

VerbandsMagazin

Themen, Trends und Fakten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – VdW Rheinland Westfalen



16 SONDERSEITEN
WOHNRAUMFÖRDERUNG NRW

42 EEG 2023 –
ATTRAKTIVERE BEDINGUNGEN
FÜR DEN MIETERSTROM?

4 SCHWERPUNKT – SERIELLES SANIEREN
Auf dem Sprung in die Serie?

Mit serieller Sanierung auf die energetische Überholspur



Quelle: photothek

„Mit seriellen Sanierungslösungen lassen sich selbst Worst Performing Buildings energetisch auf Neubau-Niveau bringen.“

Deutschland steckt im Sanierungsstau: Rund drei Viertel der 19 Millionen deutschen Wohngebäude sind entweder gar nicht oder nur unzureichend saniert, werden mit Gas oder Öl beheizt und verbrauchen bis zu fünfmal mehr Energie, als heutzutage technisch möglich wäre. Um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen, müssen rein rechnerisch rund 1.800 Gebäude pro Tag energetisch modernisiert werden.

Mit herkömmlichen Verfahren ist diese Mammutaufgabe nicht zu schaffen. Zumal die kriegsbedingte Energiekrise den Handlungsdruck zusätzlich erhöht hat. Je schneller wir unseren Energieverbrauch senken und aus fossilen Energien aussteigen, umso besser. Mit seriellen Sanierungslösungen können wir uns aus der Modernisierungssackgasse manövrieren, den Sanierungsstau auflösen und auf die energetische Überholspur wechseln. Die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen zählt zu den Tempomachern der seriellen Sanierung. Projekte in Bochum, Herford, Köln und Mönchengladbach haben gezeigt, wie die Bestandssanierung klima- und sozialverträglich gelingen kann.

Statt kleinteiliger Einzelleistungen unterschiedlichster Gewerke setzt die serielle Sanierung auf industrielle Gesamtlösungen, die digitale Planung mit automatisierter Produktion und standardisierten Prozessen kombinieren. Fassaden-, Dach- und Ener-

giemodule werden in smarten Sanierungsfabriken vorgefertigt und müssen auf der Baustelle nur noch montiert werden. Rund 500.000 Mehrfamilienhäuser mit drei Millionen Wohnungen in Deutschland könnten auf diese Weise schnell, einfach und bezahlbar auf den klimaneutralen Net-Zero-Standard saniert werden.

Der Bestand ist der zentrale Hebel für eine erfolgreiche Energiewende im Gebäudesektor. Ob Baumaterialien, CO₂ oder Energie – aus jedem Euro, der in den Bestand investiert wird, resultiert ein Vielfaches an Einspar- und Klimaeffekten. Mit dem Förderprogramm Serielles Sanieren und den neuen BEG-Boni für Serielles Sanieren und Worst Performing Buildings hat das BMWK die Weichen für eine breite Sanierungswelle gestellt. Nutzen Sie die Chance, Ihren Bestand für die klimaneutrale Zukunft fit zu machen und Ihre Mieterinnen und Mieter somit dauerhaft vor steigenden Energiepreisen zu schützen.

Mit mehr Tempo, mehr Serie und mehr Mut kann 2023 zum Jahr der seriellen Sanierung werden. Lassen Sie uns gemeinsam durchstarten!

Andreas Kuhlmann

Vorsitzender der Geschäftsführung
dena – Deutsche Energie-Agentur



SERIELLES SANIEREN

Auf dem Sprung in die Serie?

Die Serielle Sanierung ist eine noch relativ junge Methode, mit der im großen Maßstab Klimaziele effizient und effektiv erreicht werden sollen. Die Hoffnungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft mit Blick auf diese neue Technologie sind groß, die Methode steht aber auch entwicklungsstechnisch noch ziemlich am Anfang. Mit der neuen Förderung zum Seriellen Sanieren sollen weitere Pilotprojekte vorangetrieben werden, um die zur Erreichung der Klimaschutzziele dringend benötigten energetischen Modernisierungen zukünftig schneller, einfacher und kostengünstiger möglich zu machen. Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen gehen bereits mit gutem Beispiel voran – in Nordrhein-Westfalen wurden bisher die meisten Projekte zum Seriellen Sanieren umgesetzt.

Mehr Projekte zum Seriellen Sanieren durch Förderung?

Zum 1. Januar 2023 trat die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Neben Anpassungen der bisherigen Fördergegenstände wurde darin zum ersten Mal eine eigene Förderung für das Serielle Sanieren aufgenommen. Sie soll die Umsetzung von Pilotprojekten fördern und so dafür sorgen, dass Serielles Sanieren in Deutschland attraktiver wird. Ziel ist, die bisher niedrige Modernisierungsrate von ca. einem Prozent zu erhöhen, indem Modernisierungen zukünftig schneller, einfacher und kostengünstiger möglich sind. Das ist ein wichtiger Beitrag auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045.

Das Serielle Sanieren zeichnet sich dadurch aus, dass durch die Verwendung vorgefertigter Fassaden- und Dachbauteile sowie Haustechnik die Sanierung von Bestandsgebäuden systematisiert wird, wodurch Bauzeit und Baukosten reduziert werden sollen. Beim Seriellen Sanieren werden ganze Module für Fassaden und Technik vorgefertigt. Die Fassadenelemente enthalten dann beispielsweise bereits verbaute Fenster, Türelemente und Lüftungen und werden außen auf die bestehende Fassade aufgesetzt. Für die Wärmeversorgung werden etwa Wärmepumpenmodule verbaut.

Günstiger und schneller modernisieren durch Serielles Sanieren

Während Neubauten vergleichsweise einfach nach den heute geltenden energetischen Standards gebaut werden können, sind diese

Standards bei Bestandsgebäuden in der Regel nur mit erheblichem Aufwand durch Modernisierungsmaßnahmen zu erfüllen.

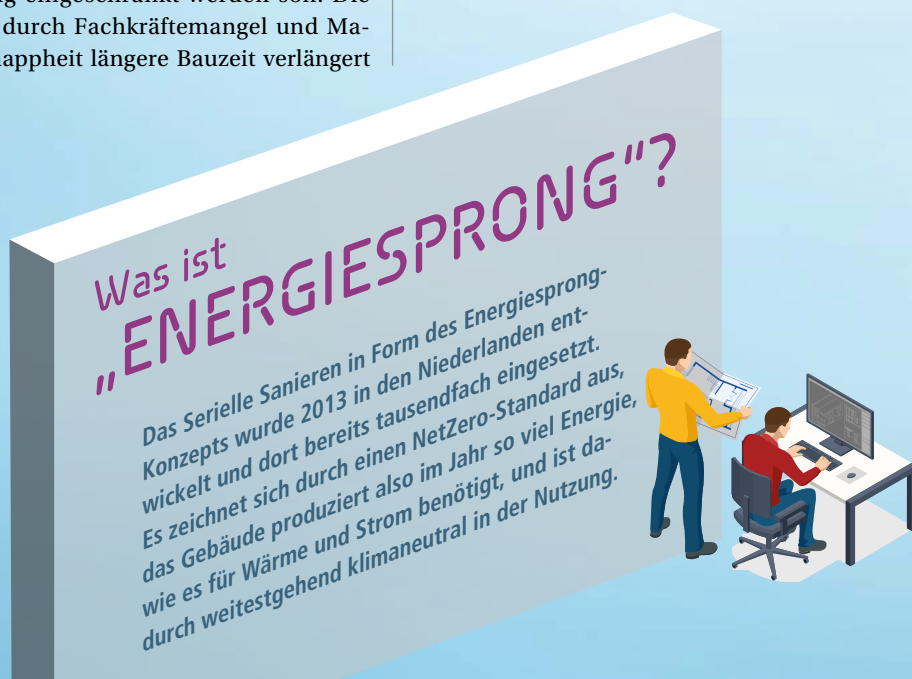
Zum einen sind Modernisierungen mit hohen Investitionskosten verbunden. Um die Maßnahme wirtschaftlich umsetzen zu können, müssten die Kosten hierfür auf die Mieten umgelegt werden, was jedoch einen starken Anstieg der Kaltmieten zur Folge hätte. Das widerspricht den Interessen der sozial orientierten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen, die sich auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes weiterhin für bezahlbares Wohnen einsetzen.

