

# Die Wohnungswirtschaft

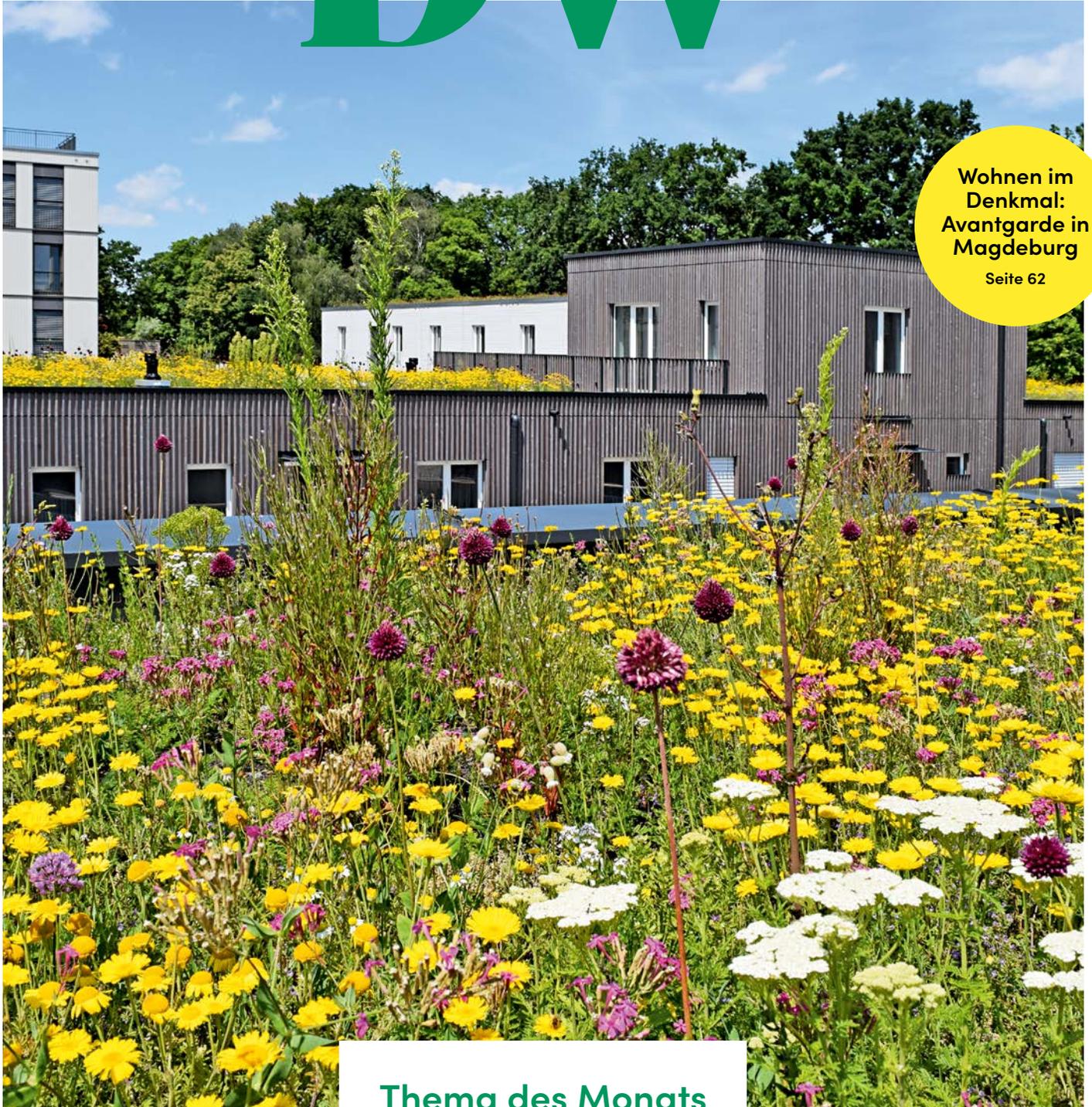
# DW

74. Jahrgang

04 / 2021

Wohnen im  
Denkmal:  
Avantgarde in  
Magdeburg

Seite 62



Thema des Monats

**54**

Standardisierung senkt Kosten:  
Häuser von der Stange

**08**

Grün im Quartier: für Klima,  
Natur und Lebensqualität

**78**

Bilanz- und Steuerwissen:  
Nachhaltigkeit im Finanzsektor





STADTREINIGUNG.HAMBURG

# BAUSTEIN FÜR MEHR EFFIZIENZ

Setzen Sie bei Neu- oder Umbauvorhaben auf unsere modernen Unterflursysteme und profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen:

- ✓ Platzsparend
- ✓ Attraktiveres Erscheinungsbild
- ✓ Größeres Volumen
- ✓ Weniger Leerungen
- ✓ Für alle Fraktionen
- ✓ Barrierefrei
- ✓ Geräusch- und Geruchsreduzierung
- ✓ Sichere Schließsysteme

Lassen Sie sich jetzt von unseren Experten unverbindlich beraten:

**040/2576-2050**

Informieren Sie sich über weitere Vorteile: [stadtreinigung.hamburg/ufs](http://stadtreinigung.hamburg/ufs)



EDITORIAL

# Nicht nur in Krisenzeiten: Grün tut gut!

Die eigenen vier Wände haben im Verlauf des letzten Jahres viel an persönlichem Wert gewonnen, schließlich verbringen wir hier (immer noch) einen Großteil unserer Zeit. Und auch das Draußen, direkt vor der Haustür, wird anders wahrgenommen und genutzt, wenn der Aktionsradius über viele Monate eingeschränkt war und ist. Man freut sich über blühende Wiesen und surrende Insekten oder sucht Schatten unter alten Bäumen: Dies alles kann ein Stück Natur im Großstadtdschungel bieten... Nicht nur deshalb rücken die Grün- und Freiflächen der Wohnsiedlungen in den Fokus. Schließlich machen sie einen großen Anteil an den Freiflächen im urbanen Raum aus. Diesem „Grün im Quartier“ widmen wir den Schwerpunkt dieser Ausgabe (ab Seite 8): Wir beleuchten dabei harte und weiche Faktoren, betrachten wie Lebensqualität und Attraktivität der Quartiere gesteigert werden können, was gepflegte und nutzergerechte Grünanlagen ausmacht, welche Fördermöglichkeiten es im Bereich Gebäudegrün und Freiflächen gibt und zeigen einige gute, nachahmenswerte Beispiele aus der Wohnungswirtschaft. Es freut mich, dass wir für unsere „grünen Praxistipps“ (ab Seite 10) mit den Fachredakteuren aus dem Verlag Eugen Ulmer zusammenarbeiten konnten. So entstand eine ungewöhnliche, bisher einmalige und spannende Kooperation von Expertise aus Wohnungswirtschaft und Garten- und Landschaftsbau.

Genießen Sie den nahenden Frühling, am besten bei der Lektüre unserer grünen Ausgabe!

Ihre



© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Bau-/Projektmanagement  
Beratung  
Gutachten/Studien



» Gebäude  
und Wohnumfeld – die  
Grün- und Freiflächen –  
das Gesamtkonzept  
muss stimmen!«

Sie möchten weitere Informationen?!  
**Wir freuen uns auf Sie.**

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

wowi@iwb-ingenieure.de  
www.iwb-ingenieure.de



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

# Inhalt

08



58



Das Versorgungsunternehmen Hamburg Wasser erprobt ein Abwassersystem, in dem Abwasser getrennt und in einer Biogas-Anlage zur Strom- und Heizwärmegewinnung genutzt wird

## STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 **Ein wertvolles Gut**  
Grün- und Freiflächen
- 10 **Der Praxisleitfaden für die Anlage und Pflege von Freiflächen**  
Checkliste von Experten aus Garten- und Landschaftsbau und Wohnungswirtschaft

- 18 **Gute Nachbarschaft – dank gemeinsamem Gärtnern**  
Urban Gardening
- 22 **Grüne Wohnsiedlungen**  
Freiraumentwicklung versus Wohnungsbau
- 28 **Das Wohnumfeld: naturnah, klimafreundlich, wertvoll**  
Grün- und Freiflächen als Begegnungsorte
- 34 **Kostenaspekte bei Planung und Pflege von Grün- und Freiflächen**  
Zwischen Mieterbedürfnis, Artenvielfalt und Wirtschaftlichkeit
- 38 **Grüne oder blaue Dächer – gefördert wird beides**  
Investitionsprogramme
- 42 **Green Building – nicht nur ökologisch ein Gewinn**  
Dach- und Fassadenbegrünung

## BAUEN UND TECHNIK

- 46 Meldungen
- 50 **Fernwärme und Biomasse im Altbau**  
Energetische Modernisierung
- 54 **Reihenhäuser „von der Stange“**  
Mietwohnungsbau
- 58 **Energie aus der Toilette**  
Entwässerung in geschlossenen Kreisläufen
- 62 **Zwischen Anspruch und Möglichkeit**  
Wohnen im Denkmal
- 67 **Produkte**



## THEMA DES MONATS

### TDM Grün im Quartier

Früher Abstandsgrün, heute naturnaher Erholungsraum. Die Frei- und Grünflächen in den Wohnanlagen erfüllen wichtige Funktionen: Wohlfühl-, Nachhaltigkeits-, Klima- und Artenschutzaspekte spielen bei ihrer Gestaltung eine immer größere Rolle. Doch das Grün findet sich nicht nur im Hof, sondern zunehmend auch auf Dächern und an der Fassade. Ein Überblick über Grundlagen, Bedingungen, Möglichkeiten und Beispiele.

## MARKT UND MANAGEMENT

- 68 Meldungen
- 72 **Der neue Geschäftsbericht: digital und integriert**  
Digitalisierung bei der Gewobag
- 76 **„Es geht nicht um Konkurrenz, sondern um mehr Gemeinsamkeit“**  
Interview mit Markus Reutershan
- 78 **Grüne Finanzierung – Baustein der Nachhaltigkeit**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 80 **Stellenmarkt**

## URTEILE

- 85 Mietrecht
- 86 WEG-Recht
- 88 Letzte Seite, Impressum

# 72

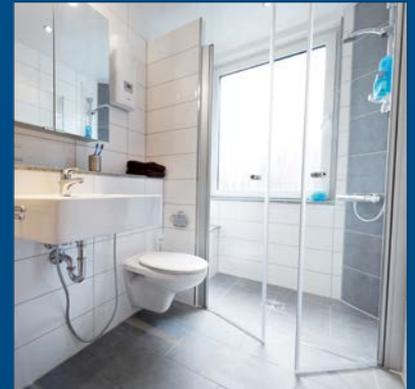


Die Gewobag hat ihren Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht zusammengefügt und digitalisiert und schafft damit ein Erlebnis für den Leser



## BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für  
Projekt- und Hochhausmodernisierung,  
Einzelbäder und strangweise Badsanierung



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung  
mit bodengleicher Dusche

### Ihre Vorteile:

- » kurze Modernisierungszeiten:  
nur 10 - 15 Tage
- » im bewohnten Zustand –  
Sie müssen nicht entmieten
- » bewährtes Hygienekonzept  
COVID-19
- » Mietermanagement
- » TGA-Planung
- » Brandschutzkonzepte



Weitere Informationen:  
[www.blome.org](http://www.blome.org)

# Stadt und Quartier



## „HeatResilientCity“: zweite Phase gestartet

Das vom Bund geförderte Forschungsprojekt untersucht, wie sich Stadtquartiere und Gebäude besser an Sommerhitze anpassen lassen. In Projektphase II geht es um die Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen, die Vertiefung von Analysemethoden, Entscheidungshilfen für Stadt- und Freiraumplanung sowie Immobilienwirtschaft. Zwei Wohnungsgenossenschaften aus Dresden und Erfurt wirken im Projekt mit.

# 14.

**Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik. Die digitale Fachkonferenz findet am 3. und 4. Mai 2021 in Köln statt. Weitere Infos: [www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de)**



## Bewusst minimalistisch wohnen: Tiny Houses im Innenhof

Die Hanova Wohnen GmbH realisiert im Hannoveraner Stadtteil Linden-Süd vier kompakte, 28 m<sup>2</sup> große Tiny Houses – in „zweiter Reihe“ in einem grünen Innenhof an der Roesebeckstraße. Das kommunale Unternehmen sehe sich in der Verantwortung, Stadtentwicklung aktiv mitzugestalten und neue Wohnimpulse zu setzen, so Hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus: Tiny Houses seien eine gute Möglichkeit für urbanes, ergänzendes Bauen. Wenig Ressourcen zu verbrauchen und nachhaltiger zu leben, liege im Trend. Die Vermietung der 7,20 m langen, 3,90 m breiten und 3,90 m hohen Mikrohäuser mit Schlafbereich auf der zweiten Ebene, integrierter Terrasse und 490 € Kaltmiete beginnt im Sommer 2021. Aufgrund des erwarteten hohen Interesses wird die Vergabe über ein Online-Bewerbungsverfahren gesteuert.



## Inklusionsmaschine Stadt

Andrea Benze/Dorothee Rummel (Hg.): Inklusion im Städtebau, interdisziplinär diskutiert; 208 Seiten, 30 farb. Abb., 35,- € ISBN 978-3-86859-627-4 Jovis

Inklusion in Architektur und Städtebau bedeutet mehr, als Gebäude und öffentliche Räume barrierefrei oder mit technischen Bauteilen auszustaffieren: Inklusion ist auch ein gesellschaftliches Konzept. Umzusetzen ist es durch Freiräume und Verordnungen, aber auch Schnittstellen im Stadtraum und Orte, die Fehlverhalten aushalten. Autoren mehrerer Disziplinen fächern die Interessenlage auf.

## Großbaum- verpflanzung in Darmstadt

Um im Ludwigshöviertel, einem Konversionsgelände im Süden der Stadt, Platz für die Erschließung von Flächen zu gewinnen, wurden 17 Großbäume in die benachbarte Lincoln-Siedlung versetzt. Die Versetzung der bis zu 12 m großen Bäume – sieben Platanen, fünf Winterlinden, zwei Rosskastanien, eine Douglasie, ein Berg- und ein Spitzahorn – erfolgte nachts mit einem Spezial-Lkw. Dies sei ein wichtiger Beitrag für das Stadtklima, so Armin Niedenthal, Vorstand der Bauverein AG.



Bis 2023 entsteht das Modellvorhaben für betreutes Wohnen und Trägeraktivitäten mit 104 Wohnplätzen, Kita und Ausbildungsbetrieb im Soldiner Kiez in Berlin-Wedding

## Soziales Zentrum für betreutes Wohnen im Soldiner Kiez

Das landeseigene Wohnungsunternehmen Degewo AG entwickelt in Berlin-Wedding im Verbund mit einem Generalmieter und sieben sozialen Trägern einen Neubau mit besonderem Wohnkonzept für soziales und betreutes Wohnen. Der Bau entsteht auf dem jahrelang brachliegenden Grundstück Gotenburger Straße 4, Ecke Prinzenallee. Er wird eine Kita mit 60 Plätzen, eine Produktionsschule für schuldistanzierte Kinder sowie verschiedene betreute Wohnformen für junge Eltern, für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung, Menschen mit Suchtproblemen und geistig behinderte Menschen umfassen. Insgesamt entstehen 58 Wohnungen mit 104 Wohnplätzen, 3.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie Gemeinschaftsflächen. Baustart ist im September 2021. Die Konstellation und Größenordnung des Modellvorhabens sei für alle Projektpartner Neuland und gelinge dank eines vertrauensvollen und konstruktiven Miteinanders, so die Degewo. Die soziale Infrastruktur sowie derartige wohnortnahe Angebote würden in Stadtteil und Stadt dringend benötigt.



## Grünes Wohnen an der Baumschule

Auf dem etwa 3,5 ha großen Gelände einer ehemaligen Baumschule in Münster-Hiltrup entsteht ein neues Wohnquartier mit Nahversorgungseinrichtungen. In drei Bauabschnitten realisiert die Wohn+Stadtbau Münster GmbH 68 öffentlich geförderte, 73 frei finanzierte Miet- und 36 Eigentumswohnungen, eine Großtagespflege, eine Kita und 24 Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser. Zum Schutz der Tierwelt sollen Gehölzstrukturen auf den künftigen Wohnbauflächen sowie nicht im Bereich von Leitungstrassen oder Wegen stehende größere Bäume möglichst erhalten werden. Zudem werden – nach dem Motto „Wohnen unter grünen Sonnendächern“ – auf den begrünten Dachflächen gemeinsam mit den Stadtwerken Photovoltaik-Anlagen installiert.

## Erster Mobilitäts-Hub der Neusser Bauverein AG

Im Neusser Wohnquartier Südliche Furth wurde Anfang März ein Mobilitäts-Hub in Betrieb genommen. Seit 2020 stehen am Nachbarschaftstreff „Treff 20“ bereits zwei E-Lastenräder zur Ausleihe bereit. Nun wurde gut 50 m entfernt an der Wingenderstraße 15 eine Carsharing-Station eröffnet, an der zwei vollelektrische Kleinwagen zur Verfügung stehen. Sie lassen sich einfach per App buchen.



Bauverein-Vorstand Dirk Reimann (r.) und -Prokurist Niki Lütke an der neuen E-Ladestation und den Carsharing-Fahrzeugen fürs Wohnquartier

## Jenawohnen unterstützt Künstler mit „Atelier auf Zeit“

Das „kreative Baubüro“ im Jenaer Stadtteil Lobeda-West, dessen offene, lichtdurchflutete Räume bisher regelmäßig für Ausstellungen, Konzerte und Workshops genutzt wurden, musste Pandemie-bedingt länger geschlossen bleiben. Das kommunale Unternehmen Jenawohnen GmbH, dem diese Flächen gehören, wollte diese jedoch nicht länger ungenutzt lassen. Um Kunstschaffende in dieser schweren Zeit zu unterstützen, hat es mit einer Zwischennutzungsagentur Kreative gesucht, die das Baubüro für eine symbolische Miete bis vorerst Ende März zu ihrem Atelier auf Zeit machen wollen.



Die während der Zwischen-nutzung geschaffenen Werke sollen anschließend in einer Ausstellung präsentiert werden



## WBG Nürnberg – Städtebaulicher Wettbewerb für Brandweinmonopolgelände entschieden

**Der Entwurf des Wohngebiets mit dem Namen „Monopol1941“ greife das Wesen des städtebaulichen Rahmenplans auf und überzeuge hinsichtlich Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit bei Bau und Unterhalt.**

Die WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH, ein Tochterunternehmen der WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, hatte für das Konversionsareal der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein unweit des Nürnberger Ostbahnhofs einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der prämierte Entwurf des Münchner Büros Auer Weber Architekten nehme die Inhalte des städtebaulichen Rahmenplans fast vollumfänglich auf, so WBG-Geschäftsführer Ralf Schekira. Es entstehe ein Wohnquartier, das eine hohe Wohnqualität biete, sich städtebaulich gut einfüge und – mit grünen Höfen und Dachterrassen sowie einem attraktiven, versiegelungsarmen Wohnumfeld – den Nachhaltigkeitsanspruch der WBG erfülle. Nun stehe fest, wie die einzelnen Bauabschnitte mit rund 300 Mietwohnungen, Kita, Gewerbeeinheiten und einem Hochhaus aussehen werden. Baubeginn werde etwa Ende 2025 sein.

# 7.217.720 m<sup>2</sup>

**Dachfläche wurden 2019 in Deutschland neu begrünt – das geht unter anderem aus dem BuGG-Marktreport Gebäudegrün 2020 hervor, der kostenlos heruntergeladen werden kann: [www.gebaeudegruen.info](http://www.gebaeudegruen.info)**

## „Hansa summt“ – Insektenschutz- und Pflanzaktion in Hamburg

Wo früher kurz geschnittener Rasen und akkurat getrimmte Hecken ein Kriterium für gute Wohnanlagen waren, wird heute der Ruf nach naturnahen Innenhöfen, Gemeinschaftshochbeeten und bienenfreundlichen Wiesen lauter. Bereits vor gut zwei Jahren entwickelte die Hansa Baugenossenschaft eG für ihre Wohnanlagen ein ökologisches und ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept, wonach anfallendes Laub in den Wohnanlagen für die Insekten unter Gehölze oder auf die Beete gebracht, Rasen gemulcht statt kompostiert und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet wird. Ferner wird auf eine insekten- und vogelfreundliche Bepflanzung geachtet. Auch die Nutzer der Wohnanlagen und Genossenschaftsmitglieder werden einbezogen und beispielsweise zur Teilnahme am Wildblumenwiesen-Pflanzwettbewerb aufgerufen. Im Rahmen einer Mitmach-Aktion für Kinder wurden beispielsweise – ergänzt durch ein Naturtheaterstück – Tontöpfe bemalt und mit bienenfreundlichen Blumen bepflanzt. Auch das Urban Gardening wird unterstützt. Bei Neubauten werden Hochbeete gleich mitgeplant, im Bestand werden sie auf Wunsch der Bewohnerschaft über den Nachbarschaftsfonds gefördert. Alles in allem dient der Bau von Insektenhotels oder die Organisation von Pflanzaktionen der Nachhaltigkeit.



Zur Artenvielfalt und zur Stärkung der nachbarschaftlichen Gemeinschaft in den Hansa-Wohnanlagen tragen jährliche Blumenpflanzaktionen bei. Allein 2019 wurden über 10.000 Blumenzwiebeln gesetzt

Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: [www.hvg-mbh.de](http://www.hvg-mbh.de)

# EIN FÜR DETAILS



TDM GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

# Ein wertvolles Gut

Lebenswerte Städte verbinden wir nicht nur mit der gebauten Umwelt, sondern vielfach auch mit anziehenden Grün- und Freiflächen – Orten, an denen wir uns wohlfühlen und die wir aktiv nutzen können. Grünanlagen, Plätze oder Flächen für Freizeit und Erholung dienen dem sozialen Austausch und liefern zudem eine grüne, klimaschonende Stadttrendite.

Von Oliver Gewand

**D**as „urbane Grün“ ist das verbindende Element in den Städten. Es lässt sich vielfältig nutzen, erhöht die Lebensqualität in den Städten, wirkt sich positiv auf das Image städtischer Räume aus, trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes in den Quartieren bei und entfaltet vor Ort eine identitätsstiftende Wirkung. Wir brauchen daher attraktive Grün- und Freiflächen.

### Doppelte Innenentwicklung

Die Bedeutung des „urbanen Grüns“ ist in den letzten Jahren enorm gestiegen. Während wir uns auf der einen Seite bemühen, der Zersiedlung der Landschaftsräume durch den Fokus auf die Innenentwicklung entgegenzuwirken, führt weiteres Wachstum zur Verdichtung der Städte und erhöht zugleich den Druck auf die Grün- und Freiflächen. Allein in den letzten 20 Jahren gingen in den Städten mehr als 0,5 Mio. ha Grün- und Freiflächen verloren.

Das Konzept der doppelten Innenentwicklung, das eine weitere Verdichtung bei gleichzeitigem Erhalt und Gestaltung vorhandener Grün- und Freiflächen zulässt, kann dem Druck auf diese Flächen entgegenwirken. Diese anspruchsvolle Aufgabe bietet Chancen und erfordert intelligente Lösungen, wie die zeitversetzte multifunktionale Nutzung vorhandener Freiflächen für Freizeit und Erholung oder auch die Begrünung von Gebäudefassaden und Dachflächen.

### Ideelle und finanzielle Unterstützung

An ideeller Unterstützung für die „grüne Stadt“ mangelt es nicht. 2013 hat die Bundesregierung das Thema „Grün in der Stadt“ erstmals ressortübergreifend auf die Agenda gesetzt. 2015 wurde das Grünbuch „Stadtgrün“ veröffentlicht, dem 2017 das Weißbuch „Stadtgrün“ mit zehn Empfehlungen für mehr Grün in der Stadt folgte. Die Stiftung Baukultur hat sich in ihrem letzten Bericht „Öffentliche Räume“ ebenfalls ausführlich mit dem Thema Grün- und Freiflächen beschäftigt (siehe DW 10/2020, Seite 8).

Und auch in der Städtebauförderung spiegelt sich der Gedanke des Erhalts der Grün- und Freiflächen deutlich wider. So wurden im letzten Jahr erstmalig Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur als Fördervoraussetzung für die gesamte Förderkulisse der Städtebauförderung definiert.

### Auswirkungen des Klimawandels mindern

Das alles ist auch dringend nötig. Die Folgen des Klimawandels sind bereits spürbar. Lange Hitzeperioden, eine erhöhte Anzahl von Hitzetagen und Tropennächten, aber auch die Zunahme von Starkregenfällen und sinkende Grundwasserstände sind deutliche Hinweise auf eine Veränderung des Klimas.

Urbanes Grün dient dem Temperatenausgleich, unterstützt Frischluftschneisen, hält die Luft sauber, bildet Wasserspeicher und reduziert Lärm. Zudem

sind Grün- und Freiflächen Lebensräume für Flora und Fauna und unterstützen die biologische Vielfalt. So geht es bei der Grünflächengestaltung darum, über resilientere Arten von Pflanzen und Bäumen nachzudenken, aber auch darum, den Schutz und die Vielfalt von Insekten und Vögeln durch die Anlage von Wildwiesen zu berücksichtigen – bis hin zur Wahl einer artenschonenden Beleuchtung der Flächen und Wege.

### Grün- und Freiräume brauchen Konzepte

Viele Städte haben bereits Konzepte zur Grün- und Freiflächenplanung erstellt, die neben der Gesamtstadt auch die Region im Blick haben. Darüber hinaus gibt es Konzepte für Stadtteile und Quartiere bis hin zu einzelnen Hofgestaltungen. Die Wohnungswirtschaft orientiert sich an diesen Konzepten, knüpft auf der Quartiersebene direkt an und entwickelt sie unter Berücksichtigung der lokalen Bedingungen weiter.

Die Bedingungen zur Grün- und Freiflächenplanung sind je nach städtebaulicher Typisierung der Wohngebiete sehr unterschiedlich. Sowohl hinsichtlich der Flächengrößen als auch der Gestalt der Wohnbauten sind die Unterschiede bei der Freiraumplanung zu berücksichtigen. Der Gestaltung urbaner Freiräume sind, abgesehen von den Kosten, kaum Grenzen gesetzt. Die Freiraumplanung sollte sich dennoch an klimatischen Erfordernissen, baulich-architektonischen Gegebenheiten und sozialen Erfordernissen orientieren. Zudem ist verstärkt auf die Verwendung nachhaltiger Materialien, aber auch auf

Usability, Formen und Farben (Urban Design) bei Geräten, Installationen, Aufenthaltsgelegenheiten, Wegen und Lampen zu achten.

### Gemeinwohlorientierte, grüne Stadttrendite

Neue Freizeittrends bieten vielfältige Optionen, um Angebote für sportliche Aktivitäten – von Trimm-dich-Pfad bis Bouleplatz oder Yoga Area – in die Grün- und Freiflächenplanung zu integrieren und so das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern. Möglichkeiten, die Bewohner in ihren Quartieren an

der Gestaltung zu beteiligen, werden in der Freiraumgestaltung durch die Anlage von Mietergärten oder das Urban Gardening genutzt. Allerdings lässt sich nicht jedes trendige Pilotprojekt mit partizipatorischem Ansatz überall nachhaltig umsetzen – weder finanziell noch personell. Ideen für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen gibt es viele. Die Umsetzung scheitert nicht selten an den Kosten, die für kleine Vorhaben schnell sechsstellig sein können. Wer jedoch hohe Erwartungen befriedigen will, sollte auch daran denken, dass es mit der Pflege und dem Erhalt der Grünflächen allein nicht getan ist – denn nur diese sind für die Wohnungswirtschaft nach der Betriebskostenverordnung umlagefähig.

**Dr. Oliver  
Gewand**

Referatsleiter  
Stadtentwicklung,  
Wohnungsbau und  
Raumordnung  
GdW  
BERLIN

**„Investitionen in Grün- und Freiflächen erzielen eine gemeinwohlorientierte grüne Stadttrendite. Ohne Mietpreisbremse könnte sie deutlich höher sein.“**

TDM DIE CHECKLISTE VON EXPERTEN AUS WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU

# Der Praxisleitfaden für die Anlage und Pflege von Freiflächen

Für Wohnungsunternehmen geht es beim Thema Grün um mehr als um das Image oder die Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds. In Zusammenarbeit der DW-Redaktion mit den Experten des Verlags Eugen Ulmer wurde eine Checkliste erstellt, die aufzeigt, worauf es bei Schaffung und Unterhalt von Grünflächen ankommt.

Zusammengestellt von Susanne Wannags

## Kommunikation und Vermarktung

- Missverständnisse beseitigen: Günstiges Wohnen und nachhaltige Flächengestaltung schließen sich nicht aus. Fläche ist knapp und kostbar. Eine Versiegelung sollte nur erfolgen, wo sie unbedingt erforderlich ist.
- Marketing und Realität in Einklang bringen: Im Wohnungsbau lässt sich Vieles mit nachhaltigen und ökologischen Maßnahmen verbinden. Hierbei zählen Taten und keine Marketingfloskeln. Doch nicht alles, was getan wird, ist auch sinnvoll. Fachberatung hilft, Mögliches und Realistisches zu synchronisieren.
- Eine Kommunikation in Bezug auf Unterhaltskosten: Die Position „Freiflächenunterhalt/Gartenpflege“ führt gerne zu Missverständnissen und Protesten. Es ist ratsam – die BK-/NK-Abrechnungen begleitend – die Mieter darüber aufzuklären, dass die Grünflächen so gestaltet und gepflegt werden, dass sie für die Mieter zu einer Steigerung der Wohnqualität führen. Eventuell ist eine alternative, positive Formulierung, abhängig von den Vorgaben der Betriebskostenabrechnung, möglich.



Die Anordnung der Gebäude und dazu die Freiräume sorgen für ein luftiges, grünes Ambiente

## DER GRÜNE EXPERTENTIPP

Mieter haben Ängste – und Wohnungsunternehmen wissen um die Bedeutung der Ängste ihrer Mieter. Deshalb ist Kommunikation in Bezug auf die Gestaltung der Außenanlagen umso wichtiger, je naturnäher es werden soll. Warum bleiben Stauden noch stehen, obwohl sie verblüht sind? Warum wird die Wiese nicht wöchentlich oder nur teilweise gemäht? Warum stehen dort Brennnesseln, die niemand entfernt? Diese Fragen bewegen die Mieter und Eigentümer. Daher sollte man keine Gelegenheit zur Information auslassen. Hilfreich sind Schilder, die zum Beispiel Auskunft darüber geben, dass die Brennnesseln deshalb stehen bleiben, weil sie „Säuglingsstation für Schmetterlingseier“, „Kinderstube für Raupen“, „Jugendzimmer für Puppen“ und „Wohnzimmer für erwachsenen Schmetterlinge“ sind.

## GAG Waldbadviertel, Köln – ausgezeichnete Dialog

Wenige Monate nach Fertigstellung des Kölner Waldbadviertels belegte die GAG Immobilien AG mit dem Projekt den 1. Platz bei „Viertel vor Grün – Wettbewerb für ein grünes Wohnumfeld“. Die Jury entschied sich unter 18 eingereichten Wohnprojekten für das GAG-Quartier. Hier seien alle relevanten Akteure frühestmöglich mit einbezogen worden: Die Planer im gemeinsamen Dialog mit den ausführenden Betrieben, die zukünftigen Mieter in Form von Workshops, aber auch soziale Träger vor Ort.

Das Wohngebiet mit 546 Wohneinheiten errichtete die GAG auf einer 12 ha großen Fläche in Köln-Ostheim. Die Grünflächen nehmen dort einen hohen Stellenwert ein: Ein Großteil der 4,4 ha großen Freianlagen sind als halböffentliche Grünräume für jedermann zugänglich. Ein zentraler Grünzug, der sogenannte „Grüne Fluss“, erschließt das Quartier fußläufig und stellt eine Verbindung zu den angrenzenden Vierteln und Naturräumen dar.



Mit den zentralen Freiflächen erhält das neue Quartier eine „Grüne Mitte“. Der Park setzt sich aus unterschiedlichen Freiraumtypen zusammen

### Planung von Außenanlagen

- Frühzeitig planen und organisieren: Gerade beim Neubau von Wohnanlagen sollten auch die Freianlagen direkt mitgeplant werden. Hierbei gilt es, nicht nur die erwarteten Nutzeransprüche rechtzeitig zu berücksichtigen, sondern auch Synergieeffekte zu nutzen. Mit welchen Energieträgern wird das Haus versorgt? Können die Dächer für Stromerzeugung und Dachbegrünung genutzt werden? Ist Aushub zu erwarten, der sich nachhaltig wieder verbauen lässt? Können Abbruchmaterialien wiederverwertet werden (zum Beispiel Trockenmauern aus Betonflächen)? Welche Bodenmodellierungen sind möglich? Wie lässt sich Niederschlagswasser in die Gestaltung integrieren? Diese und viele weitere Fragen, die mit den kommenden Punkten einhergehen, lassen sich am besten im Vorfeld klären – parallel mit der Gebäudeplanung.
- Bodenmodellierung: Gerade bei der Verwendung von Aushub lässt sich das Gelände stark modellieren, sodass Bereiche mit unterschiedlicher Ausrichtung zur Sonne geschaffen werden können. Gleichzeitig entstehen spannende Spiel- und Aufenthaltsräume. Senken ermöglichen Retentionsflächen für den Nachweis der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Eventuell lassen sich in diesem Zusammenhang auch wechselfeuchte Bereiche mit entsprechender Bepflanzung schaffen. Auch Sicht- und Lärmschutz kann über Bodenmodellierung erzielt werden.
- Verwendung von Unterboden: Je nach Material ermöglicht die Verwendung von Aushub der Bautätigkeit naturnahe Pflanzungen oder Ansaaten mit Arten, die eher magere Standorte bevorzugen. Besonders sandige, steinige und kalkhaltige Böden

eignen sich für artenreiche Pflanzengesellschaften und ziehen auch entsprechende Kleintiere an (Insektenschutz!). Die Anlage von Wiesen wird durch die Verwendung von Unterboden erleichtert.

- Trockenmauern und Wälle sind ausgezeichnete lineare Biotope. Sie helfen Lebensräume miteinander zu vernetzen und bieten Raum für Tiere und Pflanzen. Bei der Anlage können auch Abbruchmaterialien oder mineralische Baustoffe aus dem Aushub (Bruchstein, Findlinge) verwendet werden. Auch der Aushub kann bei Wällen oder zweischaligen Mauern vor Ort verwendet werden. Für die Bewohner entstehen spannende Erlebnis- und Aufenthaltsorte.

### DER GRÜNE EXPERTENTIPP

Es lohnt sich, beim Bau einer Wohnanlage auf den Unterboden zu achten und ihn gegebenenfalls zu sichern – er ist häufig unkraut- und keimfrei und eignet sich hervorragend als Pflanzsubstrat. Darüber müssen sich die Baubeteiligten rechtzeitig Gedanken machen. Sonst ist längst wieder verkrauteter Oberboden eingebaut, bevor jemand an die Grünanlagen denkt. Letztlich ist das auch eine Kostenfrage: Schlaues Bodenmanagement (er)spart nicht nur unnötige Ausgaben für Pflanzerde, sondern auch Transport- und Entsorgungskosten. >

## Agfa-Park, München – abwechslungsreich und doch einheitlich

Auf dem ehemaligen Firmenareal der Agfa-Camerawerke in München-Giesing entstanden 950 neue Wohnungen inklusive autofreier Grünanlage. Für die Gestaltung des Areals entwickelte Landschaftsarchitektin Rita Lex-Kerfers gemeinsam mit den Architekten und der Büschl Unternehmensgruppe ein Konzept für Bebauung und Grünflächen sowie ein eigenes Gestaltungshandbuch, das auf Wiederholung, Wiedererkennungswert und Einheitlichkeit setzt und so eine Linie in den Außenanlagen vorgibt. Es erwies sich als Segen bei der Umsetzung. Denn verschiedene Wohnungsunternehmen realisierten die meist hufeisenförmigen Wohnblöcke. Mit der Gestaltung der Innenhöfe beauftragten sie ihre eigenen Landschaftsarchitekten, die im Rahmen der festgelegten Standards unabhängige Konzepte für die größtenteils mit Tiefgaragen unterbauten Innenhöfe entwickelten. Dadurch entstanden abwechslungsreiche Außenanlagen, die dennoch eine gestalterische Einheit bilden.

## BHB Unternehmensgruppe, Grünwald – Apartments mit Gemüsebeet

Honig vom Dach, Gemüse aus der Loggia – das sind Konzepte, die die BHB Unternehmensgruppe in Grünwald mitdenkt, wenn es um Wohnprojekte geht. In Freising errichtet der bayerische Bauträger und Projektentwickler demnächst das Projekt „Bee Free“, ein Gebäude mit 67 Studentenapartments. Die künftigen Bewohner können im Gemeinschaftsgarten und auf Balkonen Obst und Gemüse anbauen. Zudem soll ein „grünes Wohnquartier“ umgesetzt werden. Im Herzen der Anlage ist ein 770 m<sup>2</sup> großer Garten geplant, in dem die Studenten selbst Nahrungsmittel anbauen und ernten können. Aktuell werden dafür Projektpaten und Kooperationspartner an den Hochschulen und Versuchsanstalten gesucht, was sich als nicht einfach erweist. Urban Gardening zeigt sich auch bei den Apartments: Die individuellen Loggien sind nicht nur zur Erholung vorgesehen, sondern auch für den eigenen Gemüseanbau. Die Geländer hat die BHB daher als Pflanztröge beziehungsweise kleine Hochbeete konstruiert. Ein Dach des Neubaus will ein Imker für vier Bienenvölker nutzen. So können Studenten ihren eigenen „Bee Free“-Honig ernten.



Das Konzept entstand in Anlehnung an den durch „grüne Studiengänge“ geprägten Universitätsstandort Freising

### Mieterbeteiligung

- Mieter mit einbeziehen: Vor allem Bewohner der Wohnungen im Erdgeschoss können sich mit Grünflächen an der Terrasse an deren Gestaltung und Pflege beteiligen, wenn sie dafür zum Beispiel ein Sondernutzungsrecht bekommen
- Mietergärten: Urban Gardening ist in – warum den Trend nicht mitmachen und den Mietern auf der Anlage Selbstversorgerbeete zur Verfügung stellen? Das können zum Beispiel Hochbeete für den Gemüseanbau sein, Obstbäume zum Ernten oder auch einfach nur Flächen für das Anpflanzen von Schnittblumen.
- Grün für jedermann: Spielplätze begeistern die kleinen Bewohner und Eltern, ausreichend Sitzflächen und Kommunikationsräume im Freien die erwachsenen Mieter. Je nach Mieterstruktur im Quartier bieten sich individuelle Freiflächen an, die die Bewohner dann auch annehmen und nutzen.

### Strom und Licht

- Energiegewinnung: Um eine Wohnimmobilie nachhaltig und sparsam mit Energie zu versorgen sollten ganz besonders die Dachflächen genutzt werden. Hier bietet sich etwa Solarstromgewinnung oder Solarthermie in Verbindung mit Dachbegrünung an. Die neuste Generation der Stromerzeuger-Module erreicht deutlich höhere Ausbeute bei gleichzeitig längerer Lebensdauer.
- Lichtverschmutzung vermeiden: Licht ist wichtig und bietet Sicherheit. Aber die Beleuchtungsplanung und -ausstattung sollte am Bedarf ausgerichtet werden. Man achtet zum Beispiel auf geeignete Leuchtmittel oder verwendet bei der Nachtbeleuchtung Lampen, die durch Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Sogenannte Angsträume vermeiden: Zu dunkel, zu eng, nicht einsehbar – bei der Planung muss auf ausreichend Helligkeit und Platz geachtet werden, um Beklemmungsgefühle, vor allem bei Dämmerung und Dunkelheit, zu vermeiden. Solche Orte werden von den Bewohnern weder wahrgenommen noch genutzt, sondern sogar gemieden.

