

Energie

Katholisches Siedlungswerk München saniert Wohnungen sozial und klimafreundlich, mit Holzbau und Nachhaltigkeit – Drees & Sommer berät

Über 3.000 Wohnungen zählen zum Bestand der Katholischen Siedlungswerk München GmbH (KSWM), 17 Prozent davon werden öffentlich gefördert. Dieses umfassende Gebäudeportfolio soll nun so modernisiert werden, dass es alle Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz erfüllt. Das Kath. Siedlungswerk steht damit vor einer großen Aufgabe, schließlich unterscheiden sich die Objekte in Alter und Sanierungsbedarf. Das auf Bau- und Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE mit Hauptsitz in Stuttgart unterstützt das Siedlungswerk mit einer neu entwickelten Klimaroadmap. Diese beschreibt einen detaillierten Entwicklungspfad hin zu einem umweltfreundlichen Bestand. Am 24.03.2022 wurde der Plan verabschiedet.



Das Katholische Siedlungswerk München will einen nachhaltigen Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungsschichten schaffen. © ekh. Werbeagentur GbR • MUC

Im Gebäudesektor entfallen 35 Prozent der CO₂-Emissionen auf Wohngebäude, davon sind Bauten, die vor 1979 errichtet wurden, für zwei Drittel der Emissionen verantwortlich. Damit stehen Immobilienunternehmen in der Verantwortung, den Energieverbrauch ihrer Gebäude deutlich zu senken und entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Schließt der Immobilienbestand dabei tausende unterschiedlich beschaffene Objekte ein, wie es beim Münchener Siedlungswerk der Fall ist, wirft das komplexe Fragestellungen auf. „Bei unseren Neubauprojekten achten wir schon lange auf eine nachhaltige und klimafreundliche Bauweise. Hier setzen wir verstärkt auf den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen und entlasten die Umwelt durch hohe Energieeffizienz. Die Klimawende in Deutschland kann aber nur gelingen, wenn der Bestand zukunftsgerecht modernisiert wird und gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohnerinnen

und Bewohner gesteigert wird. Dieser Umbau ist eine Aufgabe für Jahrzehnte“, stellt Stefan Geissler fest, Geschäftsführer der Kath. Siedlungswerk München GmbH. So entsteht mit der Wohnanlage in Grafing ein Pilotprojekt für Holzbau und Nachhaltigkeit. Die neuen Wohneinheiten stellen ihre Effizienz über energetisch günstige Heizungsanlagen und innovative Wärmepumpen sicher.

Heute schon an Übermorgen denken

Für das ambitionierte Sanierungsvorhaben hat sich das KSWM die Experten von Drees & Sommer ins Boot geholt: Das Team erarbeitete einen detaillierten Handlungspfad, die sogenannte Klimaroadmap. Diese zeigt, wie das Siedlungswerk die CO₂-Emissionen ihres Gebäudebestands bis 2050 auf nahezu Null reduzieren kann. „Die Klimaroadmap bietet einen fundierten Leitfaden, wie wir alle Aspekte in der Entwicklung eines klimaverträglichen Gebäudebestands unter einen Hut bekommen. Das ist eine hochkomplexe Rechen- und Optimierungsaufgabe“, sagt Moritz-Andreas Decker, Experte für Klimaneutralität und Energiemanagement bei Drees & Sommer. Nach einer ersten Bestandsaufnahme wurden die Energiewerte der letzten drei Jahre analysiert. Neben den einzelnen Gebäude- und Wohneinheiten nahmen die Berater auch energetische Quartierslösungen unter die Lupe. „Langfristig rechnet sich die Investition in die Sanierung, denn die Klimaroadmap sichert mit entsprechenden Maßnahmen Einsparungen im Betrieb – und damit die Werterhaltung der Immobilien“, erklärt Markus Claudy, Drees & Sommer-Experte für Dekarbonisierung und Energieoptimierung. „Gleichzeitig werden Fehlinvestitionen und damit verbundene Nachrüstungen oder teure Umbauten aufgrund von regulatorischen Beschlüssen vermieden.“

Neu ist gut, erneuerbar ist besser

Einer der größten Emissionsverursacher im Gebäudebereich sind die Heizungssysteme. In Deutschland werden rund drei Viertel aller Wohneinheiten – also Ein- und Mehrfamilienhäuser – mit Öl und Erdgas beheizt. Um die Klimaziele zu erfüllen, die sich Deutschland bis 2030 gesteckt hat, steht bei Sanierungen von Altbauten daher der Gebäudewärmeschutz im Zentrum. Neben effizienten Heizanlagen ist dabei auch eine gute Dämmung wichtig. Denn je weniger Energie ein Haus über Fenster, Wände oder Dächer verliert, umso weniger muss die Heizung leisten. Besonders umweltfreundlich heizt es sich außerdem mit erneuerbaren Energien, zum Beispiel Sonne, Biomasse oder Erdwärme. Kombiniert man neue Heizungsanlagen dann noch mit digitalen Technologien, ergeben sich weitere Einsparpotenziale. Beispielsweise könnten Heizanlagen aus den Daten der Verbraucher lernen oder automatisch auf Wetterprognosen reagieren.

Spannungsfeld zwischen Rentabilität und Sozialverträglichkeit

Neben der Nachhaltigkeit steht für das Siedlungswerk aber noch eine andere Dimension im Vordergrund der Sanierungen. Das KSWM verfolgt als soziales Wohnungsunternehmen den Anspruch, einer breiten Bevölkerungsschicht erschwinglichen Wohn- und Lebensraum zu bieten – eine Seltenheit in der finanzstarken Metropole München. „Für die Klimaroadmap war und ist für uns entscheidend: Die Maßnahmen müssen sich einerseits langfristig rechnen. Andererseits dürfen die Investitionen die Mietpreise aufgrund der sozialen Verantwortung des Siedlungswerks nicht in die Höhe treiben. Mit unserer Sanierungsoffensive leisten wir einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag und übernehmen als gemeinwohlorientiertes Unternehmen Verantwortung für Menschen und Umwelt“, erläutert Bernd Weber, Geschäftsführer der Kath. Siedlungswerk München GmbH. „Wenn es darum geht, Klimaneutralität im sozialen Gebäudebestand voranzutreiben, ist das Katholische Siedlungswerk München ein echter Vorreiter“, fügt Moritz-Andreas Decker hinzu.

Tanja Kuzmenko