

TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2023

Vorreiter der seriellen Sanierung

In den nächsten Jahren müssen mehrere Millionen deutsche Mehrfamilienhäuser energetisch modernisiert werden. Dabei helfen soll die serielle Sanierung. Bereits weit gekommen mit diesem Ansatz ist die mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023 ausgezeichnete Renowate GmbH.

Von Christian Hunziker

Wer sich für die serielle energetische Modernisierung von Mehrfamilienhäusern interessiert, kommt an Mönchengladbach-

Lürrip in nicht vorbei. Dort hat die Renowate GmbH ein Pilotprojekt der seriellen Sanierung – ein Riegel aus den 1950er Jahren mit acht Gebäuden und 47 Wohnungen in der Zeppelinstraße – realisiert. Die Bauministerin des Landes Nordrhein-Westfalen nahm das Vorhaben vor Ort ebenso in Augenschein wie Vertreter der SPD-Bundestagsfraktion sowie eine Delegation aus Bundeswirtschaftsministerium, Deutscher Energie-Agentur, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und GdW. Felix Heinrichs, Oberbürgermeister der Stadt Mönchengladbach, ist ebenfalls des Lobes voll: Renowate zeige nach seinen Worten Wege auf, „wie Klimaschutz im Gebäudesektor effizient, schnell und mieterfreundlich funktionieren kann“.

Für ihr Konzept der seriellen Sanierung hat die projektverantwortliche Renowate GmbH jetzt den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023 erhalten. „Dringend erforderliche Sanierungsvolumina lassen sich so in vergleichsweise kurzer Zeit bewältigen“, begründet die Jury ihre Wahl. Dies sei gerade vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels von wesentlicher Bedeutung für die Wärmewende im Bestand.



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

Gemeinschaftsunternehmen von LEG und Rhomberg Bau

Ausgezeichnet wird damit ein junges Unternehmen, das im April 2022 von der LEG Immobilien SE aus Düsseldorf und der Rhomberg Bau GmbH aus Österreich gegründet wurde (siehe DW 6/2023, Seite 52). „Wir brauchen dringend serielle, digitalisierte Lösungen für die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden, sonst werden wir die angestrebte Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045 nicht erreichen können“, sagt Lars von Lackum, CEO der LEG Immobilien SE. „Die Bezahlbarkeit der Wohnungen für die Mieterinnen und Mieter können wir nur so im Auge behalten und gleichzeitig dem anhaltenden Fachkräftemangel begegnen.“

Das erste Projekt, nämlich die 47 Wohnungen in Mönchengladbach-Lürrip, schloss die Renowate GmbH Ende 2022 ab. Innerhalb weniger Monate

Renowate GmbH

Die Renowate GmbH mit Sitz in Düsseldorf ist ein Joint Venture der LEG Immobilien SE und der Rhomberg Bau GmbH. Die börsennotierte LEG Immobilien SE ist mit rund 167.000 Wohneinheiten eines der größten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Die Rhomberg Bau GmbH aus dem österreichischen Bregenz (Vorarlberg) versteht sich als Komplettanbieter im Bau und ist in Österreich, Deutschland und der Schweiz tätig.

dämmte das Unternehmen das Gebäude mit einer Holzfassade, indem es 180 vorgefertigte Fassadenelemente inklusive neuer Fenster, Rollläden und Lüftungsanlagen montierte. Außerdem ersetzte es die alten Gasetagenheizungen und Nachtspeicheröfen durch sechs Wärmepumpen. Durch diese Maßnahmen reduziert sich der Energiebedarf den Berechnungen zufolge um etwa 95 %. Damit sind die Bewohner nicht mehr auf Gas angewiesen, und der Gebäuderiegel wird nahezu CO₂-neutral.

Das Vorgehen bei der seriellen Sanierung unterscheidet sich von der konventionellen Sanierungsmethode dadurch, dass zunächst eine Drohne oder ein 3D-Scanner eingesetzt wird, der alle relevanten Eckdaten des Gebäuderiegels erfasst. In einer Simulation entstehen dann aus der sogenannten Punktwolke diejenigen Messwerte, die für die serielle Produktion der Fassadenbauteile benötigt werden. Diese Teile werden im Werk (im Fall des ersten Renowate-Projekts in Estland) vorgefertigt und vor Ort nur noch montiert. Das hat nicht nur den Vorteil einer kürzeren Bauzeit, sondern reduziert auch die Belastungen für die Mieterinnen und Mieter, die während der Sanierungsmaßnahmen in ihren Woh-



Aareon-Geschäftsführer Carsten Wiese (l.) und GdW-Präsident Axel-Gedaschko (r.) verleihen Yvonne Hartwig und Johannes Brunn von Renowate den Branchenpreis

nungen bleiben können. Für die Zukunft erwarten die Verantwortlichen außerdem eine Senkung der Kosten. In Mönchengladbach-Lürrip betrugen diese rund 1.700 €/m². Den Preis des Pilotprojekts dürfe man jedoch nicht als Maßstab nehmen, sagt An- ➤



Das Pilotprojekt in der Zeppelinstraße in Mönchengladbach bietet nach der Montage der Fassadenelemente in Holzoptik ein ganz neues und ansprechendes Erscheinungsbild