## Bahnstadt Heidelberg – Smarte Technologie

Ein Stadtteil für 5.500 Bewohner und mit 7.000 Arbeitsplätzen – das entsteht in Heidelberg auf dem ehemaligen Militär- und Bahngelände. Die Planungen begannen Anfang der 2000er Jahre, 2022 soll das Stadtviertel fertig sein. Bei der Wohnbebauung setzte man auf Passivhäuser, bei der Straßenbeleuchtung auf Strom sparende LED-Lampen. Ein eigenes Telemanagementsystem überwacht, steuert und kontrolliert sämtliche Straßenleuchten im Stadtteil. Die Stadtwerke starteten im Jahr 2013 mit den ersten fern steuerbaren Leuchten in der Bahnstadt. Fünf Dimmp Profile regulieren jeweils stufenweise die Helligkeit. Die unterschiedlichen Dimmstärken vermeiden, den Nachtraum unnötig zu erhellen. Zugleich kann die Fernsteuerung aber auch auf Sondersituationen reagieren und das Licht anpassen – und etwa bei Festen und Veranstaltungen mehr Helligkeit schaffen.



Die Bahnstadt ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in ganz Deutschland



Charakteristisch sind die schmalen, aufstrebenden Fassadenelemente, die sich in der Gartengestaltung wiederfinden

## Forest Mews, London – Kluges Design für mehr Natur

Drei Wohngebäude, verbunden durch einen gemeinschaftlich genutzten Innenhof – das ist das Projekt Forest Mews. Die Architekten Jessica und Robert Barker setzten das geradlinige Design der Häuser im Freiraum fort – mit viel Grün. Rasenbänder strukturieren die Hoffläche, verschiedenste Kletterpflanzen ranken sich an Stahldrahtgeweben in die Höhe, auf den niedrigeren Dächern wachsen Wildblumen, die höher gelegenen Dachflächen bedeckt eine Sedum-Mischung. Zum Ensemble gehört auch ein nachhaltiges Entwässerungssystem, das aus mehreren Komponenten besteht: Die Dachbegrünung hält Regenwasser zurück, in den Grasstreifen im Innenhof kann es versickern. Im Fall eines Jahrhundert-Starkregens speichert ein 17.000 l fassender Tank das Wasser vorübergehend. Aus dem unterirdischen Reservoir entnehmen die Bewohner dann Gießwasser für die Pflanzen.

### Gebäudebegrünung

- Dachbegrünungen helfen, Gebäude nachhaltiger zu machen und das Image zu verbessern. Je nach Dachhöhe und Höhe des Substrataufbaus können Dachbegrünungen wertvolle Biotope sein und das Biodiversitätskonzept für die Fläche ergänzen. Mit Holz und Steinen lassen sich auch auf Dächern Biotopstrukturen aufbauen. Auch zur Rückhaltung von Regenwasser ist die Dachbegrünung geeignet.
- Fassadenbegrünungen haben zahlreiche Vorteile. Sie isolieren die Fassade, betten die Gebäude in die Landschaft ein, werden zu vertikalen Biotopen und machen wie kaum ein anderes Element den Willen der Bauherren deutlich, nachhaltig zu agieren. Wichtig ist, die Ängste der Bewohner durch entsprechende Kommunikation zu moderieren.

### DER GRÜNE EXPERTENTIPP

Eine Fassadenbegrünung schadet dem Haus nicht – im Gegenteil: sie schützt die Gebäudehülle vor Nässe, Hagel und Hitze und sorgt für kühlere Temperaturen im Sommer. Bei Mietern oder Eigentümern gibt es oft Bedenken, ob die Gebäudehülle in Mitleidenschaft gezogen wird. Doch für jede Fassade gibt es das passende Begrünungssystem. Auch Betonwände von Tiefgaragen lassen sich hervorragend begrünen und werden plötzlich zu optischen Hinguckern.

Positive Klimaeffekte stellt man auch bei der Dachbegrünung fest. So schwanken die Tempera-

turen auf unbegrüntem Dächern zwischen +80 und -20° C, bei begrünten Dächern hingegen zwischen +20 und -5° C. Das Haus ist also wesentlich besser isoliert. Auch eine Photovoltaikanlage arbeitet auf einem begrünten Dach effizienter. Denn je höher die Umgebungstemperatur ist desto weniger Leistung bringen die Module. Eine Alternative zur Sedumbegrünung sind Kräuter und niedrige Pflanzen auf dem Dach, oder gar modellierte Dachlandschaften. >



An den Fassaden formen Rankgitter ein Muster, das sich am Boden in Rasen-Bändern fortsetzt

### Regenwassermanagement

- Regenwasser vor Ort zu nutzen oder zu versickern spart Geld, schützt das Grundwasser, schafft Spielräume und hilft bei der Gestaltung ganz unterschiedlicher Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Eine Regenwasserrückhaltung in Rigolen ermöglicht das ökologisch sinnvolle Nachspeisen von Wasseranlagen, stellt Brauchwasser für das Gebäude zur Verfügung oder sichert einen Löschwasservorrat. Retentionsflächen können auch eingesät oder bepflanzt werden, was ihre Effektivität weiter steigert.

#### DER GRÜNE EXPERTENTIPP

Grünflächen sind ein wichtiger Baustein im Regenwassermanagement. Wird schon beim Bau von Zugängen und Erschließungswegen darauf geachtet sie etwas höher anzulegen als Beete und Rasenflächen, kann das Wasser von den Belägen dort hineinfließen.



Lebendige Nachbarschaft, hohe Lebensqualität und ein ökologisches Umfeld machen das Arkadien-Projekt aus

## Strenger Gruppe, Ludwigsburg – Arkadien: innovatives Siedlungskonzept

Das Siedlungskonzept „Arkadien“ der Strenger Gruppe vereint viele Aspekte, darunter Architektur und Ökologie. Eine dieser Siedlungen befindet sich in Winnenden. Bei dem mehrfach ausgezeichneten Projekt zeichnete das Studio Dreiseitl für die Freianlagen und das Regenwasserkonzept verantwortlich. Zahlreiche Pocketparks fördern Nachbarschaft und Kommunikation. Die Grünräume vernetzen sich mit dem übergeordneten Außenbereich des Zipfelbachs und docken so direkt an den Naherholungsraum an. Zentrum und Siedlungsmittelpunkt bildet die Seekaskade aus Ober- und Untersee, die sich aus dem vorhandenen Grundwasser speist. Das Regenwasser ist ein ständiger Begleiter. Die Planer führen es oberflächlich durch die Siedlung, wo es gesammelt und in Biotopen gereinigt wieder den Zipfelbachauen zugeführt wird. Bei Starkregeneignissen dienen die Grünflächen als Retentionsbecken und bieten ausreichend Rückstauvolumen inklusive Überlauf.

## Animal Aided Design ...

...integriert die Bedürfnisse von Vögeln, Reptilien und Säugetieren, die normalerweise auf Brachen und Grünflächen leben, in Architektur, Stadtplanung und Stadtentwicklung. Ziel ist es, Tiere dauerhaft im städtischen Freiraum anzusiedeln, indem man durch artgerechte Planung entsprechende Voraussetzungen schafft. Geforscht wird dazu unter anderem an der Universität Kassel und der TU München – die Ergebnisse sind in einer Broschüre veröffentlicht.

Download unter: [www.t1p.de/bfn-AAD-Broschuere](http://www.t1p.de/bfn-AAD-Broschuere)

### Tiergerecht planen und bauen

- Technische Einbauten, wie Nistkästen, Fledermaushöhlen und Insektenhotels können den Biotopwert eines Grundstücks steigern, wenn die Einrichtungen auf die vorkommenden Arten abgestimmt werden. Bei einigen Einrichtungen benötigt es Paten beziehungsweise es fallen Betreuungskosten an, weil sie gewartet/gereinigt werden müssen. Oft ist der Marketingwert höher als der ökologische Wert solcher Maßnahmen.
- Vogelschlag verhindern: Große Glasflächen am Gebäude und ungefärbte Glaselemente im Freiraum gefährden die heimische Vogelwelt. Diese Gefahr können Sie schon im Vorfeld durch entsprechende Planung verringern.

#### DER GRÜNE EXPERTENTIPP

Von den heimischen Wildbienenarten benötigen nur etwa ein Drittel Nisthilfen in Form von Hölzern oder Stängeln. Hilfreicher als horizontale Öffnungen sind dabei vertikale Strukturen. Die lassen sich ganz einfach erreichen, indem man trockene Pflanzenstängel nicht sofort abschneidet, sondern eine Zeitlang stehen lässt. Der allergrößte Teil der Wildbienen legt seine Nester im Boden ab. Dafür benötigen sie nährstoffarmes Substrat, also beispielsweise sandigen Boden. Aber Achtung: Bevor Tonnen von nährstoffreichem Oberboden abgefahren und durch mageren, sandigen Boden ersetzt werden, muss man überlegen, ob sich das unter ökologischen Gesichtspunkten wirklich lohnt. Bereits vor dem Hausbau können in und an der Fassade Bruthilfen für Vögel oder Quartiere für Fledermäuse mitgeplant werden.

### Grüne Umgebung für Mensch und Tier

- Begrünte Pergolen/Laubengänge tragen ebenfalls zur nachhaltigen Gestaltung eines Grundstücks bei und schaffen attraktive Aufenthaltsorte für die Bewohner. Sie können als lineare Biotope funktionieren und verbessern durch Beschattung das Kleinklima.
- Zaunbegrünung: Müssen aus Sicherheitsgründen Stabmatten- oder andere Metallzäune verwendet werden, können die Zäune auch mit kletternden Stauden oder Gehölzen begrünt werden. Das funktioniert auch mit Betonmatten und anderen Grundstückseinfriedungen. Zäune können zu linearen, lebensraumvernetzenden Elementen entwickelt werden. Im ländlichen Raum können Hecken oder Holzzäune eine bessere Alternative für die Integration in das Ortsbild sein.
- Durch die Verwendung fruchttragender Gehölze („essbares Quartier“) lassen sich Identifikationspunkte für die Mieterschaft finden. Mit Entsprechender Kommunikation kann der Mehrwert solcher Pflanzungen transportiert werden, was die Bindung an die Objekte erhöht (ökologische und soziale Aspekte der Nachhaltigkeit).

## WagnisART, München – Landwirtschaft in der Stadt

WagnisART ist das fünfte Wohnbauprojekt der Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG. Es entstand auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne im Münchner Norden. 180 Genossenschaftsmitglieder investierten 42 Mio. € in den Bau von fünf Passivhäusern. Teilhabe ist ein wesentlicher Bestandteil der Philosophie der Genossenschaft. Essbare Pflanzen waren den Bewohnern ein wichtiges Thema. Und damit rannten sie bei dem Freiraumplaner Florian Otto vom Büro Bauchplan offene Türen ein. Der Landschaftsarchitekt hatte sich mit seinem Entwurf für den neuen Münchner Stadtteil Freiham einen Namen gemacht, indem er Landwirtschaft in die Stadtplanung integrierte. Jetzt wachsen bei WagnisART nicht nur klassische Obstbäume auf dem Gelände, sondern auch Esskastanien vor dem Café, Hecken mit essbaren Früchten im „Wagniswäldchen“ im Südosten und Wildkräuter in den Wiesen und auf den Hochbeeten auf dem Dach.

### DER GRÜNE EXPERTENTIPP

Bepflanzte Mauerfugen, grüne Fugen zwischen Gehwegplatten – Ideen für mehr Grün gibt es viele. Während die bepflanzte Trockenmauer durchaus akzeptiert wird, ist das bei der Fugenbegrünung selten der Fall – sie wird von den Bewohnern als mangelnde Pflege interpretiert, sofern es sich nicht um Rasenfugenpflaster auf einem Parkplatz handelt. Aus versicherungstechnischen Gründen sollte man bei Belägen ohnehin auf Experimente verzichten – wo im Notfall die Feuerwehr fährt, muss die Zufahrt das auch aushalten. Was gut funktioniert, ist Schotterrassen. Er wirkt von Weitem wie eine Blumenwiese und erfüllt – entsprechend ausgeführt – die Anforderungen des Brandschutzes. >



Neben Wohnungen gibt es einen Veranstaltungsraum, ein Gasthaus sowie Gemeinschafts- und Gewerbeflächen. Die Dachlandschaft bleibt den Bewohnern vorbehalten

### Pflanzenverwendung

- Die Verwendung standortgerechter, regionaltypischer oder regionalheimischer Pflanzen steigert den Artenreichtum vorkommender Tiere. Gerade im urbanen Raum können aber auch nicht-einheimische Pflanzen die heimische Fauna unterstützen helfen.
- Hecken eignen sich ideal zur Vernetzung von Lebensräumen und zur Gliederung von Flächen im Wohnungsbau. Bei ausreichend Platz können das freiwachsende und locker aufgebaute Hecken sein. In räumlich beschränkten Bereichen sind Schnitthecken aus Hainbuche, Buche, Feld-Ahorn, Weißdorn, Liguster oder Kornelkirsche eine gute Alternative. Wichtig ist, die Schnittmaßnahmen in einem Pflegeplan festzulegen, um die Strukturen auch zu erhalten, wenn neue Pflegefirmen ausgeschrieben werden. Je strenger die Hecken gehalten werden, desto höher ist der Pflegeaufwand.
- Rasenflächen müssen nicht immer dicht sein. Lückige Rasenflächen bieten einigen Kleintieren



Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zeichnete das Europaviertel West mit dem Nachhaltigkeitszertifikat in Platin aus

(zum Beispiel Solitärbiene) Lebensraum. Auch viele geschnittene Rasenflächen können zu Kräuterrasen entwickelt werden. Dann gilt es, die richtigen Schnitttermine zu planen und entsprechende Kommunikation zu betreiben.

- „Blumenwiesen“ sind kein Allheilmittel: Viele Unternehmen beauftragen die Ansaat von Blumenwiesen, um ihre Bereitschaft, in Nachhaltigkeit zu investieren, zu dokumentieren. Aber nicht auf jedem Boden und für jede Flächennutzung machen solche Anlagen Sinn. Wichtig für den Erfolg ist die gelungene Kombination aus geeigneten Saatgutmischungen, nährstoffarmem Unterboden, alternativer Rasengesellschaften und ganz viel Kommunikation.



Über Tiefgaragen wachsen Gräser – tiefwurzelnde Pflanzen können hier nicht gesetzt werden

### DER GRÜNE EXPERTENTIPP

Abstandsflächen lassen sich statt als Rasen auch als Blumenwiese gestalten. Einem „ungepflegten“ Eindruck kann man vorbeugen, indem man neben den Wegen den sogenannten „Akzeptanzstreifen“ kurz abmäht. Bei der Auswahl der Gehölze sollte man wo immer möglich auf heimische Pflanzen achten – bei jedem Landkreis gibt es entsprechende Empfehlungslisten.

## BPD Immobilienentwicklung, Frankfurt – besondere Gartenräume

Im Herzen des neuen Frankfurter Europaviertels wurden 25 Mehrfamilienhäuser mit 357 Eigentumswohnungen gebaut. Die übergeordnete Idee der BPD Immobilienentwicklung war es, auf dem Gelände eines ehemaligen Güterbahnhofs innerstädtisches Wohnen im Grünen zu ermöglichen: zentrale Lage, hohe Wohnqualität mit hochwertiger Ausstrahlung und einem internationalen Charakter. 21.000 m<sup>2</sup> des gut 30.000 m<sup>2</sup> großen Areals sind den Außenanlagen gewidmet. Diese Flächen hat Landschaftsarchitektin Ute Wittich gut genutzt. Die Gehölzliste der Wohnanlage „Central & Park“ ist besonders artenreich. Bei den Stauden geht es nicht weniger vielfältig zu. Wittich ist es wichtig, heimische Pflanzen zu verwenden und eine ganzjährige Blühdauer zu gewährleisten. Viel Wert legt sie auf die Vielfalt bei der Pflanzenauswahl, Farbigkeit, Fruchtschmuck, Duft, Herbstfärbung und Habitus. Dabei achtet sie auch auf ökologische Gesichtspunkte wie ein reichhaltiges Nahrungsangebot für Insekten und Vögel.



Die Bewohner haben viel nutzbare Grünfläche vor der Haustür, Jung und Alt finden ihre Räume und Lieblingsplätze zum Spielen und Ausruhen – und die Pflegekosten sind dank cleverer Planung gering

### Pflege

- Naturnahe Gestaltungen helfen, Geld bei der Pflege zu sparen, verlangen aber vorab eine detailliertere Planung. Es muss letztlich weniger gepflegt werden, dafür aber richtig.
- Fachgerechte Pflege: Falsche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen können den besten Plan zunichtemachen. Das Grundverständnis vieler Pflegefirmen ist es, preiswert, sauber und ordentlich zu arbeiten. Nachhaltig angelegte Grundstückflächen brauchen aber eine qualifizierte Entwicklungspflege. Ein langfristiges und abgestimmtes Pflegekonzept für die Außenanlagen nimmt eine Schlüsselrolle ein, wenn es darum geht, Attraktivität und Wert von Immobilie und Umfeld zu steigern.

#### DER GRÜNE EXPERTENTIPP

Abwechslungsreiche Bepflanzung muss nicht teuer sein. Wird Rasen gemulcht, ist das von den Pflegekosten zwar unschlagbar, weil keine Entsorgung anfällt. Sobald jedoch Rasen geschnitten und das Mähgut abgefahren wird, sind zum Beispiel Staudenpflanzungen günstiger in der Pflege. Für eine gepflegte Rasenfläche werden etwa 5 min/m<sup>2</sup> veranschlagt, bei Staudenmischpflanzungen 3 min/m<sup>2</sup>. Fast schon eine Garantie, dass die Pflanzung gelingt, hat man mit qualitativ hochwertigen Staudenmischpflanzungen, die es für jeden Standort gibt. Die Pflege naturnaher Anlagen mit vielen Stauden ist nicht aufwändiger, allerdings sind geschulte Pflegekräfte notwendig – oder ein gutes Pflegehandbuch, an das sich alle halten. —

## Stadtbau Würzburg GmbH – Information schafft Transparenz

Für die Stadtbau Würzburg GmbH ist die Gestaltung des Wohnumfelds eine anspruchsvolle Aufgabe mit drei gleichrangigen Aspekten: die Steigerung der Qualität von Grünflächen, Wegen und befestigten Flächen, der Alltagsnutzen wie Spielplätze und die bessere Einbindung der Müllstandorte und Parkplätze. Und schließlich muss man auf die Kosten für den Unterhalt und die Pflege achten. Bei der Umgestaltung bestehender Außenanlagen werden die Bewohner befragt und deren Forderungen und Wünsche in einem Zehnjahresplan berücksichtigt. Dazu gehört mehr Grün, aber auch ein vernünftiger Kostenrahmen für die Pflege. Wichtig für den langfristigen Erfolg: Informationen für die Bewohner, die Transparenz schaffen.



Dieser Beitrag entstand in Zusammenarbeit der Redaktionen der Fachmagazine DW Die Wohnungswirtschaft (Haufe Group), DEGA GaLaBau, Freiraumgestalter und Flächenmanager (Verlag Eugen Ulmer).

Die grünen Expertentipps kommen von Frieder Weigand, Meister im Garten- und Landschaftsbau, Landschaftsplaner und Geschäftsführer der Natur Art GmbH in Eberdingen, dessen Schwerpunkt als von Bioland empfohlener Fachbetrieb in der Planung, dem Bau und der Pflege naturnaher Gärten liegt.

TDM URBAN GARDENING

# Gute Nachbarschaft – dank gemeinsamem Gärtnern

Gemeinsames Gärtnern in Innenhöfen, auf Brachflächen und in Hochbeeten: Das Urban Gardening ist längst keine Nische mehr. Wohnungsunternehmen verfolgen damit nicht nur ökologische, sondern vor allem auch soziale Ziele. Doch welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Von Christian Hunziker



Essbare Siedlung: Im Rahmen eines Urban-Gardening-Projekts hat die Nassauische Heimstätte Kräutergärten, Beete und Sträucher für die Mieter angelegt



Aufwertung des Märkischen Viertels: Schon seit sieben Jahren gibt es – seit 2020 an einem neuen Standort – das „Beettinchen“ in Berlin

**A**ls die Berliner Gesobau AG 2014 ihren Nachbarschaftsgarten „Willkommen im Beettinchen“ in der Großwohnsiedlung Märkisches Viertel schuf, war das noch eine Pioniertat. Auf 7.000 m<sup>2</sup> einer ehemaligen Brache entstanden 40 jeweils rund 40 m<sup>2</sup> große Pachtbeete sowie eine zentrale Spiel- und Liegewiese. „Räume wie der Nachbarschaftsgarten“, ließ sich der damalige Stadtrat für Stadtentwicklung des Berliner Bezirks Reinickendorf in einer Pressemitteilung zitieren, „sind entscheidende Medien für ein soziales Miteinanderwohnen und eine gelungene Stadtentwicklung.“

Sieben Jahre später gibt es den Nachbarschaftsgarten immer noch – allerdings an einem anderen Standort, da auf dem ursprünglichen Areal mittlerweile das Neubauprojekt „Theodor Quartier“ in die Höhe gewachsen ist. Auf dem neuen Grundstück stehen nun noch 35 Beete zur Verfügung. „Die Nutzung des Gartens kann als Erfolg beschrieben werden, auch wenn die von 2009 bis 2014 dauernde Implementierung – im Vergleich zu ähnlichen Projekten im innerstädtischen Raum – einige Zeit in Anspruch nahm“, bilanziert Gesobau-Pressesprecherin Birte Jessen. Heute werde das „Beettinchen“ von Menschen unterschiedlicher Herkunft und sowohl von Familien als auch von Alleinstehenden genutzt, berichtet sie. Dabei komme dem Träger des Gartens – der Albatros gGmbH, die seit 2007 im Märkischen Viertel in der Stadtteilarbeit aktiv ist – die Aufgabe zu, die Mischung unterschiedlicher Nutzergruppen sicherzustellen.



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

### „Hoher Kommunikationsaufwand“

Nicht überall sind die Erfahrungen mit dem gemeinsamen Gärtnern so positiv wie im Märkischen Viertel. „Die Ergebnisse sind nicht so, wie wir sie uns erhofft hatten“, sagt Jens Duffner, Pressesprecher der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, mit Blick auf das Projekt „Essbare Siedlung“ in Frankfurt-Niederrad. Dieses wurde vor einigen Jahren in der frisch sanierten Adolf-Miersch-Siedlung gestartet und umfasst unter anderem Hochbeete, die von Mietern genutzt werden sollen. Doch das hat laut Duffner nicht funktioniert: Das Angebot werde nur wenig angenommen, und die Pflege würden weitestgehend die Gärtner der Nassauischen Heimstätte übernehmen. „Es haben sich keine Mieter gefunden, die von sich aus die Beete pflegen und die Produkte ernten“, sagt Duffner. „Stellenweise ist es leider auch zu Vandalismus gekommen.“

Wie lässt sich das ändern? Man müsse die Mieter nicht nur am Anfang, sondern immer wieder über Mitmachaktionen an das Thema heranzuführen, nennt Duffner eine Lehre aus den Erfahrungen. Für dieses Jahr habe sich das Unternehmen deshalb ein „Nachbarschaftsprojekt“ in der Adolf-Miersch-Siedlung vorgenommen. Außerdem denke es über Patenschaften von Mietern für die einzelne Beete nach, um ihnen Verantwortung zu übertragen.

Dass der Erfolg eines Urban-Gardening-Projekts nicht von alleine kommt, betonen auch andere Unternehmen. „In der Anfangsphase brauchen solche Projekte qualifizierte Begleitung und Moderation sowie eine ausgewiesene Sozial- und Kommunikationskompetenz“, sagt Gesobau-Pressesprecherin Birte Jessen. Deshalb gelte es, „Ressourcen für einen hohen Kommunikationsaufwand“ einzuplanen. Nötig seien außerdem Spielregeln für den Fall, dass es zu Interessenkollisionen oder Konflikten zwischen Nutzern komme.

### „Gemeinschaftsgärten sind identitätsstiftend“

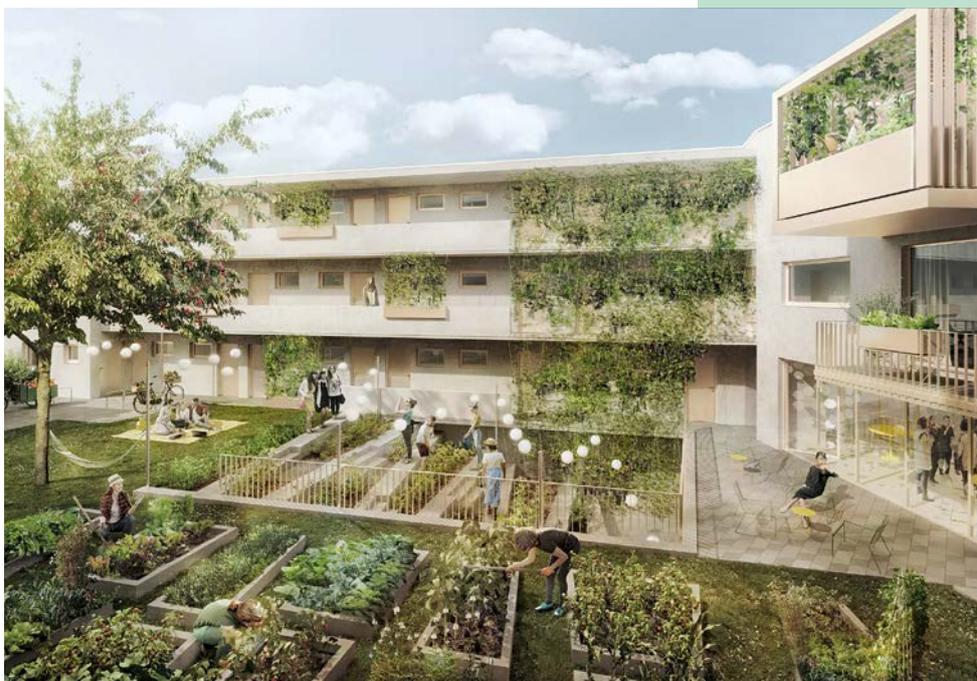
Nach den Erfahrungen der Gesobau ist zudem ein nachhaltiges Finanzierungskonzept Voraussetzung für den Erfolg. Dies betont ebenfalls die Berliner Degewo AG, die etwa 16 Gemeinschaftsgärten in mehreren Quartieren betreibt – darunter „Käthes Garten“, ein 2016 an den Start gegangenes, 500 m<sup>2</sup> >

großes Urban-Gardening-Projekt in der Großsiedlung Gropiusstadt. Einzuplanen seien sowohl die Anlaufkosten als auch die Folgekosten für Wasser, Abfallentsorgung und Instandhaltung, sagt eine Degewo-Sprecherin. Außerdem sei – auch wenn dies bei den Degewo-Projekten nicht zu beobachten sei – die Gefahr von Vandalismus zu berücksichtigen.

Dem steht laut der Degewo-Sprecherin ein großer Vorteil gegenüber: „Gemeinschaftsgärten sind identitätsstiftend.“ Denn sie ermöglichen es, dass sich Nachbarn begegnen und kennenlernen. In „Käthes Garten“ klappt das der Degewo zufolge bestens: Das Projekt wird demnach von den Mietern so gut angenommen, dass geplant ist, die Gartengruppe sich in den nächsten Jahren komplett selbst organisieren zu lassen. Derzeit wird sie noch von der Himmelbeet gGmbH unterstützt.

### Unterstützung durch Kooperationspartner

Auf externe Unterstützung greift auch die Vivawest Wohnen GmbH zurück. Kooperationspartnerin bei einem von zwei Urban-Gardening-Projekten in der Dortmunder Nordstadt (siehe DW 1/2021, Seite 8) ist die GrünBau gGmbH. „Ein Ökologie-Pädagoge nimmt hier interessierte Mieter an die Hand und hat bereits seit März letzten Jahres eine Wildblumenwiese, Kräuterbeete, Beeren und alte Obstsorten angepflanzt“, berichtet Vivawest-Pressesprecher Gregor Boldt. In diesem Frühjahr würden außerdem die ersten Honigbienen im Mietergarten einziehen. Insbesondere



Das geplante Studentenwohnheim „Bee Free“ in Freising verfolgt einen umfassenden Urban-Gardening-Ansatz

junge Menschen und Senioren begegnen sich Boldt zufolge beim gemeinsamen Gärtnern.

Grundsätzlich verfolgt die Vivawest mit dem Urban Gardening soziale, ökologische und ökonomische Ziele. Das soziale Ziel ist demnach die Aktivierung und Vernetzung der Nachbarschaft. „Der gemeinsame Garten führt dazu, dass sich die Bewohner auch in anderen Situationen viel schneller gegenseitig unterstützen und aufeinander zugehen“, sagt Boldt. „Das ist eine große Chance beim Thema Integration: Im Garten begegnen sich Menschen, knüpfen Bekanntschaften, lernen voneinander und bauen Vorurteile ab.“

Zu den ökologischen Zielen gehört für die Vivawest, mehr Grünflächen und damit mehr Biodiversität in den Städten zu schaffen. Und auch betriebswirtschaftlich haben die gemeinsam bewirtschafteten Gärten Vorteile, sagt Boldt: Der Aufwand für die Grünflächenpflege verringert sich, was den Mietern in Form niedrigerer Betriebskosten zugutekommt. „Wir erhoffen uns von den Maßnahmen eine Erhöhung der Kundenzufriedenheit, eine steigende Identifikation mit dem Quartier und dadurch langfristig eine geringere Mieterfluktuation.“ Deshalb plant das Unternehmen, in weiteren Quartieren – stets mit geeigneten Kooperationspartnern – Urban-Gardening-Projekte auf den Weg zu bringen.

Auch die Hamburger Saga Unternehmensgruppe ist in diesem Segment aktiv: Noch in diesem Frühjahr startet sie ein Urban-Gardening-Projekt in der Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg. „Über unsere Beteiligung am Stadtteilmaking Mümmelmannsberg werden wir gemeinsam mit Partnern eine öffentliche Fläche zu einem Gemeinschaftsgarten umwandeln und gemeinsam mit den Bewohnern betreuen und gestalten“, sagt Pressesprecher Gunnar Gläser.

## Forschungsprojekt des BBSR

Mit Urban Gardening befasst sich derzeit ein Forschungsprojekt, das vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragt wurde. Im Rahmen des im Juli 2020 gestarteten Projekts verfolgt das Forschungsinstitut Weeber + Partner das Ziel, mit einer georeferenzierten Datenbank einen Überblick über die Verbreitung und Typologien urbanen Gärtnerns in Deutschland zu geben. Dabei ist laut Projektsteckbrief von besonderem Interesse, welche Flächen sich für Urban Gardening eignen und zusätzlich aktivieren lassen.

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

[www.t1p.de/Forschung-UrbanGardening](http://www.t1p.de/Forschung-UrbanGardening)

Schon heute gibt es im Bestand der Saga mehrere entsprechende Projekte, so etwa die „KinderGärten“ in Bergedorf-West, wo Kinder mittels Hochbeeten für heimische Pflanzen und den Umgang mit der Natur sensibilisiert werden. Auch die Saga arbeitet bei derartigen Projekten häufig mit externen Fachleuten wie Biologen, Imkern oder Pädagogen zusammen.

### **Bienen auf dem Dach**

So dürften also noch zahlreiche spannende Urban-Gardening-Projekte in deutschen Wohnungsbeständen auf den Weg gebracht werden. Es muss ja nicht unbedingt so weit gehen wie bei einem Studentenwohnheim, das der Bauträger BHB Unternehmensgruppe unter dem Namen „Bee Free“ in Freising entwickelt. Dort entstehen 67 Apartments, die nach Angaben der BHB urbane Agrikultur mit Wohnen verbinden sollen. Vorgesehen ist nicht nur ein 1.600 m<sup>2</sup> großer Garten mit Obstbäumen und Beerensträuchern, sondern auch ein grünes Balkonkonzept: Die Trennwände der Loggien bestehen aus einem lamellenartigen Spalier und eignen sich bestens, um Gemüse wie Gurken oder Erbsen anzupflanzen. Auf den begrünten Dächern – der Name „Bee Free“ verpflichtet – sollen sich Bienenvölker ansiedeln.



In vielen Wohnsiedlungen, wie in der Berliner Gropiusstadt, ermuntern Gemeinschaftsgärten die Mieter zu kollektiven Aktivitäten

**Die Projekte brauchen vielfach eine professionelle Begleitung und Moderation. Einzuplanen sind Anlauf- sowie Folgekosten für Wasser, Abfall und Instandhaltung.**



AiBATROS

# KEINE HALBE SACHE



## DAS P IN ERP

AiBATROS® UNTERSTÜTZT IN VERBINDUNG MIT IHREM ERP-SYSTEM ALLE PLANUNGS-PROZESSE IHRES IMMOBILIEN-MANAGEMENTS.

DABEI ENTSCHIEDEN SIE, WO IHR FOKUS LIEGT:

**KLIMA,  
WIRTSCHAFTLICHKEIT,  
BAUZUSTAND?**

SIE HABEN DEN ÜBERBLICK UND PLANEN ZIELGERICHTETE MAßNAHMEN.



EIN UNTERNEHMEN  
DER AAREON-GRUPPE

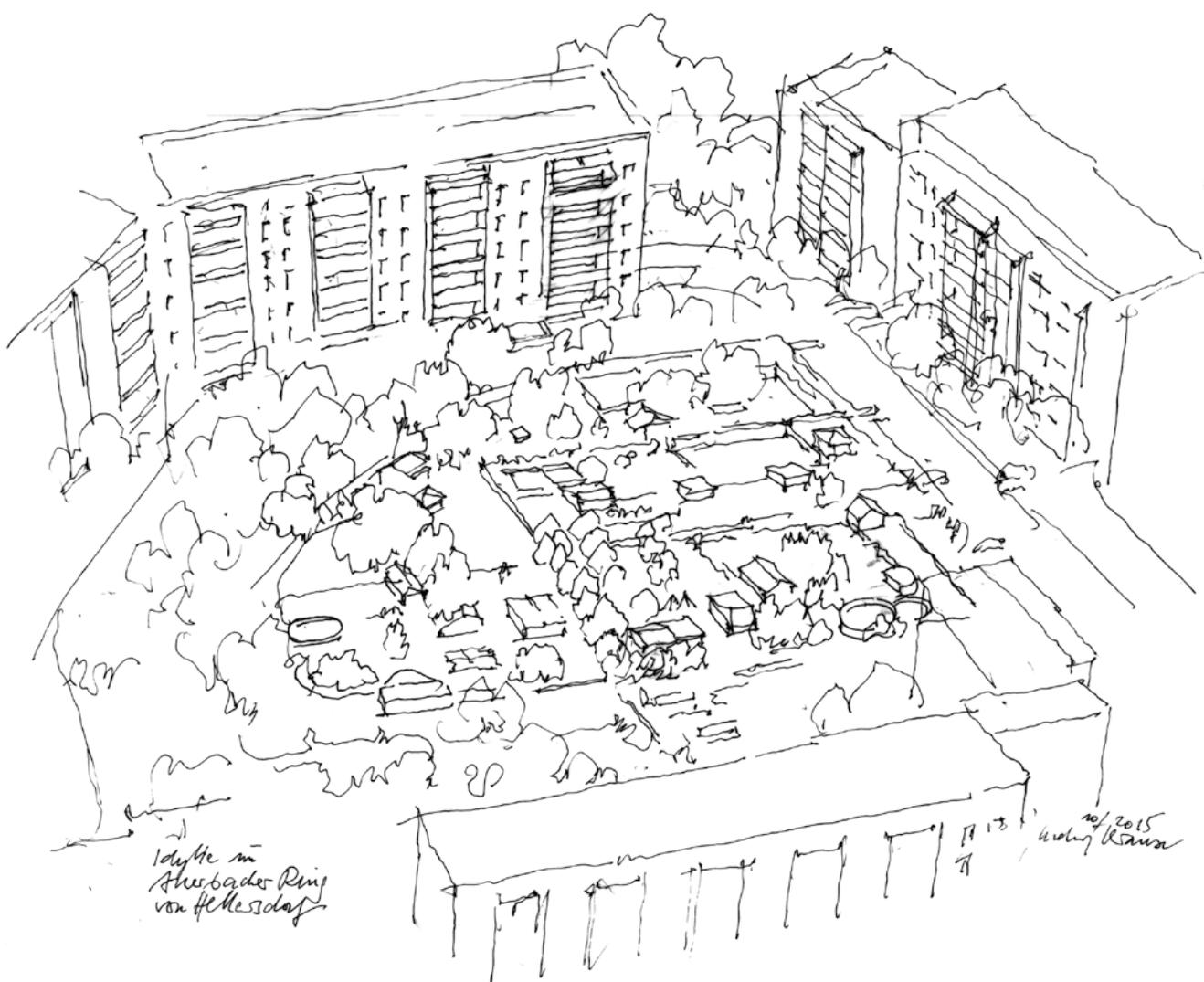
**WWW.AIBATROS.COM**

TDM FREIRAUMENTWICKLUNG VERSUS WOHNUNGSBAU

# Grüne Wohnsiedlungen

Ergänzendes Bauen im Bestand großer Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts gilt vielen als Königsweg für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Doch auch die Frei- und Grünräume der Siedlungen haben wichtige Funktionen. Wie gelingt es, ein ausgewogenes Verhältnis herzustellen?

Von Dr. Bernd Hunger



Die Luftbildskizze zeigt die Parzellierung des Wohnhofs Auerbacher Ring in Berlin-Hellersdorf auf der Abrissfläche einer Gemeinbedarfseinrichtung

In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten schreitet der ergänzende Wohnungsbau in den Wohnsiedlungen aus den 1950er bis 1980er Jahren voran. Und zwar aus guten Gründen: Hier finden sich noch für die öffentliche Hand verfügbare Flächenpotenziale, die Verkehrsanbindung ist in der Regel gut, die soziale Infrastruktur ist vorhanden und ausbaufähig. Das Wohnungsangebot kann durch neue Formen vielfältiger werden. Das Bauen im Bestand stärkt die Innenentwicklung.

Dennoch scheint in jüngster Zeit die Akzeptanz für ergänzenden Wohnungsbau, von den Skeptikern oft als Nachverdichtung abqualifiziert, abzunehmen. Warum? Zum einen gelingt durch den Neubau nicht immer ein für die vorhandenen Nachbarschaften wahrnehmbarer Mehrwert. Wichtiger noch: Der Klimawandel hat die Aufmerksamkeit für den wohnungsnahen Freiraum verstärkt, die Pandemie seine existenzielle Bedeutung vor Augen geführt.

Wohnen im Grünen ist schön, erholsam und wichtig für die Gesundheit. Scheinbar eine Selbstverständlichkeit. Weniger bewusst ist, dass der grüne Freiraum auch ein Grundpfeiler für die Krisenfestigkeit und Resilienz von Stadtstrukturen und Wohnquartieren ist. Die Pandemie gibt Anlass, über diese zu Zeiten allgemeinen Wohlstands und guter Wohnverhältnisse scheinbar vergessene Seite des Grüns in der Stadt nachzudenken.

