Die Rolle von Wohnungsunternehmen in einer Kreislaufwirtschaft.

Ergebnisse aus der Initiative Wohnen.2050

Joost Hartwig

Heidelberg, 28. Oktober 2025

Wir wollen nicht über Klimawandel reden*

*Wir wollen handeln!

Die **Initiative Wohnen.2050** versteht sich als Kommunikations- und Umsetzungsnetzwerk zum Thema Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft – digital und vor Ort.

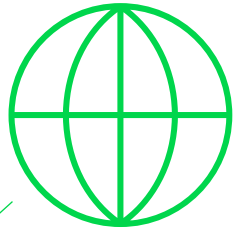
In dieser Rolle erreicht sie Politik, Partner- und andere Unternehmen sowie Mitarbeitende und Kunden. So trägt die Initiative ihre Themen in die Branche und in die Mitte der Gesellschaft – und unterstützt die Dachverbände von der Basis aus.

Angebote und Mitwirkung in der IW.2050

Wie wir gemeinsam Lösungen entwickeln

Netzwerken
- Moderierte Fachaustauschformate
- Pioniergruppen zum gemeinsamen Wissensaufbau
- Grundlagen, Vertiefungen, Peer-Learning

Die Themenwelt der IW.2050



Online
+ praxisorientiert

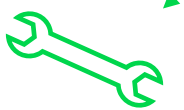
+

3-tägiger Fachkongress Live:
Fachlicher Austausch, politische Diskussionen und Networking.

28.–30. April 2026

Fortbilden:
- CO_2-Bilanzen und Klimapfade
- Finanzierbarkeit
- Wärmepumpen im MFH-Bestand
- Kommunale Wärmeplanung
- Aktuelle politische Rahmensetzungen
- Heizanlagen Fernüberwachung und -Steuerung
- Management von Klimarisiken
- Graue Emissionen
- Kreislaufwirtschaft

Vergleichen:
- Aufbereitete Wissens- und Datensammlung aus den Mitgliedsunternehmen
- Praxisbericht
- Geteilte Dokumente und Strategien im internen Partnerbereich



Anwenden:
- *KlimaPfadfinder*
- *KlimaFinanzierung*
- *KlimaRisikoanalyse*

Eckpunktepapier Kreislaufwirtschaft - Ziele

- Überblick über das Thema „Kreislaufwirtschaft“ aus Sicht der Unternehmen der Initiative Wohnen.2050
- Fragestellungen und Lösungsansätze in verschiedenen Themenfeldern
- umfassende Information über aktuelle und zukünftige Rahmenbedingungen
- Vermittlung von möglichen und erprobten Lösungen für Unternehmen der Wohnungswirtschaft
- Das Eckpunktepapier spiegelt den aktuellen Wissensstand der Autoren und Autorinnen in einem dynamischen Themenfeld wider. Verschiedene Themen wurden mangels Wissen oder Kapazitäten nicht bearbeitet.

Eckpunktepapier Kreislaufwirtschaft - Beitragende

Autorinnen und Autoren (in alphabetischer Reihenfolge):

Lucile Bitz (Münchner Wohnen GmbH), Isabelle Bothe (VdW Rheinland Westfalen), Magnus Broman (SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG), Dirk Büsing (Vivawest Wohnen GmbH), Matthias Buchholz (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg), Wiebke Cartelli (Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte |Wohnstadt (NHW)), Carsten Gandenberger (Volkswohnung GmbH), Andrea Großmann (Vivawest Wohnen GmbH), Johanna Kluge (degewo AG), Julia Kremer (VdW südwest), Franziska Mack (Münchner Wohnen GmbH), Andreas Majeri (Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG), Waldemar Penner (gewobau Rüsselsheim), Sofie Pönitz (Bauverein AG), Matthias Prell (Joseph-Stiftung Bamberg), Hendrik Rieger (degewo AG), Daniel Schleifer (Vonovia SE), Antje Schmidt (Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.), Margit Sichrovsky (LXSY Architekten), Norbert Schöllhorn (Hofheimer Wohnungsbau GmbH) Corinna Stubendorff (Gundlach GmbH & Co. KG), Sina Surmann (GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH), Luca Taschner (NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH), Caroline Tintner (GAG Immobilien AG) , Sonja Weber (GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG), Dietmar Werner (SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG), Kim Wrede (Spar- und Bauverein eG Dortmund), Martina Wulf (Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH), Isabelle Zschiesche (Berlinovo)

