

SWSG, Augsburgener Straße 696, 70329 Stuttgart

Frau Ursel Beck
Herr Heinz Marth
c/o SWSG-Mieterinitiative
Terrotstraße 33
70374 Stuttgart

Ansprechpartner: Dr. Mathieu Riegger
Telefon: 0711 9320-226
Telefax: 0711 9320-93226
mathieu.riegger@swsg.de

22. Januar 2020

Ihr Schreiben an Herrn Oberbürgermeister Fritz Kuhn vom 17.12.2019 Wo bleibt der Klimaschutz bei der SWSG?

Sehr geehrte Frau Beck,
sehr geehrter Herr Marth,

Ihren Brief vom 17. Dezember 2019 an Herrn Oberbürgermeister Fritz Kuhn, alle Damen und Herren Gemeinderäte und Aufsichtsräte der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) sowie an die Lokalpresse haben wir erhalten.

Wir wollen mit diesem Brief die Gelegenheit nutzen, Ihnen nachfolgend grundlegende Rahmenbedingungen, Maßnahmen und Ziele des Energie- und Nachhaltigkeitsmanagements der SWSG zu beschreiben. Sicherlich können wir damit das ein oder andere Missverständnis auflösen.

Die Vereinbarkeit des sozialen Auftrags mit ökologischer Nachhaltigkeit unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit bildet die Grundlage des unternehmerischen Handelns der SWSG. Energieeinsparung, Energieeffizienz, die Nutzung regenerativer Energiequellen und eine ressourcenschonende Bauweise sind daher wichtige Entscheidungskriterien für die Entwicklung des Gebäudebestandes bei der SWSG. Diesen Weg beschreitet die SWSG seit vielen Jahren. Zusätzlich fand, insbesondere in den vergangenen Jahren, eine Institutionalisierung und damit auch eine weitere Professionalisierung des Themas Nachhaltigkeit und Energie mit zahlreichen Weichenstellungen statt.

So wurde bereits im Jahr 2016 die Stelle einer Nachhaltigkeitsbeauftragten mit direkter Berichtslinie an die Geschäftsführung geschaffen und ein übergeordnetes Nachhaltigkeitsmanagementsystem eingeführt. Des Weiteren wurde als Grundlage einer optimalen ökologischen und sozialen Energieversorgung im Jahr 2017 eine Energiestrategie erarbeitet, die unter anderem den seit 2019 geschaffenen Bereich des strategischen Energiemanagements zum Ergebnis hatte.

Mit diesen Maßnahmen hat die SWSG den Rahmen für eine noch stärker institutionalisierte und intensiviertere Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsziele geschaffen, zu denen auch weitrei-

chende Klimaschutzmaßnahmen zählen. Nachfolgend sind die zentralen Bausteine des klimaschonenden Handelns der SWSG dargelegt:

SWSG-Klimastrategie

Grundlage der Zielsetzung und des Handelns der SWSG sind die aus dem Weltklimavertrag von Paris resultierenden CO₂-Minderungsziele und die daraus von der EU, der Bundesrepublik Deutschland, dem Land Baden-Württemberg und der Landeshauptstadt Stuttgart abgeleiteten Ziele. **Langfristiges Ziel ist hierbei die Klimaneutralität im Jahr 2050.**

Bereits in den vergangenen zehn Jahren erreichte die SWSG mit ca. 2 % p. a. eine im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohe Modernisierungsquote zur energetischen Verbesserung und Beseitigung struktureller baulicher Defizite. Im Zuge der Sanierungen und Neubauten wurde in hohem Maße auf regenerative bzw. innovative Heizanlagen gesetzt. Neubauten werden seit Jahren ausschließlich im Energieeffizienzhaus 55 Standard errichtet, der 45 % weniger Primärenergiebedarf aufweist als die Energieeinsparverordnung erlaubt. Auch wenn sich diese Maßnahmen bewährt haben, müssen die Anstrengungen weiter verstärkt und aufeinander abgestimmt werden, um die angestrebte Klimaneutralität im Jahr 2050 erreichen zu können.

