

Nassauische Heimstätte/Wohnstadt: Investition von 74 Millionen Euro in 800 Wohnungen spart 2.000 Tonnen CO² pro Jahr ein

Wärmedämmung der Fassaden, Dächer und Kellerdecken sowie eine verbesserte Heizanlagentechnik: 800 Wohnungen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt stehen in diesem Jahr zur Modernisierung an. Die Investitionssumme beträgt über 74 Millionen Euro, damit werden 2.000 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart.



Gebäudemodernisierung oft ein beliebtes Fotomotiv zum Vergleich: vorher und nachher

Über 74 Millionen Euro investiert die Unternehmensgruppe 2009 in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände. In Hessen sind das insgesamt rund 63.000 Wohnungen, 800 stehen in diesem Jahr zur Modernisierung an. Die Investitionsschwerpunkte liegen in den größten Standorten des Unternehmens: in Frankfurt mit 276 Wohnungen, in Wiesbaden mit 150 Wohnungen und in Kassel, wo 106 Wohnungen modernisiert werden. Im Fokus steht dabei eine deutliche Reduzierung des Heizenergieverbrauchs der Gebäude, unter anderem durch Wärmedämmung der Fassaden, Dächer und Kellerdecken sowie eine verbesserte Heizanlagentechnik. „Unsere Bestandsgebäude aus den 50er und 60er Jahren verbrauchen im Schnitt rund 200 Kilowattstunden Heizenergie pro Jahr (Kwh/a). Unser Ziel ist es, diesen Verbrauch mindestens zu halbieren oder, wo technisch möglich, auf 70 Kwh/a zu reduzieren“, berichtet Geschäftsführer Dirk Schumacher.

Damit befinde man sich bereits im Bereich eines Niedrigenergiehauses. Das aktuelle Modernisierungsprogramm mit 800 Wohnungen entlastet das Klima um rund 2.000 Tonnen CO₂ pro Jahr. Die Mieter der modernisierten Bestände profitieren dabei von deutlich sinkenden Heizkosten. In vielen Wohnungen werden auch die Bäder und Küchen grundlegend renoviert, die Sanitäreinrichtungen ausgetauscht. Auch die Haustechnik wie Elektroleitungen und Gegensprechanlagen wird in einigen Fällen erneuert.

800 modernisierte Wohnungen entlastet das Klima um rund 2.000 Tonnen CO₂ pro Jahr



Energiebedarfsausweise für 8.500 Gebäude

Die energetischen Daten aller rund 8.500 Gebäude der Unternehmensgruppe werden erhoben und in einer separaten Datenbank hinterlegt. „Damit sind wir in der Lage, für jedes Gebäude einen bedarfsorientierten Energieausweis zu erstellen. Diese Daten finden schließlich Eingang in unser unternehmenseigenes Portfoliomanagementsystem. Investitionsentscheidungen für unseren Gebäudebestand lassen sich so auch unter energetischen Gesichtspunkten zielgenau steuern“, beschreibt Schumacher den Vorteil. In den vergangenen 15 Jahren habe man über 1,5 Mrd. Euro in die Bestände des Konzerns investiert, das seien fast 25.000,- Euro pro Wohnung und damit 20 Prozent mehr als die Investitionen im Durch-

Investition unter energetischen Gesichtspunkten zielgenau steuern

schnitt aller GdW-Unternehmen. 46 Prozent des Wohnungsbestandes habe bereits einen guten energetischen Standard.

„Wir haben aber noch viel Arbeit vor uns“, betont Schumacher, wobei er auch auf die Politik hofft. „Die Refinanzierungsmöglichkeiten unserer Investitionen in die Bestände müssen sich noch verbessern, zum Beispiel durch eine Änderung des Mietrechts oder umfangreichere Fördermöglichkeiten. Im Ergebnis würde sich unser Investitionsspielraum vergrößern und wir könnten unseren Wohnungsbestand schneller durchmodernisieren. Da sind die Verbände der Wohnungswirtschaft ja bereits im intensiven Gespräch mit den politischen Entscheidern.“

Eingerüstet, damit die Wärmedämmung fachgerecht angebracht werden kann

30 Prozent besser als Energieeinsparverordnung

Bei Neubauvorhaben möchte die Unternehmensgruppe zukünftig den Primärenergiebedarf gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung um 30 Prozent unterschreiten. Schumacher verweist auf einige bereits realisierte Projekte im Mietwohnungsbau, wie das erste KfW-60-Energiesparhaus (KfW-60 steht für einen Primärenergieverbrauch von 60 Kilowattstunden pro Jahr, der von der Kreditanstalt für Wiederaufbau, kurz KfW, finanziell gefördert wird) im geförderten Wohnungsbau in Frankfurt-Schwanheim und Passivhäuser in Lohfelden.

