

Die Wohnungswirtschaft

DW

76. Jahrgang

03 / 2023

Konkrete
Pläne zu neuer
Wohngemein-
nützigkeit
Seite 60

Thema des Monats

08

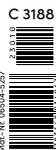
Hamburg-Grasbrook:
Ein Quartier der Innovationen

16

Spannungsfeld Erneuerung
historischer Bestände

64

Nachhaltigkeitsaspekte bei
der Immobilienfinanzierung





Make
**BETTER
DECISIONS**

KLIMANEUTRALITÄT IM BESTAND 2045

**Exklusives Insiderwissen für Führungskräfte
aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
sowie für Immobilienverwaltungen**

#EFFIZIENT

Effiziente Bauweisen und
Technologien sowie aktuelle
Fördermöglichkeiten

#BEST PRACTICE

Zukunftsfähige Modellprojekte,
energetisch nutzwertige
Materialien und Praxisbeispiele

#RECHTSSICHER

Aktuelle Rechtsprechung
und Rahmenbedingungen
– kompakt und verständlich

**HAUFE.
green
estate**

Liebe Leserin, lieber Leser,
herzlich willkommen zum neuen Fachbriefing Haufe.Green Estate!

Alle zwei Wochen erwartet Sie ein exklusives Mailing rund um die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden – die Zukunftsaufgabe der Immobilienwirtschaft schlechthin. Dabei geht es nicht nur um technische Änderungen, Erfahrungen aus der Praxis und hilfreiche Übersichten zu Fördermöglichkeiten, sondern auch um rechtssichere Informationen, die Ihnen Ihren beruflichen Alltag erleichtern und Sie bei den anstehenden Entscheidungen unterstützen sollen.

Lesen Sie heute, mit welchen geringinvestiven Maßnahmen Sie und damit Ihre Mieterinnen und Mieter Energie sparen können, welche energetischen Maßnahmen nach dem Wärmepumpe um die BEG-Förderung überhaupt noch

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,
herzlich willkommen zum neuen Fachbriefing Haufe.Green Estate!
Alle zwei Wochen erwartet Sie ein exklusives Mailing rund um die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden – die Zukunftsaufgabe der Immobilienwirtschaft schlechthin. Dabei geht es nicht nur um technische Änderungen, Erfahrungen aus der Praxis und hilfreiche Übersichten zu Fördermöglichkeiten, sondern auch um rechtssichere Informationen, die Ihnen Ihren beruflichen Alltag erleichtern und Sie bei den anstehenden Entscheidungen unterstützen sollen.
Lesen Sie heute, mit welchen geringinvestiven Maßnahmen Sie und damit Ihre Mieterinnen und Mieter Energie sparen können, welche energetischen Maßnahmen nach dem Wärmepumpe um die BEG-Förderung überhaupt noch

THEMEN
Gesetze & Urteile
Technologie & IT
GESETZE UND URTEILE
Grenzüberschreitende Wärmedämmung kann zulässig sein
Hintergrund: Wärmedämmung führt zu Überbau

Alle
**14 TAGE
NEU**

**Jetzt 2 kostenfreie Ausgaben
des Fachbriefings sichern**

<https://shop.haufe.de/green-estate>



**HAUFE.
greenestate**

EDITORIAL

Der Neubau ist nicht das Problem

Die kommenden Jahre, und das sind eher weniger als mehr, entscheiden, ob wir einen Change hinbekommen hinsichtlich der zu erreichenden Klimaziele. Großen Einfluss hat dabei die Planungs- und Baupraxis. Und während eine Klimaneutralität im Neubau mit der heutigen Technik erreicht werden kann, stellt der Bestand die eigentliche Herausforderung dar. Auch unsere Ressourcen sind endlich – statt Abriss und Ersatzneubau braucht es kreative Konzepte und eine veränderte Baukultur. In dieser Ausgabe beschäftigen wir uns im Thema des Monats intensiv mit dem Bestand – teils sogar dem historischen Bestand. Hier gilt es, diese Bestände zu bewahren, gleichzeitig aber auch (energetisch) zu sanieren und dabei sollen die Projekte natürlich auch wirtschaftlich tragbar sein. Nicht zuletzt sollen die Mietkosten für die Mieterinnen und Mieter bezahlbar bleiben. Ein schwieriges Unterfangen. Dennoch gibt es Erfolgsgeschichten aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis – und genau solche stellen wir Ihnen unter anderem in dieser Ausgabe vor: Zum Beispiel das mit dem Deutschen Bauherrenpreis prämierte Projekt „Maggie“ aus Regensburg (Seite 22). Wir informieren aber auch über serielle Sanierung (Seite 34) oder die spezielle Sanierung von Backsteinfassaden (Seite 38). Und in puncto Umdenken gibt der aktuelle Baukulturbericht jede Menge Inspiration, eine Zusammenfassung lesen Sie ab Seite 42.

Ich wünsche Ihnen jedenfalls bei der Lektüre viele frische Gedanken – passend zur Jahreszeit!

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



» Geschichte
trifft Zukunft.
Nachhaltige und
energetische Sanierung
– auch im Baudenkmal! «

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

18



08



Bauen im Hafen: südlich der Elbe in Hamburg sollen auf dem Grasbrook bis etwa 2030 Wohnungen für 6.000 und Arbeitsplätze für 16.000 Menschen entstehen



WIR FEIERN JUBILÄUM

04 Interview mit Mirjam Philipp,
Vorstand des VSWG

STADT UND QUARTIER

06 Meldungen
08 Hier wird die Zukunft gebaut
Stadterweiterung auf Konversionsflächen

BAUEN UND TECHNIK

- 14 Meldungen
- 16 **Von der grauen zur goldenen Energie**
Bestandserneuerung im Spannungsfeld von Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit
- 18 **Fachwerk trifft Bauhaus**
Chancen beim Erhalt historischer Bestände
- 22 **Innovationsträger mit Tradition**
Erneuerung historischer Bestände
- 26 **Teures Erbe**
Erhaltende Erneuerung historischer Bestände
- 30 **Die Knopfhäusle-Siedlung wird energieeffizient**
Denkmalgerechte Sanierung
- 34 **Der Fokus liegt auf der (seriellen) Sanierung**
Bestandserneuerung statt Neubau
- 38 **Anamnese und Diagnose sind die Basis aller Erneuerungsmaßnahmen**
Erhaltende Erneuerung von Backsteinfassaden
- 42 **Ein neues Vorzeichen für das Planen und Bauen**
Neue Umbaukultur
- 48 **Auswirkung der Bestandssanierung auf die CO₂-Bilanz**
Gebäudeenergieeffizienz – Strategisches Instrument der CO₂-Bilanz
- 52 **Produkte**



THEMA DES MONATS

TDM Historische Bestände – im Spannungsfeld von bewahrender Erneuerung, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit

Alte Gebäude bewahren und energetisch sanieren – ein Widerspruch in sich? Mitnichten! Wie man Bestände mit Geschichte unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit erhalten, moderne Technik einbinden und dabei zusätzlichen Wohnraum schaffen kann, beleuchtet unser Thema des Monats.

MARKT UND MANAGEMENT

- 54 **Meldungen**
- 56 **Ein Startschuss zum Schulterschluss**
Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
- 60 **Pläne werden konkret**
Neue Wohngemeinnützigkeit
- 64 **Die Bedeutung der Nachhaltigkeit für die Fremdkapitalfinanzierung**
Nachhaltigkeitsaspekte bei der Immobilienfinanzierung
- 68 **Abbruchkosten und Restbuchwert: Aufwand oder Aktivierung?**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 72 **Stellenmarkt**

URTEILE

- 77 **Mietrecht**
- 78 **WEG Recht**
- 80 **Letzte Seite, Impressum**

56



Die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft gewinnt durch Initiativen wie das 2020 gegründete Kompetenzzentrum DigiWoh an Tempo



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



Das heißt, dass wir bei unserer Arbeit der Interessenvertretung explizit auch auf die Besonderheit der Rechtsform abstellen können. Wir stehen für das bezahlbare Wohnen, für die soziale

Einbettung unserer Mieter und Mitglieder in eine genossenschaftliche Gemeinschaft und die seit über hundert Jahren bewährte Krisenfestigkeit der Genossenschaften, gerade auch in schwierigen Zeiten. Und es besteht eine besondere Verbun-

denheit unserer Verbandsmitglieder zu ihrem Verband, zu uns, dem VSWG. Letzteres hat sich in den Krisenzeiten – Corona und Energiekrise – besonders gezeigt, in denen wir maßgeschneidert unsere Genossenschaften mit Informationen und Beratungen unterstützen konnten. Dies haben nicht nur unsere großen Genossenschaften gerne angenommen, sondern auch die über 100 kleineren, die so gezielt im Tagesgeschäft unterstützt werden konnten. Wir leben den Genossenschaftsgedanken der Solidarität bei unseren Verbandsmitgliedern, so wie sie es wiederum mit ihren Mitgliedern handhaben. **Sozial- und Branchenverbände warnen vor einer großen Not beim Sozialwohnungsbau und fordern Bund und Länder zu einer „konzertierten Sozialwohnungsbau-Offensive“ auf in Form von Sondervermögen. Wie stehen Sie zu diesen Forderungen – während in Ihrem Verband statt Wohnungsnot eher Leerstand herrscht?**

Seit Jahren wiederholen wir in der Landes- und Bundespolitik gebetsmühlenartig, dass wir kein Problem eines angespannten Wohnungsmarktes hier im Freistaat Sachsen haben und werden dabei auch nicht müde, dies weiterhin immer wieder neu zu formulieren. Wir haben ein Leerstandsproblem: Es gibt hier nicht zu wenige, sondern einfach zu viele Wohnungen. Das gilt im Übrigen nicht nur für den Freistaat, sondern für den gesamten ostdeutschen Raum. Diese wohnungswirtschaftliche Gegebenheit leitet logischerweise unsere Forderung ab, nicht auf Teufel komm raus neu zu bauen,



INTERVIEW MIT MIRJAM PHILIPP

„Es gibt hier nicht zu wenige, sondern einfach zu viele Wohnungen“

An 400.000 neuen Wohnungen hält die Bundesregierung als Ziel fest. VSWG-Vorstand Mirjam Philipp hat dafür wenig Verständnis. Sie spricht über ganz andere Herausforderungen der Genossenschaften ihres Verbandsgebiets.

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) ist sowohl gesetzlicher Prüfungsverband als auch Fach- und Interessenverband für 207 Wohnungsgenossenschaften im Freistaat Sachsen.

Können Sie kurz die Besonderheiten innerhalb ihres Verbands skizzieren? Was unterscheidet Verband und Mitglieder von anderen Landesverbänden?

