

# we

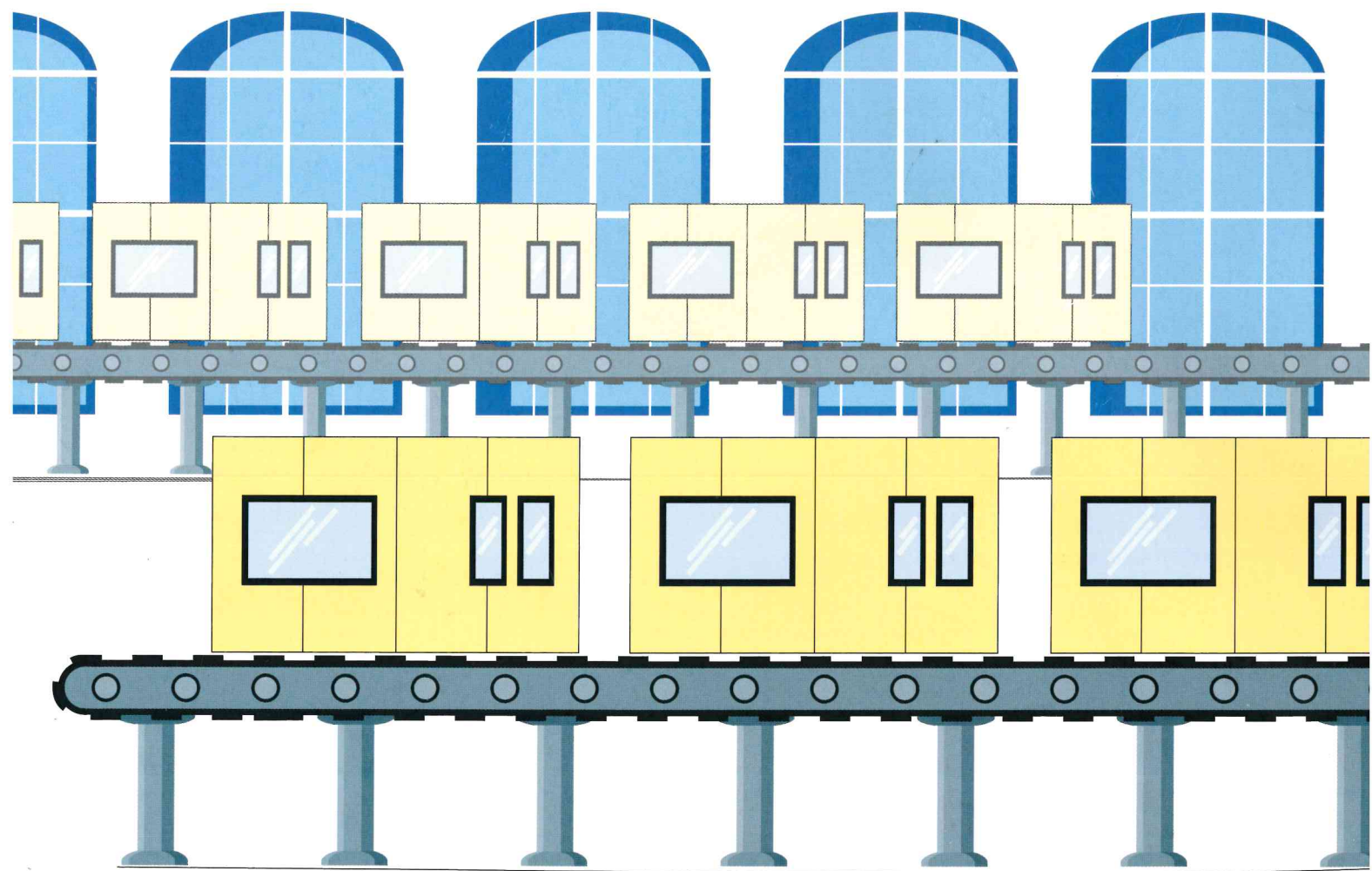
werte entwickeln

Fachmagazin für die Wohnungswirtschaft

sto

Bewusst bauen.

03.2022



## Mit seriellem Sanieren auf der Überholspur?

**o-ton** „Politik betrachtet viele Dinge isoliert“ | **technik** Neu: zertifizierte Dämmsysteme aus nachwachsenden Rohstoffen | Aufdopplung | **weltweit** Der Weg zur autofreien City ist lang