Redaktionell begleitet durch (in alphabetischer Reihenfolge):

Timo Ernst (sustainable AG), Joost Hartwig (ina Planungsgesellschaft mbh), Linda Hildebrand (c u b e)

Eckpunktepapier Kreislaufwirtschaft - Inhalte

1. **„Kreislaufwirtschaft“ für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft**
   - 1.1. Definition Kreislaufwirtschaft
   - 1.2. Relevanz, Herausforderung und Chancen
   - 1.3. Strategien der Kreislaufwirtschaft im Bauwesen
   - 1.4. Anwendungsfälle in der Wohnungswirtschaft

2. **Rahmenbedingungen**
   - 2.1. Regulatorische Rahmenbedingungen
   - 2.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

3. **Strategie**
   - 3.1. Einführung in die Kreislaufwirtschaft in der Wohnungswirtschaft
   - 3.2. Herausforderungen im Informations-management und bei der Nutzung von Hilfsmitteln

4. **Planung**
   - 4.1. Hilfsmittel
   - 4.2. Neubau
   - 4.3. Nutzung
   - 4.4. Modernisierung und Instandhaltung
   - 4.5. Abbruch

R-Strategien

Abbildung 2: R-Strategien für die Maßnahmen Narrow, Slow und Close

Ökologischer Nutzen

	R-STRATEGIEN	BESCHREIBUNG
Effektivere Nutzung & Produktion	REFUSE – vermeiden	Produkte und Materiaien überflüssig machen.
	RETHINK – neu denken	Produktnutzung intensivieren, beispielsweise durch Sharing-Angebote.
	REDUCE – reduzieren	Materialeinsatz reduzieren (bespielsweise Ressourceneinsatz minimieren, Materialeffizienz in der Herstellung).
Lebensverlängernde Maßnahmen für Produkte und Komponenten	REUSE – wiederverwenden	Produkt kann durch einen neuen Nutzer wiederverwendet werden. Das Produkt erfüllt den gleichen Nutzen wie zuvor.
	REPAIR – reparieren	Defekte Produkte reparieren, um den gleichen Nutzen wiederherzustellen.
	REFURBISH – aufarbeiten	Ein altes Produkt instand setzen durch kleinere Reparaturen, Säuberungsmaßnahmen, Updates. Das Produkt wird dabei nicht in seine Einzelteile zerlegt.
	REMANUFACTURE – überarbeiten	Teile aus einem alten Produkt in ein neues Produkt mit derselben Funktion einsetzen. Das Produkt wird dabei in seine Einzelteile zerlegt und neu zusammengesetzt.
	REPURPOSE – umnutzen	Teile aus einem alten Produkt in ein neues Produkt mit einer anderen Funktion einsetzen.
Nutzen aus Materialien	RECYCLE – Materialien recyceln	Materialien umwerten mit gleicher oder schlechterer Qualität.
	RECOVER – verwerten	Thermische Verwertung von Materialien.

Deutsche Energie-Agentur (dena, 2023):„Geschäftsmodelle für zirkuläres Bauen und Sanieren –Die Rolle innovativer Geschäftsmodelle in der Transformation des Bausektors “, Abb. 2

