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas, Stabilisierung der städtischen Artenvielfalt. Neben ökologischen Zielen verfolgt das Projekt auch soziale Ziele: Gestaltung des Quartiers nach den Prinzipien des „Design für Alle“, das die Verschiedenartigkeit und die Lebensqualität aller Menschen berücksichtigt, Förderung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts und Miteinanders der Menschen im Kiez, Partizipation der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Menschen aus den umliegenden Gebäuden bei der Gestaltung des Quartiers

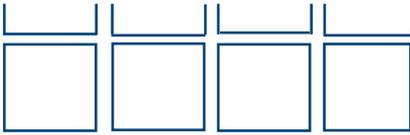
Projektforschung

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber+Partner Stuttgart/Berlin in Kooperation mit G.A.S. planen bauen forschen und Institut für Angewandte Forschung IAF, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

Themen und Fragen sind u.a.:

Technik und Verfahren: Gestaltung der Zielfindung der Mitglieder, Integration der öko-logischen, sozialen, interkulturellen Ziele, Koordination von Aufgaben (intern, extern), Bedeutung und Potenziale der Nutzungsmischung Organisation, Vernetzung und Zusammenarbeit: Akteure, Organisation von Kooperationen, Untersuchung des projektbezogenen Ansatzes, soziale und ökologische Qualitäten durch Selbstorganisation, Entwicklung durch die Nutzer Markt und Wirtschaftlichkeit: hohe ökologische und soziale Qualität bei möglichst niedrigen Quadratmeterpreisen, Vorteile des Konzeptes für die Gewinnung von Gewerbeinteressenten

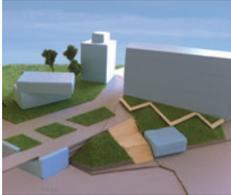




Möckernkiez Berlin-Kreuzberg

Integrierte nachhaltige Entwicklung eines neuen Stadtquartiers durch private Akteure

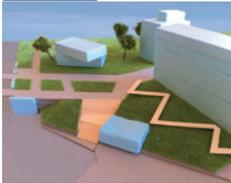
Aktueller Stand



Der städtebauliche Entwurf für die Wohngebäude, für die gewerblichen und kulturellen Nutzungen, verzichtet auf den Erhalt des denkmalgeschützten Zollpackhofes aus wirtschaftlichen Gründen. Stattdessen sind weitere Wohnungen vorgesehen. Der Bebauungsplan – in Form eines städtebaulichen Vertrages – ist beschlossen. Das Projekt nimmt teil am Bundesprogramm „Schaufenster Elektromobilität“ und im DENA Förderprogramm „Plusenergiehäuser“.

Was ist passiert?

Die Genossenschafts- und Vereinsmitglieder sind kontinuierlich an der Ausgestaltung der städtebaulichen und energetischen Konzepte beteiligt. Interne **Arbeitsgruppen zu unterschiedlichen Fachthemen** unterstützen den Vorstand in allen Entscheidungen. Die hohen Anforderungen werden mit fachlich kompetenten Kooperationspartnern in allen Schritten der Projektentwicklung gemeistert. Die angestrebte **Quartiersentwicklung** durch die Möckernkiez-Initiative hat zur Vernetzung mit zahlreichen anderen Initiativen geführt.



- Bürgerinitiative zur Bebauung von Möckernkiez in Eigenregie (2007)
- Genossenschaftsgründung (2009), Erwerb des Grundstücks (2010)
- Städtebaulicher Entwurf (2010), Energiekonzept (seit 2011)
- Planungsrecht (2012), Baubeginn (2013)

Die Ergebnisse

Aus der Bürgerinitiative ist die Genossenschaft mit über 1000 Mitgliedern (2012) entstanden. Als Projektentwickler der komplexen Maßnahme wird sie vom Markt und dem Quartier ernst genommen. Klare Aufgaben- und Kompetenzverteilung, das Zusammenwirken von beauftragter und ehrenamtlicher Arbeit leben den genossenschaftliche Gedanken der Selbstverwaltung. Im Vordergrund steht das Bedürfnis nach „innovativen, modernen Wohnungen, hohem Lebensstandard und ökologischem und nachhaltigem Leben in guter Gemeinschaft zu bezahlbaren Kosten“ - und diesen Gedanken strahlt das Projekt auch ins gesamte umliegende Quartier aus.



Erfolgsfaktoren

- Hochmotivierte, gut ausgebildete Genossenschaftsmitglieder
- Ausgeprägte Netzwerke innerhalb der örtlichen Zivilgesellschaft
- Integriertes Nutzungskonzept (ökologisch, barrierefrei, generationenverbindend, interkulturell)
- Verbindung von Wohnen und Arbeiten
- Große Nachfrage
- Bundesweite Aufmerksamkeit
- Ökologie, Ökonomie und soziale Dimension gemeinsam im Blick

Vorbildcharakter

Das Genossenschaftsprojekt geht über die Interessen der Selbstversorgung der Mitglieder hinaus. Zusammen mit der Bürgerinitiative Möckernkiez (Quartiersmanagement) tritt die Genossenschaft Möckernkiez als professioneller, aber weitgehend ehrenamtlich tätiger Entwickler für ein großes Quartier zum nachhaltigen Wohnen und Arbeiten sowie zur sozialen Versorgung auch im umliegenden Kiez auf.





Interkulturelle Bildungs- und Begegnungsstätte Bodhicharya, Berlin Friedrichshain

Klimagerechte Revitalisierung eines Denkmalensembles

Klimaorientierte Wiederherrichtung, Modernisierung und Umbau eines innerstädtischen Denkmalensembles, das als Begegnungsstätte mit Seminar-, Büro- und Veranstaltungsräumen für kulturelle und soziale Projekte genutzt wird.

Die Ausgangssituation

Dicht bebauter Innerstadtquartier im Umbruch – Beiträge zur Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas gefordert



Das Pilotprojekt liegt inmitten des Quartiersmanagementgebiets „Boxhagener Platz“ im Berliner Ortsteil Friedrichshain. Das 75 ha große Quartier gehört mit seinen ca. 18.500 Bewohnern zu den am dichtesten besiedelten Gebieten Berlins und ist geprägt durch eine Blockrandbebauung aus dem 19. Jahrhundert, mit der für Berlin typischen Mischung von Wohnen und Gewerbe. Das Quartier befindet sich gegenwärtig in einem starken Wandel und wird mit seiner hohen Dichte an multikulturellen Läden und Lokalen zunehmend als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort entdeckt.



Das Projekt

Klimagerechte Revitalisierung eines Denkmalensembles als Impuls für eine integrierte Quartiersentwicklung

Das heute aus mehreren kleinen Baukörpern mit Um- und Erweiterungsbauten bestehende Gebäudeensemble wird seit 2003 mit sehr viel ehrenamtlicher Arbeit des Vereins „Bodhicharya Deutschland e.V.“ und Unterstützung aus der Nachbarschaft in mehreren Bauabschnitten instandgesetzt, umgebaut und erweitert.

Im Laufe der letzten Jahre hat sich Bodhicharya Deutschland e.V. zu einer Begegnungsstätte entwickelt, die Menschen unterschiedlichster sozialer und kultureller Herkunft anzieht und ihnen die Möglichkeit gibt, gemeinsam zu wachsen, zu lernen und zu leben. Interkultureller Austausch wird hier praktisch erlebbar und fördert das Verständnis füreinander.

Interkulturelle Begegnungsstätte

Auf einer Grundfläche von rund 1.800 m² entsteht derzeit eine Begegnungsstätte mit Seminar-, Büro- und Veranstaltungsräumen für kulturelle und soziale Projekte, mit Bibliothek, Kiezcafé, einem kleinen Laden, einem ökologischen Nachbarschaftsgarten, Spielplatz sowie Wohnungen für Mitarbeiter, Dozenten und Gäste.

Klimaorientierte Maßnahmen

Die hierbei vorgesehenen baulichen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, die soweit als möglich mit aktiver Einbindung und Unterstützung der Nutzer realisiert werden sollen, beinhalten u.a.:

die Begrünung der Dächer, die Entsiegelung und Begrünung ehemaliger Garagenhöfe, eine ressourcenschonende Bauweise durch Recycling vorhandener Materialien und weitgehenden Einsatz von natürlichen Baustoffen, die Nutzung regenerativer Energien (Solarenergie und Wärmehückgewinnung), die Optimierung der thermischen Hülle der Gebäude, Schaffung und Erhalt von Rückzugsgebieten und Nistplätzen für Wildtiere (Vögel und Nutzinsekten), als Beitrag zur Stützung des ökologischen Gleichgewichts.

Das Projekt wird weitgehend durch bürgerschaftliches Engagement von Vielen für Viele geschaffen und unterhalten. So wird u.a. in einem zentrumsübergreifenden ökologischen Arbeitskreis und in nachbarschaftsgetragenen gemeinsamen Workshops und Aktionen das Bewusstsein für ökologische Kreisläufe und umweltwirksame Maßnahmen geschult und verbreitet.

Forschungsschwerpunkte sind u.a.

- Entwicklung und Umsetzung von integrierten Strategien und Technologieeinsatz-
- Entwicklung und Umsetzung durch Erfolg versprechende Kooperationen-



Interkulturelle Bildungs- und Begegnungsstätte Bodhicharya, Friedrichshain



Berlin-Friedrichshain

Interkulturelle Bildungs- und Begegnungsstätte Bodhicharya: Klimagerechte Revitalisierung eines Denkmalensembles

Aktueller Stand



Wichtige Teile des **denkmalgeschützten Ensembles** sind ihrer **neuen Nutzung** zugeführt: **Tempel, Büro** und **Veranstaltungsräume** stehen den Mitgliedern, Gästen und QuartiersbewohnerInnen zur Verfügung. Die ehemaligen Garagenhöfe sind **entsiegelt** und **begrünt**, der **Gemeinschaftsgarten** ist angelegt und die **Begrünung** des Tempeldachs in Planung. Damit wird sich der **Biotopflächenfaktor**, d.h. das Verhältnis von naturhaushaltswirksamen Flächen zur gesamten Grundstücksfläche von 0,18 auf 0,43 **mehr als verdoppeln**.

Was ist passiert?



