

Die Wohnungswirtschaft

DW

77. Jahrgang

05 / 2024

Rücken-
wind für
Mieterstrom
Seite 70



Thema des Monats

08

Smarte Mobilitäts-
konzepte in Gera-Lusan

16

Bestandsentwicklung: technische
und organisatorische Lösungen

78

Mitarbeiterwohnen: bezahlbares
Wohnen wird zum Standortfaktor



TDM BESTANDSERNEUERUNG – SERIELL STATT KONVENTIONELL

Serielle Sanierung mit Dreifach-Aufstockung

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands und die Schaffung sozialverträglichen Wohnraums ist eine sehr dringende Aufgabe. Wie sich das kombinieren lässt, zeigt ein serielles Sanierungsprojekt in München-Moosach, bei dem die Gebäude um drei Geschosse aufgestockt wurden.

Von Ariane Steffen



Die seriellen Neubauelemente für die Aufstockung sind 8 m lang und wiegen 3,5 t

In München, in der Allacher Straße 90-92, nahe des Nymphenburger Schlosses, werden aktuell zwei fünfgeschossige Punkthäuser der Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G. von der B&O-Gruppe seriell saniert und um drei zusätzliche Etagen aufgestockt. Zu den 50 Bestandswohnungen kommen 24 großzügige Familienwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.900 m² hinzu.

Ursprünglich wollte die Genossenschaft konventionell sanieren, so der geschäftsführende Vorstand der Baugenossenschaft, Klaus Berghofer. Doch dann habe ihm Frank Melzer, stellvertretender Niederlassungsleiter der B&O-Gruppe, vom seriellen Sanierungskonzept und den attraktiven Förderkonditionen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) berichtet. Die deutlich schnellere Umsetzung bei vergleichbaren Kosten überzeugten die Baugenossenschaft: „Durch den BEG-Bonus von 15 % für serielles Sanieren sind die Kosten in etwa auf dem Niveau einer konventionellen Sanierung. Wären die Gebäude in die Kategorie Worst Performing Buildings gefallen, hätte sich der Förderbonus sogar auf 20 % erhöht“, so Berghofer

Im April 2023 entschied sich Berghofer um. Innerhalb kurzer Zeit plante B&O das Sanierungsprojekt komplett neu. Aus konventionell wurde seriell. Fünf Monate später „flogen“ bereits die ersten vorgefertigten Fassaden.

Anspruchsvolle Planungsaufgabe

Aufgrund ihrer komplexen Kubatur mit Vor- und Rücksprüngen sind die Gebäude eigentlich nicht optimal für eine serielle Sanierung geeignet (siehe auch Seite 18 in dieser DW). Dementsprechend anspruchsvoll war die passgenaue Planung der Fassadenelemente. Umfangreiches Expertenwissen und langjährige Erfahrung seiendafür erforderlich.

„Eine besondere Herausforderung stellten die neuen vorgestellten Balkone dar“, erklärt Frank Melzer. Jeweils zwei der vier Balkonstützen seien verdeckt in das serielle Fassadenmodul integriert worden. Durch die Aufstockung waren die Gebäude zudem in eine höhere Brandschutzklasse aufge-



In München-Moosach werden zwei fünfgeschossige Punkthäuser der Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G. von der B&O-Gruppe seriell saniert und um drei zusätzliche Geschosse aufgestockt



Ariane Steffen

Kommunikations-
expertin Energie-
sprong-Team
Deutsche Energie-
Agentur GmbH
BERLIN

stiegen, woraus erhöhte Brandschutzanforderungen resultierten. Um bauphysikalisch und brandschutztechnisch problematische Hohlräume zu vermeiden, wurden die Fassadenelemente deshalb nicht vorab im Werk gedämmt, sondern vor Ort mit Mineralfasern ausgeblasen. Zudem musste das Fundament im Vorfeld mit einer Hochdruck-Betoneinspritzung verstärkt werden, damit es die Last der drei zusätzlichen Stockwerke tragen kann (siehe hierzu auch Seite 62 in diesem Heft).