Hinzu kommt, dass Modernisierungsmaßnahmen im Bestand meist im bewohnten Zustand durchgeführt werden und die Mieterschaft durch die Eingriffe nicht mehr als nötig eingeschränkt werden soll. Die bereits durch Fachkräftemangel und Materialknappheit längere Bauzeit verlängert

sich dadurch schnell um mehrere Wochen und Monate, was zu höheren Kosten und zu Frust bei der Mieterschaft führt.

All diese Probleme sollen durch Serielles Sanieren adressiert werden: Durch einen digitalen Bauprozess und indem die Bauteile in Modulen vorgefertigt werden, bevor sie auf die Baustelle kommen, kann die Bauzeit vor Ort deutlich reduziert werden. Auch sollen möglichst wenig Eingriffe in den Wohnungen selbst erfolgen, wodurch die Mieterinnen und Mieter geschont werden.

Ziel ist zudem, dass mehrere Gebäude gleichen Bautyps möglichst gemeinsam saniert werden, sodass die Module in höheren Stückzahlen – in Serie – produziert und verbaut und dadurch Planungs- und Baukosten verringert werden können.



Was wird GEFÖRDERT?

Modul I: Durchführbarkeitsstudien

- Förderung für die Untersuchung technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Machbarkeit einer Seriellen Sanierung für konkrete Liegenschaften und Gebäude sowie Zusammenfassung der Ergebnisse in einer schriftlichen Studie

- Quantifizierung von Forschungs- und Entwicklungsaufwand und Abschätzung der dafür notwendigen Kosten in Vorbereitung auf Modul II

Modul II: Entwicklung und Erprobung serieller Sanierungskomponenten für individuelle Pilotprojekte

- Konzeptionelle und praktische Entwicklung der Vorfertigung oder auch die Optimierung von Abläufen auf Hersteller-, Verarbeiter- und Nutzerseite bzw.

- die Herstellung von Mustern und Prototypen und deren Erprobung am Gebäude, wenn dadurch neue Erkenntnisse für die Entwicklung der Komponenten der Seriellen Sanierung erwartet werden.

Modul III: Ergänzende Investitionsbeihilfen zum Aufbau von Produktionskapazitäten serieller Sanierungskomponenten

- Aufbau von Produktionskapazitäten zur industriellen Herstellung von Fassaden- und Dachelementen und damit verbundener Anlagen- und Gebäudetechnik, die die Voraussetzungen zur Seriellen Sanierung erfüllen.



Gute Voraussetzungen in Nordrhein-Westfalen

Um dies zu ermöglichen, bieten sich insbesondere Gebäude aus den 50er-, 60er- und 70er-Jahren an. Denn die Gebäude der Nachkriegszeit zeichnen sich in der Regel durch eine einfache, geradlinige und in großen Teilen einheitliche Zeilenbauweise aus. Dadurch sind sie für serielle Modernisierungen sehr gut geeignet. Gleichzeitig sind das auch die Gebäude, die den größten Sanierungsbedarf aufweisen, da sie vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet wurden und daher häufig einen schlechten energetischen Standard haben.

Viele solcher Gebäude finden sich in Nordrhein-Westfalen, wo nach der Zerstörung durch den Krieg ab 1945 schnell viel neuer Wohnraum geschaffen werden musste. Daher ist es wenig überraschend, dass ein



Mindestvoraussetzungen für die FÖRDERUNG

- Die neuen Fassaden- und Dachelemente müssen mindestens aus einer werkseitig vorgefertigten Tragkonstruktion für die Dämm- und Witterungsebene auf Basis eines digitalen 3D-Aufmaßes bestehen.

- Mindestens 80 Prozent der Fassadenfläche müssen vollständig mit seriell vorgefertigten Fassadenelementen saniert werden.

- Diese Elemente dürfen dann auf der Baustelle nicht noch einmal verändert und müssen genau wie produziert angebracht werden.

- In der Höhe müssen die Elemente mindestens der Raumhöhe entsprechen.

- Fenster oder ihre Rahmen müssen bereits werkseitig in die Fassaden- und Dachelemente eingebaut sein.

Großteil der bisherigen Pilotprojekte zum Seriellen Sanieren in Deutschland in Nordrhein-Westfalen gestartet wurde, nicht wenige davon in Beständen der Verbandsmitglieder des VdW Rheinland Westfalen.

Seriell Sanieren in Serie bringen

Erste Projekte wurden hier 2022 fertiggestellt. Allerdings wurden im Rahmen der ersten Pilotversuche noch einige Probleme deutlich, die bei zukünftigen Projekten vermieden werden sollen. So zeigte sich etwa, dass zur Erreichung des NetZero-Standards im Gebäude ein deutlich größerer Eingriff in die vermieteten Wohnungen erforderlich war als ursprünglich geplant. Auch konnten die Kosten bei den ersten Projekten noch nicht reduziert werden. Zudem brauchte es zum Teil mehr als einen Anlauf, bis eine Sanierung tatsächlich umgesetzt werden konnte.

Diese Erfahrungen aus den Pilotversuchen helfen dabei, den Prozess und die Ergebnisse zu optimieren. Mit Erfolg: Einige Unternehmen setzen bereits das nächste Vorhaben zum Seriellen Sanieren nach dem Energiesprung-Konzept um.

Mit der nun eingeführten Förderung zum Seriellen Sanieren wurde ein wichtiger Schritt gegangen, um die Serielle Sanierung weiter zu erproben und zu optimieren. Durch die Förderung wird es für weitere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften attraktiv, vergleichbare Projekte umzusetzen. Denn das Serielle Sanieren befindet sich derzeit noch in der Pilotphase und finanzielle Einsparungen konnten bisher noch nicht überall erzielt werden. So hilft die Förderung dabei, das Serielle Sanieren mittelfristig „in Serie“ zu bringen, bestehende Probleme zu erkennen und sie für zukünftige Projekte zu überwinden. Damit kann Serielles Sanieren einen wichtigen Beitrag auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand leisten.





IM GESPRÄCH MIT UWE BIGALKE, TEAMLEITER ANALYSEN & GEBÄUDEKONZEPTE DER DEUTSCHEN ENERGIE-AGENTUR GMBH (DENA)

„Aus Piloten müssen jetzt Serien werden“

dena
Deutsche Energie-Agentur

Mit Energiesprung hat seit dem vergangenen Jahr ein ursprünglich aus den Niederlanden stammendes Sanierungskonzept auch in Deutschland Verbreitung gefunden – wo sehen Sie den Entwicklungsstand dieser Idee hierzulande?

Uwe Bigalke: Mit einer Reihe fertiggestellter Pilotvorhaben hat die Energiesprung-Idee im letzten Jahr einen enormen Entwicklungsschub erhalten. Nachdem 2021 ein erstes NetZero-Mehrfamilienhaus – ein zweigeschossiger 30er-Jahre-Bau in Hameln – fertiggestellt wurde, konnten inzwischen sechs weitere Projekte abgeschlossen werden. Dazu kommen rund 65 Projekte mit 4.200 Wohneinheiten, die aktuell im Bau, vertraglich vereinbart oder in Planung und Vorbereitung sind. Damit steht den Unternehmen ein wertvoller erster Erfahrungsschatz zur Verfügung, der für eine steile Lernkurve sorgt: Manch ein Technikansatz wurde verworfen oder angepasst, Abläufe in der Planung und auf der Baustelle weiter digitalisiert und verbessert sowie zusätzliche Vorkehrungen getroffen, um die Belastungen der Mietenden gering zu halten.

Mit diesen ersten Projekten sind wir einen großen Schritt vorangekommen, um Gebäudesanierung einfach, schnell, bezahlbar und gut zu machen. Die Energiesprung-Idee wächst in Deutschland allmählich aus der Pilotphase heraus. Nach vielen Einzelobjekten entstehen jetzt die ersten kleinen Gebäudeserien, Wohnungsunternehmen analysieren mit dem Energiesprung-Team der dena ihre Bestände und suchen Quartiere aus, die optimal für das serielle Sanieren geeignet sind. In Erlangen sollen in den nächsten Jahren sogar insgesamt 6.000 Wohneinheiten der Gewobau seriell saniert werden.

