

## Wenn vor die alte Fassade einfach eine neue montiert wird

**Habeck besichtigt ein Musterquartier für serielles Sanieren / Die Kosten für Vermieter und Mieter sind aber trotz Förderung hoch**

loe. MÖNCHENGLADBACH. Langsam führt der Kran das Fassadenteil mit dem Dämmmaterial an der Rückseite an das zweigeschossige Mietshaus heran. Die Bauarbeiter ziehen das Quadrat mit dem schon fertig eingebauten Fenster in der Mitte an die Hauswand, so, dass die Holzlatten möglichst exakt über denen des Erdgeschosses landen. Ganz gelingt das nicht, was Wirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) am Mittwoch auch gleich anmerkt. "Jetzt läuft das an den Fugen doch etwas auseinander." Macht nichts, beruhigen ihn die Mitarbeiter der Bauunternehmen. Dafür gebe es Fassadenverblindungen, dann falle das nicht auf.

Das Quartier in Mönchengladbach-Hardt gehört dem Wohnungsunternehmen LEG. Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind Ende der Fünfzigerjahre entstanden, rund 230 Wohnungen verteilen sich über mehrere Straßenzüge. Die Häuser sind bewohnt und zugleich ein "Reallabor". Mehrere Anbieter aus dem Bereich des seriellen Sanierens bringen hier jeweils eine Häuserreihe auf einen höheren Energieeffizienzstandard. "Von H auf A in drei Monaten", sagt Volker Wiegel, der für das Tagesgeschäft verantwortliche Vorstand der LEG. Normalerweise dauere das mindestens ein Jahr. 165.000 Wohnungen hat das Unternehmen insgesamt. Nach und nach sollen sie alle saniert werden. Welches Konzept dafür das geeignetste ist, will die LEG hier erproben.

Das Heizen und die Warmwasseraufbereitung der Gebäude in Deutschland verursachen nach Angaben des Umweltbundesamts etwa 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen. In den vergangenen Jahren hat der Gebäudesektor die Einsparziele im Klimaschutzgesetz stets gerissen. Die Sanierungsrate ist gering, neben den Kosten hält auch der Handwerkerangel viele Eigentümer vom Sanieren ab. Serielles Sa-

nieren gilt als ein Ausweg. Dabei werden in Fabriken gedämmte Fassadenteile nach den Maßen eines Gebäudes vorproduziert und vor Ort nur noch an die Fassade montiert. Die alten Fenster der Wohnungen werden später ausgebaut. Oft wird auch das Heizsystem erneuert. Im LEG-Quartier kommt Habecks Favorit zum Einsatz: die strombetriebene Wärmepumpe.

Das Haus, an dem eben das Fassadenteil eingeschwebt ist, saniert Renowate, ein Gemeinschaftsunternehmen der LEG und des österreichischen Bauunternehmens Rhomberg. Eine Straße weiter sind die Arbeiten schon weitgehend abgeschlossen, hier führt Emanuel Heisenberg, Gründer des Start-ups Ecoworks, den Minister herum. Auf die Frage, wie die Politik den Sanierern die Arbeit erleichtern könne, muss er nicht lange überlegen. Dass er von einem Privatunternehmen wie der LEG Aufträge bekomme, aber nicht von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), sei doch ziemlich schade. Für die BIMA sei das Finanzministerium zuständig, sagt Habeck und fügt dann, ganz ohne Ironie, an: "Da ist eine große Technologieoffenheit, das kann man knacken. Ich red mal mit dem Christian."

Auch wenn die Kosten des seriellen Sanierens niedriger sind - ein ökonomischer Selbstläufer ist die Sache deshalb noch lange nicht. Auf 1500 bis 2000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche beziffert LEG-Vorstand Wiegel die Kosten. Selbst nach Abzug von 40 Prozent staatlicher Förderung blieben noch etwa 1000 Euro, die das Unternehmen selbst investieren müsse. Die Wohnungen in dem Quartier sind im Durchschnitt 60 Quadratmeter groß, macht jeweils 60.000 Euro. Bis sich das amortisiere, dauere es, so Wiegel. Zwar darf das Unternehmen die Kaltmiete um eine Modernisierungumlage erhöhen. In Wohnungen dieser Preisklasse - die Durchschnittsmiete hier beträgt 6,43 Euro je Quadrat-

meter kalt - sind bis zu 2 Euro mehr erlaubt. Auf's Jahr gerechnet, bekommt die LEG von den Mietern einer 60-Quadratmeter-Wohnung also 1440 Euro mehr. Für sie lautet das Versprechen, dass die Sanierung "warmmietenneutral" erfolgt. Was sie mehr an Kaltmiete zahlen, sollen sie bei den Nebenkosten sparen. Der Mieterbund kritisiert allerdings immer wieder, dass diese Rechnung oft nicht aufgehe, die Mieter unter dem Strich doch mehr zahlen müssten.

Habeck ist in Mönchengladbach nach der monatelangen Heizungsdebatte sichtlich zufrieden, dass endlich mal etwas vorangeht im Land. Uwe Bigalke von der **Deutschen Energie-Agentur (DENA)** berichtet, dass es schon eine "Gigafactory" gebe, die für 20.000 Wohnungen gedämmte Fassadenteile herstellen könne. Die Renowate-Leute erzählen, dass sie auch schon Befestigungssysteme für Hochhäuser entwickelt hätten. Die LEG-Vertreter berichten, dass sie gerne auch öfter Dachstühle oder Balkone erneuern würden, aber dafür sei eine Baugenehmigung erforderlich, was bekanntlich kompliziert sei. Habeck verspricht, mit Bauministerin Klara Geywitz (SPD) zu reden. Allerdings macht jedes Bundesland seine eigene Bauordnung. Alles nicht so einfach in Deutschland. Wiegel bringt noch einen anderen Regulierungsaspekt ins Spiel: "Muss es im Winter auch bei minus 10 Grad im Gebäude 21 Grad warm werden? Darüber müssen wir offen diskutieren."

Zum Schluss trifft Habeck noch zwei Mieter - wenig überraschend ausgesprochen zufriedene. Klar sei es etwas laut, aber dafür werde es doch auch schön, loben sie. Günter Steinhoff erzählt, dass er mit den Bauarbeitern nach Feierabend noch ein Bier trinke. Nur als Habeck fragt, ob er der LEG glaube, dass die Warmmiete insgesamt nicht steige, hält er kurz inne. "Warten wir es mal ab."

loe.

**Weitere Quellen:**