



Wohnmarktreport Berlin 2024

BERLIN HYP & CBRE

Serielle Sanierung vereint Klimaschutz mit bezahlbarem Wohnen

RENOWATE löst die Herausforderungen der energetischen Sanierung mit einem innovativen Konzept: serielle Sanierung. Unsere Fragen an Dr. Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien SE.

Aus welcher Idee heraus ist Ihre Firma entstanden?

Die Ursprungsidee für die Gründung von RENOWATE ging auf einen Impuls während eines Gesprächs mit der Deutschen Energieagentur (dena) im Jahr 2019 zurück. Uwe Bilgalke und Till Eichmann von der dena zeigten mir vier Bilder, zwei von einer Autofabrik und zwei von einer Baustelle und jeweils aus den 1920er-Jahren sowie ein aktuelles Bild. Bei der Autofabrik war die Änderung groß, bei der Baustelle war schwerer zu erkennen, aus welchem Jahrtausend das Foto stammt.

Infolge dieser Begegnung beteiligte sich die LEG am sogenannten „Volume Deal“ der dena, was letztendlich die Suche nach geeigneten Sanierungsanbietern im Markt auslöste. Diese Anbieter sollten das definierte Zielbild zum Leben erwecken und das erforderliche Volumen an zu sanierenden Beständen umsetzen können. Es ging hier darum, das „Henne-Ei-Problem“ zu durchbrechen – während Auftraggeber einen fertigen Prozess und gute Preise wünschen, wollen Bauunternehmen ungern in neue Technologien investieren, ohne Abnahmesicherheit zu haben.

Die Suche nach bestehenden geeigneten Partnern war jedoch gar nicht so einfach. Es war mehr Manufaktur und Denken im Einzelprozess zu finden als das Streben nach der Entwicklung von skalierbaren, effizienten Prozessen und Abläufen. So wuchs die Entscheidung – was es nicht gibt, muss man halt selbst machen. Was wir suchten, war ein One-Stop-Shop: von Fördermittelmanagement bis zur Mieterkommunikation, von der planerischen Ausrichtung auf energetische Effizienz und Förderfähigkeit bis zur tatsächlichen Umsetzung. Getrimmt auf höchstmögliche Kosteneffizienz, gute Qualität und den Geist, sich stetig weiterentwickeln zu müssen. Gemeinsam mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe wurde daraufhin Anfang 2022 das Joint-Venture RENOWATE gegründet, das die Anforderungen vereinen und einen ganzheitlichen Lösungsansatz entwickeln sollte.

Was verstehen Sie unter serieller Sanierung?

Die serielle Sanierung schafft es, technologischen Fortschritt und Innovation auf die Baubranche zu übertragen, um in kurzer Zeit ein Gebäude effizient

ent zu dekarbonisieren. Das Konzept der seriellen Sanierung basiert auf Serialisierung, Digitalisierung und End-to-end-Prozessen, um aus der Kombination von vorgefertigten Fassadenmodulen und einer gewerkeübergreifenden, integrierten Planung den Zeit- und Kostenaufwand gegenüber der traditionellen Sanierung erheblich zu senken.

Welche Vorteile bietet die serielle Sanierung?

Die serielle Sanierung bietet eine Vielzahl von Vorteilen, die sowohl für die Bewohner:innen als auch für die Effizienz des gesamten Sanierungsprozesses von großer Bedeutung sind. Erstens ermöglicht die serielle Sanierung eine schnelle Modernisierung von Gebäuden. Durch die industrielle Vorfertigung der neuen Gebäudehülle kann der Sanierungsprozess beschleunigt werden, was zu einer zügigen Aktualisierung und Verbesserung der Gebäudestruktur führt. Ein weiterer entscheidender Vorteil besteht darin, dass die Sanierung im bewohnten Zustand durchgeführt werden kann. Dies bedeutet, dass die Bewohner:innen während des Sanierungsprozesses in ihren Wohnungen bleiben können, was nicht nur den Komfort, sondern auch die Kontinuität des täglichen Lebens erheblich verbessert. Die verkürzte Sanierungszeit führt zu einer spürbaren Entlastung der Bewohner:innen. Im Vergleich zu konventionellen Sanierungsmethoden, die oft mit langen Bauzeiten verbunden sind, minimiert die serielle Sanierung die Störungen und Unannehmlichkeiten für die Bewohner:innen erheblich. Dies trägt dazu bei, die Belastung während des Modernisierungsprozesses zu reduzieren. Ein weiterer Pluspunkt liegt in der ortsunabhängigen und industriellen Vorfertigung der neuen Gebäudehülle. Durch diese Methode können relevante Einsparungen bei Kosten, Ressourcen und Zeit erzielt werden. Die standardisierte Produktion in einer kontrollierten Umgebung ermöglicht eine effiziente Nutzung von Ressourcen und minimiert Verschwendung. Zudem trägt die Industrialisierung des Sanierungsprozesses dazu bei, dass die Qualität der durchgeführten Arbeiten auf einem hohen Niveau gehalten wird. Im Ergebnis entsteht ein hocheffizientes Haus, das Neubauanforderungen entspricht – und das in kurzer Zeit zu fairen Kosten.



