

Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung

Handreichung zu den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) und der
Richtlinie für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR)



Anlass

Der Gebäudesektor verursacht einen großen Anteil am Ausstoß schädlicher Treibhausgase und am Gesamtenergieverbrauch. Ziel der bayerischen Staatsregierung ist ein CO₂-neutraler Gebäudebestand bis 2040. Um dieses Ziel zu erreichen, werden weitreichende Maßnahmen im Gebäudesektor notwendig sein. Im Sinne einer ganzheitlich und zukunftsorientierten Herangehensweise gilt es dabei insbesondere Nachhaltigkeitsaspekte stärker zu berücksichtigen.

Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) können in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und in der Aufwendungsorientierten Förderung (AOF) die Förderbausteine „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“, „Nachhaltigkeitszuschuss“ und „Ortskernzuschuss“ bewilligt werden. Im Bayerischen Modernisierungsprogramm (BayMod) kann der „Nachhaltigkeitszuschuss“ als ergänzende Förderung gewährt werden. Mit den Bausteinen werden Maßnahmen für eine verbesserte Nachhaltigkeit im geförderten Wohnungsbau mit zusätzlichen Mitteln unterstützt.

Ganzheitlicher Ansatz - Nachhaltigkeit

Umwelt- und klimagerechtes Bauen, Energie-, Ressourcen- und Kosteneffizienz sowie die Anforderungen der demographischen Entwicklung sind wichtige Teilaspekte der Nachhaltigkeit. Der Blick auf die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes ist dabei entscheidend. Dieser Lebenszyklus eines Gebäudes setzt sich aus den Phasen Planung, Errichtung, Nutzung einschließlich Instandhaltung, Modernisierung sowie Rückbau, Verwertung und Entsorgung zusammen. Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang eine ganzheitliche und integrale Planung. Für Bauherren und Vermieter steht die Wirtschaftlichkeit von Gebäuden sowohl für den Bau als auch für die Bewirtschaftung und letztlich für den Rückbau im Vordergrund, da sie das Kosten- und Finanzierungsrisiko tragen. Langlebige und robuste Materialien und Konstruktionen sowie eine bewohnerfreundliche und wartungsarme Technik stellen dabei eine wichtige Grundlage für die Wirtschaftlichkeit von Gebäuden dar.

Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

Mit dem Förderbaustein ist es möglich, besonders nachhaltige Projekte in der bayerischen Mietwohnraumförderung mit einem ergänzenden Zuschuss zu unterstützen. Ziel ist, die unterschiedlichen Anforderungen von Ökologie, Ökonomie und Soziokulturellem in Einklang zu bringen.

Gefördert werden dabei Mehrkosten, die aufgrund von baulichen Maßnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit entstehen. Zur Plausibilisierung dieser Kosten kann die Bewilligungsstelle von den Antragstellern einen Nachweis über die zu erwartenden Mehraufwendungen verlangen. Bei der Beurteilung sind ökonomische Aspekte angemessen zu berücksichtigen. Der Nachhaltigkeitszuschuss setzt einen Anreiz besonders nachhaltige Maßnahmen, die über die gesetzlich oder förderrechtlich ohnehin schon gegebenen Anforderungen bzw. gebräuchlichen Standards hinausgehen, umzusetzen. Die Beurteilung, welcher Standard als gebräuchlich angesehen wird und der Plausibilität der geltend gemachten Mehrkosten obliegt der Bewilligungsstelle und hat im Einzelfall zu erfolgen.

Für die Inanspruchnahme des vollen Zuschusses sind bauliche Maßnahmen in relevantem Umfang aus mindestens drei der fünf folgenden Nachhaltigkeitsbereiche zu verwirklichen:

1. Soziokulturelle Maßnahmen
2. Ganzheitlicher Ressourceneinsatz
3. Einsatz nachwachsender Rohstoffe
4. Klimaanpassungsmaßnahmen
5. Lokale Erzeugung erneuerbarer Energien

Die Bereiche sind individuell kombinierbar und werden durch die Bewilligungsstellen einzelfallbezogen aufgrund der konkreten Maßnahmen und resultierenden Mehrkosten bewertet. Sollten lediglich Maßnahmen in untergeordnetem Umfang oder in weniger als drei der Bereiche umgesetzt werden, haben die Bewilligungsstellen die Möglichkeit, den Zuschuss angemessen zu reduzieren. Hierbei soll insbesondere auch die Höhe der durch die Maßnahmen entstehenden Mehrkosten berücksichtigt werden. Eine Kumulierung des Nachhaltigkeitszuschusses mit Mitteln, die nach der Richtlinie zur Förderung von langfristig gebundenem Kohlenstoff in Gebäuden in Holzbauweise in Bayern (BayFHolz) in Anspruch genommen werden, ist prinzipiell möglich. Insbesondere bei Maßnahmen im Bereich „Einsatz nachwachsender Rohstoffe“ ist darauf zu achten, dass Bauteile nicht mit dem Nachhaltigkeitszuschuss und in der BayFHolz doppelt gefördert werden.

