

EUROPASERIE

Bezahlbares Wohnen kontra Green Deal

Im Dezember 2019 hat die EU-Kommission den European Green Deal vorgestellt. Mit dem ambitionierten Maßnahmenpaket soll der „grüne“ Wandel zu einer nachhaltigen EU-Wirtschaft gelingen – auch im Wohnungswesen. Wie das klappt, testen Wohnungsunternehmen in ganz Europa.

Von Peter Hoogeweg und Joost Nieuwenhuijzen

EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen bezeichnete den „Green Deal“ als Europas neue Wachstumsstrategie. Ihr Ziel ist ein gerechter, sozial ausgeloteter Wandel zu einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft – und zwar so, dass im Rahmen dieser großen Transformation weder Einzelpersonen noch Regionen abgehängt werden. Gleichmaßen werden alle Branchen berücksichtigt, also auch der Wohnungsbau. Doch wie lässt sich das Ziel des bezahlbaren Wohnens europaweit mit dem Green Deal vereinbaren?

Kreislaufbau- und Renovierungsprojekte in Europa

Ein wichtiger Hebel für die Entwicklung zu einer nachhaltigen Bau- und Immobilienbranche ist das Prinzip der Kreislaufwirtschaft. In ganz Europa werden immer mehr (soziale) Wohnungsbauvorhaben als Kreislaufbau- und -renovierungsprojekte realisiert. Dies geschieht zum einen, weil (zukünftige) Gesetze und rechtliche Vorschriften die Wohnungsunternehmen und beteiligten Akteure zum Handeln zwingen. Andererseits aber auch, weil sie gefordert werden und motiviert sind, eine bessere Welt zu schaffen – eine klimafreundlichere, „grünere“ Welt. Der Kreislaufansatz bedeutet, dass die Gebäude in ihrer Bauweise und im Rahmen ihrer Renovierung nicht



Peter Hoogeweg

Kommunikation
European Federation
for Living
AMSTERDAM

nur CO₂-neutral sind, sondern auch, dass Material und natürliche Rohstoffe in Zukunft wiederverwertet werden können. Dadurch entsteht in der Materialnutzung ein sich schließender und wiederholbarer Kreis: vom Ersteinsatz bis zum erneuten Einsatz. Was einmal Abfall war, wird nicht mehr weggeworfen, sondern erneut verwendet. Und noch einmal. Und dann ein weiteres Mal.

Trotzdem lässt sich eine kreislaufbasierte Arbeitsweise nicht von einem Tag auf den anderen realisieren. Dazu bedarf es des Willens, anders zu handeln, was jedoch eine neue Denkweise, Vision und eine andere finanzielle Einschätzung von Immobilien voraussetzt. Der Kreislauf erfordert, dass Material wiederverwertet werden kann, was bedeutet, dass das Haus oder Gebäude während seines Lebenszyklus einen höheren Ressourcenwert bewahrt. Es könnte allerdings auch bedeuten, dass höherwertiges Material zum Bau eines Kreislaufgebäudes verwendet werden muss. Dazu bedarf es einer höheren Investition, was sich wiederum negativ auf die Bezahlbarkeit vorhandener Wohnungen auswirken könnte – insbesondere für sozial orientierte Wohnungsunternehmen, deren



Joost Nieuwenhuijzen

Geschäftsführer
European Federation
for Living
AMSTERDAM

Mieter über geringe bis mittlere Einkommen verfügen –, sofern das Geschäftsmodell gleich bleibt und nicht in ein Kreislaufmodell umgewandelt wird. Wie lässt sich ermitteln, was in diesem Fall empfehlenswert ist? Eine der Antworten lautet: Experimentieren!

Der European Green Deal und das Übereinkommen von Paris

Mit dem europäischen Green Deal verfolgt die Europäische Union das Ziel, bis 2050 die Netto-Treibhausgasemissionen in Europa auf null zu reduzieren und so als erster Kontinent klimaneutral zu werden. Der Green Deal wurde im Dezember 2019 vorgestellt und folgt damit auf das „Übereinkommen von Paris“, das im Dezember 2015 auf der Pariser Klimakonferenz geschlossen wurde. In ihm ist unter anderem das Ziel festgeschrieben, den Anstieg der Erderwärmung auf 1,5 °C zu begrenzen. Es gilt als die erste umfassende und rechtsverbindliche weltweite Klimaa Schutzvereinbarung.



EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen bei der Präsentation des Green Deals

CHARM-Projekt: International und innovativ

Experimentiert, das wird zum Beispiel im CHARM-Projekt, in dem Wohnungsunternehmen in verschiedenen europäischen Ländern das Kreislaufprinzip testen. Die Abkürzung CHARM steht dabei für „Circular Housing Asset Renovation & Management – No More Downcycling“ (Kreislauf-Wohnungbauressourcen, Renovierung und Management – Kein Downcycling mehr). Gefördert wird das Projekt im Rahmen des Programms „Interreg North-West Europe“ (Interreg NWE), einer von 15 europäischen transnationalen Kooperations-Initiativen der Europäischen Kommission. Hauptziel des Projekts ist die Optimierung des (wieder) verwertbaren Materials und der natürlichen Rohstoffe in Bau- und Renovierungsprojekten. Während des Projektlaufs setzen vier Wohnungsunternehmen mehrere Kreislauf-Wohnungsprojekte um: Paris Habitat (in Paris, F), Zonnige Kempen (in Westerlo, B), Woonbedrijf (in Eindhoven, NL) und die Accord Housing Association (in Birmingham, GB). Letztere unternimmt sogar den Versuch, die Wohnhäuser komplett ohne Plastik oder synthetische Stoffe zu bauen – ein geradezu revolutionäres Vorhaben. >



Zum „European Green Deal“ gehört auch die Förderung einer effizienteren Ressourcennutzung – Wohnungsunternehmen testen aktuell den Übergang zu einer sauberen und kreislauforientierten Wirtschaft



Rund 600 bezahlbare Wohnungen, 4.000 m² Fläche für Büros und Gewerbe, ein öffentlicher Garten und eine Kita umfasste das Vorhaben „Caserne de Reuilly“ in Paris



Ressourceneffizienz, Wiederverwendbarkeit und Nachhaltigkeit von Materialien spielten eine große Rolle beim European Green Deal und den CHARM-Projekten

Das niederländische Wohnungsunternehmen Woonbedrijf ist mit seinem Projekt zur Entwicklung von Kreislaufbauten bereits weit vorangekommen. Noch 2020 werden sie 22 Kreislaufbauten fertigstellen. Zonnige Kempen in Belgien hat wiederum 2019 seine Firmenzentrale renoviert, sodass alle Mitarbeiter jetzt in einem Kreislaufbüro arbeiten. Das Unternehmen widmet sich schon dem nächsten Kreislauf-Wohnungsbauprojekt, um seine Kreislaufziele zu erreichen. Paris Habitat konnte im Rahmen seines umfangreichen Renovierungsprojekts der „Caserne de Reuilly“, einer alten Militärkaserne im 12. Arrondissement von Paris, viele Erfahrungen und Erkenntnisse über den Umgang mit wiederverwerteten Materialien und den Materialtausch-Plattformen sammeln. Diese Erfahrungen werden in ihre nächsten Projekte fließen, die von Architekten, Zulieferern und der Wohnungsbauabteilung der Pariser Stadtverwaltung begleitet und unterstützt werden.

Neuer Asset-Management-Ansatz für das Kreislaufprinzip

Leitender Partner des CHARM-Projekts ist die Fakultät der Architektur und der Bauflächen an der niederländischen Universität in Delft. Ihre Rolle ist die Erfassung und Katalogisierung aller neuen Erkenntnisse, um einen praxisorientierten Asset-Management-Ansatz für das Kreislaufprinzip zu entwickeln.

Sie unterstützt damit den europäischen Bau- und Immobiliensektor bei seiner Entwicklung hin zu einer Kreislaufwirtschaft-affinen Branche. Der Ansatz umfasst verschiedene Strategien, um das Downcycling von Material bei der Renovierung beziehungsweise dem Bau bezahlbarer Mietwohnungen zu vermeiden. Man rechnet hier mit großen Auswirkungen, da die Zuliefererindustrie an Bau- und Renovierungsprojekten beteiligt ist.