Was ist aus Ihrer Sicht noch nötig, um die serielle Sanierung tatsächlich „in Serie“ zu bekommen und kann die serielle Sanierung zukünftig die „klassische“ energetische Sanierung komplett ablösen?

Uwe Bigalke: Bis zu einem Standardprodukt, das nicht nur mit einer Reihe von Vorteilen überzeugt (Sanierungsgeschwindigkeit, Bauqualität, Hocheffizienzstandard, Optik etc.),

sondern auch in der Breite des Mehrfamilienhausbestands kostengünstig und einfach umgesetzt werden kann, liegt noch ein Stück des Weges vor uns – schließlich reden wir über eine Innovation, die eine Reihe von Abläufen in Bau- und Wohnungswirtschaft umkrempelt. Damit wir da schnell hinkommen und eine praxisnahe Antwort auf die MEPS (Minimum Energy Performance Standards) der EU und die nationalen Anforderungen an Erneuerbare Energien beim Heizungsaustausch (mind. 65 Prozent Erneuerbare Energien) ab 2024 haben, brauchen wir jetzt vor allem Masse. Erst wenn tausende oder gar zigtausende Wohneinheiten pro Jahr seriell saniert werden, lohnen sich Gigafabriken für die Produktion vorgefertigter Fassaden-, Dach- und Energiemodule zur Wärmeversorgung. Derzeit sehen wir seitens der Bauwirtschaft eine große Bereitschaft, in neue Ansätze zu investieren – auch durch die Schwäche beim Neubau. Erste Großfabriken, die nicht nur für den Neubau, sondern auch die Sanierung genutzt werden, gehen bald an den Start. Entscheidend für die Geschwindigkeit, mit der Bauunternehmen die weitere Entwicklung vorantreiben und neue Lösungsbausteine (z. B. für Aufstockung, Bäder, soziales Wohnen oder noch höhere Nachhaltigkeit) hinzufügen, ist die Bereitschaft der Wohnungsunternehmen, jetzt beherzt in die serielle Sanierung zu investieren.

Die Voraussetzungen dafür sind gerade sehr gut. Mit dem neuen KfW-Förderbonus für serielle Sanieren innerhalb der BEG (Bundesförderung für Effiziente Gebäude) unterstützt die Bundesregierung Wohnungsunternehmen beim Einstieg in das serielle Sanieren und macht es finanziell besonders attraktiv: Durch den zusätzlichen Tilgungszuschuss von 15 Prozent können Wohnungsunternehmen insgesamt 35 bis 40 Prozent Investitionsförderung zzgl. eines sehr zinsgünstigen Kredits erhalten – sofern sie ein Effizienzhaus 55 oder 40 mit Erneuerbarer Energie in serieller Sanierungsweise umsetzen. Handelt es sich dabei um ein Gebäude mit besonders schlechter Energieeffizienz, also ein Worst Performing Building, steigt die Förderung auf bis zu 40 bzw. 45 Prozent. Ein weiterer Fördertopf steht beim BAFA zur Verfügung: Hier wird über die Bundesförderung Serielle Sanierung unter anderem eine erste Mach-



ZUR PERSON



Quelle: dena

Uwe Bigalke leitet seit 2017 das dena-Projekt für Serielles Sanieren als Teil der internationalen Energiesprung-Initiative. Aktuelle Schwerpunkte sind serielle Sanierungslösungen für den Mietwohnungsbestand, Einfamilienhäuser und öffentliche Nichtwohngebäude.

barkeitsstudie mit 60 Prozent gefördert, in der Bauunternehmen ein erstes Konzept planen und i.d.R. indikative Preise ermitteln. Weitere Fördermöglichkeiten gibt es zudem über regionale Förderprogramme wie zum Beispiel die Wohnraumförderung des Landes NRW. Erste Sanierungsprojekte sind damit bereits an der Schwelle der Wirtschaftlichkeit und werden ohne oder nur mit geringen Warmmieterhöhungen umgesetzt. Und mit jedem Projekt kommen wir der Breitenmarktlösung näher.

Neben der Förderung werden Wohnungsunternehmen auch durch unser Marktentwicklungsteam unterstützt: Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) begleiten wir sie von der Portfolioanalyse über die Antragsstellung und Partnerfindung bis zum Bau und dem Monitoring kostenlos bei allen Fragen. Jetzt ist also der richtige Moment loszulegen. Es gibt jetzt keinen Grund mehr, noch zu warten!

Komplett ablösen wird das serielle Sanieren die konventionelle Sanierung trotzdem nicht. Der deutsche Gebäudebestand bietet so vielseitige Gebäude und Herausforde-

rungen, dass nicht alles standardisierbar ist. Bei weiteren Kostensenkungen und einer Ausweitung der Baukastenlösungen werden zwar schrittweise mehr Gebäude oder auch Einzelbauteile wie Dächer seriell umsetzbar. Es wird jedoch immer Projekte oder zumindest Teile von Projekten geben, bei denen individuelle Konzepte für eine „klassische“ energetische Sanierung erarbeitet und mit der besten Handwerkskunst auf der Baustelle umgesetzt werden müssen – wie z. B. bei Gründerzeitaltbauten.

Welche baulichen Struktur und Wohngebäude eignen sich besonders gut für eine serielle Sanierung? Unter welchen Voraussetzungen wird es nach derzeitigem Stand hingegen kompliziert?

Uwe Bigalke: Derzeit konzentrieren sich die meisten Bauunternehmen auf den Mehrfamilienhausbestand der 50er- und 60er-Jahre – also Wohngebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen und einfacher Gebäudegeometrie. Einzelne Unternehmen haben aber auch schon Erfahrungen mit höheren Gebäuden und manchen Besonderheiten gemacht. Vorteilhaft ist, wenn die Gebäude möglichst umlaufend über Platz für die Zufahrt sowie das Aufstellen und Anbringen von Baustelleneinrichtungen wie Gerüst und Kran verfügen, nicht unter Denkmalschutz stehen und möglichst kein Asbest enthalten. Eine geringe Verschattung des Dachs ermöglicht eine effiziente Nutzung von Fotovoltaik.

Welche Rolle spielen die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen bei der Erprobung und Verbreitung der seriellen Sanierung?

Uwe Bigalke: Ohne die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW RW, wie z. B. die Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark, die VBW Bochum, die Vonovia, die LEG oder die WWS Herford, wäre das serielle Sanieren in Deutschland nicht dort, wo es jetzt ist. Die meisten Projekte in Deutschland liegen zwischen Köln und Herford mit einem besonderen Schwerpunkt im Ruhrgebiet. Das liegt zum einen daran, dass hier sicherlich ein gut geeigneter Gebäudebestand vorhanden ist. Wir haben hier aber auch eine besondere Offenheit der Wohnungsunternehmen für Neues erlebt, eine große Bereitschaft, einen gemeinsamen Entwicklungsweg zu gehen – auch wenn am Anfang noch nicht alles optimal läuft. Eine

wichtige Säule hierbei war auch das große Engagement des VdW RW, der z. B. durch eigene Veranstaltungen und Exkursionen, aber auch durch das Werben für eine bessere Förderung zur positiven Entwicklung in der Region und darüber hinaus beigetragen hat.

Um diese Dynamik zusätzlich zu fördern, haben wir mit dem Ökozentrum NRW unseren ersten Regionalpartner für die Marktentwicklung serieller Sanierungslösungen mit an Bord geholt. Als direkter Ansprechpartner informieren, begleiten und vernetzen sie ebenso Wohnungsunternehmen und Lösungsanbieter kostenlos vor Ort. Weitere regionale Akteure wie die Energieagentur Rheinland-Pfalz starten derzeit erste eigene Aktivitäten. Alles in allem sind das beste Voraussetzungen für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW RW, jetzt serielle Sanierungen zu starten und als Region mit großer Strahlkraft voranzugehen. ▶



EINSTIEG IN DIE SERIELLE SANIERUNG: KICK-OFF-WORKSHOPS, FÖRDERTALKS UND EXKURSIONEN

Das Energiesprong-Team der dena bietet Wohnungsunternehmen kostenlose Netzwerk- und Beratungsleistungen zur seriellen Sanierung im Auftrag des BMWK an. Für den ersten Schritt können Interessierte an einem der regelmäßig stattfindenden Online-Kick-off- Workshops sowie Online-Fördertalks teilnehmen oder bei Exkursionen selbst einen Blick hinter die (vor-

gefertigte) Fassade werfen. Als erster Regionalpartner unterstützt zudem das Ökozentrum NRW Wohnungs- und Bauunternehmen bei der Umsetzung serieller Sanierungen.