Als zentrales Steuerungsinstrument zur Erreichung der Klimaschutzziele vereinbart die SWSG daher die zukünftigen Klimaschutzmaßnahmen über eine Klimastrategie. Im Rahmen dieser Strategie werden Maßnahmen zur energetischen Optimierung des Gebäudebestands mit einem möglichst günstigen Nutzen-Aufwands-Verhältnis dargestellt. Damit wird die Erreichung der Klimaschutzziele (Nutzen) unter besonderer Beachtung der Kosteneffizienz – vor allem für die Mieter*innen der SWSG – sichergestellt.

Die Maßnahmen zur energetischen Optimierung werden immer im Gesamtkontext bewertet. Sprich: Die SWSG trifft Entscheidungen im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit unter Abwägung der damit verbundenen Konsequenzen. Eine moderate, soziale Mietpreisgestaltung muss bei der Umsetzung der ökologischen Ziele gegeben sein. Im SWSG-Energiemanagement liegt daher ein besonderes Augenmerk auf folgenden Aspekten:

1. Effizienz: Reduzierung des Energieverbrauchs und damit Optimierung der Nebenkosten zugunsten der Mieter
2. Ökologie: Reduzierung von Emissionen und nachhaltiger Einsatz von Ressourcen
3. Innovation: Einsatz moderner und zugleich auch bewährter Technologien bezüglich Erzeugung, Verteilung und Betrieb für eine nachhaltige Erneuerung des Bestandes
4. Ökonomie: sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen

Die Umsetzung der erarbeiteten Klimastrategie wird zukünftig einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen und den jeweils aktuellen technischen und wirtschaftlichen Entwicklungen angepasst. Auf diese Weise wird die Klimastrategie der SWSG kontinuierlich fortgeschrieben. Als maßgebliche Bewertungskenngröße dient hierbei der wohnflächenspezifische – d. h. auf die Wohnfläche bezogene – CO₂-Ausstoß des gesamten SWSG-Bestands. Die Ergebnisse der Bewertung zur Minderung des CO₂-Ausstoßes werden regelmäßig im CSR-Bericht und in der Entsprechenserklärung der SWSG zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht.

Mit der Erarbeitung einer Klimastrategie nimmt die SWSG im Kreis der Wohnungswirtschaft eine Vorreiterrolle ein. Darüber hinaus ist sie Gründungsmitglied und damit eine der treibenden Kräfte der „Initiative Wohnen 2050 – Klimaneutral in die Zukunft“ (www.iw2050.de).

Für die erfolgreiche Umsetzung der Klimastrategie ist es entscheidend, den CO₂-Ausstoß der bisher nicht wesentlich modernisierten Altbauten deutlich zu reduzieren. In aller Regel erfolgt dies durch umfangreiche energetische Modernisierungen. Vor dem Hintergrund des Verbrauchs von grauer Energie werden energetische Modernisierungen einem Abriss und einem anschließenden Neubau vorgezogen. Es kann jedoch aus verschiedenen – auch energetischen – Gründen im Einzelfall sinnvoll sein, einen nur sehr aufwändig und teuer zu sanierenden Altbau abzureißen, um zusätzlichen, kostengünstigen, energetisch hocheffizienten Wohnraum auf bisher nicht ideal ausgenutzten Grundstücken zu schaffen.

Ganzheitliche ökologische Baustoffauswahl

Bei den Sanierungs- und Neubauprojekten der SWSG sollen Baustoffe eingesetzt werden, die in der Herstellungs-, Nutzungs- und Entsorgungsphase eine möglichst günstige gesamtökologische und wirtschaftliche Bewertung aufweisen. Aus diesem Grund hat die SWSG die Studie „**Nachhaltiger SWSG-Baustandard**“ durchgeführt. Mit diesem Projekt wurden wesentliche Bauteile einer unabhängigen, wissenschaftlichen und ganzheitlichen ökologischen Betrachtung unterzogen. Diese Nachhaltigkeitsstudie untersuchte und bewertete die Gesamtökologie verschiedener Baustoffbereiche. Als Ergebnis dieser Studie sind Wärmedämmverbundsysteme auf EPS-/Polystyrolbasis alternativen Systemen auf Steinwolle- oder Mineralschaumbasis vorzuziehen, da diese alternativen Wärmedämmverbundsysteme trotz erhöhter Kosten keine gesamtökologischen Vorteile gegenüber den Wärmedämmverbundsystemen auf EPS-/Polystyrolbasis aufweisen.