Mit der Sanierung und dem Umbau des Denkmalensembles, die einen Beitrag zur Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas in einem der am dichtesten besiedelten Quartiere Berlins leisten, erhöht sich auch die Lebensqualität im Stadtteil. Die Vereinsmitglieder und NutzerInnen setzen die einzelnen klimarelevanten Maßnahmen soweit als möglich selbst gemeinsam um. Hierzu gehören u.a.:



- Entsiegelung sowie Begrünung der ehemaligen Garagenhöfe und der Dächer
- Energetische Optimierung der Gebäudehüllen
- Schaffung eines Gemeinschaftsgartens und eines „Gartens der Sinne“
- Erhalt und Schaffung von Rückzugsmöglichkeiten für Vögel und Nutzinsekten
- Die Arbeitskreise „Ökologie“ und „Garten“ zeigen die Möglichkeiten des eigenen Handelns im Alltag auf und fördern die Bewusstseinsbildung für ökologische Kreisläufe

Die Ergebnisse



Die baulich-investiven Revitalisierungsmaßnahmen werden durch die ungesicherte Finanzierung erschwert und verlangsamt, da der Projektfortschritt von der Mobilisierung von Spendenmitteln abhängt. Öffentliche Fördermittel gab es nur in einem begrenzten Umfang. Eine Senatseinladung zur Teilnahme an der Diskussion über die Umsetzung „StEP-Klima“ ist erfolgt.

Erfolgsfaktoren



- Weltanschauliche Orientierung der Vereinsmitglieder, die eine hohe Sensibilität für Belange von Klimaschutz und -anpassung beinhaltet
- Großes bürgerschaftliches Engagement und Unterstützer-Netzwerk
- Praktischer Nutzen der Maßnahmen mobilisiert ehrenamtliche Mitarbeit aus dem Quartier
- Erforderlich: Ausbau der Beratung und Unterstützung ehrenamtlicher Organisationen durch die Öffentliche Hand im Bereich Klimaschutz und -anpassung

Vorbildcharakter

Klimaorientiertes, innerstädtisches Revitalisierungsprojekt mit begrenzten finanziellen Mitteln, das aus der Eigeninitiative der Nutzer heraus entstanden ist und ökologische, kulturelle und soziale Konzepte und Initiativen ganzheitlich miteinander verbindet sowie frühzeitig die lokalen Akteure in den Planungsprozess eingebunden hat. Es schafft Bewusstsein für die Möglichkeiten kleinteiliger Anpassungsmaßnahmen.



„SolarGardenCity“ Hoyerswerda

Klimagerechte Inwertsetzung von Stadtbrachen

Das Motto des Energie- und Klimaschutzkonzeptes „Hoyerswerda – Alte Energiestadt mit Neuer Energie“ soll in der Projektentwicklung „SolarGardenCity“ in der nördlichen Altstadt realisiert werden.

Die Ausgangssituation

Strukturumbrüche, Schrumpfung und Klimawandel erfordern adäquate Antworten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft.



- Hoyerswerda – ehemals das Zentrum der Braunkohle- und Energiewirtschaft der DDR schrumpfte seit 1990 von 71.000 auf 37.500 Einwohner. Die Region verlor in dieser Zeit 150.000 Arbeitsplätze.
- Vor allem durch großflächige Absenkungen des Grundwassers im Zuge des Bergbaus wandelte sich das regionale Klima spürbar.
- Die Bergbaulandschaft wird langsam in eine Erholungslandschaft umgestaltet, das „Lausitzer Seenland“, künftig Europas größtes künstliches Seengebiet.
- Die Neustadt wird weiter schrumpfen, die Altstadt soll dauerhaft gestärkt werden, vor allem durch Wohnen, Dienstleistung, Handel und nichtstörendes Gewerbe.
- Trotz intensiver Bemühungen gelang es bisher nicht, die innerstädtischen Brachen zu revitalisieren. Der Projektentwickler, die asenticon AG verfolgt das Ziel Akteure aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft mit Erfolg versprechenden Konzepten einzubinden, um die „SolarGardenCity“ im Sinne des Energie- und Klimaschutzkonzeptes zu realisieren.

Das Projekt

Projektentwicklung - Instrument zur klimagerechten Revitalisierung innerstädtischer Brachen

- Projektentwicklung wird als ein maßgebendes Modul immobilienwirtschaftlicher Strategien aufgefasst. Sie umfasst in allen Phasen auch nichtbauliche Maßnahmen; in den frühen Phasen der Projektentwicklung sogar ausschließlich. Hier werden Weichen für den Projekterfolg und letztlich auch für den Unternehmenserfolg der privaten Akteure gestellt.
- „SolarGardenCity“ ist eine überzeugende Vision für die klimagerechte Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen in Hoyerswerda.
- Die „SolarGardenCity“ wird konsequent aus dem Energie- und Klimaschutzkonzept abgeleitet. Sie ist zugleich ein Element der angestrebten regionalen Wirtschafts- und Ressourcenentwicklung und von strategischer Bedeutung im Rahmen der Stadtreparatur.



Ziel: Projektentwicklung auf fünf Ebenen:

- städtebaulich = als attraktive innerstädtische Quartiere
- objektbezogen = als von Nutzern und Investoren begehrte Gebäude
- ökologisch = als innovativer Beitrag zu Klimaschutz und -anpassung
- politisch = als erlebbarer Erfolg politischen Handelns
- unternehmerisch = als Leistungsangebot mit Alleinstellungsmerkmal

Vorgehen:

- Etablieren einer geeigneten Akteurskonstellation
- Darstellen und Bewertbarmachen der Gestaltungsmittel
- Moderation / Mediation von Zielkonflikten im Spannungsfeld Klimaanpassung

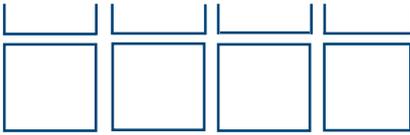
Forschungsfragen sind u.a.:

- Akteurskonstellationen zur Entwicklung der Flächen, Erfolgsfaktoren und Hemmnisse
- Marktvorteil von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen bei Projektentwicklungen in schwierigen Wohnungsmärkten unter Berücksichtigung der Nutzer-/Käuferperspektive



Hoyerswerda „SolarGardenCity“





„SolarGardenCity“ Hoyerswerda Klimagerechte Inwertsetzung von Stadtbrachen



Aktueller Stand

Auf der Grundlage des kommunalen **Energie- und Klimaschutzkonzeptes** wurde die **Machbarkeitsstudie** des beauftragten Geschäftsbestellers und Projektträgers asenticon im Jahre 2011 erstellt. In der Studie wurde die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts bewertet sowie ergänzende nicht-bauliche Maßnahmenpakete beurteilt. Das **kommunale Wohnungsunternehmen** realisiert zeitgleich Neubauvorhaben (EnEV 2009 Standard) unabhängig von der **Projektphilosophie „SolarGardenCity“** und die Stadt stellt eigene Grundstücke für die Errichtung von Stadtvillen durch private Bauherren zum Verkauf. Die Projektentwicklung liegt seit 2011 im zuständigen Dezernat der Stadt Hoyerswerda.



Was ist passiert?

Die Machbarkeitsstudie hat mehrere Bausteine:

- Standortanalyse
- Marktanalyse
- Nutzungskonzept in drei Varianten
- Wettbewerbs- und Risikoanalyse
- Wirtschaftlichkeitsanalyse
- Konkrete Handlungsempfehlungen
- Moderation und Mediation
- Controllinginstrumente



Die Machbarkeitsstudie definiert als zentralen Baustein der „SolarGardenCity“ das Angebot von **klimaorientierten Immobilienprodukten** für **unterschiedliche Zielgruppen**. Hierzu gehören freistehende Einfamilienhäuser, Stadthäuser, Gartenhofhäuser, Geschosswohnungsbau sowie Wohn- und Geschäftshäuser.



Die Ergebnisse

Die Projektentwicklung einer „SolarGardenCity“ in Hoyerswerda wird in der ursprünglich geplanten Form nicht stattfinden. Die **Notwendigkeit einer kurzfristigen Haushaltskonsolidierung hat langfristige Stadtentwicklungsziele in den Hintergrund gedrängt** und dadurch die Umsetzung des Gesamtprojektes verhindert. Die kommunale Stadtentwicklungsgesellschaft SEH ist im Rahmen der Haushaltskonsolidierung aufgelöst worden.

Der Verkauf von zentralen Grundstücken sowie solchen am Rande des Projektgebietes hat begonnen. Statt einer weitgehenden Wohnbebauung ist nun eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Altenwohnen und einem Nahversorgungszentrum geplant. Die Philosophie der „SolarGardenCity“ wird durch die jetzigen Planungen nur noch teilweise umgesetzt (Südausrichtung der Einfamilienhäuser, Einsatz von Fernwärme).



Solarenergetische Siedlung Erfurt Marienhöhe

Projektentwicklung einer Solarsiedlung

Im Westen der Erfurter Kernstadt soll ein neues hochwertiges Wohnungsangebot entstehen - vorbildlich in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung, Städtebau, Verkehrskonzept und Wirtschaftlichkeit.

Die Ausgangssituation

Drei Grundstückseigentümer – gemeinsame Ziele – ein integriertes Konzept

Die Landeshauptstadt Erfurt im Herzen Deutschlands hat 200.000 Einwohner. Die exzellenten Potenziale der Stadt als attraktiver Ort des Wohnens und Arbeitens, lassen eine demografische Entwicklung erwarten, die sich auch künftig positiv vom Bevölkerungsrückgang im Freistaat Thüringen abheben wird. Der Standort „Marienhöhe“ im Westen der Erfurter Kernstadt zeichnet sich aufgrund der ausgezeichneten ÖPNV-Anbindung (10 Minuten Fahrzeit mit der Stadtbahn ins Stadtzentrum, Taktfrequenz 10 Minuten), der Nähe zum Stadtzentrum sowie seiner Südhanglage und dem damit verbundenen Blick auf die Erfurter Altstadt als Premiumstandort für eine Wohnungsbauentwicklung aus. Hier soll eine solarenergetische Siedlung mit voraussichtlich 60 bis 80 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca.10 ha entstehen. Das Projekt wird von den drei Grundstückseigentümern Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen mbH (Projektträger), Landeshauptstadt Erfurt und Schoppe/ Dr. Anton GbR Erfurt gemeinsam entwickelt.