■ **Weitere Informationen auf www.energiesprong.de**



Quelle: WWS Herford | Tamara Pribaten

In Herford hat das VdW-Mitglied WWS Herford eine serielle Sanierungslösung mit innovativer Solarwabenfassade umgesetzt



IM GESPRÄCH MIT MARTIN SCHWARZ, WALD UND HOLZ NRW,
ZENTRUM FÜR WALD UND HOLZWIRTSCHAFT, TEAM HOLZWIRTSCHAFT

Vermessen, vorgefertigt und verbaut!

Der traditionelle Baustoff Holz ist ein zentraler Bestandteil bei der seriellen Sanierung – die Anforderungen eines hohen Vorfertigungsgrades, aber auch die Beständigkeit, die Nachhaltigkeit des Rohstoffes sowie die Geschwindigkeit des Energiesprung-Modells lassen sich am besten durch eine Holzbauweise der einzelnen Fassadenelemente realisieren. Mit dem nachhaltigen und nachwachsenden Rohstoff Holz zum klimaneutralen Bestand – so die modellierte Theorie. Der Verband sprach mit Martin Schwarz und hakte nach.

Welche Rolle spielen moderne Holzbausysteme bei der seriellen Sanierung und wo liegen die Vorteile gegenüber anderen Verfahren?

Martin Schwarz: Der moderne Holzbau zeichnet sich durch präzise Vorfertigung von Dach- und Fassadenelementen aus. Diese in Holzrahmenbauweise gefertigten Bauteile weisen einen mehrschaligen Aufbau auf, wobei die Dämmebene in die Tragstruktur des Elements integriert wird. Mit dem Werkstoff Holz können so leistungsstarke, hochdämmende und großflächige Fassadenelemente mit einem geringen Eigengewicht hergestellt werden.

i ZUR PERSON



Quelle: Wald und Holz NRW

Martin Schwarz, Diplom-Forstingenieur (FH), ist Mitarbeiter bei Wald und Holz NRW und leitet im Team Holzwirtschaft das Sachgebiet „Holzverwendung/Holzbau“. Seine Aufgaben sind der Wissenstransfer und die Kommunikation zum Bauen mit Holz.



Quelle: Eckhart Matthäus

Die Vorfertigung in der Werkhalle beginnt mit dem individuellen Zuschnitt der Hölzer und Plattenwerkstoffe. Dies erfolgt bereits mit einem hohen Automatisierungsgrad. In Abhängigkeit von der Fertigungskapazität des Holzbauunternehmens werden auch weitere Arbeitsschritte beim Zusammenfügen des Elements bis hin zur Füllung zum Beispiel mit Zellosedämmung automatisiert durchgeführt. Die Vorfertigung in der Werkhalle beinhaltet zudem den Einbau von Fenstern und die Montage der Fassadenbekleidung. Bei Bedarf können weitere Installationsebenen für die technische Gebäudeausstattung integriert werden. Die für das Gebäude individuell gefertigten Fassadenelemente können so innerhalb kürzester Zeit vor Ort zu einer neuen Gebäudehülle zusammengefügt werden.

Grundlage für eine präzise Fertigung ist ein genaues Aufmaß der Fassade am Bestandsgebäude. Nach dem Prinzip der Schablone müssen die vorgefertigten Holzbauelemente exakt auf die Geometrie des Gebäudes passen. Moderne Messtechniken wie 3D-Laserscanner, Tachymetrie und Mehrbildphotogrammetrie liefern präzise Daten vom Gebäude. In der Praxis werden meist verschiedene Methoden gleichzeitig angewendet, an schwierigen Stellen kann auch einmal

ein Handaufmaß vonnöten sein. Das Fassadenaufmaß bildet die Basis für die weitere Werkplanung zur Fertigung der Elemente.

Zudem ist eine sorgfältige Sondierung des Bestandgebäudes im Hinblick auf die Befestigungspunkte und Lastabtragung der Horizontal- und Vertikallasten erforderlich. Gleiches gilt für die Analyse des bestehenden Wandaufbaus unter bauphysikalischen Aspekten.

Neben der integrierten Planung, effizienten Fertigung sowie kurzen Baustellenzeiten ergeben sich Vorteile im Hinblick auf die hohe Material- und Energieeffizienz der eingesetzten Holzbaumaterialien. Bei etwaigen Nutzungsänderungen besteht die Möglichkeit des Rückbaus der Fassadenelemente. Die eingesetzten Materialien können beim Rückbau voneinander getrennt werden und stehen so für eine weitere Verwendung im Rahmen einer zirkulären Bauwirtschaft zur Verfügung.

Durch die Integration zum Beispiel von Loggien oder Gebäudevorsprüngen in die neue Gebäudehülle kann zudem die Anpassung des Wohnungszuschnitts erfolgen. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockungen in Kombination mit

der Sanierung der Gebäudehülle des Bestandsgebäudes kann zeitgleich und mit „einem“ Bausystem erfolgen.

Voraussetzung für eine effiziente und wirtschaftliche Modernisierung mit vorgefertigten Holzbausystemen sind eine einheitliche Typologie und ein serieller Aufbau des Bestandsgebäudes.

Bestehen genügend Kapazitäten in NRW, um das serielle Sanieren bereits jetzt in die Breite zu tragen oder sind vergleichsweise wenig Holzbauunternehmen darauf spezialisiert?

Martin Schwarz: Die Vorfertigung von individuellen Holzrahmenbauelementen und das anschließende Zusammenfügen der Elemente zu einem fertigen Gebäude bildet die Kernkompetenz der Holzbauunternehmen. Mit Steigerung der Holzbauquote bei Neubauten ist die Branche sowohl in NRW als auch in den benachbarten Bundesländern in den letzten zehn Jahren weiter gewachsen. Auch in kleineren Holzbauunternehmen wurden die Kapazitäten und der Automatisierungsgrad für eine effiziente und individuelle Fertigung weiter ausgebaut. Die holzbautechnischen Grundlagen für das serielle Sanieren wurden bereits vor mehr als zehn Jahren im Rahmen eines

internationalen Forschungsprojekts an der TU München erarbeitet, viele Referenzobjekte wurden erfolgreich umgesetzt. Die Holzbauunternehmen stehen bereit, das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands in der Wohnungswirtschaft umzusetzen.

Ist genug Holz verfügbar, um auch im Sinne des Klimaschutzes auf kurzen Wegen die ausführenden Betriebe mit Holz zu versorgen?

Martin Schwarz: Im Rahmen einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung konnten sowohl das Holzaufkommen als auch der Kohlenstoffvorrat in den heimischen Wäldern weiter gesteigert werden. Der Holzzuwachs in den umfangreichen Nachkriegsaufforstungen, überwiegend mit den Baumarten Fichte und Kiefer, befindet sich auf einem hohen Niveau und wurde in den letzten zehn Jahren nur zu 80 Prozent genutzt. Der Waldumbau hin zu stabilen Mischwäldern wurde bereits Mitte der 1980er Jahre eingeleitet. Aufgrund der aktuellen Waldschäden nach Sturm und Dürre wird sich jedoch der Umbau der Wälder beschleunigen und die Rohstoffbasis verändern. Es stehen jedoch ausreichend Holzrohstoffe zur Verfügung, um die aktuellen Herausforderungen im Bereich der Modernisierung von Bestandsgebäuden durch die Holzbaubranche zu meistern.

Deutschland ist im Bereich von Schnittholz und Holzwerkstoffen Selbstversorger.

Welche Herausforderungen bestehen aus Ihrer Sicht bei der seriellen Sanierung in Holzbauweise noch?

Martin Schwarz: Entscheidend ist die fachgerechte Planung der Sanierung am Bestandsgebäude. Hier müssen die Kompetenzen von Fachleuten aus Planung und Architektur auch in Bezug auf die Anforderungen an den Einsatz moderner Holzbausysteme weiter geschärft werden.

Gibt es Beratungsangebote für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft?