ina

Planungsprinzipien - Nachverwendung (Pre-Use) und Materialverbleib

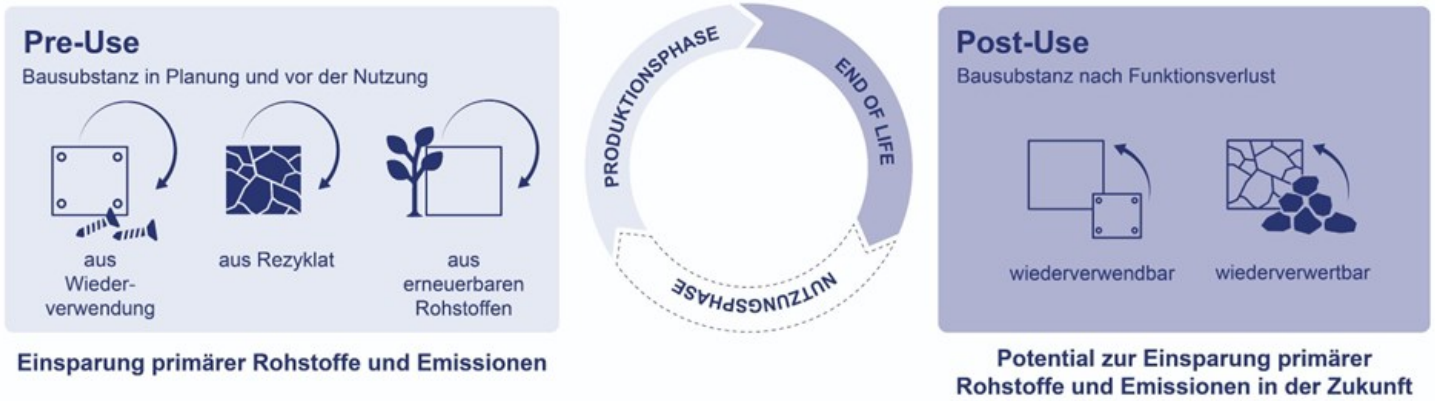
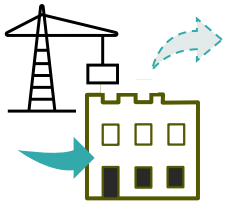


Bild: Linda Hildebrand

Handlungsfelder von Unternehmen der Wohnungswirtschaft entlang des Lebenszyklus von Gebäuden

1. Neubau



Zirkuläres Planen mit dem gesamten Lebenszyklus „im Kopf“

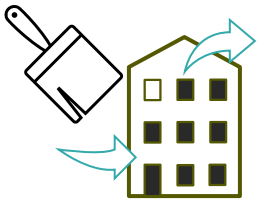
- Einsatz wiedergenutzte Bauteile (qualitativ, technische Aspekte)
- ggf. Wiederverwertung von Baustoffen aus Baufeldfreimachung

2. Nutzungsphase

Effiziente und zirkuläre Nutzung von Wohnraum

- Bedürfnisorientierte Angebote für effiziente Wohnraumallokation
- Einsatz regenerativer Energieversorgung
- Zirkuläre Angebote an Mieter:innen

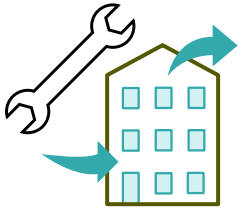
3. Instandhaltung



Bestand nutzen - werterhaltende Sanierung

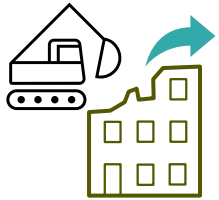
- Einsatz wiedergenutzter Bauteile (qualitativ, technische Aspekte)
- Wiedernutzung von ausgebauten Bauteilen
- Wiederverwertung von ausgebauten Baustoffen

4. Modernisierung



- Einsatz wiedergenutzter Bauteile (qualitativ, technische Aspekte)
- Wiedernutzung von ausgebauten Bauteilen
- Wiederverwertung von ausgebauten Baustoffen

5. Abbruch



Wiederverwendung & Recycling

- Wiedernutzung von ausgebauten Bauteilen
- Wiederverwertung von ausgebauten Baustoffen

