

Energetische Sanierungen: Energiesprung revolutioniert den Sanierungsmarkt



Energiesprung

Werksvorfertigung von Fassade und Dach

Neue Lösungen für klimafreundlichen und bezahlbaren Wohnraum

Als integriertes Gesamtprodukt setzt Energiesprung auf digitalisierte Gebäudeaufnahme, modulare Bauweise und serielle Vorfertigung.

Damit der Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral werden kann, müssen energetisches Sanieren und bezahlbares Wohnen in Einklang gebracht werden. Dafür brauchen wir neue Sanierungsprozesse und innovative, in der Breite umsetzbare Konzepte, kombiniert mit stärkenden Impulsen aus der Politik. Ein wichtiger Baustein ist die serielle Sanierung mit vorgefertigten Elementen nach dem Energiesprung-Prinzip.

In Deutschland wird energetisch saniert: Heizungen und Fenster werden ausgetauscht, Wände und Dächer gedämmt. Der Energieverbrauch sinkt langsam, doch um die Klimaschutzziele zu erreichen, reichen Zahl und Geschwindigkeit der energetischen Sanierungen noch nicht aus. Um bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssen jährlich rund 1,4 bis zwei Prozent der rund 18 Mio. Wohngebäude in Deutschland energetisch fit gemacht werden. In absoluten Zahlen bedeutet das, jährlich müssen bis zu 360.000 Häuser und damit 1.400 Häuser pro Tag saniert werden.

Das schaffen wir nur, wenn wir den Sanierungsprozess neu denken und schneller, günstiger werden, bei garantierter, gleichbleibend hoher Qualität. Etablierte Sanierungslösungen sind oft komplex und aufwendig. Ein größerer Grad an Standardisierung und Vorfertigung kann dabei einen Beitrag leisten, um Sanierungen zu vereinfachen und Stückzahlen zu erhöhen. Zudem sind Fachkräfte rar. Ein höherer Grad an Standardisierung kann auch die Planungssicherheit erhöhen und die Kosten senken. Mietern kommt dies bei der Umlage der (geringeren) Kosten zu Gute. So kann energetisches Sanieren einfacher, günstiger und schließlich populärer werden.

MODULARES SANIEREN: KLIMASCHUTZ UND BEZAHLBARES WOHNEN IN EINKLANG BRINGEN

Funktionierende Sanierungskonzepte müssen die Interessen von Eigentümern und Mietern erfüllen, um in der Breite zu überzeugen. Wohnungsunternehmen wünschen sich schnelle, kostengünstige und wiederholbare Sanierungskonzepte; die Mieter einen erhöhten Wohnkomfort, keine oder nur geringfügig steigende Mieten und eine geringe Belastung während der Sanierungszeit.

Das aus den Niederlanden stammende und inzwischen in vielen anderen Ländern weiter entwickelte Energiesprung-Prinzip setzt hier an. Es arbeitet mit digitalisierten, standardisierten Prozessen und vorgefertigten Bau- und Technik-elementen, mit denen ein klimaneutraler Energiestandard zu erschwinglichen Kosten und in kürzeren Realisierungszeiträumen umgesetzt werden kann. Ziel ist eine hochwertige sogenannte Net-Zero-Sanierung, die warmmietenneutral umsetzbar ist. So lässt sich eine Win-Win-Situation für Eigentümer und Mieter erreichen.



Energiesprong: Revolution für den Sanierungsmarkt

Energiesprong ist ein neuartiges Sanierungskonzept, das für hohen Wohnkomfort, kurze Sanierungszeiten und ein innovatives Finanzierungsmodell steht. Ziel ist eine warmmietenneutral umsetzbare Sanierung mit Net-Zero-Standard, nach der das Gebäude über das Jahr so viel Energie für Heizung, Warmwasser und Strom erzeugt, wie benötigt wird. Und das, ohne dass die Mieter mit langen Bauzeiten belastet werden.

Energiesprong wurde in den Niederlanden entwickelt und dort bereits in mehr als 4.500 Gebäuden umgesetzt. Auch in Frankreich und Großbritannien ist das Konzept erfolgreich. In Deutschland wird Energiesprong von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) koordiniert. In enger Zusammenarbeit mit der Bau- und Wohnungswirtschaft entwickelt die dena das Sanierungskonzept für den deutschen Markt, bringt Unternehmen zusammen und setzt sich für optimale Rahmenbedingungen ein. Das Projekt wird finanziert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und unterstützt vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Umsetzung der ersten Prototypen wird zudem über das EU-Programm INTERREG NWE im Rahmen des Projekts „MUSTBEO“ gefördert.

Rund zehn Wohnungsunternehmen sowie rund 50 Bau- und Zulieferunternehmen aus den Bereichen Generalübernehmer, Fassaden-/ Dachelemente, Photovoltaik, Wärmepumpen, Lüftung und Energiemonitoring unterstützen Energiesprong bereits. In diesem und in den nächsten Jahren sollen in verschiedenen Regionen Deutschlands Prototypen mit derzeit rund 120 Wohneinheiten umgesetzt werden, die ganz konkret zeigen, wie es geht – als erster Schritt zu einem Breitenmarkt für warmmietenneutral umsetzbare Net-Zero-Sanierungen.