Martin Schwarz: Wir bieten im Rahmen der Plattform Bauen mit Holz.NRW eine kostenlose Startberatung durch die von Wald und Holz NRW beauftragten Expertinnen und Experten für die Fachplanung an. Dabei werden die einzelnen Schritte der seriellen Modernisierung am konkreten Objekt vorgestellt und Hinweise zur Umsetzung gegeben. Gleichzeitig steht die Fachberatung Holzbau für Detailfragen wie beispielsweise zum Brandschutz, dem Ausgleich von Toleranzen am Bestandsgebäude oder der Fassadenbekleidung zur Verfügung.



HYBRID-SEMINAR „SERIELLES MODERNISIEREN MIT VORGEFERTIGTEN HOLZBAUSYSTEMEN“

Im „Zentrum Holz“ in Olsberg fand am 14. Februar 2023 das Hybrid-Seminar „Seriell Modernisieren mit vorgefertigten Holzbausystemen“ statt, das der VdW Rheinland Westfalen mit einem Impulsvortrag zum Thema „Bauen mit Holz“ eröffnen durfte.

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, bezog sich darin auf die Relevanz und Potenziale des Bau- und Rohstoffs Holz bei der Schaffung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum.

Im Seminar selbst ging es dann vor allem um technische Fragen der Bestandsaufnahme von Gebäuden, Baustellenlogistik, die Produktion und Montage von vorgefertigten Fassadenelementen für die serielle Sanierung von Wohnungsbeständen, aber auch Förderprogramme auf Landes- und Bundesebene.



Quelle: PK-Media Consulting GmbH / Wald und Holz NRW

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter bekundete das Interesse der Wohnungswirtschaft an Lösungen, die dazu beitragen, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen

Auch die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen modernisieren schon seriell mit Holzbausystemen. Dr. Volker Wiegel, COO der LEG, berichtete im Hybrid-Seminar aus Olsberg über die serielle Modernisierung von Wohnungsbeständen aus den 1970er

Jahren in Mönchengladbach. Dort hat das VdW-Mitgliedsunternehmen in den ersten beiden Projekten rund 95 % Energieeinsparung für 47 Wohnungen in nur drei Monaten Bauzeit erreichen können.



SERIELLE SANIERUNG IM ÜBERBLICK

Wie funktioniert die Serie?

Ein typisches Wohngebäude aus den 1960er- und 70er-Jahren in Nordrhein-Westfalen: Tausendfach gebaut, für Hunderttausende Menschen ein Stück Heimat, wo auch die Eltern und Großeltern seit vielen Jahren schon wohnen. Viele VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften haben Bestände wie diese. Und genau diese Wohnungsbestände stellen für den Klimaschutz im Wohnbereich

eine große Herausforderung dar, weil sie energetisch in schlechtem Zustand und einfach „in die Jahre“ gekommen sind.

„Energiesprung“ und „Serielle Sanierung“ sind in diesem Zusammenhang zu Schlagwörtern geworden, die die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hellhörig haben werden lassen und mittlerweile große Auf-



So sah es vorher an der „Schwalbacher Straße“ aus – die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG hat sich dazu entschieden, in Köln ein Pilotprojekt für die serielle Sanierung zu erproben, mit Erfolg!

Quelle: Korona Holz & Haus



Quelle: Korona Holz & Haus

1

Das Wohngebäude wird vermessen – so entsteht eine digitale Punktwolke und der sogenannte „digitale Zwilling“ des Wohnquartiers als Blaupause für die Vorfertigung einer neuen Außenfassade



Quelle: Korona Holz & Haus

2

Die Fassadenelemente werden vorgefertigt. Bis zur Finalisierung der Rahmenelemente vergehen circa 2 Monate



merksamkeit auf sich ziehen konnten. Aber was passiert dort eigentlich im Detail? Das zeigt die nachfolgende Bilderstrecke, die den seriellen Sanierungsprozess des 1962 erbauten Wohnquartiers „Schwalbacher Straße“ des VdW-Mitglieds Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG in Köln durch das ausführende Holzbauunternehmen Korona Holz & Haus GmbH aus Bergisch-Gladbach abbildet.

Durch das genossenschaftliche Pilotprojekt im Energiesprong-Verfahren konnten durch das genossenschaftliche Pilotprojekt im Energiesprong-Verfahren 16 preisgedämpfte Wohnungen energetisch modernisiert und auf den energetischen Standard „KfW Effizienzhaus 40+“ gehoben werden.

AT



Im Ergebnis entsteht ein Wohnquartier, in dem die Mieterinnen und Mieter während des Sanierungsprozesses weiterhin wohnen konnten und energetisch zukunftsfähig gestaltet wurde. Die VdW-Mitgliedsgenossenschaft zeigt, wie es gehen kann!

Quelle: Korona Holz & Haus



Quelle: Korona Holz & Haus

Die alte Fassade wird für die neue Hülle vorbereitet, dazu werden von außen Befestigungskeile in die alte Außenwand getrieben




Quelle: Korona Holz & Haus

Die neuen Rahmenelemente werden zum Wohnquartier gebracht und Etage für Etage von außen an der alten Fassade von außen befestigt. Besonders spannend: Neue Fenster und Rohre für die Heiztechnik sind schon in den hölzernen Fassadenelementen verbaut.

GASTBEITRAG VON NORBERT RIFFEL, GESCHÄFTSFÜHRER DER VBW BOCHUM

VBW
 Raum fürs Leben

Erfahrungen und Schlüsse aus den ersten Projekten


 ZUR PERSON


Quelle: Roland Baege/Vdw BW

Seit 2003 ist Norbert Riffel, studierter Betriebswirt aus Frankfurt am Main, Geschäftsführer des Bochumer Wohnungsunternehmens VBW Bauen und Wohnen GmbH. Sein Jahresmotto: Nachhaltig grün

„Für Dich. Für Euch. Für alle hier!“ lautet das Motto unserer aktuellen VBW-Unternehmenskampagne. Denn mit einem Bestand von rund 13.000 Wohneinheiten bieten wir nicht nur für mehr als 40.000 Menschen das passende Zuhause, sondern verstehen uns als nachhaltiger Quartiers- und Stadtentwickler für ganz Bochum. Mit unserer Unternehmensstrategie fest im Blick haben wir gemeinsam mit 22 anderen deutschen Wohnungsunternehmen den sogenannten „Volume-Deal“ unterzeichnet und unser Pilotprojekt an der Mörikestraße in Bochum schnellstmöglich gestartet. Es geht dabei um das serielle Sanieren im sogenannten „Energiesprong-Prinzip“ von Gebäuden, die nach Fertigstellung der Arbeiten in und für sich CO₂-neutral sind.

Ich darf hier mit Stolz schreiben, dass wir die Ersten im gesamten Ruhrgebiet gewesen sind, die einen solchen Piloten auf die Beine gestellt haben. 32 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 2.300 m² werden seit dem 26. April 2022 durch eine



Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH

PV-Anlage mit maximal 99 kWp p.a. versorgt und sind dank einer Kraft-Wärme-Pumpe auch künftig von fossilen Brennstoffen vollständig entkoppelt. So werden insgesamt 92 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart. Mit den Erfahrungen an der Mörikestraße, haben wir Ende Juni 2022 mit dem nächsten

Eine Vision wurde zur Realität in Bochum: Das erste fertiggestellte Energiesprong-Projekt im Ruhrgebiet befindet sich an der Mörikestraße 8-14. Es spart jährlich mehr als 92 Tonnen CO₂ ein.



Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH



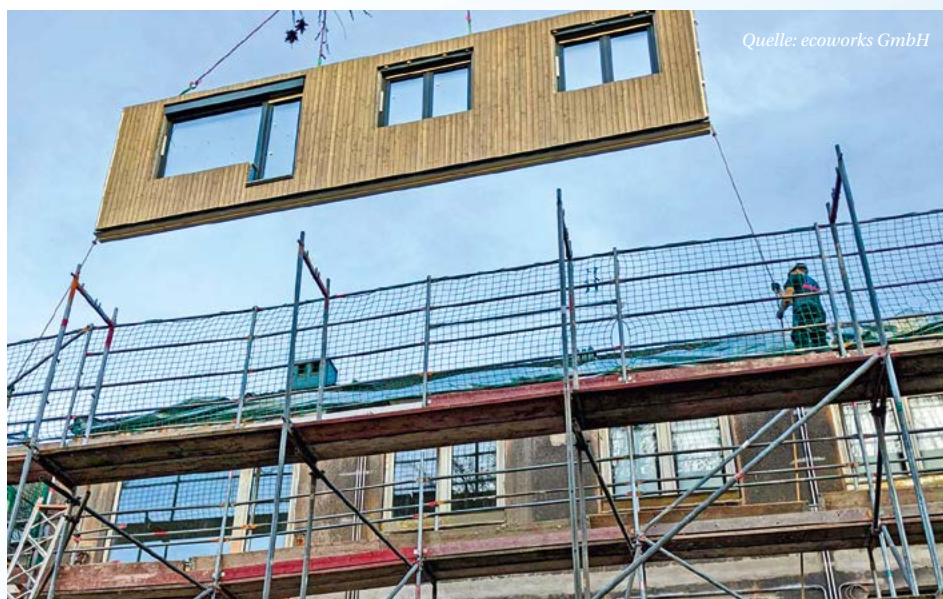
Energiesprong-Piloten an der Wichernstraße begonnen. Saniert wird hier ein Gebäude von 1965 mit 18 Wohneinheiten in Bochum-Harpen, bei dem im Ergebnis 54 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden sollen. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 1.400 m², die ebenfalls mit einer PV-Anlage von maximal 118 kWp p. a. versorgt werden.

Mutige Entscheidung

Anders als bei unserem Piloten an der Mörikestraße wollen wir an der Wichernstraße vieles besser machen. Denn durch die mutige Entscheidung, die Modernisierungsmaßnahme im bewohnten Zustand durchzuführen, haben wir den Mieterinnen und Mietern sowie Projektbegleitern viel zugemutet. So sind wir umgestiegen von dezentralen Kraft-Wärmepumpen auf eine zentralisierte Lösung. Das sorgt nicht nur für einen höheren Leistungsgrad, sondern ist zugleich bei großer Auslastung in Wintermonaten von Vorteil. Weiter treiben wir die Qualitäten und die Vorfertigungsstufe der angelieferten Fertigelemente an. Das verschafft uns eine generell verkürzte Sanierungszeit und zugleich weniger Eingriffe in die bewohnten Räume. Apropos Mieterinnen und Mieter: Wir kommunizieren in häufigeren Intervallen mit den dort lebenden Menschen. Dadurch steigt nicht nur die Akzeptanz für die Modernisierungsarbeiten, sondern auch die Resilienz gegenüber den persönlichen Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten.

Es geht nur mit serieller Modernisierung

Das ambitionierte Ziel der Europäischen Union, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu modernisieren, war einer von vielen Auslösern, die serielle Modernisierung anzugehen. Die Idee: Schnellere und damit günstigere Modernisierung durch industrielle Vorfertigung sowie eine geringere Belastung unserer Kund*innen. Da jedes Wohngebäude digital mit einem Laser in 3D vermessen wird, können jedoch auch Vorfertigungsfehler passieren. Fassadenteile könnten nicht passen und müssten aufwendig vor Ort korrigiert werden. Dadurch schwinden die Vorteile im Vergleich zur konventionellen Modernisierung. Bei dieser Form gibt es kaum Planungszeit und -aufwand, da wir auf eine Erfahrung von über 70 Jahren zurückblicken können. Gleichzeitig lässt sich flexibel vor Ort reagieren. Klar ist: Es fehlt uns die Routine, um Prozesse zu beschleunigen.



Quelle: ecoworks GmbH



Quelle: ecoworks GmbH

An der Wichernstraße 14 - 18 werden 18 Wohneinheiten seriell saniert und zukünftig mehr als 54 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart

Aber wer Vorreiter und der Erste sein will, der kann noch nicht alle Vorteile der seriellen Modernisierung spielen und muss auf das Thema einzahlen. Genau deshalb sind unsere beiden Piloten so wichtig, um wertvolle Erfahrungen im Betrieb zu erhalten.

Wissen, wohin man gehen will

Wir lieben und leben Innovationen als Stadtentwickler und lassen nichts unversucht, um uns als städtische Wohnungsgesellschaft in Spitzenposition zu bringen. Dass bei aller Forschung, Entwicklung und Umsetzung nicht alles ganz rund läuft, dürfte wohl von vielen erwartet worden sein. Und ja: Wer Vorreiter ist, der macht Erfahrungen. Aber wer den Fortschritt wagen und sich den He-

rausforderungen unserer Zeit stellen will, der muss unausweichlich Risiken eingehen, sie abwägen und mit ihnen umzugehen wissen. Genau das wollen wir als städtisches Wohnungsunternehmen aus Bochum – und mit unserem Wissen aus über 100 Jahre als erfolgreicher Wohnraumversorger sind wir dieser Aufgabe mehr als nur gewachsen. Ob sich das Energiesprong-Prinzip mit dem Blick auf ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit für uns und die gesamte Wohnungswirtschaft durchsetzen wird, steht auf einem anderen Blatt geschrieben. Die Projekte sind nur mit Förderung durch Interreg North-West Europe und die KfW-Bank wirtschaftlich realisierbar, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



GASTBEITRAG VON DR. VOLKER WIEGEL, COO DER LEG IMMOBILIEN SE

CO₂-Effizienz aus der Punktwolke

LEG

ZUR PERSON



Quelle: LEG Immobilien SE

Dr. Volker Wiegel ist seit 2019 COO der LEG Immobilien SE. Er verantwortet die operativen Bereiche der LEG, u. a. auch das Tochterunternehmen RENOWATE, welches mit der seriellen Sanierung betraut ist.

Im Sommer 2019 hatte ich Uwe Bigalke und Till Eichmann von der Deutschen Energie-Agentur (dena) zu Besuch. Sie zeigten mir ein Bild einer Autoproduktion von 1930 (Manufakturbetrieb) und von 2018 (Roboterstraße) – und dann ein Bild von Baustellen aus den gleichen Jahren. Hier mussten wir den technologischen Fortschritt eher suchen, als dass er uns ansprang.

Die Idee begeisterte mich. Warum sollte es nicht möglich sein, Baustellen ähnlich radikal umzuorganisieren?

Weg von der Manufaktur, wo jede Sanierung und jedes Gewerk individuell geplant wird, Farbkonzepte entwickelt und architektonische Feinheiten bedacht werden. Hin zu einem digitalen Baukasten, wo das Gebäude zur Lösung passen muss, wo die Individualität sich in der Kombination von verschiedenen vordefinierten Lösungsmöglichkeiten erschöpft – dafür aber blitzschnell gewerkeübergreifend ganzheitlich geplant wird, möglichst wenig Handarbeit notwendig ist, die Baustelle ruckzuck fertig, das Gebäude

vollständig dekarbonisiert ist und – das wäre die Kirsche auf der Sahne – die Mieterinnen und Mieter ihren Freunden voller Stolz erzählen: „Mein Gebäude wurde saniert, ich wohne nun CO₂-frei und die Bauarbeiten vergingen wie im Flug.“

Aber wie kommen wir dahin? Wie schaffen wir den Quantensprung in der energetischen Sanierung von Gebäuden?

Nach dem Gespräch mit der dena im Jahr 2019 haben wir uns nach Anbietern umgesehen, die diese Vision ins Leben bringen und in Mönchengladbach ein Reallabor gegründet, um mit verschiedenen technischen und inhaltlichen Ansätzen effizient energetisch zu sanieren. 2021 begannen wir als LEG, selbst nach einem Partner aus der Baubranche zu suchen, um genau das zu entwickeln – einen völlig neuen Planungs- und Bauansatz, eine komplette Sanierung aus einer Hand: von Fördermittelmanagement bis zur Mieterkommunikation; von gewerkeübergreifender, auf energetische Effizienz und Förderfähigkeit ausgelegte Planung bis zur Ausführung; von der weitestgehenden industriellen Vorfertigung von Komponenten bis zu auf Schnelligkeit optimierte Prozessabläufe.