Die Altvorderen haben das getan. Bereits im 19. Jahrhundert wurden befestigte Wallanlagen zu grünen Stadtringen umgestaltet. Die Großstädte kauften ganze Waldgebiete als grüne Ressource für die rasant wachsende Zahl der Stadtbevölkerung auf, wie in Berlin den Grunewald. Großflächige Volksparks entstanden. Vernetzte Grünschnitten, oft entlang von Gewässern oder schwer bebaubarem Gelände, sollten für Frischluft sorgen und die Landschaft in die Stadt hineinziehen. Kleingartenanlagen dienten dem Ausgleich beengter Wohnverhältnisse. Diese Qualitäten sind eine ureigene Errungenschaft des europäischen Städtebaus. Von diesen weitsichtigen Planungen zehren die Städte 150 Jahre später noch heute.



**Dr. Bernd Hunger**

Vorsitzender  
Kompetenzzentrum  
Großsiedlungen e. V.  
BERLIN



Die Splanemann-Siedlung in Berlin-Friedrichsfelde, Ende der 1920er Jahre erbaut, ist Deutschlands erstes Wohngebiet in „Plattenbauweise“. Die Innenhöfe mit ihren großzügigen Mietergärten dienen heute nicht mehr der Selbstversorgung, sondern der Freizeitgestaltung

### Garten und Wohnung als Einheit

Wie gewann das Grün im Wohnungsbau an Bedeutung? Hier gab die Gartenstadtbewegung, wie der Name schon sagt, den Takt vor: Garten und Wohnung wurden als sich ergänzende Einheit gesehen. Großzügiges Grün für gesunde Wohnverhältnisse gehörte von Anfang an auch zum Leitbild des Baus der Großsiedlungen der 1920er Jahre. Der grüne Außenraum war bei der Planergeneration des Reformwohnungsbaus der Weimarer Republik das konstitutive Merkmal der städtebaulichen Struktur neuer Siedlungen schlechthin. Grün für die Gemeinschaft spielte oft mit den privaten Gärten zusammen, die direkt an den Erdgeschoss oder in der Mitte der Wohnhöfe angelegt waren.

Die niedrige Dichte der bewunderten Siedlungen des Reformwohnungsbaus und der 1920er Jahre war keine Platzverschwendung, sondern hatte ihre Ursache in den notwendigen Gartengrößen, die für die eventuell notwendige Selbstversorgung reichten. Leberecht Migge, einer der bekanntesten Landschaftsarchitekten der 1920er Jahre, zeigte in seinen Mustergärten, dass man auf rund 100 m<sup>2</sup> pro Kopf „tatsächlich den gesamten Bedarf einer Familie an Obst, Gemüse und Kleintierprodukten einheimen könnte“<sup>1</sup>. Nicht zuletzt sollte der grüne Außenraum das Gemeinschaftsgefühl unter den Nachbarn befördern, wie schon der programmatische Titel von Migges Buch „Der soziale Garten“ nahelegt. >



Die Neue Vahr kurz nach Fertigstellung Anfang der 1960er Jahre und heute: Aus dem Abstandsgrün ist eine parkähnliche Landschaft geworden



### Aufgelockerte durchgrünte Stadtlandschaft

Im Wohnungsbau der Wiederaufbauzeit verlor der Garten am Haus an Bedeutung. Üblich wurde in den Wohnanlagen der 1950er und 1960er Jahre der große, zwischen den Häusern fließende grüne Freiraum nach dem Leitbild der aufgelockerten grünen Stadtlandschaft. Heute hat das ehemalige „Abstandsgrün“ nach 40- bis 50-jährigem Bewuchs oft parkähnliche Qualitäten, eher ist Rückschnitt als weitere Bepflanzung angesagt.

Warum wurde so gebaut? Auch hier lohnt der geschichtliche Rückblick. Das Abstandsgrün zwischen den Wohnzeilen entstand neben den technologischen Zwängen des damaligen industrialisierten Wohnungsbaus auch aus der Erfahrung des Bombenkrieges heraus: Enge Häuserschluchten und dicht bebaute Stadtquartiere waren für die Menschen besonders bedrohlich geworden.

Die Kritik am Flächenverbrauch ebenso wie die Klage über fehlende Urbanität im Wohnungsbau führte ab Mitte der 1960er Jahre zum Leitbild „Ur-



Refugium in der Freizeit:  
Kleingarten im Wohnhof „Auerbacher Ring“  
der Großsiedlung Berlin-Hellersdorf

banität durch Dichte“. Die Wohnensembles wurden größer und vielgeschossiger, aber als Ausgleich wurden großzügige Freiräume im Inneren der Quartiere und Grünverbindungen zum Umfeld angelegt.

### Private Refugien

Interessant ist, wie sich auch Bedürfnisse nach privatem Grün durchsetzten. Die großen Wohnsiedlungen haben häufig ein Pendant in Form von Kleingartenanlagen. Hinzu kommen großflächige Garagenkomplexe: Der Garten und die Garage waren und sind als Ergänzung der Wohnungen Refugien der Privatheit, der Freizeit und der informellen Ökonomie. Hier wird gegärtnert oder gebastelt, zuweilen trifft man sich, feiert, entflieht dem Häuslichen.

### Problematische Leitbilder

Rückblickend wird deutlich: Wohnqualität und Resilienz wurden im Siedlungsbau durch großzügigen Umgang mit der Fläche angestrebt. Der Preis war ein Maß an Flächeninanspruchnahme, das im Laufe der Jahre zunehmend als ökologisch wie ökonomisch problematisch wahrgenommen wurde. Innenentwicklung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurden infolgedessen ab den 1980er Jahren zum planerischen Leitbild, das heute breiten Konsens findet. Doch das Leitbild der Innenentwicklung ist janusköpfig: Keiner will Flächen auf grüner Wiese am Stadtrand verbauen. Aber die Freiflächen und Frischluftschneisen innerhalb der Stadt sind unverzichtbar für die Anpassung an den Klimawandel, für die Gesundheit und schlichtweg für den Aufenthalt im Grünen. Sie stehen für die Krisenfestigkeit, für die Robustheit und Flexibilität der Stadtstruktur.

### Verbaute Zukunftsoptionen?

Geht man heute durch unsere Städte, so finden sich viele Beispiele gelungener ergänzender Bebauung. Ebenso sieht man lärmbelastete, nach Norden aus-



gerichtete neue Wohnhäuser ohne Bezug zum Grün in Lagen, die man früher nie bebaut hätte. Das Qualitätsthema ist das eine, die langfristige strategische Planung das andere: Aufgelassene Gleisanlagen, Rohrleitungen oder Straßen sind wichtige Schneisen im Stadtgefüge. Alte Industriebereiche sind Reserveflächen für die Zukunft. Baulücken bieten Chancen für noch Ungeplantes. Künftige Generationen werden freigelassene Areale zu schätzen wissen.

Diese „freien“ Räume könnten sich noch als wertvolle Flächenressource erweisen – nicht nur für den Wohnungsbau, sondern für die Landwirtschaft, die Energiewirtschaft oder als Reserveflächen für

Logistik- oder Gewerbeformen, die vielleicht erst im Entstehen sind. Sie stellen eine potenziell wichtige Zukunftsressource dar.

Qualitätsvolle öffentliche Freiräume sollten ebenso wie Kleingärten nur in begründeten Ausnahmefällen bebaut werden. Auch niedrig bebaute Garagenkomplexe, großflächige Stellplätze und eingeschossig bebaute Einkaufszentren innerhalb der Wohnensembles sind, mit dem Blick der Resilienz betrachtet, nicht untergenutzte Un-Räume, sondern Flächenpotenziale, deren zukünftiger Nutzen noch ungewiss ist. Auch wenn sie in der Regel gestalterisch unbefriedigend sind – man kann sie nur einmal vielgeschossig bebauen.

### Ergänzendes Bauen mit Augenmaß statt „Nachverdichtung“

Rein rechnerisch ergeben sich Flächenpotenziale für ergänzendes Bauen im Gefüge der Großsiedlungen, die den Umfang des tatsächlich Realisierbaren überschreiten. Denn entscheidend ist, dass die in den Siedlungen lebenden Haushalte das Bauen in ihren Nachbarschaften akzeptieren. Eine Studie des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. verweist schon mit ihrem Titel „Bauen in Nachbarschaften“<sup>2</sup> (siehe DW 9/2018, Seite 9-11) darauf, dass doppelte Behutsamkeit gefordert ist, nämlich im Umgang mit den Bewohnern und im Umgang mit den vorgefundenen Gebäuden und Stadträumen. Bewusst wurde auf den fachlich üblichen Begriff „Nachverdichtung“ verzichtet, der sich bei gescheiterten Vorhaben als ein Akzeptanz-Killer erwiesen hat.

**Freie Räume können sich als wertvolle Ressourcen erweisen. Sie sind keine untergenutzten Un-Räume, sondern soziale Flächenpotenziale, deren künftiger Nutzen im Hinblick auf Resilienz noch ungewiss ist.**

Die bundesweite Auswahl übertragbarer Beispiele hat deutlich gemacht: Menschen akzeptieren das zusätzliche Bauen in ihrem Wohnumfeld, wenn für sie selbst und das Quartier ein Mehrwert erlebbar wird. Sie lehnen es jedoch ab, wenn sie befürchten, >

**Miele**

## Green-Team!

Die Kleinen Riesen werden nachhaltiger:  
Jetzt auch als Aktionsmodelle EVOLUTION.

- Effektiver Waschprozess
- Niedriger Wasser- und Stromverbrauch
- Zukunftsweisende Nachhaltigkeit
- Langlebige Gewerbeteknik
- Waschmaschine in Energieeffizienzklasse A 

Miele Professional. Immer Besser.



**Profitieren Sie jetzt von attraktiven AKTIONSPREISEN.**

- Nur für kurze Zeit
- Limitierte Stückzahl



Die wohnungsnahen Spielplätze werden im Quartier „Obstallee“ in Berlin-Spandau gut angenommen

dass sich die vorhandene Wohnsituation verschlechtert. Es geht um Qualitäten wie Ruhe, Ausblick, Grün, Stellplatz, aber auch um Fragen wie: Wie werden die neuen Nachbarn sein? Reichen die Kita-Plätze? Verändert sich das Angebot an Waren und Dienstleistungen im Quartier?

### Struktureller Vorteil der Großsiedlungen: Anpassbarkeit an den Klimawandel

Zu bedenken ist, dass in den Großsiedlungen viele Menschen enger als in anderen Siedlungsformen zusammenwohnen. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bewohnerschaft ist häufig höher als im Stadtdurchschnitt. Vor allem Familien und Alleinstehende mit Kindern haben in den großen Wohnsiedlungen überdurchschnittlich häufig beengte Wohnverhältnisse. Teilweise haben die Wohnungen weder Terrassen noch Balkone. Das sind soziale und räumliche Bedingungen, die sich deutlich von den eher großzügigen Wohnverhältnissen in Einfamilienhausgebieten und Villenvierteln mit ihren Gärten unterscheiden.

Dem Wohnumfeld kommt daher besondere Bedeutung als Ausgleichsraum zu. Dabei hilft ein struktureller Vorteil der Großsiedlungen: die Großzügigkeit der grünen Wohnumfelder und der öffentlichen Räume, die nicht kleinteilig parzelliert sind und damit Möglichkeiten für grundhafte und grundstücksübergreifende Maßnahmen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes bieten.

### Aufgewertetes Wohnumfeld erhöht den Wohnwert beim ergänzenden Bauen

Ergänzender Wohnungsbau gelingt dort am besten, wo in Korrespondenz zum Hochbau das Wohnumfeld so aufgewertet wird, dass ein für die vorhandene Bewohnerschaft erkennbarer Mehrwert an Wohnqualität entsteht. Die bei dieser Vorgehensweise ohnehin anstehende behutsame Neugestaltung des Freiraumes bietet Chancen für die Anpassung an den Klimawandel.

Gefragt sind hitzeresistente und schattenspendende Nachpflanzungen. Das Element Wasser gewinnt zunehmend an Bedeutung, sei es als Element von Aufenthalts- und Spielgelegenheiten oder als mehrfach genutzte Ressource über Rigolensysteme und Regenwasserrückgewinnung.

### Wie Großsiedlungen neu bauen?

Die Umfragen zu den Wohnbedürfnissen zeigen: Menschen wollen ruhig und im Grünen wohnen. Ein gepflegtes Wohnumfeld, das den unbeschwertten Aufenthalt im Freien ermöglicht und eine sichere Nachbarschaft spielen eine große Rolle. Erst wenn diese Bedürfnisse befriedigt sind, quasi als Zugabe, suchen sie die lebendige Stadtkultur, die aber nicht unbedingt direkt vorm Haus sein muss.

Auch beim bundesweit beobachtbaren Neubau von Großsiedlungen sind durchgrünte Stadtlandschaften gefragt, in denen Wohnqualität, Erholungswert und Flexibilität für zukünftige Ansprüche – seien es Krisen oder neue Nutzungen – zusammenspielen. Mit dem Leitbild der „Grünen Stadt“ und ihrer Orientierung auf das städtische Gemeinwohl unterstützt die „Neue Leipzig Charta“ diese Konzeption zeitgemäßen Wohnungsbaus.

Planer und Bauherren sind aufgefordert, die hier geschilderten Bedingungen bei ihren Planungen aufzunehmen. Resilienter Städtebau zeichnet sich auch durch die Art und Weise aus, wie die Gebäude und Flächen geplant sind und welche Möglichkeiten sie den Bewohnern bieten.



Der Blick in den großen inneren Freiraum zeigt die Großzügigkeit des Wohnumfeldes als Gegenpol zur vielgeschossigen Bebauung

<sup>1</sup> Leberecht Migge: Der soziale Garten. 1926, Neuauflage 1999, S. 165

<sup>2</sup> Bauen in Nachbarschaften. Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. 2018



„Wir bringen den Wohnungsbau voran.  
Und die Menschen zueinander.“

Fördern, was NRW bewegt.

Ulrich Brombach und Stefan Zellnig, Vorstände der Wohnungs-Genossenschaft GWG Neuss, schaffen bezahlbaren Wohnraum. Für ein solides finanzielles Fundament sorgt die NRW.BANK mit der Wohnraumförderung des Landes.

Die ganze Geschichte unter: [nrwbank.de/gwg](https://nrwbank.de/gwg)



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

TDM MODERNE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN ALS BEGEGNUNGSSORTE

# Das Wohnumfeld: naturnah, klimafreundlich, wertvoll

Die Zeiten großer, pflegeleichter Rasenflächen mit Wäscheständern hinterm Haus sind lange vorbei. Heute spielen Wohlfühl-, Nachhaltigkeits-, Klima- und Artenschutzaspekte bei der Gestaltung des Wohnumfelds eine immer größere Rolle.

Von Holger Hartwig

**F**ünf Beispiele zeigen, wie Unternehmen im Bestand, bei Neubauten oder vernetzt im Quartier neue Wege des Grün- und Freiflächenmanagements gehen. Die Konzepte geben einen Überblick über derzeitige Trends, Strategien und Optionen.

## Konzept für nachhaltige Bepflanzungen in Bremen

Mit einem ganzheitlichen Grün- und Freiflächengestaltungskonzept für alle ihre Wohnanlagen arbeitet die Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen beispielsweise seit einigen Jahren. Gemeinsam mit dem Naturschutzverband BUND wurden Kriterien erarbeitet, die bei allen Maßnahmen berücksichtigt werden sollen. Zielsetzung ist, die Grünflächen so zu gestalten, dass sie sozial verträglich und gesundheitsförderlich nutzbar sind. Grundsätzlich wird auf den Einsatz von Pestiziden und Herbiziden verzichtet. Andrew Ryan, Gartenplaner der Gewoba: „Bei Neupflanzungen achten wir darauf, dass Stauden, Sträucher und Bäume einen möglichst hohen Nutzwert für heimische Insekten haben und wo es passt, werden Wildblumen- und Streuobstwiesen geschaffen. Es dürfen Brennnesseln gedeihen und Totholz bleibt – wo es nicht stört – als Lebensraum für Kleintiere liegen.“ Zudem würde genau geprüft, bevor ein Baum gefällt wird, „und wenn es dann erforderlich ist, verpflichten wir uns zu einer ausgleichenden Ersatzbepflanzung“. Ferner würden pro Jahr grundsätzlich 130 neue Bäume gepflanzt, davon bis zu 30 als Spende auf öffentlichem Grund.

## DACH- UND VERTIKALBEGRÜNUNG SOWIE BAUMKATASTER

Auch mit den für die Zukunft prognostizierten extremen Wetterereignissen, wie hohen Niederschlägen in kürzeren Zeiträumen und lang anhaltenden Hitze-



**Holger Hartwig**  
Agentur Hartwig 3c  
HAMBURG/LEER

perioden haben sich die Grünplaner beschäftigt. Das Ergebnis: Durch die Ausmodellierung der Rasen- und Wiesenoberflächen sowie den Einsatz von versickerungsfähigem Boden wollen sie Überschwemmungen vorbeugen und die Wasserrückhaltung für die Verdunstungskühlung in heißen Sommermonaten gewähren. Jens Spilker, Landschaftsarchitekt und Stadtökologe, der für die Gewoba arbeitet: „Wir nutzen dafür auch Möglichkeiten der Dach- und Vertikalbegrünung.“ Die erste Vertikalbegrünung sei an einer Fassade im Stadtteil Neue Vahr mit einem vertikalen Stauden- und Strauchgarten umgesetzt worden (siehe auch DW 10/2015, Seite 30), die ersten Gründächer zieren ein Garagendach und Mülleinhausungen in der Vahr sowie das Neubauprojekt „Wohnen im Westend“. Dort stehen auf drei Gebäudekörpern Flächen für Vögel und Insekten zur Verfügung, auf denen sie sich ungestört tummeln können.

Bei allen Maßnahmen setzt die Gewoba auch auf umfassende Mieterinformationen. Fachkundige Führungen über die Sauerstoff- und Baumlehrpfade in den Wohngebieten Vahr, Walle und Grünhöfe werden angeboten. Auf ausgewiesenen Pfaden geben Schilder Auskunft über Alter, Blüte und Herkunft vieler Bäume und Sträucher. Dazu Gartenplaner Ryan: „Wir erfassen viele Daten über unsere Grünflächen. Wenige Klicks im digitalen Baumkataster genügen beispielsweise, um nahezu jeden der insgesamt 26.000 Bäume auf unseren Flächen zweifelsfrei zuzuordnen. Alle für die Verkehrssicherungspflicht relevanten Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, Neu- und Ersatzpflanzungen sind so dokumentiert.“

## BEI FASSADENSANIERUNG: WEG VON DER HAUSMAUER

Ein Kernpunkt in dem Gewoba-Konzept ist die Flächengestaltung bei Fassadensanierungen. Spilker: „Bei einer kompletten Fassadensanierung mussten in der Vergangenheit alle angrenzenden Pflanzen ausgegraben werden. Die wenigsten haben das über-



Die Gewoba entwickelte ein Konzept für nachhaltige Bepflanzungen. Im Rahmen von Sanierungen werden demnach Pflanzen von den Gebäuden abgerückt

standen. Zudem wird bei Fassadenarbeiten der Boden stark verdichtet und so wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere beschädigt. „Heute gehe man anders vor. „Wo immer es möglich ist, rücken wir die größeren Pflanzen von den Gebäuden ab.“

Das hat viele Vorteile, weil bei späteren Sanierungen und Neugestaltungen die Fassaden oder Leitungen schneller und unkomplizierter zugänglich sind. „Giebel- und Rückseiten der Wohnhäuser bleiben – so sieht es das Konzept vor – unbepflanzt. „Hier wird ein Sauberkeitsstreifen in Breite einer Betonplatte an der Hauswand entlang gelegt, daran schließt sich eine Rasenfläche an.“ In den abgerückten, oft lang gestreckten Pflanzstreifen könnten dann andere Pflanzenarten eingesetzt und neue Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Ryan: „Bäume und Sträucher können sich entfalten, ohne an Wände zu stoßen, und müssen weniger oder gar nicht geschnitten werden. Sie können blühen und Früchte tragen und ökologische Strukturen bleiben so erhalten und bieten den Bewohnern der Häuser schöne Ausblicke aus Fenstern und von Balkonen.“ Insgesamt will die Gewoba mit ihrem umfassenden Konzept deutlich machen, dass „für uns ein gutes und ökologisches Wohnumfeld ein wichtiger Faktor für ein klimafreundliches und angenehmes Wohnen ist“, so der Gartenplaner.

## Der Alleskönner um die Ecke

Grün- und Freiflächen dienen nicht erst seit der Corona-Pandemie als „Alleskönner um die Ecke“. Sie sorgen in Wohnquartieren für Lebensqualität und erfüllen eine wichtige Funktion als vielfältig nutzbare Bewegungs-, Erholungs-, Spiel-, Ruhe- oder Begegnungsräume. Zum städtischen und dörflichen Grün zählen nicht nur Parks oder Wälder, auch kleine Flächen wie begrünte Randstreifen oder bepflanzte Verkehrsinseln gehören dazu.

Die Funktionen von Grünflächen sind zum Beispiel:

- das Dämpfen von Temperaturschwankungen,
- das Filtern von Staub und Lärm,
- die Regelung des Oberflächen- und Grundwasserhaushalts einer Stadt.

Bei der modernen Gestaltung bieten sich – auch in vorhandenen Beständen – Möglichkeiten, schon mit kleineren Maßnahmen Akzente zu setzen. Dabei stellen sich viele Fragen: Wo ist ein artenarmer Gebrauchsrasen sinnvoll? Wo bietet sich eine extensive Rasenfläche als Blumenwiese an? Wo sind statt exotischer Pflanzen heimische Hölzer möglich? Wie können auch Tothölzer und alter Pflanzen-Bestand erhalten bleiben, der wertvoller Lebensraum für Tiere ist? Wie können versiegelte Wege wasserdurchlässiger gestaltet werden? Wo können Zäune oder Betonmauern durch Hecken oder Trockensteinmauern ersetzt werden? Wo kann man „Unkraut-Flächen“ bewusst als Lebensraum erhalten?

### Hannover: Erscheinungsbild und Wohnqualität im Fokus

Die Spar- und Bauverein eG in Hannover hat im Anschluss an die Sanierung der Häuser des Viethhofs die Außenanlagen vollständig überarbeitet. In dem zentral gelegenen Quartier mit Zeilenwohnungsbau der 1960er Jahre und insgesamt 352 Wohneinheiten wurde von dem außen sichtbaren Erscheinungsbild her gedacht und mit den Hauseingängen und den Vorgärten im Bereich der Melanchthonstraße und der Grahnstraße begonnen: Die Hauszuwegungen wurden neu gepflastert, die Briefkästen in die Vordächer integriert, Fahrradbügel erneuert, die maroden Einfassungsmauern durch hochkant verlegte Blockstufen ersetzt und die bisher offen zugänglichen Müllcontainer eingehaust. Eine attraktive Bepflanzung mit kleinkronigen Hausbäumen, Heckenelementen und einer Sockelbepflanzung unter anderem auch mit Frühjahrsblüher rundete die Neugestaltung ab.

#### AUTOS UND MÜLLPÄTZE BESSER „VERSTECKT“

Im zweiten Schritt wurden die verbliebenen Außenanlagen im Inneren des Quartiers inklusive aller Wege und Straßen saniert. Landschaftsarchitektin Johanna Sievers vom Büro Spalink-Sievers: „Wir haben diese Erneuerung genutzt für die erste Un- >

INTERVIEW MIT FRIEDHELM TERFRÜCHTE

## „Die grün-blaue Infrastruktur ist genauso wichtig wie die graue“



Der renommierte Landschaftsarchitekt vom Essener Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten – das prämierte Projekte wie den Carl-Alexander-Park in Baesweiler, den Bernepark in Bottrop, oder den Lippe-Park in Hamm umsetzte – und Vorstand in der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen beschreibt die Chancen, die eine klima- und sozialverträgliche Freiflächengestaltung auch für Wohnungsunternehmen bieten.

**Herr Terfrüchte, öffentliches Grün sowie Freiflächen in Wohngebieten erleben in der Zeit der Pandemie eine neue Wertschätzung. Sehen Sie Potenziale, dass für die qualitätvolle Gestaltung von Freiflächen künftig mehr Geld bereitsteht?**

Die Hoffnung stirbt zuletzt. Wir stellen derzeit durchaus fest, dass die qualitätvolle und nachhaltige Ausgestaltung von Grün- und Freiflächen stärker in den Blick des Bundes, der Länder und der Kommunen bei der Gestaltung von Förderprogrammen und Haushalten gerät. Das fußt auf der Erkenntnis, dass gut nutzbarer Freiraum ein Alleskönner ist. Er kann – im nahen Wohnumfeld, im Quartier oder in der Stadt – eine Vielzahl an ökologischen, gesundheitlichen und sozialen Aufgaben erfüllen. Zudem gibt es ein verstärktes Interesse an Umweltgerechtigkeit. Vielen Entscheidern ist bewusst, dass für die klimaresiliente und sozialverträgliche Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie ihre Funktionssicherung auch auf Dauer mehr Geld erforderlich ist.

**Was kostet heute eine gute Planung und Realisierung?**

Das kann man nicht pauschal beantworten. Ausgangssituation, Funktionsvielfalt und die Nutzungsansprüche sind die kostenrelevanten Faktoren für Sicherung, Um- und Neugestaltung von Grün- und Freiflächen. Was wir sagen können ist allerdings, dass ins-

gesamt und auf Dauer deutlich mehr Geld bereitgestellt werden muss, um der enormen Bedeutung von vielgestaltigen, gut vernetzten Grün- und Freiflächen für die Stadtgesellschaft Rechnung zu tragen. Es braucht hier den Paradigmenwechsel: Die grün-blaue Infrastruktur ist genauso wichtig wie die graue Infrastruktur. Wenn wir uns bei den Kosten für Grünzüge, Parkanlagen und Wasserflächen an den Straßenausbaukosten orientieren, sind wir auf einem besseren Weg.

**Welche Qualitäten und Funktionen sollten moderne Grün- und Freiflächen heute auf jeden Fall erfüllen?**

Die grün-blaue Infrastruktur verknüpft räumlich und funktional die kleinen und großen Parks, die Grünzüge, die Gewässer, die Sport- und Spielflächen, die Gärten, die Fuß- und Radwege, die Brachen und die Freiräume in der Nachbarschaft. Wichtig ist also, immer in vernetzten Strukturen zu denken. Funktions- und Nutzungsvielfalt muss dabei immer das Ziel sein. Wir sprechen da heute von multico-dierten Freiflächen: Wir brauchen das Wasser in der Stadt, die schattenspendenden Baumdächer über den Bänken der innerstädtischen Plätze, die Räume zum Flanieren und Streunen, die coolen Treffpunkte für die Jugendlichen genauso wie die artenvielfältigen Wiesen und ein gut vernetzendes Rad- und Fußwegesystem abseits und parallel zu den Straßen. Die Grün- und Freiflächen müssen dabei insgesamt verstärkt wieder Lebensräume für bedrohte Pflanzen- und Tierarten werden. Die Sicherung der Biodiversität ist die große Herausforderung.

**Lässt sich das Problem der Versiegelung nachhaltig lösen?**

Entsiegeln beziehungsweise weniger neuversiegeln ist der Ansatz. Das ist vor allem angesichts der verkehrsbedingten Nutzungsansprüche sehr ambitioniert. Wir müssen uns

verstärkt und ernsthaft um Kompensationen – zum Beispiel auf Dächern oder an Fassaden – für Flächen- und Funktionsverluste bemühen. Differenzierte Begrünungs- und Managementkonzepte für die Grün- und Freiflächen können die Artenvielfalt befördern.

Und wir brauchen neue Strategien angesichts zunehmender Hitzeperioden oder Starkregenereignisse. Unter dem Motto „Schwammstadt“ müssen wir ein verändertes Regenwassermanagement in den Städten umsetzen: Überall, wo möglich, sollten wir Wasser zurückhalten, den Bäumen zur Bewässerung bereitstellen und nicht ins Kanalsystem abschlagen. Reine Steinwüsten an Häusern und in den (Vor-)Gärten sollten übrigens im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten stärker sanktioniert werden. Einige Kommunen und Länder fangen damit gerade an.

**Was raten Sie Wohnungsunternehmen, die aktuell über die Neugestaltung bestehender Flächen nachdenken?**

Sie sollten die Chancen ihrer Liegenschaften hinsichtlich mehr Grün an Fassaden und auf Dächern – in Verbindung mit Energieproduktion und Retention von Regenwasser – nutzen. Und sie sollten wohnungsnahe Freiflächen attraktiv und vielfältig nutzbar gestalten sowie gemeinschaftliche Erlebnisse ermöglichen. Eine niederschwellige Dialog- und Beteiligungskultur ist ein Schlüssel zum Erfolg.

Im Übrigen ist es zwingend notwendig, dass für das Management dieser Freiflächen anders als bislang auskömmliche, langfristig angelegte Budgets aufgestellt werden. Kurzum: Wer heute Verantwortung für Wohnraum trägt, dem sollte klar sein, dass qualitativ hochwertiger Freiraum immer mehr zu einem harten Standortfaktor für eine Immobilie wird.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Holger Hartwig.

terflur-Müllsammelstelle.“ Alle im inneren Bereich bisher sichtbar stehenden Müllcontainer konnten an zentraler Stelle unterirdisch untergebracht werden. Oberirdisch erkennbar sind die Müllstandorte nun nur noch an den abschließbaren Einfüllstutzen. „Das ist ein großer Gewinn für das Erscheinungsbild des Quartiers“, betont sie. Auch der Verkehr wurde neu organisiert, um die Zufahrt für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge zu den viergeschossigen Gebäuden zu erleichtern. Sievers: „Darüber hinaus konnte das Parken in Quer- statt wie bisher in Schrägaufstellung organisiert werden. Alle Stellplätze sind zur Grünfläche hin mit Hecken eingefasst, sodass sie im Quartier nicht mehr so dominant wirken und man nicht aus den gegenüberliegenden Wohnzimmern direkt auf die Autos blickt.“

Auch für die Unterbringung der „kleinen Mobilität“ tat sich etwas. So wurden dezentral abschließbare Fahrradschuppen mit Gründächern gebaut und dabei Voraussetzungen für Elektromobilität geschaffen. Die Außenanlagen würden nun eine harmonische Einheit mit den Hochbauten bilden, die Gestaltung sei funktional, wirke ruhig und klar und dennoch nicht kühl, so Sievers: „Ein Erfolgsfaktor für die Akzeptanz ist die intensive Einbindung der Mieter in die Planungen.“ Darüber hinaus sei die Anlage gut zu pflegen – und die Bewohner schätzten es, in einer guten Adresse zu wohnen. Eine Einschätzung, die auch Rainer Detjen, Vorstandsmitglied des Spar- und Bauverein, teilt: „Nachdem unsere Mieter durch die energetischen Sanierungen und die komplette Neugestaltung des Wohnumfeldes lange Zeit viel Lärm und Dreck ertragen mussten, erreichen uns nun begeisterte Rückmeldungen.“ Die Bewohner freuten sich insbesondere über den grünen, blühenden Innenhof mit seinen Sitzmöglichkeiten sowie den praktischen Fahrradhäusern, über die Unterflur-Müllanlage und die E-Ladesäule, die sich unauffällig in das Konzept eingliedert. Detjen: „Insgesamt erstrahlt das gesamte Quartier nun in neuem Glanz und erhöht die Wohnqualität für unsere Mieter maßgeblich.“

### Ein „Motiv“ prägt Rückbauflächen und Neubauten in Dresden

Kräuter stehen bei den neuen Konzepten der Gestaltung der Grün- und Freiflächen bei der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) nicht nur im Namen zweier Projekte. Seit Anfang der 2000er Jahre hat sich das Unternehmen mit der Frage beschäftigt, wie die Kräutersiedlung am westlichen Stadtrand von Dresden – ein ehemals typisches Plattenbaugelände – aufgelockert und ein attraktives Wohnumfeld geschaffen und wie die ergänzenden Neubauten – die Kräuterterrassen – angebunden werden können. Beide Projekte haben eines gemein-

**„Ein Erfolgsfaktor für die Akzeptanz ist die intensive Einbindung der Mieter in die Planungen.“**

Johanna Sievers



Die Spar- und Bauverein eG Hannover überarbeitete im Rahmen der Modernisierung des Viethhofs die Außenanlagen vollständig – unter anderem wurden Hochbeete geschaffen

sam: eine abwechslungsreiche, durchdachte Wohnumfeldgestaltung (siehe auch DW 1/2019, Seite 11).

### STATT RASENFLÄCHEN EIN FREIRAUM MIT HOHEM ERHOLUNGSWERT

Hintergrund für den im Rahmen des Stadtumbau Ost geförderten Teilrückbaus sowie Komplettabrisses waren seinerzeit große Leerstände. Der Charakter der Bebauung änderte sich vollständig. Aus einstmalig 829 Wohnungen wurden 270; aus sieben Reihen sechsgeschossiger Gebäude wurde ein Familienwohngebiet in kleinteiliger, aufgelockelter Bauweise. „Wir haben damals das gesamte äußere Bild der Gebäude und die Grundrisse durch eine Neugestaltung von Balkonen und Terrassen verändert. Neu entstandene Mietergärten und die großzügigen Freiflächen rund um die Wohnhäuser bieten heute einen hohen Erholungswert. Schön gestaltete Grünanlagen mit Kräuterpflanzen, Ruhezeiten und Spielmöglichkeiten machen naturnahes Wohnen >



Naturnahes Wohnen in Dresden? Zumindest schaffen Kräuterpflanzen, Ruhezeiten und Spielmöglichkeiten ein kleines Freiraumparadies



Drei Innenhöfe mit jeweils unterschiedlichen Funktionen prägen das Wohnumfeldkonzept der Münchner Volkswohnungen eG. Zudem sorgen attraktiv gestaltete Dachterrassen für ein gelungenes Freiraumerlebnis

erlebbar“, erklärt Konstanze Mally, verantwortlich für die Bestandsentwicklung bei der EWG.

#### ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFTSPLANUNG AUS EINER HAND

Nachdem mit dem Rückbau die Aufwertung des Stadtteils gelungen war und sich die Wohnungen am Gorbitzer Hang großer Beliebtheit erfreuten, legte die EWG seit 2017 nach. In unmittelbarer Nachbarschaft entstanden in dreijähriger Bauzeit die „Kräuterterrassen“. Für etwa 32 Mio. € wurden 184 moderne Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnkonzepten gebaut. Mally: „Die Architektur der Häuser und die Gestaltung der Außenanlagen kam aus einer Bürogemeinschaft. Beides war von Anfang an eng abgestimmt und lief Hand in Hand. Außerdem haben wir die Erfahrungen aus der Neugestaltung der Kräutersiedlung genutzt.“ Die besondere Herausforderung sei die Hanglage gewesen. „Daraus ist auch die Idee mit den Terrassen entstanden. Zudem war es wichtig, mit den Außenanlagen einen Übergang zwischen städtischem Wohnen und den angrenzenden Freiflächen am Stadtrand zu schaffen.“

#### PFLANZENFARBEN PRÄGEN GESTALTUNG DER HÄUSER

Die Grundidee sei gewesen, Grünräume mit familienfreundlichen, barrierefreien Höfen zur Begegnung zu schaffen. Entstanden sind öffentlich zugängliche Bereiche mit halb-privatem Charakter sowie private Mietergärten. Die kleinen Höfe zwischen den Gebäuden wurden mit Namen, beispielsweise Lavendel- oder Salbeihof, versehen und entsprechend bepflanzt. „Die Farben dieser Pflanzen finden sich dann auch in der Farbgebung an und in den Gebäuden wieder. „Ich wohne im Lavendelhof, heißt es dann und das

sorgt für Individualität und Identifikation“, sagt Mally. Weitere Bestandteile des Freiflächenkonzeptes seien neben Retentionsmulden zur Regenwasserversickerung extensive Flächen mit wenig Pflegebedarf und dazu noch Bereiche für Aktivitäten. „Das reicht vom Spielplatz für Kleinkinder bis hin zu Outdoor-Fitnessgeräten auch für Senioren.“

#### GRÜNANLAGEN ALS EIN VERMIETUNGSARGUMENT

Heute könne man feststellen: „Ob in der Kräutersiedlung oder in den Kräuterterrassen: Unsere Grünanlagen sind ein Vermietungsargument, weil sich unsere Mitglieder in ihrem Zuhause und in dem naturnahen Umfeld wohlfühlen.“ Diese Zufriedenheit rechtfertige auch die Mehrkosten, die heute durch den etwas größeren Pflegeaufwand im Vergleich zu einer reinen Rasenfläche anfallen. Das sieht auch die Fachwelt so und vergab für den ersten Bauabschnitt der Kräutersiedlung 2003 den „Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung“.

senfläche anfallen. Das sieht auch die Fachwelt so und vergab für den ersten Bauabschnitt der Kräutersiedlung 2003 den „Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung“.

#### Drei-Höfe-Konzept in München

In der Andréestraße in München realisierte die Verein für Volkswohnungen e. G. von 2005 bis 2019 zwei Bauabschnitte einer Wohnanlage. Verantwortlich für die Planung der Freiräume war das Münchener Landschaftsarchitekten- und Stadtplanerbüro Keller Damm Kollegen GmbH. „Charakteristisch für die Wohnanlage sind drei Innenhöfe mit unterschiedlichen Funktionen, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen“, erklärt Landschaftsarchitekt Franz Damm.

So entstand unter anderem ein „Spielhof“ mit Spielflächen mit einer schrägen Ebene samt Rutsche, Klettermöglichkeiten und Sandspiel. Damm: „Der Hof wird gemeinschaftlich von einer Kinderkrippe im Erdgeschoss und den Kindern der Anwohner genutzt. Auch die Rasenflächen stehen allen zur Verfügung.“ In den Erdgeschossen grenzen Hecken aus Pflanzen mit essbaren Früchten, wie Felsenbirne und Kornelkirsche, die privaten Gartenbereiche ab. Zweiter Innenhof ist der „Erschließungshof“. „Hier haben wir einen zentralen Versammlungsort geschaffen. Breite asphaltierte Erschließungswege umgeben hier eine mittig gelegene, erhöhte Rasenfläche mit neu gepflanzten Bäumen auf der Tiefgarage“, so Damm. Seitlich säumen aus Beton gefertigte Fahrradhäuschen den gemeinschaftlichen Hofraum und grenzen ihn zu den Wohnungen ab. An ihren Wänden ranken Kletterpflanzen an Stahlseilen. Den „Baumhof“ prägen wiederum alte, eingewachsene Bestandsbäume auf einer Rasenfläche. Gefasst ist sie durch Betonelemente, die auch als Sitzstufen dienen. „Das Konzept

umfasst zudem drei Terrassen auf Gebäudedächern, die von allen Bewohnern genutzt werden können. Große Sitz- und Liegebereiche aus Holzdecks sind mittig bepflanzt mit Gräsern“, erläutert der Planer: „Die zusätzliche Nutzung der Dachflächen ermöglicht es, Schwerpunkte zu setzen: Die Freiflächen im Erdgeschoss sind mehr dem Kinderspiel gewidmet, die gemeinschaftlichen Dachterrassen dem gegenüber eher als ruhigere Rückzugsorte gedacht.“

#### STÄRKUNG DER NACHBARSCHAFT

„Wir und die Bewohner sind zufrieden“, sagt Volkswohnen-Architektin Susanne Missbach. Die unterschiedlichen Qualitäten der Innenhöfe würden gut angenommen und auch die Dachterrassen werden genutzt. Müssten diese mal kurzzeitig geschlossen werden, kämen sofort Nachfragen, berichtet sie.

