

GReNEFF-Expertenworkshop am 4.4.2019 im BCC Saarbrücken
 GReNEFF atelier d'experts, 4/4/2019 au BCC à Sarrebruck

Energieeffizienter, nachhaltiger sozialer Wohnungsbau in der Großregion: Anforderungen - Status Quo – Handlungsbedarfe

am 04.04.2019 in Saarbrücken

Zusammenfassung

Der grenzüberschreitende Workshop hatte das Ziel, Experten aus der Großregion zusammenzuführen, um sich in einer komprimierten Form über die Rahmenbedingungen, den Stand der Praxis, Gemeinsamkeiten und Trennendes in allen Teilen der Großregion auszutauschen.

Ein steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird in allen Teilgebieten der Großregion konstatiert. Neben dem Neubau von Wohnungen ist die Sanierung des Bestands von großer Bedeutung.



Expertenworkshop „Energieeffizienter, nachhaltiger sozialer Wohnungsbau in der Großregion“ am 04.04.2019 in Saarbrücken (Foto/Photo: ARGE SOLAR)

Für Luxemburg erläuterte Diane Dupont, erste Regierungsrätin im luxemburgischen Wohnungsbauministeriums und Vorsitzende des Verwaltungsrats des Fonds du Logement über die Strukturen und Politiken für die Schaffung günstigen Wohnraums in Luxemburg. Oberstes Ziel ist es, preisgünstige Eigentumswohnungen anzubieten, um es weniger wohlhabenden Luxemburgern zu ermöglichen, trotz der äußerst hohen Immobilienpreise Eigentum im eigenen Land zu erwerben. In dieser Hinsicht unterscheidet sich die staatliche Wohnungsbaupolitik Luxemburgs wesentlich von der

in anderen Teilgebieten der Großregion. Der Staat fördert den Bau günstigen Wohnraums mit 50-100%, sofern die Vorhaben mit dem nationalen Wohnungsbauprogramm konform sind, 60% der Wohnungen an Anspruchsberechtigte für staatliche Hilfen verkauft werden und mindestens 10% als Mietwohnungen angeboten werden. Der Fonds de Logement vermietet zurzeit ca. 2.000 Wohnungen und strebt mittelfristig den Bau von 4.400 Wohnungen an, von denen 70% als Mietwohnungen mit Durchschnittsmieten von 5,30 € (kalt; 7,80 warm) realisiert werden sollen. Neben dem Fonds de Logement ist die Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNABM) die zweite staatliche Wohnungsbaugesellschaft. In den Jahren 2008 bis 2014 schwankte die Zahl der neuen Wohnungen zwischen 22 und 170/Jahr, nimmt aber seit 2014 an auf zurzeit 350 neue Wohnungen/Jahr zu. Derzeit befinden sich sieben Vorhaben im Verkauf, 12 weitere sind in Planung. Mit dem Großprojekt „Elmen“, einem neuen Quartier für 2.000 Einwohner in der Gemeinde Kehlen, beteiligt sich die SNABM am Projekt GReNEFF. Architekt Julien Bertucci stellte dieses und weitere Projekte des Partners vor. Festzuhalten ist, dass aufgrund der strengen, verbindlichen Normen, aber auch aufgrund der Selbstverpflichtung der öffentlichen Hand in Luxemburg sehr hohe Nachhaltigkeitsstandards realisiert werden (z. B. nach dem Luxemburger Nachhaltigkeitszertifikat (LENOZ)). Der Spannungsbogen zwischen hohen Anforderungen und günstigen Preisen wird durch innovative Maßnahmen und vergleichsweise hohe staatliche Zuschüsse überbrückt.