# Mit seriellem Sanieren auf der Überholspur?



Bildquelle: VBW, Bochum, DE



Bildquelle: VBW, Bochum, DE



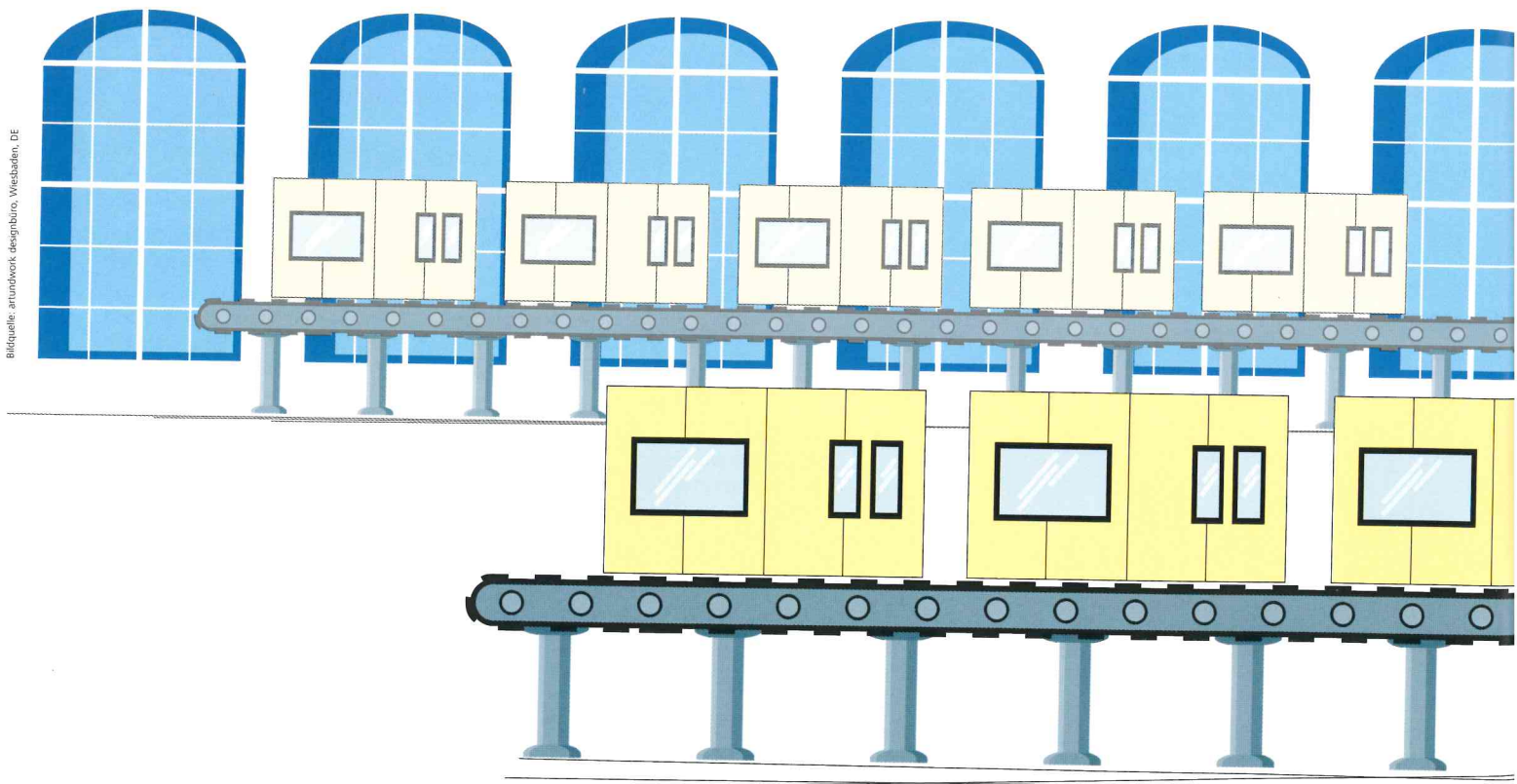
Bildquelle: LEG, Düsseldorf, DE

**Sina Surmann,**  
Unternehmensentwicklung,  
VBW Bauen und Wohnen GmbH

**Sebastian Eck,**  
Teamleiter Innovation,  
VBW Bauen und Wohnen GmbH

**Andreas Miltz,**  
Geschäftsführung,  
LEG IMMOBILIEN SE

Bestandsgebäude sanieren wie am laufenden Band. Das klingt nach einer kühnen Idee. Doch mit dem **Energiesprung-Prinzip** könnte die Idee tatsächlich Wirklichkeit werden. Das Prinzip setzt auf Elemente aus der seriellen Fertigung, um Gebäude im Schnelldurchlauf energetisch zu sanieren. In den Niederlanden, wo es seinen Ursprung hat, wurde der Energiesprung bereits erfolgreich umgesetzt. In Deutschland sind vielversprechende Pilotprojekte angelaufen.



Bildquelle: arundvork designbüro, Wiesbaden, DE

Die Wohnungsindustrie kämpft derzeit an vielen Fronten: Lieferengpässe, Energiekrise, Fachkräftemangel und schrumpfende Fördermittelbudgets. Und gleichzeitig drängt die Zeit. Denn bis spätestens 2045 soll der Wohnungsbestand klimaneutral sein. Angesichts der derzeitigen Rahmenbedingungen muss die Branche also alle Hebel in Bewegung setzen. Einen Ausweg aus der Misere könnte das serielle Sanieren nach dem Energiesprong-Prinzip weisen – zumindest für einen Teil der Wohngebäude, die sich in den Portfolios der Wohnungsunternehmen befinden. Zuversichtlich stimmt: In den Niederlanden gibt es bereits belastbare Erfahrungswerte mit dem Ansatz. Rund 5.000 Gebäude wurden nach diesem digitalisierten, neu gedachten Bauprozess bereits saniert. Rund 500 Milliarden Euro wurden dafür investiert. Doch der Reihe nach.

### SKALIEREN STATT EINZELPROJEKT

Energiesprong heißt übersetzt Energiesprung. Hinter dem Begriff verbirgt sich eine modulare Bauweise sowie die Vormontage der einzelnen Elemente und ein standardisierter Prozess. Dadurch sollen sich Sanierungszeit und Baukosten erheblich reduzieren. Es ist also ein Gesamtkonzept, bei dem Gebäude mit Techniken aus dem seriellen Wohnungsbau energetisch saniert und auf den Net-Zero-Standard gebracht werden sollen. Und das innerhalb weniger Wochen. Dabei sollen die Gebäude im Jahresmittel betrachtet die gleiche Menge Energie ernten, die die Bewohner für Heizung, Warmwasser und Strom benötigen. Die Komponenten dazu sollen in möglichst hohen Stückzahlen in einer Fabrik vorgefertigt werden. Durch diesen Mengeneffekt, so der Plan, sollen sich Sanierungsvorhaben schneller und preiswerter umsetzen lassen. 2017 wurde die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) vom damaligen Bundesministerium für Wirtschaft (BMWi) beauftragt, dieses Prinzip auch in Deutschland voranzubringen. Das bundeseigene Unternehmen begleitet Pilotprojekte, vernetzt die verschiedenen Akteure wie Bauwirtschaft, Wohnungsunternehmen und Architekten, organisiert Workshops und berät rund um das Thema. „Eine Gebäudesanierung ist meist ein Einzelprojekt, bei der das Rad jedes Mal neu erfunden wird“, macht Kristina Zimmermann, Themenbereichsleiterin Serielle Sanierung bei der dena, deutlich. Bei Energiesprong werde Sanierung hingegen als ein skalierbares Produkt gedacht. „Unser Ziel ist es, einen Baukasten mit seriellen Lösungen zu entwickeln, die sich für ähnliche Gebäude vielfältigen lassen.“ Die Pilotphase diene genau dazu, diesen Lösungsbaukasten zu entwickeln. Der idealtypische Ablauf bei einem solchen Projekt sieht so aus, dass das Gebäude zunächst per 3-D-Scan vermessen wird. Auf der Basis dieses digitalen Gebäudezwillings wird dann das Fassadenelement in einer Fabrik vorgefertigt – inklusive Dämmung, Außenputz und Fenster. Wenn gewünscht, können Teile der Gebäudetechnik wie etwa Versorgungsleitungen ab Werk integriert werden. Auch die Haustechnikmodule und die Dachelemente mit Fotovoltaikanlage werden idealerweise in der Fabrik gefertigt. Anschließend werden die Elemente an und in dem Gebäude montiert. Den Unternehmen steht frei, auf welchem Weg sie den Net-Zero-Standard umsetzen. In der Regel entscheiden sie sich für eine Lösung mit einer Wärmepumpe und einer Fotovoltaikanlage, die den dazu notwendigen Strom liefert. Das Ziel ist eine warmmietenneutrale Umsetzung, bei der sich die Sanierung durch die frei gewordenen Mittel und geringere Instandhaltungskosten finanziert – ohne Mehrbelastung für die Mieter.