Die wichtigste Besonderheit ist, dass wir ein „sortenreiner“ Wohnungsgenossenschaftsverband sind.

auch nicht Sozialwohnungen, sondern die wenigen verfügbaren Mittel gezielt und nachhaltig in die Bestände zu investieren. Wir reden damit über eine Änderung einer katastrophalen Förderpolitik, sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene. Es gibt in Sachsen gute Wohnungen zu bezahlbaren Preisen. In unserem Verbandsgebiet haben wir eine Durchschnittsmiete von 5,20 €. In den meisten ländlichen Regionen steht sogar noch eine Vier vor dem Komma. Das ist ein Preis, der sich auf Sozialwohnungsniveau bewegt. Da braucht man keinen Sozialwohnungsneubau und erst recht keinen Neubau. **Können Sie kurz erläutern, was es mit dem sächsischen „Bauklötzchenhaus“ auf sich hat?**

Das „Bauklötzchenhaus“ als Logo steht grundsätzlich für die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., die bekanntermaßen für die Bewerbung des Wohnens in Wohnungsgenossenschaften bundesweit steht. Das spricht mir natürlich aus dem Herzen, da wir als reiner Wohnungsgenossenschaftsverband ebenfalls dafür stehen. Und so sind wir schon beim Marketingverbund der Wohnungsgenossenschaften in Sachsen, der eine regionale Untergruppe der Marketinginitiative ist. Und bei uns in Sachsen ist das Marketing für das genossenschaftliche Wohnen

„Es geht um das ‚grüne‘ Wohnen, in der Stadt und auch im ländlichen Raum.“

aufgrund der Leerstands-Problematik umso wichtiger. Im Lauf der vergangenen drei Jahre hat sich fast ein Drittel unseres Wohnungsbestandes im Marketingverbund organisiert. Weiter so! **Die Wintersportsaison ist gerade noch im vollen Gange – Sie sind Mitglied des Marketingverbunds der Wohnungsgenossenschaften in Sachsen und davon ausgehend gibt es unter dem Motto „Das mit uns hält länger“ eine Zusammenarbeit mit dem Bob-Team Francesco Friedrich. Wie kam es zu dieser Kooperation und was versprechen Sie sich davon?**

Zu dieser Kooperation kam es durch einen rührigen und sportbegeisterten Vorstand des Marketingverbundes der Wohnungsgenossenschaften in Sachsen. Und man sah spätestens am 5. Februar 2023, dass man aufs „richtige Pferd gesetzt“ hatte. Franz – wie Francesco Friedrich hier bei uns in der Region genannt wird – wurde in St. Moritz zum fünften Mal in Folge im Viererbob Weltmeister! Und auf der Mütze seines langjährigen Anchiebers Candy Bauer prangte unser Klötzchen-

„Es gibt hier gute Wohnungen zu bezahlbaren Preisen.“

logo und wurde in allen Medien, in der ARD-Sportschau, den Tagesthemen und vielen mehr gezeigt. Eine enorme Medienreichweite, die wir mit unserem Markenbotschafter erreicht haben. Der nächste Schritt ist, nicht nur mit dem sympathischen Sportler weiter als Werbeträger zu kooperieren, sondern die Botschaft des Klötzchenlogos – Wohnen in Wohnungsgenossenschaften – weiter in die Welt zu tragen.

Weg vom Eis – hin zum Grün: Anlässlich der Landesgartenschau in Sachsen im vergangenen Jahr gab es eine Kooperation mit dem Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Sachsen e.V. Worum ging es bei dieser Kooperation und ist eine Fortsetzung auch ohne Gartenschau geplant? Haben Sie gemeinsame Ziele und Interessen?

Die Kooperation mit dem Verband der Garten- und Landschaftsbauer und der HTW Dresden setzen wir in jedem Falle weiter fort. Es geht um das „grüne“ Wohnen, in der Stadt und auch im ländlichen Raum. Nicht nur die Corona-Zeit hat die Sehnsucht nach Natur geweckt, sondern auch der Weg in die Klimaneutralität ein Bewusstsein dafür geschaffen. Hier ist durchaus eine Sensibilisierung festzustellen, vor allem bei der jüngeren Generation, die wir ohnehin verstärkt ansprechen. Es ist nicht nur ein Aufmerksam-Machen nach dem Motto, schaut her, Wohnungsgenossenschaften und Natur gehören zusammen, sondern wir müssen auf ein sich verstärkendes Anspruchsdenken der Mieterschaft nach ökolo-

gischen und nachhaltigen Wohnkonzepten Rücksicht nehmen. Und diese Kooperation bedient diese Ansprüche mit neuen Ansätzen und Ideen, auch unter der Einbindung von Azubis und Studenten in Projekte mit unseren sächsischen Wohnungsgenossenschaften. Die Kooperation anlässlich der Landesgartenschau in Torgau war der erste Schritt in Richtung kooperativer Zusammenarbeit und der Auftakt. Angedacht ist, künftig beispielsweise Mietergärten oder vorhandene Brachflächen nach Rückbauprojekten optisch reizvoll zu gestalten, um naturnahe kleinteilige Kommunikationsorte im Wohngebiet zu schaffen.

Welche Ereignisse in jüngerer oder auch weiter zurückliegender Vergangenheit, bezogen auf die Wohnungswirtschaft, waren für Sie persönlich und/oder auch Ihren Verband besonders prägend?

Der Umgang unserer Wohnungsgenossenschaften mit den jüngsten Krisen: Zuletzt war und ist die Energiekrise mit all ihren Ausprägungen in Wirtschaft und Gesellschaft hinein, die größte Herausforderung der jüngeren Zeit. Und für unsere Mitglieder stand und steht immer die Sicherung der Versorgungslage verbunden mit dem Erhalt der Bezahlbarkeit des Wohnens im Mittelpunkt. Es zeigt sich, dass unsere Wohnungsgenossenschaften eben besonders agieren, weil sie verantwortungsvolle Vermieter sind. Das ist beeindruckend und ermutigend.

Die DW Die Wohnungswirtschaft wird in diesem Jahr 75 Jahre. Seit wann begleitet Sie die DW und gibt es Beiträge, die Sie besonders erinnern? Was wünschen Sie der DW zum Jubiläum?

Von den 75 Jahren kenne ich die DW schon 27 Jahre! Über die Tätigkeiten unseres Verbandes und unserer Mitglieder zu lesen, hat mich natürlich immer mit gewissem Stolz erfüllt.

Zum Jubiläum sage ich: Weiter so! Denn die DW hat in den letzten Jahrzehnten bewiesen – wie einmal ein britischer Verleger feststellte – dass man mit Schlagzeilen zwar Leser erobert, aber sie mit Information behält. Und wenn das noch dazu gute Informationen sind, dann sind die nächsten 75 Jahre gesichert.

Vielen Dank für das Gespräch.

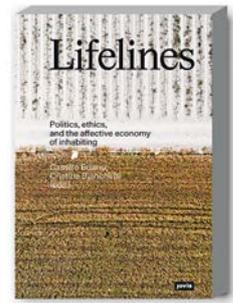
Das Interview führte Iris Jachertz. —

Stadt und Quartier



Kindergarten und Jugendtreff für die Nürnberger Südstadt

Im Auftrag der Stadt Nürnberg betreut die WBG Kommunal GmbH den Bau eines dreigruppigen Ganztages-Kindertagesstätten und eines Jugendtreffs im Stadtteil Gibitzenhof. Die Einrichtungen sollen bis zum Frühjahr 2024 fertig sein und die bestehende Versorgungslücke für frühkindliche Bildung und Betreuung in der Südstadt schließen. Der Freistaat Bayern, die Städtebauförderung und der Bayerische Jugendring unterstützen das Projekt.



Lifelines – Politics, Ethics, and the Affective Economy of Inhabiting

Boano/Bianchetti (Hg.), 312 S., 38 €, Jovis Verlag, ISBN 978-3-86859-753-0

Wie prägen geografische und politische Entwicklungen das heutige Wohnen? Antworten liefern in diesem Buch empirische Untersuchungen aus Europa, Ecuador, den USA und dem Libanon.

1892 schafft Natur-Oasen für Tiere und Pflanzen



Wo früher Pflastersteine den Boden versiegelten, ist nun Platz für Flora und Fauna: Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG (1892) hat gemeinsam mit der Stiftung für Mensch und Umwelt im Stadtteil Wedding das letzte von drei sogenannten „Trittssteinbiotopen“ errichtet. Dies sind kleine grüne Inseln, die dabei helfen sollen, die Abstände zwischen größeren zusammenhängenden Biotopen zu überbrücken. Verschiedene Stauden und naturnahe Strukturen bieten auf der etwa 20 m² großen Fläche Insekten, Vögeln und Amphibien Möglichkeiten zum Verstecken, Brüten und Überwintern. Für die Beetumrandung wurden die alten Pflastersteine wiederverwendet. Die beiden zuvor umgesetzten Trittssteinbiotop sind in den Ortsteilen Westend und Reinickendorf.

Difu: Von anderen lernen

Was tun Deutschlands Städte für eine klimagerechte Stadt- und Mobilitätsentwicklung?

Der Verkehr ist ein Hauptverursacher von Treibhausgasemissionen. Zudem führt die dafür benötigte Flächeninanspruchnahme bei steigender Flächenknappheit im urbanen Raum zu Nutzungskonkurrenzen. Daher stehen der Mobilitätssektor und die Umsetzung der Verkehrswende im Fokus einer nachhaltigen, klimagerechten Stadtentwicklung. Diese Herausforderung müssen auch andere Länder bewältigen. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) verglich daher in einer Studie Maßnahmen von zehn internationalen Städten und prüfte die Übertragbarkeit auf deutsche Kommunen.

Die Publikation steht unter www.difu.de/17568 zur Verfügung

40,9 %

beträgt laut einer Studie der GfK-Marktforschung der Anteil der Single-Haushalte in Deutschland, gefolgt von Mehrpersonenhaushalten ohne (30,5%) und mit Kindern (28,6%).



Video zeigt liebenswertes Halle-Neustadt

Engagierten Menschen in Halle-Neustadt eine Stimme geben: Das wollte die Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH und hat nach ihren Lieblingsprojekten im Stadtteil gefragt. Daraus entstanden ist ein Videoclip, der Ideen, Vereinen, Treffpunkten und Kultureinrichtungen eine Plattform gibt und das Image des Stadtteils verbessert.

Weitere Informationen: <https://youtu.be/LSjkUWfY3po>

Auf den Punkt gebracht: Finanzmarkt Wohnungswirtschaft

Eine Stunde mit wertvollen Informationen zu Finanzen und Finanzierungen in der Wohnungswirtschaft. Gut investierte Zeit, die ich mir jedes Quartal freihalte.

Thomas Becker

Leiter Finanzen, Vivawest Wohnen GmbH



Jetzt anmelden: Online-Fachvortrag „Finanzmarkt Wohnungswirtschaft“

mit Vorstand Peter Stöhr, 29.03.23 · 10:00 Uhr
www.drklein-wowi.de/vortrag

DR. KLEIN WOWI



STADTERWEITERUNG AUF KONVERSIONSFLÄCHEN

Hier wird die Zukunft gebaut

Eine U-Bahn auf Stelzen, autonom fahrende Busse und ein Gedenkort. Vis-à-vis der Hamburger Elbphilharmonie entsteht auch südlich der Elbe ein neuer Stadtteil: der Grasbrook – ein Quartier der Innovationen mit Wohnraum für 6.000 Menschen. Doch die Herausforderungen sind groß.

Von Peter Wenig

Noch versprüht das Gelände den Charme einer Industriebrache. Dort, wo einst das Hamburger Überseezentrum stand, liegt nun meterhoch Sand. Bei der Fertigstellung 1967 war es der weltweit größte Sammel- und Verteilerschuppen

für Stückgut, der jedoch schon rund 15 Jahre später aufgrund des baldigen Containerbooms als überholt galt und nach langem Leerstand samt seiner ingenieurtechnisch bedeutsamen Hallenkonstruktion 2021 abgerissen wurde. Lkw bahnen sich nun den Weg über staubige Straßen, vorbei an verlassenen Lagerhallen und überwucherten Hafengleisen. Ein Blick auf die andere, nördliche Elbseite – die Elbphilharmonie scheint zum Greifen nah, in der Ferne glitzern die anderen Hamburger Wahrzeichen Michel und Fernsehturm – offenbart eine besondere Vision, die den Abriss erforderlich machte. Diesen Blick sollen ab den 2030er Jahren Bewohner, Berufstätige und Besucher genießen können.