Foto: Joost Hartwig

Beispielprojekte

Garagenaufstockungen Karlsruhe

Volkswohnung Karlsruhe

Recyclingaufstockung Kelsterbach

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Urban Mining in Ramersdorf

Münchener Wohnen AG

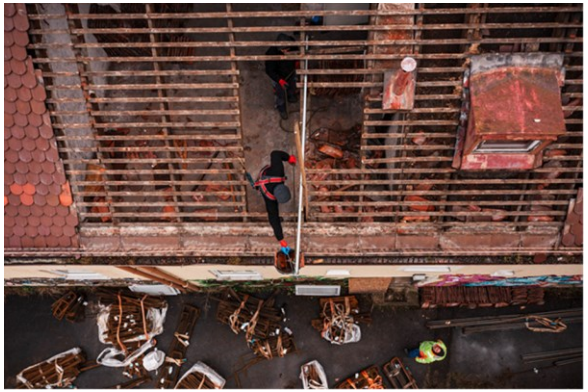


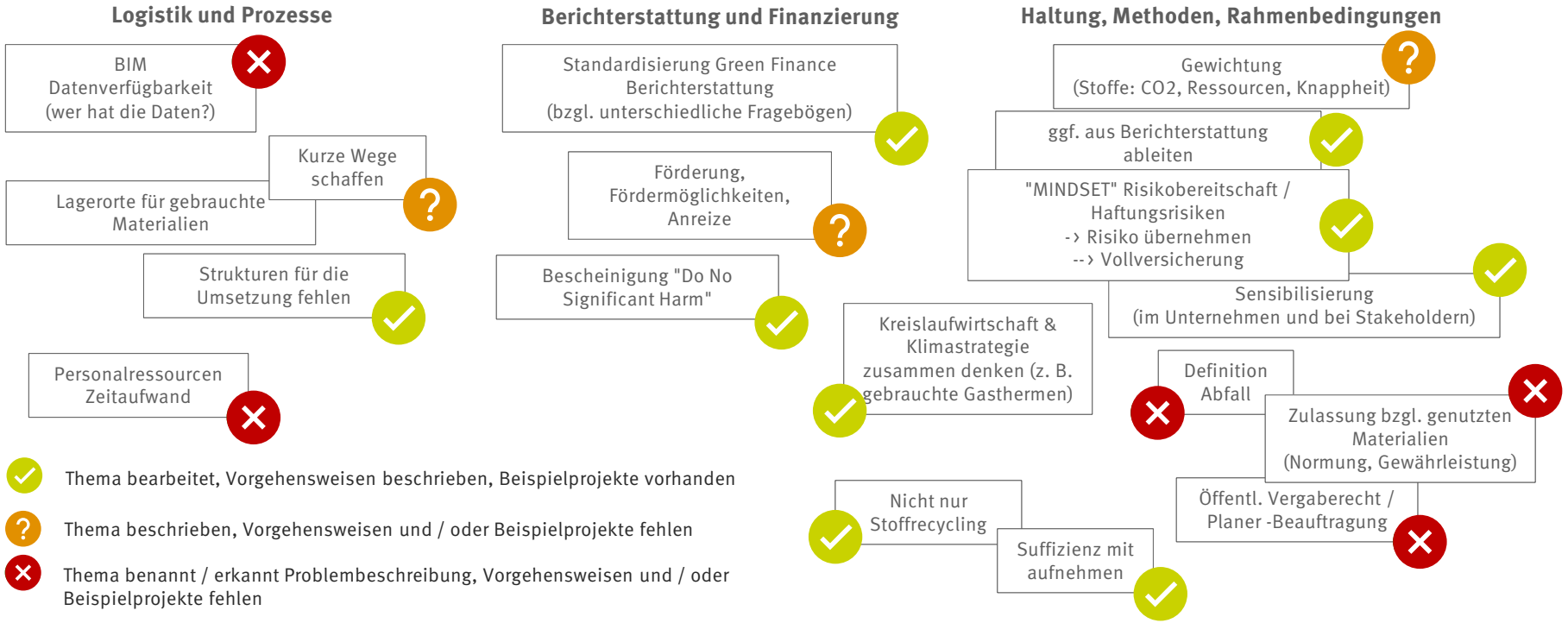
Bild links: Stephan Baumann, bild_raum für Volkswohnung
Bild Mitte: Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Mild rechts: Münchner Wohnen / Paul Paulsen