### SCHMUCKLOSE ZEILENBAUTEN IDEAL

Da die Gebäude die Energie für ihren Betrieb selbst ernten sollen, schließt die dena derzeit Häuser mit mehr als vier Etagen bei ihrer Piloten aus. „Mit Strom, der nur über eine Dachfotovoltaikanlage gewonnen wird, stößt man bei größeren Gebäuden mit dem Ziel Net-Zero schnell an die Grenzen“, so Zimmermann. Ebenso stehen denkmalgeschützte oder stuckverzierte Gebäude nicht auf der Agenda. „Solche Gebäude lassen sich nicht mit seriellen Maßnahmen sanieren. Dazu braucht es eine traditionelle Herangehensweise“, stellt Zimmermann klar. Stattdessen stehen kleinere Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren mit einer einfachen Hülle und einem Energieverbrauch von mindestens 130 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr im Fokus. Davon gibt es laut dena allein 500.000 Gebäude mit rund drei Millionen Wohnungen in Deutschland. Gerade am Anfang möchte sie sich auf den vermieteten Bereich konzentrieren, weil die Wohnungsunternehmen über eine größere Anzahl von Gebäuden entscheiden können. „Dadurch entsteht ein erstes Volumen, was wiederum wichtig für die Aktivierung der Bauseite ist.“ Zimmermann hebt aber hervor, dass das Prinzip auch auf andere Gebäudetypen wie etwa Einfamilienhäuser und öffentliche Gebäude übertragbar ist.

### EIN ANFANG IST GEMACHT

Seit die dena 2019 mit Energiesprong gestartet ist, wurden bereits vier Pilotprojekte fertiggestellt, 51 Projekte befinden sich gegenwärtig in einer – jeweils unterschiedlichen – Bau- oder Planungsphase. Das bislang größte Vorhaben mit rund 6.000 Wohneinheiten plant die GEWOBAU in Erlangen. Die VBW Bauen und Wohnen GmbH hingegen setzt bereits ihr zweites Energiesprong-Vorhaben um. Das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Bochum mit einem Bestand von mehr als 12.600 Wohnungen beschäftigt sich mit dem Thema, seit es in den Jahren 2017/2018 vor allem über den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. bekannt gemacht wurde (siehe dazu auch das Interview mit dem Vorstand und Verbandsdirektor Alexander Rychter ab Seite 13). „Wir haben in unserem Bestand im Ruhrgebiet viele Objekte aus den 1950er- und 1960er-Jahren mit einer niedrigen Energieeffizienz und einer relativ simplen Gebäudeform, die sich für diese Sanierungsform besonders gut eignet“, erklärt Sebastian Eck, Teamleiter Portfolio & Innovation bei der VBW. Das erste Projekt hat er in der Mörikestraße 8–14 in Bochum umgesetzt. Es war deutschlandweit das erste Vorhaben im bewohnten Bestand.

### LOKALER ENERGIEVERSORGER MIT IM BOOT

Bei dem Vorhaben wurde eine Vorhangfassade aus Holz mit Putzelementen angebracht, die vor Ort gestrichen wurde. Zudem wurde die gesamte Gebäudetechnik erneuert. Die Wohnungen, die vorher an das Fernwärmenetz angeschlossen waren, erhielten Wärmepumpen. Den dazu notwendigen Strom können die Mieter von der Fotovoltaikanlage auf dem Dach zu günstigen Konditionen erwerben. Sollten die Bewohner mehr Strom benötigen als die Fotovoltaikanlage ernten kann, wird dieser vom Netz bezogen. Im Gegenzug dazu wird nicht benötigter Strom in das Netz eingespeist, sodass sich über das Jahr betrachtet der Net-Zero-Standard rechnerisch erreichen lässt. Die Anlage wurde von den Stadtwerken Bochum gebaut, die sie auch betreiben. „Das Montieren der vorgefertigten Fassade hat sehr gut funktioniert“, erinnert sich Eck. Die Bauzeit →

sei jedoch nicht kürzer als bei einer konventionellen Modernisierung gewesen. Ebenso konnte die VBW noch keine Kostenersparnis realisieren. „Wer ein Energiesprong-Projekt durchführt, muss sich bewusst sein, dass wir uns noch in einer Experimentierphase befinden.“ Sie würden jedoch an das Prinzip glauben und sähen mittelfristig ein hohes Einsparpotenzial.