Der promovierte Jurist und studierte Volkswirt Dr. Volker Wiegel hat zu Beginn seiner Karriere in der Frankfurter Kanzlei Sullivan & Cromwell LLP M&A-Transaktionen und Börsengänge begleitet, bevor er 2013 zu seinem vormaligen Lieblingsmandanten, der LEG Immobilien SE, wechselte – zunächst als Leiter der Rechtsabteilung und General Counsel der Gesellschaft. Seit 2019 verantwortet Wiegel als operativer Vorstand alles, was mit den rund 170.000 Wohnungen der LEG, die fast 500.000 Menschen ein Zuhause geben, zu tun hat – von der Vermietung über die laufende Bewirtschaftung, Modernisierung und Quartiersentwicklung bis zur Energieversorgung. Neben seinem Tagesgeschäft treibt Wiegel mit einer Reihe von Start-ups der LEG und ihrer Partnerunternehmen innovative Lösungen für die Digitalisierung und Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft voran.

Was sind die Herausforderungen der seriellen Sanierung? Gibt es hierfür öffentliche Fördermittel?

Die serielle Sanierung bringt trotz ihrer Vorteile einige Herausforderungen mit sich, die es zu bewältigen gilt. Eine davon besteht darin, dass selbst äußerlich ähnliche Gebäude in ihren individuellen Eigenschaften variieren können. Jedes

Planung. Dieser Zwilling dient wiederum dem Fassadenkonfigurator – einer selbst entwickelten IT-Lösung – unter Nutzung von künstlicher Intelligenz, die Fassadenmodule für das Gebäude vorzuplanen. Die Zeit, die RENOWATE für die Planung benötigt, ist dadurch von zwei Monaten auf eine Woche reduziert worden. Andere Beispiele sind selbst entwickelte, proprietäre Aufhänge-

„Die serielle Sanierung ermöglicht eine schnelle Verbesserung der Gebäudestruktur im bewohnten Zustand.“

Gebäude ist ein Unikat, was eine gewisse Flexibilität im Bauablauf erfordert, um auf die spezifischen Bedürfnisse und Gegebenheiten jedes einzelnen Objekts einzugehen. Bauen im Bestand gilt ohnehin als besonders herausfordernd und erfordert ein hohes Maß an Vorplanung, um das schnelle Sanierungstempo zu halten. Ein Hindernis ergibt sich oft aus den unterschiedlichen und unvollständigen Planunterlagen zu den Bestandsobjekten. Diese Abweichungen erfordern eine flexible Reaktion während des Bauablaufs, um unvorhergesehene Herausforderungen während der Bauzeit erfolgreich zu bewältigen.

Vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gibt es ein spezielles, modulares Förderprogramm für die Entwicklung und Erprobung serieller Sanierungskomponenten für individuelle Pilotprojekte sowie den Aufbau von Produktionskapazitäten (in Abhängigkeit von gewissen Kriterien wie der Unternehmensgröße) serieller Sanierungskomponenten. Dieses Förderprogramm können Unternehmen wie RENOWATE und auch Kunden für die erstmalige Erprobung an Pilotobjekten nutzen. Darüber hinaus wird über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) die Sanierung von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden auf die unterschiedlichen Effizienzhausniveaus gehoben. Dieses Programm ist für die Gebäudeeigentümer als Kunden von RENOWATE oder anderen Anbietern sehr interessant.

Verwenden Sie innovative technische Lösungen in der seriellen Sanierung?

Im Prozess der seriellen energetischen Sanierung sind innovative Technologien ein fester Bestandteil. Zum Beispiel der Fassadenkonfigurator: Ein wichtiger Schritt im Rahmen des typischen Ablaufprozesses ist die digitale Bestandsaufnahme des Sanierungsobjekts. Hierbei setzen wir bei RENOWATE auf Laserscanning-Technologie. Diese ermöglicht es, ein präzises digitales Abbild des Gebäudes zu erstellen. Das Ergebnis dieser Bestandsaufnahme bildet als digitaler Zwilling des Gebäudes die Grundlage für die integrale

systeme für die Fassaden oder speziell angefertigte Entlüftungssysteme.

Was hat sich für Ihre innovative Idee des Bauens seit Mitte 2022, insbesondere bei den höheren Zinsen und damit einhergehend dem Einbruch im Transaktionsmarkt, verändert?

Es sind seither alle vorsichtiger geworden zu investieren. Wir haben weiterhin den Bedarf, unsere Gebäude zu dekarbonisieren – bei den hohen Zinsen, steigenden Baukosten, aber nicht gestiegenen Modernisierungsumlagen fällt es schwerer, dies wirtschaftlich darzustellen. Es bedarf daher dringend marktwirtschaftlicher Anreize, in den Klimaschutz zu investieren. CO₂-freies Wohnen ist leider nicht umsonst zu haben – so ehrlich müssen wir alle zueinander sein.