Willkommen auf dem Grasbrook – einem der spannendsten Stadtentwicklungsprojekte der an spannenden Stadtentwicklungsprojekten nicht gerade armen Hansestadt. Es geht hier nicht um die vielzitierte Stadtreparatur oder darum, Sünden der Vergangenheit so gut es geht zu beseitigen – wie etwa beim Hamburger Autobahn-Deckel, der dafür



Peter Wenig
Fachjournalist
HAMBURG

sorgen soll, dass durch die A7 getrennte Viertel wieder zusammenwachsen. Es geht auch nicht um Verkehrsberuhigung oder Entwicklung von Magistralen. Direkt gegenüber dem aktuell noch im Entstehen befindlichen Stadtteil Hafencity¹ geht es auf dem Grasbrook – nach den Vorstellungen der Stadt und des städtischen Entwicklungsträgers – um das große Ganze: Ein neues Quartier auf knapp 50 ha Landfläche – mitten in Hamburg, grün, nachhaltig und sozial, mit Wohnraum für 6.000 Menschen und 16.000 Arbeitsplätzen. „Der Grasbrook bietet die einmalige Chance, ein Stück Zukunft zu bauen und dabei den größten Herausforderungen unserer Zeit zu begegnen – vom Klima- und Ressourcenschutz über den sozialen Zusammenhalt bis hin zu neuen Arbeitswelten“, sagt Dr. Andreas Kleinau, Vorsitzender der Geschäftsführung der Hafencity Hamburg GmbH, die dieses Projekt verantwortet.

Das Areal, im Mittelalter eine feuchte Viehweide, stand bereits mehrfach für kühne Visionen: von der „Living Bridge“, einer 700 m langen Wohnbrücke mit 1.000 Wohnungen, die der Architekt Hadi Teherani als „Sprung über die Elbe“ zwischen Grasbrook und Hafencity spannen wollte, über den gescheiterten Plan eines Uni-Neubaus bis hin zum Traum des Senats, 2024 die Olympischen Sommerspiele unter anderem auf dem Grasbrook auszurichten. Das Vorhaben scheiterte bekanntermaßen 2015 in einer Volksbefragung.



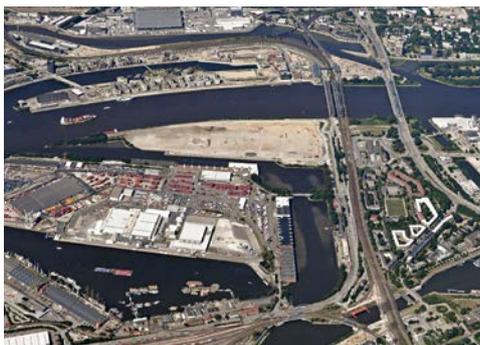


Neue beste Lage an der Elbe und am Rand des Hafens: Diese Visualisierung des Grasbrooks mit Blickrichtung Westen zeigt das geplante Moldauhafenquartier (rechts), in dem 3.000 Wohnungen gebaut werden sollen. Das Hafentorquartier (links) wird zum Gewerbestandort

Ein besonderer und herausfordernder Wohnstandort

Doch nun wird eine Vision Realität, Abrissbagger schaffen Fakten. Das größte Hindernis hatten die Macher bereits 2017 aus dem Weg geräumt. Mit einem Letter of Intent verständigten sich Hafenwirtschaft und Stadt auf die neue Nutzung des Quartiers.

Die Luftbilder des Projekts zeigen die großen Herausforderungen. Der Grasbrook liegt nicht nur direkt an der Norderelbe, sondern auch unmittelbar an der zentralen Verkehrsader der Hansestadt mit den Elbbrücken, über die Fern- und Güterzüge, S- und



Diese Luftaufnahme mit Blickrichtung von Süden nach Norden zeigt das Gelände nach dem Abriss des Überseezentrums

Regionalbahnen sowie Lastwagen und Autos rollen. Rund um die Uhr, sieben Tage die Woche. Zudem grenzen südlich aktive Hafen- und gewerblich genutzte Gebiete an – mit all den Nebenerscheinungen, die eine 24/7 tätige Hafenwirtschaft mit sich bringt: Lärm, Verkehr, Emissionen. Taugt dieses Quartier wirklich zum Wohnen und Arbeiten?

Die Antwort auf diese Frage umfasst 324 Seiten und liegt auf dem Konferenztisch, an dem Hafencity-Geschäftsführer Dr. Kleinau und Bianca Penzlien, Gebietskoordinatorin für den Grasbrook, für ein Gespräch Platz genommen haben. Das Cover des Buchs „Der Stadtteil Grasbrook, Integrierte Funktions- und Freiraumplanung“ zeigt die Vision. Mit Promenaden an der Uferkante, einem großen Park mit Sportplatz und vielen Bäumen und eben zahlreichen mehrgeschossigen Wohnhäusern.

„Alle Wohnlagen zeichnen sich durch eine hohe Qualität aus“, sagt Bianca Penzlien. Auf dem Grasbrook entstehen im Moldauhafenquartier zwei Wohntypologien: die „Wohninseln“ und die „Nordkante“. Der siegreiche Entwurf der Büros Herzog & de Meuron aus Basel sowie Vogt Landschaftsarchitekten aus Zürich verortet die „Wohninseln“ zwischen dem Grasbrook-Boulevard und dem Park, die in etwa dort verlaufen, wo sich vormals das Überseezentrum mit seiner großen Umschlaghalle befand: Ensembles aus sieben- bis zwölfgeschossigen Wohnhäusern, die jeweils rund um einen grünen Hof gruppiert sind. >

Im Unterschied zur klassischen Blockrandbebauung sind alle Wohninseln halb offen konzipiert, und die Gebäude stehen frei. Die „Wohninseln“ sollen 1.800 Wohnungen beherbergen. Ein Ensemble bietet sogar einen Kinderspielplatz auf dem Dach.

Im zweiten Bereich, der „Nordkante“ am nördlichen Elbufer, sollen 780 Wohnungen entstehen. Die Planer sehen hier mit den hellen Gebäuden eine Referenz an die „weiße Stadt“ der verputzten Gründerzeithäuser Hamburgs. Hier wechseln sich Riegelbauten mit Hochpunkten ab. Die Hochpunkte ragen mit bis zu 15 Geschossen über die sieben- bis neungeschossigen Riegelbauten. Sechs- bis achtgeschossige Gewerbegebäude mit Büros und kleinteiligen Gewerbeflächen an der Ostkante sollen die Wohnensembles im „Moldauhafenquartier“ vor dem Lärm der Bahn- und Straßentrassen abschirmen. „Hier wird daher auch zuerst gebaut“, erklärt Penzlien.

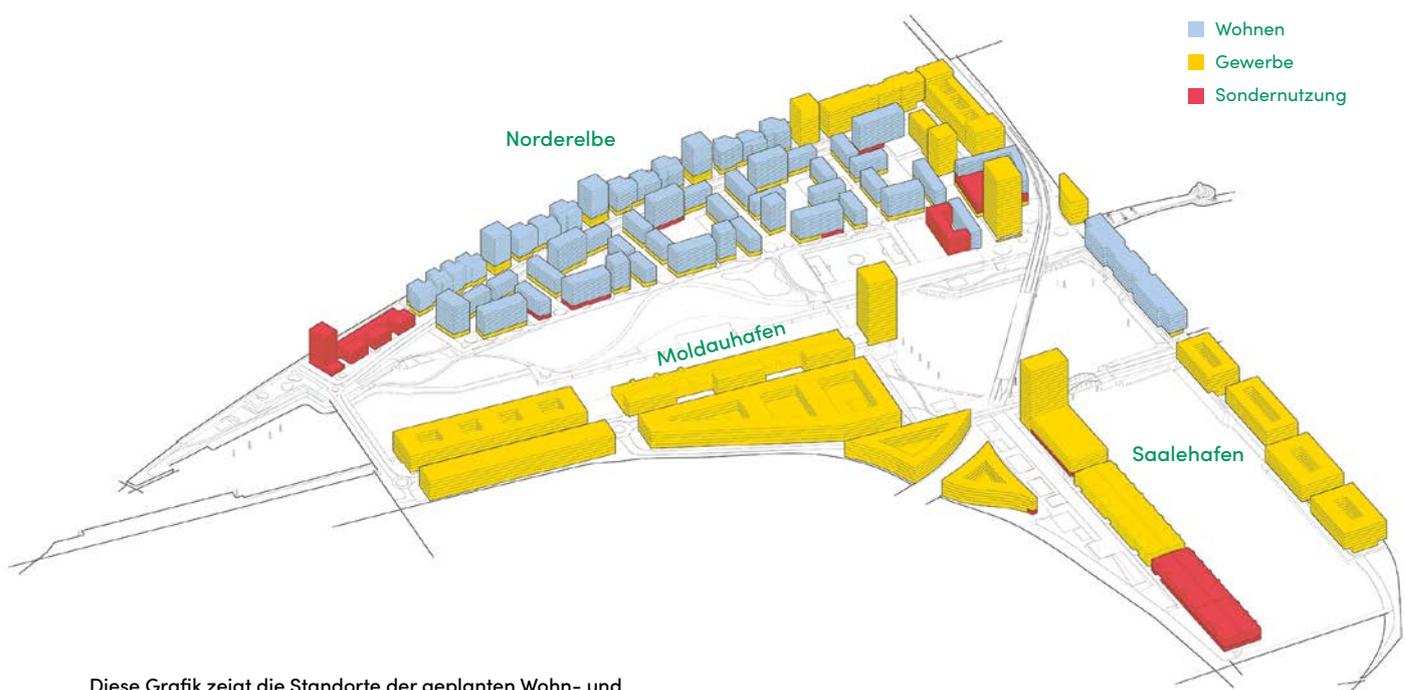
Das „Hafentorquartier“ im Süden des Grasbrooks bleibt ganz dem Gewerbe vorbehalten. „Es wird das Bindeglied zwischen Stadt und Hafen mit vielfältigen Gebäudetypologien für Forschung und Entwicklung, urbane Produktion und Dienstleistungen“, sagt Dr. Kleinau. Integriert werden die drei denkmalgeschützten Lagerhäuser D, F und G aus der Zeit der Jahrhundertwende beziehungsweise der 1950er Jahre. Im Fokus steht besonders das 1903 erbaute Lagerhaus G am Dessauer Ufer, von 1944 bis 1945 Außenstelle des Konzentrationslagers Neuengamme. KZ-Häftlinge und Kriegsgefangene mussten von hieraus Zwangsarbeit verrichten. Hunderte starben an Misshandlung,

Krankheit, Hunger und Überarbeitung – oder wurden hingerichtet. „Mit der Stiftung Hamburger Gedenkstätten und Lernorte, der Behörde für Kultur und Medien, dem Denkmalschutzamt sowie der Lagerhaus G Heritage Foundation sind wir in laufenden Abstimmungen zum Konzept für einen Gedenkort und das Gesamtgebäude“, erläutert Bianca Penzlien.

Neue Mobilität

Besonders bei der Mobilität soll der neue Stadtteil Maßstäbe setzen. Konzipiert wird ein autoarmes Zehn-Minuten-Quartier. Vom zentralen Stadtplatz soll fast jeder Ort des Grasbrooks in fünf bis zehn Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden. Herz des innovativen Mobilitätskonzepts wird die Verlängerung der U-Bahn-Linie 4 von der jetzigen Endhaltestelle Elbbrücken auf den Grasbrook. Die U-Bahn-Station wird zentral im neuen Stadtteil errichtet und auch optisch ein Hingucker: Sie soll auf Stelzen im Wasser des Moldauhafenbeckens schweben, welches selbst eine Besonderheit darstellt, waren 1929 doch infolge des Versailler Vertrages 30.000 m² Hafenecken für 99 Jahre an Tschechien verpachtet worden.

Die Messlatte der Planer bei der Nachhaltigkeit liegt hoch: „Der Grasbrook soll zu einem Modellstadtteil für die Reduktion von Ressourcenverbrauch und CO₂-Ausstoß werden.“ Innovationen sind daher notwendig. Die Gebäude sollen dank hoher Energiestandards beispielsweise zu „Prosumern“ werden, die Energie nicht nur konsumieren, sondern auch pro-



Diese Grafik zeigt die Standorte der geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die Sondernutzungen. Rotmarkiert ist zum Beispiel das geplante Deutsche Hafentmuseum ganz im Westen an der exponierten Landspitze „Vedelhöft“ sowie der NS-Erinnerungsort im Schuppen G im Süden



Die Viermastbark „Peking“ soll das Flaggschiff des geplanten Deutschen Hafenmuseums und ein Hingucker des Grasbrooks werden. Ob die hier eingezeichnete neue Elbquerung – eine Brücke für Radfahrer und Fußgänger zwischen Grasbrook und Hafencity – realisiert wird, ist hingegen noch offen

duzieren. Ein möglichst großer Teil der Energie soll vor Ort erzeugt werden – etwa durch Umweltwärme und Photovoltaik auf den Hausdächern.