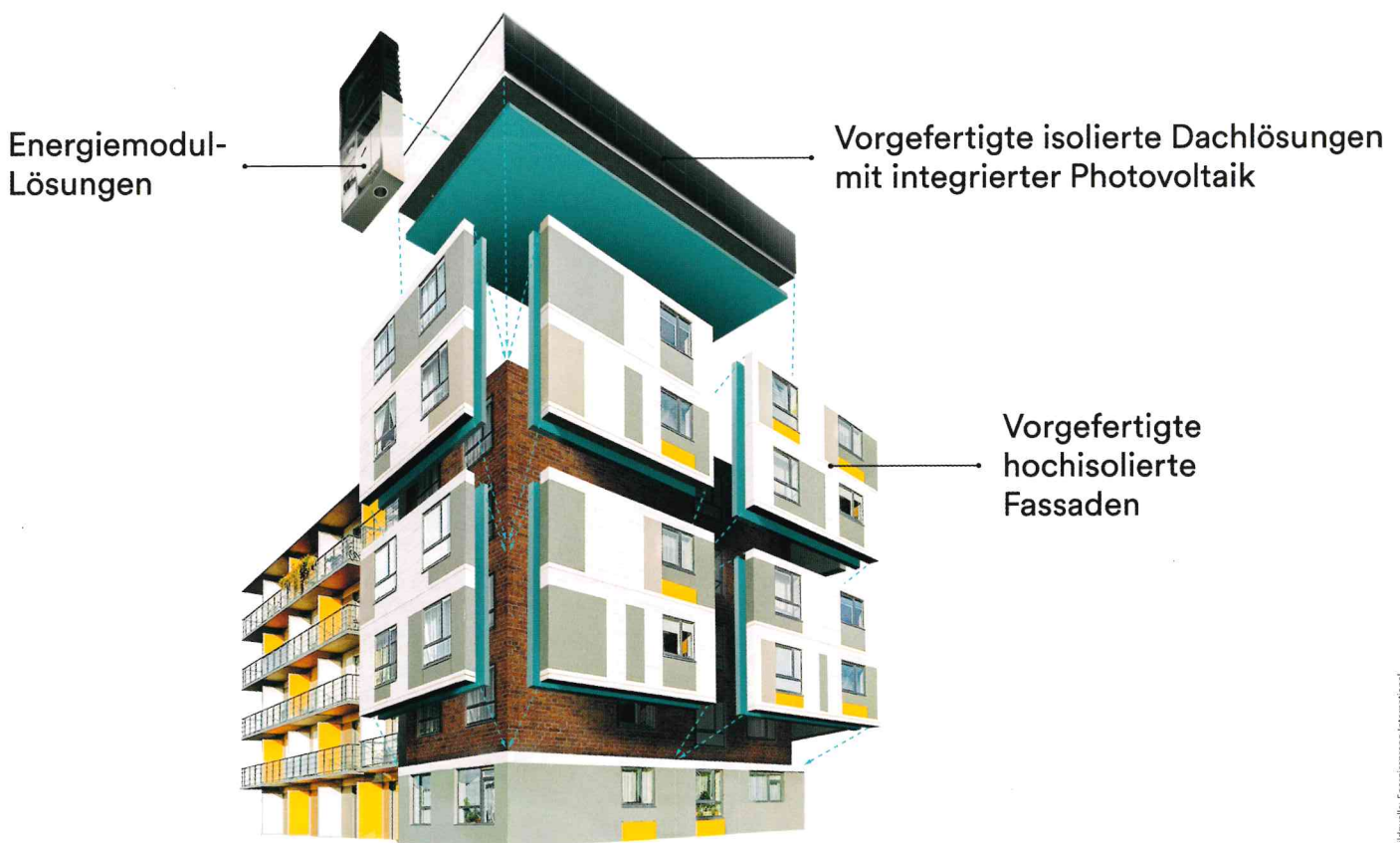
Bei dem ersten Vorhaben gab es noch viele manuelle Schritte und sie mussten große Eingriffe in den Wohnungen vornehmen. „Die Umbaumaßnahmen haben die Mieter vor erhebliche Unannehmlichkeiten gestellt. Das möchten wir so nicht wiederholen“, fasst Eck zusammen. Bei ihrem zweiten Projekt in der Wichernstraße 14–18 in Bochum haben sie sich daher für eine Lösung mit einem höheren Vorfertigungsgrad entschieden. Das Objekt besteht aus drei leicht versetzten Wohnblöcken mit separaten Eingängen. Bislang werden sie mit Gas beheizt. „Nach der Sanierung sollen die Blöcke mit einer zentralen Wärmepumpe versorgt werden“, erklärt Ecks Kollegin Sina Surmann. Die Heizungsleitungen bleiben bestehen. Für die Warmwasserversorgung werden über die Fassade Leitungen gelegt. Momentan kommen hier Durchlauferhitzer zum Einsatz. „Um die Wasserleitungen abzukoffern, müssen wir leider auch bei diesem Projekt Eingriffe in den Wohnungen vornehmen“, erklärt Surmann. Der Aufwand sei jedoch minimal, da die Leitungen sehr klein sind. Ganz im Gegensatz zu dem Vorhaben in der Mörike-

straße, wo sie große Lüftungsrohre in den Wohnungen verlegen mussten.

### **VIELE WARTEN (NOCH) AB**

Aktuell suchen eine ganze Reihe von Wohnungsunternehmen den Austausch mit der VBW, um sich aus erster Hand über die Vorhaben zu informieren. Die Resonanz ist gemischt. „Es besteht ein großes Interesse, aber gerade die kleinen Wohnungsunternehmen möchten noch warten, wie sich der Markt entwickelt, bevor sie eigene Projekte anstoßen“, so Surmann. Die Vorhaben seien finanziell und organisatorisch noch sehr aufwendig. „Ohne Fördermittel sind Energiesprong-Projekte wirtschaftlich nicht abbildbar“, räumt sie unumwunden ein. Da die VBW mit ihren Piloten Pionierarbeit geleistet hat, konnte sie noch von EU-Mitteln im Rahmen einer Interreg-Förderung profitieren. Dieses Programm ist allerdings mittlerweile ausgelaufen.

Und wie ist sonst die Lage an der Fördermittelfront? Die schlechte Nachricht zuerst. Bei einem für die Wohnungsindustrie sehr wichtigen Programm – der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – gab es am 28. Juli 2022 große Veränderungen. „Die Fördersätze wurden drastisch reduziert und es gab eine Verschiebung von einer Zuschussförderung hin zur Vergabe von zinsgünstigen Krediten“, erklärt Andreas Miltz, Geschäftsführer bei der LEG



Beim seriellen Sanieren nach dem Energiesprong-Prinzip werden vorgefertigte Fassaden-, (PV-)Dach- und Heizungsmodule eingesetzt, um Gebäudesanierung einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen.

Wohnen NRW GmbH und bei der Renowate GmbH, einem Joint Venture der LEG und der Rhomberg Bau, das sich auf das serielle Sanieren spezialisiert hat. Der Tilgungszuschuss könne die vorherigen Zuschüsse bei Weitem nicht kompensieren. Wie Miltz außerdem betont, möchte nicht jedes Unternehmen Sanierungsprojekte kreditfinanzieren. „Gerade für große Unternehmen wie die LEG ist es ein großer administrativer Aufwand für jedes Sanierungsprojekt einen Einzelkredit zu beantragen.“ Und nun die gute Nachricht: Das BMWK hat das Förderprogramm „Bundesförderung der seriellen Sanierung“ mit relativ hohen Zuschussquoten ins Leben gerufen.