Das Projekt

Das Projekt soll zeigen, wie sich Investitionen in Klimaschutz und Klimaanpassung wirtschaftlich umsetzen lassen und den Bedürfnissen neuer Nutzergruppen entgegenkommen – in Verbindung von technischen energetischen Lösungen, intelligentem Städtebau und innovativem Verkehrskonzept.

Ziel:

- Wirtschaftlicher Erfolg, Nachhaltigkeit von Investitionen in Klimaschutz und -anpassung unter Marktbedingungen
- Standortprofilierung mit hohen Qualitäts- und Umweltstandards, Erschließung neuer Angebotssegmente und Interessenten
- Verallgemeinerbare Erkenntnisse über realistische und zumutbare Klimaschutz- und -anpassungsanforderungen in Bauleitplanung und städtebaulichen Verträgen



Projektaktivitäten: Entwicklung und Vermarktung

- Konstituierung einer effektiven Projektentwicklungsstruktur
- Lebensstilgruppenbasierte Nachfrage- und Marktanalyse
- Auslobung eines städtebaulich-solarenergetischen Wettbewerbs
- Aufbau eines Fachbeirates zur Begleitung des Prozesses

Themen und Fragen sind u.a.:

- Technik und Verfahren: Strategien und energetische Lösungen, Zusammenspiel von Technik, Bautechnik und Städtebau/Architektur sowie Verkehrskonzept, Nutzerbedürfnisse und -verhalten
- Organisation, Vernetzung und Zusammenarbeit: informelle und formelle Kooperationsformen, Prozessarchitektur, unterschiedliche Akteurslogiken
- Markt und Wirtschaftlichkeit: Machbarkeit und langfristige Wirksamkeit von Regelwerken zur Umsetzung von Umweltzielen, Bedeutung von Klimagerechtigkeit für künftige Nutzer und als Wettbewerbsvorteil
- Lokale Einbettung: Anforderungen und Chancen für einen intelligenten klimagerechten Städtebau, Rolle des lokalen Kontexts, Zielkonflikte und Lösungen
- Übertragbarkeit, Standardisierung für weiteren Gebrauch und künftige Projekte: Was ist innovativ? Was ist vorbildhaft? Wie ist Nachhaltigkeit zu sichern?
- Handlungsmöglichkeiten: Rolle der Rahmenbedingungen für wohnungswirtschaftliche Akteure, Erfolgsfaktoren und strukturelle Hindernisse, Empfehlungen

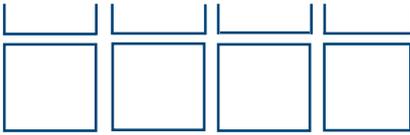


Solarenergetische Siedlung Erfurt Marienhöhe



Solar- und Ökosiedlung
Schoppe & Dr. Anton GbR

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung



Solarenergetische Siedlung Marienhöhe in Erfurt

Projektentwicklung einer solarenergetischen Siedlung

Solarenergetische Siedlung Erfurt Marienhöhe

Aktueller Stand



Die LHS Erfurt verfolgt seit 2010 gemeinsam mit den Projektpartnern das Ziel, am Standort Marienhöhe eine klimagerechte, weitgehend CO₂-freie Pilotsiedlung zu entwickeln. Ein solches Vorhaben ist Neuland in Erfurt und erfordert insbesondere bei der Findung einer geeigneten Projektentwicklungsstruktur sowie geeigneter Planungsinstrumente umfangreiche Voruntersuchungen. Im Ergebnis dessen wurde im August 2012 ein europaweiter Planungswettbewerb ausgelobt. Die KoWo GmbH übernimmt ab 2013 die Aufgabe des Projektsteuerers. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fortgeführt.

Was ist passiert?

- Beschluss des Stadtrates vom 09.05.2012 zum Bebauungsplanvorentwurf und Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Durchführung eines europaweiten Planungswettbewerbs mit 15 nationalen und internationalen Teilnehmern. Das Preisgericht findet am 29.11.2012 unter Einbeziehung des Büros ebök GmbH Tübingen statt. Die Auslobung und Finanzierung des Wettbewerbs erfolgte einvernehmlich durch alle drei Projektpartner.
- Erarbeitung einer energie- und klimapolitische Gesamtzielstellung vom Büro ebök zur Einbeziehung der Energieaspekte in die Wettbewerbsaufgabe. Hauptzielstellung ist die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur, die sich durch kompakte Baustrukturen und solare Orientierung für Passivhäuser und den Aufbau eines Nahwärmenetzes eignet.
- Verhandlungen zum Projektsteuerungsvertrages mit der KoWo GmbH.

Die Ergebnisse



Die Projektentwicklung der solarenergetischen Siedlung steht noch am Anfang.

Die **gemeinsame Projektentwicklung** durch die **Kommune**, die **privaten Projektentwickler** und die **Landesentwicklungsgesellschaft** benötigt das Erkennen und Benennen der gemeinsamen und der **differenten Entwicklungsziele**, verbindliche und verlässliche Vereinbarungen über **Aufgaben- und Kostenverteilung** und eine **klar definierte Projektentwicklungsstruktur**.

Die Steuerung im Sinne der kommunalen Interessen lässt sich durch die Mitwirkung einer **stadteigenen Gesellschaft** leichter verwirklichen. Im Rahmen einer **Arbeitsgruppe** soll die adäquate Einbindung der **Erfahrungspotenziale** der privatwirtschaftlichen Partner zum „solarenergetischen Bauen“ und der LEG im Bereich Projektentwicklung gesichert werden.



Klima, Umwelt und soziales Leitbild des Siedlungswerkes Stuttgart

Unternehmerische Strategien

Das Siedlungswerk setzt ein Leitbild um, das den Menschen ins Zentrum des Handelns stellt und bei allen Projekten ökologische Zielsetzungen genauso berücksichtigt wie soziale Belange. Die Projekte „FreiburgLeben“ und Stuttgart „SeelbergWohnen“ zeigen beispielhaft die Umsetzung.

Die Ausgangssituation

Zwei innerstädtische Standorte, früher gewerblich genutzt, werden mit neuem Leben erfüllt.

Basierend auf dem Leitbild des Siedlungswerks, den Menschen in den Mittelpunkt des Handelns zu setzen, werden alle Projekte und deren Standorte hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Möglichkeiten überprüft.

Um die Qualität in der Planung zu garantieren, werden bei allen größeren Projekten Architekturwettbewerbe durchgeführt. Das Siedlungswerk übernimmt die Baureifmachung der Grundstücke, die komplette Projektentwicklung und Realisierung der Objekte. Zum weiteren Leistungsbild gehört die Vermarktung bzw. Vermietung und die spätere Verwaltung der Gebäude. Das Siedlungswerk arbeitet mit Offenheit, gegenseitigem Vertrauen und Respekt mit seinen Projektpartnern zusammen. Dadurch ist sichergestellt, dass nicht nur während der Projektierungs- und Realisierungsphase, sondern auch weit darüber hinaus eine nachhaltige Entwicklung der Projekte garantiert ist.



Das Projekt

Ziele

- Schaffung eines neuen sozial intakten Wohnquartiers für unterschiedliche Nutzergruppen
- Entwicklung eines ökologischen Energiekonzepts zur CO₂-Reduzierung durch die Verwendung von Energiereserven aus dem Baugrundstück

FreiburgLeben

Ökologie: Die gesamte Wärme wird aus regenerativen Energien bereitgestellt. Eine Wärmepumpe nutzt Grundwasser aus dem vorhandenen Brunnen als Wärmequelle. Der Strom für die Wärmepumpe wird durch eine auf dem Grundstück installierte Wasserschnecke erzeugt. Die Spitzenlast im Winter wird durch einen Holzpelletkessel abgedeckt. Dadurch wird eine CO₂-Reduzierung um 90 Prozent erreicht.

Soziale Belange: Das hochwertige Wohnquartier wird durch eine Einrichtung für sozial benachteiligte Kinder, Jugendliche, Frauen und Familien ergänzt.

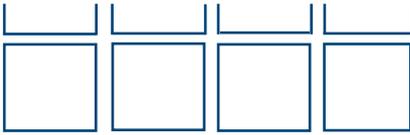
Stuttgart SeelbergWohnen

Ökologie: Durch Einbauen eines Abwasserkanal-Wärmetauschers wird es möglich, die Energie des Abwassers über eine Wärmepumpe zu nutzen, um das gesamte Quartier zu versorgen. Ein BHKW erzeugt einerseits den benötigten Strom für die Wärmepumpe und deckt andererseits den restlichen Wärmebedarf ab. **Soziale Belange:** Das Wohnquartier setzt sich aus familiengerechten Eigentumswohnungen, Appartements für Senioren, Appartements für Menschen mit Körperbehinderung, betreuten Seniorenwohnungen, 50 Pflegeplätzen und einer Kindertagesstätte mit quartiersbezogenem Begegnungsraum zusammen.

Projektforschung

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber+Partner (Stuttgart/Berlin) in Kooperation mit G.A.S. planen bauen forschen und dem Institut für Angewandte Forschung IAF, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Es wird untersucht, wie der Prozess vom unternehmerischen und ökologischen Leitbild bis zur Umsetzung und Verwaltung des Projektes verläuft, wie sich das Zusammenspiel der Akteure bei der Umsetzung städtebaulicher und technischer Faktoren gestaltet und wo wichtige Stellschrauben liegen. Neben einer Analyse der Unternehmensstrategie und Abläufe werden Vermarktung, Nutzerverhalten und internes Monitoring betrachtet.





Soziale und ökologische Verantwortung als Unternehmensstrategie des Siedlungswerkes Stuttgart

FreiburgLeben und SeelbergWohnen

Aktueller Stand

Die beiden Projekte FreiburgLeben und Stuttgart SeelbergWohnen sind mittlerweile fertig gestellt und bezogen. Sie bieten nun Heimat für mehr als 800 Menschen.



Die formulierten Ziele, wie Schaffung eines neuen sozial intakten Wohnquartiers für unterschiedliche Nutzergruppen und die Entwicklung eines ökologischen Energiekonzeptes zur CO₂-Reduzierung durch die Verwendung von Energiereserven aus dem Baugrundstück, wurden in beiden Projekten erreicht.

Was ist passiert?