Hohen Freizeitwert versprechen die neuen Promenaden. Die hohen Mauern, die bislang den Blick aufs Wasser versperren, werden abgerissen. Die Planer setzen auf „weiche“ Ufer mit ufernahen Wegen: „So können die Menschen die wechselnden Wasserstände der Elbe und die Wattflächen erleben“, sagt Kleinau. Ganz im Nordwesten soll mit dem Deutschen Hafenmuseum ein bedeutendstes Museumsprojekt entstehen. An die dortige Kaimauer wird dann auch die historische Viermastbark „Peking“ umziehen.

In der zweiten Jahreshälfte 2023 will die Hafencity Hamburg GmbH mit der Vermarktung der Grundstücke starten, beginnend mit dem Gewerbegebäude. Die Vorgaben des Senats sind streng: Mindestens 35 % der geplanten 3.000 Wohnungen sollen als öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen und Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende zur Verfügung stellen. Im Fokus stehen zudem genossenschaftlich organisierte Bauherren sowie Baugemeinschaften.

Städtischer Paradigmenwechsel bei der Grundstücksvergabe

Es passt zur wechselvollen Geschichte des Grasbrooks, dass die Rahmenbedingungen besonders herausfordernd sind. Die Baukosten sind bekanntlich



Der geplante 5,3 ha große Park soll das Herzstück des Grasbrooks werden und Spiel- und Sportmöglichkeiten integrieren, rechts die Wohnungsbauten

explodiert, dazu die dramatisch gestiegenen Zinsen. „Wir gehen davon aus, dass rund 33 % der von unseren Mitgliedern geplanten Wohnungen komplett gestrichen beziehungsweise ihr Bau auf spätere Zeit verschoben wird“, sagte Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) Anfang des Jahres. Zudem gilt das einst gute Verhältnis zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft aktuell als belastet, private Investoren >



Der Grasbrookboulevard im Moldauhafenquartier dient vor allem dem Rad- und Fußverkehr. Autonom fahrende Kleinbusse sollen als Shuttle fungieren



Das Moldauhafenquartier auf dem Grasbrook mit seinen Wohngebäuden wird von zwei Seiten vom Wasser umgeben: von der Elbe im Norden und dem Moldauhafen im Süden

wie auch die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sind erzürnt über die Einigung mit den Initiativen „Keine Profite mit Boden & Miete“, die die Vergabe von städtischen Grundstücken fast nur noch im Erbbaurecht erlaubt und die Stadt zum Bau von zusätzlich jährlich rund 1.000 Sozialwohnungen mit einer 100-jährigen Mietpreisbindung verpflichtet. Der VNW spricht auch angesichts der im Erbbaurecht deutlich schwierigeren Verhandlungen mit Banken von einer „dramatischen Fehlentscheidung“.

Kleinau ist dennoch optimistisch: „Es gibt großes Interesse aus der Wohnungswirtschaft“, betont er. Man sei mit Genossenschaften, sozialen Trägern, Baugemeinschaften und privaten Bauherren im Gespräch. „Zudem haben wir die Saga Unternehmensgruppe als städtischen Konzern früh in die Planung miteinbezogen. Wir achten bei der Planung

der städtebaulichen Gebäudestrukturen auf die Tauglichkeit für den sozial geförderten Wohnraum.“ In Gesprächen mit Banken habe man Vorbehalte ausräumen können. Auch Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher hat bereits öffentlich betont: „Wir werden die Erbbauverträge so gestalten, dass sie immobilienwirtschaftlich kalkulierbar sind.“

Auswirkungen auf benachbarte Quartiere

Mit großer Spannung verfolgt man auch in der benachbarten „Veddel“ die Stadtentwicklungsplanungen für den Grasbrook. Der Stadtteil – bekannt durch seine, ab 1926 nach Plänen des Oberbaudirektors Fritz Schumacher errichteten Rotklinkerbauten – weist eine besonders hohe Arbeitslosenquote auf. Hier fühlt man sich seit Jahren in Sachen Infrastruktur abgehängt. Es gibt nicht mal einen Drogeriemarkt, nur einen Discounter. Kann die Veddel vom Grasbrook profitieren? Oder bestehen – ähnlich wie in den Stadtvierteln Hamburg-Wilhelmsburgs im Umfeld der IBA 2013 – Ängste vor Gentrifizierung?

Kerstin Stutte vom Verein „Veddel aktiv“ lobt ausdrücklich das Mühen um Transparenz bei den Planungen. Die Hafencity Hamburg GmbH habe die Veddlerinnen und Veddler mit Rundgängen und Veranstaltungen gut über den Prozess informiert. Dennoch bleibt sie skeptisch: „Die Leute hier fürchten, dass aus den großen Versprechen wieder nichts wird.“ Der Weg über die geplante Veddeler Brücke sei zu umständlich für ein rasches Stadtteil-

Hopping. In der Tat muss das für Fußgänger und Radfahrer konzipierte Bauwerk bis zu 110 m breite Verkehrsachsen überwinden, zudem einen Höhenunterschied von bis zu 12 m ausgleichen. Stutte sagt: „Wir brauchen kritische Infrastruktur direkt auf der Veddel.“ Penzlien verspricht ein ganzheitliches Konzept: „Wir haben die Veddel bei allen Planungen im Blick. Der Grasbrook ohne die Veddel ist nicht zu denken. Das Ziel ist: Diese Nachbarschaften sollen zusammenwachsen.“

¹ In der Hafencity entstehen bis etwa 2030 auf circa 127 ha Landfläche zehn Quartiere mit Wohnungen für etwa 15.000 Menschen sowie bis zu 45.000 Büroarbeitsplätzen.

Weitere Informationen: www.grasbrook.de

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt
Anschluss sichern:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

Im Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft schaffen wir die neue digitale Versorgung für Deutschland: Mit einem Glasfaser-Hausanschluss und Hausverteilnetzen nach Maß. Dauerhaft zukunftssicher mit FTTH bis in jede Wohnung.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder www.telekom.de/wohnungswirtschaft

Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



Erleben,
was verbindet.

Bauen und Technik



Energetische Sanierung

Zwei Gebäude mit insgesamt zwölf Wohneinheiten saniert die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) im Stadtteil Marxheim. Durch die gedämmten Wände, neue Fenster, Wohnungs- und Hauseingangstüren, kontrollierte Lüftung sowie eine neue Zentralheizung erfüllen beide Gebäude nun den Energieeffizienzhausstandard KfW 55EE. Zu den weiteren Maßnahmen der Sanierung zählen die Installation einer Photovoltaikanlage, die Errichtung von Vorstellbalkonen und die Renovierung der Treppenhäuser.

49 %

Um 49 % gegenüber 1990 sollen die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor bis 2030 in Baden-Württemberg gemindert werden. Das sieht das am 1. Februar 2023 verabschiedete Klimaschutzgesetz vor.

Niedrigenergiegebäude fertiggestellt

Im Stadtteil Ludwigsburg-Grünbühl hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH im 1. Bauabschnitt zehn Häuser mit 107 Wohnungen fertiggestellt. Die Wohnungen wurden im Niedrig-Energiestandard KfW 55 erstellt und verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf rund 8.500 m²; verteilt auf zwei Einzimmer-, 30 Zweizimmer-, 42 Dreizimmer-, 29 Vierzimmer- und vier Fünfstückerwohnungen. Die Tiefgarage bietet 86 Stellplätze.



PWG 1956 eG errichtet Neubauserie

In der Leibnizstraße 99 im Potsdamer Stadtteil Bergholz-Rehbrücke hat die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (PWG) auf einem 8.300 m² großen Grundstück vier dreigeschossige Wohngebäude errichten lassen.

Verantwortlich dafür war das Bau- und Immobilienunternehmen MBN. Nach der feierlichen Schlüsselübergabe im Dezember 2022 zogen die ersten Mieter Anfang 2023 ein. Entstanden sind insgesamt 48 Wohnungen, davon 23 Zweiraum-, 22 Dreiraum- und zwei Vierzimmerwohnungen sowie ein Einraumappartement mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.600 m². Die Wohneinheiten im Erdgeschoss sind barrierefrei und weisen eine Terrasse auf, die Wohnungen in den anderen Stockwerken haben Balkone. Die Dächer der Wohngebäude sollen begrünt werden. Anfang 2023 wurde begonnen, die Grünanlagen und einen Spielplatz zu erstellen. Pro Wohnung steht ein Pkw-Stellplatz zur Verfügung. Zudem wurde eine E-Ladesäule installiert. Die Anzahl der Ladesäulen kann bei Bedarf erweitert werden, die Infrastruktur dafür ist vorhanden. Nach dem Beginn der Bauarbeiten im September 2021 waren die Gebäude bereits im Oktober 2022 bezugsfertig. Die PWG investierte rund 11,1 Mio. €. Bei der Finanzierung wurden Förderkredite und Zuschüsse der KfW-Bank für energieeffizientes Bauen in Anspruch genommen. Die Gebäude werden durch ein eigenes Blockheizkraftwerk mit Nahwärme versorgt.



Deutsches Architektur Jahrbuch 2023

Förster/Gräwe/Schmal (Hg.),
256 S., 38 €, DOM Publishers,
ISBN 978-3-86922-865-5

Seit 2007 zeichnet das Deutsche Architekturmuseum (DAM) mit dem DAM-Preis jährlich herausragende Bauten in Deutschland aus. Das Deutsche Architektur Jahrbuch 2023 stellt neben dem Preisträgerprojekt und den Finalisten auch die Gebäude der Shortlist in und aus Deutschland vor. Dass der DAM Preis 2023 an einen Erweiterungsbau (das Landratsamt Starnberg) geht und zwei der vier Finalisten (die Bundesgeschäftsstelle des Deutschen Alpenvereins und die Dorfscheune Prädikow) ebenfalls Bestandsbauten sind, zeigt die Wichtigkeit der Debatte um Weiterbauen statt Abriss.

GWH plant 125 Mietwohnungen in Wolfsburg

Die GWH Bauprojekte GmbH, Tochterunternehmen der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, plant für 2023 die Realisierung von 125 Mietwohnungen im Quartier Steimker Gärten in Wolfsburg. Das erworbene Grundstück in östlicher Quartierslage umfasst eine Grundfläche von rund 6.047 m². Vorgesehen sind drei Baukörper mit drei beziehungsweise vier Stockwerken plus Staffelgeschoss, die mit durchgehenden Klinkersockeln versehen sind. Versetzte Wohngeschosse, verschiedene Putzfarben und verglaste Loggien bilden eine einheitliche Anmutung des Ensembles aus.