Es besteht aus den drei Modulen „Durchführbarkeitsstudien“, „Entwicklung und Erprobung serieller Sanierungskomponenten für individuelle Pilotprojekte“ sowie „Ergänzende Investitionsbeihilfen zum Aufbau von Produktionskapazitäten serieller Sanierungskomponenten“. Einige Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen haben darüber hinaus eigene Programme aufgesetzt.

#### GROSSES KOSTENSENKUNGSVOLUMEN

Miltz ist überzeugt, dass der Markt eine große Zukunft hat. „Mit der seriellen Sanierung lässt sich ein wesentliches gesellschaftliches Problem lösen und gleichzeitig ein skalierbares Geschäftsmodell →



Die ersten Mieter der VBW Bauen und Wohnen GmbH können sich über den Energiesprung freuen: Die Gaszentralheizung ist Geschichte.

## Ein Coachingprogramm

Seit 2017 überträgt die Deutsche Energie-Agentur (dena) im Rahmen des BMWi-geförderten Zuwendungsprojekts „*Serielles Sanieren MFH*“ diese Grundidee auf den deutschen Mehrfamilienhausbestand. Hier ist auch das Marktentwicklungsteam angesiedelt. Das Marktentwicklungsteam koordiniert den Innovationsprozess und bringt die entscheidenden Akteure zusammen. Es begleitet und unterstützt Unternehmen dabei, Pilotprojekte zu planen und umzusetzen sowie gemeinsame Lösungen und Standards für das serielle Sanieren zu erarbeiten. Der GdW unterstützt das Projekt. Für Wohnungsunternehmen, die jetzt mit der Umsetzung von Energiesprong-Lösungen starten möchten, bietet die dena das Coachingprogramm „Net Zero Now!“ an. Das Programm unterstützt bei der Umsetzung eines ersten Piloten und bereitet die Übertragung auf weitere Projekte in den nächsten Jahren vor.



Mehr Informationen zum Net-Zero-Now-Programm:

---

## Bundesförderung Serielles Sanieren

Mit dem Programm „*Förderung der seriellen Sanierung*“ verfolgt das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) das Ziel, die Gesamtenergieeffizienz im Gebäudebereich weiter zu steigern. Ziel des Förderprogramms ist es, einen Anreiz für Investitionen in serielle Sanierung zu schaffen. Dazu zählen insbesondere die Entwicklung neuartiger Verfahren und Komponenten zur seriellen Sanierung sowie die Etablierung neuer Sanierungsverfahren am Markt. Die Förderung erfolgt in drei Modulen, wobei für jedes Modul hinsichtlich des Stands der Technik die in den Anlagen zur Richtlinie Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) festgelegten technischen Mindestanforderungen erfüllt sein müssen.



Die Formulare zu den Förderanträgen sowie Antworten auf häufig gestellte Fragen finden sich hier:

aufbauen. Diese Kombination ist selten.“ Die dena sieht ein Potenzial von 3,8 bis 6,5 Millionen Wohneinheiten und ein Marktvolumen von 30 bis 120 Milliarden Euro. Um dieses Potenzial nach außen zu demonstrieren, hat sie den Volume Deal zwischen Bauwirtschaft und Wohnungswirtschaft initiiert. Darin haben sich Wohnungsunternehmen bereit erklärt, 17.000 Wohnungen nach dem Energiesprong-Prinzip zu sanieren. Und je höher der Absatzmarkt, desto niedriger werden die Kosten. Laut dena ließen sich in den Niederlanden die Kosten um rund 40 Prozent gegenüber den ersten Projekten reduzieren.

Auch hierzulande zeigen sich bereits erste Effekte: „Serielle Sanierungsvorhaben werden immer günstiger“, konstatiert Marc Becker, Vice President Sales & Marketing bei der ecoworks GmbH. Mit zunehmenden Kapazitäten konnte in den letzten zwei Jahren eine industrielle Kostendegression um 25 Prozent erzielt werden, während die Rohstoffe und Personalkosten bei konventionellen Bauvorhaben im gleichen Zeitraum um mehr als 20 Prozent gestiegen seien. Das Start-up hat 2019 im Hamelner Quartier „Kuckuck“ die erste serielle Sanierung in Deutschland realisiert. Es versteht sich als Generalunternehmer, als Architektur- und Ingenieurbüro, als Entwickler und Produzent serieller Bauteile sowie als ausführendes Bauunternehmen. Laut Becker kann das Unternehmen bis zu 80 Prozent der Arbeiten von der Baustelle in die Fabrik verlagern. Dabei setzt es stark auf Digitalisierung. Es hat 600 personalintensive Projektprozesse identifiziert und arbeitet seitdem an der Automatisierung von Projektabläufen, wie zum Beispiel an umfangreichen Bestandsaufnahmen oder BIM-basierten 3-D-Planungsprozessen. Zur Analyse der Komplexität von Projekten wurden 100 Objektkriterien gebildet, welche in Teilen über künstliche Intelligenz (KI) gesteuert große Bestände für die Wohnungswirtschaft analysieren. „Jedes Haus ist ein Unikat“, stellt Becker klar. Es gebe aber Merkmale, die sehr häufig vorkommen. Auf diese hätten sie sich bei der Entwicklung ihrer Lösungen konzentriert. Ein Beispiel: „In mehr als 95 Prozent der Anfragen tauchen Sattel-, Flach-/Pult- oder Walmdächer auf!“ Für diese Dachformen wurden baufertige serielle Lösungen entwickelt. „Wir gehen grundsätzlich nach Pareto vor“, so Becker. Dieses Prinzip besagt, dass 80 Prozent der Ergebnisse mit 20 Prozent des Gesamtaufwandes erreicht werden. Ob ein Vorhaben seriell umsetzbar ist, hängt außer von architektonischen Parametern wie der Dach- oder der Gebäudeform auch von der Lage der Immobilie ab. „Die vorgefertigten Module der Gebäudehülle werden mit einem Lastzug zur Baustelle transportiert und dort mit einem schweren Kran angebracht. Dazu werden freie Zufahrt zum Gebäude und umlaufende Freiflächen zur Einrichtung der Baustelle benötigt.“

