



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

16. BBU-Neubautagung: „Klimaneutrales Bauen und Wohnen – Wunsch oder Wirklichkeit?“

17.06.2021 Fachinformation

Klimaschutz steht gerade ganz oben auf der politischen Agenda – sowohl auf europäischer als auch auf Bundes- und Landesebene. Ganz aktuell hat der Berliner Senat am 8. Juni 2021 einen Maßnahmenplan zur Senkung des CO₂-Ausstoßes beschlossen, der auch erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben wird. Just an diesem Tag diskutierten rund 150 Teilnehmer*innen auf der 16. BBU-Neubautagung, erstmals im digitalen Format, Möglichkeiten und Grenzen von klimaneutralen Gebäuden. Der Blick war dabei auf den gesamten Gebäudelebenszyklus gerichtet: von der Planung über Bau und Sanierung bis hin zur Bewirtschaftung und Entsorgung.

Die Bewertung von Immobilien nach ökologischen und ökonomischen Kriterien, lebenszyklusoptimierte Gebäudeplanung hinsichtlich des CO₂-Ausstoßes sowie ressourcen- und klimaschonendes Bauen mit Holz standen auf dieser Neubautagung im Mittelpunkt.

Mit den Vorträgen von Bauplanern, Ingenieuren und Software-Experten sowie aus den BBU-Mitgliedsunternehmen und der Entsorgungswirtschaft ist der BBU am Puls der Zeit. Im Hinblick auf die aktuellen Forderungen der Politik machten BBU-Vorständin **Maren Kern** und BBU-Bereichsleiter Technik **Dr. Jörg Lippert** in ihrer Eröffnung deutlich, dass die Wohnungswirtschaft für praktikable, effiziente und maßvolle Lösungen stehe, die stets auch die Maßgabe der Bezahlbarkeit der Mieten erfüllen müssen.

Immobilienbewertung nach ökologischen und ökonomischen Kriterien

Im Auftaktvortrag machte **Taco Holthuizen**, Geschäftsführer der eZeit Ingenieure GmbH, zunächst auf den sich verschärfenden politischen bzw. juristischen Druck im Rahmen der Energiewende aufmerksam. Wie diesem Druck begegnet werden kann, zeigt die gemeinsam mit dem BBU erstellte Studie „Energiewende – Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen“. Ziel dieser Studie ist es, aufzuzeigen, wie ein klimaneutraler Gebäudebestand wirtschaftlich und sozial verträglich umgesetzt werden kann. Basis dafür bilden ein ganzheitlicher Ansatz, Technologieoffenheit sowie Effizienzorientierung. Vor dem Hintergrund der aktuellen klima- und energiepolitischen Entwicklungen sind die Erkenntnisse der bereits im Jahr 2018 veröffentlichten Studie heute aktueller denn je.

Im Kern seines Vortrags stellte Holthuizen ein Bewertungssystem für unterschiedliche genutzte Energiesysteme vor, das sowohl Kosten (Investitions- und Energiekosten, CO₂-Bepreisung) als auch den CO₂-Ausstoß evaluiert. Sein Fazit: Obwohl Erdwärme- und Luftwärmepumpen (noch) teuer in der Anschaffung und komplexer in der Regelung und Steuerung sind, als Fernwärmeanlagen und Blockheizkraftwerke, sind dies die Anlagen der Zukunft. Holthuisens Credo: Grüne bezahlbare Energie ist der Motor der Energiewende!

Lebenszyklusoptimierte Gebäudeplanung mit CO₂-Analyse

Philipp Hollberg, Geschäftsführer der CAALA GmbH, zeigte in seinem Vortrag, wie digitale Werkzeuge die Wohnungswirtschaft dabei unterstützen können, schnell CO₂-Einsparpotenziale zu identifizieren – sowohl im Bestand als auch im Neubau. Die CAALA-Software stellt dar, welchen Einfluss unterschiedliche Bauweisen, Energiesysteme etc. auf die Kosten sowie auf die CO₂-Emissionen haben. Bei der Betrachtung von „Klimaneutralität“ müsse zwischen „klimaneutralem Betrieb“ und „klimaneutralen

Gebäuden“ differenziert werden. Hollbergs Fazit: Klimaneutrales Bauen und Wohnen kann und muss Wirklichkeit werden. Jedoch bedarf dies erheblicher Anstrengungen und Innovation, der Berücksichtigung von „grauer Energie“ im Bau- und Entsorgungsprozess sowie einem Zusammenspiel von Wohnungs- und Energiewirtschaft.