Eckpunktepapier Kreislaufwirtschaft - Fazit

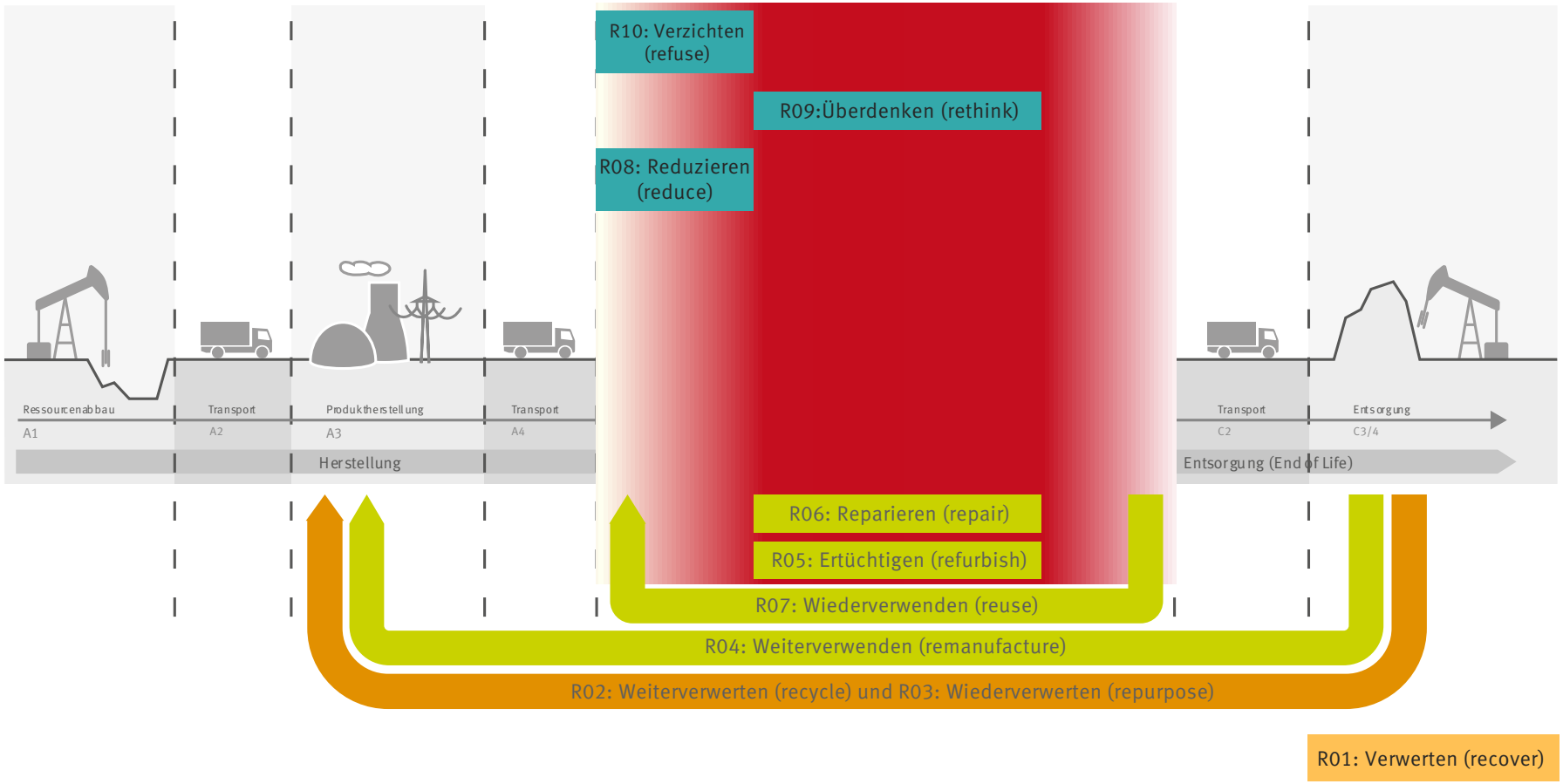
- Hohe Motivation der Teilnehmenden
- Ambitionierte Leuchtturmprojekte sind vorhanden und laden zu Nachahmung ein.
- Ideen und Wege für eine Kreislaufwirtschaft in der Wohnungswirtschaft werden aufgezeigt

- Einige Themen blieben unbearbeitet (nächste Folie)
- Bewertung des Nutzens der Projekte ist auf Grund der vielen Dimensionen (ökonomisch, ökologisch etc.) schwer bzw. es fehlen Methoden
- Eine kritische Einordnung und Gewichtung der Maßnahmen findet entsprechend noch nicht statt
- Noch keine systematische Beschäftigung mit dem Thema Kreislaufwirtschaft in den Unternehmen (Strategie)
- Zukunftsbild „Zirkuläre Wohnungswirtschaft“ entwickelt sich gerade erst