Es gebe zwar immer auch Bewohner, denen es zu laut sei, aber das bringe eine öffentlich zugängliche Hofanlage in der Stadtmitte mit sich. „Die Abstufungen der drei Höfe ist gut gelungen und hat die Nachbarschaften gestärkt.“ Die Erkenntnisse fließen in weitere Sanierungsvorhaben ein. „Wir überprüfen alle Wohnanlagen nach und nach und schauen, was wir übernehmen können.“

#### Stadtteillösung in Berlin

„Paradiesgärten“ – das ist der Titel eines interkulturellen und integrativen Partizipations- und Bauprojekts, das seit 2019 im Berliner Stadtteil Marzahn-

## „Wichtig ist, in vernetzten Strukturen zu denken. Funktions- und Nutzungsvielfalt müssen immer das Ziel sein. Wir sprechen dabei von multicodierten Freiflächen.“

Friedhelm Terfrüchte

Hellersdorf umgesetzt wird und bei dem das Land als Grundstückseigentümer unter anderem auch Wohnungsunternehmen als Partner stärker einbinden möchte. An drei Standorten wurden Nachbarschaftsgärten angelegt. „Ziel ist es, mit Mitteln des Stadtumbau-Programms wertvolle Orte für alltägliche zwischenmenschliche Begegnungen zu schaffen“, sagt die Initiatorin, die Berliner Architektin Susanne Schnorbusch. Sie hat bereits partizipative Anwohnergärten für Wohnungsunternehmen in Berlin und Leipzig realisiert. „Wir wollten Übergänge aus der Stadtlandschaft ins Quartier aufwerten, vorhandene Grünräume mit ihrer Umgebung vernetzen und Orte für Begegnungen zwischen angestammten und neu hinzugezogenen Quartiersbewohnern schaffen“, so Schnorbusch. Das Konzept setzt auf flexible Gärten, die Stadtaneignung und Stadtnatur verknüpfen:

- Der „Naschgarten“ (1.100 m<sup>2</sup>) am Blumberger Damm mit Picknickinseln, Hochbeeten, Obststräuchern und Wildwiesen bildet einen Pocket-Park. Hier trifft sich wöchentlich eine Garten-AG. Der Garten grenzt an den im September 2019 eröffneten Kletterspielplatz im Kiezpark Schönagelstraße – den ersten inklusiven öffentlichen Spielraum im Bezirk.
- Der „Sonnengarten“ (600 m<sup>2</sup>) an der Paul-Schwenk-Straße ist – zu Füßen von zehngeschossigen Häusern der Wohnungsunternehmen Degewo und Deutsche Wohnen – als kommunikationsstiftender Mehrgenerationen-Garten konzipiert.
- Im „Panoramagarten“ (600 m<sup>2</sup>) an der Albert-Kuntz-Straße prägen sogenannte Panoramaplateaus die Böschungen im Naturraum Hellersdorfer Graben. Einhergehend mit einem neuen Fahrradweg entsteht eine landschaftlich geprägte Schneise für mehr grüne Pausen im Alltag.



Nachbarschaftsgärten: An drei Orten Marzahn-Hellersdorfs wurden sogenannte Paradiesgärten auf landeseigenen Flächen angelegt

#### PARTNERSCHAFT

Bei den Paradiesgärten setzt die Bezirksverwaltung auf das Engagement von Wohnungsunternehmen, die rund um die Flächen als Vermieter tätig sind. „Sie sollen die Paradiesgärten als Qualitätsangebot für die Mieter – über das Ende der städtischen Förderung im Jahr 2021 hinaus – unterstützen und so das Zusammenwachsen der Stadtgesellschaft fördern“, erläutert Schnorbusch. Die Idee sieht vor, dass Wohnungsunternehmen Workshop-Formate und konkrete Veranstaltungen fördern, jährliche Kosten für Bewässerung übernehmen oder Sachmittelspenden wie Saatgut oder Geräte geben.

Das Konzept der Gärten gehe auf, so Schnorbusch: „Für Nachbarschaftsinitiativen werden Picknick-Plateaus und Wiesen zum wichtigen Treffpunkt. Frauengruppen und Sprachzirkel treffen sich regelmäßig dort. Gerade angesichts der Pandemie erfüllt ein jederzeit offener Garten viele Bedürfnisse der Nachbarschaft.“ Dass kaum eine nennenswerte Vermüllung oder Vandalismus zu verzeichnen seien, wertet sie als vorteilhafte Entwicklung für das gesamte Wohnumfeld. Nach der Pandemie hoffe man, weitere Wohnungsunternehmen für ein Engagement gewinnen zu können.

TDM ZWISCHEN MIETERBEDÜRFNIS, ARTENVIELFALT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

# Kostenaspekte bei Planung und Pflege von Grün- und Freiflächen

Besonders kommunale Vermieter sollen die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Sie müssen auch deshalb genau auf die Kosten für die Anlage und Pflege der Grün- und Freiflächen achten. Einblicke in die Praxis des Grün- und Freiflächenmanagements beim Berliner Wohnungsunternehmen Stadt und Land Wohnbauten GmbH.

Von Stefan Bartho

Über 2,6 Mio. m<sup>2</sup> Grün- und Freiflächen, etwa ein Drittel davon Rasen- und Wiesenflächen, mit 387 Spielplätzen, die rund 50.000 m<sup>2</sup> Spiel- und Nutzfläche bieten, pflegt und betreut das landeseigene Berliner Wohnungsunternehmen Stadt und Land Wohnbauten GmbH (Stadt und Land) für die Mieter seiner rund 50.000 Wohnungen. Allein die Kosten der Gartenpflege belaufen sich auf über 3 Mio. € pro Jahr.

Die Gesamtkoordination für Neuplanungen, Umplanungen, regelmäßige Ausschreibungen, Vertragsabschlüsse mit Dienstleistungsunternehmen sowie deren Steuerung und Kontrolle stellt einen nennenswerten Aufwand für das Unternehmen dar. Acht bis zehn Firmen aus dem Garten- und Landschaftsbau pflegen nach Quartieren aufgeteilt die Grün- und Außenanlagen der Gebäude. Die Kosten im Interesse der Mieter niedrig zu halten und ihnen gleichzeitig ein ästhetisch ansprechendes und ökologisch wertvolles grünes Wohnumfeld mit einem Mindestmaß an Artenvielfalt zu bieten, ist das Ziel des Grün- und Freiflächenmanagements.

## Bezahlbarkeit

Eine der wichtigsten Einsparmaßnahmen ist seit 2000 der Verzicht auf die Bewässerung der Grünflä-



**Stefan Bartho**  
Gruppenleiter Instandhaltungsmanagement und Außenanlagen  
Stadt und Land  
Wohnbauten GmbH  
BERLIN

chen. Die Kosten für eine Bewässerung sind erheblich und würden bei dem Bestand der Stadt und Land Beträge in sechsstelliger Höhe erreichen. Nicht nur der Wasserverbrauch, auch das Personal, das die Garten- und Landschaftsbaubetriebe vorhalten müssten, gehen ins Geld. Rasenflächen fallen in Trockenzeiten zwar besonders auf, erholen sich aber recht gut, sobald es wieder regnet. Zum besseren Schutz werden die Pflegefirmen rechtzeitig angewiesen, den Rasen nicht mehr allzu kurz zu mähen. Gehölze zu ersetzen, die Trockenperioden nicht überstanden haben, ist meist wirtschaftlicher, als sie durchgehend zu bewässern. Ausnahmen sind eher selten - sie beschränken sich auf wenige Bereiche, die besonders betroffen sind, und auf Jungbäume im Alter bis zu fünf Jahren mit Wurzeln, die noch nicht stark genug ausgeprägt sind, um die Feuchtigkeit in tieferen Bereichen des Erdbodens zu erreichen. Bei diesen Ausnahmefällen ist es umgekehrt: Die gezielte Bewässerung in Trockenzeiten ist wirtschaftlicher als die Neupflanzung.

Der Verzicht auf Bewässerung führte vor allem in der Anfangszeit bei manchen Mietern zu Unverständnis und zu Nachfragen. Anders als Hauseigentümern und Kleingärtnern, die die Mehrausgaben für das versprengte Wasser unmittelbar im Geldbeutel spüren, war den meisten Mietern nicht bewusst, welcher Aufwand mit der Pflege der Grün- und Außenanlagen im Allgemeinen und insbesondere mit einer Bewässerung verbunden ist. Noch heute ist das Staunen groß, wenn man einige konkrete Zahlen nennt.

## Pflege von Grün- und Außenanlagen

### Gartenfläche

- Mähen und Vertikutieren
- Unkrautbeseitigung
- Entfernung verblühter Blumen
- Baum- und Strauchschnitt
- Düngerbeschaffung und -ausbringung
- Abfuhr von Gartenabfällen
- Bewässerung
- Auffüllen von Gartenteichen in Trockenperioden
- Neubepflanzungen bei Verlusten durch Alter, Witterungs- und Umwelteinflüsse

### Spielplätze, Plätze, Zugänge und Zufahrten

- Reinigung
- Pflege der Ausstattungsgegenstände (Spielgeräte, Bänke, Abfallkörbe, Teppichstangen etc.)
- Verkehrssicherung (bei Wintereinbrüchen und Unwetter)



In der Berliner John-Locke-Siedlung wurden die neuen Freiflächen einfach und pflegeleicht gestaltet

## Mieterkommunikation

Klärt man die Mieter über den Zusammenhang mit der Bezahlbarkeit ihrer Wohnungen auf, ist es für die meisten in Ordnung, dass der Rasen in einem überschaubaren Zeitraum weniger ansehnlich ist. Die Bereitschaft, eigenes Wasser zu verwenden, ist bei Mietern von Geschosswohnungen eher gering, während die Bewässerung auf eigene Kosten etwa bei Mietern von Ein- und Zweifamilienhäusern, bei Wohnungs- und Hauseigentümern und teils auch bei Wohnungsgenossenschaften eine Selbstverständlichkeit ist.

Aufklärung und Transparenz durch eine entsprechende Mieterkommunikation helfen nicht nur bei der Bestandspflege, sondern auch, wenn es um das Thema Neu- beziehungsweise Umplanungen von Grün- und Außenanlagen geht. Denn dass die Investitionen hierfür mit etwa 25 bis 45 €/m<sup>2</sup> erheblich sind, wissen viele Mieter nicht. Bei Umplanungen im Bestand ist entsprechende Zurückhaltung geboten. Gerade größere Flächen sollten nur dann umgestaltet werden, wenn es zum Beispiel wegen des hohen Alters, des schlechten Zustands oder des überhandnehmenden Pflegeaufwands keine bessere Alternative mehr gibt.

## Maßnahmen und Alternativen

Kostengünstigere Alternativen zur Umplanung sind veränderte Pflegemaßnahmen und die Reduzierung, der Ersatz oder der Austausch einzelner Gehölze. Manchmal ist weniger auch mehr: Wenn die Bodenbeschaffenheit es zulässt, ist es beispielsweise möglich, einen bisher regelmäßig gemähten Kurzrasen sich selbst zu überlassen und zu einer Langgraswiese heranwachsen zu lassen. Mit positiven Auswirkungen auf Insektenbestand und Artenvielfalt fast zum Nulltarif. In diesem Fall sollte man allerdings gut auf Nachfragen aus der Mieterschaft vorbereitet sein: Langgraswiesen sind erklärungsbedürftig, da sie oft als ungepflegt wahrgenommen werden.

Neuplanungen von Grünanlagen sind in der Regel auf Neubauvorhaben beschränkt. Zu beachten ist dabei, dass sich der Pflanzenbestand mit den Jahren verändert. Weitblick bei der Planung ist unverzichtbar und langjährige Erfahrung ist hilfreich, um abschätzen zu können, wie die neu geplante Grünanlage nach einigen Jahrzehnten aussehen wird. Das Gleiche gilt für die Folgekosten durch den Pflegeaufwand. Ein gutes Konzept für eine neue Grünanlage berücksichtigt die Ansprüche und Nutzungsbedürfnisse der Mieterschaft und bietet auch dann eine gute >

Ästhetik und überdurchschnittliche Artenvielfalt, wenn der Bewuchs in die Jahre gekommen ist und Abstriche bei den Pflegemaßnahmen gemacht werden beziehungsweise werden müssen.

### In der Horizontalen und der Vertikalen

Ein aktuell in der Politik intensiv diskutiertes Thema sind Dach- und Fassadenbegrünungen. Sie sollen



In der John-Locke-Siedlung wurden Verkehrsflächen aus Rasenkammersteinen gebildet, die nun wie Rasenflächen aussehen

die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Stadt verbessern und für einen ausgeglicheneren Wasser- und Temperaturhaushalt sorgen. Ähnlich wie bei den klassischen Grünanlagen in der Umgebung der Gebäude gilt: Beim Neubau machbar, im Bestand als Nachrüstung wirtschaftlich kaum darstellbar. Bereits bewährt haben sich jedoch extensive Dachbegrünungen, deren Pflegeaufwand darauf beschränkt ist, Baumsämlinge rechtzeitig zu entfernen. Intensive Dachbegrünungen geraten durch erhöhten Pflegeaufwand wiederum schnell an die Grenzen der Wirtschaftlichkeit.

Noch stärker gilt das für Fassadenbegrünungen. Sie sind zwar schön anzusehen und ökologisch wertvoll, der Pflegeaufwand und dadurch die laufenden Kosten steigen jedoch steil an, sobald etwa Seil- oder Hubtechnik zum Einsatz kommen, Fenster regelmäßig freigeschnitten werden müssen, die Kletterpflanzen beginnen, in die Dachkonstruktion einzuwachsen, die Besiedelung durch Insekten ausufert oder eine Bewässerungsanlage installiert werden muss.

### Forschen, probieren, managen

Um bei Planung und Pflege von Grün- und Freiflächen auf neue Ideen zu kommen, hilft die Auswertung bis-

INTERVIEW MIT STEFAN BARTHO

## „Das Nutzerverhalten nicht zu berücksichtigen, ist ein Fehler“



Seit 23 Jahren ist Stefan Bartho der Mann mit dem grünen Daumen bei der Stadt und Land. Zusammen mit seinem Team steuert er die Pflege und Instandsetzung der Außenanlagen. Er erläutert, welche Aufgaben zu bewältigen sind und worauf ein Grün- und Freiflächenmanagement zu achten hat.

### Was macht eine gute Grünanlagenplanung aus?

Sie ist sorgfältig durchdacht und mit Weitblick auf eine Minimierung des zukünftigen Pflegeaufwands ausgerichtet. Denn die Anlage sollte auch nach 20 Jahren noch ansprechend aussehen. Auch eine gewisse Resistenz gegen Pflegefehler schadet nicht. Die höchste Auszeichnung für einen Grünanlagenplaner ist, wenn alle diese Punkte erfüllt sind und die Mieter die Wahl ihres Wohnstandortes auch mit der schönen Umgebung begründen.

### Was zeichnet eine gute Pflege von Grünanlagen aus?

Ein optimales Verhältnis von Aufwand und Nutzen. Zum Beispiel kann es sinnvoll sein, die Hecke am Vorderhaus um 10 cm zu kürzen und die am Hinterhaus 10 cm höher wachsen zu lassen. Das eine verbessert das Sicherheitsgefühl und die Kommunikation unter den Nachbarn, das andere sorgt für mehr Privatsphäre. Der Aufwand beschränkt sich auf die Änderung von zwei Zahlen bei der Beauftragung der Pflegefirmen.

### Welche Fehler sollte man vermeiden?

Einer der größten Fehler ist es, die Mieterschaft und ihr Nutzerverhalten nicht zu berücksichtigen. Je nach dem Alter der Bewohnerschaft dient die eine Grünanlage eher als Spielplatz und Erlebnisort, die andere eher als Aufenthaltsort und Kulisse. Wer zum Beispiel Obstbäume im Hof eines Ge-

bäudes mit einer sehr jungen und jugendlichen Mieterschaft pflanzt, darf im Spätsommer nicht erwarten, dass diese geerntet werden. Eventuell ist sogar damit zu rechnen, dass man sie als Pflaumenmus oder Apfelkompott von der Fassade kratzen darf.

### Wie verändert sich der Umgang mit Grün- und Freiflächen in der Zukunft?

Der Preisdruck bei der Garten- und Landschaftspflege wird weiter zunehmen. Das senkt zwangsläufig die Qualität. Der Koordinationsaufwand wird höher, die Grünanlagen müssen einfacher und effizienter zu pflegen sein. Übertrieben ausgedrückt: Eine Grünanlage ist gut und zukunftsfähig konzipiert, wenn sie jede Pflegemaßnahme überlebt. Trotzdem gilt es immer, Qualitäten zu schaffen und zu erhalten.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

her gemachter Beobachtungen und Erfahrungen, der Austausch mit Wissenschaft und Forschung sowie die Kommunikation mit den Mietern. Ein Beispiel ist die Verwendung von Rasengittersteinen in Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrrstellflächen, die vor allem bei hochgeschossigen Gebäuden durch baurechtliche Vorgaben enorme Ausmaße annehmen. Diese Flächen sind im Grunde zwar Verkehrsflächen, werden aber weder befahren noch zugestellt. Das ermöglicht ein Rasenwachstum, das ihnen nach einiger Zeit das Erscheinungsbild großzügiger Grünflächen gibt.

Für Forschungszwecke stellt die Stadt und Land immer wieder Freiflächen zur Verfügung. Zuletzt wurden bei einem dieser Projekte sich selbst tragende Artenverbände untersucht. Ziel solcher Forschungsvorhaben ist es, Kombinationen verschiedener Pflanzen zu finden, die einen geringen bis gar keinen externen Pflegeaufwand erfordern. Und auch aus der Mieterschaft kommen über die Mieterbeiräte immer wieder Ideen und Vorschläge, die einfach, schnell und kostengünstig umsetzbar sind. —



Ein vor mehr als zehn Jahren angelegter Rosengarten mit Spielplatz ist in der Berliner Siedlung Pintschallee Teil des Farbkonzepts

Anzeige

## Innovative Video-Gegensprechanlagen von Intratone

Digitale Klingelschilder, Weitwinkelkamera, Türöffnung per Smartphone, Handsfree Transponder & mehr: Die Zukunft hat ein digitales Zuhause dank innovativer, anwenderfreundlicher Türkommunikation.



Moderne Türkommunikation flexibel und zukunftsorientiert gestalten mit digitalen Video-Gegensprechanlagen von Intratone.

### Genial digitale Features

Anzeigen digitaler Namensschilder ändern, Codes und Kurzzeit-Zugänge für Dienstleister generieren, Transponder löschen oder hinzufügen: Alles wird in Echtzeit und ganz bequem vom Büro aus über eine übersichtliche Verwaltungsplattform oder via Intratone Pro App online und ohne Zeitverzögerung organisiert. Bewohner öffnen die Haustür zudem nicht mehr über eine altmodische Innenstation, sondern mit dem eigenen Festnetztelefon, Smartphone oder Tablet – sogar mit optionaler Video-Übertragung via App!

### Schnell, kostengünstig und einfach installiert

Dank innovativer GSM-Technologie sind Video-Gegensprechanlagen von Intratone innerhalb weniger Stunden komplett installiert und einsatzbereit und müssen nicht mehr aufwendig bis in einzelne Wohnungen verkabelt werden. Ein bequemer, kostenloser Einrichtungsservice garantiert eine bereits vollständig ausgestattete Anlage mit eingespeicherten Namen auf Klingelschildern, deren Verknüpfung mit entsprechenden Telefonnummern und den Bewohnern zugeordneten Transpondern. Intratone bietet das digitale Komplettpaket für eine unkomplizierte, zukunftsweisende Türkommunikation.

#### Intratone GmbH

Niederkasseler Lohweg 191

40547 Düsseldorf

Tel. +49 211 601 770 0

info@intratone.de

www.intratone.de

**intratone**  
einfach.intelligent.

TDM INVESTITIONSPROGRAMME

# Grüne oder blaue Dächer – gefördert wird beides

So üppig wie das Dachgrün sind die entsprechenden Förderungen. Es gibt Bundes-, Landes- und ganz viele lokale Programme. Ein kleiner Wegweiser durch diesen im wahrsten Sinne des Wortes grünen Förderdschungel.

Von Frank Urbansky

**W**as nützt der Umwelt mehr? Ein grünes Dach mit Platz für Mensch und Insekt? Oder ein blaues mit nachhaltig produziertem Solarstrom? Es gibt auch Kombinationen von beidem. Das Gute daran: Gefördert wird beides. Zunächst jedoch erst einmal zu den Besonderheiten für grüne und blaue Dächer. Was sind die Vor- und Nachteile?

## Gründächer

Gründächer können auf zwei Arten entstehen: Durch extensive oder intensive Begrünung. Bei Ersterer wird das Dach weitestgehend sich selbst überlassen und dafür mit genügsamen niedrigwachsenden und trockenheitsangepassten Pflanzen versehen; bei der zweiten Variante werden übliche Gewächse, auch höherwachsende, angepflanzt. Diese müssen jedoch aufwendiger gepflegt werden. Begrünte Dächer sind sehr langlebig, isolieren gut und sparen Abwasserkosten (siehe auch DW 2/2018, Seite 26 ff.).

Beide Arten erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Der Bundesverband Gebäudegrün e. V. (BuGG) sieht denn auch die Dachbegrünung keineswegs mehr als Nischenprodukt. 2019 wurden nach einer Erhebung des Verbandes in Deutschland gut 7,2 Mio. m<sup>2</sup> Dachfläche neu begrünt. Insgesamt sind es nun 120 Mio. m<sup>2</sup>. Hinzu kamen 90.000 m<sup>2</sup> begrünzte Fassadenfläche. Spitzenreiter sind München mit rund 3,1 Mio. m<sup>2</sup> Dachbegrünungsfläche gesamt und Stutt-



**Frank Urbansky**  
freier Journalist  
LEIPZIG

gart mit 4,1 m<sup>2</sup> Gründach pro Einwohner. Im Durchschnitt sind in Deutschland 1,2 m<sup>2</sup> an Dachfläche je Einwohner begrünt.



Intensive Dachbegrünungen erfordern weniger Investitionen und weniger Pflegeaufwand, werden aber nicht so häufig gefördert

## Blaue Dächer

Die grünen Dächer stehen in einer scheinbaren Nutzungskonkurrenz gegenüber blauen Dächern, also solchen, die mittels Photovoltaik (PV) Strom erzeugen. Bisher war dies durch die schlechte Förderung von Mieterstrom und die hohen bürokratischen Hürden allerdings kaum wahrnehmbar, da es sich gerade auf Wohngebäuden kaum lohnte, PV-Anlagen zu errichten. Mit der EEG-Novelle für 2021 wurde jedoch nun ein Teil der Hürden beseitigt. So wurde die Ausschreibungspflicht der Anlagen für Dachflächen auf 750 kWh angehoben – also auf eine Größe,

die auf kein Wohnblockdach passt, sondern eher auf Industriehallen. Anlagen mit Leistungen zwischen 300 kWh und 750 kWh können jedoch freiwillig an den Ausschreibungen teilnehmen und so bei Gewinn über die Vergütung eine zusätzliche Finanzierungsbasis erhalten. Bei Eigenverbrauch, wie Mieterstromprojekten, gilt zudem eine reduzierte EEG-Umlage. Und: Kleine PV-Anlagen bis 7 kW werden nicht verpflichtet, einen kostenintensiven Smart Meter einzubauen.

„Für Mieterstrom sollen zukünftig auch Quartiersansätze und eine Befreiung von der Gewerbesteuer ermöglicht werden“, ergänzt der Mieterstromanbieter Solarimo GmbH. Problematisch sind zwar nach wie vor die weiterhin hohen bürokratischen Hürden, mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann Photovoltaik in Zukunft allerdings auch für etwa Heizzwecke eingesetzt werden. Das alles könnte dazu führen, dass PV-Anlagen in Zukunft verstärkt auf Wohngebäuden zum Einsatz kommen.

### Förderungen für grüne Dächer und begrünte Fassaden gibt es in großer Zahl.

#### Kombination von Blau- und Gründach

Damit es nicht zu einer Konkurrenzsituation von grünen und blauen Dächern kommt, wäre auch eine Kombination aus beiden möglich. Allerdings sei diese Kombination noch lange keine Selbstverständlichkeit, sowohl Planende als auch Städte seien oftmals noch der Meinung, sich für die ein oder andere Form der Dachnutzung entscheiden zu müssen, so der BuGG (siehe Interview auf Seite 40).

Für eine Kombination müssten nur einige Gegebenheiten beachtet werden. So sollte der Pflanzenwuchs logischerweise die Solarmodule nicht verschatten. Der Verband empfiehlt deshalb einen Mindestabstand der Unterkante des Solarmoduls zur Oberfläche des die Pflanzen tragenden Substrats von 20 bis 30 cm. Die PV-Module sollten zudem einen Mindestreihenabstand von 80 cm aufweisen.

Auflastgehaltene Solar-Gründächer seien zu bevorzugen, da nicht in die Dachkonstruktion und Dachabdichtung eingegriffen werden müsse. Und natürlich bedürfe es einer regelmäßigen, fachgerechten Instandhaltung. >



Für das Solar-Gründach gibt es noch keine Kombi-Förderung

### Förderungen für beides möglich

Solche Dächer lassen sich natürlich in Kombination fördern, auch wenn die Programme streng getrennt sind. PV-Anlagen werden durch die obere Grenze von 300 kW nach wie vor fest vergütet, die Sätze werden jedes Jahr angepasst. Derzeit liegt die Förderung bei 8,16 ct/kWh bei einer Anlagenleistung von weniger als 10 kWp. Für größere Anlagen von 10 bis 40 kWp liegt sie bei 7,93 ct/kWh und über 40 kWp bei 6,22 ct. Wenn zudem die Dachbegrünung für eine durchdringungsfreie Fixierung der Solaranlage auf der Dachfläche genutzt wird, können Teile davon mittels eines Investitionskredits für die PV-Anlage mitfinanziert werden.

Für das Gründach oder begrünte Fassaden gibt es jedoch noch weit mehr Varianten – hier ist die Förderung deutlich komplizierter. Für beide kann zum einen das Programm der KfW „Energieeffizient Sanieren“ genutzt werden, das im Rahmen des

Bundesprogrammes für energieeffiziente Gebäude (BEG) mit Beginn des Jahres 2021 neu geordnet wurde. Je nach Sanierungsstandard kann es einen Tilgungszuschuss von bis zu 48.000 € bei einer Kreditsumme von 120.000 € geben. Das Gründach muss dabei einen maximalen U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) von 0,14 W/(m<sup>2</sup>K) sowohl in der Steil- als auch Flachdachvariante erfüllen.

Auch die verschiedenen Bundesministerien bieten immer wieder größere Förderungen für Modellprojekte an, die sich an Unternehmen oder Städte richten, heißt es beim BuGG.

### Steuerliche Erleichterungen und Zuschüsse

Wer auf eine Förderung verzichtet, kann die Kosten für die Dachbegrünung immerhin von der Steuer absetzen, und zwar bereits für das Jahr, in dem das Dach fertiggestellt wurde. Deutlich komplizierter ist es mit den reinen Zuschüssen. Hier gibt es fast

INTERVIEW MIT DR. GUNTER MANN

## „Kombi-Förderung von Gründach und Photovoltaik wäre klasse!“



Dr. Gunter Mann ist Präsident des Bundesverbands Gebäudegrün e. V. Im Rahmen seiner Promotion beschäftigte er sich mit Tieren auf begrünten Dächern – im Interview stehen die Fördermöglichkeiten Letzterer im Mittelpunkt.

### Welche Art der Dachbegrünung wird bevorzugt gefördert, die intensive oder die extensive?

Im Großen und Ganzen werden sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünungen bei den kommunalen Förderprogrammen berücksichtigt. Der Schwerpunkt liegt allerdings bei Extensivbegrünungen und auch die Fördergelder sind hier kostendeckender. Doch das hängt stark vom Einzelfall, sprich der Stadt, ab.

### Werden beide Möglichkeiten gleich gefördert?

In der Regel gibt es für Intensivbegrünungen mehr Zuschüsse, da die Aufbauten für Dachgärten ja auch kostenintensiver sind. Zu beachten sind jedoch die Förderobergrenzen, die womöglich bei Intensivbegrünungen schneller erreicht werden.

### Wie sollte man am besten vorgehen, wenn man eine Förderung beantragen will?

Die erste Anlaufstelle ist die Stadt, und dort das jeweilige Grünflächen-, Garten- oder Bauamt. Eventuell kommt noch die KfW und das BAFA mit der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) dazu. Es hängt natürlich auch vom Bauherren ab. Ist der privat oder gewerblich und soll Neubau oder Bestand gefördert werden?

### Welche Hilfe geben Sie hier als BuGG?

In unserem BuGG-Marktreport Gebäudegrün 2020 und auf unserer Internetseite stellen wir Listen vor zu Städten, die Dach- und Fassadenbegrünungen direkt und indirekt fördern.

Wir helfen zudem auch telefonisch weiter.

### Lässt sich auch eine Kombination von Gründach und Photovoltaik fördern?

Die kombinierte Förderung ist noch nicht so häufig. Es wäre klasse, wenn neben der Förderung des Gründachaufbaus auch die Mehrkosten der Aufständigung und die der Pflege gefördert würden.

### Wie sieht der Trend bei der Fassadenbegrünung aus?

Es werden immer mehr der sogenannten „wandgebundenen Fassadenbegrünungen“ verbaut, also die Systeme, die losgelöst sind vom ebenerdigen Boden. Sie werden auch als „Living Walls“ bezeichnet. Diese Art der Begrünung ist zwar kostenaufwendiger als bodengebundene Fassadenbegrünungen mit Kletterhilfen, sie wirkt jedoch optisch auch schon auf kleinen Flächen. Ansonsten sollte ein Augenmerk, gerade bei großflächigen Hallenwandbegrünungen, bei den besagten bodengebundenen Fassadenbegrünungen liegen.

### Sind die Fördermöglichkeiten hier analog zur Dachbegrünung?

Ja genau, grundsätzlich ist es die gleiche Vorgehensweise. Allerdings werden Fassadenbegrünungen weniger häufig gefördert und die angebotenen Förderungen werden weniger stark in Anspruch genommen.

### Danke für das Gespräch.

Das Interview führte Frank Urbansky.



Auch Fassadenbegrünung wird gefördert – auf kommunaler Ebene

ausschließlich Programme in den Kommunen – mit Ausnahme des Landes Bremen –, da aber reichlich. 26 % der Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern fördern Dach- und 24 % Fassadenbegrünung direkt, 72 % fördern indirekt Dachbegrünungen durch geminderte Niederschlagswassergebühr beim Vorhandensein von Gründächern.

Häufig liegen die Fördermittel bei 10 bis 20 €/m<sup>2</sup>. Mitunter gibt es auch Modelle, in denen ein gewisser Prozentsatz der gesamten Kosten für die Dachbegrünung übernommen wird. Dies können zwischen 25 und 100 % der anrechenbaren Herstellkosten sein. Aber: Dachbegrünungen, die etwa durch Auflage bei der Baugenehmigung vorgenommen werden müssen,

sind in aller Regel von solchen Zuschüssen ausgenommen. Im Bundesland Bremen gibt es das Programm „Bremer Dächer – grün und lebendig“. Es gilt für Neubau und Sanierungen, allerdings nur für extensive Begrünungen. Dafür gibt es einen Zuschuss von 25 % der Kosten bis maximal 5.000 €, gerechnet ab Oberkante Dachabdichtung.

Neben der direkten Förderung gibt es eine indirekte durch die Reduzierung der Kosten für Niederschlagswasser, da dieses vom Dach absorbiert wird. 80 % aller Städte über 100.000 Einwohner bieten eine solche Vergünstigung an, die bis zu 1 €/m<sup>2</sup> Dachfläche und Jahr betragen kann. In Berlin muss sowohl für extensiv als auch intensiv begrünte Dächer weniger Niederschlagsgebühr bezahlt werden. Auch dieses Programm gilt für Neubau und Sanierungen.

### Auch ohne Förderung lohnt es sich

Doch begrünte Dächer rechnen sich aus betriebswirtschaftlicher Sicht auch ohne solche Förderungen. Eine Kostenstudie des Ministeriums für Bauen und Wohnen in Nordrhein-Westfalen sieht dies vor allem in der geringeren Haltbarkeit der Abdichtung auf nackten oder bekiesten Flachdächern und den damit verbundenen Kosten für die nötigen Sanierungen. Zudem kann ein begehbarer Dachgarten das als Garten geplante Grundstück am Boden reduzieren. Hinzu kommen die, wenn auch betriebswirtschaftlich nicht messbaren, Vorteile wie eine verbesserte Ökologie, ein gesünderes Stadtklima sowie das Schaffen neuer Lebensräume für Vögel und Insekten.

Weitere Informationen unter:  
[www.gebaeudegruen.info/foerderung](http://www.gebaeudegruen.info/foerderung)

## Ihr kompetenter Komplett-Anbieter für Wohnraumlüftungen



**PlugGuide**  
 Die Info-App für die Wohnraumlüftung



- Technologieführer für Wohnraumlüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung
- Mehr als 25 Jahre Lüftungskompetenz
- Hohe Kompatibilität und Flexibilität der Systeme
- Lösungen für nahezu alle Gebäudetypen und Grundrisse
- Effizienteste Montage durch Pluggit-Technologie
- Hohe Nutzerakzeptanz durch geräusch- und zugfreie Funktion

TDM DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG

# Green Building – nicht nur ökologisch ein Gewinn

Dach- und Fassadenbegrünungen vereinen eine Vielzahl positiver Wirkungen und können deshalb sehr individuell eingesetzt werden, unter anderem als Klimaanpassungsmaßnahme, zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt und als Hitze- und Überflutungsvorsorge.

Von Dr. Gunter Mann

**T**äglich werden in Deutschland Flächen von etwa 60 ha versiegelt. Die Hälfte dieser Flächen verschwindet langfristig aus dem natürlichen Wasserkreislauf. Neben dem Flächenverbrauch durch Städtewachstum zwingen uns

Klimawandel, Artenschwund und auch die Bevölkerungsentwicklung zum Umdenken und Handeln.

Forderungen nach mehr und bezahlbarem Wohnraum werden lauter. Doch dafür weitere Naturflächen überbauen? Nachverdichten? Wo bleiben die lebenswichtigen Grünflächen? Die urbanen Hitzeeffekte werden durch Sonne, dunkle Gebäude und Straßen, versiegelte Oberflächen und dem schnell abfließenden Regenwasser verursacht. Ohne Pflanzen fehlt Evapotranspiration und damit verbunden die Verdunstungskühlung. Die Temperatur in Städten ist 1 bis 3°C höher als im Umland. Die Menschen brauchen die Grünflächen schnell erreichbar in ihrer unmittelbaren Umgebung zum Leben, zur Regeneration, zur Erholung, zu Sport und Spiel. Zudem machen Grünflächen Wohnquartiere lebenswerter und attraktiver. Noch mehr und noch dichter bauen heißt heute, nach Lösungen zu schauen, die gleichzeitig ausreichend Grünflächen für Menschen und Tiere schaffen. Hierfür bieten sich aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse in der Stadt vorrangig Dach- und Fassadenbegrünungen an.



**Dr. Gunter Mann**

Präsident  
Bundesverband  
Gebäudegrün e. V.  
(BuGG)  
BERLIN

## Vorteile von Gebäudegrün

Nachhaltiges Bauen heißt, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, damit nachfolgenden Generationen zukunftsfähige Quartiere hinterlassen werden können. Ziel ist das Erreichen einer hohen Gebäudequalität mit geringen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Beurteilungs- beziehungsweise Bewertungsmaßstäbe der Nachhaltigkeit von Gebäuden beziehen sich auf die drei vorrangigen Schutzziele Ökonomie, Ökologie sowie Soziales und Kulturelles:

### GEBÄUDEBEGRÜNUNG UND ÖKONOMIE

- Eine Dachbegrünung schützt die Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen in Sommer und Winter, aber auch vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel oder UV-Strahlung. Damit kann die Lebensdauer der Dachabdichtung mit Begrünung doppelt so lange sein wie die unbegrünte Variante.
- Gebäudebegrünung trägt zur Wärmedämmung im Winter bei und ist im Sommer ein Hitzeschild. Fassenbegrünung verschattet und kühlt durch die Verdunstungskälte. Damit leistet sie einen Beitrag zur Energieeinsparung, Klimaanlagen werden zum Beispiel überflüssig.
- Der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen erhöht sich bei der Kombination mit einer Dachbegrünung.
- Gebäudegrün unterstützt bei der Wasserrückhaltung und Minderung der Spitzenabflüsse. Dem folgt



Schöne Aussichten für grüne Quartiere mit begrüntem Dächern

die Entlastung der Kanalisation mit den verbundenen Einsparungspotenzialen bei der Rohr- und Kanaldimensionierung, eine Einsparung von Regenrückhaltebecken und eine Gebührenminderung bei Städten mit gesplitteter Abwassersatzung.

## GEBÄUDEBEGRIJNUNG UND ÖKOLOGIE

- Ökologische Ausgleichsflächen sind eine anerkannte Minderungsmaßnahme bei der Eingriffs-Ausgleichsregelung, so können also andere Ausgleichsmaßnahmen eingespart werden.

## GEBÄUDEBEGRIJNUNG UND SOZIALES/KULTURELLES

- Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungs-klimas: Kühlung und Luftbefeuchtung.
- Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Menschen, insbesondere bei einseh- beziehungsweise begehbaren Dachbegrünungen und zusätzlichen Wohn- und Nutzflächen.

## Platz (ist) da! Grün im Quartier

In einem optimal genutzten und begrüntem Quartier finden sich viele verschiedene Begrünungsformen, die aufeinander abgestimmt, und unter Berücksichtigung weiterer Freiflächen(grün)-elemente, ein stimmiges Bild ergeben:

- Bei der Tiefgaragenbegrünung sind die Stellplätze platzsparend unter der Erde und oben ist die Parkfläche mit Dachbegrünung nicht sichtbar. Es ent-

## Unterschiede bei der Dachbegrünung

Begrünbar sind grundsätzlich Flachdächer und Schrägdächer. Es wird unterschieden zwischen Extensiv- und Intensivbegrünungen. Die extensiven Gründächer zeichnen sich durch eine geringe Aufbauhöhe (circa 8 bis 5 cm), geringes Gewicht (circa 80 bis 170 kg/m<sup>2</sup>) und eine trockenheitsverträgliche und pflegeleichte Vegetation aus. Extensivbegrünungen werden nur zur Pflege ein- bis zweimal im Jahr begangen. Intensivbegrünungen sind erweiterte Wohnräume (Dachgärten), auf denen ähnliche Pflanzen wachsen wie im ebenerdigen Garten. Dementsprechend ist der Gründachaufbau höher (ab circa 25 cm) und schwerer (ab circa 300 kg/m<sup>2</sup>). Intensiv begrünte Dächer gibt es in der Regel nur auf Flachdächern, dagegen können Extensivbegrünungen auf Flach- und Schrägdächern bis zu einer Dachneigung von etwa 45° gebaut werden. Jedoch sind ab 15° Dachneigung besondere Maßnahmen zur Sicherung notwendig, damit das Gründach nicht ins Rutschen kommt.