Die Integration sozialer Infrastruktureinrichtungen (Kinderheim des Sozialdienstes Katholischer Frauen in Freiburg und Altenpflegeheim der St.-Anna-Stiftung in Stuttgart-Bad Cannstatt) sowie ein differenziertes Wohnungsangebot schaffen ein vielfältiges und sozial durchmischtes Quartier. Neben Gebäudeausrichtung, Grün- und Freiraumgestaltung führen das Energieerzeugungs- und Versorgungskonzept mit Einsatz regenerativer Energien zur Senkung des Primärenergiebedarfs. Die auf dem Grundstück vorhandenen energetischen Ressourcen (Grundwasserwärme und Wasserkanal in Freiburg, Abwasserkanal in Stuttgart-Bad Cannstatt) werden zur Energieerzeugung genutzt.



- Nutzung lokaler Wärmequellen
- Wärmepumpe bzw. Grundwasserbrunnen
- Gas-BHKW
- Fußbodenheizung, auch zur Kühlung einsetzbar
- CO₂-neutrale Wärmeversorgung
- Berücksichtigung lokalklimatischer Anforderungen durch strömungsdurchlässige Bauweise
- Erhöhung der Klimaanteile im Stadtkern - Klimatop Stuttgart



Die Ergebnisse

Schaffung eines vielfältigen und sozial durchmischten Wohnquartiers. Senkung der CO₂-Emissionen um ca. 90 % in Freiburg und ca. 40 % in Stuttgart. Erreichen eines sehr niedrigen Primärenergieverbrauchs von 65 kWh/m²a in Freiburg bzw. von 59 kWh/(m² a) in Stuttgart



Erfolgsfaktoren

- Einbeziehung sozialer und ökologischer Aspekte in die Projektentwicklung
- Architektenwettbewerb zur Sicherung der architektonischen Qualität
- Dialogischer Prozess mit allen Beteiligten auf Augenhöhe
- Aushandlung eines Contractingmodells, das innovativen Technologieeinsatz und moderate Energiepreise ermöglicht. Einbindung der Tochtergesellschaft ImmoTherm (SeelbergWohnen) für Errichtung und Betrieb von Nahwärmesystemen.

Vorbildcharakter

Die konsequente Umsetzung einer Unternehmensstrategie, die sowohl soziale wie auch ökologische Zielsetzungen beinhaltet, führte zur Realisierung zweier Wohnquartiere mit Vorbildcharakter. So hat beispielsweise die Nutzung der Abwasserwärme die Stadt Stuttgart bewegt, weitere mögliche Standorte zu suchen.

Die besonderen Chancen jedes Standortes wurden berücksichtigt und führten so zu Lösungen, welche ein nachhaltiges und lebendiges Stück Stadt geschaffen haben.





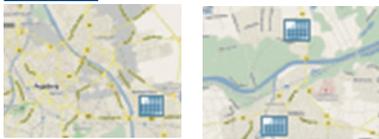
Nachhaltige Unternehmensstrategie der TPP Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Unternehmerische Strategien

Im unternehmerischen Handeln der inhabergeführten TPP GmbH ist die ökologische Zielstellung aus persönlichem Verantwortungsbewusstsein verankert: „Wir haben den Anspruch an uns gestellt, Schaden von folgenden Generationen abzuwehren, zumindest zu minimieren und die jeweils ökonomisch und ökologisch optimale Schnittmenge zu finden. Das sagt ein Vater von 5 Kindern! (J. Thierer, Günzburg 2010)

Die Ausgangssituation

„Urbarmachung“ inner- und außerörtlicher Flächen in Bereichen bestehender Gebäudestrukturen und nicht realisierter Bauleitplanungen



Die TPP GmbH als Teil der Thierer Gruppe ist eine Projekt- und Baulandentwicklungsgesellschaft, die sich (auf eigenes Risiko) um die „Urbarmachung“ und Entwicklung von inner- und außerörtlichen Flächen bemüht.

Ziel / Ideologie – Schonung von Ressourcen und Umwelt durch pragmatisches Handeln

- energetischer Standard immer mindestens eine Stufe besser als die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben es fordern
- Erhaltung und Schutz der Umwelt durch Sparsamkeit
- geringstmögliche Flächenversiegelung bei der Bauleitplanung
- Verwendung der baulichen Gegebenheiten, soweit möglich
- Einbindung bestehender bewährter Technologien oft in neu überdachten Zusammenhängen und entsprechender (unkonventioneller) Auslegung
- Schaffung von Nischenprodukten - „für jeden das Richtige“

Das Projekt

Schaffung von neuen Lösungsansätzen in der Projektentwicklung durch detaillierte Analyse der Ausgangssituation, Ausloten von Handlungsspielräumen, Mut zu ungewohnten Wegen und kreativen Lösungen, ein hohes Maß an Kommunikationsbereitschaft und -fähigkeit, Wissen um Markt, Technik und Menschen.



Günzburg, Prinz-Eugen-Park (PEP)

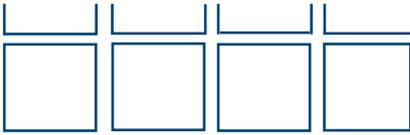
Entwicklung einer ehemaligen Kaserne zur Stärkung der Kinder- und Freizeitregion Günzburg insgesamt deutliche Entsiegelung nach Teilabriss und sparsamer Neuplanung Planung eines Landschaftssees als Retentionsfläche zum Schutz vor Hochwasser, Ausbildung einer Altwasserlandschaft als zus. Retentionsflächen mit ökologischer Ausgleichsfunktion Innovative Lösung: Biomasse-Heizkraftwerk und hocheffiziente KWK-Lösung als Insel- bzw. Ausbau einer kommunalen Verbundlösung.

Günzburg, Residenz Bellevue – 42 Wohnungen auf ehem. Brauereiareal

KfW 70, 1 Stufe besser als EnEV 2009, sommerlicher Wärmeschutz durch massive Bauweise und außen liegende Verschattungsanlagen, Einsatz dezentraler Lüftungsanlagen, Dachbegrünungen zur Regenwasserrückhaltung sowie Versickerung auf dem Grundstück. Energieversorgung über BHKW (Wärme und Strom), Einsatz von „Greengas“ **Innovative Lösung:** Schwerklastwand (statt herkömmlicher Stützwand), Integration in Energiekonzept (Heizschlangen im Beton – Temp. ganzjährig ca. 8 – 12° C)

Augsburg, Lechpark Hochzoll – 43 Wohnungen auf ehem. Gewerbegrund

optimale Baulandnutzung bei geringstmöglicher Versiegelung, Regenwasserversickerung Dachbegrünung zur Regenwasserrückhaltung, teilw. Nutzung als Dachterrassen KfW 60 kWh (EnEV 2004), Pelletheizung + Solarthermie für alle Wohneinheiten, kontrollierte Be- und Entlüftung, begrünte Dächer und Baustoffe mit Umweltsiegel „Blauer Engel“ Innovative Lösung: Kreative Erschließungsplanung, frühzeitige, intensive und proaktive Kommunikation mit dem Ergebnis eines Minimums an Flächenversiegelung



Günzburg

Nachhaltige Unternehmensstrategie der Thierer - Gruppe

Aktueller Stand

Die WEG-Anlagen Lechpark Hochzoll, Augsburg (2007), die Residenz Bellevue, Günzburg (2012) sowie das Konversionsprojekt Prinz-Eugen-Park (PEP) setzen auf planerisch abgesicherte **geringst mögliche Flächenversiegelung** und auf **innovative, einzelfallbezogene technische Lösungen**. Alle Entwicklungen erfolgen mit vollem wirtschaftlichem Risiko durch die TPP und integrieren auch kommunalpolitische Ziele des **Flächenrecyclings**, des **Klimaschutzes und der Klimaanpassung** sowie die **Erhöhung für alten- und familiengerechte Wohnangebote**.

Was ist passiert?

Die Entwicklungsstrategie des **Prinz-Eugen-Parks (PEP)** fokussiert die kostengünstige Stromproduktion auf dem Gelände durch KWK-Strom aus Erdgas bzw. Greengas zur **Versorgung von Wärme-, Kälte und Stromabnehmern innerhalb und außerhalb des Quartiers**. Der **Hochwassereexposition** des Gebietes wird durch die Entsiegelung der Flächen und durch zusätzliche neue **Retentionsflächen** und **bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen** begegnet.



Das Projekt **Residenz Bellevue** steht kurz vor Fertigstellung. Die Maßnahmen zur **Regenwasserrückhaltung** wurde vollständig umgesetzt.

- Wärme-, Kälte- und Stromabnehmer für Nachversorgungsnetz identifiziert
- Konzept zur **Rekommunalisierung der Energieversorgung** entwickelt
- Kostengünstige Stromproduktion aus KWK entwickelt
- Machbarkeitsstudie für Biomasse BHKW mit Pelletproduktion als weitere Entwicklungsstufe abgeschlossen, Finanzierung in engerer Prüfung
- Hochwassereexposition berücksichtigt



Die Ergebnisse



Die Entwicklung der Konversionsfläche im Hochwassergebiet erfolgt bei wirtschaftlicher Verantwortung der Thierer - Gruppe in enger Kooperation mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Günzburg. Geringst mögliche Versiegelung durch effiziente Erschließung bei maximalem Nettobauland ist im VEP und im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Erfolgsfaktoren



- Erschließung folgt dem Projekt, d. h.
- „Gestaltungshoheit“ und Kontrolle über das Erschließungskonzept
- Nutzen herstellen für die Gemeinde z. B. durch Rekommunalisierungskonzept für die Energieversorgung, Energiesparkonzepte
- Konversionsentwicklung zur Gewerbeansiedlung unter Schonung vorhandener Ressourcen
- Anpassung an Hochwassergefährdung durch intelligente Auslegung von Retentionsflächen sowie aktiven Hochwasserschutz
- Einbindung von Ortskenntnis und Erfahrungswissen

Vorbildcharakter

Umweltverträgliche und energieeffiziente Technologien werden in einem auf Kooperation angelegten Verfahren mit den kommunalen Akteuren und dem privaten Entwickler verwirklicht. Inhalte und Verfahren sind Beispiele von „Good Governance“.



Marienhöhe - Berlin-Tempelhof

Integrierte Energie-, Modernisierungs- und Nutzerkonzepte im Quartier

Schaffung einer eigenen lokalen Energieversorgung mitten in Berlin: Gebäudesanierungen entsprechend Neubau-Standard nach EnEV 2009, Einhaltung der architektonischen Besonderheiten, Erweiterung eines bestehenden BHKW, Errichtung einer Photovoltaik-Fassade und Stromtankstelle, 84 % CO₂ Einsparung.