Anfang 2022 haben wir daher mit der Rhomberg Gruppe das 50:50 Joint-Venture „RENOWATE“ gegründet. 14 Pilotprojekte haben wir identifiziert, anhand derer die Vision Realität werden soll. Das „Henne-Ei-Problem“, bei dem die Immobilieneigentümer sagen „Wie cool, wenn das funktioniert!“ und die Baubranche sagt „Wenn ich verlässliche Aufträge habe, dann kann ich auch etwas anbieten.“, wollen wir lösen.

Die ersten zwei Projekte sind mittlerweile fertig. Die weiteren zwölf folgen dieses Jahr – und was waren die Herausforderungen und erste Erkenntnisse?

- Auch wenn Gebäude gleich aussehen, ist doch jedes individuell und wo auf Bauplänen Steine markiert sind, kann sich auch eine Zeitung anfinden.
- Abläufe sind tatsächlich massiv verbesserbar – beim ersten Projekt hat es noch Wochen gedauert, bis aus der digital vermessenen Punktwolke die Planung für die Module und Technik stand, inzwischen sind es dank algorithmusbasiertem Vorgehen wenige Tage.





Quelle: LEG Immobilien SE

Besuch auf der Baustelle: NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (2. v. l.) machte sich vor Ort ein Bild vom Projektfortschritt

- Gewerke so zu kombinieren, dass möglichst viele Bauteile aus einem Guss installiert werden können, ist Tüftelei und Teil ständiger Fortentwicklung.

Insgesamt ist es noch ein Stück zu gehen, bis die Lösung wirklich skalierbar ist. Bis die gewerkeübergreifende Planung so in die Produktion und Lieferung von Fassadenteilen und Komponenten wie Lüftern integriert ist, dass die Bestellungen für die Komponenten automatisch ausgelöst werden, bedarf es weiterer Programmierarbeit – ebenso bis die Bauzeitenpläne digital mit der Information der Mieterinnen und Mieter vernetzt ist. Auch die technischen Abläufe lassen sich verbessern und werden verbessert.

Aber nach zwei von 14 Projekten lässt sich absehen: Es ist nicht nur Theorie, sondern funktioniert auch in der Praxis. Und rund 95 % Energieeinsparung bei den ersten beiden Projekten mit 47 Wohnungen und drei Monaten Bauzeit sprechen für sich. Und das ist, was zählt. Denn wir machen es fürs Klima. Dafür ist jede Anstrengung es wert, unternommen zu werden. ▶

Ein vorgefertigtes Fassadenteil wird im Rahmen des Pilotprojekts am Gebäude in der Zeppelinstraße in Mönchengladbach installiert



ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2023

Anschluss nicht verpassen!

Im Februar 2023 wurde erneut ein mehrjähriges Wohnraumförderprogramm für Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Insgesamt 9 Milliarden Euro stehen von 2023 bis 2027 für den Neubau, die energetische Modernisierung und den Ankauf von Belegrechten bei Mietwohnungen, im Eigentum oder in Wohnheimen zur Verfügung. Damit wurde das Budget um rund 3,5 Milliarden Euro erhöht. Der enorme Mittelaufwuchs und die langfristige Verlässlichkeit sind zunächst begrüßenswert, der Teufel liegt aber – wie so oft – im Detail der Wohnraumförderbedingungen.

Für das Jahr 2023 stehen zunächst rund 1,6 Milliarden Euro zur Verfügung. Der Mittelaufwuchs wurde mit den steigenden Klimastandards im Wohnungsbau und der Baukostenentwicklung begründet. Das Budget ergibt sich aus dem quasi revolvierenden Fonds des ehemaligen Wohnraumfördervermögens, der mittlerweile zu den Mitteln der NRW.BANK zählt, sowie gewachsenen Finanzhilfen des Bundes und letztendlich auch Haushaltsmitteln des Landes Nordrhein-Westfalen.

Förderergebnis 2022 veröffentlicht

Für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdWRheinland Westfalen sind in der Vergangenheit vor allem die Neubau- und Modernisierungsmittel für den Mietwohnungsbau ausschlaggebend gewesen. Die neuen Förderzahlen wurden im Rahmen einer Pressekonferenz des MHKBD NRW am 10. Februar 2023 präsentiert. Im Förderjahr 2022 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften rund 36 Prozent der bewilligten Mittel für Neubau und Modernisierung abgerufen und vereinten damit

40 Prozent der bewilligten Wohnungen auf sich. Dazu kommen noch mehrere Hundert Bindungsverlängerungen. Der Mittelabruf war wieder etwas höher als im Vorjahr. Rund 1,1 Milliarden Euro Fördermittel hat das Ministerium ausgegeben und damit 7.919 Bewilligungen umgesetzt

Multiple Krisen hinterlassen Spuren

Doch auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus hat die gesamtwirtschaftliche Lage Spuren hinterlassen. Unterjährig hat sich die Wirtschaftlichkeit der Förderprogramme durch die Kostendynamik verändert. Zudem wurden vor der Landtagswahl 2022 die Fördermieten nicht weiterentwickelt. Durch die hohe Baukostensteigerung und die fehlende Komplementärförderung durch die nachlassende BEG-Förderung auf Bundesebene hat sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft langsam vom Mietwohnungsneubau verabschiedet. Die notwendigen Kostenmieten ließen sich auf vielen Wohnungsmärkten einfach nicht mehr erzielen. Somit fällt auch eine interne Querfinanzierung von Förderobjekten aus. Befragungen des VdW Rheinland Westfalen und viele Gespräche mit Mitgliedsunternehmen und -genossenschaf-

ten haben gezeigt, dass die Neubauprojekte vielerorts überprüft wurden. Im Ergebnis ist der Mietwohnungsneubau beim geförderten Wohnen um rund 24 Prozent eingebrochen, die Modernisierungsförderung ist hingegen um gut 58 Prozent angestiegen. Die zuständige NRW-Ministerin Ina Scharrenbach hat in der Bilanzpressekonferenz bereits angedeutet, dass sich bei den derzeitigen Rahmenbedingungen der Trend vom Neubau zu der Modernisierungsförderung verstetigen könnte.

Förderquote sinkt durch steigende Baukosten

Bereits unterjährig hat der Verband die sinkende Eigenkapitalrentabilität angemahnt. Der Arbeitskreis Wohnraumförderpolitik hatte entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgestellt. Um die Fertigstellung laufender Förderprojekte nicht zu gefährden, hatte das MHKBD NRW für die Förderjahre 2021 und 2020 sogar noch eine Nachförderung ermöglicht und dafür insgesamt 26 Millionen Euro ausgeschüttet. Der Verband hatte empfohlen, diese Mechanik auch auf das Förderjahr 2022 auszuweiten und in seiner Stellungnahme



zu den Eckwerten der Wohnraumförderung angemahnt, um der Kostenentwicklung sowohl durch eine Anpassung der Grundpauschalen als auch der Fördermieten gerecht zu werden.

Fremdkapital wird teuer, Fördermieten entwickeln sich nicht marktgerecht

Nicht nur die Baukosten, auch die Fremdkapitalkosten haben sich unterjährig äußerst problematisch entwickelt. Somit ist ein selbstverstärkender, doppelter Effekt entstanden – nicht nur der Fremdkapitalanteil ist gestiegen, durch die Bauzinsentwicklung ist das auch noch teurer geworden. Gleichzeitig haben sich die Bewilligungsmieten in den vergangenen Jahren nicht mehr marktgerecht entwickelt. Seit dem Beginn des letzten mehrjährigen Förderprogramms 2018 haben sich die Fördermieten auf den angespannten Wohnungsmärkten der Mietstufen 4 und 4+ kaum entwickelt – in den vergangenen fünf Jahren sind sie in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster von 6,80 €/m² auf 7,00 €/m² gestiegen – mit vier Nullrunden. Das entspricht einem Mietenanstieg von 2,94 Prozent über fünf Jahre. Die Folgen sind für den laufenden Cashflow angesichts der moderaten Entwicklung erheblich. Unter den aktuellen Bedingungen sind diese im gesamten Betrachtungszeitraum der Beispielrechnungen negativ. Das Fremdkapital kann so nicht zurückgeführt werden.

Neubauförderung 2023 wird Kostendynamik nur teilweise gerecht

Zweifelsohne ist es schwierig, einer unterjährigen Kostenentwicklung „hinterher“ zu fördern. Deshalb hatte sich der VdW Rheinland Westfalen in den vergangenen Jahren konsequent für eine unterjährige Dynamisierung der Grundpauschalen anhand des Baukostenindex ausgesprochen.

