

Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen als Beitrag zur Sozialen Stadtentwicklung



Tagung Soziale Wohnungspolitik –
Herausforderungen für Staat und
Kommune, Wirtschaft und Zivilgesellschaft

Ev. Akademie Hofgeismar 10.9.2011

Dr. – Ing. Klaus Habermann-Nieße
plan zwei Stadtplanung und Architektur

BMVBS Forschungsprogramm Energetische Sanierung - Anlass

- Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte“
- Energieeinsparung und CO₂-Minderung als zentrale politische Ziele
>> erhebliche Einsparpotenziale im Gebäudebereich
- etwa 7,5% aller Wohnungen in Deutschland in Großwohnsiedlungen der 1950er bis 1980er Jahre

Die Modellvorhaben



Gesobau AG: Berlin, Märkisches Viertel



Das Quartier

- ca. 36.000 Einwohner
- in den 1960er und 70er Jahren erbaut
- bis 2009 nahezu unsaniert, Fernwärme
- 1/3 der Bewohner älter als 60 Jahre

Die Strategie

- Modernisierung und Anpassung des Gesamtbestandes an heutige Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz
- Wohnangebote für die Älteren schaffen, neue Zielgruppen gewinnen und eine ausgewogene soziale Mischung sichern

Gesobau AG: Berlin, Märkisches Viertel



Beispielhafte Ansätze

- Zusammenarbeit mit Energieversorger - Kooperation optimiert die Energieeffizienz
 - >> Fernheizwerk Märkisches Viertel
 - >> Energieversorger muss perspektivisch überdimensionierte Anlagen erneuern
 - >> Wohnungsunternehmen hat hohes Interesse an Senkung des Primärenergiebedarfs
 - >> konkrete Aussagen zur Bedarfsentwicklung geben Planungssicherheit
- Unternehmensinterne Zusammenarbeit – Basis für effiziente und mieterfreundliche Gestaltung komplexer Umsetzungsprozesse
 - >> hohe Anforderungen an Kommunikation und Transparenz
 - >> OSA-Team (Optimierung Sanierungs-Ablauf)

PRO POTSDAM GmbH: Potsdam, Drewitz

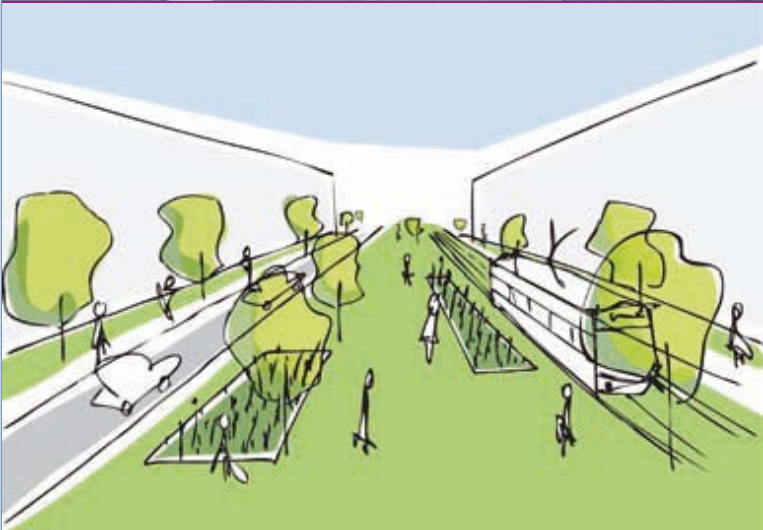


Das Quartier

- ca. 7.500 Einwohner
- Ende der 1980er Jahre erbaut
- Energetischer Ausgangszustand der 1980er Jahre, Fernwärme
- Ein junger Stadtteil: 27% jünger als 29 Jahre
- angespannter Wohnungsmarkt

Die Strategie

- Leitbild „Gartenstadt Drewitz“
- Entwicklung eines völlig neuen Quartiersimages und neuer Wohnqualitäten durch weitreichende städtebauliche Umstrukturierungen und Nachverdichtungen



Beispielhafte Ansätze

- Ganzheitliche energetische Stadtteilgestaltung - Beitrag zum Klimaschutz und Kriterium für Wohnqualität
 - >> Minimierung des Motorisierten Individualverkehrs
 - >> Aspekte des Klimawandels berücksichtigen (Ausweitung von Grünflächen)
 - >> Klimaschutz in privaten Haushalten fördern (Energiesparberatung, Mikrokredite etc.)
- Imagewechsel – Bestandsmieter mitnehmen
 - >> Visionäres Konzept stößt auf Kritik aus dem Stadtteil
 - >> Weitreichendes Beteiligungsmodell mit demokratischer Wahl von Bürgervertretern
 - >> Projektladen vor Ort als Anlaufstelle

VBW Bauen und Wohnen GmbH: Bochum, Innere Hustadt



Das Quartier

- ca. 3.100 Einwohner
- in den 1960er und 70er Jahren erbaut
- energ. Ausgangszustand, Fernwärme
- außergewöhnlich junge Bevölkerungsstruktur, hoher Anteil von Migranten
- VBW verfügt über gut 50% der Wohnungen



Die Strategie

- Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur bei Erhalt des preiswerten Mietwohnungsteilmarktes
- Bestandssicherung Gebäude, Aufwertungsschwerpunkt öffentlicher Raum