Extensivbegrünungen gibt es je nach Schichtaufbau und Flächengröße schon ab 25 bis 30 €/m<sup>2</sup>, Dachgärten liegen je nach Aufbauhöhe und Ausstattung bei 60 bis 150 €/m<sup>2</sup>. Bei der Pflege rechnet man pro Jahr und Quadratmeter etwa 1 bis 3 € bei extensiven und 3 bis 8 € bei intensiven Dachbegrünungen.

- steht so eine Parklandschaft mit Retentionsfläche.
- Der Dachgarten bietet zusätzlichen Wohnraum mit Sport- und Spielmöglichkeiten und Bereiche für Urban Farming. Auch Stadtmenschen möchten erreichbares lebendiges Grün, das Lebensqualität, Naturerlebnisse, Verschattung und Kühlung bringt. Was liegt näher als der Garten auf dem Dach!?! Das Reizvolle für alle Bauherren ist, dass der Bau- >

grund für diese weiteren Nutzflächen kostenlos ist. Er wurde ja schon bezahlt und erfährt „oben“ eine „Zweitnutzung“. Die Kosten der Dachbegrünungen sind geringer als die Kosten eines Grundstücks.

- Das Retentions Gründach entsteht aus einem Dachgarten beziehungsweise einer Tiefgaragenbegrünung, in die eine zusätzliche Retentionsschicht und ein Drosselablauf eingebaut wird – und nochmals 80 bis 160 l Niederschlag/m<sup>2</sup> zurückhält.
- In vielen Städten, ob Neubaugebiet oder Bestand, gibt es bereits Einleitbeschränkungen. Das bedeutet, dass das meiste Niederschlagswasser aus Gründen der Überflutungsvorsorge auf dem Grundstück verbleibt und nur ein ganz geringer Anteil in die Kanalisation eingeleitet werden darf. Ohne Dachbegrünungen ist dies nicht oder kaum noch machbar.

- Das Solar-Gründach bietet sich auf Dachflächen, die nicht begangen werden sollen, als nachhaltige Kombination von Photovoltaik und extensiver Dachbegrünung an. Die Begrünung dient als Schutz der Dachabdichtung und durch ihre Verdunstungskühlung als Motor zur Ertragssteigerung.
- Extensive Begrünungen schützen bei allen kleineren und größeren Dächern, die nicht genutzt werden, die Dachabdichtung, sparen Energie durch Dämm- und Kühlfunktionen und bieten Lebensraum für Flora und Fauna. Mit partiell verlegten Substratanhügelungen und verschiedenen Nisthilfen wird dieser Bereich geschickt aufgewertet zum „Biodiversitätsgründach“.
- Die bodengebundenen Fassadenbegrünungen an Mauern, Wänden und Fassaden ohne beziehungs-



INTERVIEW MIT HENNING RUSS

## „Es ist nicht damit getan, irgendwo eine Blumenwiese hinzusetzen“



Henning Russ, Geschäftsführer der Wisag Garten- und Landschaftspflege, sprach mit Iris Jachertz in L'Immo, dem Podcast von Haufe.Immobilien, darüber was gute Grünflächen ausmacht und wie vor allem die Pflege, im Neubau wie im Bestand, bezahlbar bleibt.

**Viele Wohnungsunternehmen haben bei ihren Grünflächen in letzter Zeit auf Blumenwiesen und Insektenhotels gesetzt, um damit ihr ökologisches Bewusstsein zu unterstreichen. Damit ist es aber noch nicht getan, oder?**

Nein, aber es ist ein Anfang! Die Blumenwiese schafft auch ein Verständnis bei den Mietern: Es verändert sich etwas, da wird zum Beispiel der Rasen nicht mehr gemäht ... Am Anfang versteht es keiner, wenn alles blüht, ist es wunderbar und es wird darüber geredet. Blumenwiesen und Insektenhotels schaffen ein Bewusstsein, dass wir etwas tun müssen. Die Wohnungswirtschaft hat große Potenziale, sie verfügt über einen wesentlichen Anteil an Grünflächen in den Städten! Man könnte Flächen vernetzen, Stichwort „Biotopvernetzung“. Solche Dinge werden bisher gar nicht angegangen.

**Der Begriff „Nachhaltigkeit“ wird gerne inflationär verwendet. Was bedeutet es aber in Bezug auf die Grünflächen der Wohnungswirtschaft?**

Nachhaltigkeit wird ja gerne auf den Punkt Ökologie reduziert. Genau so wichtig sind aber auch der soziale Aspekt und der ökonomische. Aus der Schnittmenge ergeben sich dann Begriffe wie „lebensfähig“ oder „fair“. Bei Grünflächen bedienen zum Beispiel Wege, Spielplätze oder alle Anlagen, wo sich Menschen treffen können, den sozialen Bereich. Anlage und Pflege spielen in die Ökonomie mit herein. Und die Pflanzen sind dann, klar, der ökologische Aspekt. Leider finden wir oft Außenanlagen vor, die nicht mehr zeitgemäß sind. Was vor 20, 30 Jahren gut war, wird so belassen, ohne die aktuellen Umstände zu berücksichtigen, die beispielsweise dem sozialen Aspekt gar nicht mehr Rechnung tragen.

**Wie lassen sich attraktive Freiflächen schaffen, die mit Bezahlbarkeit vereinbar sind, die weder Mieter noch Wohnungsunternehmen mehr belasten?**

Man muss nutzergerecht vorgehen. Dazu gehört ein Abwägen bei der vorhandenen Grünfläche, welche Bereiche im Unterhalt Geld kosten und

wie sich diese zum Beispiel mit einfachen Mitteln ändern lassen. Leben in einem Objekt ältere Menschen, dann braucht die Wohnanlage nicht unbedingt fünf Sandkästen. An anderer Stelle kann man auf geschnittene Hecken gut verzichten. So verringern sich dann die Unterhaltskosten.

**An welchen Parametern orientieren Sie sich bei der Erneuerung von Grünflächen?**

Die oberste Priorität hat natürlich der Mieter: Hat sich etwa die Mieterschaft verändert, wohnen junge Menschen dort oder ältere, was benötigen die Bewohner? So finden wir heraus, wie die Außenanlage genutzt werden soll. Natürlich müssen wir uns auch über planerische Aspekte oder behördliche Auflagen Gedanken machen – und darum, wie viel Geld zur Verfügung steht. Man muss nicht alles gleichzeitig machen und entzerrt so die Kosten. Danach geht es an die Detailplanung. Es ist immer sinnvoll, die Menschen mit einzubeziehen, die dort leben!

Das ganze Gespräch von Henning Russ und Iris Jachertz gibt es zum Nachhören unter: [www.podcast.haufe.de](http://www.podcast.haufe.de)

## Fassadenbegrünung auf einen Blick

Fassadenbegrünungen lassen sich vereinfacht in zwei Hauptkategorien einteilen: in die bodengebundene und wandgebundene Begrünung.

Die traditionellen bodengebundenen Begrünungen erfolgen an einer fertigen Außenwand, je nach Klettermodus mit oder ohne Kletterhilfe. Sie sind im Wesentlichen dadurch charakterisiert, dass die verwendeten Pflanzen „Kletterpflanzen“ sind und eine direkte Verbindung zum gewachsenen Boden haben. Die „Kletterpflanzen“ sind Selbstklimmer oder benötigen geeignete dauerhafte Kletterhilfen. Die Wasser- und Nährstoffversorgung findet in der Regel über natürliche Einträge statt. Eine regelmäßige fachgerechte Pflege ist notwendig.

Wandgebundene Begrünungssysteme bilden in der Regel die Fassade der Außenwand und ersetzen hier andere Materialien wie Glas, Faserzement, oder Metalle. Sie benötigen keinen Bodenanschluss und eignen sich daher besonders für innerstädtische Bereiche. Sie zeichnen sich durch sofortige Wirksamkeit, große Gestaltungsspielräume („vertikale Gärten“) sowie ein großes Spektrum verwendbarer Pflanzen aus. Die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen erfolgt über eine automatische Anlage. Der Aufwand für Pflege und Wartung ist von der Art der Gestaltung und dem verwendeten System abhängig; insgesamt aber höher als bei bodengebundenen Begrünungen. Die Konstruktion muss auf die Begrünung abgestimmt sein.

Kostenrichtwerte: Bodengebundene Fassadenbegrünungen mit Kletterhilfen gibt mit für etwa 150 bis 300 €/m<sup>2</sup>, die wandgebundenen Begrünungen liegen je nach Flächengröße bei etwa 500 bis 1.000 €/m<sup>2</sup>. Die jährlichen Pflegekosten liegen bei etwa 10 bis 25 €/m<sup>2</sup>.

weise mit wenigen Öffnungen, werten, gezielt angebracht, optisch auf. Zudem verbessern sie das Kleinklima durch Kühlung und Minderung von Lärm und Feinstaub.

- Die wandgebundene Fassadenbegrünung ist einerseits optisches Highlight, zudem bietet sie Lärmschutz und Kühlung an stark genutzten Bereichen wie Spielplätzen und Sitzgelegenheiten.



Gemeinschaftsdachgärten mit Gemüsebeet und Sandkasten sind im Trend. Ein Beispiel aus Berlin



Das Münchner Projekt „Wagnis 4“: Wohlfühlen inmitten von Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünungen



Bereits in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde in dicht bewohnten Arealen ein Augenmerk auf Gebäudebegrünung gelegt

- Innenraumbegrünungen im Eingangsbereich und den Treppenhäusern, erlauben es, den „Wohlfühl-effekt“ von außen mit ins Innere zu nehmen.

### Vorteile für Wohnungsunternehmen

Aus verschiedenen Einzelmaßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Quartier ein Konzept mit Lebensqualität und vielen Vorteilen:

- Attraktivitäts- und Wertsteigerung.
- Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Quartier: weniger Fluktuation und weniger Vandalismus.
- Gute Verhandlungsgrundlage mit der Kommune in der Vorplanungsphase.
- Projektbezogenen Voraussetzung für Baugenehmigung aufgrund von Entwässerungs- beziehungsweise Nutzungsvorgaben.

# Bauen und Technik



## Genossenschaften schaffen 134 Wohnungen

In Düsseldorf-Derendorf realisieren die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG (BWB), die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) und die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost e. G. (Wogedo) 134 preisgedämpfte Neubauwohnungen. Sie entstehen im ersten Bauabschnitt des Gemeinschaftsprojekts „Schlösser Areal“ auf dem Gelände der einstigen Brauerei Schlösser und des ehemaligen Schlachthofes zwischen Rather Straße und Münsterstraße und sollen im Herbst 2021 fertiggestellt werden. Die Zwei- bis Fünzimmerwohnungen, verteilt auf fünf oder sechs Geschosse, sind mit Loggia oder Dachterrasse und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Miete liegt bei durchschnittlich 9,60 €/m<sup>2</sup> und damit rund 30% unterhalb der durchschnittlichen Neubaumiete in Düsseldorf. Im zweiten Bauabschnitt entstehen bis Ende 2022 weitere 81 Wohnungen.



## 56 Wohnungen bezugsfertig

In Nürnberg-Eibach hat die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH 56 Mietwohnungen in Massivbauweise und mit typisierten Grundrissen errichtet. Eine Geothermieanlage sorgt für geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## Energiesprong: Erstes Pilotprojekt fertiggestellt

Mit vorgefertigten Dach- und Fassadenelementen sowie vorgefertigter Haustechnik wurde in Hameln das erste Gebäude in Deutschland nach dem Energiesprong-Prinzip saniert. Eine PV-Anlage erzeugt die nötige Energie für Heizung, Warmwasser und Strom. Das Haus aus den 1930er Jahren erreicht nun den NetZero-Standard (s. DW 04/2020, S. 38 ff.).

# 9%

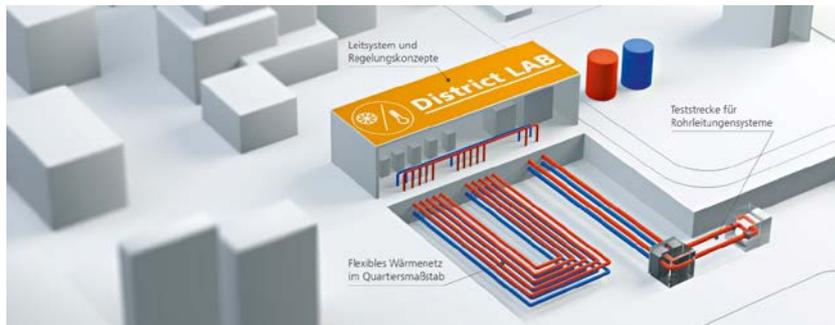
machten nachwachsende Rohstoffe 2019 am deutschen Dämmstoffmarkt aus, so die Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e. V.



## Brandschutz Kompakt 2021/22

Lutz Battran/Achim Linhardt, 13. aktualisierte Auflage, 336 Seiten, 35,- € ISBN 978-3-86235-441-2

Das Nachschlagewerk für den vorbeugenden Brandschutz bietet eine Zusammenfassung der wichtigsten Fachinformationen.



Schematische Darstellung des Versuchs- und Testzentrums District Lab des IEE in Kassel, das praxisnahe Ergebnisse für das Forschungsprojekt liefern soll

## Neues Forschungsprojekt Urban Turn gestartet

Fernwärme aus erneuerbaren Energien gilt als eine der Schlüsseltechnologien zum Gelingen der Wärmewende in Deutschland. Um ihr gesamtes Potenzial zur Dekarbonisierung ausschöpfen zu können, ist zunächst eine adäquate Weiterentwicklung und Qualifizierung der Fernwärme-Leitungsinfrastruktur erforderlich. Wie diese aussehen kann, erforscht und erprobt ein gemeinsames Verbundvorhaben aus Wissenschaft, Industrie und Planungsexperten. Im Februar fiel der Startschuss für das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderte und bis Januar 2025 laufende Forschungsprojekt Urban Turn. Spezielles Augenmerk richtet das Forschungsvorhaben insgesamt auf die Potenziale, die die Digitalisierung der Fernwärmeversorgung bietet. Das reiche von der intelligenten und automatisierten Steuerung des Gesamtsystems bis zu einem kontinuierlichen Monitoring des Netzes, hieß es. Zu den Projektpartnern gehören das Fraunhofer-Institut IEE, der Energieeffizienzverband AGFW, die Brugg Rohrsysteme GmbH, die Danfoss GmbH, die GEF Ingenieur AG sowie die Hafencity Universität Hamburg.

## Altersgerechte Modernisierung in Mittelsachsen

**Die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG hat einen Plattenbau aus den 1980er Jahren in 18 barrierearme Wohnungen umgebaut.**

Am Friedmar-Brendel-Weg in Freiberg wurden die vormals zwei Eingänge zu einem Eingang umgebaut, der nun auch einen Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss beinhaltet. An den Wohnungen wurden Balkone angebracht und die Fassade mit neuem Farbkonzept gestaltet.

Mit den erneuerten Wohnungen, die zwischen 60 und 96 m<sup>2</sup> groß sind, sollen sowohl ältere Mieter, die länger selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben möchten, als auch Familien angesprochen werden. Die Umbaumaßnahmen haben einen längeren Leerstand in dem Gebäude beseitigt und sollen die Genossenschaft als modernen Wohnungsanbieter repräsentieren.

DESIGN-BODENBELÄGE  
für den Wohnungsbau



**Gerflor**  
theflooringgroup

Gerflor ist mit seinen hochwertigen CREATION Design-Bodenbelägen aus Vinyl Ihr Partner bei Neubau und Renovierung:

- Authentische Holz- und Steindesigns
- Strapazierfähig und pflegeleicht
- Wohngesund, zu 100 % recycelbar
- Feuchtraumgeeignet, fußwarm
- Einfach zu verlegen, schnell lieferbar
- Barrierefreie Bodengestaltung
- Persönliche Beratung vor Ort

Sie haben Fragen zu Wohnungsbau-Bodenbelägen von Gerflor oder wünschen eine Beratung: [wohnungsbau@gerflor.com](mailto:wohnungsbau@gerflor.com) / Tel. 02241 - 125 30 637 / [www.gerflor.de](http://www.gerflor.de)

## Degewo baut 600 neue Wohnungen in Berlin

### Zwischen Bisamstraße und Landsberger Straße in Berlin-Mahlsdorf

besitzt die Degewo AG ein rund 10 ha großes Areal, das nun bebaut werden soll. Auf einer Teilfläche plant das Wohnungsunternehmen in Abstimmung mit Senat und Bezirk rund 200 neue Mietwohnungen. Die Hälfte davon wird sozial gefördert, um dringend benötigte bezahlbare Mietwohnungen für die Stadt und ihre Bewohner bereitzustellen. Der Start für den ersten Bauabschnitt ist für 2023 vorgesehen.

Auch im Köpenicker Stadtteil Hessenwinkel plant die Degewo umfangreiche Neubaumaßnahmen: Rund 400 Wohnungen für Familien sollen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Degewo-Seniorenresidenz entstehen. Für die Baumaßnahmen wurde das Grundstück in vier Baufelder geteilt. Der Bau der ersten Wohnungen startet im nordöstlichen Teil des Geländes an der Fürstenwalder Allee in gestaffelter Bauweise und mit kleinteiliger Strukturierung, die sich in die Umgebung einfügt. Die Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme ist für 2023 vorgesehen.



35 Mehrfamilienhäuser in Berlin-Köpenick bieten Familien ein Zuhause

## Die ersten Mieter ziehen ins smarte Quartier in Jena-Lobeda ein

Kurz vor Abschluss der Sanierung des ersten Bauabschnitts in der Ziegesarstraße 9 und 11 ist die Jenawohnen GmbH in die Vermietung der ersten Wohnungen im neuen smarten Quartier in Jena-Lobeda eingestiegen. Die ersten Mieter sollen bereits in die vollsanierten und mit Smart-Home-Komponenten ausgestatteten Wohnungen einziehen. Smart ist dabei auch die Wohnungsbesichtigung: Über interaktive 360°-Aufnahmen können Interessierte einen virtuellen Rundgang absolvieren und dabei Informationen zu den verwendeten Smart-Home-Komponenten abrufen. Der erste Bauabschnitt soll im Frühjahr 2021 abgeschlossen sein, die Fertigstellung des Gesamtvorhabens ist für 2023 geplant.



Luftaufnahme der Wohngebäude in der Ziegesarstraße 9 bis 19, die bis 2023 zum smarten Quartier Jena-Lobeda umgebaut werden

# 38 %

**der Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen und des BFW Landesverbands Niedersachsen/Bremen beklagen lange Bearbeitungszeiten bei Bauanträgen von mehr als sechs Monaten**

## Digitale Pinnwände in Waldkraiburg

Die WSGW Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG Waldkraiburg startet ihre Treppenhäuser mit digitalen Brettern aus. Bisher sind bereits 62 Geräte installiert, 80 weitere sollen folgen. „Wir haben uns zu diesem Schritt entschlossen, weil wir auf diese Weise viel schneller mit den Bewohnern in Kontakt treten können. Es ist nicht mehr notwendig, dass ein Hausmeister rausfährt und in jedem Treppenhaus Zettel anbringt“, erklärt Susanna Czerny, die bei der WSGW das Projekt betreut. Gerade während der Corona-Pandemie sei das hilfreich gewesen.



### Praxishandbuch Bauleiter

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bauch/  
Prof. Dr.-Ing. Hans-Joachim  
Bargstädt, 3. Auflage,  
520 Seiten, 69,- €,  
ISBN 978-3-481-04149-6

Das Werk gibt einen Überblick über die Aufgaben und Verantwortlichkeiten eines Bauleiters und liefert Antworten und Lösungen für Fragen und Probleme im Bauleiteralltag. Es erleichtert die Bauabwicklung und hilft, Haftungsrisiken zu vermeiden.

## Rohbau für Philippstor in Hanau steht



Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) errichtet in Hanau zwischen Hahnenstraße, Französischer Allee, Karl-Röttelberg-Straße und Gärtnerstraße 156 Mietwohnungen – 32 davon durch das Land Hessen und die Stadt Hanau gefördert – und drei Gewerbeeinheiten. Die neuen Wohnungen des sogenannten Philippstors ersetzen 98 in die Jahre gekommene Wohnungen aus den 1950er Jahren. Die Wohnfläche wird durch den Neubau mehr als verdoppelt: Statt 4.670 m<sup>2</sup> werden es künftig fast 10.500 m<sup>2</sup> sein. Die neuen Ersatzgebäude werden als Blockrandbebauung errichtet. Entlang der Hahnenstraße sind vier Geschosse vorgesehen, entlang der Gärtner- und der Karl-Röttelberg-Straße jeweils drei. Insgesamt entstehen 17 Ein-, 86 Zwei-, 45 Drei- und acht Vierzimmerwohnungen mit einer Grundfläche zwischen 37 und 114 m<sup>2</sup>. Die Mieten werden zwischen 6,60 und 11 €/m<sup>2</sup> liegen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine (Dach-)Terrasse.



Intelligent Door Solutions

## DIE STAHLTÜREN VON NOVOFERM MIT DEM DIGITALEN SCHLIESSSYSTEM VON KIWI

[www.kiwi.ki/smartdoor-stahl/](http://www.kiwi.ki/smartdoor-stahl/)

- Maximale Sicherheit
- Zahlreiche Tür-Designs zur Auswahl
- Bewährte digitale Schlüsselverwaltung von KIWI integriert

KIWI und die SmartDOORS!  
Kostenloses Webinar - hier anmelden!  
[www.smart-doors.de/webinar-dw/](http://www.smart-doors.de/webinar-dw/)



## ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

# Fernwärme und Biomasse im Altbau

Eine 50 Jahre alte Wohnanlage wird seit Januar 2019 in Spitzenlast- und Redundanzfällen mit Fernwärme versorgt. Die Grundlast liefert weiterhin eine im Jahr 2005 installierte Hackschnitzelanlage. Als nächste Aufgabe gilt es, die Rücklauf-temperatur im eigenen Netz abzusenken.

Von Tobias Dzewior

**E**ine Wohnungsbaugesellschaft aus München hat den 2018 begonnenen Heizzentralumbau einer 50 Jahre alten Wohnanlage im Münchner Stadtteil Neuauubing im Januar 2019 abgeschlossen. Vor dem Umbau waren zwei Gaskessel sowie ein Hackschnitzelkessel installiert. Die zwei in die Jahre gekommenen Gaskessel mit jeweils 2.300 kW Leistung wurden im Zuge des Umbaus durch eine Übergabestation ersetzt, über die Fernwärme aus dem Netz der Stadtwerke München (SWM) bezogen werden kann. Für den Einsatz der Fernwärme mussten zunächst sowohl die eigentliche Energiezentrale als auch sämtliche Unterstationen der einzelnen Wohnblöcke umgebaut werden. Eine Heizungsbaufirma baute 2018 nach vorheriger Simulation eines Ingenieurbüros alle Unterstationen um. In der Heizzentrale mussten die alten Gaskessel und ein Teil des bestehenden Heizungsnetzes demontiert werden, um Platz für die neue Technik zu schaffen.

## Von Gas zu Fernwärme

Bereits 2005 wurde ein damals vorhandener äquivalenter dritter Heizkessel durch eine Hackschnitzelanlage ersetzt, der im Contracting betrieben wird. Seitdem wird die benötigte Energie für die 675 Wohneinheiten im Stadtteil Neuauubing zu rund 80 % aus Holz bereitgestellt. In Zeiten mit höherem Leistungs-

bedarf oder bei Ausfall und Reparaturarbeiten am Biomasseheizwerk wurde außerdem Wärme durch die zwei verbleibenden Gaskessel bereitgestellt.

Durch die Entscheidung der Wohnungsbaugesellschaft, die Energiezentrale umzubauen und den Energieträger umzustellen, wird dieser Bedarf fortan umweltfreundlich über die Fernwärme abgedeckt. Dem früheren Primärenergiefaktor von Erdgas mit 1,1 steht jetzt der Primärenergiefaktor der Fernwärme der SWM mit 0,39 (Stand: November 2020) gegenüber.

Neben dem ökologischen Aspekt fällt auch der geringere Platzbedarf der Übergabestation positiv auf. Weiterhin ist durch den Ersatz der Gaskessel ein wartungs- und auch geräuschärmerer Betrieb der Energiezentrale möglich.

## Auslegung der Fernwärmeübergabestation

Während der Planungsphase wurde festgestellt, dass die Altanlage für das Nahwärmenetz deutlich überdimensioniert war. Dies ist oft bei älteren Anlagen zu beobachten. So wurde bereits beim Austausch des ersten Gaskessels mit 2.300 kW die Leistung reduziert und der Hackschnitzelkessel mit einer Leistung von 999 kW ausgeführt. Auch beim Umstieg auf die Fernwärme war die zu installierende Leistung wieder ein Thema. Nach einigen Untersuchungen wurde festgelegt, dass eine maximale Leistung von insgesamt 2.400 kW ausreichend ist. Diese wird allerdings nur benötigt, wenn der Wärmebedarf am kältesten Tag im Jahr bei Ausfall der Biomasse vollständig über



**Tobias Dzewior**

Projektingenieur  
KESS GmbH  
PRIEN AM CHIEMSEE

die Fernwärme gedeckt werden muss. Daher wurde die Übergabestation zwar mit 2.400 kW ausgeführt, die standardmäßig verfügbare Leistung allerdings auf 1.600 kW gedrosselt. Bei Bedarf kann über das Notfalltelefon der Netzbetreiber die volle Leistung angefordert werden. Durch die Drosselung der Maximalleistung für die meiste Zeit fallen für die Wohnungsbaugesellschaft geringere Betriebskosten an.

### Funktionsweise der Fernwärmeübergabestation

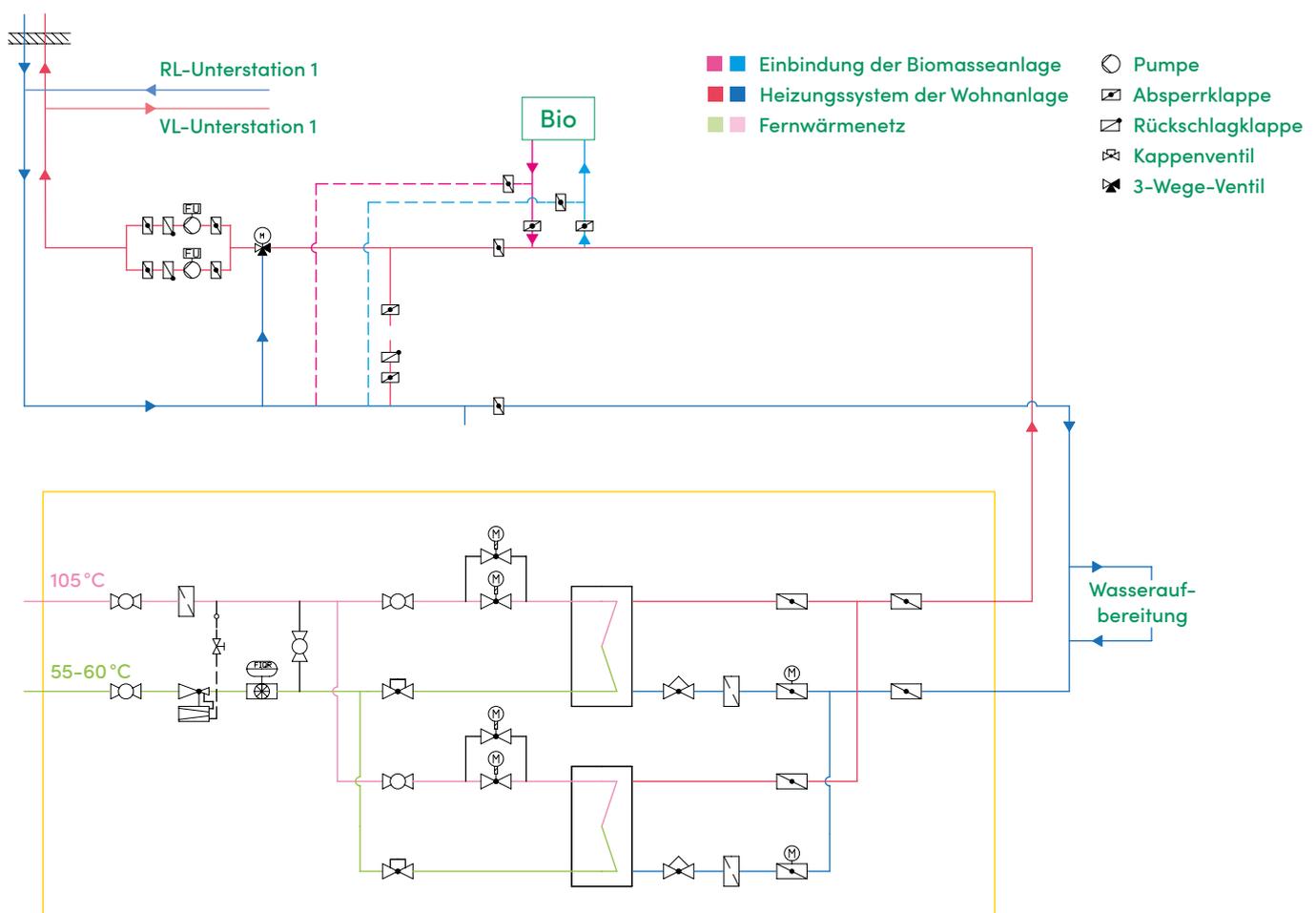
Die untenstehende Abbildung zeigt das vereinfachte Schema der Energiezentrale. Die Einbindung der Biomasseanlage ist in Magenta und Cyan dargestellt. Die gestrichelten Linien zeigen die Einbindung vor der Umstellung, die durchgezogenen die aktuelle Einbindung. Die Biomasseanlage sollte trotz der geänderten Einbindung der Grundlastwärmeerzeuger bleiben. Hierfür musste ein Regelungskonzept erstellt werden, bei dem die vorgeschaltete Übergabestation erst zuschaltet, wenn die Leistung der Hackschnitzelanlage nicht ausreicht oder nicht zur Verfügung

steht. Ist dies der Fall, wird die fehlende Leistung über die Übergabestation bezogen und der Rücklauf der Hackschnitzelanlage vorgeheizt. Das heiße Wasser wird mittels einer Doppelpumpe über das Nahwärmenetz zu den einzelnen Unterstationen gefördert.

Die Übergabestation (siehe Abbildung, unterer Bereich) kann als Wärmeübertrager zwischen dem Fernwärmenetz, dargestellt in Rosa und Hellgrün, und dem Heizungssystem der Wohnanlage, in Rot und Blau, betrachtet werden. Über diese wird bei Bedarf Wärme aus dem Fernwärmenetz an das kundenseitige Netz übertragen. Die übrigen im Schema ersichtlichen Einbauten dienen hauptsächlich Mess- und Regelungszwecken.

Eine Herausforderung bei der Realisierung stellten und stellen weiterhin die technischen Anschlussbedingungen des Netzbetreibers dar: Es wurde vereinbart, dass die Anlage kundenseitig soweit umgebaut werden muss, dass entsprechend der technischen Anschlussbestimmungen der SWM innerhalb von fünf Jahren eine primärseitige Rücklauftemperatur von maximal 50 °C erreicht wird. Derzeit >

## Vereinfachtes Gesamtschema der Heizzentrale





Übergabestation auf dem früheren Standort der Gaskessel

schwankt die Rücklauftemperatur je nach Jahreszeit und Betriebszustand zwischen circa 53 und 60 °C. Um die nötige Reduktion überhaupt möglich zu machen, wurde die vormals im Nahwärmerücklauf sitzende Hackschnitzelanlage nun in Reihe hinter der Übergabestation eingebunden, sodass bei der Übergabestation stets die kälteste Temperatur aus dem Netz ankommt.

Nachdem bereits sehr früh nach Beginn des Betriebs ein elementares Problem in der Regelung erkannt und beseitigt wurde, trat in der nun knapp 21-monatigen Betriebszeit nur ein wesentlicher Fehler auf, der schnell auf ein defektes Bauteil zurückgeführt werden konnte. Um die Biomasseanlage bei Bedarf auch ohne Durchströmung der Übergabestation betreiben zu können, wurde die Verrohrung der ursprünglichen Einbindung ebenfalls belassen (gestrichelte Linien). Zum derzeitigen Zeitpunkt wird über eine mögliche Fernüberwachung der Übergabestation diskutiert, um solche Fehler gegebenenfalls noch früher und von außerhalb erkennen zu können. Bei der Hackschnitzelanlage wurde eine solche Fernüberwachung bereits mit der Installation im Jahr 2005 ausgeführt, sodass der Betreiber der Anlage jederzeit Einsicht nehmen und Einstellungen ändern kann.

#### Weitere Optimierungsmaßnahmen

Die größte Herausforderung für die neue Anlage ist es aber zunächst, im vorgegebenen Zeitraum die geforderte Rücklauftemperatur zu erreichen. Hierfür fanden bereits Gespräche mit dem Ingenieurbüro

**Auch in einer  
50 Jahre alten  
Wohnanlage ist  
die Umstellung auf  
ein modernes Ver-  
sorgungssystem  
möglich**

KESS GmbH aus Prien am Chiemsee, das die potenziellen Maßnahmen zur Erreichung des Ziels gegebenenfalls umsetzen wird, statt. Anforderung der Wohnungsbaugesellschaft: Die Untersuchungen und Maßnahmen sollten frühzeitig unternommen werden, sodass eine erste Begehung und Bestandsaufnahme bereits erfolgt ist.

Neben den bereits dargestellten durchgeführten und noch anstehenden Maßnahmen sind bereits weitere Optimierungsmaßnahmen angesprochen worden, welche gegebenenfalls in Zukunft zusätzlich umgesetzt werden sollen. Dazu gehört beispielsweise die Nachrüstung einer Rauchgas-

kondensation für die Biomasseanlage. Die Prüfung der Maßnahmen auf ihre Umsetzbarkeit sowie ihre Wirtschaftlichkeit steht noch aus. Zunächst liegt die Hauptaufgabe darin, die Rücklauftemperatur auf das vom Netzbetreiber geforderte Niveau abzusenken.

#### Chancen und Herausforderungen

Insgesamt hat sich gezeigt, dass auch in einer 50 Jahre alten Wohnanlage die Umstellung auf ein modernes Versorgungssystem möglich ist. Dadurch kann auch hier ein geringer Primärenergiefaktor erzielt werden. Die Absenkung der Rücklauftemperatur zur Erfüllung der technischen Anschlussbedingungen stellt beim aktuellen Projekt noch eine offene Aufgabe dar, die es nun zu bewältigen gilt. Diese Aufgabe ist aufgrund der früher typischen höheren Rücklauftemperaturen auch bei ähnlichen Vorhaben im Altbau zu erwarten. Mit der Umstellung bietet sich für Wohnungsbaugesellschaften im Gegenzug eine zukunftsorientierte Wärmeversorgung, die komfortabel, umweltfreundlich und wartungsarm ist. —



Diese 50 Jahre alte Wohnanlage in München wurde energetisch modernisiert: Die alten Gaskessel wurden durch eine Biomasseanlage ausgetauscht

# Flächen- und Kosteneffizienz im Wohnungsbau – das Köster-Wohnungssystem

Knappe Flächen sowie wachsende Anforderungen an Wohngebäude erfordern eine kostengünstige Umsetzung für einen wirtschaftlichen Wohnungsbau. Die Bauindustrie muss darauf mit besonders kosteneffizienten Methoden reagieren und die Gratwanderung zwischen Standardisierung und Flexibilität schaffen. Drei Fragen an Daniel Winkler, Köster GmbH.



Visualisierung: Köster GmbH

Bezahlbarer und lebenswerter Wohnraum braucht effiziente Planungs- und Baumethoden, um zügig und wirtschaftlich realisiert werden zu können.

## Welchen Beitrag kann Köster zum Thema bezahlbares Wohnen leisten?

Im Köster-Kompetenz-Center Wohnungsbau haben wir analysiert, wie wir Kunden dabei unterstützen können, lebenswerten Wohnraum zu schaffen, der in Bezug auf Kosten und Flächen so effizient wie möglich ist. Die Gebäude sollen nicht nur wirtschaftlich sein, sondern auch schnell in der Umsetzung. Wir haben daher unsere Erkenntnisse aus den vielen Wohnbauprojekten des Kompetenz-Centers gebündelt und ein eigenes Wohnungssystem entwickelt, mit dem wir schnell kostengünstigen Wohnraum errichten können. Es handelt sich hierbei um ein hochgradig flexibles System mit sehr hoher Flächeneffizienz.

## Wie sieht die Flächenausnutzung auf dem Grundstück aus?

Wir passen unser Wohnungssystem maßgeschneidert – quasi „zentimetergenau“ – auf das Grundstück an. Wir haben keine starren Gebäuderaster, sondern folgen einer flexiblen Systematik. Jedes Grundstück muss aufgrund der hohen Grundstückskosten optimal ausgenutzt werden können, um möglichst viel bezahlbare Wohnfläche bereitzustellen. Unser Anspruch ist es, genau diese Anforderung zu erfüllen.

## Und damit können Sie trotzdem bezahlbar bauen?

Ja, das ist der Kerngedanke des Systems. Flexibilität heißt nicht, dass jedes Detail in einem Bauvorhaben aufwändig neu geplant werden muss. Bei Köster sind alle Wohngebäude und Abläufe über Jahre analysiert und optimiert worden. Als Beispiel: Für die Wohnqualität ist es nicht entscheidend, ob eine Einheit mit ein, zwei oder drei Versorgungsschächten auskommt. An diesen Punkten setzen wir zum Beispiel mit der Optimierung an. Zudem haben wir durch das Köster-Prozess-System in Verbindung mit intelligenter Vorfertigung und digital vernetzter Planung äußerst schnelle Projektrealisierungszeiten. Dies schafft bezahlbares Bauen mit einer sehr hohen Qualität – in baulicher wie architektonischer Hinsicht.

Für die Wirtschaftlichkeit eines Projekts ist ausschlaggebend, dass wir frühzeitig im Gespräch mit dem Bauherrn stehen und die Planungen idealerweise noch nicht begonnen haben. Dann können wir von Beginn an alle Hebel optimal ansetzen.

**Lesen Sie das gesamte Interview online:**

Oder kontaktieren Sie uns über:  
[wohnungssystem@koester-bau.de](mailto:wohnungssystem@koester-bau.de)



## MIETWOHNUNGSBAU

# Reihenhäuser „von der Stange“

26 Reihenhäuser lässt die Hilfswerk-Siedlung GmbH innerhalb von knapp einem Jahr durch die Deutsche Reihenhäuser AG in der Nähe von Berlin erstellen. Die klassischen Probleme, die es auf Baustellen normalerweise gibt, will man hier – dank standardisierter Bauweise – vermeiden.

Von Merle Reckner



Der Reihenhaustyp „Familienglück“ – hier ein Bild aus Recklinghausen – bietet Familien auf 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz in fünf großzügigen, hellen Zimmern. Neben der Haustür gibt es im sogenannten Vorgartenschrank zusätzlich praktischen Stauraum

Im Berliner Umland in Blankenfelde-Mahlow entsteht auf 8.000 m<sup>2</sup> Fläche ein neues Wohnquartier mit 26 Reihenhäusern und 52 dazugehörigen Stellplätzen. Menschen, die gerne gut angebunden und in einer lebendigen Nachbarschaft unter Gleichgesinnten leben wollen, aber auf den Stress der Innenstadt verzichten möchten, sollen hier ein Zuhause in ruhiger Lage finden. Der Bahnhof Blankenfelde-Mahlow, von dem die S-Bahn rund 25 Minuten in die Berliner Innenstadt benötigt, ist lediglich vier Autominuten vom neuen Wohnstandort entfernt und verfügt über einen Park-and-Ride-Parkplatz. Auch mit dem Auto gibt es eine gute Anbindung an die Region über Nah- und Fernstraßen.