Seriell ist dreimal so schnell

Da die Gebäude zahlreiche Vor- und Rücksprünge aufweisen, können Frank Melzer und sein Bauteam „nur“ rund 150 m² Fassade pro Tag schaffen. Bei einfacher Kubatur wären 200 m² und damit in etwa eine Etage pro Tag möglich. „Mit einer konventionellen Sanierung, bei der jede Dämmplatte einzeln angebracht wird, bräuchte man drei- bis viermal so lange“, erklärt Melzer.

Ein weiterer Vorteil der seriellen Sanierung ist die gleichbleibend hohe Qualität, die auch mit noch so gut ausgeführter Handarbeit nicht zu erreichen ist. Zudem können die nach zirkulären Prinzipien geplanten Fassadenelemente problemlos recycelt werden. Alle verbauten Materialien lassen sich sauber voneinander trennen und werden am Ende des Lebenszyklus zu Materiallagern für neue Fassaden. Das schont die Umwelt und spart teure Entsorgungskosten. >

Mieterfreundlich und minimalinvasiv

Durch den hohen Vorfertigungsgrad, der die Bauzeit vor Ort deutlich reduziert, wird die serielle Sanierung in München-Moosach in bewohntem Zustand durchgeführt. Moderne Grundwasser-Wärmepumpen ersetzen die alten Gas-Außenwandöfen, die Anbindung der neuen Niedertemperaturheizkörper erfolgt minimalinvasiv über die seriellen Fassadenmodule. Nach der Sanierung werden die Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren den klimaneutralen NetZero-Standard erreichen. Das heißt, die Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugen im Jahresdurchschnitt so viel regenerative Energie, wie die Mieterinnen und Mieter für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom benötigen. Klaus Berghofer geht davon aus, dass die Warmmiete nur minimal steigt: „Zwar wird sich die

Kaltmiete um 2 €/m² auf 9 € erhöhen. Gleichzeitig werden die Mieterinnen und Mieter durch Energieeinsparungen und günstige Mieterstromtarife deutlich geringere Nebenkosten haben.“

Bezahlbarer Wohnraum in Rekordzeit

Mit Neubaumieten von durchschnittlich 22,40 €/m² zählt München zu den teuersten Städten Deutschlands. Glück hat, wer eine der begehrten Genossenschaftswohnungen beziehen darf. Neben günstigen Mieten profitieren die Bewohner von einem lebenslangen Wohnrecht. Im Gegenzug müssen Anteile an der Genossenschaft erworben werden. Bei der Baugenossenschaft Hartmannshofen sind dies rund 1.550 €.

Die in Moosach durch Aufstockung entstehenden 24 Wohnungen werden durch das „München

INTERVIEW MIT ROBERT RASCHPER

„Aufstockungen im Rahmen der seriellen Sanierung mitfördern“



Robert Raschper ist Senior-Experte Wohnungswirtschaft & Förderung im Energiesprong-Team der Deutschen Energie-Agentur (Dena). Im Interview erläutert er, warum sich eine serielle Sanierung gut mit einer Aufstockung kombinieren lässt und wie der BEG-Bonus dazu beiträgt, dass beides zu einem attraktiven Business-Case wird.

Herr Raschper, warum ist es sinnvoll, eine serielle Sanierung mit einer Aufstockung zu kombinieren?

Laut Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel liegen die Kosten für den Neubau von Mietwohnungen in deutschen Großstädten inklusive Grundstückskosten aktuell bei knapp 5.000 €/m². Das ist ein Preis, zu dem keine sozialverträglichen Mieten mehr möglich sind. Im Rahmen einer seriellen Sanierung kann durch Aufstockung dringend benötigter Wohnraum zu Kosten geschaffen werden, die weit unter denen eines Neubaus liegen. Die Grundstückskosten entfallen und die Herstellungskosten sind günstiger, weil die technische Infrastruktur bereits vorhanden ist. Zudem leisten die zu-

sätzlichen Mieteinnahmen einen wesentlichen Beitrag zur Refinanzierung der Sanierungs- und Aufstockungsinvestitionen.