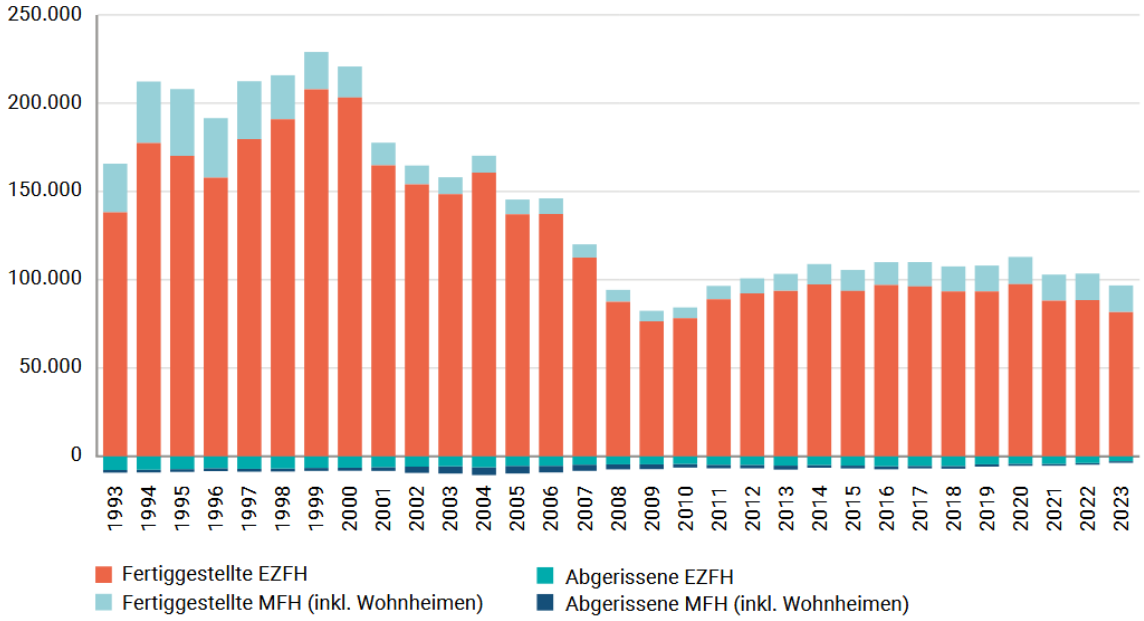
Eckpunktepapier Kreislaufwirtschaft - Sammlung Herausforderungen und Stand der Dinge



(Haupt-)wirkung der R-Strategien beim Produkt „Wohnung“



Entwicklung fertiggestellter und abgerissener Wohngebäude nach Gebäudetyp



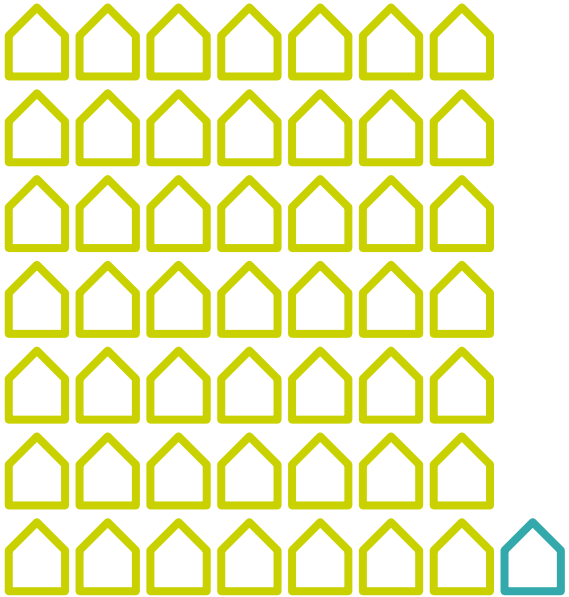
Quelle: Destatis 2022a, Destatis 2022b, Destatis 2024a, Destatis 2024b

Im Jahr 2023 wurden

- 33mal mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut als abgerissen
- 20mal mehr Mehrfamilienhäuser gebaut als abgerissen