### KREATIVE MISCHLÖSUNGEN GIBT ES AUCH

Das Energiesprong-Prinzip sieht eine Umstellung auf den Net-Zero-Standard vor. Es gibt aber auch Konstellationen, bei denen ein Umstieg auf einen CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb nicht sofort möglich ist. „Manche Wohnungsunternehmen haben jüngst in fossile Wärmeversorgung investiert, andere finden in Wohnlagen mit geringen Mieten – ganz unabhängig von der Sanierungsmethode – keine Kalkulation mit der energetische Sanierungen refinanziert werden können.“ Hier sind Mischlösungen gefragt. Becker berichtet von einem aktuellen Projekt, bei dem der Kunde lieber heute als morgen auf die Gasversorgung verzichten würde. Der Fall ist jedoch derart gelagert, dass die Dämmqualität nicht ausreicht, um das Haus allein mit Wärmepumpen im Winter zu beheizen. Hier wurde eine Lösung entwickelt, bei der die Wärmepumpen 70 bis 80 Prozent der Grundlast übernehmen. Bei einem kalten Winter springt der Gaskessel nur noch als Back-up an und hält die Wohnungen warm. „Diese Lösung ist zwar nicht ganz klimaneutral, aber der Kunde kann immerhin sofort 70 Prozent des Gasverbrauchs vermeiden und die Dämmmaßnahme für einen Net-Zero-Betrieb zu einem späteren Zeitpunkt nachziehen.“ In einigen Fällen haben Beckers Kunden einen Anschluss- und Benutzungszwang ihrer jeweiligen Fernwärmeversorgungsanlage. „Wenn die Fernwärme von einem fossilen Energieträger stammt, →



3 Gros der 37 Millionen Wohnungen in Frankreich ist überaltert und muss an die ökologischen und sozialen Herausforderungen angepasst werden.



Bildquelle: Energiegroep International, Frank-Hanswijk, Rotterdam, NL

Auch in den Niederlanden setzt man bei der Energieversorgung auf die Kraft der Sonne.

müssen andere Lösungen greifen.“ Bei einem Projekt wurde das Problem mithilfe einer Fotovoltaikanlage gelöst. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden durch Einspeisung grüner Solarenergie ins Netz damit zumindest bilanziell ausgeglichen.

**VON POTENZIALEN UND HÜRDEN**

Serielle Sanierungskonzepte können idealerweise auch mit einer Erweiterung der Wohnfläche kombiniert werden. „Aufgeständerte Balkone oder eine Umbauung von Loggien können einfach hergestellt werden. Auch Aufstockungen – vom erhöhten Kniestock über das Staffelgeschoss bis hin zum Vollgeschoss – können seriell durchgeführt werden“, erklärt Becker. Die regulatorischen Auflagen – vom vereinfachten Genehmigungsverfahren über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans und die nachbarschaftliche Zustimmung bis hin zum Artenschutz – würden solche Vorhaben zwar auch in der seriellen Sanierung erschweren. Der bürokratische Aufwand lohnt sich laut Becker für Wohnungsunternehmen trotzdem. „Auf diesem Weg kann neuer Wohnraum mit relativ wenig Aufwand entstehen.“ Oft würden sich komplette Sanierungsprojekte allein durch den neu entstandenen Wohnraum rechnen. Allerdings: „Regulierung und Bürokratie gelten trotz genehmigungsfreier Gebäudehülle als relevanter Verhinderungsgrund bei energetischen Sanierungen“, so Becker weiter. Am Beispiel Solarpflicht und Mieterstrom werde dies besonders deutlich. „Der drohende Entfall des Gewerbesteuerprivilegs wurde zwar abgeschafft, aber es gibt auch beim Fotovoltaikstrom noch immer Hunderte von Preisfaktoren“, bedauert Becker. Und es gibt noch weitere Gründe, warum sich viele Wohnungsunternehmen ungern mit dem Thema befassen. So konstatiert der Abschlussbericht des Projekts „Abbau von Hemmnissen bei der energetischen Gebäudesanierung durch industrielle

Vorfertigung“ des Umweltbundesamtes, dass Wohnungsunternehmen, die selbst zum Stromlieferanten ihrer Mieter werden, die Ertragsteuerprivilegien im Vermietungsgeschäft verlieren. Um das zu umgehen, sei es üblich, separate Pacht- und Contracting-Verträge mit Dienstleistern aufzusetzen. Beim Contracting plant, baut, betreibt und finanziert ein sogenannter Contractor die Anlagen.

**EIN SCHRITT IN DIE RICHTIGE RICHTUNG**

Schnelle und pragmatische Lösungen sind wichtiger denn je. Denn die Zeit drängt. Zu den Herausforderungen wie Fachkräftemangel und Klimaschutzgesetz kommt zusätzlicher Druck von der EU. „Es gibt bereits politische Überlegungen, Gebäude der besonders ungünstigen Energieeffizienzklassen für die Vermietung zu verbieten“, gibt Becker zu bedenken. In der Folge würde der Wert dieser Immobilien rapide sinken. Man spricht hier auch von „Stranded Assets“. Becker befürchtet, dass eine Abrisswelle die Konsequenz sein wird. Und bedauert, dass die graue Energie, das heißt die Energie, die beim Bau eines Gebäudes verbraucht wurde, bei dieser ganzen Diskussion übersehen wird. Dass die Sanierung von Bestandsgebäuden sehr viel umweltfreundlicher als ein Abriss und Neubau sein kann, demonstriert er am Beispiel des ersten Pilotprojekts in Hameln: „Vor der Sanierung hatte das Gebäude 84 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr emittiert. Bei der Sanierung sind – die graue Energie eingerechnet – 115 Tonnen CO<sub>2</sub> angefallen. Heute produziert es mehr Energie, als es verbraucht, das heißt, wir haben auch unter Berücksichtigung der grauen Energie für die Sanierung bereits nach zwei Jahren eine positive CO<sub>2</sub>-Bilanz.“ Bei einem Abriss und Neubau eines Hauses nach KfW-55-Standard würde sehr viel mehr graue Energie benötigt, sodass auch ein Neubau mit emissionsarmem Betrieb im Lebenszyklus kaum noch CO<sub>2</sub>-Neutralität erreichen kann.“