Sparsamer und umweltfreundlicher Stromeinsatz

Im Sinne einer ganzheitlichen energetischen Optimierung legt das strategische Energiemanagement den Fokus nicht nur auf die nachhaltige Erstellung, Sanierung und Wärmeversorgung der SWSG-Gebäude, sondern auch auf den sparsamen und umweltfreundlichen Einsatz von Strom. Bereits seit 2014 bezieht die SWSG mehr als **99 % des Stroms für die Allgemeinbereiche der SWSG-Bestände aus regenerativen Energiequellen**. Durch preiswerten Einkauf erhalten SWSG-Mieter*innen auf diese Weise sauberen Strom zu günstigen Preisen.

Zudem bietet die SWSG allen Mieter*innen in Kooperation mit dem Caritasverband Stuttgart e. V. einen kostenlosen **Strom-Spar-Check** inklusive zwei Vor-Ort-Terminen und Sofortmaßnahmen an. So soll der Strom-, Wasser- und Energieverbrauch insbesondere einkommensschwacher Haushalte verringert und damit die Kostenbelastung reduziert werden.

Solarenergie-Nutzung

Die Solarenergie-Nutzung auf den Dächern ihrer Bestände spielt für die SWSG seit Jahren eine sehr wichtige Rolle. Zu berücksichtigen ist hierbei die Nutzungskonkurrenz zwischen Solarthermie und Photovoltaik – also zwischen der Nutzung der Solarstrahlung zur direkten Wärmeerzeugung (Solarthermie) bzw. zur Stromerzeugung (Photovoltaik). Während bis vor Kurzem die **Solarthermienutzung** im Fokus stand, rückt aktuell durch die seit Juli 2017 gesetzlich ermöglichten Mieterstrommodelle die **Photovoltaiknutzung** bei der SWSG zunehmend in den Fokus. Insgesamt sind aktuell ca. 50 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen im Bestand der SWSG zu finden – aus den genannten Gründen mit einem klaren Schwerpunkt auf der Solarthermie.

Mit PV-Mieterstrom können Mieter*innen direkt von dauerhaft preiswertem, lokal und ökologisch erzeugtem Strom profitieren. Aus steuer- und gesellschaftsrechtlichen Gründen kommt ein Betrieb von PV-Anlagen und ein Vertrieb des Stroms dieser Anlagen an die SWSG-Mieter*innen in Eigenregie aktuell jedoch nicht in Frage. Um dennoch PV-Mieterstrom zu unterstützen und zu ermöglichen, stellt die SWSG ihre Dächer Dienstleistern wie z. B. den Stadtwerken Stuttgart zur Verfügung. Das auf diese Weise im Herbst 2019 in Kooperation mit den Stadtwerken Stuttgart im Olga-Areal erfolgreich realisierte Pilot-Mieterstrom-Projekt dient als Blaupause für zahlreiche weitere PV-Mieterstromprojekte in SWSG-Gebäuden.

Um das PV-Potenzial auf den Dächern der SWSG-Gebäude zu identifizieren und in großem Stil nutzen zu können, findet aktuell eine umfangreiche Dachanalyse in Kooperation mit den Stadtwerken Stuttgart statt. Vor dem Hintergrund einer zukünftigen umfangreichen PV-Nutzung werden bereits seit einigen Jahren alle potenziell geeigneten Neubauten und Sanierungsobjekte für die Installation von PV-Anlagen vorbereitet (z. B. durch die Installation von Leerrohren, in denen zukünftig der Stromanschluss einer PV-Anlage verlegt werden kann).

Nachhaltige Mobilität

Interessierte Mieter*innen können sich bei der SWSG umfangreich zum Thema **E-Mobilität** bzw. Ladestationen beraten lassen und sich dort über die Kosten und Leistungen informieren. Bei Neubauvorhaben rüstet die SWSG ihre Tiefgaragen so vor, dass ein Großteil der Stellplätze mit Wallboxen versorgt werden kann, sofern die Leistung des Stromnetzes dafür ausreichend ist. Die Wallboxen werden von der SWSG gekauft und den Mieter*innen zur Verfügung gestellt. Sie werden über den Wohnungsstromzähler angeschlossen, so dass die Mieter*innen den Strom für ihre Fahrzeuge über den eigenen Stromvertrag beziehen können.

In Kooperation mit professionellen Partnern, wie z. B. den Stadtwerken Stuttgart, arbeitet die SWSG zudem aktuell an der zukunftsfähigen (Weiter-) Entwicklung ihrer Ladekonzepte für Elektroautos.