→ **Recyclingprodukte und –baustoffe werden auch in Zukunft knapp sein.**

THG-Emissionen Herstellung Gebäude: Beispielrechnung für ein kleines Wohnungsunternehmen



Portfolio

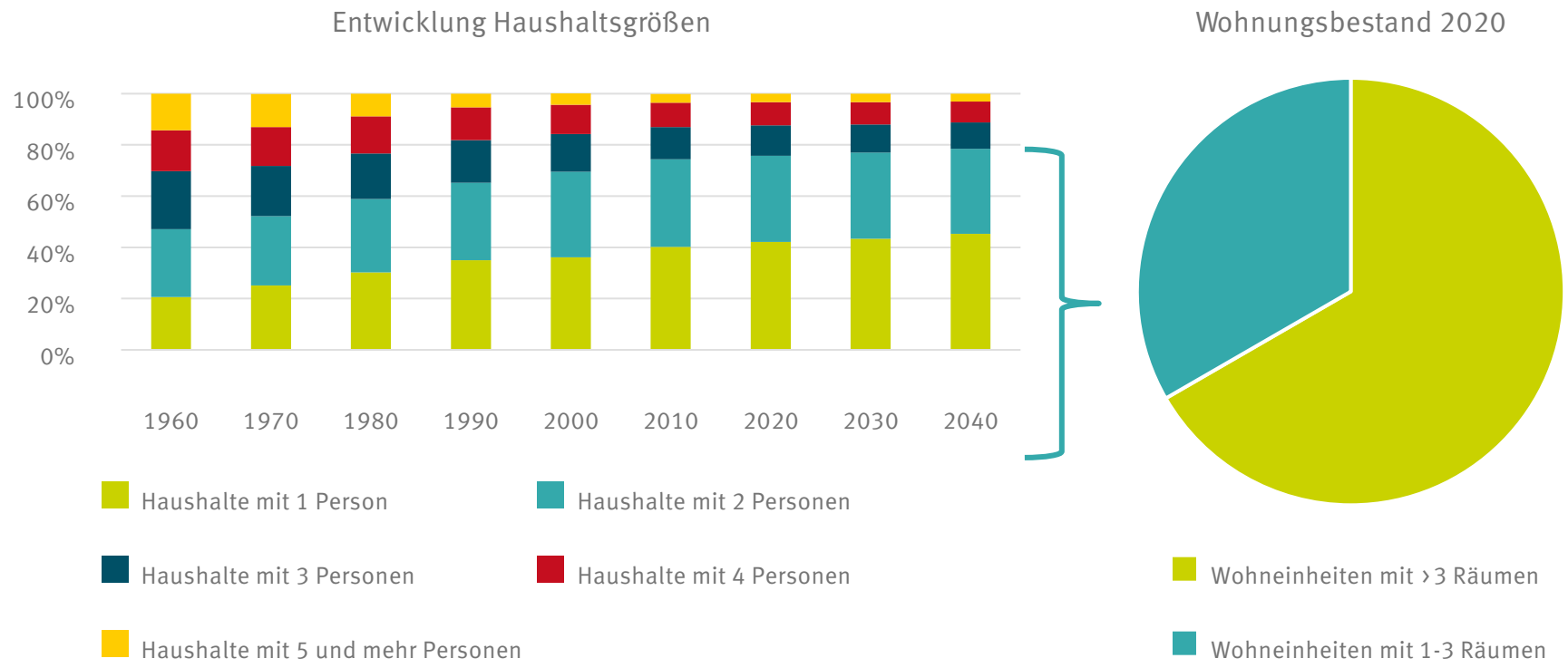
49 Gebäude mit je 1.000m²	= 49.000m²
Emissionen im Betrieb: Ø 28kg/m²*a	= 1.372 t CO_2/a

Errichtung eines weiteren Gebäudes (1.000m²)	+2% Wohnfläche
Ca. 500kg/m² Emissionen aus der Herstellung	= 500 t CO_2/a