Die bloße Nachweisführung der Mehrkosten über das QNG-Siegel ist nicht ausreichend. Die Beurteilung der Sinnhaftigkeit von Maßnahmen und der entstehenden Mehrkosten hat unmittelbar durch die Bewilligungsstellen im Einzelfall zu erfolgen.

In Ergänzung zur Maßnahmenbeschreibung und Kostenermittlung haben die Bewilligungsstellen die Möglichkeit, als Bestätigung der Erfüllung von Nachhaltigkeitsaspekten qualifizierte und anerkannte Nachweise von den Antragsstellern einzufordern.

Der Nachhaltigkeitszuschuss greift im Gegensatz zur Bundesförderung bewusst nicht auf eine externe Zertifizierung zurück. Eine solche Zertifizierung erzeugt Kosten, die nicht unmittelbar der Nachhaltigkeit des Gebäudes zuträglich sind und schränkt die Bandbreite zielführender Maßnahmen unnötigerweise ein. Jedes Zertifizierungssystem stellt lediglich eine Annäherung an die Thematik dar, bei der Bewertungskriterien ausgewählt und deren Gewichtung festgelegt werden. Eine individuelle Betrachtung und Bewertung der fachkundigen Bewilligungsstellen ist einer Zertifizierung stets überlegen, da in jedem Einzelfall gemeinsam mit den Planern und Bauherren eine ideale Maßnahmenzusammenstellung entwickelt werden kann.

Die Kosten für eine Zertifizierung können bei der Förderung berücksichtigt werden, wenn zu erwarten ist, dass sich durch den Zertifizierungsprozess Erkenntnisse oder anderweitige Vorteile ergeben die zu einer verbesserten Nachhaltigkeit des Projekts beitragen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Kosten für die Zertifizierung nicht durch eine andere Förderung bereits abgedeckt ist (bspw. bei KfW „Klimafreundlicher Neubau (KFN)“ mit QNG).

Im Folgenden werden für die einzelnen Bereiche beispielhafte Maßnahmen benannt. Diese Aufzählung dient als erste Orientierung und ist nicht abschließend. Für die Antragsteller und Bewilligungsstellen sollen hierdurch notwendige projektbezogene Handlungsspielräume geschaffen werden.

1. **Soziokulturelle Maßnahmen**

Soziokulturelle Maßnahmen stärken den sozialen Zusammenhalt im Gebäude und Quartier und ermöglichen so soziale, ökonomische und ökologische Synergien zwischen den Bewohnern. Förderfähig sind lediglich bauliche und planerische Maßnahmen.

Beispiele:

- Begegnungszonen und Gemeinschaftsbereiche im Innenraum, wie
 - Gemeinschaftsraum
 - Co-Working-Raum
 - Werkstatt
 - Gästeappartement
- Begegnungszonen und Gemeinschaftsbereiche im Außenraum, wie
 - Inklusionsspielplatz
 - Gemeinschaftsgarten/ Grabeland
- Vorbeugender Gesundheitsschutz
 - Schadstoffvermeidung in Baumaterialien (bspw. mit Umweltzeichen)
 - Raumluftmessung zur Sicherstellung der Innenraumluftqualität
- Besondere Mobilitätsangebote, wie
 - Mobilitätskonzept
 - E-Bike Ladestation
 - Car- oder Bike-Sharing Angebote

2. **Ganzheitlicher Ressourceneinsatz**

Ziel ist die Reduzierung emissionsbedingter Umweltwirkungen und des Verbrauchs von endlichen Ressourcen über alle Lebensphasen von Gebäuden. 90 Prozent der in Deutschland geförderten mineralischen Rohstoffe werden verbaut. Der Baubereich trägt mit mehr als 50 % zum gesamtdeutschen Abfallaufkommen bei. Angesichts endlicher Ressourcen ist der sparsame Umgang mit Rohstoffen eine der dringendsten Herausforderungen. Ressourcenschonendes Bauen beginnt bei der Planung: Die gegenseitige Abhängigkeit von Konstruktion, Baumaterialien und eingesetzter Technik macht eine vorausschauende integrale Gesamtplanung notwendig. Ein sparsamerer Ressourceneinsatz, das Recyceln und die Wiederverwertung von Baustoffen und Bauteilen können daher einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz leisten. Auf diese Weise kann die in bestehenden Gebäuden bereits gebundene „graue Energie“ genutzt werden.