TECE
close to you

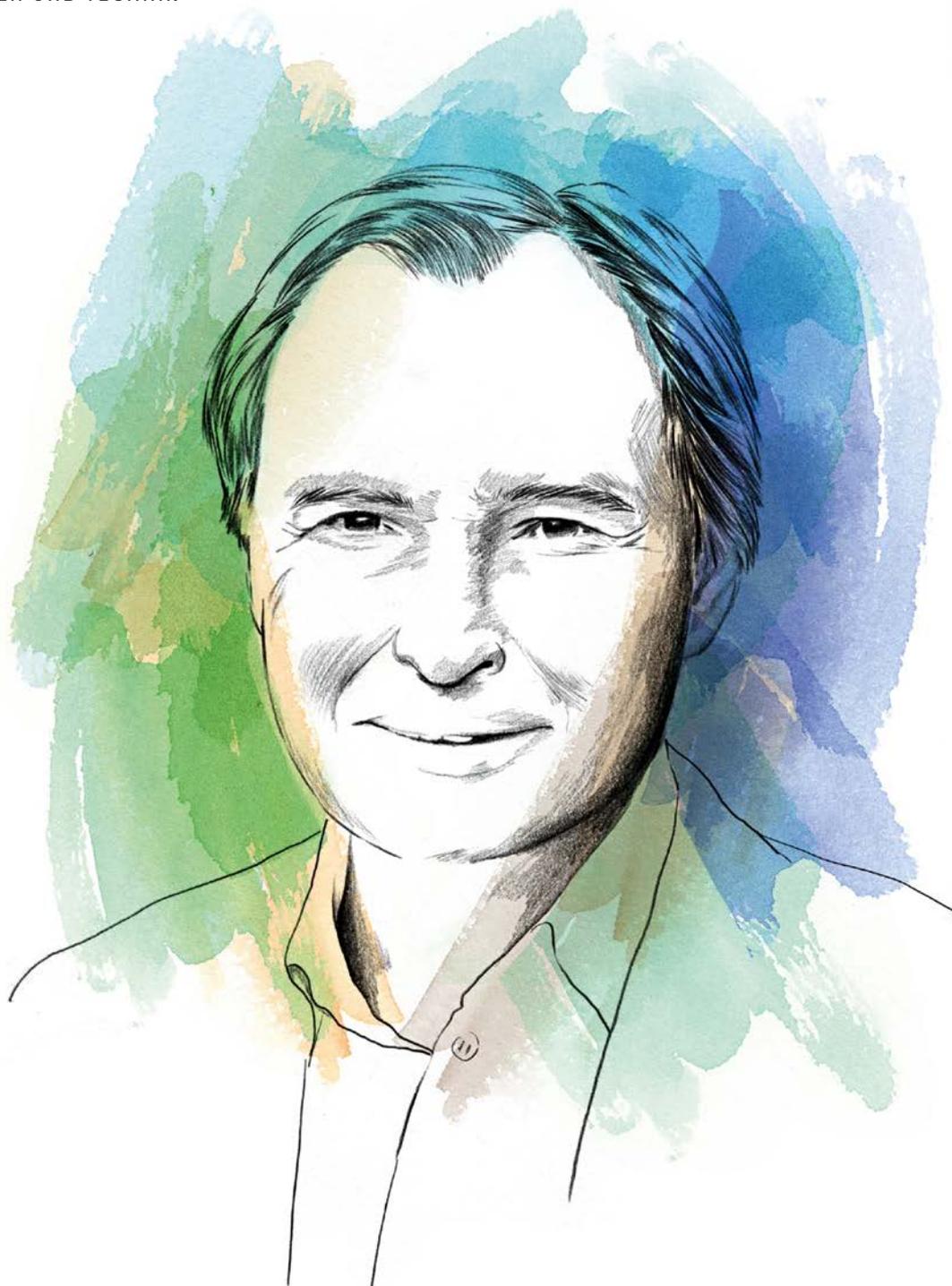


MEHR SICHERHEIT BEI SANIERUNGSPROJEKTEN.

Sanieren mit vorgefertigten Installationswänden und -schächten sichert den Baufortschritt, vereinfacht die Planung und sorgt für gleichbleibende Qualität auf der Baustelle.



Mehr über Sanierungsprojekte mit
TECEsystem lesen Sie im Whitepaper.
bauen-on-demand.de/sanierung



TDM BESTANDSERNEUERUNG IM SPANNUNGSFELD VON ENERGIEEFFIZIENZ UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Von der grauen zur goldenen Energie

An der Planungs- und Baupraxis der kommenden zehn Jahre entscheidet sich, ob wir die Herausforderungen des Klimawandels bewältigen oder nicht. Wenn wir die aktuellen Wohnungsbedarfe allein durch Neubau lösen, werden wir das 1,5- oder 2-Grad-Ziel nie erreichen.

Von Reiner Nagel

Ende 2022 fehlten in Deutschland etwa 700.000 Wohnungen, insbesondere Sozialwohnungen und Wohnungen mit preisgünstigen Mieten. Angesichts der aktuellen Bau- und Bodenpreise lässt sich „günstig“ aber nur noch im Bestand bauen und möglichst außerhalb zentraler Lagen. Gleichzeitig lenkt die Neubaudebatte von den notwendigen Sanierungen und gegebenen Umnutzungspotenzialen der 43,1 Mio. Bestandswohnungen ab. Dabei ist nur hier eine Lösung mit Augenmaß möglich, die bezahlbare Wohnungen schafft und gleichzeitig hilft, die Klimafrage zu beantworten.

Reiner Nagel

Vorstands-
vorsitzender
Bundesstiftung
Baukultur
POTSDAM

Ressourcen bedenken

Bereits vor fünfzig Jahren zeigte der Club of Rome die Endlichkeit der Ressourcen unseres Planeten unmissverständlich auf und dennoch wurde seither weltweit – auch in Deutschland – gehandelt, als ob es die Grenzen des Wachstums nicht gäbe. Es wurde mehr gebaut denn je. Jahrzehntelang galten Abriss und Ersatzneubau als ebenso selbstverständlich wie die Ausweisung von Bauland auf der grünen Wiese. Heute brauchen wir ein neues Denken und eine neue, baukulturell verankerte Umbaukultur. Dieser Wandel kann nur dann erfolgreich gestaltet werden, wenn die baukulturellen Werte des Bestandes erkannt und die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Unsere Gesetzgebung und Förderrichtlinien sind auf den Neubau ausgerichtet und für den Klimaschutz galt lange ausschließlich der Energieverbrauch eines Gebäudes im Betrieb als ausschlaggebend. Dabei stellt der Abriss von Bestandsbauten und die Errichtung energieeffizienter Neubauten an ihrer Stelle nur scheinbar eine gute Lösung dar. Ein erheblicher Teil der Energie, die ein Neubau im Laufe seines Lebens beansprucht, entfällt schon auf die Bauphase. Die Bedeutung dieser sogenannten grauen Energie rückt zunehmend ins öffentliche Bewusstsein. Im Grunde geht es aber nicht um das Einsparen von Energie, sondern vielmehr um die Vermeidung klimaschädlicher Emissionen, die im gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks anfallen. Ihre Begrenzung muss zu dem neuen Maßstab im Bauwesen werden. Hier bietet die Einbindung von bereits bestehenden Strukturen einen natürlichen Vorteil in der Emissionsbilanz. Auch der Materialknappheit und einem stetig steigenden Abfallaufkommen kann ein kluger Umgang mit dem Bestand entgegenwirken.

Immaterielle Werte erkennen

Allein diese rationalen Gründe verhelfen einer immer notwendiger werdenden neuen Umbaukultur aber nicht zum Erfolg. Vielmehr geht es darum, die gesellschaftliche und kulturelle Bedeutung des Immobilienbestands zu erkennen und deren emotionaler Bedeutung Rechnung zu tragen. Deshalb hat die

Bundesstiftung analog zur grauen Energie den Begriff der goldenen Energie geprägt, der den immateriellen und ideellen Wert der Bauwerke benennt, aber auch ihre bauzeitlichen und historischen Besonderheiten betrachtet. Gegenüber Neubauten zeichnen sich Bestandsgebäude oder bestehende Infrastrukturen oftmals durch die gewachsene Einbindung in den städtebaulichen Kontext aus und bieten zugleich ein besonderes Identifikationspotenzial. Sie künden von den Leistungen derjenigen, die sie geplant, gebaut, umgebaut und gepflegt haben, während sie zugleich auch räumliche Besonderheiten bieten, die Neubauten heute häufig nicht mehr erfüllen.

Bestandsorientiert handeln

Wie aber sollen wir konkret mit dem Bestand umgehen? Die Emissionsbilanz spricht für eine Sanierung mit Augenmaß und gegen einen primärenergieintensiven Ersatzneubau. Auch die Formel „Viel hilft viel“ stimmt beim Bauen nicht. Eher Weniges häufig angewendet hilft viel, weshalb nach Einschätzung des Wuppertal-Instituts ein Optimum der energetischen Bestandssanierung schon beim Standard Effizienz-

haus 85 erreicht wird. Diese Erkenntnis des aktuellen Baukulturberichts wendet sich an die Politik, aber auch an die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die in besonderem Maße Verantwortung für die Gestaltung unserer Lebensräume unter den gegebenen Rahmenbedingungen tragen. Aus diesem Grund haben das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft und die Bundesstiftung Baukultur mit Unterstützung aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft den „Kodex für Baukultur“ initiiert. Mit ihrem Bekenntnis zum Kodex für Baukultur verpflichten sich Unternehmen im Rahmen einer Selbstkontrolle zur Einhaltung der

aufgeführten Grundsätze und im Ergebnis häufig zu einer bestandsorientierten Umbaukultur.

Der Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“ läutet den Paradigmenwechsel hin zu ebenjener neuen Umbaukultur ein (siehe auch Seite 42 in dieser DW). Er stellt die gestalterischen Potenziale der goldenen Energie heraus und behandelt neben der hohen Klimarelevanz des Bauwesens die notwendigen Anpassungen von Regelwerken und Planungsprozessen. Letztlich brauchen wir aber ein neues Denken und eine neue, baukulturell verankerte Umbaukultur. Sie kann ein wirksamer Weg sein, das Heft des Handelns wieder stärker in die eigene Hand zu nehmen und den notwendigen Transformationsprozess produktiv und persönlich erfüllend zu gestalten. —

„Analog zur
grauen Energie
benennt der
Begriff der
goldenen
Energie den
ideellen und
immateriellen
Wert von
Bauwerken“

TDM CHANCEN BEIM ERHALT HISTORISCHER BESTÄNDE

Fachwerk trifft Bauhaus

Mit dem „Lutherloft“ gelang der Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Schmalkalden ein doppelter Coup: Sie schuf elf individuelle Wohnungen auf dem Gelände einer denkmalgeschützten ehema-ligen Druckerei und in einem Fachwerkhaus, das einen bedeutenden Schatz jüdischen Lebens birgt.

Von Dagmar Hotze

Wer durch die kopfstein-gepflasterten Gassen der historischen Altstadt von Schmalkalden mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und dem nahezu unveränderten mittelalterlichen Stadtkern bummelt, glaubt sich in eine andere Zeit versetzt. Kommt gleich eine Magd um's Eck, die für ihre Herrschaft einkaufen geht oder ein Junker, der sich beim Schneider ein neues Wams machen lassen will? Dass das Kopfkino derartige Bilder imaginiert, ist nicht verwunderlich, gilt die etwa 20.000 Einwohner zählende Kleinstadt doch als eine der schönsten Fachwerkstädte in Südthüringen.

Das architektonische Erbe ist Bürde und Chance zugleich. Einerseits ist es höchst aufwendig, die vielen denkmalgeschützten Gebäude in Schuss zu halten. Andererseits locken sie Tausende Touristen an. Neuerdings ist die Altstadt um zwei Attraktionen reicher: Auf dem Areal der einstigen Druckerei Willich entstand das Ensemble der „Lutherlofts“, das elf Mietwohnungen mit modernstem Wohnkomfort bietet. Außerdem wurde bei den Bauarbeiten zufällig eine Mikwe (ein jüdisches Ritualbad) aus dem 16./17. Jahrhundert entdeckt, originalgetreu restauriert und Interessierten zugänglich gemacht. Für die Bauherrin, die Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden (Wohnungsbau), und das Planungsbüro Vier-Raum Architektur kein alltägliches Vorhaben. Umso bemerkenswerter ist das Ergebnis. Doch der Reihe nach.