Die Ausgangssituation

Bestände mit Nachtstromspeicheröfen werden im Rahmen einer komplexen energetischen und generationengerechten Sanierung auf andere Systeme umgestellt.



Bei dem Projekt auf der Marienhöhe in Berlin handelt es sich um eine komplexe energetische Sanierung von 304 Wohnungen, wobei strategisch gesehen die gesamte Siedlung mit rd. 1.300 Wohnungen einbezogen wird. Eigentümer ist die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, eine große Berliner Wohnungsbaugenossenschaft mit insgesamt rund 6.200 Wohnungen. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Stilllegung der Nachtstromspeicheröfen entschied sich die 1892 bereits 2008 zur Umstellung auf andere Systeme. Für das Projekt auf der Marienhöhe gibt es einen Vorläufer in der Siedlung Charlottenburg, wo im Jahr 2009 205 Wohnungen energetisch saniert wurden. Darauf aufbauend wurde sozusagen ein Masterplan für die Sanierung der weiteren Wohnungen mit Nachtstromspeicheröfen erarbeitet. Neben der Beachtung gesetzlicher Vorgaben liegt das Hauptaugenmerk auf der Errichtung von zukunftsfähigem, d. h. langfristig vermietbarem Wohnraum mit einem möglichst geringen Verbrauch an Primärenergie.



Das Projekt

Effiziente energetische Sanierung mit einer eigenen lokalen Energieversorgung mitten in Berlin unter Erreichen des Neubausstandards nach EnEV 2009. Einbeziehung von angrenzenden Wohnungen der Genossenschaft und Vorhaltung von Potenzialen für Erweiterungsmöglichkeiten in Wohnungsbeständen anderer Eigentümer.

Projektziele:

- Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen durch eine energetische und generationengerechte Sanierung
- Schaffung einer lokalen Versorgung für Wärme und Strom
- Umsetzung einer warmmietenneutralen Sanierung i. S. des Genossenschaftsgedankens
- Entwicklung eines Leuchtturmprojektes mit Vorbildcharakter
- Erkenntnisse für die weiteren Sanierungen

Maßnahmen:

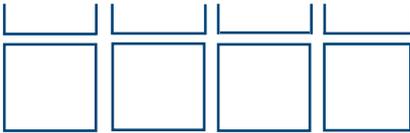
Energetische Sanierung der Wohngebäude

- Altbau auf KfW-Neubaustandard, Entfernung der Nachtspeicheröfen
- Beibehaltung des architektonischen Konzeptes (Hoffmansche Blumenfenster)
- Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Sanierung der kompletten Bad- und Küchenstränge, Erneuerung der Bäder
- Modernisierungumlage unter den gesetzlichen Vorgaben
- Errichtung einer Photovoltaik-Fassade und Solarstromtankstelle
- Zusätzliches Blockheizkraftwerk (BHKW) zur eigenen Energieversorgung
- Zukunftsweisende Energieversorgung mit Möglichkeiten der Erweiterung
- Genossenschaftliche Stromerzeugung für die vorhandenen Privathaushalte (unterhalb der marktüblichen Kosten) – „WIR-Gefühl“
- Einbindung von verschiedenen Akteuren

Forschungsfragen sind u.a.: Rolle von Technologieinnovationen (lokales BHKW, Photovoltaik) und Übertragbarkeit, Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und Energieerzeugern, genossenschaftlicher Gedanke bei der Energieerzeugung



Marienhöhe - Berlin-Tempelhof



Marienhöhe - Berlin Tempelhof



Integrierte Energie-, Modernisierungs- und Nutzerkonzepte im Quartier Aktueller Stand

Die Modernisierung der beiden Bauabschnitte auf der Marienhöhe ist abgeschlossen. **Sämtliche Wohnungen sind vermietet.** Die **Photovoltaik-Fassade** am Hochhaus, Arnulfstraße 93, ist in Betrieb. Mit dem Solarstrom können das Haus und die Stromtankstelle versorgt werden. Das **Elektroauto** kann von BewohnerInnen und MitarbeiterInnen genutzt werden.

Was ist passiert?

Das Maßnahmenpaket hat die **CO₂-Emissionen von 2.200 t/a auf 300 t/a um insgesamt 86 %** abgesenkt. Die **Heizkosten und Warmwasserkosten konnten signifikant reduziert werden.**

- Energetische Modernisierung von **304 Wohnungen**
- Vollständiger Wärmeschutz der Gebäudehülle
- Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Außerbetriebnahme und Rückbau der Nachtstromspeicheröfen (EnEV 2009)
- Rückbau der elektrischen Trinkwasser-Durchlauferhitzer
- Installation einer Zentralheizung mit zentraler Trinkwasserbereitung
- Ausbau des **Nahwärmenetzes** mit Anschluss an eine Heizzentrale mit KWK-Technik

Die Ergebnisse

Neben der energetischen Modernisierung wurde der **Blick auf die Klimaanpassung geschärft:** Helle Fassaden, Verschattungselemente, Gestaltung der Freiräume, Verzicht auf Nachverdichtung, Reagieren auf den Klimawandel. Die **Bestandsmieten sind annähernd warmmietenneutral.** Erfolgreiche Kooperationen bestehen zwischen der 1892, ECOPLAN und der BTB. Ebenso wurde die Bewohnerschaft in die Sanierungsmaßnahme eingebunden und während der gesamten Maßnahme fast rund um die Uhr mit ihren Anliegen betreut.

Erfolgsfaktoren

- Entscheidung für **komplexe** Modernisierungsmaßnahme anstatt Einzelmaßnahmen
- Optimierung der Wärmeversorgung
- **Integrierte** Betrachtung: Wohnraum – Wohnumfeld – Energiekosten
- Baukultur: „Hoffmannsches Blumenfenster“
- Genossenschaftsstrom aus KWK-Technik
- **Quartiersbezug:** Nahwärmenetzausbau mit KWK-Technik

Vorbildcharakter

Energieverbräuche vor und nach der Modernisierung werden erfasst und ausgewertet. Die Ergebnisse bieten eine **Grundlage an Energiekennwerten** im Zuge der **Klimavereinbarungen** der Senatsverwaltung Berlin mit der Wohnungswirtschaft.



Klimapakt Hamburg-Niendorf

Integrierte Energie-, Modernisierungs- und Nutzerkonzepte für 60er Jahre-Bestände

Experimentelle Entwicklung einer neuen „Marke“ für ein Energiesparhaus. Die 120 kWh/m²a Primärenergie* eines Passivhauses sind durch findige Maßnahmenkombinationen auch in Bestandsgebäuden zu erreichen. Gemeinsam mit den Bewohnern lässt sich der gesamte Primärenergieverbrauch reduzieren.

* Primärenergieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom

Die Ausgangssituation

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand der 1960er/1970er Jahre wird insbesondere in energetischer Hinsicht seit Jahren kontinuierlich modernisiert.

Ziel ist der Erhalt attraktiver und bezahlbarer Wohnanlagen für dort bereits zahlreich wohnende Senioren wie auch für junge Familien, die eine wichtige Zielgruppe als nächste Mieter-Generation sind.

Folgende Aspekte werden hierbei berücksichtigt:

- Wettbewerbsfähigkeit im Wohnungsmarkt
- Minderung der Verbrauchskosten durch energetische Modernisierungen
- Versorgungssicherheit für die Mitglieder
- funktionierende Nachbarschaften
- angemessenes Wohnumfeld



Das Projekt

Klima- und altengerechter Umbau eines Wohngebäudes in Hamburg unter besonderer Berücksichtigung von intelligenter Verbrauchserfassung, Service und der Beeinflussung des Nutzerverhaltens

Projektfokus:

Im Fokus des Projektes steht der klima- und altengerechte Umbau des Wohngebäudes Quedlinburger Weg 76 sowie die Einbindung der Bewohner in die Energieeinsparziele durch Beratung und Information zu Energieverbrauch, Einsparmöglichkeiten und Nutzerverhalten in Verbindung mit intelligenter Verbrauchserfassung und verbessertem Service (u. a. bei Heizkosten, Sammeleinkauf für energiesparende Haushaltsgeräte).

Diese Maßnahmenkombination nimmt den Primärenergieverbrauch des gesamten Gebäudes in den Focus, d. h. auch Strom- und Wärmeverbrauch der Bewohner. Für Hamburg hat diese Strategie Pilotcharakter im Sinne des Klimaschutzkonzeptes, mit der eine neue „Marke“, das Substitutionshaus, eines Energiespargebäudes entwickelt werden kann.

Kooperationspartner im „Klimapakt Hamburg Niendorf“:

- Hamburger EnergieAgentur,
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Hamburg, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
- Bewohner/innen der Wohnanlage Niendorf-Nord (Mitglieder der Genossenschaft).

Schlüsselprojekt im Quedlinburger Weg 76:

Im Untersuchungsgebiet ist das Gebäude Quedlinburger Weg 76 das Schlüsselprojekt, das innerhalb der Experimentierphase des Forschungsvorhabens unter folgenden Aspekten zukunftsgerichtet entwickelt wird:

- Bestands- und Quartiersentwicklung unter den Aspekten des demografischen Wandels und des Gesundheitsschutzes
- Klimaschutz durch energetische Modernisierung
- Information und Beratung der Bewohner/innen zum Nutzerverhalten im Sinne des Klimaschutzes

Forschungsfragen sind u.a.:

- Rolle von Technologieinnovationen (Substitutionshaus, Smart Metering) mit dem besonderen Fokus auf dem Zusammenspiel von Technologie und Nutzerverhalten und Nutzerakzeptanz
- Erfolg von Kooperationen, insbesondere auf das Nutzerverhalten
- Marktvorteile und Imageverbesserungen durch Klimaschutz und Klimaanpassung

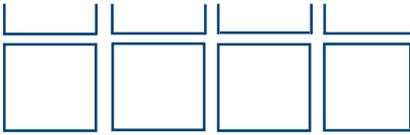


Quedlinburger Weg 76, Hamburg-Niendorf



Hamburg, Klimapakt Niendorf





Klimapakt Hamburg-Niendorf Nord

Integrierte Energie-, Modernisierungs- und Nutzerkonzepte für 60er Jahre-Bestände

Hamburg-Niendorf Nord



Aktueller Stand

Im Mittelpunkt der Modernisierung von **620 WE's im Quartier** steht das solare **Energieversorgungsnetz** im Vielohweg sowie der Umbau des Hauses im Quedlinburger Weg 76 zum „**Substitutionshaus**“ mit altengerechten Wohnungen. Ausgestattet mit **smart metering** bieten sie größtmöglichen **Einfluss auf den Verbrauch** von Heizwärme, Warmwasser und Strom. Beratung und regelmäßige Begleitung der SeniorInnen gehören zum Konzept.