Trotz des erschwerten Umfelds bin ich aber überzeugt, dass innovative Lösungen zur Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden unabdingbar sind, um die Klimaziele zu erreichen. Gerade jetzt brauchen wir Lösungen, die die Kosten senken und schneller realisierbar sind, um die Projekte schneller und mit mehr Kostengenaugigkeit umsetzen zu können.

Finden sich für diese innovativen Baukonzepte Banken und andere Finanzinstitute, die Ihr Vorhaben finanzieren? Mit besseren Konditionen als im konventionellen Wohnbau?

Durch die serielle Sanierung mit RENOWATE werden die Objekte auf das BEG-Effizienzhaus-55-Niveau saniert, sodass wir als Eigentümer in der Regel auf klassische Fördermittel der KfW als Finanzierungsbaustein in Form eines zinsgünstigen Darlehens mit einem Tilgungszuschuss zurückgreifen können. Durch die serielle Sanierungsweise wird neben der Tilgungszuschuss-Grundförderung von 15 Prozent ein Bonus von 15 Prozent gewährt. In Abhängigkeit weiterer Parameter, wie des erstmaligen Anschlusses an erneuerbare Energien durch die verbaute Wärmepumpe oder der Sanierung von älteren Gebäuden mit schlechtem Energiestandard, kann die Förderquote auf bis zu 40 Prozent ansteigen. Durch

die Verbindung von zinsgünstigem Darlehen mit dem Tilgungszuschuss können wir somit auf ein sehr attraktives Angebot zurückgreifen, das aktuell keine Bank oder kein anderes Finanzinstitut so anbieten kann. Da die Banken aber grundsätzlich ein merklich gesteigertes Interesse an energetisch sanierten Objekten in ihren Finanzierungsportfolios haben, gehen wir davon aus, dass wir zukünftig auch weitere attraktive Angebote für energetische Sanierungsvorhaben sehen werden.

Welchen Beitrag kann die serielle Sanierung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten?

Die serielle Sanierung ermöglicht es, Klimaschutz mit bezahlbarem Wohnraum zu vereinen. Durch die energetische Ertüchtigung lassen sich die Energiekosten senken, und die Bewohner:innen profitieren von deutlich geringeren Energierechnungen. Darüber hinaus lässt sich dadurch im Sinne des Klimaschutzes eine Reduktion der CO₂-Emissionen realisieren. Auch die genannten Vorteile hinsichtlich der kurzen Bauzeit und des hohen Maßes an Vorplanung tragen dazu bei, die Bewohner:innen der Sanierungsobjekte zu entlasten. Wir müssen aber so ehrlich sein, dass es CO₂-freies Wohnen nicht zum Nulltarif geben wird. Die notwendigen Investitionen sind immens, sodass wir auch marktwirtschaftliche Anreize durch entsprechend erhöhte Mieten hierfür brauchen. Gerade die hohen Energiekosten helfen hier aber, die Gesamtbelastung für die Mieter:innen im Rahmen zu halten – es ist besser, mehr für Kaltmiete in einem CO₂-freien Gebäude auszugeben, als das gleiche Geld für das Verbrennen von Gas in Heizungen auszugeben.

Ist ein seriell saniertes Wohngebäude interessant als Anlageprodukt für Artikel 8/Artikel 9 ESG-Fonds?

Die Regulierung – bspw. die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) oder die EU-Taxonomie – entwickelt sich kontinuierlich weiter

und damit auch die Anforderungen, die Objekte erfüllen müssen, um sich als Anlageobjekt für entsprechende Fonds zu qualifizieren. Während Artikel-8-Produkte in Anlagen investieren, die lediglich über ökologische oder soziale Merkmale verfügen, müssen Artikel-9-Fonds als sog. „Dark-Green“-Fonds dezidierte Nachhaltigkeitsziele verfolgen. Diese müssen damit entweder einen ökologischen oder gesellschaftlichen Impact erzielen. Dazu kann beispielsweise die Reduzierung der CO₂-Emissionen zählen. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Reduktion ein qualifiziertes Niveau erreicht, etwa ein wissenschaftlich fundierter Dekarbonisierungspfad wie beispielsweise CRREM. Serielle Sanierung kann hierzu einen substantiellen Beitrag leisten, der den an die Anlageobjekte gestellten Anforderungen hinsichtlich Dekarbonisierung gerecht werden kann. Da insbesondere bei Projekten mit serieller Sanierung ein starker Hebel zur Verringerung der CO₂-Emissionen besteht, können sich diese Objekte als Investitionen für Dark-Green-Fonds qualifizieren.

Gibt es Ihrerseits noch Anmerkungen oder Hinweise, die für das Thema serielle Sanierung wichtig sind?

Wir sind weiter noch nicht am Ziel, haben aber dank der Förderung bereits ein Kostenniveau erreicht, das es mit jeder entsprechenden konventionellen Art der Sanierung gut aufnehmen kann. Ich glaube fest an weitere Skaleneffekte und Preisdegression – dafür brauchen wir nur viele Klimaenthusiasten, die dieses neuartige Verfahren in die Marktbreite tragen. Packen wir es an. Es ist unsere Umwelt! ■



Montage einer seriell vorgefertigten Fassade in der Englischen Siedlung in Soest.