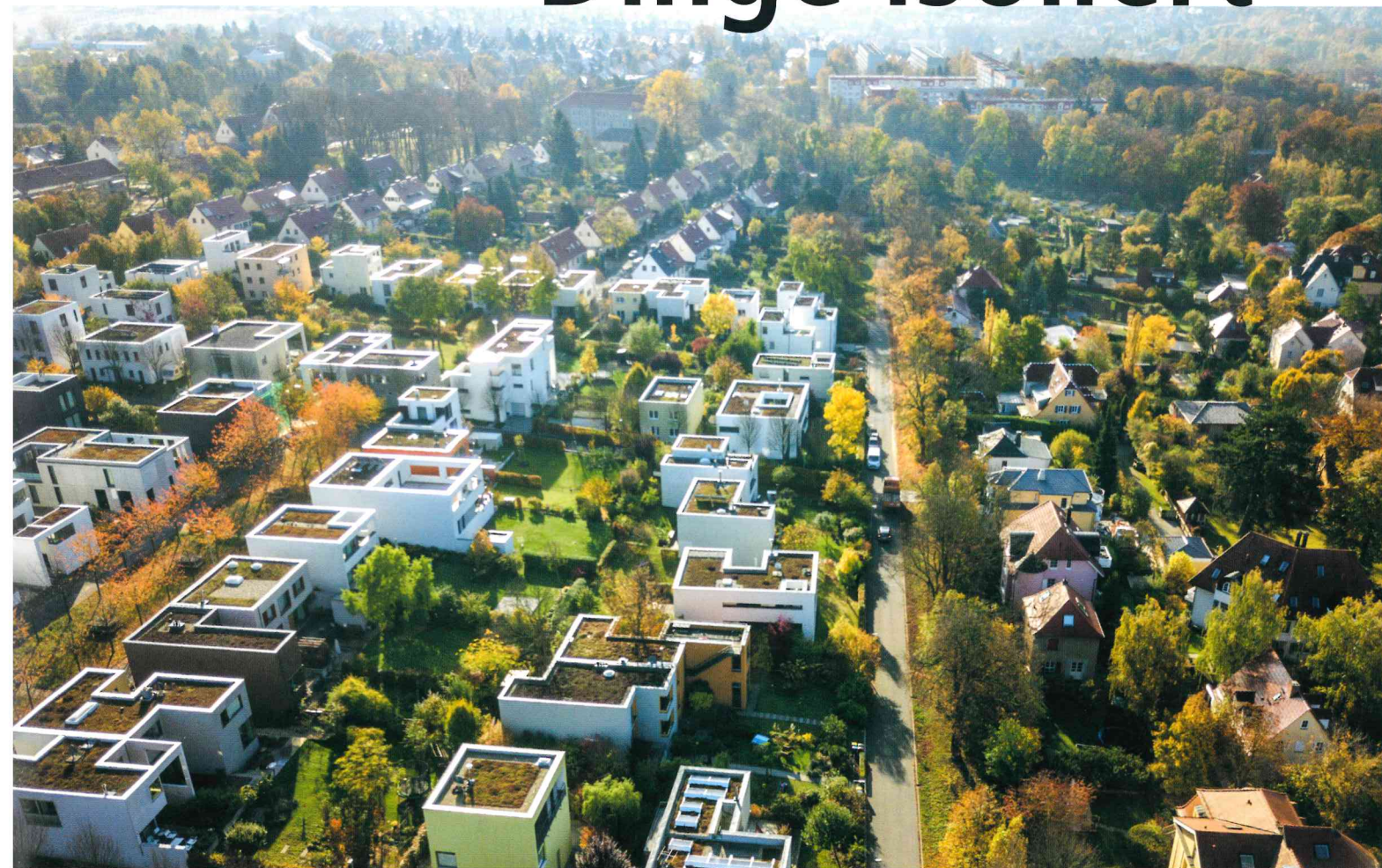




Bildquelle: Roland Baeger/VdW Rheinland Westfalen

Alexander Rychter  
VdW Rheinland Westfalen

# „Die Politik betrachtet viele Dinge isoliert“



Umgeben von viel Grün wollen die meisten wohnen, denn es erhöht die Lebens- und Wohnqualität. Energieeffizientes Wohnen aber auch.

Alexander Rychter ist Verbandsdirektor und Mitglied des Vorstands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen). Für ihn ist Energiesprung ein Weg, um gerade Menschen mit wenig Einkommen **bezahlbares Wohnen zu ermöglichen**. Doch dazu müssen noch etliche Hürden und Hemmnisse beseitigt werden. Und neu gerechnet muss auch noch werden. →

### **Sie bewerben in Ihrem Verband, dem VdW Rheinland Westfalen, das Energiesprong-Verfahren sehr aktiv. Woher kommt das Interesse?**

Im Grunde hat alles mit der Situation von Geflüchteten in den Jahren 2015/2016 begonnen. Damals wurden viele Städte und Gemeinden ein Stück weit auf dem falschen Fuß erwischt. In der Wohnungswirtschaft hat das zu einer breiten Debatte darüber geführt, wie es gelingen kann, den Wohnungsbau zu beschleunigen und auch beim Modernisieren schneller und preiswerter zu werden. Damals wurde auch breit über das modulare Bauen und über serielle Fertigstellungsverfahren diskutiert. Dabei kam auch die Frage auf, ob wir diese Verfahren nicht auch beim Modernisieren einsetzen könnten. Gerade hier in Nordrhein-Westfalen und insbesondere im Ruhrgebiet haben wir ja eine sehr spezielle Situation: Durch die Kriegsschäden und das Wiederaufbauprogramm gibt es einen großen Bestand an Mietwohngebäuden aus den 1950er- und 1960er-Jahren, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut wurden. In der Regel handelt es sich dabei um dreis- bis viergeschossige Siedlungen in Zeilenbauweise mit einer einfachen Hülle. Sie haben eine vergleichsweise geringe Energieeffizienz und ähneln sich in ihrer Typologie. Daher sind sie für das Energiesprong-Verfahren ideal geeignet. Da das Verfahren aber nur dann erfolgreich umgesetzt werden kann, wenn es eine kritische Masse erreicht, nutzen wir als Verband jede Möglichkeit, für das Thema zu werben.