Interessierte Bau- und Wohnungsunternehmen, die sich an der Energiesprong-Initiative beteiligen wollen, können sich gerne an das Energiesprong Deutschland-Team für weitere Informationen wenden. Die Teilnahme ist kostenfrei. Kontakt: www.energiesprong.de

Diese Mieterin eines Energiesprong sanierten Hauses bei Amsterdam ist sehr zufrieden. Sie zahlt so viel Warmmiete wie vor der Sanierung und genießt dabei höheren Wohnkomfort.

ENERGIESPRONG: MARKTENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Die dena arbeitet aktuell gemeinsam mit der Bau- und Immobilienwirtschaft daran, Sanierungen nach dem „Energiesprong“-Prinzip an den deutschen Markt anzupassen und erste Prototypen zu realisieren. Dafür bietet sich die Gruppe kleinerer Mehrfamilienhäuser an. Hier gibt es eine größere Anzahl typenähnlicher Gebäude und es können verhältnismäßig wenige Entscheider über die Sanierung vieler Gebäude befinden. Denn es braucht eine größere Anzahl von Sanierungsobjekten, um wirtschaftlich attraktive Produktionsbedingungen erreichen zu können.

In dieser Gruppe gibt es rund 500.000 für Energiesprong-Sanierungen geeignete Mehrfamilienhäuser in Deutschland. Dies sind insbesondere Wohnhäuser aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren mit bis zu drei Etagen, verhältnismäßig einfacher Hülle und einem eher hohen Energieverbrauch von ca. 130 kWh pro Quadratmeter und Jahr.

Das Prinzip der Vorfertigung lässt sich perspektivisch auch auf weitere Gebäudetypen übertragen – also zum Beispiel auf Einfamilienhäuser oder Nichtwohngebäude. Gleichzeitig ist aber klar, dass dieser Ansatz vor allem für die architektonisch einfacheren und typenähnlichen Gebäude geeignet ist. Alle Gebäude, mit höherwertiger architektonischer Bedeutung, mit erhaltenswerter Bausubstanz und ganz besonders Gebäude, die aufgrund von Denkmalschutz oder Stuckfassaden handwerkliche Detailarbeit erfordern, müssen weiterhin individuell betrachtet und mit den traditionellen Sanierungsansätzen behutsam erneuert werden. Nur mit einer Kombination aus Innovation und Tradition kann der Gebäudebestand insgesamt zukunftsfähig gemacht werden. Nach dem Motto: Vorfertigung wo möglich, traditionell wo nötig.

Für innovative und traditionelle Sanierungsansätze gilt gleichermaßen: Die politischen Rahmenbedingungen müssen Komplexität reduzieren, Handlungsspielräume geben und das Mitmachen bei der Energiewende fördern. Hier kann die Politik Impulse geben, wie im

Fassaden- und Dachelemente werden unter Idealbedingungen industriell vorgefertigt, zur Baustelle transportiert und von außen an das Haus montiert.

Mietwohnungsmarkt deutlich mehr energetische und für die Mieter bezahlbare Modernisierung gelingen kann. Wichtig sind angepasste Strukturen bei der Förderung, die Einführung einer steuerlichen Förderkomponente sowie Ansätze, die Mieterstromprojekte attraktiver und wirtschaftlicher machen.

Fazit: Es wird sich lohnen, mit frischen Ideen mutig und innovativ an die Sanierung des Gebäudebestands heran zu gehen. Hocheffiziente und weitgehend standardisierte Komplett-sanierungen können der Wärmewende im Bereich von typisierten Gebäuden einen dringend notwendigen Impuls geben, um den Sanierungsmarkt insgesamt anzukurbeln und so mehr Wohnraum im bezahlbaren Segment zu schaffen.

Der Text ist erstmalig in der März-Ausgabe der DW Die Wohnungswirtschaft erschienen.



**CHRISTIAN
STOLTE**

Bereichsleiter Energieeffiziente
Gebäude, Deutsche Energie-Agentur
(dena)



Neues Förderprogramm "Serielle Sanierung von Wohngebäuden" in Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg gibt es seit Februar 2019 das Förderprogramm „Serielle Sanierung von Wohngebäuden“, das die industrielle Vorfertigung von Fassaden- und Dachelementen mit damit verbundener Anlagentechnik und deren Montage an Wohngebäuden finanziell unterstützt. Das Programm richtet sich an Träger, die in die energetische Sanierung von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden und Eigentumswohnungen investieren. Mithilfe dieser Maßnahmen sollen Gebäude qualitativ hochwertig saniert und die Sanierungszeiten vor Ort auf wenige Tage verkürzt werden. Für Energiesprong-Sanierungen liegt die Förderung 2019/2020 bei 220 Euro je m², ab 2021 bei 150 Euro je m². Eine Kumulierung mit der KfW-Förderung Effizienzhaus 55 ist möglich, insgesamt können so 40 Prozent der Kosten gefördert werden. Weitere Details unter <https://um.baden-wuerttemberg.de/energie> unter Informieren, Beraten, Fördern/ Fördermöglichkeiten/ Förderprogramme Wohngebäude.