+36% THG Emissionen im Jahr der Errichtung

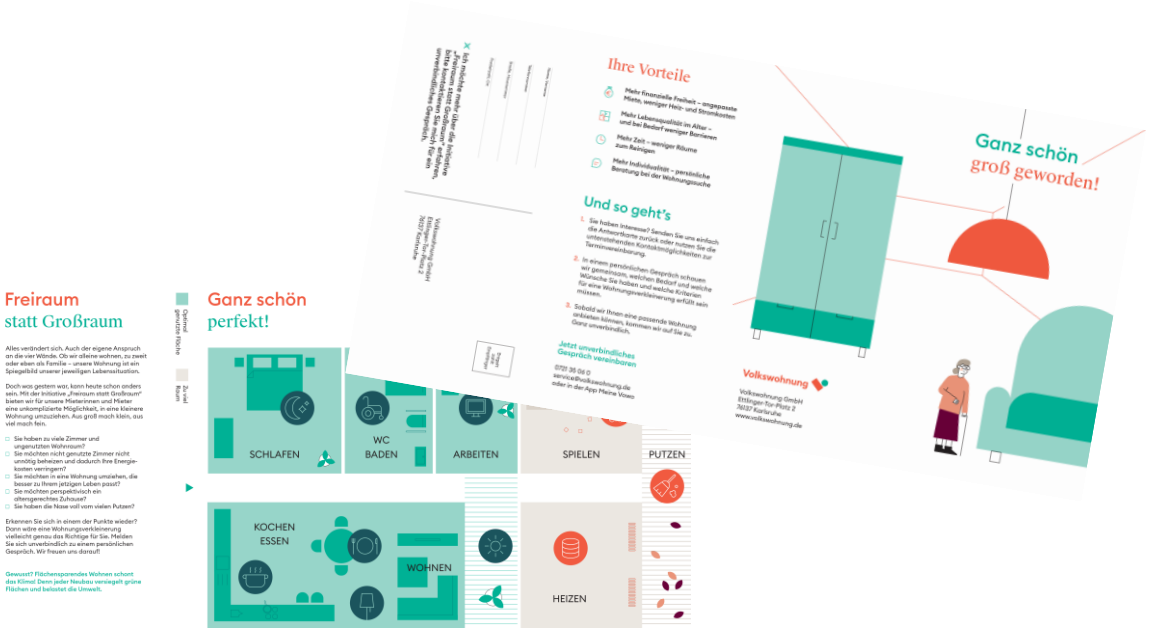
Diese Emissionen können durch Wieder- und Weiterverwendung sowie Wieder- und Weiterverwertung um bis zu 70% reduziert werden

Entwicklung der Haushaltsgrößen und Vergleich mit dem Wohnungsbestand



Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt: „Privathaushalte nach Haushaltsgröße im Zeitvergleich“ und „Vorausberechnete Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Varianten der Haushaltsvorausberechnung, Haushaltsgröße“ – Trendszenario

„Freiraum statt Großraum“



- Bessere Nutzung der vorhandenen Wohnungen durch eine höhere Belegung
- Beispielprojekt „Freiraum statt Großraum“ der Volkswohnung Karlsruhe
- Gezieltes Angebot kleinerer Wohnungen und finanzielle Unterstützung bei Umzug und Miete
- 1.500 Haushalte angeschrieben, 47 Mietgesuche, einzelne Umzüge realisiert

Rechenbeispiel:

- 47 nicht neu gebaute Wohnungen mit ø75m² x 4.000€/m² = 14 Mio. € Einsparung
- Ca. 1,7 Mio. t CO2 graue Emission vermieden

Illustration: Volkswohnung Karlsruhe

Fazit

- Es bestehen bei der Umsetzung einer Kreislaufwirtschaft nach wie vor organisatorische, regulatorische und wirtschaftliche Herausforderungen.
- Ambitionierte Leuchtturmprojekte sind vorhanden und laden zu Nachahmung ein.
- Recyclingprodukte und –baustoffe werden auch in Zukunft knapp sein.
- Das Potenzial graue Emissionen (Scope 3) zu reduzieren ist selbst bei großen Recyclinganteil nicht null.
- Kreislaufwirtschaft nicht auf Baustoffe und Bauprodukte zu reduzieren. Potenziale im eigenen Kerngeschäft erkennen und heben.

ina Planungsgesellschaft mbH

Schleiermacherstraße 12
64283 Darmstadt

Tel +49 6151 785 22 20
Fax +49 6151 785 22 49

www.ina-darmstadt.de
info@ina-darmstadt.de