Diane Dupont vom luxemburgischen Wohnungsbauministerium beantwortet Fragen der Workshopteilnehmerinnen und -teilnehmer (Foto/Photo: ARGE SOLAR)

Über den sozialen Wohnungsbau in der Wallonie berichtet Gaëtan Michel von der staatlichen wallonischen Wohnungsbaugesellschaft SWL. Die SWL übt die Aufsicht über insgesamt 64 öffentliche Wohnungsbaugesellschaften der Region aus und bietet gleichzeitig Beratung und Finanzhilfen für deren Vorhaben. Die Höhe der Mieten der Sozialwohnungen ist an die Einkommen der Anspruchsberechtigten gebunden.

ten gebunden (meist 20%). Trotz eines Anstiegs von über 28% in den vergangenen 10 Jahren beträgt die durchschnittliche Kaltmiete in der Wallonie zurzeit 254 €. In der Wallonie sind 7 % der Wohnungen (d. s. knapp 100.000) in der öffentlichen Hand. In Deutschland betrage der Anteil 5 %, in Luxemburg 2 % und in der Region Grand Est 17%. In den vergangenen 11 Jahren wurden jährlich netto durchschnittlich 106 neuen Wohnungen geschaffen, was einem jährlichen Zuwachs von 0,1% entspricht. Die staatlichen Zuschüsse für sozialen Wohnraum betragen zwischen 65.000 € für eine Einzimmerwohnung bis zu 105.000 € für eine 4- und Mehrzimmerwohnung. Die Förderung ist an hohe Energiesparstandards gebunden (K35, ab 2020 NZE-Standard (nearly zero emission)). Energetische Sanierungen werden zudem über das Programm „PIVERET“ gefördert. Sofern 60% der Sanierungsmaßnahme der Steigerung der Energieeffizienz dienen, wird eine Förderung von 75% der förderfähigen Kosten gewährt. Bei Renovierungen steht nach einer Umfrage bei den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften allerdings einem Bedarf von 391 Mio. € (für 21.900 Wohnungen) ein Angebot an Fördermitteln in Höhe von nur 133.000 Mio. € (für 12.200 Wohnungen) gegenüber. Architektin Ariane Caudron gab in ihrem Referat eine Einschätzung zum Stand des sozialen Wohnungsbaus in der Wallonie im Hinblick auf die GReNEFF-Kriterien. Insgesamt sei der GReNEFF-Standard im Bereich Energieeffizienz von Neubauten, etwa im Vergleich mit der Metropolregion Brüssel, wenig ambitioniert. Trotzdem würden nur wenige Vorhaben diese Standards erfüllen. Grund sei die Tatsache, dass die Förderung an definierte, niedrige Gesamtkosten gebunden sei und der Zuschuss als Festbetrag unabhängig von der erreichten Energieersparnis gewährt werde. So bliebe wenig Spielraum für ambitionierte Lösungen. Etwas besser sei die Situation für Passivhäuser, die eine zusätzliche Förderung erhielten. Außerdem seien

die Bauträger oft ungenügend über die heutigen Möglichkeiten informiert und der Meinung, mit der Erfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen bereits genügend zu Klimaschutz beigetragen zu haben. Im Bereich der Renovierung von Bestandsgebäuden sei der GReNEFF-Standard ambitioniert, werde allerdings in der Wallonie von einer ganzen Reihe von Vorhaben erfüllt. Grund sei die attraktive Förderung im Rahmen des Programms PIVERT. Demgegenüber seien die von GReNEFF geforderten Effizienzsteigerungen im Bereich der Versorgungsnetze sowie der öffentlichen Beleuchtung in der wallonischen Region zurzeit wenig umsetzbar. Die Nutzung regenerativer Energien vor Ort ist aufgrund der Deckelung der Baukosten bei Neubauten und aufgrund des Status der Energieversorger wenig anwendbar. Auch Wärmenetze auf Grundlage erneuerbarer Energien seien zumeist unrealistisch. „Smarte“ Anwendungen finden sich bisher, ausschließlich in Gebäuden mit hohen Energieeffizienzstandards, im sozialen Wohnungsbau sei ihr kein Fall bekannt. Letzteres gelte auch für Quartiere. Weitere Einschätzungen Frau Caudrons zu den anderen GReNEFF-Kriterien können der Präsentation auf der Website www.GReNEFF.eu entnommen werden.