Seriell Sanieren wird umfangreich gefördert. Umfasst das auch zusätzliche Aufstockungen?

Unter bestimmten Bedingungen lassen sich Aufstockungen im Rahmen der seriellen Sanierung mitfördern. Pro Wohneinheit können zwischen 120.000 und 150.000 € zinsgünstige KfW-Kredite in Anspruch genommen werden. Die Konditionen liegen 1 bis 2 % unter den marktüblichen Konditionen, was einem Finanzierungsvorteil von 15 % entspricht. Hinzu kommen Tilgungszuschüsse von bis zu 45 %. Wird die maximale Kreditsumme pro seriell sanierter Wohneinheit nicht ausgeschöpft, lohnt es sich, die noch zur Verfügung stehenden Mittel in eine Aufstockung zu investieren. Finanziell noch attraktiver ist es, wenn die zum Ausbau vorgesehene Fläche zuvor beheizt wurde (Dachboden). Dann erhöht jede neu geschaffene Wohneinheit die förderfähigen Kosten um weitere 120.000 bis 150.000 €. Der BEG-Bonus für seriell Sanieren

kann zusätzlich mit regionalen Förderprogrammen kombiniert werden.

Das Energiesprong-Team der Dena ist Anlaufstelle für alle Fragestellungen rund um die serielle Sanierung. Gilt das auch für die Förderung?

Wir verstehen uns als Sparringspartner, der der Wohnungswirtschaft während des gesamten seriellen Sanierungsprozesses beratend zur Seite steht: von der Portfolioanalyse und Baupartnersuche über die Business-Case-Berechnung und Fördermittelberatung bis zum Monitoring und der Evaluierung. Dieser Service ist ebenso kostenlos wie unterschiedliche Veranstaltungsformate zum fachlichen und persönlichen Austausch, die in regelmäßigen Abständen stattfinden. Dazu zählt auch unser Online-Fördertalk zu unterschiedlichen Schwerpunktthemen. Das Thema Serielles Sanieren plus Aufstockung stand im März im Fokus, im Mai geht es um die serielle Sanierung von Nichtwohngebäuden und im Juni um die serielle Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Danke für das Gespräch.

Das Interview führte Ariane Steffen.

THEMA DES MONATS

Modell Genossenschaften“ gefördert. Der Mietpreis von 11,50 €/m² wird rund 50 % unter der ortsüblichen Neubaumiete liegen. Mit dem kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum will die Stadt München vor allem Familien mit mittleren Einkommen den Zugang zu einer bezahlbaren Genossenschaftswohnung ermöglichen.

Im September 2023 startete die serielle Sanierung, Anfang November begann die Aufstockung, Mitte Dezember feierte man in der Allacher Straße 90-92 bereits das Dichtfest (Richtfest mit gedecktem Dach). Damit wurden die beiden Punkthäuser in einer Rekord-Bauzeit von 61 Arbeitstagen seriell saniert und um drei zusätzliche Etagen aufgestockt. Wenn auch der Innenausbau in diesem Tempo weitergeht, können die ersten Familien vielleicht noch vor dem für Ende 2024 geplanten Fertigstellungstermin in ihre neuen, großzügigen Genossenschaftswohnungen einziehen.



Aufgrund ihrer Vor- und Rücksprünge sind die Punkthäuser in der Allacher Straße eigentlich nicht optimal für eine serielle Sanierung geeignet. Man fand trotzdem eine überzeugende Lösung

Weitere Informationen:
www.energiesprong.de

witty share

Ladeinfrastruktur für die Wohnungswirtschaft

Mit dem System rund um die Ladestation witty share reagieren Sie flexibel und skalierbar auf die Anforderungen von morgen. Denn Hager bietet nicht nur die passenden Ladestationen, sondern auch die gesamte Ladeinfrastruktur – inklusive Schnittstelle für Abrechnung, Stromschiene, Energieverteilung und Lastmanager.

Dieser sorgt dank dynamischem Lastmanagement für eine optimale Leistungsverteilung ohne zeit- und kostenintensive bauliche oder elektrotechnische Veränderungen.

hager.de/wohnungswirtschaft

:hager