### **Rein wirtschaftlich dürfte es für viele Ihrer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften doch attraktiver sein, den Bestand abzureißen und neu zu bauen.**

Ich erlaube mir, auch auf die sozialpolitische Komponente hinzuweisen. Wir haben im Moment eine bodenlose Teuerungsentwicklung. Die Mietpreise, die unsere Mitgliedsunternehmen im frei finanzierten Wohnungsbau ansetzen müssten, sind für viele Menschen schlicht nicht bezahlbar. Gerade hier im Ruhrgebiet haben wir eine andere Bevölkerungsstruktur als etwa in Düsseldorf oder im Rhein-Main-Gebiet. Hier muss man andere Antworten finden. Es kann auch nicht sein, dass die CO<sub>2</sub>-Bilanz-Debatte nahezu ausschließlich über den Primärenergieverbrauch der Gebäude geführt wird. Wir müssen uns das endlich einmal vor Augen führen und auch den CO<sub>2</sub>-Verbrauch betrachten, der beim Bau eines dreigeschossigen Baukörpers entsteht.

### **Sie spielen auf die graue Energie an?**

Wenn ich einen Altbau nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 85 modernisiere, würden Expertinnen und Experten aus dem Klima- und Umweltschutz kritisieren, dass es deutlich klimaschädlicher als ein Passivhaus oder ein Plusenergiehaus ist. Um dieses Passivhaus zu bauen, muss ich aber hier und jetzt in der Gegenwart CO<sub>2</sub> verbrauchen. Bei den Bestandsgebäuden ist das alles schon vor vielen Jahren geschehen. Wenn es mir dann noch gelingt, diese Gebäude energetisch zu sanieren, dann ist das sehr viel klimafreundlicher, als alte Gebäude abzureißen und Passivhäuser neu zu bauen.

### **Wie könnte man die graue Energie stärker berücksichtigen?**

Zunächst einmal müsste ein Bestandsquartier mit einer Art CO<sub>2</sub>-Sparbuch starten, da die Gebäude bereits gebaut sind. Neben der grauen Energie und der energetischen Beschaffenheit der Wohnungsbestände sollten weitere Faktoren berücksichtigt werden. Wie zum Beispiel die Frage nach der Mobilität, nach Abstandsgrün und nach der Klimaresilienz, also wie gut die Quartiere mit den Folgen des Klimawandels umgehen können. Dazu müssten verschiedene Rechenverfahren entwickelt werden. Wir werden demnächst mit einem entsprechenden Vorschlag an die Landesregierung herantreten und hoffen, dass er ein Stück weit Gehör findet.

### **Sie plädieren also für eine sektorenübergreifende Betrachtung der Quartiere.**

Nur auf diesem Weg lassen sich zusätzliche Potenziale bei der Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen heben. Die Politik betrachtet viele Dinge isoliert. Der Verkehrspolitiker macht sich vor allem Gedanken darüber, wie er möglichst schnell eine Ladeinfrastruktur aufbauen kann. Er denkt aber nicht darüber nach, wie der Strom für diese Ladeinfrastruktur entstehen kann. Oder ob man dem Bewohner vielleicht auch eine Alternative zum Individualverkehr anbieten kann. Das ist nicht seine Aufgabe. Dazu kommt, dass die starren regulatorischen und technischen Vorgaben zur Energieeinsparung nicht zielführend sind. Man muss Gebäude in ihrer Gesamtheit betrachten. Das



heißt, dass der Fokus nicht nur auf der Gebäudehülle liegen sollte, sondern auch auf der Energieerzeugung, beispielsweise durch einen verstärkten Ausbau von Fotovoltaikanlagen auf dem Dach. Leider ist die Umsetzung von Mieterstromkonzepten noch sehr kompliziert und daher wenig attraktiv für Wohnungsunternehmen.

### **Viele Wohnungsunternehmen lösen das Problem, indem sie einen Contractor oder einen Energiedienstleister mit ins Boot holen.**

Diesen Markt gibt es aber doch nur, weil wir als Wohnungswirtschaft solche Konzepte nicht oder nur sehr eingeschränkt selbst durchführen können. Es kann doch nicht sein, dass Märkte nur deshalb entstehen, weil man keinen geraden Weg gehen kann. Es wäre doch viel vernünftiger, die Hemmnisse konsequent abzubauen. Was nützt es den Wohnungsunternehmen, wenn sie den Strom erzeugen können, aber Klimmzüge vollbringen müssen, um ihn dann an den Mann zu bringen? Es kann doch nicht die Lösung sein, dass sie den Strom quasi an die Stadtwerke verschenken müssen.

### **Die Probleme sind bekannt. Warum agiert die Politik nicht?**

Da kann ich nur spekulieren. Aber wenn Sie die Geschichte einmal weiterdenken, dann würde bei einer Liberalisierung des Strommarkts die Wohnungswirtschaft zu einem großen Energieerzeuger und damit zu einem Wettbewerber der Energiewirt-

schaft werden. Allein mit den vorhandenen Dachflächen könnte sie riesige Volumina an Fotovoltaikstrom erzeugen. Ich vermute, dass die Regierung diese Wettbewerberfunktion kritisch sieht.

### **Wie könnte die Politik „Serielles Sanieren“ weiter fördern?**

Im Moment werden verschiedene Ansätze untersucht. Aus Sicht unseres Verbandes wäre es sinnvoll, diese Vorhaben mit anwendungsorientierter Forschung zu begleiten. Etwa im Rahmen eines Stiftungslehrstuhls. Auf diesem Weg könnten die Erfahrungen unmittelbar wieder zurückgespielt werden. Davon würden nicht nur die Bauindustrie und die Wohnungswirtschaft profitieren. Auch Bund und Länder könnten die Erkenntnisse nutzen, um die Förderrichtlinien und die ganzen Rahmenbedingungen zu verbessern. Gerade im Bereich der Abstandsregelung sehen wir Optimierungsbedarf. Denn wenn Sie Module an den Gebäuden anbringen, greifen Sie möglicherweise ins Abstandsrecht ein. Dazu bereiten wir derzeit gemeinsam mit der dena ein Papier vor, in dem wir der Landesregierung einige sehr konkrete Vorschläge machen werden. Wir werben außerdem für Technologieoffenheit. Im Augenblick propagiert unsere Politik die Wärmepumpe als eine Art Allheilmittel. Ich habe über mein gesamtes Berufsleben hinweg ein gesundes Misstrauen entwickelt, wenn einzelne Lösungen als Königsweg verkauft werden. Vor 20 Jahren galten die Nachtspeicheröfen als der große Wurf. Heute sind sie wegen ihres hohen Stromverbrauchs des Teufels. —



In den Niederlanden absolvieren Bauunternehmen und Wohnungsbaugesellschaften beim seriellen Sanieren gemeinsam große Sprünge.