Das Grundstück in der Tiliastraße, dessen Erbauberechtigte seit knapp 25 Jahren die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) ist, lag lange brach. Die vorhandenen Rahmenbedingungen hätten bei einem Geschosswohnungsneubau die Mieten zu hoch getrieben. Deshalb wurde gemeinsam mit der Deutschen Reihenhauser AG eine andere Lösung gesucht und gefunden. Da die HWS in Blankenfelde bereits einen kleinen Bestand von ungefähr 40 Wohnungen besitzt, stellt der Neubau eine gute Erweiterung des vorhandenen Wohnungsbestands dar.

### Zwei familiengerechte Haustypen

Die HWS beauftragte die Deutsche Reihenhauser AG mit der Errichtung einer standardisierten Wohnanlage, die schlüssel- und bezugsfertig an die HWS übergeben wird. Bestandteil der Wohnanlage werden 21 Reihenhäuser mit je 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie fünf Reihenhäuser mit je 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche sein. Diese wird die HWS in ihren Immobilienbestand aufnehmen und preisgünstig vermieten. Die 120-m<sup>2</sup>-Häuser verfügen über vier Zimmer und die 145 m<sup>2</sup> großen Häuser bieten Platz in fünf Zimmern. Für Paare und junge Familien bieten die Reihenhäuser viel Platz für das Leben beziehungsweise den Familienalltag. Zu jedem der Häuser gehört ein anliegender Gartenbereich.

Aus Kostengründen werden die Reihenhäuser ohne Keller gebaut. Da aber insbesondere Familien mit Kindern reichlich Stauraum benötigen, verfügen alle Häuser über einen Hauswirtschaftsraum



**Merle Reckner**  
Assistentin der  
Geschäftsführung  
Hilfswerk-Siedlung  
GmbH  
BERLIN



Blick aus dem Wohnzimmer des nicht unterkellerten 145-m<sup>2</sup>-Typs auf die Terrasse mit dem sogenannten Terrassenschrank



Jugendzimmer im Obergeschoss des Reihenhaustyps „Familienglück“. Eine Netzwerkverkabelung in jedes Zimmer ist vorgesehen

im ersten Obergeschoss und einen Abstellraum im zweiten Obergeschoss. Die sogenannten Vorgarten- und Terrassenschränke sowie die Gartenbox bieten zusätzlichen Stauraum außerhalb des Hauses.

### Bauvorhaben

Das geplante Bauvorhaben ist in mehrerlei Hinsicht einzigartig und für beide Unternehmen etwas Neues. Es ist das erste Bauvorhaben der HWS mit einem funktionalen Kaufvertrag, bei dem ein anderes Bauunternehmen die komplette Planung und den Bau bis hin zur Fertigstellung übernimmt – ein Novum für die HWS, ohne einen eigenen Architekten oder Techniker zu bauen. Zudem hat sich die HWS bewusst dazu entschieden, ein standardisiertes Neubauvorhaben in einer funktionalen Ausschreibung durchzuführen, um Aufwand und insbesondere Zeit zu sparen.

Voraussichtlicher Baubeginn ist im Sommer 2021. Zwölf bis 14 Monate später ist die Fertigstellung geplant. Die HWS will bereits im zweiten Quartal 2021 mit der Vermarktung der Reihenhäuser >



Der 120-m<sup>2</sup>-Typ „Wohntraum“ – hier ein Bild aus dem Stadtteil Kaiserslautern-Europahöhe – weist ebenfalls eine massive Bauweise, eine hohe Wärmedämmung und einen guten Schallschutz auf

starten. Die Reihenhäuser sollen preisgünstig für unter 10 €/m<sup>2</sup> vermietet werden, schließlich gehört die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen seit über 60 Jahren zur Kernaufgabe der HWS. Auch für die Deutsche Reihenhäuser AG ist das Projekt in Blankenfelde neuartig. Sie entwickelt seit vielen Jahren bundesweit Wohnparks, bestehend aus Reihenhäusern, die nach der Fertigstellung an Endkunden verkauft werden. Nun entstehen die Objekte nicht für den Endvertrieb, sondern werden komplett an die HWS übergehen.

### Standardisierung

Eine serielle Bauweise mit Fertigmodulen spart nicht nur Zeit und Kosten. Ein weiterer Vorteil ist, dass auch einige der kleinen, „normalen Bauprobleme“ ausbleiben. Lange Wartezeiten bei der Planung und dem Bau sind auch ausgeschlossen. Die Bauzeit der standardisierten Bauten der Deutschen Reihenhäuser beträgt in der Regel ein Jahr. Dies umfasst die Zeitspanne vom ersten Spatentisch bis zum Einzug der Nutzer, einschließlich aller notwendigen Bodenaufbereitungsarbeiten, Trockenzeiten, Fassadenarbeiten und dem Anlegen der Außenanlagen.

Die Baukosten am Markt steigen seit Jahren und es ist vielfach kaum noch möglich, einen Wohnungsneubau für unter 3.500 €/m<sup>2</sup> zu bauen. Im Bauvertrag ist daher eine Kostensicherheit vereinbart. So liegen die Kosten in Blankenfelde bei rund 2.500 €/m<sup>2</sup> brutto inklusive Baunebenkosten und Außenanlagen. Dieser Preis ist nur durch die günstige Fertigbauweise möglich. Zum Vergleich: Die HWS baut aktuell auch im Süden von Berlin, in Zehlendorf. Hier liegen die Kosten des „nor-

## Die serielle Bauweise mit Fertigmodulen spart unter anderem Zeit und Kosten.

malen“ individuellen Mehrgeschosswohnungsbaus bei rund 3.350 €/m<sup>2</sup> brutto (KG 200 bis 700).

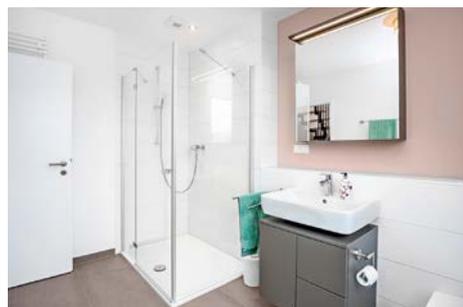
Mit einem funktionalen Kaufvertrag und einer standardisierten Bauweise ist verbunden, dass im Bauprozess keine Änderungen an der Ausstattung, den Materialien oder der Aufteilung vorgenommen werden können. Basierend auf ihren gesammelten Erfahrungen mit den eigenen Wohnungsbeständen und Mietern hat die HWS jedoch spezifische kleine Änderungen gegen einen Aufpreis vornehmen lassen. So wurde beispielsweise beschlossen, den Müllstandplatz nicht offen, sondern abschließbar zu errichten. Im zweiten Obergeschoss wurde beiden Typen die Option gewählt, ein zusätzliches Bad einzurichten. Aufgrund des nahegelegenen Flughafens

BER in Schönefeld wurde der zugrundeliegende Lärmpegelbereich umfänglich geprüft: Die Gebäude erfüllen alle gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz. Die Schallschutzklasse der Fenster wurde trotz dessen erhöht, um künftige Mieterbeschwerden zu reduzieren.

Auch die Anforderungen an ein KfW-55-Haus erfüllen die Gebäude. Sie können daher öffentlich



Großzügige, helle Räume und durchdachte Grundrisse verspricht das Exposé auch für den 120-m<sup>2</sup>-Reihenhaustyp



Die beiden Haustypen erfüllen die Anforderungen der EnEV 2016 und verfügen über eine bedarfsgeführte Abluftanlage

gefördert errichtet werden. Eine gemeinschaftliche Technikzentrale wird die gesamte Wohnanlage energetisch versorgen. In der Praxis hat der Haustyp mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen durchschnittlichen Wärmemengenbedarf für Heizung und Warmwasser von 7 MW/a und das 145-m<sup>2</sup>-Haus von 8 MW/a.

### Serienpräzision

Jedes Haus wird mit industrieller Serienpräzision erstellt. Es kommen im Betonfertigteilwerk vorproduzierte Fertigteile zum Einsatz, die auf der Baustelle zum Rohbau zusammengesetzt werden. Die Wand-, Decken- oder Dachelemente sind bereits ausgestattet – zum Beispiel mit Fenstern, Haus- und Terrassentüren – und müssen vor Ort nur noch verbunden werden. Die Bauweise bei jedem neuen Wohnpark der Deutschen Reihenhauser ähnelt sich sehr stark, ist jedoch nicht zu 100 % identisch. In jedem Quartier wird sie auf den Untergrund und den Schnitt des Grundstücks abgestimmt. Die Ähnlichkeit hilft aber, Fehlerquellen zu minimieren und viele Herausforderungen beim individuellen Hausbau während der Bauphase von vornherein auszuschließen. —



Die Vorstellung eines Freisitzes und eines Garten, in dem Kinder spielen können, prägt die Wohnwünsche vieler Menschen. Die HWS versucht dies für ihre Mieter erschwinglich zu machen

**HAUFE.**

**HAUFE SUMMIT REAL ESTATE AM 18. MAI**

# LIVE TALK: DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Diskutieren Sie mit herausragenden Köpfen aus Industrie und Wohnungswirtschaft – exklusiv im Livestream.**

**Leser\*innen der DW Die Wohnungswirtschaft registrieren sich kostenlos.**  
Sparen Sie 395,- EUR mit dem Code ICHBINWOHNUNGSWIRTSCHAFT auf [www.summit.haufe.de](http://www.summit.haufe.de)

**Leser\*innen registrieren sich kostenlos.**

## ENTWÄSSERUNG IN GESCHLOSSENEN KREISLÄUFEN

# Energie aus der Toilette

Im Hamburger Osten erprobt das Versorgungsunternehmen Hamburg Wasser ein innovatives Abwassersystem. Eine Biogas-Anlage auf dem zentralen Betriebshof gewinnt aus Abwasser Strom und Heizwärme. Die Technik ist teurer als eine konventionelle Kanalisation und nicht unumstritten. Doch erste Bauherren machen gute Erfahrungen.

Von Hartmut Netz

**M**it einem innovativen Abwasserkonzept bricht Hamburg mit althergebrachten Konventionen abwassertechnischer Stadtentwicklung. Seit 1739, dem Jahr, in dem Wien als erste Stadt Europas vollständig kanalisiert war, hat sich das Prinzip der Abwasser-Kanalisation kaum weiterentwickelt. Bis heute werden unterschiedliche Abwasserarten über ein weitläufiges Rohrsystem erfasst, zentral gesammelt, in mehrstufigen Kläranlagen gereinigt und in den nächstliegenden Fluss eingeleitet. Nicht so in der Jenfelder Au, einem Neubaugebiet im Osten der Hansestadt. Die Abwässer der dortigen Haushalte werden je nach Verschmutzungsgrad getrennt, falls nötig vor Ort aufbereitet und versickern oder werden in eigens angelegten Wasserflächen auf dem Gelände geführt.

Das städtische Entwicklungsgebiet Jenfelder Au liegt auf dem Gelände der Lettow-Vorbeck-Kaserne im Süden des Hamburger Bezirks Wandsbek. Auf dem 35 ha großen, ehemaligen Militärareal entsteht ein neues Stadtquartier mit rund 1.000 Wohnungen, Kindergärten, Ladenlokalen und Kleingewerbe. Die vielen Grün- und Wasserflächen, die das Rückgrat des Viertels bilden, dienen nicht nur dem Aufenthalt seiner Bewohner, sondern sind auch elementarer Bestandteil des ganzheitlichen Entwässerungskonzepts, das das städtische Versorgungsunternehmen



**Hartmut Netz**  
freier Journalist  
MÜNCHEN

Hamburg Wasser hier erstmals im großen Stil verwirklicht.

## Entwässerung nach dem Trennprinzip

Der sogenannte Hamburg Water Cycle funktioniert nach dem Trennprinzip. Regenwasser versickert auf dem Gelände, sammelt sich in Gräben und Mulden der begrünten Hofbereiche oder läuft in den zentralen Grünzug mit einer 200 m langen Wasserkanalade und einem großen Schilfgras-Teich. Das nur leicht verschmutzte Abwasser aus Küche, Dusche und Waschbecken – von Fachleuten Grauwasser genannt – wird dagegen im Betriebshof der Abwasser-Anlage gereinigt und soll später in den nahegelegenen Bach Rahlau eingeleitet werden. Zurzeit testen die Ingenieure von Hamburg Wasser aber noch zwei verschiedene Aufbereitungsverfahren auf ihre Reinigungsleistung.

Herzstück des neuartigen Abwassersystems ist die Biogas-Anlage für die Aufbereitung des Schwarzwassers, so der Fachausdruck für das Toiletten-Abwasser. Dazu muss man wissen, dass die Wohnungen in der Jenfelder Au statt mit üblichen WC-Schüsseln mit Vakuum-Toiletten ausgestattet sind, die per Unterdruck entleert werden. Ein Pumpwerk saugt das hoch belastete Schwarzwasser über ein 3,7 km langes Rohrnetz in den Betriebshof, wo es im Fermenter der Biogas-Anlage zu Methangas vergärt. Das Gas dient als Brennstoff für das Blockheizkraftwerk, das die Jenfelder Au mit Strom und Wärme versorgt. Energie direkt aus der Toilette, die im Endausbau rund die

Hälfte des Strombedarfs und etwa 40 % des Wärmebedarfs im Viertel decken soll.

### Anpassung an den Klimawandel

Auch in Sachen Ressourcenschonung setzt die Jenfelder Au Maßstäbe. Denn im Vergleich zu üblichen Toilettenschüsseln sparen Vakuum-Toiletten pro Spülung 5 bis 8 l sauberes Trinkwasser. Etwa 120 l Wasser verbraucht jeder Deutsche pro Tag; ein Drittel davon rauscht durch die Toilette. Oder anders herum: Zwei Drittel des Abwassers bestehen aus nur schwach verunreinigtem Grauwasser. Trotzdem werden Schwarz- und Grauwasser miteinander vermischt und in der in Deutschland vorherrschenden Mischkanalisation durch nahezu unbelastetes Regenwasser zusätzlich verdünnt. Dieses Gemisch wird im Klärwerk energieaufwendig mit einem Verfahren gereinigt, das auf Schwarzwasser ausgelegt ist. Der sogenannte Hamburg Water Cycle dreht jedoch den Spieß um, entlastet das Klärwerk und gewinnt aus menschlichen Exkrementen sogar noch Energie.

Zudem helfe das neuartige Abwassersystem der Jenfelder Au, sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen, ist Hamburgs Umweltsenator Jens Kerstan überzeugt: „Der Klimawandel verlangt, dass wir unsere Infrastruktur und unseren Umgang mit der Ressource Wasser anpassen“, sagte er bei der Einweihung des Hamburg Water Cycles im Juni 2019. Mit dem neuen Abwassersystem sei man auch für extreme Sommer wie 2018 gut gerüstet. Dass sich derartige Hitzeperioden künftig wiederholen werden, bestätigt eine aktuelle Studie der ETH Zürich, die für Hamburg bis 2050 ein Klima wie am Mittelmeer prognostiziert. Mehr Sonne, weniger Regen. Wenn es mal regnet, dann allerdings gleich in Sturzflüssen.



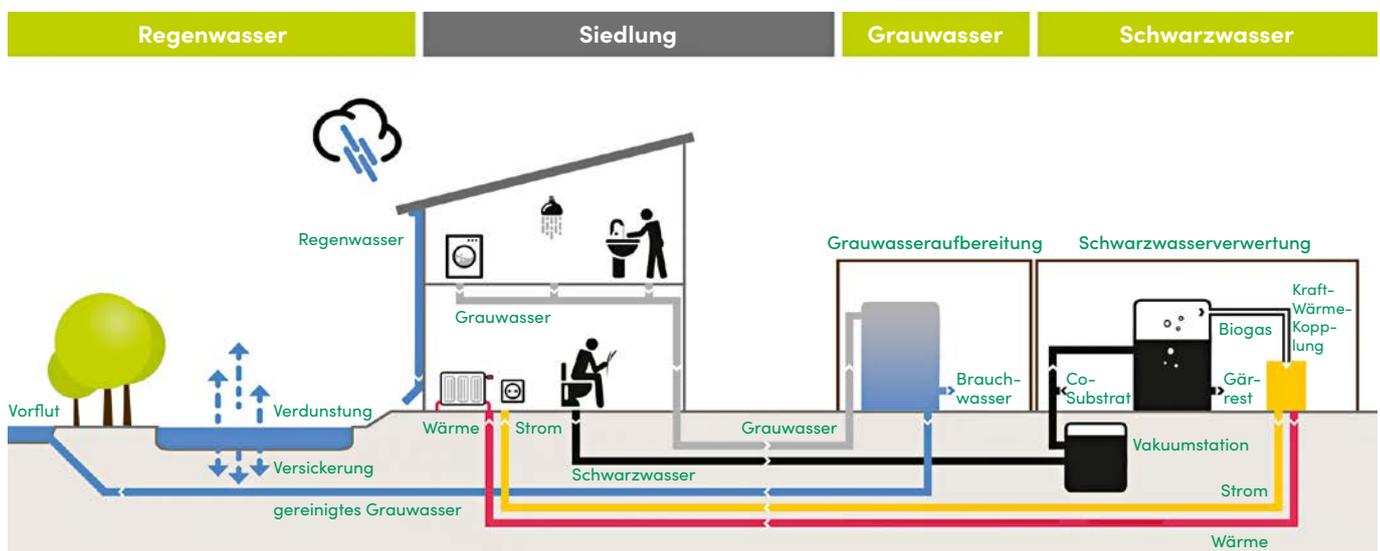
Das Haus der Baugemeinschaft „Jenfelder Au“ wurde als eines der ersten bezogen. Hier wird das geschlossene WC-System genutzt. Auch die BPD Bouwfonds Immobilienentwicklung installierte es im 2. Bauabschnitt des Projekts „Ja! Jenfelder Au“

Doch auch dafür ist das Viertel gerüstet: Dank der grünen und blauen Infrastruktur, die Wasser aufsaugt wie ein Schwamm und nach und nach wieder abgibt, wird auch länger anhaltender Platzregen verkraftet. Das System ist so ausgelegt, dass selbst extreme Regenfälle, wie sie statistisch nur alle 100 Jahre vorkommen, abgepuffert werden, ohne dass es zu überfluteten Straßen und Kellern kommt.

### Ein Preis für die Öko-Pioniere

Die ökologische Ausrichtung des Viertels war für die Mitglieder der Baugemeinschaft „Jenfelder Au“, die ihr neues Heim bereits im Frühjahr 2017 bezogen haben, ein Argument, herzuziehen. Ihr Haus liegt direkt am Wasser und verfügt über einen Ge- >

## Trennung häuslicher Abwässer zur energetischen Nutzung



## Die drei Kreisläufe des Hamburg Water Cycles



meinschaftsgarten mit Spielplatz. 20 Parteien leben hier; ein bunter Mix aus Paaren, Alleinstehenden und jungen Familien. „Die Idee, möglichst wenig Wasser zu verbrauchen und aus dem Abwasser Energie zu gewinnen, finden wir gut“, sagt Jasmin Wellbrock, die mit ihrem Mann, einem Bauingenieur, erst spät dazu gestoßen ist. Die neue Technik sei nutzerfreundlich, berichtet sie: „Man muss nichts Besonderes beachten.“ Nur das Toiletten-Geräusch sei gewöhnungsbedürftig. Vakuum-WCs gleichen zwar herkömmlichen Toilettenschüsseln, aber sie klingen anders – mit einem saugenden Geräusch, wie man es aus dem ICE kennt. Auch Wellbrocks Nachbarin Angelika Quade ist mit der neuartigen Technik zufrieden: „Bisher gab es nur eine einzige Störung, die nach einer Stunde behoben war“, berichtet sie.

Noch im Jahr des Einzugs wurden die Jenfelder Neubürger mit dem Baugemeinschaftspreis der Stadt



Auf einem ehemaligen Militärgelände im Hamburger Stadtteil Jenfeld entsteht in den nächsten Jahren ein Stadtquartier mit gut 1.000 Wohneinheiten – und einem innovativen Schmutzwasserkonzept

Hamburg ausgezeichnet, der ihnen für „das große Engagement der Kerngruppe während der Entwicklungsphase“ verliehen wurde. In der Tat hat die Baugemeinschaft langen Atem bewiesen. Fünf Jahre habe es vom Zusammenstellen der Gruppe bis zum Bezug des Hauses gedauert, berichtet Tanja Christoff, Geschäftsführerin der Projektentwicklungsgesellschaft Conplan. „Hamburg-Jenfeld hat einen schlechten Ruf“, sagt Christoff. „Dort zu wohnen, können sich viele nicht vorstellen.“

### Kritik an der neuen Technik

Conplan, laut Eigenauskunft „Spezialist für nachbarschaftliche Wohnprojekte“, wurde 1994 gegründet und ist mittlerweile an fünf Standorten in Lübeck, Kiel, Flensburg, München und Hamburg aktiv. „Unser Job ist es, Grundstücke zu entwickeln, Baugruppen aufzubauen, und den Planungs- und Bauprozess bis zur Fertigstellung des Hauses zu begleiten“, beschreibt Christoff das Geschäftsmodell. Mit innovativen Technikkonzepten weiß das Büro umzugehen: „Ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl der Handwerker war Erfahrung mit doppelter Leitungsführung, Vakuum-Toiletten und Unterdrucksystemen“, berichtet die Geschäftsführerin.

Die angefallenen Mehrkosten für das im Vergleich zur üblichen Hausentwässerung aufwendigere Abwassersystem habe die Baugemeinschaft bewusst in Kauf genommen, sagt Christoff: „Viele unserer Baugruppen wollen möglichst ökologisch bauen. Die Mitglieder sind oft Pioniere, was technische Standards angeht.“ Allerdings habe die Stadt, die Baugemeinschaften als stabilisierende und belebende Faktoren von Quartieren zu schätzen weiß, das Grundstück auch zu besonders günstigen Konditionen hergegeben, berichtet sie.

Nicht alle im Viertel stehen den technischen Neuerungen so aufgeschlossen gegenüber wie die Baugemeinschaft: „Unser Haus ist von der Anschlusspflicht befreit“, sagt Holger Fehrmann, Vorstand des Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG. Die alleingesessene Wohnungsgenossenschaft hat gemeinsam mit der Blindenstiftung und dem Lebenshilfe-Werk für Menschen mit geistiger Behinderung ein 71-Parteien-Haus errichtet, in dem Menschen mit und ohne Behinderung unter einem Dach leben (siehe DW 6/2020, Seite 40). Es sei schwierig, jemanden, der zur Bewältigung des Alltags auf externe Hilfe angewiesen ist, mit neuartiger WC-Technik vertraut zu machen, sagt Fehrmann. Zudem sei der Bau von behindertengerechten Wohnungen sowieso schon mit Mehrkosten verbunden: „Da wollten wir nicht auch noch Mehrkosten für eine neue Technik tragen.“ Auch habe ihn die Zuverlässigkeit des Systems nicht überzeugt.

### Geschlossene Kreisläufe

Janne Rumpelt, Sprecherin von Hamburg Wasser, berichtet dagegen von bislang guten Betriebserfahrungen. „Das Unterdrucksystem wird von Sensoren überwacht, die jede Störung sofort melden“, erläutert sie. Durch Fehlwürfe verstopfte WC-Schüsseln könnten zwar, wie in herkömmlichen Toiletten auch, zum Problem werden, jedoch nur für den jeweiligen Haushalt, nicht für das gesamte System. Die Bewohner des Viertels seien überwiegend zufrieden mit der neuen Technik, sagt Rumpelt: „Das zeigen Umfragen, die wir einmal pro Jahr machen.“

Dass sich Vakuum-Systeme zur Siedlungsentwässerung eignen, haben Projekte in kleinerem Maßstab, etwa in Lübeck oder im holländischen Sneek, schon vor Jahren gezeigt. Im Ausland sei der Ham-



Vakuum-Kompressoren saugen das Abwasser aus den Toiletten der Haushalte in den zentralen Betriebshof von Hamburg Wasser

burg Water Cycle auf großes Interesse gestoßen, berichtet Janne Rumpelt. Zwar würden in Helsingborg und Gent Siedlungen mit ähnlicher Technik errichtet, doch die Jenfelder Au sei europaweit die größte. Bislang läuft der Hamburg Water Cycle allerdings noch nicht ganz rund. Erst wenn gereinigtes Grauwasser in die Rahlau fließt und aus den Gärresten im Fermenter Dünger wird, sind alle Stoffkreisläufe geschlossen. Dann schließt sich auch für die Hansestadt, die mit dem innovativen Abwassersystem Vorreiter ist, der Kreis: In Hamburg wurde ab 1842 eines der ersten modernen Kanalisationssysteme errichtet. —

Weitere Informationen:

[www.hamburgwatercycle.de](http://www.hamburgwatercycle.de); [www.jenfelder-au.info.de](http://www.jenfelder-au.info.de);  
[www.hamburg.de/projekt-jenfelder-au](http://www.hamburg.de/projekt-jenfelder-au)

# Aareon Live

## Pioneering Work

Praktische Pionierarbeit steht im Fokus unseres digitalen und interaktiven Events. Entdecken Sie, welchen Mehrwert neue Lösungen bringen und welche Chancen sie eröffnen. Erfahren Sie, wie man ein solides Fundament für eine pionierfreundliche Unternehmenskultur legt!

10. Juni 2021 [www.aareon-live.de](http://www.aareon-live.de)

## WOHNEN IM DENKMAL

# Zwischen Anspruch und Möglichkeit

Bei der Sanierung und Weiterentwicklung der avantgardistischen Beims-Siedlung, einem Musterbeispiel für die architektonische Glanzzeit Magdeburgs, setzt das kommunale Wohnungsunternehmen auf starke Partner.

Von Kristina Pezzei

In dieser Wohnung passt einfach alles. Grundriss, Sichtachsen und die Farbwahl an den Wänden sind so aufeinander abgestimmt, dass trotz des kleinteiligen Zuschnitts unmittelbar ein luftiges, großzügiges Raumgefühl entsteht.

Im Tageslichtbad findet eine Wanne Platz. In Küche, Wohn- und Arbeitszimmer ergänzen sich eine Mischung aus filigranen Möbeln in reduziertem Design und funktional-schlichten Einbaumöbeln. Nach hinten fällt der Blick ins Grüne, vorn warten fußläufig Nahversorger und bezahlbar sind die Räume am Magdeburger Beimsplatz auch: Einen wahren Wohntraum haben Bruno Taut und seine Kollegen in den 1920er Jahren in und mit der „Siedlung an der Großen Diesdorfer Straße“ geschaffen – fast. „Ganz so perfekt war es nicht“, schränkt Kerstin Willenius von der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) mit einem Blick in die Museumswohnung ein. „Für dieses Mobiliar mit Bauhaus-Charakter reichten die Einkommen damals sicherlich nur bei den wenigsten.“ Zwischen Anspruch und Möglichkeit – das galt für die Beims-Siedlung, Sinnbild für die avantgardistische Glanzzeit Magdeburgs um 1920 herum, damals genauso wie heute.

## Die Praxis des sozialen Wohnungsbaus

Einrichtung und Gegenstände in der Museumswohnung, in der die Leiterin der Geschäftsstelle Süd und Projektverantwortliche für das Viertel steht, sind



**Kristina Pezzei**  
freie Journalistin  
BERLIN

der Wobau teilweise von Erben früherer Bewohner überlassen worden; auf einen Aufruf hin haben Magdeburger zudem Bilder aus der damaligen Zeit zur Verfügung gestellt, die in der Wohnung neben Schautafeln hängen und Besuchern Eindrücke des damaligen Wohn- und Lebensgefühls vermitteln. „Für uns sind diese Fotos aufschlussreich, um mehr über die Umstände der normalen Bewohner von damals zu erfahren“, sagt Willenius. In der Beims-Siedlung sollte in der Praxis sozialer Wohnungsbau, „der sich an den Bedürfnissen der Mieter orientiert, bei gleichzeitigem Festhalten an hohen gestalterischen und ästhetischen Maßstäben unter den Bedingungen starker wirtschaftlicher Beschränkungen“ umgesetzt werden, wie es eine Dokumentation der Wobau beschreibt. Dieses Erbe gilt es unter ähnlichen Voraussetzungen weiterzuentwickeln: Magdeburg ist geprägt von einem Mietermarkt mit wenig Luft nach oben, das Budget von Wohnungsunternehmen entsprechend knapp.

Benannt ist das Viertel nach dem ehemaligen Magdeburger Oberbürgermeister Hermann Beims, der den politischen Rahmen für Planung und Bau ermöglichte. „Die neuen Wohnungen sollen die Ansprüche auf Gesundheit, auf Wohlbefinden, auf Sonne, auf gute Luft, auf gute Kinderspielplätze und Grünanlagen befriedigen“, formulierte der Sozialdemokrat den Anspruch. Zunächst verantwortete der Architekt Bruno Taut die städtische Hochbauverwaltung, nach dessen Weggang nach Berlin übernahm Johannes Göderitz das Amt. Er entwarf zusammen mit Konrad Rühl und Gerhard Gauger die „Wohnsiedlung an



Die seit 1980 denkmalgeschützte Hermann-Beims-Siedlung im Magdeburger Stadtteil Stadtfeld-West zeichnet sich durch ihren monumentalen Charakter sowie ihr orthogonales Raster aus. Von 1924 bis 1932 wurden knapp 2.000 Wohnungen gebaut, in den 1960er Jahren nochmals gut 200 ergänzt

der Großen Diesdorfer Straße“. Göderitz galt ebenfalls als glühender Vertreter des Neuen Bauens und entwarf beispielsweise die Magdeburger Stadthalle, bis heute ein Wahrzeichen. Die Siedlung westlich des Zentrums war eigentlich auf 5.000 Wohnungen angelegt, allerdings brachten die Nationalsozialisten die Bauarbeiten nach etwa 2.000 Einheiten zum Erliegen. Angeordnet sind sie entlang von Nord nach Süd ausgerichteten Straßen mit dreigeschossiger Reihenhausbauung sowie großen begrünten Innenhöfen ohne Seitenflügel oder Hinterhäuser.

Im Durchschnitt waren die Wohnungen 63 m<sup>2</sup> groß, ausgelegt auf bis zu fünf Personen. Alle Wohnungen sind zweiseitig orientiert, um gut lüften zu



Die Gebäude sind auf Grünanlagen oder große Wohnhöfe ausgerichtet. In den Drempelgeschossen sind Trockenböden untergebracht

## Die Siedlung war die erste und größte Großsiedlung Magdeburgs in den 1920er Jahren.

können; viele haben Balkone oder Loggien. An und für sich sollte jede Wohneinheit ein eigenes Bad bekommen, das geschah aus Kostengründen allerdings erst nach und nach. Geheizt wurde mit Einzelöfen. Gemäß Tauts Motto „Farbe ist Lebensfreude“ besticht die Beims-Siedlung durch ihre gelben Fassaden in Kombination mit roten Fenster- rahmen. Wert gelegt haben die Planer zudem auf Nahversorgungsangebote, ein Wasch- und Badehaus samt Kindergarten und Arztpraxen. Großzügige Grünzüge sollten die Wohnqualität weiter steigern, mit einem 80 m breiten Verbindungsstreifen von Ost nach West im Zentrum. Die Areale waren beleuchtet und von schlichten Holzbänken gesäumt. Die Nationalsozialisten stoppten Ende der 1920er nicht nur den weiteren Ausbau, sondern setzten zum Untermauern ihrer Ideologie Satteldächer auf markante Gebäude im Eingangsbereich der Siedlung.

### Planvoll erhalten, sanieren, entwickeln

Unter Denkmalschutz gestellt wurde das ganze Ensemble noch zu DDR-Zeiten, Anfang der 1990er Jahre übernahm die Wobau mit 1.936 Wohnungen den weit überwiegenden Teil des Viertels und saniert diesen seitdem schrittweise. Eines der Kernziele dabei sei, mehr junge Familien für die Bauten um den Beimsplatz zu gewinnen, erklärt die Wobau-Verantwortliche Willenius. „Dafür legen wir beispielsweise >

Wohnungen zusammen, sodass bis zu 100 m<sup>2</sup> große Einheiten entstehen.“ Wo möglich, entstehen in Abstimmung mit dem Denkmalschutz zusätzliche Balkone. Außen ist ein Wärmedämmputz aufgebracht, der besser dämmt als die ursprüngliche Putzfassade. Für die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) reicht das wegen des zu berücksichtigenden Denkmalschutzes allerdings nicht. Auch um Feuchtigkeitsschäden und physikalische Wärmebrücken zu vermeiden, ist daher zusätzlich eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut worden. Sie sorgt für einen regelmäßigen Raumlftwechsel. Mit Erfolg: In den sanierten Wohnungen seien bisher keine Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelprobleme aufgetreten, sagt sie. Alle Fenster sind gemäß Denkmalschutz aus Holz gefertigt.

Saniert wird nach zwei Standards, herkömmlich oder hochwertiger. Um die Möglichkeiten zu veranschaulichen, hat die Wobau eine Musterwohnung mit neuer Badausstattung, Küche und Möblierung in den Wohn- und Schlafräumen eingerichtet. Die

**„Das Flächendenkmal verdeutlicht die ästhetische, anspruchsvolle und funktionale Bauweise der 1920er Jahre. Wir sanieren nach heutigen Ansprüchen, wollen aber zugleich dem Denkmalschutz gerecht werden.“**

Kerstin Willenius, Wobau Magdeburg



Die Siedlung besteht größtenteils aus dreigeschossigen Flachdachbauten. Ihre vertikale Gliederung erfolgt nur sparsam durch zurückspringende Treppenhäuser



Die Völperstraße im Zeitverlauf: Die eigens entworfenen Beleuchtungskörper mit gemauerten Pfeilern sind erhalten geblieben

Spitzenmiete der exklusiver gestalteten Einheiten, die etwa ein Viertel des Sanierungsgeschehens ausmachen, liegen bei 7 €/m<sup>2</sup> kalt. Mehr könne man nicht verlangen, sagt Willenius. „Wirtschaftlich zu arbeiten wird bisweilen schwierig, aber die Einkommen der Menschen geben uns Grenzen vor.“ Die Wobau steckte viel Detailarbeit in das Erstellen von Leistungsverzeichnissen, um Objektbesonderheiten gerade im Denkmalschutz bestmöglich berücksichtigen zu können – so sei man zu guten Ausschreibungsergebnissen gekommen. „Daraus verhandelte Folgeaufträge führten zu belastbaren Plankosten und zu einer wirtschaftlichen Umsetzung der Sanierungsvorhaben“, erklärt Willenius das Vorgehen weiter. Saniert wurde in größeren Bauabschnitten sowie ausschließlich im Leerstand bei Beteiligung regionaler Firmen. Für das Gesamtmanagement erhielt das Unternehmen vor drei Jahren eine Nominierung für den Bauherrenpreis in der Kategorie Revitalisierung von Wohnungen.

Die Nachfrage nach beiden Sanierungsstandards ist hoch, die Fluktuation gering – auch, weil Bedürfnisse der Mieter in die Grundrissplanung einfließen und häufig schon während der Bauphase vermietet wird, wie Willenius erklärt.

#### Museumswohnung und Gästewohnungen

Innen sind die Räume heute in zeitgemäßem Weiß gehalten – anders als zur damaligen Zeit, als die Architekten auch in den Innenbereichen mit Farbkombinationen, Materialien und Techniken experimentierten. Allerdings ist darüber, anders als bezüglich

der Außenfassaden, kaum etwas bekannt. Die Wobau beauftragte deshalb ein regionales Restauratorenteam, in einer Wohnung die Untergrundbearbeitung der Wände und die Farbgebung zur Bauzeit zu untersuchen. Unterstützt von Handwerksbetrieben legten die Experten nach und nach Schichten offen und stellten in den Räumen die Originalfarben wieder her. Im Kern erhielt der Kalksandputz einen weißen Grundanstrich und darüber einen Leimfarbenstrich. Die Türen erhielten einen Grauton, der Fußboden bestand außer im Bad aus Holzdielen mit braunem Anstrich.

Über Recherche und Restauration informieren Schautafeln in einer Dreizimmerwohnung am Beimsplatz 5, die seit fünf Jahren interessierten Bewohnern und Architekturtouristen als Museum offensteht. Gerade im Bauhausjahr 2019 sei die Nachfrage stark angestiegen, erzählt Willenius. Daher habe man Kooperationen sowohl mit der Stadt als auch einer Architekturführerin geschlossen, um so Besichtigungen im Dauerbetrieb möglich zu machen. „Allein hätten wir das nicht mehr geschafft, es gehört ja auch nicht wirklich zu unserem Kerngeschäft.“ Die Partnerschaften bestehen über das Jubiläumsjahr hinaus.

Wer noch intensiver in das Lebensgefühl der damaligen Zeit eintauchen möchte, kann sich in eine Gästewohnung einmieten, die die Wohnungsbaugesellschaft im Stil der 1920er Jahre eingerichtet und mit zeitgemäßer Technik ausgestattet hat: Hier >



Die Siedlung wird von einer Grünfläche geprägt, die von West nach Ost verläuft. Die dort gepflanzten Pappeln bilden heute eine Allee für Fußgänger



Zur Grünachse hin bestehen kantige, mit Loggien versehene Kopfbauten

## Bad Homburger Inkasso

### IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen im Rückstand? Als marktführendes Kompetenzzentrum der Sparkassen-Finanzgruppe bieten wir Ihnen passgenaue Lösungen für laufende und beendete Mietverhältnisse. Dabei profitieren Sie von unserer Rahmenvereinbarung mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

**Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.**

Bad Homburger Inkasso GmbH  
Konrad-Adenauer-Allee 1-11 • 61118 Bad Vilbel  
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508  
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com  
[www.bad-homburger-inkasso.com](http://www.bad-homburger-inkasso.com)

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.  
Professionell.



Da komplexer Sanierungsbedarf bestand, erfolgt seit den 1990er Jahren eine schrittweise denkmalgerechte Aufwertung. So wurden Elektroanlagen, Türen und Fußböden erneuert, die Bäder teilweise vergrößert sowie Fassaden saniert. Die Grünanlage hat heute parkähnlichen Charakter

Gestaltungsweise“, erklärt er in einem Beitrag. Schwierig sei vor allem gewesen, Material und Haltbarkeit aufeinander abzustimmen. Der entscheidende Hinweis kam schließlich von einem regionalen Bildhauer – und so ermittelte man gestampften Beton als Grundmaterial der Wangen der Bänke. Einen ersten Prototyp finanzierte das Stadtplanungsamt, einen zweiten der Bürgerverein. Bis zum Jubiläum der Siedlung sollen acht weitere stehen – finanziert aus dem Haushalt der Stadt, der die Grünzüge gehören. —

lässt sich historisch Kaffee mahlen und zugleich im schnellen Internet surfen. Frühstücken können Gäste indes auch beim Bäcker um die Ecke – einem der letzten Einzelhändler in der Siedlung. Nahversorgungsangebote zu halten, sei angesichts von fußläufig erreichbaren Fachmärkten schwierig, bekennt Willenius. „Dabei wäre es gerade für die älteren Bewohner, aber auch allgemein für das Zusammengehörigkeitsgefühl wichtig.“ Ein Stück weit versucht die Wobau, über Siedlungsfeste sozial gegenzusteuern. Auch hier arbeitet das Unternehmen mit Partnern der stadtteilbezogenen Kulturarbeit zusammen. Zum Bauhausjahr organisierte das Bündnis beispielsweise ein Fest mit Tanz, Frisuren und weiterem Chic der 1920er Jahre.