Nachhaltige SWSG

Bereits 2014 hat die SWSG ihr Verwaltungsgebäude nach dem **ECOfit-Programm** zertifizieren lassen, eine Zertifizierung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. Eine Arbeitsgruppe hat hierbei folgende Themen aufgegriffen: Energienutzung von Strom und Wärme, Einsatz erneuerbarer Energien, Frischwasserverbrauch, Umgang mit Abwasser, Maßnahmen zur Abfallvermeidung und -trennung, Emissionen (Abluft, Geruch, Lärm), Mobilität (Mitarbeitende und Gäste), Umgang mit Gefahrenstoffen, umweltfreundlicher Einkauf sowie Mitarbeitermotivation. Zu all diesen Themen wurden Verbesserungsvorschläge – auch aus der Belegschaft – ausgearbeitet und umgesetzt, um Energieeinsparpotentiale zu erzielen.

Mit ihrer Mobilitätsstrategie unterstützt die SWSG die Vision eines überwiegend klimaneutralen Verkehrs bis zum Jahr 2050. Denn: Auch das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Zuhause, Dienstfahrten zu Terminen oder aber Geschäftsreisen verursachen tagtäglich CO₂-Emissionen. Bereits seit Ende 2017 besteht der Fuhrpark der SWSG nahezu ausschließlich aus **Elektrofahrzeugen**. Den Strom für die Ladung der Elektrofahrzeuge bezieht die SWSG seit 2019 von der eigenen **30 kW_p Photovoltaikanlage** auf dem Dach der Hauptzentrale, doch bereits zuvor wurde hierfür ausschließlich Ökostrom eingekauft. Des Weiteren stellt die SWSG ihren Mitarbeiter*innen insgesamt **16 E-Bikes** zur Verfügung und schafft es so, viele

notwendige Dienstfahrten emissionsfrei zu halten. Bestrebungen, das Fahrradfahren durch zusätzliche Angebote noch attraktiver zu machen, würdigte der ADFC und zeichnete die SWSG 2016 als **fahrradfreundlichen Arbeitgeber** aus. Ebenso bietet die SWSG vergünstigte **Firmentickets für den öffentlichen Nahverkehr** an.

Durch die zahlreichen verschiedenen Maßnahmen und den Einbezug der Mitarbeiter*innen sind die Themen Energie und Nachhaltigkeit bei der SWSG seit vielen Jahren gelebter Alltag.

Nachhaltige Zielerreichung

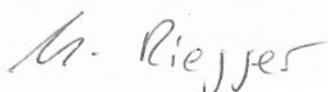
Die bis ins Jahr 2050 reichenden, hoch ambitionierten Klimaschutzziele erfordern eine kurz-, mittel- und langfristige Planung von Maßnahmen, deren gezielte Umsetzung, eine regelmäßige Erfolgskontrolle und bei Bedarf auch einer Nachsteuerung. Mit den hier formulierten Leitlinien und der als zentrales Steuerungselement in der Detaillierung befindlichen Klimastrategie trägt die SWSG diesen Anforderungen Rechnung und setzt die Leitplanken für eine erfolgreiche Erreichung ihrer Klimaschutzziele.

Die Fortschritte ihrer Nachhaltigkeitsbemühungen berichtet die SWSG regelmäßig in Form eines CSR-Berichts. Ebenso legt die SWSG in einer freiwilligen Selbstverpflichtung ihre finanziellen und nicht-finanziellen Leistungen in der Entsprechenserklärung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) offen. Die Entsprechenserklärung umfasst Erklärungen zu 20 DNK-Kriterien sowie zu ergänzenden nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die aus der international anerkannten Global Reporting Initiative (GRI) abgeleitet wurden. Ab dem Jahr 2020 wird die SWSG **jährlich** zu den Themen Nachhaltigkeit und Energie in Form des **CSR-Berichts** und der **DNK-Entsprechenserklärung** öffentlich berichten.

Wir gehen davon aus, dass wir mit unseren Ausführungen Ihre Fragen beantworten konnten.

Freundliche Grüße

Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH



i. A. Dr. Mathieu Riegger
Strategischer Energiemanager



i. A. Stephanie Wachtarz
Nachhaltigkeitsbeauftragte