Am 15. Februar 2023 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung die finalen Eckwerte für die Wohnraumförderung 2023 vorgelegt. Die Fördermieten im Mietwohnungsneubau werden für das kommende Förderjahr um 0,10 € angehoben. Für die Mietstufen 4 und 4+ sind das 6,50 bzw. 7,10 €/m². Die Grundpauschalen steigen um 15 Prozent, die zinsfreien Anlaufjahre werden von 15 auf 5 Jahre reduziert. Ein kleiner Lichtblick ist die Mietenentwicklung im Betrieb, die von 1,5 Prozent auf 1,7 Prozent auf die Ausgangsmiete erhöht wurde, sowie die Anhebung der Tilgungsnachlässe auf die Grunddarlehen um 10 Prozent in den Mietstufen 1 bis 3 und um 5 Prozent in den Mietstufen 4 und 4+. Allein vor dem Hintergrund der Baukostensteigerung von rund 17 Prozent zwischen November 2021 und November 2022 bleibt diese Erhöhung hinter den notwendigen Erwartungen zurück. Von den benannten Fremdkapitalkosten ganz zu schweigen.

Modernisierungsförderung marktgerecht ausgestaltet

Anlass zur Hoffnung gibt zumindest die Modernisierungsförderung. Pro Wohneinheit wurde hier der Förderrahmen von 150.000 Euro auf 200.000 Euro ausgeweitet. Zudem gibt es neben dem Tilgungsnachlass von je nach Bindungsdauer und Mietstufe zwischen 30 und 40 Prozent jeweils weitere 5 Prozent Tilgungsnachlass für das Erreichen höherer energetischer Standards und bei der Verwendung von ökologischen Dämmstoffen, sodass insgesamt bis zu 55 Prozent Tilgungsnachlass erreicht werden können.

Erwerb von Bindungen ausgeweitet und Förderverfahren vereinfacht

Weiterhin wird das NRW-Bauministerium die Möglichkeit zum Erwerb und zur Verlängerung von Wohnraumbindungen auf die

Städte und Gemeinden der Mietstufen 4+ und 4 dauerhaft ausweiten. Eine Experimentierklausel soll die Förderung zudem auf die Mietstufe 3 ausweiten. Bei der Verfahrensdigitalisierung und der Gesamtkostenprüfung soll sich etwas tun. Hier führt die NRW.BANK das Programm WohnWeb ein. Im Interview mit Thomas Stausberg, Bereichsleiter Wohnraumförderung der NRW.BANK, wird u. a. dieses Thema auf der nächsten Seite aufgegriffen. ON



DIE NEUEN BEDINGUNGEN 2023

Die neuen Bedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung 2023 sind unter folgendem Link auf der Website des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen gebündelt:

<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/oeffentliche-wohnraumfoerderung>



Quelle: Onidji - stock.adobe.com



Quelle: SimpLine - stock.adobe.com

IM GESPRÄCH MIT THOMAS STAUSBERG, BEREICHSLEITER WOHNRAUMFÖRDERUNG DER NRW.BANK

Die Wohnraumförderung gewinnt weiter an Attraktivität und wird digitaler



ZUR PERSON



Quelle: NRW.BANK

Thomas Stausberg leitet seit Anfang 2020 den Bereich Wohnraumförderung, davor war er von 2002 an bei der NRW.BANK u.a. für Aufgaben im Risikocontrolling und in der Kreditanalyse verantwortlich.

Für die kommende Förderperiode gibt es eine Reihe von Neuerungen für die Wohnraumförderung und das Förderverfahren. Da wäre beispielsweise die Einführung von WohnWeb für den Mietwohnungsneubau. Welche Veränderungen bringt die Einführung mit sich und was wird einfacher?

Thomas Stausberg: Wir kommen aus einer Zeit, in der die Bearbeitungsprozesse in der Wohnraumförderung oftmals papierbasiert, mit unterschiedlichen IT-Systemen und teilweise mit Medienbrüchen erfolgten. Genau an dieser Stelle setzt das Portal WohnWeb an. Das gemeinsame Ziel von MHKBD und NRW.BANK ist dabei, das Antrags- und Bewilligungsverfahren in der Wohnraumförderung zu digitalisieren. Den Bewilligungsbehörden wird hierfür diese nutzerfreundliche und intuitive Portallösung zur Verfügung gestellt, die sie bei der Bearbeitung von Förderanträgen unterstützt. Bereits im Februar 2021 ging WohnWeb im Bereich der Eigentumsför-

derung erfolgreich an den Start. Jetzt führen wir als Nächstes die „Neuschaffung von Mietwohnraum“ im Portal ein.

Der große Vorteil dieser Portallösung ist, dass manuelle Tätigkeiten reduziert und Mehrfacherfassungen vermieden werden. Zugleich wird eine hohe Datenqualität sichergestellt, z.B. durch automatisierte Berechnungen und Plausibilisierung und in der qualitätsgesicherten Datenübertragung zwischen Behörden und NRW.BANK.

Nordrhein-Westfalen braucht mehr bezahlbaren Wohnraum. Daran arbeiten wir gemeinsam mit dem MHKBD. Mit WohnWeb standardisieren und beschleunigen wir die Prozesse und schaffen großen Nutzen über die gesamte Prozesskette, von Investorinnen und Investoren über die Bewilligungsbehörden bis hin zur NRW.BANK.

Auch bei der Kostenprüfung der Förderprojekte wird sich zukünftig etwas ändern. Die Gesamtkostenprüfung erfolgt zukünftig durch die NRW.BANK. Was ist der Hintergrund dieser Umstrukturierung und welche Vorteile ergeben sich für die Bank und die Investoren?

Thomas Stausberg: Die NRW.BANK wird zukünftig die Gesamtkosten in der Neubauförderung für Mietwohnungen und Wohnplätze prüfen. Eine Kreditvergabe im Bereich der Immobilienfinanzierung hängt nicht nur von der Bonität des Kunden ab, sondern maßgeblich auch von der zu finanzierenden Immobilie mit ihrer Kosten- und Finanzierungsstruktur. Hierbei sind die Herstellungskosten zentral.

Diese Gesamtkostenprüfung ist in den letzten Jahren immer komplexer geworden, denn bei den meisten Projekten geht es um eine Mischung freifinanzierter und geförderter Wohnungen. Deshalb werden wir die Bewil-

ligungsbehörden in Zukunft noch mehr unterstützen und diese für eine Kreditentscheidung wesentliche Aufgabe übernehmen. Auch weil in der Vergangenheit gerade bei größeren Bauvorhaben immer mehr Abstimmungsbedarf im Entscheidungsdreieck Kunde/Behörde/Bank entstanden ist.

Die Kostenentwicklung in der Baubranche bleibt auch im neuen Förderjahr dynamisch. Wie reagiert die Wohnraumförderung und welche Zwänge ergeben sich dadurch für das Förderinstitut?

Thomas Stausberg: Die Rahmenbedingungen in der Baubranche sind mit steigenden Baukosten, aber auch steigenden Finanzierungskosten sehr herausfordernd. Gerade in Zeiten wie diesen ist und bleibt die Wohnraumförderung daher von enormer Bedeutung für das bezahlbare Wohnen. Gemeinsam mit dem Land reagieren wir auf diese Herausforderungen im Jahr 2023 mit erneut verbesserten Konditionen. Vier Punkte möchte ich gerne besonders hervorheben: Im Mietwohnungsneubau haben wir das Grunddarlehen pro m² Wohnfläche angehoben ebenso wie die Bewilligungsmieten und die Tilgungsnachlässe. In der Modernisierungsförderung haben wir außerdem die Darlehensobergrenze von 150.000 € auf 200.000 € pro Wohneinheit erhöht.

Der Zinsvorteil der öffentlichen Förderung gegenüber dem Marktangebot für Immobilienfinanzierungen war zudem schon lange nicht mehr so deutlich wie im Augenblick. Auch die langen Laufzeiten mit einer Zinsbindung von bis zu 30 Jahren bringen für die Unternehmen lange Planungssicherheit. ▶

Quelle: SimpLine-stock.adobe.com