### Und die Zukunft?

Groß angelegt sind auch die Feierlichkeiten zum 100-jährigen Jubiläum der Siedlung im Jahr 2025. Bis dahin dürften auch die Sanierungsarbeiten in den Außenbereichen fortgeschritten sein. Neben einem Parkhaus, abschließbaren und denkmalgerechten Fahrradständern in den Innenhöfen und einer passenden Mischung aus Privat- und Gemeinschaftsgärten steht dabei ein besonderes Projekt im Zentrum: die Rekonstruktion der „Beims-Bank“.

Die Wobau setzt auch hier auf einen Partner; in diesem Fall auf Ulrich Wohlgenuth von der Hochschule Magdeburg-Stendal. Der Design-Professor arbeitet seit 2013 an der Neuerstellung der historischen Sitzbänke (siehe Foto auf Seite 65 oben), für die keine genauen Baupläne mehr auffindbar waren. „Als Industriedesigner faszinierte mich besonders die einfache, funktionale und ästhetisch ansprechende



Die Wobau hat nicht nur eine Gäste- sondern auch eine Museumswohnung eingerichtet, die über die Geschichte der Siedlung informiert

Weitere Informationen: [www.wobau-magdeburg.de](http://www.wobau-magdeburg.de)

# Produkte

## Leichtbeton-Planstein im Großformat



Der „Jasto Plan Quadro Lang“ kann als Innen- und Außenwandmauerwerk eingesetzt werden

Vier auf einen Streich: Mit dem neuen „Plan Quadro Lang“ hat der Baustoffanbieter Jasto einen speziell auf den effektiven Baufortschritt im mehrgeschossigen Wohnungsbau zugeschnittenen Stein ins Programm genommen. Er misst in der Länge 1 m und ersetzt so vier Einzelsteine im Format 8 DF. Das verringert nach Aussage des Herstellers Arbeitsschritte und Bauzeiten. Außerdem könne er gleichermaßen als Innen- und Außenwandmauerwerk eingesetzt werden.

Der Leichtbeton-Planstein kommt auf eine exakte Größe von 99,7 × 24,0 × 24,9 cm (L × B × H) und setzt damit im Unterschied zu herkömmlichen großformatigen Steinen auf eine Optimierung über die Steinlänge, anstatt die Höhe zu verändern.

Wie für alle großformatigen Steine ist auch für den Quadro Lang der Einsatz von Versetzgeräten oder Minikränen erforderlich – der Hersteller verspricht aufgrund der gewohnten Steinhöhe eine schnellere Verarbeitung und ein leichteres Handling.

Weitere Informationen: [www.jasto.de](http://www.jasto.de)

## Wärmebrücken vermeiden

„Einfach wie nie“, betont der Markenverbund mittelständischer Kalksandsteinhersteller KS-Original – gemeint ist ein neues digitales Planungstool, mit dem Wärmebrücken vermieden werden sollen. Der „Wärmebrückenkatalog-Online“ helfe bei der Planung aller Anschlussdetails im Wohnungsbau inklusive genauer Berücksichtigung von Wärmebrücken im Rahmen des energetischen Nachweises von Gebäuden. Weitere Vorteile seien das schnelle Auffinden der benötigten Anschlussdetails, das Führen und anschließende Drucken von detaillierten Wärmebrückennachweisen (Berechnung von  $\Delta U_{WB}$ ) sowie die automatische Interpolation von Dämmschichtdicken und/oder Wärmeleitfähigkeiten (bei Abweichungen vom Katalog). Außerdem ließen sich numerisch (selbst-) berechnete Details oder Angaben aus anderen Wärmebrückenkatalogen integrieren. Das neue Angebot richtet sich insbesondere an Architekten und Fachplaner. Es ist kostenlos verfügbar.

Weitere Informationen:  
[www.ks-waermebruecken.de](http://www.ks-waermebruecken.de)



Mit dem Wärmebrückenkatalog kann sowohl der Nachweis der Gleichwertigkeit mit dem Beiblatt 2 der DIN 4108 als auch der detaillierte Nachweis der Wärmebrücken geführt werden



Der Sommer kommt, die Tage werden länger und moderne Lösungen für Sonnen- und Lichtschutz stehen hoch im Kurs: Passend dazu und zum ersten Mal nach sechs Jahren präsentiert Velux eine neu gestaltete Sonnenschutz-Kollektion

## Dachbegrünung leicht gemacht



Extensive Dachbegrünung des Parkhauses „Hornschuchpromenade“ in Fürth

Dachbepflanzungen tragen zu einer Verbesserung der Luftqualität bei, indem sie CO<sub>2</sub> und Feinstaubpartikel binden. Das macht ihren Einsatz insbesondere auf innerstädtischen Dachflächen interessant. Das System Mobiroof des Herstellers Mobilane besteht aus vorkultivierten Pflanzkassetten, die einen einfachen und schnellen Aufbau gewährleisten sollen. Sie sind mit einem Sedummix bepflanzt und zusätzlich mit einem speziellen Substrat für die Drainage und Wasserspeicherung versehen.

Weitere Informationen: [www.mobilane.de](http://www.mobilane.de)

# Markt und Management



Dirk Stiebeler

## Vorstandswechsel bei der „Vaterland“

Seit dem 1. Januar 2021 ist Dirk Stiebeler als neuer Technischer Vorstand für die Baugenossenschaft „Vaterland“ eG tätig. Er folgt damit auf Helmut Vogel, der das Unternehmen zum 31. Dezember 2020 verlassen hat. Dem Vorstand der Baugenossenschaft gehören außerdem weiterhin Barbara Kramer und Peter Noß an. Vor dem Wechsel zur „Vaterland“ eG war Stiebeler vier Jahre als Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft „Am Lauch“ eG in Lauchhammer tätig.

## DSGVO-Bußgeldverfahren noch nicht vom Tisch

14,5 Mio. € soll die Deutsche Wohnen SE wegen eines DSGVO-Verstoßes zahlen. Den Bußgeldbescheid hatte die Berliner Datenschutzbehörde im Herbst 2019 erlassen. Im Februar 2021 stellte das Landgericht Berlin das Verfahren jedoch ein: Der Bescheid sei unwirksam, weil er keine Angaben zu konkreten Tathandlungen eines Organs des Unternehmens enthalte. Nun geht der Rechtsstreit doch noch in eine weitere Runde: Die Staatsanwaltschaft hat Beschwerde gegen die Einstellung des Verfahrens eingeleitet.



## Saga stoppt Wohnungsverkauf

Die Hamburger Saga Unternehmensgruppe hat ihre letzten verbliebenen Aktivitäten zur Privatisierung von Wohnungen eingestellt. Ein jetzt geltendes Moratorium für Verkäufe lässt nur noch zwei Arten von Ausnahmen zu: In Fällen, in denen Mietern bereits Kaufangebote unterbreitet wurden, und bei wenigen Einzelobjekten, die durch besondere Bedingungen nicht wirtschaftlich nachhaltig durch die Saga betrieben werden können.



### WEG feiert Jubiläum

Alexander C. Blankenstein:  
WEG-Reform 2020,  
863 Seiten, 82,- €, Haufe,  
ISBN 978-3-648-14462-6

Am 15. März hat das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) seinen 70. Geburtstag gefeiert – was sich im Zuge der Reform aus dem vergangenen Jahr in der Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung verändert hat, und was das für die Umsetzung in 2021 bedeutet, stellt Autor und Fachanwalt Alexander C. Blankenstein umfassend und übersichtlich dar.



Viktor Grinewitschus

## Neuer EBZ-Forschungsprorektor

Zur Stärkung des Forschungs-Praxis-Transfers hat die EBZ Business School erstmals einen Forschungsprorektor ernannt. Prof. Dr. Viktor Grinewitschus wird diese Rolle künftig ausfüllen. Grinewitschus ist seit 2012 an der Fachhochschule tätig und Inhaber der Techem Stiftungsprofessur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft. Als Prorektor für Forschung wird er Forschungslinien der EBZ mitgestalten und so „der Branche helfen, ihre Potenziale zu erkennen und zu erschließen“.

# 5.000

**Blatt Papier beim Versand der Betriebskostenabrechnung hat die Wohnbau Prenzlau 2020 dank ihres Onlineservices „Friedrich“ gespart.**

## Regierung zieht Bilanz der Wohnraumoffensive

Zweieinhalb Jahre nach den Beschlüssen des Wohngipfels 2018 hat die Bundesregierung Ende Februar den Schulterblick gewagt – und sich grundsätzlich mehr als zufrieden gezeigt. Als Masterziel der Offensive galt die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Da könne man eine außergewöhnlich erfolgreiche Bilanz ziehen, hieß es von Seiten der Regierung und Bundesbauminister Horst Seehofer – obwohl bekannt ist, dass das Ziel von 1,5 Mio. neuen Wohnungen bis Ende der aktuellen Legislaturperiode nicht erreicht wird. Etwas nüchterner äußerte sich denn auch die Wohnungswirtschaft im Vorfeld der Bilanzveranstaltung am 24. Februar, die per Livestream übertragen wurde. Aus ihrer Sicht wurden wichtige Probleme nicht gelöst: Bezahlbare Wohnungen und Bauland in den Großstädten blieben knapp, fasste Andreas Ibel, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), die Kritik zusammen.



Bundesbauminister Horst Seehofer höchstpersönlich zog eine Bilanz der Wohnraumoffensive – und die fiel aus seiner Sicht sehr gut aus



Kay Schulte  
Geschäftsführer



Andreas Grunow  
Prokurist

[avestrategy.com](http://avestrategy.com)

# avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für  
Controlling, Finanz- und  
Portfoliomanagement

# ZEITFRESSER ERLEDIGT!



## Neue Kreiswohnungsbau- gesellschaft Mainz-Bingen

Der Landkreis Mainz-Bingen gründet ein **Wohnungsunternehmen**. Der Name der Gesellschaft mit Sitz in Ingelheim wird Kreiswohnungsbau-gesellschaft des Landkreises Mainz-Bingen GmbH lauten. Sie wird als Komplementärin verschiedener Kommanditgesellschaften agieren, deren jeweilige Aufgabe es ist, ein Wohngebäude in einer kreisangehörigen Ortsgemeinde zu errichten. Das Stammkapital beträgt 25.000 €. Die Geschäftsanteile werden vom Landkreis vollständig übernommen.



Matthias Sacher

## Wechsel der Ge- schäftsführung

Seit Anfang Januar 2021 ist Matthias Sacher zum hauptamtlichen Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH bestellt. Der 48-Jährige hat damit die Nachfolge von Karl Scheinhardt, dem bisherigen Geschäftsführer, angetreten. Scheinhardt übernimmt ab dem 1. April 2021 die Leitung der Baugesellschaft München-Land GmbH.

# 27%

mehr Wohnungen als im Vorjahr haben die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen in 2020 fertiggestellt.



Von links: Andreas Czubaj, EKBO-Oberkonsistorialrat, HWS-Prokuristin Lena Karohs und Dr. Jörg Antoine, Präsident des Konsistoriums der EKBO

## HWS erhält KVI-Innovationspreis

Im vergangenen Jahr haben die **Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS)** und die **Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO)** gemeinsam das **EKBO-Immobilienportal zur Bewahrung und nachhaltigen Bewirtschaftung des kirchlichen Immobilienbestands eingeführt**. Dafür sind sie jetzt als Erster Sieger des Innovationspreises 2020 der KVI ausgezeichnet worden. Die Auszeichnung wird jährlich vom Beirat der KVI Initiative – Kirche, Verwaltung & Information vergeben.

## Poetische Unternehmenskommunikation

Als virtuelle Alternative für ihre „Singenden Balkone“ hat die Bremer Gewoba AG eine neue Bühne gefunden: Unter dem Motto „Poesie der Pandemie“ hat sie vier Filme produziert, die zwischen Ende Februar und Anfang März auf dem unternehmenseigenen Youtube-Kanal Premiere feierten. Sie dauern bis zu acht Minuten und zeigen den Pandemie-Alltag im Stadtteil Osterholz-Tenever.



Weitere Infos: [t1p.de/YouTubeGewoba](http://t1p.de/YouTubeGewoba)

### Wohnfläche pro Kopf

**Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) Köln hat sich mit der Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland beschäftigt.** In einem Bericht vom Februar 2021 kommt es zu dem Schluss, dass man mit durchschnittlich 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf in Deutschland bereits zu den oberen 50% zählt. Die 10% der Deutschen, die am großzügigsten wohnen, haben 83 m<sup>2</sup> pro Kopf, schreiben die Wissenschaftler. Demgegenüber stünden die 10%, die am engsten wohnen: Für diese Gruppe stehen lediglich 22 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Betrachtet man anstelle der Pro-Kopf-Wohnfläche die gesamte Fläche, so die Studienautoren, liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 100 m<sup>2</sup>.

Ein Vergleich zwischen Eigentümern und Mietern zeigt weitere Unterschiede: So leben Immobilieneigentümer laut IW Köln im Schnitt in 125 m<sup>2</sup> großen Wohnungen, Mieter müssen sich hingegen mit 75 m<sup>2</sup> zufrieden geben. Nach dieser Rechnung hat ein Eigentümer pro Kopf 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche für sich, einem Mieter stehen 35 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

### LEG wechselt Rechtsform

Die LEG Immobilien AG hat die Umwandlung in die Rechtsform der Societas Europaea (SE) abgeschlossen: Sie ist nun als LEG Immobilien SE im Handelsregister Düsseldorf, HRB 92791, eingetragen. Sitz der LEG bleibt die nordrhein-westfälische Hauptstadt. Auch Strategie und Geschäftsmodell bleiben unverändert.

# AUTOMATISCH MEHR RAUM FÜR DAS, WAS WIRKLICH ZÄHLT.



**Haufe axera.**  
**Kann heute schon morgen.**

Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.

Jetzt informieren unter [www.axera.de/das-cloud-erp](http://www.axera.de/das-cloud-erp)

**Haufe axera**

## DIGITALISIERUNG BEI DER GEWOBAG

# Der neue Geschäftsbericht: digital und integriert

Statt einen Geschäfts- und einen Nachhaltigkeitsbericht auf Papier bereitzustellen, hat die Gewobag erstmals einen integrierten Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht in digitaler Form vorgelegt. Die Digitalisierung schafft Vorteile für die Leser und fördert das Image als innovatives Unternehmen.

Von Christian Hunziker

**G**anz ehrlich: So wirklich spannend ist die Lektüre von Geschäftsberichten in der Regel nicht. Zwar legen zahlreiche Wohnungsunternehmen mittlerweile Geschäftsberichte vor, die nicht nur die obligatorischen Zahlen und Informationen enthalten, sondern darüber hinaus attraktiv gestaltet sind und thematische Schwerpunkte setzen. Trotzdem fragen sich wohl nicht wenige Verantwortliche, ob sich ein Geschäftsbericht nicht pfiffiger und anregender gestalten lässt.

Die Berliner Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft hat darauf eine klare Antwort: Ja, die Lektüre eines Geschäftsberichts kann auch richtig Spaß machen. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, die mit einem Bestand von über 70.000 Wohnungen zu den großen deutschen Immobilienunternehmen gehört, hat im Sommer 2020 ihren Geschäftsbericht erstmals komplett in digitaler Form – und damit ganz ohne Printfassung – veröffentlicht. Gleichzeitig hat sie den Nachhaltigkeitsbericht in den Geschäftsbericht integriert. Das Produkt überzeugte die Fachwelt: Die Gewobag und die von ihr beauftragte Agentur Heureka wurden bei den Digital Communication Awards 2020 in der Kategorie „CSR & Annual Report“ mit Silber ausgezeichnet. Außerdem sind sie unter anderem für den German Brand Award 2021 in der Kategorie „Brand Communication – Web & Mobile“ nominiert.



**Christian Hunziker**  
freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

## Vier Hauptgeschichten

Zentrales Element des digitalen Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichts sind vier Storys, die wichtige Handlungsfelder des Unternehmens abdecken. „Wir haben uns für Themen entschieden, die in die Zukunft gerichtet sind“, sagt Projektleiterin Monika Manhart von der Abteilung Unternehmenskommunikation der Gewobag. Zu Wort kommen dabei nicht nur Vorstandsmitglieder und Führungskräfte des Unternehmens, sondern auch Protagonisten, die man im Geschäftsbericht eines Wohnungsunternehmens nicht unbedingt vermuten würde – so etwa der Präsident des Sportvereins Wasserfreunde Spandau 04. Er äußert sich zum sozialen Engagement der Gewobag, die die Jugendarbeit des Vereins seit 2019 als Hauptsponsor unterstützt. Andere Themen sind der – 2020 mit dem Innovationspreis Berlin-Brandenburg ausgezeichnete – innovative Stahlspeicher in einem Wohngebiet im Stadtteil Tegel (Bereich Energie) und die neue Service-App (Bereich Digitalisierung). Schließlich thematisiert der Bericht auch die Wachstumsstrategie der Gewobag, die ihren Wohnungsbestand im Jahr 2019 durch Neubau und Ankäufe um 10 % vergrößert hat.

Dabei gilt grundsätzlich, dass Video Vorrang vor Bild und Bild Vorrang vor Wort hat. Erzählt werden die Geschichten deshalb primär mit Videos. Gleichberechtigt neben den thematischen Schwerpunkten stehen die Inhalte und Kennzahlen des Geschäfts- und des Nachhaltigkeitsberichts. Hinzu kommen die sogenannten Meilensteine, die einen Rückblick auf

wichtige Ereignisse des Jahres 2019 bieten. Das war übrigens ein besonderes Jahr – die Gewobag feierte ihren 100. Geburtstag.

### Die Vorteile der Digitalisierung

Doch zunächst einen Schritt zurück: Am Anfang stand die Frage, wie ein zukunftsfähiger Geschäftsbericht aussehen soll. „In einem Workshop mit den verschiedenen Fachabteilungen im August 2019 haben wir festgestellt: Er soll digital sein und digital integriert, also auch den Nachhaltigkeitsbericht umfassen“, sagt Monika Manhart. Zwar sei der Printbericht immer gut angekommen; der Vorschlag, auf einen digitalen Bericht umzustellen, sei aber bei den Vorstandsmitgliedern Snezana Michaelis und Markus Terboven sofort auf Zustimmung gestoßen – nicht zuletzt, weil das Einsparen von Papier zur Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens passt. Weitere Vorteile der digitalen Fassung sind laut Manhart die hohe Aktualität sowie die Möglichkeit, die Inhalte mit der Unternehmens-Website und der Seite der von der Gewobag gegründeten Stiftung Berliner Leben zu vernetzen. „Zudem kann das Gerüst der Website immer wieder mit neuen Inhalten gefüllt werden“, ergänzt die Projektleiterin.

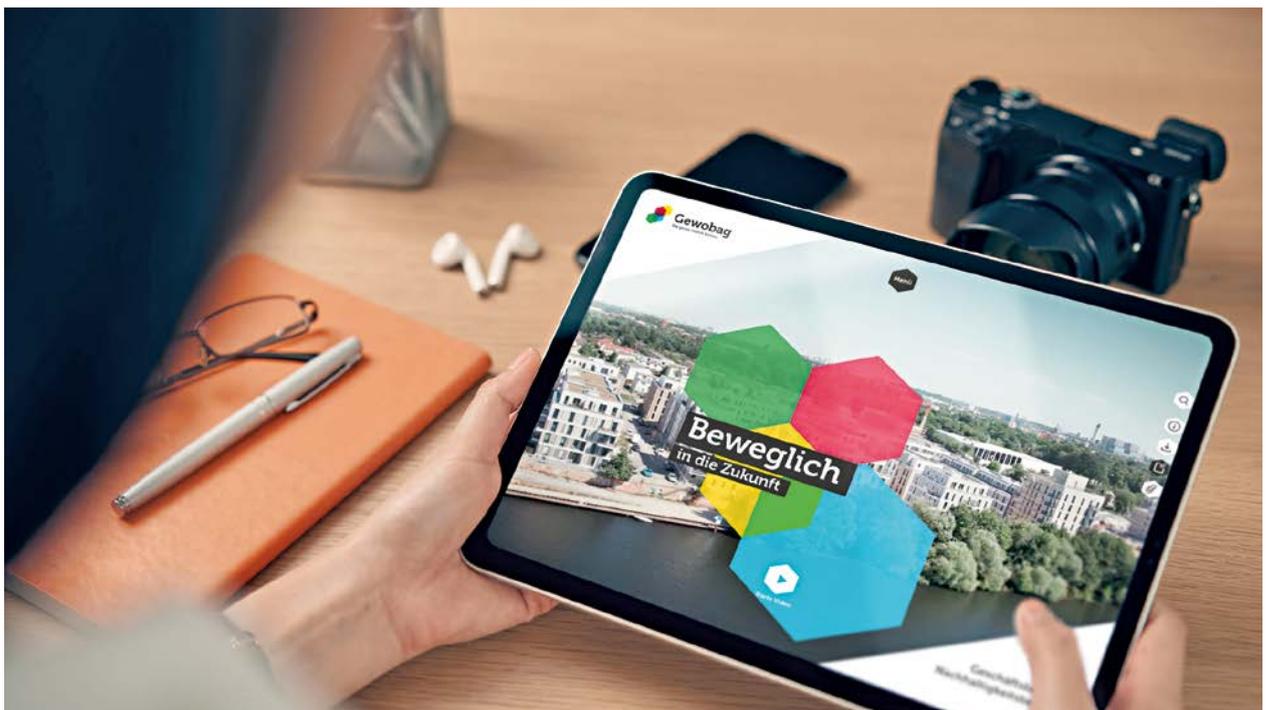
In einer Ausschreibung für die Umsetzung des Vorhabens setzte sich die auf Geschäftsberichte

spezialisierte Essener Agentur Heureka durch. Im Februar 2020 erhielt sie den Auftrag, und bereits ein halbes Jahr später erschien der kombinierte Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht. Keine Frage, dass die Corona-Pandemie bei der Umsetzung eine besondere Herausforderung darstellte. „Das letzte persönliche Treffen zwischen der Agentur und uns fand Anfang März vergangenen Jahres statt“, blickt Monika Manhart zurück. „Danach erfolgte die Kommunikation nur noch digital.“ Das habe sehr gut funktioniert und gezeigt: „Man muss keine Angst vor Remote-Arbeit haben.“

Wichtig war dabei, dass die Projektarbeit agil und auf Augenhöhe erfolgte. Die inhaltlichen Entscheidungen trafen die Verantwortlichen bei einem wöchentlichen Jour fixe, an dem in der Regel vier Mitarbeiter der Abteilung Unternehmenskommunikation, drei Vertreter der Agentur sowie die Nachhaltigkeitsbeauftragte der Gewobag teilnahmen. Hinzu kam ein weiterer wöchentlicher Termin zur Klärung organisatorischer Fragen.

### Nützliche Tools

„Wir haben darüber diskutiert, welche Geschichten wir in welchem Format darstellen können“, berichtet Patrick Wellner, Head of Marketing bei der Agentur Heureka. Manche Ideen ließen sich nach seinen >



Der digitale Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht der Gewobag erzählt Geschichten mittels Videos, Bildern und Worten und wird dadurch für den Leser zu einem Erlebnis

## Projektschritte

In digitalen Workshops und mithilfe verschiedener Webtools wurde in den ersten Wochen die Strategie entwickelt.

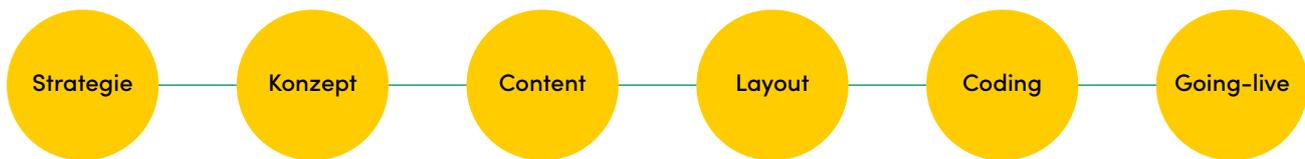
Was bedeutet „Innovation?“ Das vorgegebene Leitmotiv wurde mithilfe einer digitalen Mindmap zum Ideenaustausch bearbeitet.

Von der Recherche über Telefoninterviews bis hin zur Videoproduktion entstanden Geschichten mit den Menschen rund um die Gewobag.

Mithilfe von Screenings, Mock-ups und Moods wurde ein Design skizziert, welches das Corporate Design respektiert und für Eigenständigkeit sorgt.

Ziel war es, die Möglichkeiten des digitalen Berichts durch Nutzung moderner Browsertechnologien zu erweitern und der Zielgruppe einen echten Mehrwert zu bieten.

Nach sechs Monaten digitaler Zusammenarbeit, über 40 Videokonferenzen und zwei intensiven Produktionswochen in Berlin wurde der Bericht am 10. August 2020 erfolgreich veröffentlicht.



Worten entweder aus zeitlichen Gründen oder wegen Corona nicht umsetzen. Auch bei den realisierten Storys spielten die besonderen Umstände des Pandemie-Jahres mit hinein: Weil zum Beispiel bei den Wasserfreunden Spandau keine Schwimmkurse stattfanden, musste man für das Video auf Archivmaterial zurückgreifen.

Neben den inhaltlichen Themen standen Fragen der Nutzerführung und -freundlichkeit im Zentrum. „Wir hatten das Ziel, alle Vorteile des Printberichts in den digitalen Raum zu übertragen“, sagt Patrick Wellner. Das zeigt sich zum Beispiel an der Notizzettel-Funktion, die Heureka eigens für den Gewobag-Geschäftsbericht entwickelte. Dabei können Nutzer Anmerkungen festhalten, wie sie es im Printbereich mit den gelben Klebezetteln gewohnt sind. Zudem haben sie die Möglichkeit, Passagen zu markieren oder in eine

PDF-Datei umzuwandeln. Leser, deren Interesse in erster Linie den Kennzahlen gilt, können mittels eines weiteren Tools die für sie relevanten Zahlen zielgenau zusammenstellen. Ohnehin macht laut Manhart und Wellner die klare Orientierung an ausgewählten Zielgruppen einen wesentlichen Teil des Erfolgsrezepts aus. Identifiziert wurden drei Kernzielgruppen: die Financial Community, Politik und Verwaltung sowie vorhandene und mögliche Kooperationspartner.

### Durchweg positive Reaktionen

Und wie kommt der digitale Bericht an? Durchweg positiv, versichern die Verantwortlichen. Besonders

**„Wir hatten das Ziel, alle Vorteile des Printberichts in den digitalen Raum zu übertragen.“**

Patrick Wellner  
Head of Marketing  
Agentur Heureka

bemerkenswert ist laut Wellner die durchschnittliche Verweildauer von knapp sieben Minuten, was für ein digitales Produkt außerordentlich hoch ist. Allerdings habe es weniger Feedback gegeben als früher bei der Printfassung, räumt Monika Manhart ein. Das sei bei digitalen Produkten jedoch immer der Fall, da die Möglichkeit wegfallen, das Werk dem Adressaten persönlich in die Hand zu drücken. „Unsere analysierten Zielgruppen haben wir erreicht“, bilanziert die Projektleiterin. „Der integrierte Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht ist zudem ein Tool der Image-Kommunikation, mit dem wir beweisen, dass die Gewobag ein innovatives, weitblickendes und kreatives Unternehmen ist.“

Doch bekanntlich kann auch Gutes noch besser werden. Für den Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2020, der im Mai 2021 erscheinen soll, arbeiten die Macher deshalb mit noch kürzeren und prägnanteren Videos. Außerdem denken die Verantwortlichen von Anfang an die Zweitverwertung der Videos auf Social-Media-Kanälen konzeptionell mit. Und schließlich arbeiten sie daran, den Bericht auch für mobile Endgeräte attraktiv zu machen.

Eines steht dabei fest: Ein Zurück zum Printprodukt wird es nicht geben. „Dafür“, sagen Manhart und Wellner übereinstimmend, „sind die Erfahrungen einfach zu gut. Und wir können auch anderen Unternehmen nur raten: Haben Sie Mut zur Digitalisierung!“

Der digitale Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht:  
<https://berichte.gewobag.de/2019/>

# ERFOLGSFAKTOREN BEI DER VERMIETUNG VON WOHNRAUM



## VERTRIEBLICHE VERMIETUNGSSTRATEGIEN IN WOHNPORTFOLIOS

Dieses Fachbuch bietet eine einzigartige Kombination aus immobilienwirtschaftlichem Fachwissen und Vertriebs-Knowhow und unterstützt bei der großvolumigen Vermietung von Wohnraum in Deutschland. Mit Muster-Produktreporting zum Download.

- + **Angebot und Nachfrage, praxisorientierte Produkt- und Kundenanalyse**
- + **Systematischer Wohnungsvertrieb: Personal, vertriebsoptimierte Wohnungsvermarktung, praxisorientierte Vertriebsprozesse**
- + **Interne, externe und hybride Vermietungssteuerung in Unternehmen**
- + **Die 10 Komponenten des Vermietungserfolgs**

ISBN 978-3-648-14899-0

Buch: **59,95 €** [D]

eBook: **52,99 €**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:  
**shop.haufe.de/toptitel-immobilien**  
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)  
oder in Ihrer Buchhandlung

INTERVIEW MIT MARKUS REUTERSHAN

# „Es geht nicht um Konkurrenz, sondern um mehr Gemeinsamkeit“



Sie ist noch nicht alt und hat trotzdem schon viel Gegenwind ausgehalten: die Kieler Wohnungsgesellschaft. Im Interview spricht Geschäftsführer Markus Reutershan über den Eintrag im Schwarzbuch des Steuerzahlerbundes, aufgeheizte wohnungspolitische Debatten und norddeutsche Gelassenheit.

**Herr Reutershan, die Gründung der Kieler Wohnungsgesellschaft (Kiwog) wurde im September 2019 beschlossen – was ist seitdem passiert?**

Die Kiwog hat im Mai 2020 den Geschäftsbetrieb aufgenommen. Eine der ersten Handlungen war der erste Spatenstich zu einem innerstädtischen Wohnungsbauprojekt mit rund 100 geförderten Wohnungen. Dieses Projekt „Marthas Insel“ schreitet seitdem voran, Ende 2022 sollen dort die ersten Mieter einziehen.

Für zwei weitere Neubauvorhaben laufen derzeit die Planungen, noch in diesem Jahr soll der Bau beginnen. Geplant ist auch ein zweites Frauen-

haus, Baubeginn wird ebenfalls 2021 sein. Darüber hinaus erweitern wir das Portfolio bei Bedarf mit Bestandsimmobilien, um diese dauerhaft dem Markt als bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hier regulierend mitzuwirken, ist auch besonders vor dem Hintergrund sinkender Belegungsrechte an Sozialwohnungen ein wichtiger Aspekt.

Last, but not least nehmen viele Dinge einen großen Raum ein, die nicht nach außen wirken. Dazu gehört unter anderem die Zusammenstellung eines motivierten Teams, das für die Umsetzung der Aufgaben unabdingbar ist. Eine vielfältige und spannende Agenda also, aber so soll es ja auch sein!

**Zu der Zahl der Wohnungen, die die Kiwog perspektivisch schaffen und verwalten soll, hört man unterschiedliche Ideen. Zäumen wir das Pferd von hinten auf: Wie viele bezahlbare Wohnungen fehlen denn auf dem Kieler Wohnungsmarkt?**

Für Kiel ist bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 3 bis 5 % prognostiziert, das sind etwa 12.000 neue Einwohner. Dafür werden rund 9.000 Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment benötigt. Hier werden und wollen wir einen wesentlichen Beitrag leisten.

Darüber hinaus wollen wir aktiv zur Stadtentwicklung beitragen und, wenn erforderlich, bestimmte Quartiere sozial stabilisieren. Dafür arbeiten wir mit der Landeshauptstadt Kiel eng zusammen, um gemeinsam dem kommunalen Wohnraumversorgungsauftrag und der Daseinsfürsorge auch in Zukunft gerecht werden zu können.

**Wie viele der 9.000 benötigten Einheiten wird die Kiwog bauen?**

Unser Auftrag der Ratsversammlung lautet, dass wir in den nächsten zehn Jahren 1.000 Wohnungen bauen oder aus dem Bestand rekrutieren sollen. Ich gehe aber davon aus, dass wir unser Ziel deutlich früher erreichen werden. Zahlen sind dabei sicherlich eine wichtige Messlatte. Eine Wohnungsgesellschaft aber ausschließlich darauf zu reduzieren, wäre fatal. Gerade die Quartiersentwicklung ist ein ganz wesentlicher Aspekt unserer Ar-

beit. In sozial gefährdeten Stadtteilen so einzugreifen, dass sie aufgewertet und gleichzeitig die Bewohner nicht verdrängt werden, ist eine Aufgabe, die sich nicht mit Zahlen messen lässt, aber genauso wichtig ist.

**Einen Vorwurf musste sich die Kiwog häufig anhören: Es gebe schon ausreichend sozial orientierte Akteure auf dem Kieler Wohnungsmarkt.**

Kiel hat ein sehr begrenztes Flächenpotenzial. Da unterscheidet sich die Stadt kaum von anderen großen Städten und Ballungsräumen. Bauland ist rar und die Konkurrenz zu anderen öffentlichen Nutzungen, wie beispielsweise für Schulen, Sportflächen und Gewerbeflächen, ist groß. Mit der Kiwog hat die Stadt die Möglichkeit, städtische Flächen sozial verträglich zu nutzen. Dabei geht es uns vor allem darum, Impulsgeber für vernachlässigte Preissegmente zu sein. Ziel ist es, einen stabilen Wohnungsmarkt in Kiel zu schaffen und das wollen wir im Schulterschluss mit allen Akteuren erreichen, die sich mit diesem Ziel identifizieren können. Es geht also nicht um Konkurrenz, sondern um mehr Gemeinsamkeit für bezahlbaren Wohnraum in Kiel.

**Dem Bund der Steuerzahler war die Kiwog sogar einen Eintrag im Schwarzbuch des vergangenen Jahres wert. Wie haben die Kieler darauf reagiert?**

Die positiven Rückmeldungen und die damit oft verbundene Bekräftigung, dass dies die richtige Entscheidung für Kiel war, haben überwogen. Auch wenn das in der öffentlichen Wahrnehmung manchmal die etwas leiseren Stimmen sind.

Grundsätzlich sind Wohnungsgesellschaften bundesweit ein wirkungsvolles Instrument gegen Mietenexplosionen. Das, was hier an Steuergeldern investiert wird, kommt Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen zugute – jenen also, denen der Mangel an bezahlbaren Wohnungen besonders Sorgen bereitet.

**Wobei es eben nicht nur an bezahlbaren Wohnungen mangelt ...**

Wie schon gesagt, es fehlen in Kiel geeignete Flächen für den Wohnungsbau. Aber diese Flächenarmut ist kein Kieler Problem. Bundesweit treibt der Mangel an geeigneten Grundstücken die Preise in die Höhe. Immobilien-

wirtschaft fungiert dann nach dem Höchstbieterprinzip mit den entsprechenden fatalen Auswirkungen für die Mieter. Wohnungsgesellschaften sind hier weitaus mehr als nur „ein weiterer Interessent für die raren Grundstücke“, wie es im Schwarzbuch heißt.

Die Wirtschaftlichkeit der Kiwog wird sich dabei nicht nur an der betriebswirtschaftlichen Rendite messen lassen, sondern vor allem auch daran, ob es gelingt, ein bezahlbares Mietniveau für alle Kieler zu erreichen.

**Das klingt erst mal nach norddeutscher Gelassenheit. Die würden sich wohl auch die großen Wohnungskonzerne wünschen, die bei den zahlreichen aktuellen Debatten zu Wohnungsmangel und Enteignung regelmäßig im Zielkreuz der Kritiker stehen.**

Wenn die Mieten enorm steigen, stößt auch norddeutsche Gelassenheit an Grenzen. Wohnen ist schließlich ein Grundbedürfnis und das hohe Gut „Wohnen“ hat in dem von Corona überschatteten Jahr noch einmal eine ganz besondere Bedeutung erfahren. Die Menschen sind mehr denn je auf ihre Wohnung als Rückzugsort angewiesen und möchten sich diesen auch in Zukunft leisten können. Viele Mieter haben dabei bundesweit und auch in Norddeutschland die Erfahrung machen können, dass städtische Wohnungsgesellschaften in der Regel für bezahlbare Mieten stehen. Genau das ist auch das Bestreben der Kiwog.

**„Wenn die Mieten enorm steigen, stößt auch norddeutsche Gelassenheit an Grenzen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis.“**

**Kommen städtische Wohnungsunternehmen in der öffentlichen Wahrnehmung möglicherweise besser weg?**

Wir profitieren hier mit Sicherheit von der guten Arbeit auch anderer kommunaler Wohnungsgesellschaften. Vielleicht haben wir dadurch einen Sympathie-Vorsprung. Für uns ist er auf jeden Fall Ansporn, bezahlbares Wohnen in angenehmen Wohnquartieren auch in Zukunft zu ermöglichen.

**Man behebe damit einen historischen Fehler, sagte Oberbürgermeister Ulf Kämpfer nach dem Gründungsbeschluss der Kiwog. Gemeint hat er den Verkauf der damaligen kommunalen Wohnungsgesellschaft mit rund 10.000 Wohnungen. Was hat man in Kiel daraus gelernt?**

Kiel hat vor rund 20 Jahren seine Vorgängergesellschaft KWG verkauft, weil ein massiver Bevölkerungsrückgang vorausgesagt wurde und weil unter anderem der Verkauf städtischer Wohnungen als sinnvolles Instrument der Haushaltssanierung galt.

Inzwischen hat sich herausgestellt, dass dies ein Fehler war. Die Bevölkerung ist gewachsen, die Mieten steigen, Menschen mit unterem und mittlerem Einkommen können sich das sprichwörtliche Dach über dem Kopf nicht mehr leisten. Um dieser Spirale zu begegnen, wurde die Kiwog gegründet. Sie schließt sozusagen die Lücke, die der Verkauf der KWG auf dem Kieler Wohnungsmarkt hinterlassen hat.

**Gemeinsam mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen sind Sie Partner des Wohnungsbau-Bündnisses der Stadt Kiel, dem Masterplan Wohnen. Wie sieht der Masterplan für die Kiwog aus?**

Der im Jahr 2015 erstmals aufgesetzte Masterplan wurde gerade im Herbst letzten Jahres mit dem Masterplan Wohnen 2.0 fortgeschrieben. Ihren Schwerpunkt sieht die Kiwog danach im Wohnungsbau des unteren bis mittleren Preissegments, dort wollen wir Impulse setzen. Damit sollen auch die Menschen versorgt werden, die in „normalen“ Mietverhältnissen keine Chance haben.

Ich habe die Gelegenheit im Rahmen der Vorstellung des neuen Masterplans genutzt, zu betonen, dass sich die Kiwog nicht als Konkurrenz oder Wettbewerberin, sondern das Schaffen bezahlbaren Wohnraums als gemeinschaftliche Aufgabe sieht. Wir werden nicht die Lösung aller Probleme sein können, aber wir wollen auf lange Sicht zumindest Teil der Lösung sein.

Sportlich gesehen ist diese Gründung also kein Sprint, sondern eher die Langstrecke!

