



Lieferung der seriell vorgefertigten Fassadenteile: Innerhalb von zehn Tagen waren sie in Hameln montiert  
Foto: Ecoworks GmbH

## Serielles Sanieren

Ein energetisches Sanierungskonzept aus den Niederlanden wurde im niedersächsischen Hameln getestet. So sollen künftig Tausende Wohngebäude nachhaltig saniert werden

Von Joachim Göres

Der Name klingt nach einer Idylle, aber mit seinen in die Jahre gekommenen Mehrfamilienhäusern ist das Hamelner Kuckuck-Viertel bislang keine beliebte Wohngegend. Dennoch blickt derzeit die Bauwelt darauf, denn drei Gebäude heben sich seit Kurzem von den übrigen Wohnblöcken ab: Sie wurden nach dem aus den Niederlanden stammenden Energiesprong-Konzept energetisch saniert. Mit diesem Konzept, das hier erstmals in Deutschland angewandt wurde, sollen bald deutschlandweit Bauten klimafreundlich und für Mieter möglichst kostenneutral modernisiert werden.

Dabei ist weniger das Sanierungsergebnis besonders, sondern der Sanierungsprozess: Basis des Energiesprong-Konzepts ist die serielle Vorfertigung von Fassadenteilen. Sie soll Zeit sparen – und damit die Kosten in Grenzen halten.

Sollte sich das Konzept durchsetzen, würde damit tatsächlich ein großer Sprung gelingen: Am geförderten Modellprojekt beteiligen sich 22 deutsche Wohnungsunternehmen. Sie wollen Mehrfamilienhäuser mit 17.000

Wohnungen sanieren und dafür von den Erfahrungen des Hamelner Prototyps profitieren. Darunter sind auch Baugenossenschaften, etwa in Göttingen, Hannover und Neumünster.

Ein Energiesprung ist dringend notwendig: Rund ein Drittel der klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen durch den Energieverbrauch beim Wohnen. Damit die Gebäude weniger Energie benötigen, müsste die derzeitige jährliche Sanierungsquote in Deutschland verdoppelt werden – nur so können laut Experten die Klimaziele erreicht und bis 2050 rund 15 Millionen Häuser saniert werden. Wegen fehlender Fachkräfte, hoher Investitionen und der Angst der Bewohner vor einem deutlichen Anstieg der Miete nach der Sanierung geht es damit schleppend voran.

Die seriell vorgefertigten Hamelner Fassadenteile mit Lärchenholz-Verschalung – sieben Meter lang, drei Meter hoch und 36 Zentimeter dick – beinhalten neben der Dämmung aus Recycling-Glaswolle auch die Fenster sowie Lüftungselemente mit Wärmerückgewinnung. Die Vorarbeiten und Fertigung dauerten zehn Wochen, die Montage in Hameln nur zehn Tage. Eine

kurze Dauer ist wichtig, damit bei künftigen Projekten Mieter nicht ausziehen müssen. „Eine Sanierung ohne Umsetzung der Mieter ist möglich, das zeigen unsere hier gemachten Erfahrungen“, sagt Ronald Meyer, Bauleiter bei der Berliner Firma Ecoworks. Das Unternehmen hat die Arbeiten geplant und koordiniert.

Statt roter Ziegeldächer liegen auf den sanierten Gebäuden nun Blechdächer mit Photovoltaik-Anlage. Mithilfe neuer Wärmepumpen, Lüftung und Dämmung sollen die instandgesetzten Gebäude künftig mehr Energie erzeugen als die

„Eine Sanierung ohne Umsetzung der Mieter ist möglich“

Ronald Meyer, Ecoworks

Bewohner verbrauchen. Und optisch unterscheiden sich die frisch sanierten zweigeschossigen Bauten durch die graue Lärchenholz-Verschalung deutlich von den beige Fassaden in ihrer Umgebung.

In den Niederlanden wurden bereits rund 5.000 Wohnungen

nach dem Konzept saniert. Allerdings ist noch offen, ob diese Idee auch in Deutschland in dieser Größenordnung funktioniert: Beim westlichen Nachbarn gibt es größere und einheitlichere Siedlungen, was die Sanierung einfacher und günstiger macht. Skeptiker weisen zudem darauf hin, dass die großen niederländischen Bauunternehmen zu einer Sanierung im großen Stil eher in der Lage seien als die in Deutschland verbreiteten vielen kleinen Handwerksbetriebe.

Nach Meyers Angaben waren die Kosten in Hameln höher als bei einer herkömmlichen Sanierung. Durch die wachsende Routine bei der Ausführung der Handwerksarbeiten könnten sie gedrückt werden. „Die Lohnkosten machen 50 Prozent aus. Wichtig ist es, die richtigen Handwerksbetriebe zu finden und so zu schulen, dass sie gut miteinander zusammenarbeiten“, sagt Meyer. „Das spart enorm Zeit und Geld.“

Er sieht nach den Erfahrungen mit dem Prototypen auch in technischer Hinsicht Verbesserungsbedarf: In die vorgefertigte Fassade soll künftig die Gebäudetechnik mit integriert werden.