Über ihren gesamten Lebenszyklus verursachen Gebäude Emissionen und verbrauchen wertvolle Ressourcen von der Herstellung (z.B. Baustoffe und Bauprodukte) über die Nutzung (z.B. Gebäudebetrieb, Instandhaltung und Anpassung) bis zum Lebensende (z.B. Rückbau). Eine ganzheitliche Betrachtung leistet daher einen wichtigen Beitrag für einen schonenden und sparsamen Umgang mit Ressourcen.

Für einen effektiven Einsatz ist die frühzeitige Implementierung der Lebenszyklusbetrachtung in den Planungsprozess erforderlich. Der Antragsteller sollte darlegen können, wie diese im Bauprozess fortgeschrieben wird und die Ansätze auch im Betrieb und Rückbau umgesetzt werden.

Beispiele:

- Einsatz von wiederverwendeten Bau- und Rohstoffen, wie Recyclingbeton oder Zellulose als Dämmstoff, Fenster aus Recyclingkunststoff
- Aufbereitung und Wiederverwendung von Bauteilen
- Erstellung und Begleitung von Lebenszyklusbetrachtungen, inklusive optionaler Zertifizierung
- Gebäude-Materialpass / Dokumentation
- Flexible Gebäudegestaltung für einfachere Anpassungen an veränderte Nutzungsanforderungen
- Konzept zur Kunststoffvermeidung
- Trinkwasserspararmaturen

3. Einsatz nachwachsender Rohstoffe

Nachwachsende Rohstoffe emittieren nahezu keine Treibhausgase und eröffnen Möglichkeiten zur Verwirklichung einer Kreislaufwirtschaft. Beinahe in allen Bereichen vom Rohbau bis zum Ausbau ist es möglich, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen zu verwenden.

Beispiele:

- Holzkonstruktionen und –bekleidungen (Abgrenzung zu BayFHolz beachten)
- Dämmstoffe wie Stroh, Schilf, Hanf oder Wolle, Flachs oder Holzwerkstoffen
- Bodenbeläge aus Holz oder Linoleum
- Fenster aus Holz oder Holz-Aluminium
- Hybridbauweise

4. **Klimaanpassungsmaßnahmen**

Die Folgen des Klimawandels sind in der jüngeren Vergangenheit durch die signifikante Zunahme der Jahresmitteltemperaturen, Starkregenereignisse und Dürreperioden auch im Freistaat Bayern zunehmend wahrnehmbar. Es ist damit zu rechnen, dass sich diese Entwicklungen fortsetzen und intensivieren wird. Klimaanpassung steht für den proaktiven Umgang mit diesen Auswirkungen.

Insbesondere in urbanen Verdichtungsräumen wirken sich dauerhaft hohe Temperaturen nachteilig auf die menschliche Gesundheit aus. Bei Wohngebäuden gilt es daher, eine Überhitzung zu vermeiden und eine hohe Aufenthaltsqualität in den Wohnungen zu gewährleisten. Die neuen Niederschlagsmuster mit Starkregenereignissen, Stürmen und längeren Trockenphasen sind bei der Planung ebenso zu berücksichtigen, um deren Auswirkungen auf das Wohnumfeld, das Gebäude und die Bewohner möglichst zu minimieren.

Beispiele:

- Fassaden- und Dachbegrünung
- Anwendung der Schwammstadt-Prinzipien
- Hochwasserangepasste Bauweise
- Angepasste Freiflächengestaltung (Hitze und Niederschlag)
- Nutzung von Niederschlagswasser
- Erhalt von Großbäumen
- Erstellung und Fortschreibung von Quartierskonzepten
- Verschattungskonzepte gegen Aufheizung des Wohnraums

5. Lokale Erzeugung erneuerbarer Energien

Bis 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch auf 32% steigen. Laut Bundesumweltamt betrug im Jahr 2020 der Anteil erneuerbarer Energien deutschlandweit noch 19,2 % (in Bayern ca. 25 %). Insbesondere im Gebäudebereich gibt es hier noch ein erhebliches Steigerungspotential. Damit die Anreizwirkung einer Förderung auf Verbraucherebene greifen kann, ist es erforderlich, dass die Erzeugung bzw. die Investition vor Ort erfolgt. Die Förderung soll dabei lediglich unrentierliche Mehrkosten ausgleichen, die aufgrund der Verwendung von erneuerbaren Energien entstehen. Quartiersansätze sind ausdrücklich zu begrüßen.

Beispiele:

- Hackschnitzel- Pellet- oder Biomasseheizungen
- Solarthermie
- Photovoltaik
- Anschluss Fern- oder Nahwärmenetz
- Wärmepumpen, soweit die Stromversorgung über erneuerbare Energien sichergestellt wird