**Vielen Dank für das Gespräch!**

Das Interview führte Annika Klaußmann.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Grüne Finanzierung – Baustein der Nachhaltigkeit

Die EU-Kommission schreibt dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung einer nachhaltigeren Wirtschaft zu. Sie hat deshalb einen Aktionsplan entwickelt, um das Thema Nachhaltigkeit im Finanzsektor zu verankern. Was kommt auf die Wohnungsunternehmen zu?

Von Christian Gebhardt

**D**er EU-Aktionsplan spezifiziert eine Strategie, um die Themen Finanzen und Nachhaltigkeit zu verknüpfen. Er sieht einen Katalog verschiedener Maßnahmen vor. Die Ziele des EU-Aktionsplans lassen sich in drei Gruppen zusammenfassen (siehe Abbildung):

- Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen lenken,
- finanzielle Risiken managen, die sich aus ökologischen und sozialen Problemen ergeben (Einbettung in das Risikomanagement) und
- Transparenz und Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit fördern.

## Klassifikationssystem für nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeiten

Zu den wichtigsten Maßnahmen des EU-Aktionsplans gehören:

- die Erstellung eines klaren und detaillierten EU-Klassifikationssystems für nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeiten (EU-Taxonomie, siehe Kasten),
- die Einführung eines EU-Labels für grüne Finanzprodukte,
- die Stärkung der Transparenz von Unternehmen hinsichtlich ihrer Umwelt-, Sozial- und Governance-Politik (ESG), indem Berichtspflichten der Unternehmen angepasst werden,



**WP Christian Gebhardt**

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung GdW,  
Vorstand  
GdW Revision AG  
BERLIN

- die Einführung eines „Green Supporting Factors“ in die EU-Aufsichtsregeln für Banken und Versicherungen.

## Ökologische Nachhaltigkeit steht derzeit im Fokus

Grundsätzlich umfasst der EU-Aktionsplan alle drei Dimensionen von Nachhaltigkeit, also Ökologie, Soziales und Ökonomie. Aktuell konzentriert sich die Gesetzgebung aber auf das erste Kriterium – die ökologische Nachhaltigkeit. Dabei werden folgende sechs Umweltziele verfolgt:

- Klimaschutz,
- Anpassung an den Klimawandel,
- nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen,
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling,
- Vermeidung und Reduktion der Umweltverschmutzung,
- Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme,
- Vereinbarkeit mit einem Mindestschutz von Arbeitnehmern.

## Festlegung von Screening-Kriterien durch die EU-Taxonomie-Verordnung

Der Entwurf der EU-Kommission für einen delegierten Rechtsakt zur Taxonomie-Verordnung (Taxonomie) definiert aktuell insbesondere für die ersten beiden Punkte technische Screening-Kriterien. Dies

sind Schwellenwerte, die erfüllt sein müssen, damit eine Aktivität als nachhaltig („Grün“) anzusehen ist.

Für die Wohnungswirtschaft sind vor allem die Screening-Kriterien interessant, die im Zusammenhang mit der Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen stehen. Nach der Taxonomie soll ein Neubau zukünftig nur dann einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leisten, wenn der Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 20 % unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegt.

In der Praxis würde dies bedeuten, dass mindestens ein KfW-Effizienzhausstandard 55 erreicht werden müsste, um die Anforderungen zu erfüllen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist dieses Kriterium nicht geeignet. Gegenüber der EU-Kommission wurde gefordert, dass vielmehr auf die Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Rahmen einer Quartiers- und Nutzenorientierung gesetzt werden sollte, um die Klimaschutzziele im Gebäudebestand zu erreichen.

### Berichterstattungspflichten für Unternehmen

Bisher sind nur große kapitalmarktorientierte Unternehmen mit mehr als 500 Beschäftigten von der Berichtspflicht (nichtfinanzielle Erklärung) betroffen. Diese Unternehmen werden zukünftig verpflichtet, für ihren Umsatz, die Ausgaben und Investitionen, den Anteil der nachhaltigen wirtschaftlichen Aktivität im Sinne der Taxonomie anzugeben. Die EU-Kommission prüft derzeit, ob die Berichtspflichten auch auf alle anderen Unternehmen ausgedehnt werden sollten.



Bericht der „Technical Expert Group on Sustainable Finance“

### Zukünftige Berichterstattungspflichten für Banken

Zukünftig müssen Banken offenlegen, wie nachhaltig ihre Finanzierungen im Sinne der Taxonomie sind. Dazu werden Daten von den Unternehmen benötigt, an die die Finanzierungen ausgereicht wurden. Auf Basis dieser Daten kann dann beurteilt werden, wie hoch der Anteil der wirtschaftlichen Tätigkeiten ist, die laut Taxonomie nachhaltig sind. Banken können sich aber auch gegen eine Offenlegung entscheiden. In diesem Fall muss die Finanzierung mit dem Hin-

## EU-Taxonomie und Bankenfinanzierung

Die Taxonomie stellt den Rahmen für die Beurteilung von Wirtschaftstätigkeiten und soll schrittweise in die EU-Rechtsvorschriften integriert werden. Sie entfaltet für Banken direkte Auswirkungen auf die Refinanzierung über Green Bonds und ist damit mittelbar relevant für die zugrundeliegenden grünen Kredite. Sie wird somit ein zentrales Element der Steuerung in den Banken und hat direkte Auswirkung auf zukünftige Finanzierungen.

weis versehen werden, dass die Taxonomie nicht berücksichtigt wird.

### Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Bei Immobilien hat sich die EU-Kommission im Rahmen der Taxonomie-Verordnung auf die Themen Neubau, den Erwerb und die Sanierung von Immobilien konzentriert. Ziel ist es, perspektivisch nur noch energiesparende und ressourceneffiziente Gebäude als zulässige, nachhaltige Anlagegegenstände zu klassifizieren.

Noch ist die Anwendung der Taxonomie freiwillig. Aber um die ambitionierten EU-Klimaschutzziele zu erreichen, ist es wahrscheinlich, dass es zu einer Ausweitung der Regulierung kommt und Immobilien mangels Einhaltung dann verpflichtender Taxonomiekriterien nicht mehr – oder nur mit verschlechterten Konditionen – finanziert werden können.

### Fazit

Die verpflichtenden Klimaziele für 2030 scheinen noch weit entfernt. Es empfiehlt sich aber dennoch, schon jetzt eine Nachhaltigkeitsstrategie für das Unternehmen und die Wohnungsbestände zu entwickeln. Eine intensive Auseinandersetzung mit der Taxonomie ist dabei unumgänglich.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Nachhaltigkeitsstrategie und Grüne Finanzierung.

Weitere Informationen: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Ziele des EU-Aktionsplans

Neuausrichtung der Kapitalflüsse	Einbettung in das Risikomanagement	Förderung von Transparenz/ Langfristigkeit
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Klassifikationssystem/Taxonomie</li> <li>2. Standards und Label</li> <li>3. Förderung von Investitionen</li> <li>4. Anlage-/Finanzberatung</li> <li>5. Benchmarks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6. Research und Ratings</li> <li>7. Pflichten institutioneller Anleger (DisclosureVO)</li> <li>8. Prudenzielle Anforderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>9. Offenlegung, Rechnungslegung</li> <li>10. Corporate Governance</li> </ul>

## FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **06. April 2021**

## BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### Mitarbeiter im Instandhaltungsmanagement

Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Bad Nauheim  
[Job-ID 020494003](#)

### Betriebsmanagerin/Betriebsmanager (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Berlin  
[Job-ID 020568739](#)

### Fachexpertin/Fachexperte im Bereich Gebäude und Wohnungen (m/w/d)

Statistisches Bundesamt  
Wiesbaden  
[Job-ID 020588308](#)

### Property Manager (m/w/d)

Hofheimer Wohnungsbau GmbH  
Hofheim am Taunus  
[Job-ID 020454046](#)

### Immobilienkaufmann Wohnungswirtschaft (m/w/d)

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG  
Frankfurt am Main  
[Job-ID 020269062](#)

### Projektmanager für Digitale Infrastrukturen in der Wohnungswirtschaft (d/m/w)

degewo netzWerk GmbH  
Berlin (Home-Office)  
[Job-ID 020034362](#)

### Bereichsleitung Bestandsmanagement (m/w/d)

ifp | Personalberatung Managementdiagnostik  
Stuttgart  
[Job-ID 020676115](#)

### Technischer Projektleiter – Bau (m/w/d)

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) über DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH  
Leipzig  
[Job-ID 020192317](#)

### Architekt/Bauingenieur/Wirtschaftsingenieur als Projektsteuerer für Bauprojekte (m/w/d)

Stadt Lahr  
Lahr/Schwarzwald  
[Job-ID 020349554](#)

### Projektleiter Wohnungsbau (m/w/d) Fachrichtung Architektur

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH  
Münster  
[Job-ID 020479750](#)

### Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de) die gewünschte Job-ID eintippen und Sie gelangen direkt zu Ihrem gewünschten Stellenangebot.



### Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Mahr**  
Tel. 0931 2791-452  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

### GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG Kaiserstr. 11, 51145 Köln

Einladung an die gewählten Vertreter/-innen zur Vertreterversammlung am Mittwoch, 19. Mai 2021, 18:00 Uhr im Leonardo Hotel, Köln-Bonn-Airport, Waldstraße 255, 51147 Köln.

Je nach Entwicklung der Corona-Pandemie bleibt eine virtuelle Veranstaltung vorbehalten.

#### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Beratung über:
  2. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2020
  3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2020
  4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2019
- Beschluss über:
  5. Feststellung des Jahresabschlusses 2020
  6. Verwendung des Bilanzgewinns 2020
  7. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
  8. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, gez. Jürgen Hollstein

### Bekanntmachung

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH  
Wetterstraße 7, 58313 Herdecke

Die Gesellschaft hat am 16.02.2021 den Jahresabschluss 2019 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.

### Bekanntmachung

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz geben wir Ihnen folgende Meldung bekannt.

Mit Wirkung vom 12.11.2020 ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden:

• Thomas Biermann Steuerberater Herdecke

Der Aufsichtsrat setzt sich mit Wirkung vom 12.11.2020 wie folgt zusammen:

• Dr. Katja Strauss-Köster	Bürgermeisterin	Herdecke
• Irmingard Schewe-Gerigk	Regierungsangestellte	Herdecke
• Gustav Müller	Lehrer	Herdecke
• Wolfgang Grzybek	Dipl.-Kaufmann	Warendorf
• Frank Mohrherr	Sparkassendirektor	Herdecke
• Christian Brandt	Lehrer	Herdecke

**Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH**  
Wetterstr. 7, 58313 Herdecke

HAUFE.de/Immobilien

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**



Jede Woche die aktuellsten  
Informationen mit dem  
Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Hintergrundinformationen zu gegenwärtigen Themen
- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Überblick der branchenrelevanten Termine und Personalien
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Celle (WBG) stellt bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung. Mit rund 2.000 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und etwa 520 Stellplätzen/Garagen ist das Unternehmen der größte Anbieter am Celler Markt.

Wir sind auf allen Geschäftsfeldern eines klassischen Wohnungsbauunternehmens tätig; von der Immobilienentwicklung, über das Immobilienmanagement bis zum Vertrieb. Wir stehen in der Verantwortung für das soziale Miteinander unserer Mieterinnen und Mieter und sind loyale Partnerin der kommunalen Stadtentwicklung. Unser technischer Bereich nimmt dabei die ganze Bandbreite des Bauens in den Blick: vom Neubau bis zur Kleinreparatur.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen

## Architekten (m/w/d)

#### Ihre wesentlichen Aufgaben:

- Bauherrenvertretung, Planung und Überwachung von Baumaßnahmen
- Kontrolle des Bauablaufs und Durchführung der Baustellenergebniskontrolle
- Sicherung und Optimierung der Qualitätsstandards
- Durchführung des Gebäudemanagements gemeinsam mit der Abteilung Vermietung für die Bereiche Neubau, Modernisierung, Instandsetzung, Kleinreparaturen und Hausmeisterdienste

#### Ihr Profil:

- Abgeschlossenes Hochschulstudium der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen
- mind. fünfjährige Berufserfahrung im Neubau und der Modernisierung
- Sicherheit in der Anwendung der HOAI, VOB, LBauO, BauGB sowie den wohnungswirtschaftlichen Vorschriften
- Bauherrenvertretung eigener Projekte, Durchführung von Generalunternehmer-Projekten, Sondermaßnahmen u.Ä.
- Hohe Entscheidungs- und Sozialkompetenz; ausgeprägtes Kommunikationsvermögen
- Sicherer Umgang mit gängigen EDV-Programmen, Werkzeugen für Projektsteuerung und Reporting der Branche; Führerschein Kl. B

#### Wir bieten:

- Einen sicheren Vollzeit-Arbeitsplatz und eine Anstellung in Anlehnung an TVÖD
- Zusatzversicherung bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL)
- Vielfältige Aufgaben mit Gestaltungsmöglichkeiten und Verantwortungsübernahme
- Gutes Betriebsklima mit kollegialem Führungsstil und angenehmen Arbeitsbedingungen

Die WBG legt hohen Wert auf die strategische Qualifikation und Weiterentwicklung und unterstützt dies aktiv. Unsere Unternehmenskultur, die agiles Denken und Handeln erlaubt und fördert, stellt den Raum zur Selbstorganisation bereit. Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an: [r.wiglenda@wbg-celle.de](mailto:r.wiglenda@wbg-celle.de)

Für etwaige Rückfragen steht Ihnen Herr Wiglenda unter Telefon: (05141) 90 23 85 zur Verfügung.

Weitere Infos: [www.wbg-celle.de](http://www.wbg-celle.de).



Städtische  
Wohnungsbau  
GmbH  
Celle

Wir, die GEBAG, sind das Immobilienunternehmen der Stadt Duisburg. In mehr als 12.400 Wohnungen bieten wir den Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren, modernen Wohnraum und leisten mit eigenen Neubauten und Modernisierungen einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Zudem engagieren wir uns mit großen Stadtentwicklungsprojekten im Bereich der Flächenentwicklung. Zu den wesentlichen Flächen im eigenen Bestand zählen u.a. der ehemalige Güterbahnhof in der Duisburger Innenstadt mit ca. 30 ha sowie eine Entwicklungsfläche im Duisburger Süden mit ca. 90 ha, zu der u.a. das Projekt „6 Seen Wedau“ zählt. Zusätzlich unterstützt die GEBAG die Stadt Duisburg bei der Entwicklung städtischer Brachflächen.

**Wir suchen in Leitungsfunktion einen  
Volljuristen (w/m/d)  
Abteilungsleitung Recht/Syndikusanwalt**

**Wesentliche Aufgaben:**

- Beratung der Geschäftsleitung sowie der Bereiche in Rechtsangelegenheiten
- Bündelung und Steuerung der Rechtsfragen innerhalb des Unternehmens
- Auswahl, Beauftragung und Koordination externer juristischer Beratung
- Vertragsgestaltung und -verhandlung
- Bewertung von baurechtlichen Gewährleistungs- und Schadenssachverhalten
- Unterstützung der Mietrechtsabteilung
- selbständige Prozessvertretung im Rahmen einer Syndikusanwaltschaftigkeit

**Profilanforderungen:**

- Kenntnisse im Miet- und Baurecht
- vorzugsweise Berufserfahrung im Steuer-, Gesellschafts-, Arbeits-, Straf-, Vergaberecht und Einkaufsbedingungen

- hohes Maß an diplomatischem Geschick und Durchsetzungsfähigkeit
- souveränes Auftreten und sehr gute kommunikative Fähigkeiten
- erste Führungserfahrung

**Unser Angebot:**

- ein sicheres Beschäftigungsverhältnis mit Vergütung nach TVöD
- interessante Aufgaben in einem angenehmen Arbeitsumfeld
- sehr flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten
- Möglichkeit zur Mitgliedschaft bei der Rechtsanwaltskammer Düsseldorf
- umfangreiches Gesundheitsmanagement
- ein positives Betriebsklima
- vielfältige Personalentwicklungsangebote
- betriebliche Altersvorsorge
- zusätzliche übertarifliche Leistungen

Bitte bewerben Sie sich über unser Online-Bewerbermodul:

<https://www.gebag.de/arbeiten-bei-der-gebag/aktuelle-stellenangebote/>

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!



Tradition seit  
**1897**

**Neubau**

**4.943**  
Mitglieder

**Regiebetriebe**

**Modernisierung**

**Bewirtschaftung**

**Dienstleistungsorientierung**

**Bestandspflege**

**3.710**  
Wohnungen

**Instandhaltung**

**Technische Gebäudebewertung**

**Sie suchen eine Führungsposition in der Wohnungswirtschaft ...  
... wir haben ein Angebot für Sie.**

Wenn Sie gute Kompetenzen rund um die Technik in der Wohnungswirtschaft besitzen und Führungserfahrung haben, dann können Sie bei uns als **Leitung Technik (m/w/d)** Verantwortung übernehmen. Sie gestalten mit diesem Aufgabenbereich ein Kerngeschäft in unserer Genossenschaft.

Wir erwarten deshalb Berufserfahrung in der Wohnungs- oder Bauwirtschaft.

Bei uns erhalten Sie in diesem Verantwortungsbereich eine außertarifliche Vergütung.

Informationen zu weiteren Konditionen und Rahmenbedingungen erfahren Sie in unserem persönlichen Gespräch.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.

gws-Wohnen Dortmund-Süd eG  
Vorstandsvorsitzender Boris Deuter • Am Schallacker 23, 44263 Dortmund  
Tel.: 0231 - 94 13 14 20 • bewerbung@gws-wohnen.de • www.gws-wohnen.de

## Wohnqualität – Nachhaltigkeit – Rendite

Unser Kunde ist ein Wohnungsunternehmen mit über 100-jähriger erfolgreicher Geschichte, das alle wesentlichen Immobilienkompetenzen zum Managen, Planen und Bauen unter einem Dach vereint. Mit knapp 100 Mitarbeitenden werden aktuell rund 6.500 Wohneinheiten, davon 4.000 eigene, bewirtschaftet. Die Gesellschaft befindet sich in einer attraktiven und lebenswerten Großstadt in Rheinland-Pfalz. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine gestandene Persönlichkeit (m/w/d) als

# Kaufmännisches Vorstandsmitglied

**AUFGABENSCHWERPUNKTE** Gemeinsam mit einem Technischen Vorstandsmitglied obliegt Ihnen die strategische und operative Gesamtverantwortung für die Gesellschaft. Zu Ihrem Ressortzuschnitt gehören neben dem kaufmännischen Bestandsmanagement inkl. Vermietung und WEG-Verwaltung auch das Portfoliomanagement und die Immobilienbewertung. Darüber hinaus zeichnen Sie für die kaufmännischen Funktionen Finanzen, Controlling, Rechnungswesen und Finanzierung verantwortlich. Nicht zuletzt kümmern Sie sich um die Bereiche IT, Personal, Recht und Organisation. Sie repräsentieren das Unternehmen in der Öffentlichkeit und pflegen Kontakt zu Politik, Kommunen, Verbänden, Presse und Wirtschaft sowie Mieterinnen und Mietern.

**QUALIFIKATIONEN** Um diese verantwortungsvolle Position erfolgreich ausführen zu können, blicken Sie auf ein abgeschlossenes Hochschulstudium oder eine Ausbildung mit Zusatzqualifikation zurück. Auf dieser Basis sammeln Sie mehrjährige einschlägige Führungserfahrung im kaufmännischen Bereich eines Wohnungs- oder Immobilienunternehmens. Ein breites Know-how hinsichtlich der Bereiche Bestands- und Portfoliomanagement, Vermietung und moderner betriebswirtschaftlicher Unternehmenssteuerung wird als essenziell betrachtet. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch Ihre unternehmerische sowie erfolgsorientierte Grundhaltung aus, wobei Sie gleichzeitig ein Gespür für die soziale, gesellschaftliche und ökologische Dimension ihrer Verantwortung mitbringen. Ihre ausgeprägte soziale Kompetenz findet Ausdruck in einem wertschätzenden Umgang mit Ihren Mitarbeitenden, einer konstruktiven Zusammenarbeit mit dem Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat sowie der Beziehungspflege zu den relevanten Stakeholdern.

### ANSPRECHPARTNER

**Herr Dominic Sarry** (0221) 20506170  
dominic.sarry@ifp-online.de

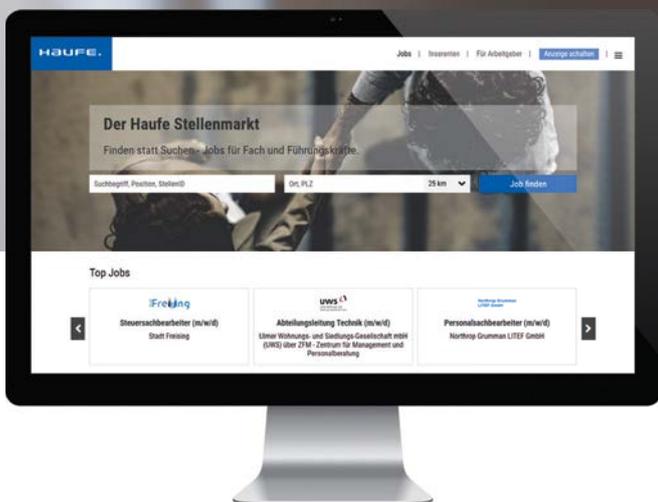
**Herr Norbert Heinrich** (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.375-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



# HAUFE STELLENMARKT – FINDEN STATT SUCHEN



## JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de) finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Suchen Sie hier:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

# Urteile

## MIETRECHT

- 85 **Mietverhältnis** über Wohnraum?
- 85 **Räumungsfrist** für den Untermieter
- 86 **Teilinklusivmiete**
- 86 **Unwirksame** Mietenbegrenzungsverordnung

## WEG-RECHT

- 86 **Kostenverteilung** durch Mehrheitsbeschluss
- 87 **Verwalterzustimmung** zur Veräußerung
- 87 **Negativbeschluss** und Ermessensausübung
- 87 **Ladung** allein des werdenden Wohnungseigentümers



**RA Heiko  
Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

WEG-RECHT  
olaf@riecke-hamburg.de  
www.riecke-hamburg.de

## Mietverhältnis über Wohnraum?

### Aus dem Urteil

Zur Auslegung einer als „Mietvertrag über Wohnraum“ überschriebenen Vertragsurkunde.

### Bedeutung für die Praxis

Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist nach der Rechtsprechung des BGH auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Geht der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar. Entscheidend ist mithin, ob der Mieter die Räume nach dem Vertrag zu eigenen Wohnzwecken anmietet. Steht demgegenüber die Vermietung zu Zwecken im Vordergrund, die keinen Wohnraumcharakter haben, ist allgemeines Mietrecht maßgebend. Welcher Vertragszweck im Vordergrund steht, ist durch Auslegung der getroffenen Vereinbarungen zu ermitteln. Auch bei der Auslegung einer als „Mietvertrag über Wohnraum“ überschriebenen Vertragsurkunde ist maßgeblich auf den Zweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Tragfähige Rückschlüsse allein aus der Überschrift auf die Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts lassen sich nicht ableiten. HO

BGH, Urteil vom 13.1.2021, VIII ZR 58/20  
BGB §§ 535, 133, 157

## Räumungsfrist für den Untermieter

### Aus dem Urteil

Wird einem Untermieter, der nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung und Räumung durch den Hauptmieter die untergemieteten Räume an den Eigentümer nicht herausgibt, eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt, kann der Eigentümer von ihm eine Nutzungsentschädigung in Höhe der von dem Hauptmieter bei Nichträumung geschuldeten Summe verlangen.

### Bedeutung für die Praxis

Für diesen Anspruch des Eigentümers ist es unerheblich, ob der Untermieter die gesamte Wohnung oder nur das an ihn untervermietete Zimmer in Besitz hatte. Gibt ein unmittelbarer Besitzer eines Raumes einer Wohnung diese nicht heraus und ist es dem Eigentümer nicht zumutbar, nur Teile der Wohnung zu vermieten, so setzt der unmittelbare Besitzer des Raumes die Ursache dafür, dass die gesamte Wohnung nicht vermietet werden kann und daher ein entsprechender Mietausfallschaden entsteht. Dass der Untermieter den ihm gewährten Räumungsschutz nur um den Preis einer Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung in Anspruch nehmen kann, ist hinzunehmen. Der Untermieter steht zu keiner Zeit in einem Vertragsverhältnis zum Vermieter, sondern leitet sein Besitzrecht vom Hauptmieter ab. HO

BGH, Urteil vom 11.12.2020, V ZR 26/20  
BGB §§ 540, 546 a, 571

## Teilklausivmiete

### Aus dem Urteil

Zum Begründungsumfang des eine Teilklausivmiete betreffenden Mieterhöhungsbegehrens

#### Bedeutung für die Praxis

Ein Mieterhöhungsverlangen im Fall einer Teilklausivmiete ist grundsätzlich formell unwirksam, wenn es mit einem Nettomieten ausweisenden Mietpiegel begründet wird, ohne dass die in der Teilklausivmiete enthaltenen Nebenkosten herausgerechnet oder gesondert ausgewiesen werden. Nach der Rechtsprechung des BGH bedarf es einer solchen Herausrechnung der in der Grundmiete etwa enthaltenen Betriebskosten allerdings dann nicht, wenn auch die begehrte erhöhte (Teilklausiv-)Miete die (anhand reiner Nettomieten) ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Einer Herausrechnung des in der Grundmiete enthaltenen Betriebskostenanteils bedarf es vielmehr nur dann, wenn eine begehrte erhöhte Teilklausivmiete höher liegt als die in dem Mieterhöhungsschreiben genannte, auf reinen Nettomieten basierende ortsübliche Vergleichsmiete. (Nur) in einem solchen Fall kann der Mieter nämlich die Berechtigung des Mieterhöhungsbegehrens insoweit nicht überprüfen, als es die genannte ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt. Deshalb ist es in derartigen Fällen erforderlich, dass der Vermieter in seinem Mieterhöhungsschreiben Angaben zur Höhe der in der Miete enthaltenen Betriebskosten macht. HO

## Unwirksame Mietbegrenzungsverordnung – und nun?

### Aus dem Urteil

Mietern stehen keine Amtshaftungsansprüche zu, wenn eine Landesregierung eine Mietbegrenzungsverordnung mit weitem räumlichem und persönlichem Geltungsbereich erlässt, die jedoch wegen Verstoßes gegen die Pflicht zur Begründung der Verordnung unwirksam ist.

#### Bedeutung für die Praxis

Eine Voraussetzung für Amtshaftungsansprüche wäre unter anderem, dass ein Amtsträger eine gegenüber einem Dritten obliegende Amtspflicht verletzt hat. Es muss mithin eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten Dritten bestehen. Gesetze und Verordnungen enthalten hingegen durchweg generelle und abstrakte Regeln, und dementsprechend nimmt der Gesetzgeber in der Regel ausschließlich Aufgaben gegenüber der Allgemeinheit wahr, denen die Richtung auf bestimmte Personen oder Personenkreise fehlt. Die (hessische) Mietbegrenzungsverordnung ist kein Maßnahme- oder Einzelfallgesetz. Sie betrifft nicht einzeln identifizierbare Mieter (und Vermieter), sondern einen unüberschaubar großen und nicht individuell begrenzten Personenkreis. Dementsprechend handelt es sich bei der Verordnung um eine ihrem Zweck nach allein auf die Wahrung des Interesses der Allgemeinheit (und nicht bestimmter Einzelner) gerichtete Regelung. HO

## Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss

### Aus dem Urteil

Die Aufgabe eines Verteilungsschlüssels zu Gunsten eines neuen Verteilungsmaßstabes durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG a. F. setzt nicht voraus, dass der geltende Kostenverteilungsschlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich ist. Den Wohnungseigentümern steht aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum zu, der lediglich durch das Willkürverbot beschränkt wird.

Die Wohnungseigentümer hatten gemäß § 16 Abs. 3 WEG a. F. die Kompetenz, die in der Gemeinschaftsordnung festgelegte Berechnungsmethode für die Ermittlung der Wohnfläche zur Abrechnung der Warmwasserkosten im Wege eines Beschlusses zu ändern. Die bloße Änderung des Berechnungsmodus für die Ermittlung der Wohnfläche führt zu einer veränderten Verteilung der Kosten unter den Wohnungseigentümern.

#### Bedeutung für die Praxis

Wenn die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 3 WEG a. F. bzw. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG n. F. die Beschlusskompetenz zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels haben, dann können sie auch lediglich – quasi als Minus –, die Berechnungsmethode qua Beschluss ändern. Bei der Neufestlegung des Umlageschlüssels besteht aufgrund des Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum für die Sondereigentümer. An die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels werden deshalb nicht zu strenge Anforderungen gestellt. Im Prinzip ist primär das Willkürverbot und gegebenenfalls noch das Rückwirkungsverbot zu beachten. OR

## Verwalterzustimmung zur Veräußerung

### Aus dem Beschluss

§ 6 Abs. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie vom 27.3.2020 (MG-GesR; BGBl. I, S. 569, 570) gilt jedenfalls nicht für Verwalter, deren Amtszeit schon 2018 oder früher endete. Rechtsgeschäftlich kann eine Organstellung nicht rückwirkend begründet werden.

Die dem Grundbuchamt nachzuweisende Auflassung (§§ 20 GBO, 925 BGB) bedarf für ihre Wirksamkeit gemäß § 12 Abs. 1 und 3 S. 1 WEG der Zustimmung des Verwalters V. Hierzu muss auch nachgewiesen werden, dass V zum maßgeblichen Zeitpunkt am 27.4.2020 noch Verwalter war. Gemäß Erklärung des teilenden Eigentümers endete die Bestellung der V spätestens am 25.3.2018.

Es kann dahinstehen, ob § 6 Abs. 1 MG-GesR auch Verwalter erfasst, deren Amtszeit beim Inkrafttreten des Gesetzes am 28.3.2020 bereits abgelaufen war. Nach seinem Wortlaut betrifft § 6 Abs. 1 MG-GesR nur Verwalter, die am 28.3.2020 im Amt waren. Zumindest im Zusammenhang mit Veräußerungsbeschränkungen sind eindeutige Regelungen geboten, um unrichtige Grundbucheintragungen zu vermeiden.

### Bedeutung für die Praxis

Eine teleologische Erweiterung des § 6 Abs. 1 MG-GesR kommt nur außerhalb des Grundbuchverfahrens für solche Verwalter in Betracht, deren Amtszeit nach 2018 endete. **OR**

KG, Beschluss vom 15.12.2020, 1 W 1450 und 1451/20 | MG-GesR § 6 Abs. 1; WEG § 12; GBO § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2

## Negativbeschluss und Ermessensausübung

### Aus dem Urteil

Wollen die Eigentümer von einem Rückbau einer von einem Eigentümer vorgenommenen unzulässigen baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums absehen, kann dies von ihrem Ermessensspielraum erfasst sein (BGH, Urteil vom 5.7.2019, V ZR 149/18), erforderlich ist aber, dass die Wohnungseigentümer ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechende konkrete Alternativen zum Rückbau in eine Abwägungsentscheidung einbeziehen und dahingehende Maßnahmen einleiten. Wird allein die Ungültigerklärung eines Negativbeschlusses begehrt, hat eine derartige Anfechtungsklage in der Regel nur Erfolg, wenn lediglich eine positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte (Fall einer Ermessensreduzierung auf null) oder wenn die Wohnungseigentümer ein ihnen zustehendes Ermessen nicht ausgeübt haben.

Die Ablehnung eines Rückbaubeschlusses in Bezug auf die rechtswidrige Errichtung einer Garage und einer Gartenhütte entsprach nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Rückbau einer unzulässigen baulichen Veränderung entspricht im Regelfall ordnungsmäßiger Verwaltung, da er der Wiederherstellung des ordnungsmäßigen Zustandes entspricht. Allerdings gilt dies nicht unbedingt; es kann je nach den Umständen des Einzelfalls (auch) ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, hiervon abzusehen (BGH, Urteil vom 5.7.2019, V ZR 149/18 Rn. 17). Insoweit haben die Wohnungseigentümer einen Ermessensspielraum.

### Bedeutung für die Praxis

Die Wohnungseigentümer sollten im Rahmen ihres Ermessens Alternativen zum Rückbau erkennen, prüfen und erst dann gegebenenfalls verwerfen oder beschließen. **OR**

LG Frankfurt a.M., Urteil vom 14.1.2021, 2-13 S 26/20  
WEG §§ 194, 541 WEG a. F. §§ 21 Abs. 4, 22 Abs. 1, 43 Nr. 4; WEG n. F. § 19

## Ladung allein des werdenden Wohnungseigentümers

### Aus dem Urteil

Zur Eigentümerversammlung ist der werdende Wohnungseigentümer an Stelle des noch im Grundbuch eingetragenen teilenden Eigentümers einzuladen, da allein der werdende Wohnungseigentümer stimm- und anfechtungsberechtigt ist. Die Frage, wem in den Eigentümerversammlungen das Stimm- und Anfechtungsrecht zusteht – dem Veräußerer, dem werdenden Wohnungseigentümer oder analog § 25 Abs. 2 S. 2 WEG beiden gemeinschaftlich –, hat der BGH dahingehend entschieden, dass dem werdenden Wohnungseigentümer Stimm- und Anfechtungsrecht allein zustehen, da er wie ein Eigentümer zu behandeln ist und an dessen Stelle tritt (BGH, Urteil vom 14.2.2020, V ZR 159/19 Rn. 8). Der Bauträger verliert damit das Stimm- und Anfechtungsrecht (BGH, Urteil vom 11.12.2015, V ZR 80/15 Rn. 13). Diese Rechtsprechung hat der Gesetzgeber nun auch in § 8 Abs. 3 WEG n. F. kodifiziert.

Das auf den werdenden Eigentümer übergehende Stimm- und Anfechtungsrecht ist das Gegenstück zu der den werdenden Eigentümer treffenden Kosten- und Lastentragung. Ein Abstellen auf kaufvertragliche Regelungen, die übrigen Wohnungseigentümern und Verwalter möglicherweise nicht bekannt sind, würde zu Rechtsunsicherheit führen. Dem werdenden Eigentümer kann durch eine schuldrechtliche Vereinbarung nicht der Schutz der vorgezogenen Anwendung des WEG-Rechts entzogen werden, welcher ihm aufgrund einer bereits erlangten dinglichen Rechtsposition gebührt.

### Bedeutung für die Praxis

Den werdenden Eigentümer gibt es weiterhin; nach WEG n.F. wurde nur die werdende Wohnungseigentümergeinschaft abgeschafft. **OR**

LG Frankfurt a. M., Urteil vom 14.1.2021, 2-13 S 18/20 | WEG n. F. § 8 Abs. 3

## 18

## ZAHL DES MONATS

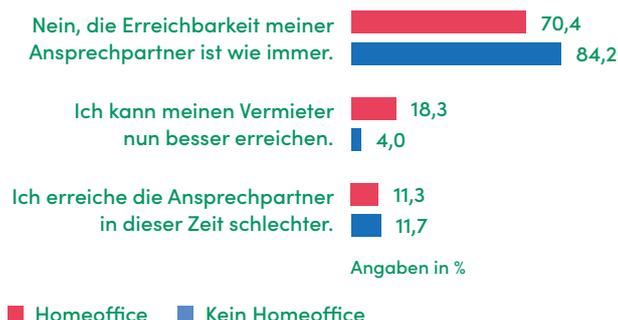
## Wann passt es bei Ihnen?

18 % der Menschen, die im Homeoffice arbeiten, sagen, dass sie ihren Vermieter während der Corona-Pandemie besser erreichen können als vorher. Von denjenigen Mietern, die nicht zu Hause arbeiten, stimmen nur 4 % dieser Aussage zu. 12 % von ihnen erreichen ihre Vermieter während der Pandemie sogar schlechter.

„Wer nicht von zu Hause aus arbeitet, wird seinen Vermieter eher außerhalb der gängigen Bürozeiten kontaktieren – also abends oder am Wochenende“, erklärt Katrin Trunec von Analyse & Konzepte Immoconsult die Ergebnisse aus dem Servicemonitor Wohnen. „Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das: Außerhalb der Bürozeiten kann sie ihr Angebot noch verbessern. Digitale Angebote wie Mieterportale, Apps und Chatbots können hierbei eine sinnvolle Ergänzung sein.“

## Hat sich die Erreichbarkeit Ihres Vermieters im Rahmen der Corona-Pandemie verändert?

Die bessere Erreichbarkeit von Vermietern durch Homeoffice zeigt, dass es in Normalzeiten für Berufstätige schwer ist, Anliegen mit ihrem Vermieter zu klären.



Quelle: Servicemonitor Wohnen, Analyse & Konzepte Immoconsult

## Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Klaußmann



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

## DAS DW-TEAM

**Iris Jachertz**, Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

**Olaf Berger**, Redakteur, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

**Annika Klaußmann**, Redakteurin, 040-211165-59, annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de

**Nikola Schellig**, Redakteurin, 040-211165-44, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

**Grit Schaarschmidt**, Redaktionsassistentin, 040-211165-42, grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de

**Stefan Krause**, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, stefan.krause@haufe-lexware.com

**Monika Glück**, Grafikerin, 0931-2791-620, monika.glueck@haufe-lexware.com

## HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

## Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

**Beiratsvorsitzende:** Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

**Komplementäre:** Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, Fax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

**Veröffentlichungen:** Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

**Partner in Österreich:** Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

**Partner in der Schweiz:** Daniel Krucker, Verlag wohnen, Bucheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

## MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Stefan Krause, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de  
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

## DW-STELLENMARKT

Alexander Mahr, 0931-2791-452, stellenmarkt@haufe.de

## BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2021.  
www.mediacentral.haufe.de

## ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

**Aboverwaltung:** Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Fax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

**Bezugspreise:** Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 141,00 €, einschließlich 7% Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2021).

**Erscheinungsweise:** monatlich

**Druck:** Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X



## JETZT MIT ALLEN INFOS ZUR AKTUELLEN WEG-REFORM!



ISBN  
978-3-648-14902-7  
Buch: **49,95 €** [D]  
eBook: **44,99 €**

ISBN  
978-3-648-14923-2  
Buch: **39,95 €** [D]  
eBook: **35,99 €**  
Lieferbar ab Mai

ISBN  
978-3-648-14859-4  
Buch: **39,95 €** [D]  
eBook: **35,99 €**

### PRAKTISCHE LÖSUNGEN FÜR DIE WEG-VERWALTUNG

Dieses umfassende Handbuch erläutert leicht verständlich alle Aufgaben, die in der Immobilienverwaltung anfallen – von A wie Abrechnung bis Z wie Zwangsverwaltung. Es bietet praktikable Lösungen für Rechtsfragen, die immer wieder im Verwalteralltag auftauchen. Dabei weist der Autor auch auf mögliche Risiken hin und stellt Problemlösungen vor.

- + **Abgrenzung von Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum**
- + **Beschlüsse und Vereinbarungen der Eigentümerversammlung**
- + **Kompetenzen des Verwaltungsrats**
- + **WEG-Verfahrensrecht im Rahmen der Zivilprozessordnung**
- + **Zudem die wichtigen und sofort geltenden Neuregelungen der aktuellen WEG-Reform**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:  
**shop.haufe.de/toptitel-immobilien**  
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)  
oder in Ihrer Buchhandlung

# Wir sparen an nichts. Außer am Erdöl.

StoTherm AimS®. Das nachhaltigste  
Wärmedämm-Verbundsystem von Sto.  
Aus Liebe zum Bauen. **Bewusst bauen.**



Weitere Informationen finden Sie unter  
[www.zukunft-fassade.de/aims](http://www.zukunft-fassade.de/aims)

**sto**



Bewusst bauen.