Dagmar Hotze
freie Journalistin
HAMBURG

Die Demografie im Nacken

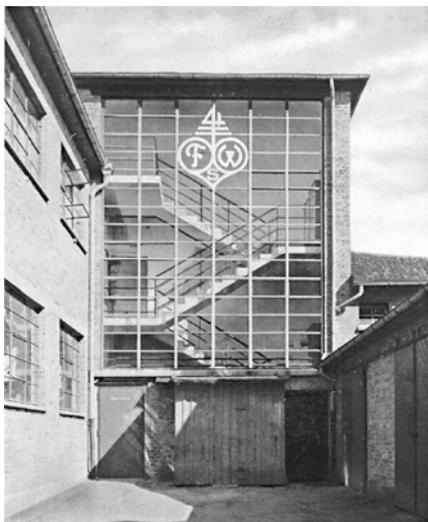
Pläne für die Neuausrichtung des 1878 erbauten und in den 1920er Jahren im Bauhaus-Stil erweiterten, inzwischen jedoch stark verfallenen, Druckereigebäudes mit Anbauten gab es bereits seit längerem. Die Lage des Grundstücks zwischen Schloßberg, Linkgasse und Hoffnung ist attraktiv, nur wenige Gehminuten vom historischen Stadtkern und dem Renaissance-schloss Wilhelmsburg entfernt. 2009 überlegte kurzzeitig ein Privatinvestor, das unter Denkmalschutz stehende Gemäuer in eine Studentenwohnanlage umzubauen. Angesichts von rund 3.000 Studierenden, die die ortsansässige Fachhochschule besuchen und von denen ungefähr 60 % von außerhalb Thüringens kommen, erschien diese Lösung vielversprechend. Erste Entwürfe zur Realisierung der Idee skizzierte das Architekturbüro Bießmann Büttner, das mittlerweile unter Vier-Raum Architektur firmiert. Doch die Pläne zerschlugen sich.

Warum der Name „Lutherloft“?

Martin Luther weilte während einer Tagung des Schmalkaldischen Bundes im Jahr 1537 im Haus Lutherplatz 7, das direkt neben dem Eingang zu den Gebäuden des „Lutherloft“ liegt. Hier predigte er und veröffentlichte seine berühmten Schmalkaldischen Artikel, die als Glaubensbekenntnis der evangelisch-lutherischen Kirche ihren Weg in die Welt nahmen. Die unmittelbare Nähe gab den Impuls für die Bezeichnung.



Ein Ruhepol inmitten der trubeligen Altstadt: der begrünte Innenhof mit Zugang durch das vom Bauhaus inspirierte verglaste Treppenhaus zu den neuen Wohnungen im einstigen Druckereigebäude



Die Glasfassade des Treppenhauses, an der die Initialen „FW“ des Druckerei-Inhabers Fedor Willich prangten, war schon in den 1920er Jahren ein Hingucker

2013 bot sich der Stadt die Gelegenheit, das Grundstück zu kaufen. Die griff zu, um das Areal selbst weiterzuentwickeln. Denn seit 2010 arbeitet man im Rathaus daran, das Mittelzentrum für die Zukunft zu rüsten und ersann dazu das „Zukunftsprogramm Schmalkalden 2030“. Neben der Stärkung des Wirtschaftsraums und dem Ausbau des Hochschulstandorts hat die Weiterentwicklung von Immobilien und Grundstücken darin Priorität, damit Zuzügler kommen und Einwohner bleiben. Die Zeit für neue Impulse drängt, denn Prognosen zufolge wird Schmalkalden bis 2030 auf 17.600 Einwohner schrumpfen. Zudem wird dann jeder Dritte älter als 65 sein, aktuell ist es jeder Vierte. Will die Stadt attraktiv bleiben, braucht sie nicht zuletzt Wohnraum, der Jüngere anspricht. Ein Gesamtkonzept musste her.

Den Auftrag, eine marktgängige Nutzung für die Druckerei und das Grundstück zu finden, erhielt 2014 die stadtteigene Wohnungsbaugesellschaft. Ein Glücksfall. Denn zu den 1.800 Wohnungen, die das Unternehmen

in Schmalkalden bewirtschaftet, zählten neben modernisierten Plattenbauten, einer neuen Wohnanlage für gehobene Ansprüche und einer Vielzahl kleinerer Mehrfamilienhäuser in Randlagen auch einige behutsam sanierte Fachwerkhäuser in der ensemblesgeschützten Altstadt. Mit anspruchsvollen Denkmalsvorhaben war man also vertraut.

Gemeinsam mit den Architekten, die bereits die Vorentwürfe für die nicht realisierte Studentenwohnanlage erarbeitet hatten, begann man, eine neue Konzeption zu ersinnen. Später kamen Fachplaner und Verantwortliche aus der Denkmalbehörde hinzu. „Die Herausforderung bestand darin, für die vier Baukörper mit unterschiedlicher Historie ein sowohl architektonisches als auch wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu finden“, erinnert sich Uwe Eberlein, Prokurist der Wohnungsbau. Denn während es sich beispielsweise bei dem Gebäude in der Hoffnung 38 um ein zweistöckiges, denkmalgeschütztes Fachwerkhäuser in typischer Holz-Skelettbauweise han- >



Erstrahlt in neuem Glanz: Das originalgetreu wiedererbaute Fachwerkhaus fügt sich nahtlos in die umgebende Bebauung ein



Seit der Wende wartete das um 1878 erbaute und mit der Zeit immer weiter verfallende Fachwerkhaus auf eine neue Bestimmung

delte, war die zum prominenten Schloßberg gelegene ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Druckerei vom Bauhaus inspiriert: mit Flachdach, verglastem Treppenhaus und offenen, nahezu stützenfreien Arbeitsräumen, die große Sprossenfenster erhellten. Der Kontrast der Architekturen hätte kaum größer sein können. Doch genau darin sahen die Architekten das Potenzial für ein Wohnangebot, das im Stadtkern bisher nicht zu finden war.

Gelungener Kompromiss aus Alt und Neu

Zunächst musste Grundsätzliches mit der Denkmalbehörde geklärt werden. „Da war vor allem die an vielen Stellen instabile Statik der Gebäude, die keine Alternative zu einem Ersatzneubau zuließ und erhebliche Eingriffe erforderte“, berichtet Architekt Thomas Hinz. Hinzu gekommen sei das Problem der Parkraumbeschaffung, das oberirdisch nicht zu lösen gewesen wäre. Schließlich fand man einen für alle

Beteiligten guten Kompromiss aus Neubau, Umbau und Ergänzung, wodurch elf großzügig geschnittene Wohnungen zwischen 55 und 110 m² realisiert werden konnten, die alle über eine ebenerdige Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse verfügen. Überdies gab es grünes Licht für den Bau einer Tiefgarage mit acht Stellplätzen. Neu errichtet wurde beispielsweise das zuvor erwähnte marode Fachwerkhaus, das sein charmanter Äußeres zurückbekam und auf 55 m² und 2,20 m Raumhöhe modernste Wohnansprüche erfüllt. Das Highlight sind die sieben bis zu 110 m² großen Wohnungen mit Loft-Charakter, die in der teilweise neu gebauten und teilweise umgebauten Druckerei sowie in den zum Innenhof und zum Schloßberg orientierten erneuerten und

ergänzten Gebäuden geschaffen wurden. Zur Grundausstattung aller Wohnungen gehören ein barrierearmes Bad und eine zeitgemäße Küche sowie dreifachverglaste Fenster, die gleichzeitig als Lärmschutz und Wärmeisolierung fungieren. „Die Raumaufteilung ist zwar kleinteiliger als in einer Loftwohnung, wie man sie aus Großstädten üblicherweise kennt. Dennoch erzeugt sie eine besondere Atmosphäre, ohne für die Verhältnisse Schmalkaldens zu modern zu sein“, meint der Architekt. Eine dauerhaft günstige und CO₂-arme Wärme- und Stromversorgung garantiert ein Blockheizkraftwerk, geplant, errichtet und betrieben von der Dezentrale Energien Schmalkalden (DES) GmbH.

Tiefbauarbeiten förderten jüdisches Ritualbad zutage

Die loftähnlichen Wohnungen sind indes nicht das einzig Spektakuläre auf dem Grundstück. Als die Bagger im Jahr 2015 dabei waren, das Erdreich für die Tiefgarage auszuheben, förderten sie die gut erhaltenen baulichen Überreste einer sogenannten Kellermikwe zutage, die die hinzugerufenen Archäologen auf das 16./17. Jahrhundert datierten. Bei einer (Keller-) Mikwe handelt es sich um ein jüdisches Ritual-



THEMA DES MONATS

bad zur Reinigung der Gläubigen – ein Zeugnis des jüdischen Lebens in Schmalkalden, das seit dem 13. Jahrhundert nachgewiesen ist. In direkter Nachbarschaft zur Kellermikwe stand bis zu ihrer Zerstörung im Jahr 1938 die Synagoge Schmalkaldens.

„Der Fund war natürlich eine Sensation, brachte aber den Zeitplan durcheinander“, sagt Hinz. Denn erst einmal hieß es für über ein Jahr Baustopp, weil mit der Stadt, der Denkmalbehörde und der jüdischen Landesgemeinde Thüringen zu erörtern war, wie mit der historischen Stätte umgegangen werden sollte. Sie wieder zu verschließen, wäre durchaus eine Option gewesen, so der Architekt. In Anbetracht der historischen Bedeutung habe man sich dann aber einvernehmlich dafür entschieden, sie zu restaurieren und der Öffentlichkeit im Rahmen von Führungen zugänglich zu machen. Seit 2021 ist das Denkmal über einen Seiteneingang des begrünten Innenhofs der „Lutherlofts“ zu bestimmten Zeiten erreichbar und markiert einen der Höhepunkte auf Besichtigungstouren. Die Betreuung liegt bei der Stadtverwaltung, die Touristen-Information organisiert entsprechende Führungen.

Neue Mieterzielgruppen

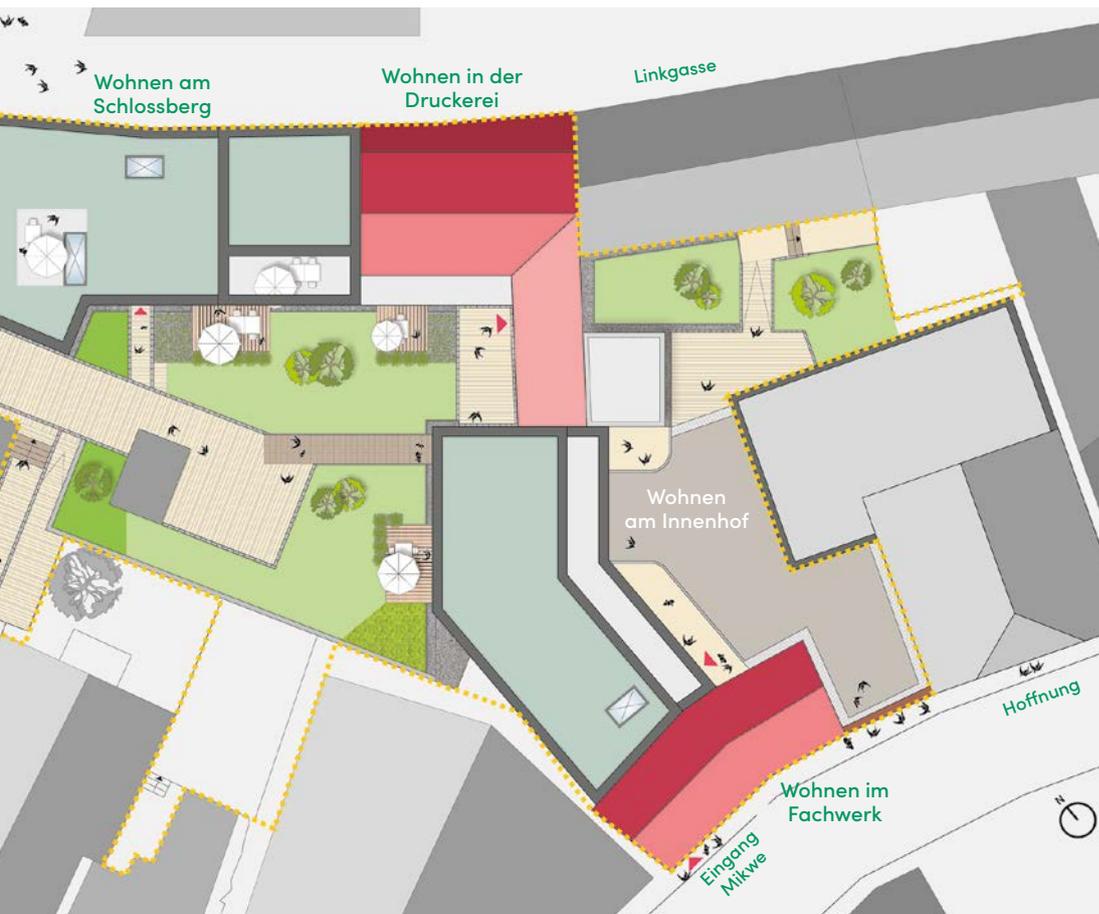
Für die Wohnungsbaugesellschaft hat sich das rund 3,8 Mio. € teure Projekt, das mit circa 1,2 Mio. € aus den Töpfen der thüringischen Städte- und Wohnungsbauförderung bezuschusst wurde, in mehrfacher Hinsicht gelohnt. „Zum einen haben wir neue