Holzbau: Forschungshäuser und Praxisbeispiele aus den BBU-Mitgliedsunternehmen

Den Auftakt zum Thema Holzbau machte **Dr. Ernst Böhm**, Gründungsgesellschafter der B&O Gruppe. Sein Unternehmen hat anhand dreier Forschungshäuser in Bad Aibling untersucht, welche Auswirkungen der Einsatz unterschiedlicher Baumaterialien bei gleicher Nutzung hinsichtlich CO₂-Emissionen und Kosten sowohl beim Bau als auch im Betrieb hat. Dabei sei bei der Betrachtung des ökologischen Fußabdrucks ein Perspektivwechsel überfällig, so Dr. Böhm. Da mehr als 50 Prozent der CO₂-Emissionen durch graue Energie entstehen, sollte der Fokus auf den Baumaterialien und dem Bauprozess und nicht auf dem Betrieb der Gebäude liegen. Die B&O Gruppe setzt deshalb auf Verzicht und Einfachheit beim Bauen: keine Dachdurchdringungen, Estrich, Fußbodenheizung, Dämmung, Klingel und Lüftungsanlagen, dafür hohe Decken, ein einfacher Deckenaufbau und die Trennung von Roh- und Ausbau. Und sie setzt auf den Baustoff Holz, denn Holz ist CO₂-neutral, flächensparend, sorgt für eine kurze Bauzeit und ist insgesamt bezahlbar.

Stefan Degen, Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH präsentierte eines der beiden Praxisbeispiele aus den BBU-Mitgliedsunternehmen. Das Unternehmen hat im brandenburgischen Wustermark die denkmalgeschützte „Eisenbahnersiedlung Elstal“ saniert und durch den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern in Massivholz-Bauweise ergänzt. Die Häuser weisen aufgrund der eingesetzten nachhaltigen Materialien, ihrer Langlebigkeit, einer geringen Bauzeit sowie geringem Instandhaltungsaufwand eine hohe ökologische Qualität auf und sind von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) mit Platin zertifiziert. Degen bewertet den Einsatz von Holz – ebenso wie die Nutzer*innen der Gebäude – überwiegend positiv: Es sei nicht nur gut für das Klima, sondern auch flexibel in der Gestaltung und schaffe damit ein gutes Stadtbild. Zudem sei es durch die hohe Vorfertigung und die schnelle Bauzeit wirtschaftlich.

Stefan Schautes, Leiter Neubau bei der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, berichtete ähnlich positiv zum Holzbau. Das kommunale Berliner Unternehmen verfügt mit insgesamt sieben umgesetzten bzw. in Planung befindlichen Holzbauprojekten über einen großen Erfahrungsschatz. Die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte sind aus Sicht von Schautes jedoch die Dichte und Flächeneffizienz. Hier leistet der Holzbau durch seine schlanke Hülle einen wesentlichen Beitrag. Außerdem lassen sich durch die im Vergleich mit anderen Baumaterialien größere Mietfläche im Verhältnis zur Bruttogeschossfläche die höheren Kosten des Holzbaus teilweise kompensieren. Um die Vorteile des Baustoffes Holz effizient zu nutzen, sind seiner Erfahrung nach die Zusammenarbeit mit großen Baupartnern, Vorfertigung und der Einsatz von digitalisierter Planung wichtige Faktoren.

Moderne Kreislaufwirtschaft für zukunftsfähige Quartiere

Den Abschlussvortrag zum Thema „Neue Quartiere – gemeinsam Chancen nutzen“ hielt Stephanie Otto, Vorstandsvorsitzende der Berliner Stadtreinigungsbetriebe AöR. Um Quartiere zukunftsfähig zu gestalten, will die BSR die Kreislaufwirtschaft bis 2050 klimaneutral umgestalten. Otto stellte dafür drei konkrete Praxisbeispiele vor. Mobility Hubs garantieren eine unkomplizierte, wohnortnahe und saubere Entsorgungsmöglichkeit, bündeln u.a. den Lieferverkehr und lassen sich mit Aktionen für „Re-Use“ verbinden. Die Smart Service Plattform macht die physische Infrastruktur über eine digitale Plattform transparent, leichter nutzbar und fördert die Interaktion zwischen den Bewohner*innen des Quartiers. Neben dem digitalen Abfuhrkalender, Entsorgung on demand, der Verknüpfung zu Mobilität- und Sharing-Angeboten u.v.m. können sich Menschen über die Plattform vernetzen, um z.B. Tragehelfer*innen für einen Transport zu finden oder gebrauchte Gegenstände weiterzugeben. Die BSR entwickelt außerdem Unterflursysteme zukunftsgerecht weiter. Durch die Kombination mit digitalen Komponenten erreicht Unterflur Smart einen besseren Nutzungsgrad als herkömmliche Systeme und ist zudem platzsparender.

Die BBU-Neubautagung machte deutlich, dass Klimaneutralität beim Bauen und Wohnen kein weit entferntes Zukunftsszenario sein muss. Wie auch die **Chat-Diskussion** parallel zur Veranstaltung gezeigt hat, gibt es für dieses Ziel jedoch vielfältige Wege und Ansätze – eine „gesunde Mischung“ sowie Technologieoffenheit sind daher entscheidend. Die BBU-Mitgliedsunternehmen zeigen mit ihren innovativen Projekten, dass die Wohnungswirtschaft die Zeichen der Zeit längst erkannt hat. Damit der Spagat zwischen Klimaneutralität und Bezahlbarkeit gelingen kann, müssen Politik und Verwaltung die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen, so Maren Kern in ihrem Schlusswort.

<https://bbu.de/beitraege/16-bbu-neubautagung-klimaneutrales-bauen-und-wohnen-wunsch-oder-wirklichkeit>