Für das Département Moselle stellt Emmanuelle Abeya, Moselis, die großen Linien des sozialen Wohnungsbaus in Frankreich vor. Sozialwohnungen sind staatlich geförderte Wohnungen deren Höchstmiete vom Staat festgelegt wird und die an anspruchsberechtigte Mieter mit geringen Einkommen vergeben werden. Dabei gibt es drei unterschiedliche Anspruchsniveaus bzw. Einkommenshöchstgrenzen mit korrespondierenden Mietniveaus. Im Département existierten am 1. Januar 2018 78.260 Sozialwohnungen. Jährlich werden zurzeit etwa 900 neue Wohnungen geschaffen, seit 2001 insgesamt 10.209. Der Bestand zeichnet sich durch einen überwiegender Anteil Energieeffizienter und häufig nicht an die Bedarfe angepasster Wohnungen aus und ist hochgradig sanierungsbedürftig. Unternehmen

des sozialen Wohnungsbaus wie Moselis tragen in ihre Vorhaben den Lebensbedingungen in den verschiedenen Teilgebieten des Départements und den unterschiedlichen Bedarfen und Möglichkeiten der Mieter Rechnung. Während sich im Bereich des prosperierenden Moseltals ambitioniertere Vorhaben für „bessergestellte“ Mieter umsetzen lassen, sei es in den von Landflucht und Alterung der Bevölkerung betroffenen Gebieten Priorität, günstigen Wohnraum zu schaffen.

Laurence Wack, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DIREN) der Region Grand Est ergänzt, dass der Anteil der Sozialwohnung in der Region etwa 17 % betrage. Vor dem Hintergrund des hohen Sanierungsbedarfs nehme der Anteil der im Rahmen des hierfür geschaffenen eco-PLS Kreditprogramm für energetische Sanierungen im sozialen Wohnungsbau stetig zu. In den Jahren 2015 bis 2018 betrage dieser durchschnittlich 46 % mit zunehmender Tendenz. Frau Wack stellte zudem einige Pilotprojekte unter anderem zum Bauen mit Holz und anderen nachwachsenden Materialien (<http://www.solutions-rehabilitation.fr>) sowie auf den in den Niederlanden entwickelten Ansatz „Energiesprung“, Bauen von Häusern im NetZero-Standard mit vorgefertigten Modulen hin, der auch in Frankreich (und Deutschland) großes Interesse findet.



*Für den grenzüberschreitenden Austausch in der Großregion unerlässlich: Kompetente Dolmetscher*innen (Foto/Photo: ARGE SOLAR)*

Von der deutschen Seite referierte Hans-Rudolf Fellingner, Verband der Wohnungswirtschaft Saar und Prokurist der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungs-GmbH Saarlouis über Ansätze eines nachhaltigen, sozialen Wohnungsbaus im Saarland. Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am