Bei der Verfolgung des Kreislaufansatzes in der Baubranche sind Abbruchunternehmen, Baumateriallieferanten und Architekten wichtige Partner in der Lieferkette. Eines der Projektziele wird daher die Herausgabe eines spezifischen Richtlinienatzes zur kreislaufgerechten Beschaffung sein. Die gewonnenen Erkenntnisse werden während der CHARM-Projektperiode (2019 bis 2022) veröffentlicht und allen interessierten Organisationen kostenfrei zur Verfügung stehen. Gegen Projektende werden im Oktober 2022 alle Ergebnisse zusammengefasst und gebündelt zur freien Verwendung bereitgestellt.

Save-Projekt: Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen

Auch einige Mitglieder der European Federation for Living (EFL) haben außerhalb von CHARM Kreislaufprojekte begonnen. Die in Amsterdam ansässigen Wohnungsunternehmen Eigen Haard und Woon-

Projekte mit CHARME

Der Bausektor ist für über 60% des Ressourcenverbrauchs in Europa verantwortlich – 30 bis 50% davon entfallen auf den Wohnungsbau. Darüber hinaus verursacht er ungefähr ein Drittel allen Abfalls innerhalb der EU.

Die CHARM-Projekte zielen darauf ab, die (Wieder-) Verwertung von Baumaterialien und natürlichen Ressourcen zu verbessern. Außerdem geht es darum, innovative Ansätze für Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben und Asset-Management-Strategien aufzuzeigen, um Downcycling, bei dem Stoffe zwar wiederverwertet werden, aber jeweils unter Einbußen der Qualität, zu vermeiden. Übergeordnet ist das Ziel, diese Ansätze im Wohnungsbau und der Branche zu verankern.

Quelle: Interreg NWE

zorg Nederland, von denen Letzteres auf senioren-gerechte Wohnungen spezialisiert ist, wollen etwa mit ihrem Projekt „Save“ den Wohnkomfort tausender Mieter steigern und ihre Kosten senken, indem sie in den kommenden Jahren ein Maßnahmenpaket zur Nachhaltigkeit umsetzen. Diese „Renovierungs-Intervention“ wird einen Großteil ihrer Bestände CO₂-neutral und somit zukunftsorientiert machen. Insgesamt verwalten beide Wohnungsunternehmen circa 100.000 Wohnungen.

Eigen Haard geht noch einen Schritt weiter und testet den Kreislaufansatz in der eigenen Organisation, mehrere Kreislaufbau- und -renovierungsprojekte sind geplant. Das berühmte Gebäude „Het Schip“ des Unternehmens – ein monumentales soziales Wohnungsbauprojekt, das in den 1920er Jahren in Amsterdam erbaut wurde – erhielt sogar den renommierten Amsterdamer Neubaupreis 2019 für die nachhaltige Renovierung des 81 Wohneinheiten umfassenden Gebäudes. Alle Gebäude führen nun die Energieauszeichnung A. —



Einblick in das „Circular Office“ des belgischen Wohnungsunternehmens Zonnige Kempen in Westerlo

Die „Europaserie“ zum bezahlbaren Wohnen in Europa entsteht in Kooperation mit der European Federation for Living (EFL), einem transnationalen europäischen Verband für Wohnungsunternehmen. Sie ist auch einer der Partner im CHARM-Projekt und zählt momentan etwa 70 Mitglieder. Zusammen verwalten diese einen Bestand von rund 1,4 Mio. Wohnungen, die mehr als 3,5 Mio. Europäern Wohnraum bieten.

BAUZUSTANDSANALYSE

KOSTENERMITTLUNG

MAßNAHMENPLANUNG

PORTFOLIOMANAGEMENT

INVESTITIONSRECHNUNG

BUDGETPLANUNG

DAS GOLDENE AI

DER WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT
IST DA!

DER NEUE STANDARD FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

MACHEN SIE EINFACH MEHR AUS IHREM BESTAND. AiBATROS® STANDARD WOHNUNGSWIRTSCHAFT BIETET IHNEN AB JETZT UNENDLICH VIELE MÖGLICHKEITEN. SICHER. EINFACH. DIGITAL. PARTNERSCHAFTLICH GOLD.



AiBATROS

WWW.AIBATROS.COM

CalCon

EIN UNTERNEHMEN DER AAREON-GRUPPE