Was ist passiert?

Der Umbau mit der **Zielgröße von 23 kWh/(m2 a) Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom** erfolgte mit einer umfangreicher Landesförderung neben dem Eigenkapital der Genossenschaft. Die Mietsteigerungen für die Bestandswohnungen sind durch Fördermittel und Eigengelder der Genossenschaft annähernd **warmmietenneutral**.



- Sanierung zum Energiesparhaus mit Passivhauskomponenten und Aufstockung
- altengerechte, barrierefreie Anpassung der Grundrisse
- Aufzug mit optimierter Steuerung
- Aktive/passive Kühlung, solare Klimatisierung
- Thermosolaranlage zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung, Lage auf den Dächern abgestimmt auf Baubestand
- Smart metering-Konzept für Strom und Wärme mit Mustervertrag für die Stromzähler und die Energielieferung
- Beratungskonzept und Begleitung der SeniorInnen durch die FLUWOG
- Sammelbestellungen für energieeffiziente Haushaltsgeräte

Die Ergebnisse

Das Substitutionshaus hat neben den baulich-technischen Maßnahmen den Wärmeverbrauch, den Stromverbrauch für Warmwasser und Haushaltsgeräte und das **Nutzerverhalten** im Blick. Im **Quartier** ist eine **Car-Sharing-** und eine **Fahrradmietstation** geplant. Die solare Energieversorgung der Wohnanlage im Vielohweg mit rd. 230 Wohnungen wird von der FLUWOG umgesetzt. Im übrigen Gebiet wird die solare Energie zur Heizungsunterstützung – und damit auch der Warmwasserversorgung – hausweise umgesetzt.



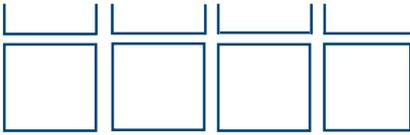
Erfolgsfaktoren

- Große Nachfrage nach Seniorenwohnungen
- Attraktiver Standort für Jung und Alt
- Fördermittel zur Sicherung „bezahlbarer“ Mieten
- Verlässliche Kooperationspartner: BSU, Öko-Plan, Kalorimeta, Stadtwerke Norderstedt
- Moderierte Bewohneransprache

Vorbildcharakter

Primärenergiebedarf und -verbrauch im Gebäude und im Quartier wird **zusammen** mit der Senatsverwaltung (BSU) erfasst und ausgewertet. Die **Einführung von smart metering** hat **Pilotcharakter**.

Plakatausstellung der
Forschungsergebnisse



ImmoKlima

Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel

Klimaschutz: Ziele – Maßnahmen – Beiträge der Immobilienwirtschaft

Ziele

Energiekonzept der Bundesregierung

- Klimaneutraler Neubau ab 2020 (Basis: primärenergetische Kennwerte)
- Niedrig- bzw. Nullenergiehaus (EPBD)
- Klimaneutraler Bestand bis 2050
- Wärmebedarf des Bestands bis 2020 um 20 % senken
- Modernisierungsrate für Gebäudewärmeschutz verdoppeln (1 % bis 2 %)



Beiträge der Immobilienwirtschaft

- Energieeinsparung (Energieeffizienz)
- Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäude/Quartier
- Beitrag zu einer energieeffizienten Siedlungsstruktur und Mobilität
- Angebot nachhaltiger Produkte
- Energieerzeugung und -vertrieb
- Unterstützung energieeffizienten Nutzerverhaltens



Maßnahmen

Recht - Förderung - Information

- EPBD, EnEV 2009, EnEV 2012, EnEG, EEWärmeG, Heizkostenverordnung (2009)
- KfW-Förderprogramme
 - Energieeffizient bauen
 - Energieeffizient sanieren
 - Sozial investieren – energetische Gebäudesanierung
 - Energetische Stadtsanierung – Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere
- Wettbewerbe
 - Energieeffiziente Stadt
 - Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen
 - u.a.
- Information
 - Nachhaltige, integrierte Betrachtung Quartier, Gebäude, Nutzer
 - technische Innovation
 - energiesparendes Nutzerverhalten
 - lokale Ressourcen
 - Energieversorgungskonzepte
 - Erfolg versprechende Kooperationen
 - Klimavereinbarungen

Klimaveränderung: Auswirkung auf die Immobilienwirtschaft?

- Anstieg der Jahresdurchschnittstemperaturen *(unbeachtlich)*
- Anstieg der Luftfeuchtigkeit (in Einzelfällen) *(Fachwerk beachtlich)*
- Sommerliche Hitze, fehlende Nachtabkühlung *(bedingt beachtlich)*
- Zunahme von Starkregen, winterlicher Niederschlag *(bedingt beachtlich)*
- feuchte, milde Winter *(bedingt beachtlich)*
- Hochwasser im Winter/ Frühjahr *(beachtlich)*
- Winterstürme *(beachtlich)*

Fazit:

Bislang noch geringe bis mäßige Auswirkungen auf die einzelnen Immobilien, in Zukunft Zunahme von Intensität und Häufigkeit der Extremwetter - regional in unterschiedlicher Ausprägung, mittel- bis langfristig wird ein verstärkter Handlungsdruck erwartet.

ImmoKlima: Forschungsergebnisse



ImmoKlima

Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel



Gute Qualität Außenhülle	■ Wärmeschutz bietet auch Schutz vor Überhitzung
Leitungssysteme	■ tauglich für Heizung und Kühlung (z. B. Fußbodenheizung)
Temperaturanstieg/mehr Hitzetage	■ Sinkender Heizwärmebedarf ✗ Vermehrter Einsatz von Klimaanlage
Fassaden / Dach „blau“ (Photovoltaik) „grün“ (Begrünung)	blau versus grün ✗ Minderung der Überhitzung ✗ Energiegewinnung EE
Freiflächen	■ Frischluftschneisen ■ (soziale) Infrastruktur, Aufenthaltsqualität ✗ Energiegewinnung EE (Nutzungskonflikt)
Energieeinsparung / Energieeffizienz	✗ Verkauf von Energie ✗ Interesse Energiedienstleister ■ Auslastung technischer Infrastruktur
Siedlungsstruktur/-planung/Nachverdichtung	■ kompakte Stadt kollidiert mit ✗ Hitzeinseln bei hoher Dichte

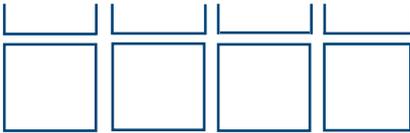


Zwischen Klimaschutz, Klimaanpassung und weiteren Zielsetzungen privater und öffentlicher Interessenlagen bestehen sowohl **Synergien** als auch **Zielkonflikte**:

- Eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erzeugt eine **städtebauliche Dichte**, die mit den Freiflächenansprüchen an ein gesundes Stadtklima kollidieren kann
- Ein **durchgrüntes Quartier** bietet für die Bewohner eine große **Aufenthaltsqualität**, was seine Attraktivität erhöht und ein Plus für die **Wettbewerbsfähigkeit** der Immobilie darstellt
- **Baumbestand im Quartier** schafft vor allem an heißen Tagen bioklimatische Entlastung durch die Beschattung, schränkt aber ggf. den **Einsatz von Solaranlagen** ein (**Wirkungsgrad der Anlage bei Beschattung suboptimal**)

Fiskalische Interessen in Kommunen können im Einzelfall ein Hemmnis für die offene Kommunikation von Klimarisiken sein. **Klimarelevante Festsetzungen** (zum Hochwasserschutz, Frischluftschneisen, geringe Verdichtung), können die Grundstücksausnutzung reduzieren bzw. investive Maßnahmen erfordern, die sich dann **im Grundstückspreis** niederschlagen können.

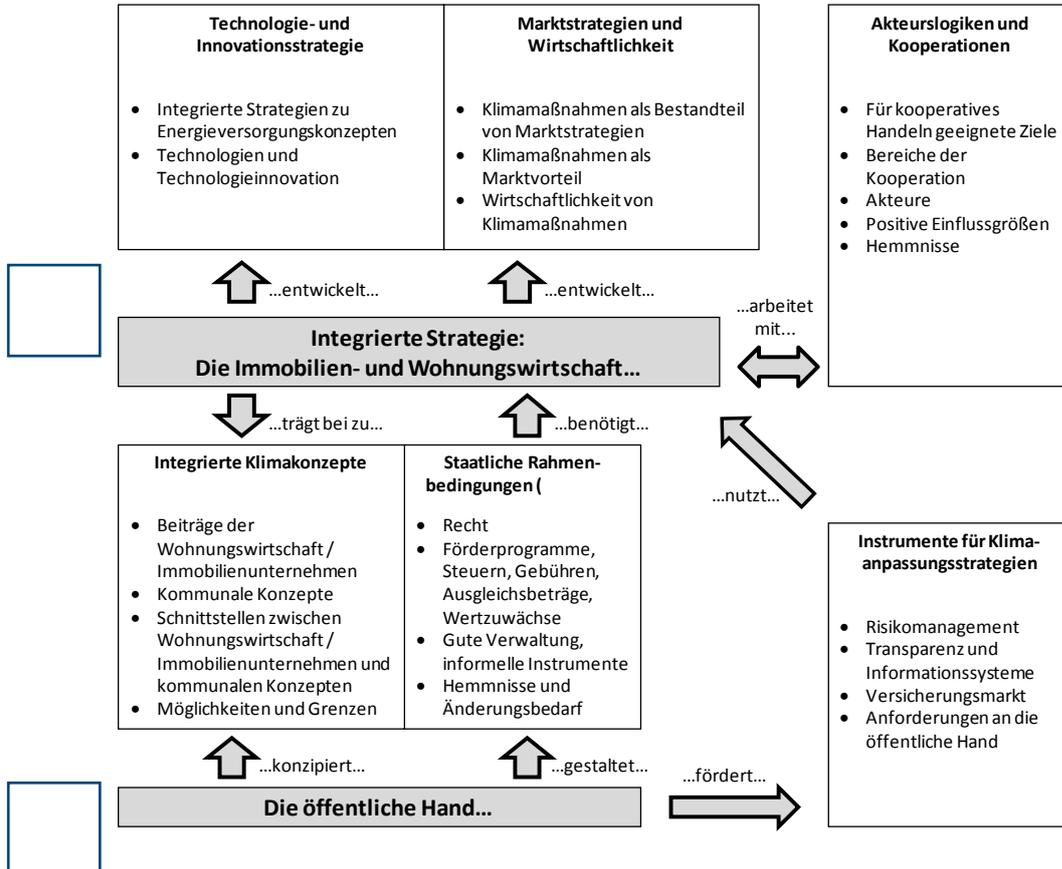
Für den **Interessenausgleich** zwischen den Erwartungen der Kommune und denen der Immobilienwirtschaft ist hier besonders der frühzeitige Austausch – vor der Kaufentscheidung – über mögliche zu erwartende Risiken durch die Klimaveränderungen erforderlich.