freien Wohnungsmarkt decken können. Der Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Saar hat aktuell 12 Mitgliedsunternehmen und verwaltet ca. 20.000 Einheiten. Die GBS sei die einzige Gesellschaft, die zurzeit sozialen Wohnungsbau im Saarland betreibt. Die GBS hat per 31.12.2018 einen Bestand von 914 Wohnungen, davon keine einzige Einheit im Bereich „Sozialer Wohnungsbau“. Auf der anderen Seite gebe es über 400 Mietinteressenten, die eine preiswerte Wohnung suchen. Daher habe sich die Gesellschaft dazu entschieden, neue öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit dem KfW Standard 40 bzw. 40+ (etwas Passivhaus) zu erstellen. In den Stadtteilen Roden und Beaumarais entstehen zurzeit 47 Einheiten, davon 27 Einheiten aus dem Aktionsprogramm „Wohnraumförderung 2018“. Weitere 80 - 90 Einheiten sind im Quartier Husarenweg bis zum Jahr 2024 geplant. Die Herausforderung, städtebauliche Entwicklungen und energieeffizienten, nachhaltigen sozialen Wohnungsbau zu fördern, ist im Saarland erst seit August 2018 durch das Sonderprogramm „Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ möglich. Durch intensiven Austausch der saarländischen Wohnungswirtschaft mit dem Ministerium für Inneres und Bauen wurde ein Aktionsprogramm entwickelt, um der großen Nachfrage nach preiswerten sozialen Wohnungen gerecht zu werden. Die saarländischen Unternehmen erhalten durch diese Förderung die Möglichkeit, die notwendigen Investitionen auch wirtschaftlich und finanziell tragen zu können. Die Förderungen umfassen neben zinsverbilligten Darlehen auch Tilgungszuschüsse und weitere Maßnahmen. Die max. Miethöhe beträgt je nach Gebiet zwischen 4,20 €/qm und 4,90 €/qm Wohnfläche. Herr Fellingner machte deutlich, dass Maßnahmen zur Energieeffizienz und nachhaltigen Entwicklung über bestehende Normen hinaus ohne zusätzliche Fördermittel, wie aus dem Projekts GReNEFF, wirtschaftlich meist nicht darstellbar seien. Es sei u. a. zu wünschen, dass in Zukunft die Höhe der Förderung in Abhängigkeit von der erzielten Energieeffizienzklasse erteilt werde. Ebenso gehöre die Förderung von Mieterstromprojekten auf die aktuelle Agenda. Im Anschluss stellte Architekt Ralf Heinrich das Projekt Husarenstraße 12 und die Berücksichtigung der GReNEFF-Kriterien bei dieser Maßnahme vor.

Für Rheinland-Pfalz erläuterte Dr. Tobias Woll die Fördermöglichkeiten für sozialen Wohnungsbau in Land Rheinland-Pfalz (siehe Präsentation) und hob insbesondere die Förderung von Modellprojekten hervor. Als Praxisbeispiel stellte Herbert Schacherer von der WOGEBE - Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG in Trier. Die Bauvorhaben konzentrieren sich auf die Nachhaltigkeitsaspekte „bezahlbares Wohnen bei guter sozialer Qualität und sozialer Heterogenität“ sowie auf einen positiven Beitrag eines Bauvorhabens zur Quartiersentwicklung und zur Entwicklung der Genossenschaft. Er machte deutlich, dass in privaten Initiativen wie der WOGEBE in der Regel ein großes Interesse an der Umsetzung energieeffizienter und andersartiger nachhaltiger Lösungen bestehe. Entscheidend sei aber, dass die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens nicht gefährdet werden dürfe. Da die Förderkulisse hier wenig Spielraum lasse, hielten sich entsprechenden Maßnahmen in Grenzen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der soziale Wohnungsbau in den Teilregionen unterschiedliche Bedeutung hat und unterschiedlichen Rahmenbedingungen unterworfen ist. Diese wirken sich auf die Umsetzung von energieeffizienten und anderen nachhaltigen Maßnahmen aus. In Luxemburg, der Wallonie und Frankreich ist der lenkende Einfluss des Staates, wenn auch auf unterschiedliche Weise, deutlich zu spüren. Demgegenüber werden die Entwicklungen in Deutschland stärker dem freien Markt überlassen. Für einen Vergleich der Effizienz der unterschiedlichen Strukturen und Instrumentarien ist es nach dieser ersten Zusammenschau der unterschiedlichen Systeme zu früh. Es er

scheint aber einsichtig, dass die Höhe der staatlichen Förderung in Verbindung mit den an sie verbundenen Auflagen für nachhaltige Maßnahmen eine wesentliche Rolle spielt. Hier scheint sich abzuzeichnen, dass die Förderkulisse in Deutschland in Bezug auf die Nachhaltigkeit speziell im sozialen Wohnungsbau noch ausbaufähig ist, während in der Wallonie die der Bedarf die zur Verfügung stehenden Mittel weit übersteigt. Ähnliches ist auch in dem Département Moselle angesichts der sehr viel größeren Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus und der damit verbunden sehr umfangreichen Sanierungsbedarfe zu erwarten.