Lichtdurchflutet, hell und modern präsentieren sich die neu geschaffenen Wohnungen, die sofort ihre Mieterschaft fanden

Mieter gewonnen, die wir mit unseren sonstigen Mietangeboten sicher nicht hätten locken können“, freut sich Prokurist Eberlein. Zum anderen habe das Projekt gezeigt, dass neue Wohntypen in Schmalkalden schnell Anklang fänden. Alle Wohnungen seien zu ortsüblichen Mietpreisen sofort vermietet gewesen. Obendrein erhielt das Projekt 2021 den Denkmalpreis des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und 2022 den Thüringer Denkmalschutzpreis.

Der Mut des Wohnungsunternehmens, in historischen Bestand zu investieren, wurde also belohnt – und das Projekt zeigt deutlich, welches Potenzial in der Weiterentwicklung historischer Bauten liegt und wie außergewöhnliche Projekte im Bestand das Wohnungsangebot nicht nur diversifizieren, sondern auch neue Kundengruppen anziehen können. —



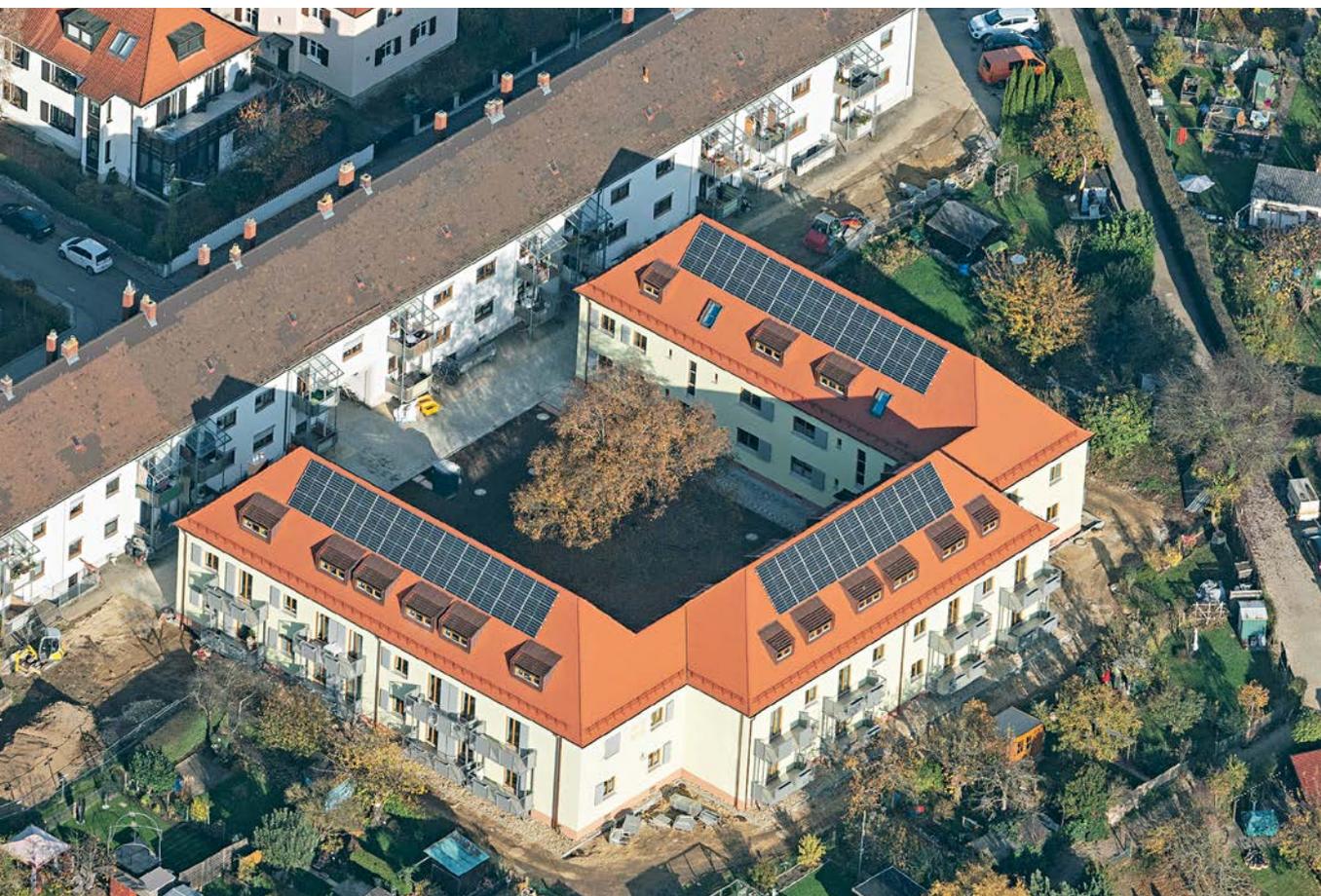
In dem insgesamt vier Gebäude umfassenden Projekt entstanden elf Wohnungen. Die Mikwe ist über einen Seiteneingang zum Innenhof erreichbar

TDM ERNEUERUNG HISTORISCHER BESTÄNDE

Innovationsträger mit Tradition

Ausgezeichnet mit dem Deutschen Bauherrenpreis, beinhaltet das Projekt „Maggie“ in Regensburg zahlreiche zukunftsfähige Ansätze zur Sanierung historischer Wohnquartiere. Einige könnten es in die breite Umsetzung schaffen.

Von Volker Lehmkuhl



Nach rund 90 Jahren intensiver Nutzung strahlt „Maggie“ wieder frisch und klar. PV-Anlagen, vorgestellte Balkone und nach bauzeitlichen Plänen gestalteten Dachgauben weisen in die Zukunft

Gleich sechs Fakultäten der Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg (OTH Regensburg) und der Lehrstuhl Keramische Baustoffe der Universität Bayreuth waren an dem Um- und Ausbau des 1930 errichteten Mehrfamilienhauses mit ursprünglich 24 Wohnungen beteiligt.

„Alleine hätten wir diesen Aufwand nie stemmen können“, sagt Siegmund Knauer, geschäftsführender Vorstand Baugenossenschaft Margaretenau eG. Mit 572 Wohnungen in 117 Häusern gehört die 1918 gegründete Genossenschaft zu den kleineren Wohnungsunternehmen Regensburgs. Der den Gedanken der Gartenstadt verpflichtete Bestand – zahlreiche Kleingärten befinden sich in direkter Nachbarschaft – liegt zentrumsnah zur Regensburger Innenstadt und wurde zwischen 1918 und 1936 errichtet. Entsprechend sanierungsbedürftig sind viele Gebäude.

Auch ein Gebäude in der Lindenstraße war in den 1970er Jahren lediglich teilsaniert worden, teilweise heizten die Mieter noch mit Einzelöfen. Die komplette Haustechnik und der Wärmeschutz mussten dringend erneuert werden. „Das nicht denkmalgeschützte Haus war genau das richtige Demonstrationsobjekt. Mit Blick auf die Mieterinnen und Mieter haben wir bei der Umsetzung in andere Bestände sehr rücksichtsvoll agiert, da die Mieter teilweise bereits seit Jahrzehnten in den Häusern leben. Die älteste Mieterin war zum Zeitpunkt des Umzugs 92 Jahre alt“, sagt Siegmund Knauer. Das, die Pandemie-bedingten Verzögerungen und der Abstimmungsbedarf der zahlreichen Beteiligten erklären die Projektlaufzeit von 2017 bis 2022. Die eigentlichen Bauarbeiten erfolgten von 2019 bis 2022, die letzten fünf Wohnungen wurden am 1. Februar 2023 bezogen.

Sozialwissenschaftliche Begleitstudie

Eine Arbeitsgruppe der Fakultät Angewandte Sozial- und Gesundheitswissenschaften der OTH Regensburg befragte die Bewohnerinnen und Bewohner der ursprünglichen Arbeiterwohnungen begleitend zu ihren mit der Sanierung verbundenen Erwartungen,



Die sechs neue Wohnungen unter dem neu gedeckten und gedämmten Dach vergrößern das Angebot der Genossenschaft und den finanziellen Spielraum



Volker Lehmkuhl

freier Fachjournalist
HERRENBERG

Wünschen und Vorbehalten. Neben der Erwartung einer Verbesserung des Wohnkomforts und einer Energiekosteneinsparung wurden vor allem die vorgestellten Balkone als Erweiterung der Zwei- und Dreizimmerwohnungen angesehen. Steigende Mietkosten wurden als Befragten am häufigsten genannt. Immerhin die Hälfte der ursprünglichen Haushalte zogen zurück in die sanierten Wohnungen.

Künstliche Intelligenz steuert die Haustechnik

Eines der wichtigsten Teilprojekte war die Entwicklung einer Software, die mit den Methoden der Künstlichen Intelligenz (KI) Prognosen des Nutzerverhaltens, des Energieangebots auf dem Strommarkt oder Wetterprognosen erstellt und in die Anlagenführung der Wärmeversorgung einbezieht. „Ziel ist die Reduzierung der CO₂-Emissionen, aber auch der Heizkosten für die Mieter“, sagt Prof. Oliver Steffens von der OTH Regensburg, der das Projekt koordinierte. Statt den Einzelöfen heizt nun eine Hybridanlage aus einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk und einer Wärmepumpe das Haus. Mehrere Dachflächen sind mit PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 55 kWp belegt. „Die Software ist sehr leistungsfähig und kann die fluktuierenden Zustände voraussagen und entsprechend steuern. Allerdings mussten wir viele Sensoren wie Wärmemengenzähler einbauen“, erläutert der Bauphysiker Oliver Steffens. Um die Leistungsverluste zu minimieren, erfolgt die Warmwasserversorgung durch je einen zentralen Pufferspeicher je Hauseingang in Kombination mit einer Wärmeübergabestation je Wohnung. „Die Puffer zeitlich flexibel mit regenerativem Energieangebot >



Die Dachgauben sind auch oben verglast; Metalllamellen schützen vor Überhitzung



Die mineralische Spritzdämmung harmoniert optisch, haptisch und hinsichtlich der Materialität sehr gut mit der historischen Bausubstanz

zu beladen und dabei sicherzustellen, dass jederzeit genügend Warmwasser zur Verfügung steht, erfordert eine gewisse Prognosefähigkeit des Systems“, erläutert Steffens. Aktuell wird die KI angelernt, die Simulationen an einem digitalen Zwilling des Gebäudes mitsamt der Haustechnik versprechen gute Ergebnisse, so Steffens. Die Software soll im Rahmen einer Open-Source-Lizenz veröffentlicht werden und künftig anderen Anwendern kostenlos zur Verfügung stehen.