Beispielhafte Ansätze

- Differenzierte zielgruppenbezogene Strategie zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes
 - >> Besondere Wohnangebote für Familien, Senioren und Studenten
 - >> Qualitäten des vorhandenen Wohnungsbestandes (Grundrisse, Fahrstuhl etc.) werden aufgegriffen und durch Serviceangebote und Wohnumfeldqualitäten ergänzt
- Gutachten zur energetischen Optimierung
 - >> energetische Sanierung bei Schieferfassaden problematisch
 - >> Wirtschaftlichkeit nur für Einzelmaßnahmen an Gebäuden (Dach- und Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, Erneuerung Heizwärmeübergabestationen) gegeben
 - >> Photovoltaik zur energetischen Optimierung

Erfahrungen aus der Umsetzung

- hohe Ziele in Bezug auf Energieeffizienz und Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen
- große Verantwortung für die Quartiere - auch über den eigenen Wohnungsbestand hinaus
- Umsetzung der Gesamtkonzepte unterschiedlich weit vorangeschritten - hohe energetische Effekte erzielbar, aber nicht ohne Hemmnisse
- Modellprojekte sind von besonderem Engagement der Unternehmen geprägt

Parameter für die energetische Erneuerung einer Großwohnsiedlung

Rahmenbedingungen
des lokalen
Wohnungsmarktes

Stellung im
Investitionszyklus

Wirtschaftliche
Leistungsfähigkeit des
Unternehmens

Parameter der
wirtschaftlichen
Betrachtung der
energetischen
Modernisierung

Baualter/
Investitionsbedarf

Förder- und
Finanzierungs-
konditionen

Sozialpolitischer
Auftrag

Stadtentwicklungs-
politische Ziele

Zielkonflikt

- Aufwertung der Quartiere,
Gewinnen neuer Zielgruppen
- >> Entstehen sozialer Brennpunkte
verhindern, „gute soziale
Durchmischung“ herstellen
- Sozialverträgliche Umsetzung der
Konzepte
- >> Neue Zielgruppen gewinnen, aber
die jetzigen Bewohner nicht
verdrängen (Fluktuation nutzen)



Refinanzierung der energetischen Sanierung durch Mieten ?

aus Sicht der Bewohner:

- Kaltmieten steigen an
zwischen 0,40 und 3,80 €/m² im Durchschnitt um 1,60 €/m²
Erhöhungen resultieren aus energetischer Sanierung in Verbindung mit allg. Modernisierung
- die Betriebskosten reduzieren sich **kurzfristig** nur geringfügig
zwischen 0,20 und 0,95 €/m² im Durchschnitt um 0,22 €/m² (kalte und warme BK)
Wärmeverbrauchsreduktion theoretisch angenommen, neue Posten (Fahrstuhl)
minimieren Reduktionen
- Warmmieten steigen an
zwischen 0,11 und 3,60 €/m² im Durchschnitt um 1,39 €/m²

aus Sicht der Wohnungsunternehmen:

- Mieterhöhungen z.T. mehr als 50% unter mietrechtlich umlagefähigen Beträgen
Mieterhöhungen am Markt nicht durchsetzbar oder Renditeverzicht, um sozialpolitischem Auftrag, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, gerecht zu werden

Sozialverträglichkeit – Strategien in den Modellprojekten

(Energetisch) Modernisieren - Mietanhebungen für Bestandsmieter moderat halten

- Warmmietenneutrale Modernisierung
z.B. Berlin - Nutzung von Mengeneffekten, hohe Betriebskosten vor Sanierung
- Landesförderung nutzen
z.B. Potsdam - ALGII-fähige Miete wird gehalten
- Staffelmieten, „Mietverzichte“
z.B. Karlsruhe – Vergleichsmiete im geförderten Wohnungsbau (6,9 €/m²) wird erst nach mehr als 10 Jahren über sukzessive Mietanpassungen realisiert

Sozialverträglichkeit – Strategien in den Modellprojekten

Preisgünstige un- oder teilsanierte Teilbestände im Quartier vorhalten

- Sukzessive Umsetzung der energetischen Modernisierung
z.B. Nürnberg – Modernisierungsprozess über 11 Jahre
- Beibehalten unsanierter Teilbestände im Rahmen von Stadtumbaustrategien (Rückbaupotenzial)
z.B. Magdeburg - Rückbaureserve

Sozialverträglichkeit – Strategien in den Modellprojekten

Verzicht auf umfassende Modernisierung

- Bestandssicherung, Umsetzung energetischer Einzelmaßnahmen
z.B. Bochum - reduzierte Maßnahmenpakete an Gebäuden (Dach- und Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, Erneuerung Heizwärmeübergabestationen), Aufwertungsschwerpunkt öffentl. Raum und Wohnumfeld

... Jenseits der Mietendebatte – Neue Positionierung von Großwohnsiedlungen

Sozialverträglichkeit - die Quartierssicht

- Attraktive Wohnungsangebote (barrierefrei/ -arm etc.)
- Nachbarschaft und Begegnungsmöglichkeiten
- Nahversorgung und Soziale Infrastruktur
- Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort
- Mobilität (ÖPNV etc.)



Und bei den Mieten: Zauberformel: Warmmietenneutralität

Wenn umfassende energetische Modernisierung unter Klimaschutzaspekten sozial ausgewogen sein soll ...

- ... wo sind die Förderprogramme, die für den Ausgleich sorgen?
- ... Welche energetischen Bausteine oder Standards sind effizient und kostengünstig?
- ... Wie hoch darf die Nettokaltmiete steigen, wenn die Warmmieten neutral bleiben?
- ... Wie kann das Verbrauchsverhalten optimiert werden?