ImmoKlima

Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potentiale zum Klimawandel

Mit integrierten Strategien Klimaschutz erreichen



ImmoKlima: Forschungsergebnisse

Technologie- und Innovationsstrategie

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

- verbinden **bautechnische Maßnahmen an einzelnen Gebäuden** (Energieeffizienz, Lüftung, Verschattungsanlagen zum Hitzeschutz) mit **Konzepten und Lösungen fürs Quartier** (z. B. zur Schaffung von Elektromobilität, Energieversorgungskonzept, Grünkonzept)
- binden die **lokalen Ressourcen** und das **räumliche Umfeld** des Gebäudes zu verschiedenen Zwecken wie **Energieerzeugung** (Abwasserwärme, vorhandene Heizwerke) und **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** und der **Freiflächengestaltung** in die Gesamtplanung ein
- sind in ihren Ausprägungen und Möglichkeiten abhängig von **Eigentumsverhältnissen** (Grundstücke), vom **Zugang zu den Versorgungsnetzen** (Konzessionsrecht) und vom **Zugang zu internen Wissensbeständen** und **externem Fachwissen von Kooperationspartnern**
- binden **Kreativität** und **Innovation** ein, die häufig durch verschärfte Anforderungen gefördert werden
- setzen auf langfristig angelegtes **kooperatives Handeln** und befördern damit Sozialkapitalbildung
- prägen in Verbindung mit sozialen, ökologischen und ökonomischen Wertvorstellungen **neue Leitbilder der Nachhaltigkeit** (corporate social responsibility)



ImmoKlima

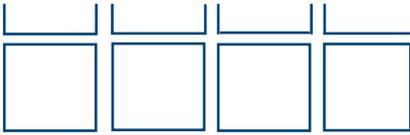
Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel

Kooperation auf Augenhöhe

- Mit Kooperationspartnern wird das **eigene Geschäftsfeld erweitert** und die umfassende **Aufgabenerfüllung** (wie Wohnen und Energieversorgung, Wohnen und Soziales) sichergestellt
- Bekannte und **vertraute Kooperations- und Organisationsstrukturen** (im sozialen Bereich zur Stabilisierung von Quartieren und Minderung von Mietrückständen und Fluktuation) **werden erweitert und übertragen auf die Erreichung von Klimazielen** (smart metering, klimabewusstes Verbrauchsverhalten, Elektromobilität, Einkauf von energieeffizienten Haushaltsgeräten)
- Bedeutungsgewinn der **genossenschaftlichen Kooperationselemente**: Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung, spekulationsfreie gemeinschaftliche Vermögensbildung
- **Gelungene Kooperationen** setzen **konkrete gemeinsame Ziele** und **Interessenausgleich, klare und verbindliche Vereinbarungen** über Aufgabenabgrenzung und Zuständigkeiten voraus
- **Transparenter und wertschätzender Umgang** miteinander während der gesamten Projektlaufzeit bei Ausschöpfen aller **informellen und formellen Ressourcen** der Beteiligten führt zum Erfolg
- **Kooperation mit bewährten Partnern** in vertrauensvoller Weise bringt **Mehrwert** im Ergebnis und rechtfertigt einen erhöhten Abstimmungsaufwand
- **Kooperatives Verwaltungshandeln** ermöglicht es, die technischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Projekterfordernisse zu erfüllen – kein Verstecken hinter dem Recht
- **Wissenssicherung und Wissensweitergabe** erfolgt durch Dokumentation (Managerhandbuch, Partizipationsfibel)

Marktstrategien und Wirtschaftlichkeit

- Der wirtschaftliche Nutzen umfasst bei den Pilotprojekten nicht nur das **konkrete Objekt, sondern häufig auch das Quartier** (z. B bei **Energieversorgung**), der soziale Auftrag wird immer gesehen, und Aspekte der **corporate social responsibility** bestimmen das Handeln
- Bei den Marktstrategien der **kommunalen Projektentwickler konkurrieren häufig langfristig angelegte integrierte Klimastrategien mit kurzfristigen haushalterischen Verwertungsinteressen**
- Marktstrategien **kommerzieller Projektentwickler** nutzen häufig schwierige Grundstücks- bzw. Eigentums-situationen als **Wettbewerbsvorteil** bei der Grundstücksakquisition, indem sie neben der Berücksichtigung **öffentlicher und sozialer Belange** auch besonders innovative Lösungsansätze unter Einbindung lokaler Ressourcen anbieten
- Die Entwicklung **ziel- und nachfragegerechter Angebote mit einem bestimmten energetischen und technologischen Standard** erfordert die **Kenntnis des lokalen Wohnungsmarktes**
- **Bestandshalter** haben einerseits geringere Spielräume durch vorgegebene Bestände und MieterInnen, andererseits eröffnet die **Einheit aus Investor und Betreiber die Bandbreite an Lösungen zur Verteilung von Investitionskosten und Betriebskosten**



ImmoKlima

Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel

Schlussfolgerungen und Handlungserfordernisse

Fordern - Fördern - Informieren

Die Verschärfung energetischer Anforderungen können in Verbindung mit ordnungsrechtlichen Regelungen (Mietrecht, EEWärmeG) die Rentierlichkeit von Investitionen erschweren, allerdings führen sie auch zu **Innovations- und Professionalisierungsdruck** - sie treiben technologische Innovationen und kreative Lösungen voran!

Das **Zusammenspiel aus gesetzlicher Norm und dem relativ zum gesetzlichen Standard höheren Effizienz-niveau bestimmter KfW-Förderstufen** zeigt sich als **besonders anreizwirksam!**

Klimaänderungen (Starkwind, Schneelasten, Hochwasser, Hitze, Regen) und die damit verbundenen **Klimaanpassungserfordernisse** bedürfen der Anpassung vorhandener bzw. der Schaffung von akzeptierten und umsetzbaren **Zielvorgaben und Normen**.

Projektentwickler von Neubauvorhaben und Bestandsentwickler sind **im Grund mit der Förderkulisse zufrieden**, allerdings wird mehr **Verstetigung bei der Förderung** und die **Verbesserung des Zugangs zu Informationen** benötigt.

Insgesamt wird **kein Bedarf an neuen Gesetzen** gesehen - das geltende Recht gibt einen ausreichenden Rahmen: **Individuell gemeinsam ausgehandelte, vertragliche Lösungen werden hoheitlichem Handeln vorgezogen!**

Der **Abbau des Vollzugsdefizit** wird als **vordringlich erachtet**.

Obwohl die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ein zentraler Akteur beim Erreichen der Klimaziele ist, findet **relativ wenig Austausch** zwischen ihnen und der öffentlichen Hand statt (zu übergeordneten Konzepten, zu neuen Lösungsansätzen).

Smart metering und Warmmietenverträge müssen noch ihre **Praxistauglichkeit unter Beweis** stellen.

- Handlungsbedarf:

Know-how- und Innovationstransfer aus der professionellen Immobilien- und Wohnungswirtschaft in die **kommunale Praxis** und zu den **Privateigentümern**

mehr **Offenheit gegenüber verschiedenen Technologien** bei Förderung und ordnungsrechtlichen Anforderungen

Beförderung **des Dialogs** und **individueller Klimavereinbarungen auf lokaler Ebene**

(Immobilienwirtschaft und Kommune, Senat, Land), Erfahrungsaustausch über **Energiebenchmarks** von **Vorreiterprojekten** unter **Marktbedingungen** – was ist möglich und wie erreichbar!

neue Lösungsansätze zur Beförderung klimabewussten Verhaltens bei den Nutzern

(z.B. Marke „Substitutionshaus“ der FLUWOG-NORDMARK eG in Hamburg)

zur Einschätzung zukünftige Klimarisiken und als Entscheidungsgrundlage für Investitionen zu

Anpassungsmaßnahmen von Immobilien sind detaillierte **Informationen und**

zielgruppengerechte Instrumente erforderlich





ImmoKlima

Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel

Szenarien des Klimawandels für Privateigentümer

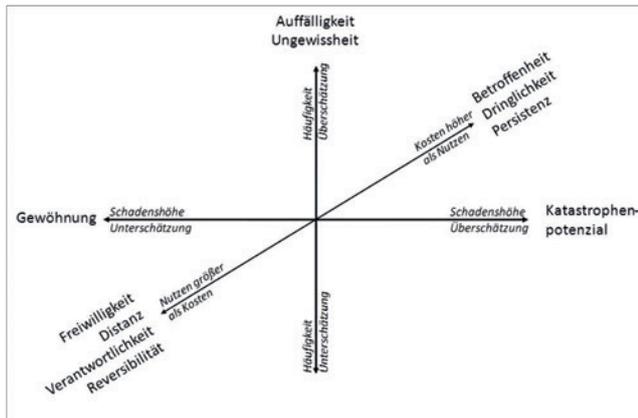
Die Untersuchung **klimabezogener Schadenskomplexe** an typischen Wohngebäuden von Privateigentümern mit vier simulativen Fallstudien zeigt:

- Neben Extremwetterereignissen können auch Nutzungsbeeinträchtigungen aufgrund von Hitzebelastung wirtschaftlich relevanten Schaden zur Folge haben

Für die vier untersuchten **Adaptionsstrategien der Immobilienwirtschaft** (investive Strategien, Versicherungsstrategien, reaktive Strategien und Stillhaltestrategien) gilt:

- Gekoppelte Strategien aus investiven und nicht investiven Maßnahmen zeigen insgesamt die effektivsten Schadensminderungspotenziale

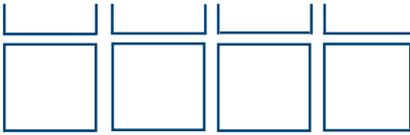
Aber: Die **Handlungsrationalität** individueller Eigentümer kann von der optimalen Strategie abweichen. Handlungsstrategien der Öffentlichen Hand müssen die subjektive Risikowahrnehmung der Eigentümer berücksichtigen.