Ökostrom von Menschen aus deiner Umgebung, ohne Großkonzern

Finde jetzt deinen Klimaretter auf [www.enyway.com](http://www.enyway.com)

enyway



Sylvia Sonnemann  
Der Miethai

## Zutrittsrecht in der Pandemie

Ob Vermieter:innen das Recht haben, die Wohnung zu besichtigen, ist in Zeiten von Kontaktbeschränkungen ein häufiges Beratungsthema. Dabei gilt auch unabhängig der Pandemie, dass Vermieter:innen einen triftigen Grund zur Wohnungsbesichtigung haben müssen. Durch die geltenden Kontaktbeschränkungen sind die Anforderungen höher: In allen Lebensbereichen sollen Kontakte vermieden und Hygienemaßnahmen eingehalten werden.

Wenn aber Verbrauchszähler abgelesen, die Rauchwarnmelder geprüft oder Handwerksarbeiten geplant oder durchgeführt werden sollen, kann auch während des Lockdowns ein Zutrittsrecht bestehen. Das gilt auch für Kauf- oder Mietinteressent:innen, die vor dem Auszug der bisherigen Mieter:innen die Wohnung besichtigen möchten.

Zugleich muss die Dringlichkeit der Gründe mit den Belangen der Mieter:innen abgewogen werden. Ist die Mieterin vorerkrankt oder betagt, kann die Planung einer Modernisierung um ein paar Wochen verschoben werden, bis die Infektionszahlen wieder gesunken sind. Auch kann es genügen, wenn Mieter:innen die Ablesung der Wasserzähler durch Fotografieren der Zählerstände dokumentieren.

Benennen Vermieter:innen einen konkreten Grund, müssen sie die Anzahl der besichtigenden Personen bekannt geben sowie Datum und Uhrzeit einvernehmlich mit den Mieter:innen abstimmen.

Sylvia Sonnemann ist Geschäftsführerin des Vereins Mieter helfen Mietern, Bartelsstraße 30, Hamburg, ☎ 040-431 39 40, [www.mhmburg.de](http://www.mhmburg.de)

## ENERGIEBERATUNG BEQUEM VON ZUHAUS

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Energiefragen kostenlos online oder per Telefon zu klären.

Beratung unter 0800 – 809 802 400 oder [www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)



verbraucherzentrale  
Niedersachsen

Gefördert durch das BMWi.

## ad fontes

Solarwärme ■ Holzpellets ■ Bäder  
Photovoltaik ■ Gasbrennwert



**Elbe-Weser**  
Drangstedter Str. 37  
27624 Geestland  
Tel. 047 45 - 51 62

**Lüneburg**  
Südergellerser Str. 5  
21394 Kirchhellern  
Tel. 04135 - 8333

**Hamburg**  
Gaußstraße 158  
22765 Hamburg  
Tel. 040 - 430 60 41

[www.adfontes.de](http://www.adfontes.de)

Unser Rat zählt.

879 79-0

Mieterverein zu Hamburg  
Im Deutschen Mieterbund DMB  
Beim Strohhaus 20  
20097 Hamburg  
[mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de)

**ANKAUF • VERKAUF • VERMIETUNG**

Für unsere Kunden suchen wir Wohnungen, Häuser, Büros und Grundstücke zum Kauf.

**KURWAN IMMOBILIEN IVD**  
Immobilienkompetenz seit 1993  
Inhaber: Dipl.-Volkswirt Hans-Joachim Kurwan  
Tel.: 040 - 31 79 45 40 • Fax: 040 - 31 79 46 06  
[www.kurwan.de](http://www.kurwan.de) • [info@kurwan.de](mailto:info@kurwan.de)

**impuls 21**  
baugesellschaft

Maurer- und Stahlbetonarbeiten  
Fliesenarbeiten + Trockenbau  
bei Neubau, Umbau, Sanierungen

☎ 040-22 85 39 78 0  
[mail@impuls21.eu](mailto:mail@impuls21.eu)  
[www.impuls21-bau.eu](http://www.impuls21-bau.eu)  
Weitere Infos:  
[www.impuls21.eu](http://www.impuls21.eu)

Ihr Beitrag zum Klimaschutz:

**FAIRES BAUGELD**  
zum Bauen, Kaufen, und Modernisieren.

EthikBank  
FAIRES GELD  
Gleich online überzeugen und anfragen!  
[www.ethikbank.de](http://www.ethikbank.de)

Wir belohnen:  
• Energieeffizienz  
• Regenerative Energien  
• Ökologische Baustoffe  
mit einem Zinsbonus bis 0,15%

Bauzins gesenkt!