Herbert Schacherer, WOGEBE Trier, und Hans-Rudolf Fellingner, GBS Saarlouis, im Fachgespräch (Foto/Photo: ARGE SOLAR)

Andererseits zeigt sich am Beispiel der GReNEFF-Pilotprojekte, dass auch bei angespannten Budgets besondere Lösungen möglich sind, wenn diese gesucht, gewollt und energisch vorangetrieben werden. Im Großherzogtum Luxemburg ist der staatliche Wohnungsbau nicht nur ein wichtiger Baustein der (angesichts eines rasanten Bevölkerungswachstums erforderlichen) umfassenden nationalen Städtebau- bzw. Raumordnungspolitik, sondern ebenso ein bedeutendes Element auf dem Weg zum nationalen Ziel, eine Vorbildregion für Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft zu werden. Da ausreichenden staatliche Ressourcen zur Verfügung stehen, kann beiden Zielen in beispielhafter Weise entsprochen werden. (OG/AS)

am 04.04.2019 in Saarbrücken

Programm / Programme

10:00 h: Begrüßung und Einführung / [Accueil et introduction](#)
Ralf SCHMIDT, Olaf GRUPPE, ARGE SOLAR e. V / GReNEFF

10:15-13 :30: Referate / Interventions

Rahmenbedingungen, Status Quo, Best practice eines nachhaltigen sozialen Wohnungsbaus in der GR / [Conditions générales, situation actuelle, meilleures pratiques du logement social durable dans la GR](#)

10:15-10:45 h: Luxemburg / Luxembourg :

Diane DUPONT, Ministère du Logement / Conseil d'administration du Fonds du Logement / Wohnungsbauministerium / Verwaltungsrat des Wohnungsfonds
Julien BERTUCCI, SNHBM - Société Nationale des Habitations à Bon Marché / Nationale Wohnungsbaugesellschaft für kostengünstiges Bauen

10:45-11:15 h: Wallonien / Wallonie :

Gaëtan MICHEL, Société Wallonne du Logement (SWL) / Wallonische Wohnungsbaugesellschaft
Ariane CAUDRON, ACDC Architectes Associés / Architekturbüro ACDC Partner

11:15-11:45 h: Région Grand Est/Moselle :

Emmanuelle ABEYA, Moselis / Société de logement du Département Moselle/ Wohnungsbaugesellschaft des Département Mosel
Laurence WACK, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Grand Est / Regionale Direktion für Umwelt, Planung und Wohnungsbau Grand Est

11:45-12:40 h

Mittagspause / Pause de midi

12:40-13:05 h: Saarland / Sarre :

Hans-Rudolf FELLINGER, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH Saarlouis / Société (sans but lucratif) de construction et urbanisation de la Ville de Sarrelouis
Ralf HEINRICH, bhk architekten GmbH, Saarlouis / Bureau d'architectes bhk, Sarrelouis

13:05-13:30 h: Rheinland-Pfalz/ Rhénanie-Palatinat :

Dr. Tobias Woll, Energieagentur Rheinland-Pfalz / Agence de l'Énergie de la Rhénanie-Palatinat
Herbert SCHACHERER, WOGEBE Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG, Trier
Société de logement (coopérative) Am Beutelweg, Trèves

13:30 h -15:00 h: Gesprächsrunden / Séances de discussion

Welche wichtigsten **Hemmnisse** und welche daraus resultierenden **Handlungsbedarfe** bestehen in den Teilgebieten der Großregion bei der Umsetzung eines klimafreundlichen sozialen Wohnungsbaus über die aktuell verbindlichen Normen und Standards hinaus (=auf dem Weg zu den GReNEFF-Anforderungen)?

Quels sont les principaux obstacles qui freinent l'implémentation d'un logement social respectueux du climat et durable qui excèdent les normes et standards obligatoires en vigueur (= sur a voie des exigences GReNEFF) et qu'est-ce qu'il fallait faire pour supprimer les obstacles?

15:00 -15:15 h: Zusammenfassung und Abschluss / Résumé et fin de l'atelier

Kaffee und Gebäck / Café et gâteau