Besonders gut geeignet ist die Methode der seriellen Sanierung für kompakte Gebäude ohne Vorsprünge und Balkone



Die Verantwortlichen auf der Baustelle des jüngsten Renowate-Projekts Vossenbäumchen 2-8 in Mönchengladbach. Ganz rechts Andreas Miltz, Geschäftsführer der Renowate GmbH, in der Mitte Dr. Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien SE

Andreas Miltz, Geschäftsführer der Renowate GmbH. „Selbstverständlich wollen und werden wir die Kosten weiter senken.“

Energiesprong-Prinzip als Basis

Zurück geht das von Renowate realisierte Prinzip auf den aus den Niederlanden stammenden Energiesprong-Ansatz. 2019 gaben die Dena und der GdW den Startschuss für den „Energiesprong Volume Deal“, der das Ziel verfolgte, serielle Sanierungslösungen in der Breite zu entwickeln. Mittlerweile haben mehrere Wohnungsunternehmen (siehe DW 12/2022, Seite 22) Modellprojekte der energetischen Sanierung durchgeführt. Der Anspruch von Renowate geht jedoch weit über ein Einzelprojekt hinaus: Im zweiten Schritt werde das Unternehmen etwa 10.000 m² Wohnfläche im LEG-Bestand in Mönchengladbach und Soest seriell modernisieren, kündigt Andreas Miltz an. Außerdem hat Renowate bereits einen externen Kunden in Gestalt eines Düsseldorfer Wohnungsunternehmens gewonnen. Perspektivisch will Renowate seine Leistungen Wohnungsunternehmen in der gesamten DACH-Region (Deutschland, Österreich, Schweiz) anbieten. Allein in Deutschland, sagt Miltz, ließen sich mit dem Renowate-Ansatz rund 2 Mio. Gebäude sanieren.

Großes Potenzial in der seriellen Sanierung sieht auch die Dena. „Die Wärmewende in Bestandsgebäuden wird ohne die serielle Sanierung schwer funktionieren“, ist Christian Stolte, Bereichsleiter Klimaneutrale Gebäude bei der Dena, überzeugt. Er verweist dabei auf die geplante EU-Gebäuderichtlinie, die vorschreibt, dass bestehende Wohngebäude bis 2033 mindestens die Effizienzklasse D erreichen müssen. Allein in Deutschland, rechnet die Dena vor, müssen zur Erreichung dieses Ziels in den nächsten zehn Jahren gut 10 Mio. Gebäude energetisch modernisiert werden. „Serielle Sanierungen“, heißt es bei der bundeseigenen Gesellschaft, „sind dabei unverzichtbar und müssen daher schnell eine hohe Marktdurchdringung erreichen.“

Optimierungspotenzial vorhanden

Um diesem Ziel nahezukommen, sind die beim Renowate-Pilotprojekt gewonnenen Erkenntnisse eine wichtige Grundlage. So habe es sich beispielsweise gezeigt, dass es von großer Bedeutung sei, die Mieterinnen und Mieter über die gesamte Projektlaufzeit durch eine transparente Kommunikation mitzunehmen, sagt Andreas Miltz. Außerdem seien die Abläufe noch „stark verbesserbar“. So habe es beim ersten Projekt viele Wochen gedauert, bis aus der digital vermessenen Punktwolke tatsächlich eine Planung für die Module und die Technik geworden sei. Die Gewerke so zu kombinieren, dass möglichst viele Bauteile in einem Guss installiert werden könnten, habe sich als weitere Herausforderung herausgestellt.

Dazu gehört auch, weitere Gebäudetypen für die serielle Sanierung zu erschließen. Bisher kommt diese Methode bei homogen strukturierten Gebäudekörpern ohne Vorsprünge und Balkone zum Einsatz. Eine weitere Voraussetzung ist laut Renowate, dass eine große Außenfläche vorhanden ist, auf der genügend Platz für Schwerlasten und Kräne zur Verfügung steht. Zukünftig, stellt Miltz in Aussicht, könne Renowate aber auch komplexere Bauten – also etwa Hochgeschosser oder Gebäude mit Balkonen – energetisch ertüchtigen, wozu insbesondere eine Fassadenaufhängung beitrage, die 50 % weniger Stahl benötige und günstiger als die ursprüngliche Lösung sei.

Trotz der Projekte von Renowate und trotz der Vorteile dieser Methode hat sich das serielle Sanieren bisher allerdings noch nicht in der Breite durchgesetzt. Das aber scheint sich jetzt zu ändern. Die Dena jedenfalls stellt Bewegung im Markt fest: Nach ihren Angaben sind in den ersten vier Monaten dieses Jahres bundesweit 108 Maßnahmen der seriellen Sanierung mit einem Fördervolumen von rund 80 Mio. € bewilligt worden.



Ein Video zum Preisträger Renowate GmbH finden Sie unter diesem QR-Code und unter: www.dw-zukunftspreis.de

HAUFE.



REINHÖREN & DRANBLEIBEN

Mit dem ausgezeichneten Podcast
für die Immobilienbranche.



L'Immo

Der Podcast für die
Immobilienwirtschaft

Powered by

**IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT**

Die
Wohnungswirtschaft
DW