„Klimarisiken an Gebäuden“: Ebenen subjektiver Wahrnehmung

Handlungsstrategien

Handlungshemmnisse	Handlungsstrategien
Unzureichende Marktanzreize für private Anpassungsstrategien (aufgrund Langsamkeit der Klimaveränderungen, Singularität von Extremwetterereignissen)	Versicherungspflicht gegen Elementarschäden setzt Preissignale und fördert dadurch private Vorbeugungsaktivitäten. Gleichzeitig wird die gesellschaftliche Risikolast gemindert.
Subjektive Falscheinschätzung der Risiken (bzgl. Eintrittswahrscheinlichkeit, mögliche Schäden, Kosten-/Nutzenabwägung von Maßnahmen) erhöht das Risiko unangemessener Anpassungsstrategien	Verbesserter Zugang zu objektiven Informationsgrundlagen reduziert die Gefahr von Fehleinschätzungen.
Fehlende Berücksichtigung in planerischen Regelwerken und bautechnischen erschwert risikoangepasste Bau- und Konstruktionsweisen.	Integration von klimarelevanten Aspekten in Planwerke kann Handlungserfordernisse konkretisieren. Die rechtzeitige Anpassung technischer Regelwerke erleichtert die Wissensdiffusion in der Baupraxis.



Kurzexpertise

Umsetzbarkeit von Klimastrategien in Stadtumbau-Kommunen

Ausgangslage

Tiefgreifender wirtschaftlicher und demografischer Strukturwandel in Stadtumbau-Kommunen sowie eine vielfach schwierige kommunale Finanzsituation erschweren die Umsetzung einer klimagerechten Stadtentwicklung

Methodik

Vier Fallstudien über die Entwicklung von innerstädtischen Branchen im Rahmen des Stadtumbaus



Ziele

Im Fokus der Untersuchung standen

- die Möglichkeiten einer Verknüpfung von integrierten Strategien des Stadtumbaus und Strategien zum Klimawandel,
- erfolgversprechende Kooperationen und Akteurskonstellationen in den Kommunen für die Umsetzung klimagerechter städtebaulicher Projekte,
- die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit von klimaorientierten Maßnahmen,
- notwendige Faktoren und Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Fallstudien

Bremerhaven, Quartiersentwicklung Wulsdorf



Projekträger	Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG)
Zielsetzung	Klimagerechte Aufwertung und soziale Stabilisierung eines innerstädtischen Wohnquartiers
Kurzbeschreibung	Energieeffiziente Sanierung von ca. 300 Wohnungen einer Großwohnsiedlung der 1950er und 1960er Jahre, Neubau von 15 Reihenhäusern und 18 freistehenden Einfamilienhäusern, Rückbau von ca. 130 Wohnungen, Bau einer Seniorenwohnanlage
Größe und Nutzung	5,6 ha; Wohnen, soziale Infrastruktur
Maßnahmen Klimaschutz / -anpassung	Klimagerechte Sanierung, Blockheizkraftwerk, Solarthermie, Wintergärten als „Sonnenfallen“
Realisierungszeitraum	2007-2009

Tirschenreuth, Revitalisierung des ehemaligen Bahnhofsgeländes



Projekträger	KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Tirschenreuth, Staatliches Bauamt Amberg Sulzbach
Zielsetzung	Revitalisierung eines innerstädtischen Brachflächenareals und Entwicklung eines neuen Dienstleistungsstandorts
Kurzbeschreibung	Neubau für das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfalz, Neubau der Polizeidirektion Tirschenreuth, Neubau eines Geschäftsgebäudes für ein lokales Kreditinstitut
Größe und Nutzung	ca. 3 ha; öffentliche Verwaltung, Büros
Maßnahmen Klimaschutz / -anpassung	Verwendung natürlicher, nachwachsender Baustoffe, Wärmeversorgung über eine Biomasse-Heizanlage mit Holzschnitzel
Realisierungszeitraum	2011-2013 Neubau des Amtes für Ländliche Entwicklung





Kurzexpertise

Umsetzbarkeit von Klimastrategien in Stadtumbau-Kommunen

Fallstudien

Saalfeld, „Grüne Mitte Saalfeld“

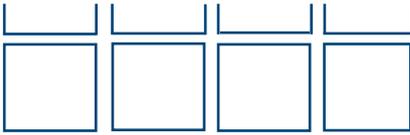


Projektträger	LEG Thüringen, Kreisverband Saalfeld-Rudolstadt der Arbeiterwohlfahrt, Private Investoren und Bauherrengemeinschaften
Zielsetzung	Funktionale Ergänzung der Innenstadt und Schaffung eines attraktiven neuen Wohnquartiers
Kurzbeschreibung	Neubau einer Grundschule und einer Sporthalle, Sanierung eines Hochhauses für altengerechte und betreute Wohnangebote, Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern und eines Altenpflegeheims
Größe und Nutzung	11 ha (davon 3 ha ehemaliges Werksgelände); Wohnen, soziale Infrastruktur (Grundschule, Sporthalle, Pflegeheim)
Maßnahmen Klimaschutz / -anpassung	Passivhausstandard und Luftwärmepumpe (Schlütius-Hochhaus) Erdwärmepumpe, Solarthermie (Mehrzweckhalle) Holzpellet-Heizung mit dezentralem Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und Luftkühlung über geothermische Erdwärmekörbe (Grundschule)
Realisierungszeitraum	2007-2012

Weißenfels, Passivhaussiedlung Marienstraße



Projektträger	WBG Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG
Zielsetzung	Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie Schaffung innerstädtischen Wohnraums
Kurzbeschreibung	Neubau von 7 Reihenhäusern und eines Altenpflegeheims für 48 Bewohner
Größe und Nutzung	0,25 ha; Wohnen, Altenpflegeheim
Maßnahmen Klimaschutz / -anpassung	Passivhausstandard, Solarthermie
Realisierungszeitraum	2006-2009



Kurzexpertise

Umsetzbarkeit von Klimastrategien in Stadtumbau-Kommunen

Herausforderungen des Stadtumbaus

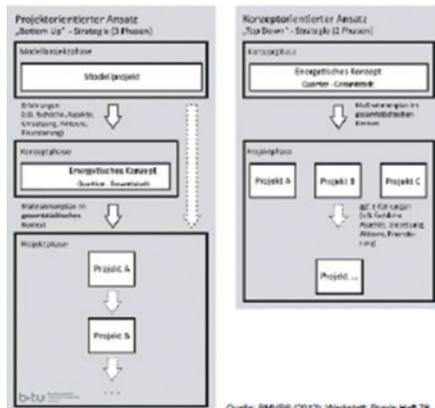
Sozioökonomische Herausforderungen

- Tief greifender wirtschaftlicher Strukturwandel
- Anhaltender Bevölkerungsrückgang
- Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau
- Schwierige kommunale Finanzsituation
- Wohnungswirtschaftliche Herausforderungen
- Rückläufige Wohnungsnachfrage
- Nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsbestand
- Teilweise hoher Wohnungsleerstand

Städtebauliche Herausforderungen

- Innerstädtische Brachflächen
- Drohende Funktionsverluste von einzelnen Stadtquartieren
- Großwohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre

Umsetzung von Klimastrategien



Projektorientierter Ansatz („Bottom Up“-Strategie) und konzeptorientierter Ansatz („Top Down“-Strategie) am Beispiel der energetischen Stadterneuerung

Erfolgsfaktoren

Projektbezogene Faktoren	Lokale Rahmenbedingungen	Übergeord. Rahmenbedingungen
<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandensein eines lokalen Impulsgebers oder „Machers“ • Leistungsfähiger Projektträger • Einbindung von (externem) Fachwissen und Erfahrung • Integrierte Gesamtplanung in einer Hand • Nutzung von Klimaschutz/-anpassung als positives Image/Leitbild • Frühzeitige Einbindung und Mitwirkung der Nutzer 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktiver Stadtumbauprozess mit klaren inhaltlichen und räumlichen Schwerpunktsetzungen • Einbindung in integrierte Stadtentwicklung und Klimastrategien • Lokale/regionale Akteursnetzwerke • Aktive Unterstützung durch lokale Politik • Nutzung von externen Impulsen 	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Fördermittel, insbesondere Städtebauförderung



Impressum

Herausgeber
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
(BMVBS), Berlin

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Bearbeitung

Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Darmstadt (Auftragnehmer)
Iris Behr
Andrea Ratschow
Tel.: 06151/2904-40
E-Mail: i.behr@iwu.de
Nassauische Heimstätte
Frankfurt a.M./ Weimar
Hans Fürst, Andrea Just
Tel.: 069/6069-1143
E-Mail: hans.fuerst@nh-projektstadt.de

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn
Ute Birk (Leitung)
Tel: 0228/99401-1242
E-Mail: ute.birk@bbr.bund.de Bezugsquelle
forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: ExWoSt-Sonderbroschüre

Stand

Februar 2013

Druck

Druckerei Lokay e.K.
Königsbergerstraße 3
64354 Reinheim

Gestaltung

IWU, Darmstadt

Bildnachweis

S. 06 Christoph Zander
S. 09 Christoph Zander
S. 10 Möckernkiez eG
S. 10 Inka Drohn
S. 11 Brigida Gonzales, TPP, BBW 1892, FLUWOG-NORDMARK
S. 17 Christoph Zander
S. 18 Christoph Zander
S. 19 Team Ewen
S. 20 Team Ewen
S. 21 Christoph Zander
S. 24 Team Ewen
S. 25 Team Ewen
S. 26 Christoph Zander
S. 26 Team Ewen
S. 27 Team Ewen