Gültige Energieeinsparverordnung um 30 Prozent unterschreiten

In diesem Jahr solle in Wiesbaden ein weiteres ehrgeiziges Projekt im geförderten Mietwohnungsbau angegangen werden. Bei dem geplanten Gebäude im Künstlerviertel werde der KfW-40-Standard deutlich unterschritten durch einen optimierten Wärmeschutz, eine kontrollierte Lüftung und eine Wärmeversorgung über eine mit Holzpellets befeuerte Biomasse-Heizung ergänzt durch eine solarthermische Anlage. Im Bauträgergeschäft habe man ebenfalls einige Gebäude im KfW-60- und KfW-40-Standard sowie Passivhäuser realisiert und vermarktet und wolle im nächsten Jahr mit vier Kybernetikhäusern im Wiesbadener Künstlerviertel eine weitere, innovative Bauweise zur Energieeinsparung umsetzen.

Mieter können aktiv Energie einsparen



Die Unternehmensgruppe möchte die Erneuerbaren Energien noch weiter ausbauen. Über 6.200 Quadratmeter Solarzellen zur Energieerzeugung durch Fotovoltaik habe man bereits im Einsatz ebenso wie Solaranlagen zur Wärmeversorgung. Im Zuge von ohnehin fälligen Dachsanierungen sollen weitere Solaranlagen sukzessive installiert werden. In Oberursel nutze man im Baugebiet Rosengärtchen für die Wärmeversorgung von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern Geothermie. Das sei an geeigneten Standorten auch zukünftig geplant.

Die Mieter selbst könnten durch ihr Verbrauchsverhalten erheblich dazu beitragen, den Energiever-

brauch zu reduzieren. „Voraussetzung ist allerdings, dass sie zu jeder Zeit wissen, wie ihr aktueller Energieverbrauch aussieht und wo sie mit ihren Einsparbemühungen ansetzen können. Genau das leistet Smart Metering“, erklärt Schumacher. Ein elektronischer Zähler übermittelt permanent die verbrauchten Wärme- und Wassermengen einer Wohnung. Die Unternehmensgruppe bereitet die Daten für den Mieter auf und stellt sie in einem geschützten Bereich im Internet zur Verfügung. Am Computer kann jeder Mieter nun seinen persönlichen Verbrauch überwachen und analysieren. „Wir haben Smart Metering in einem europäischen Forschungsvorhaben großer Wohnungsunternehmen sehr intensiv begleitet und an unsere Bedürfnisse angepasst. In Eschwege und Stadtallendorf testen wir gerade das System in der Praxis und werden dann ab 2010 prüfen, ob wir es auf unseren gesamten Wohnungsbestand ausweiten“, so Schumacher.

Frankfurter Siedlung für Bundeswettbewerb vorgeschlagen

Außerdem beteiligt sich das Unternehmen aktuell mit der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad an dem Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ des Bundesbauministeriums. Ziel der Wettbewerbsteilnahme sei es, für dieses Quartier ein umfassendes, integriertes Konzept unter energetischen, wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und demografischen Gesichtspunkten zu entwickeln und umzusetzen. „Diese Aufgabe ist auf uns zugeschnitten“, begründet Schumacher die Teilnahme, „da wir diese Kompetenzen alle im Hause haben und ohnehin bei solchen Fragestellungen interdisziplinär arbeiten.“

Jens Duffner

Über 6.200 Quadratmeter Solarzellen zur Energieerzeugung durch Fotovoltaik schon installiert

Modernisierung Wiesbaden-Klarenthal 2007-2008, alle Fotos Nassauische Heimstätte

*Mail: jens.duffner@naheimst.de
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
www.naheimst.de*