Außenwände mit Spritzdämmung

Eine passende Außenwanddämmung für „Maggie“ zu finden, war nicht einfach: denkmalgerecht, energieeffizient sowie umweltfreundlich und nachhaltig sollte sie sein. Ein herkömmliches Wärmedämmverbundsystem kam nicht in Frage. Die Architekten des federführenden Büros Luxgreen Climadesign aus Regensburg setzten auf eine eigens für das Projekt entwickelte Spritzdämmung. „Maxit eco 720“ auf Mörtelbasis des Herstellers Franken Maxit. Sie ist rein mineralisch, die Dämmleistung beruht auf mikros-

Anzahl der Wohnungen: 30

Wohnfläche insgesamt: 2.400 m²

Baukosten brutto (KG 300 + KG 400): 2.344 €/m²/WF

Primärenergiebedarf: 31 kWh/(m²a)

Spez. Transmissionswärmeverlust: 0,489 W/(m²K)

Endenergiebedarf: 40 kWh/(m²a)

kopisch kleinen, teilvakuierten Hohlglaskugeln. Auf diese Weise wirkt die Dämmung nach Herstellerangaben der Bausandverknappung entgegen, da die Kugeln aus unterschiedlichsten Arten von Sand hergestellt werden können.

Die nicht brennbare (A1) Spritzdämmung kann auf jeglichen Untergrund aufgebracht werden, berücksichtigt das Speichervermögen der Ziegelwände und erhält die Anmutung der historischen Bausubstanz. Die Wärmeleitfähigkeit liegt bei 0,042 W/mK. Das Dämmsystem wurde nahtlos und hohlraumfrei in einer Stärke von 100 mm auf das Mauerwerk aufgebracht. „Die Spritzdämmung ist ein gelungener Kompromiss zwischen den energetischen Anforderungen, dem Erhalt der Optik und der Bauphysik der alten Gebäude“, sagt Genossenschaftsvorstand Siegmund Knauer, der das System auch bei den weiteren Sanierungen in der Margaretenau einsetzen wird. „Auch haptisch ist bei dem rein mineralischen System kein Unterschied zum Bestand zu spüren, wenn man auf die gedämmte Wand klopft“, ergänzt Architekt Christian Kirchnerberger vom Büro Luxgreen Climadesign. Insgesamt erreicht das sanierte Gebäude den Standard „Effizienzhaus 70“.

Auf der Südwand des Gebäudes ist zudem das Testfeld einer solaraktiven Fassade integriert (siehe auch DW 1/2019, Seite 28). Hier sind mit Glas versiegelte Luftröhren in einem Winkel von 19 Grad zur Wand eingelassen und mit Messtechnik versehen. Die Röhren sollen bei einem typischen Sonnenstand im Winter die Solarstrahlung auf die massive Ziegelwand

lenken und so die Behaglichkeit der Wandoberfläche in den Wohnungen erhöhen. Um den Unterschied zur herkömmlichen Dämmung messen zu können, wurde ein gleich großes Testfeld mit normaler Dämmung mit Messtechnik versehen. Auch hier sind die Messungen und ihre Auswertung im Gang.

Wohnwertverbesserung

Alle Teilprojekte sind eingebunden in eine wertige Komplettsanierung der mehr als 90 Jahre alten Wohnungen. Das Gebäude in der Lindenstraße mit seiner sehr heterogenen Sanierungsgeschichte war durch die Forschungsvorhaben der OTH sehr gut voruntersucht. „Bei Wohnflächen von 45 bis 50 m² bei den Zweizimmerwohnungen und 60 bis 65 m² bei den Dreizimmerwohnungen blieb nicht viel Spielraum für Änderungen. Wir haben deshalb die sinnvollen Grundrisse weitgehend belassen, nur die sehr kleinen Bäder zulasten der Küche vergrößert“, sagt Architekt Kirchberger. Als minimaler Eingriff nimmt eine neue Installationswand zwischen Küche und Bad alle notwendigen Leitungen und Installationen auf. Die Planer verzichteten zudem auf die Kamine und ließen alle Wohnungen mit einer flachen Fußbodenheizung ausstatten, die die Wohnungen auch mit niedrigen Vorlauftemperaturen wärmt.

Der Schritt, die sechs neuen Dachwohnungen auszubauen, war angesichts der notwendigen Erneuerung der Dachhaut und des Dachstuhls samt Dämmung nur klein. Die zusätzlichen Maßnahmen für den Ausbau kosteten 1.400 Euro/m², günstiger sei Wohnraum kaum zu schaffen. Die neuen Mieter wohnen zwischen der Holzkonstruktion des mächtigen Dachstuhls. Architektonisch und technisch sehr gelungen sind die neuen Gauben, die die Wohnungen belichten. Sie folgen bauzeitlichen Vorbildern, die

jedoch nie realisiert wurden. Das horizontal liegende, dreiteilige Fensterband allein lässt aber zu wenig Tageslicht in die Räume. Daher wurde ein Teil der Bedachung der Gauben in Glas ausgeführt und mit Blechlamellen vor zu viel Sonneneinstrahlung geschützt, die gleichzeitig die historische Anmutung des Daches wahren. Gemeinsam mit der Farbgebung der Fassade und den vorgestellten Balkonen bilden die neu gedeckten Dächer mit den darauf installierten PV-Anlagen ein sichtbares Zeichen, dass die Gebäude in der Margaretenau bereit sind für die nächsten 90 Jahre.

Fazit

Noch ist offen, welche Teilprojekte des mit knapp 3,5 Mio. € aus Mitteln des Bundeswirtschaftsministeriums geförderten Vorhabens marktfähig sind. Die größten Chancen scheinen bei der KI-basierten Haustechniksteuerung und Gebäudeautomation auf Basis öffentlich zugänglicher Open-Source-Software zu bestehen. Die denkmalgerechte Außenwandsanierung mit einer mineralischen Spritzdämmung hat es schon in die Anwendung gebracht. Bei den solaraktiven Fassaden müssen die Messergebnisse die Simulationen bestätigen. Die größten Gewinner jedoch sind unzweifelhaft die Bewohner des preisgekrönten Gebäudes und der Klimaschutz. —

Weitere Informationen:

www.margaretenau.de; www.deutscherbauherrenpreis.de;
www.energiwendebauen.de

Eine Dokumentation des Projekts mit weiteren Links ist zu finden auf: www.f1p.de/energiwendebauen_maggie

Die Sozialstudie zu „Maggie“ ist zu finden unter: www.f1p.de/sozialstudie_maggie



Vorher: Der Zustand des Gebäudes wies eine heterogene Struktur und teilweise – wie an den Kaminen erkennbar ist – noch Einzelöfen auf



Nachher: Statt Kaminen dominieren jetzt PV-Anlagen die Dachflächen. Geblieben ist der geschützte, sehr kommunikative Innenbereich

TDM HISTORISCHE BESTÄNDE ERHALTEND ERNEUERN

Teures Erbe

In Hamburg-Bahrenfeld modernisiert die Altonaer Spar- und Bauverein eG den denkmalgeschützten Reichardtblock und erhält damit ein Stück Hamburger Backsteinerbe. Doch der Preis ist hoch – nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht.

Von Thomas Saath

Rund 400 denkmalgeschützte Wohnungen modernisiert, ein Backsteindenkmal bewahrt und zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen: Mit Abschluss des letzten Bauabschnitts – voraussichtlich Ende 2024 – werden alle Projektbeteiligten Grund haben, stolz auf die erfolgreiche Modernisierung und Fassadensanierung des Reichardtblocks zu sein.

Der Reichardtblock

Die vier Baublöcke des Reichardtblocks entstanden 1929 bis 1931 als erste Wohnhäuser des 1892 gegründeten Altonaer Spar- und Bauvereins im Stil der neuen Sachlichkeit – mit schnörkellosen klaren Fassaden, kubischen Formen und ohne Satteldach. Nach Plänen des Architekten Hans Meyer wurden vier Zeilen mit 56 Aufgängen errichtet, die durch die Langbehnstraße im Norden, die Valparaisostraße, den Bornkampsweg und die Bahrenfelder Chaussee begrenzt sind. Bis heute ist die Wohnanlage auch bei jungen Genossenschaftsmitgliedern sehr beliebt, nicht zuletzt dank zeitgemäßer Grundrisse mit komfortablen Wohnküchen und der großzügigen, grünen Höfe im Inneren der Blockrandbebauung. Vielen Mitgliedern ist bewusst, in welchem architektonischen Kleinod sie wohnen.

Bei aller Freude wird man sich aber auch die Fragen stellen dürfen: Würde man eine solche Maßnah-



Thomas Saath
Prokurist, Leiter Technik
Neubau und Projekte
Altonaer Spar- und
Bauverein eG
HAMBURG

me angesichts wachsender Anforderungen in Bezug auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit noch einmal so planen?

Acht Jahre Schmutz und Lärm

Den größten Beitrag zum Erhalt ihres Backsteindenkmals werden sich die Bewohnerinnen und Bewohner selbst zuschreiben können. Seit 2016 leben sie mit Baustellenlärm und Schmutz; die Baugerüste zum Schutz vor Fassadenschäden standen teilweise sogar noch länger. Während der Strangsanierung in ihrer Wohnung ziehen die Mitglieder jeweils mehrere Wochen aus – in der Regel in eine durch die Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) zur Verfügung gestellte Ausweichwohnung.

Ist diese Belastung überstanden, profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einem verbesserten Wohnkomfort, unter anderem dank neuer Bäder, erneuerter Zu- und Abwasserleitungen sowie aufgearbeiteter Treppenhäuser, Hauseingangs- und Wohnungstüren. Die neuen denkmalgerechten Holzfenster inklusive Fensterfalzlüftung tragen zur Einsparung von Heizkosten bei, ebenso wie die Dämmung von Kellerdecken und Dach sowie die Sanierung der Backsteinfassaden. Mit neuen Heizungen und dem Anschluss der Wohnanlage an das Fernwärmenetz hat die Altoba die Grundlage für eine zukunftssichere Energieversorgung geschaffen.

Bis zu 80 zusätzliche Wohnungen können im Reichardtblock langfristig durch den sukzessiven Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum entste-



Mit der Modernisierung und Fassadensanierung des Reichardtblocks wurde ein Stück „rotes Hamburg“ bewahrt. Die neuen hochwertigen Holzfenster verbinden das historische Erbe mit modernem Wohnkomfort

hen. Die dafür erforderlichen Eingriffe in die Fassade – kleine Fenster in den Dachböden werden durch größere, den anderen Fenstern angepasste Exemplare ersetzt – hat das Denkmalschutzamt genehmigt.

Kommunikation und Abstimmung

Dem Start der Maßnahme vorausgegangen waren mehrere Informationsveranstaltungen sowie individuelle Vorbesichtigungen und Gespräche mit den

Mitgliedern. Die Altoba bietet den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern umfangreiche Unterstützung. Ziel ist, dass alle Mitglieder dauerhaft in ihren Wohnungen bleiben können – und diese für sie bezahlbar bleiben. Durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln kann die Genossenschaft die Erhöhung der Nutzungsgebühr entsprechend begrenzen. Mitglieder, für die – beispielsweise altersbedingt – der vorübergehende Umzug in eine Ausweichwohnung schwer zu bewältigen ist, erhalten Unterstützung durch das Altoba-Sozialmanagement.

Wesentlich komplexer als die Kommunikation mit den betroffenen Mitgliedern gestalteten sich die Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt. Auslöser für die Großmaßnahme waren gravierende Schäden an der Backsteinfassade des Reichardtblocks. Besonders betroffen waren die zweischaligen Westfassaden. Unterschiedliche Auffassungen bezüglich der Standsicherheit und über die zulässige Methode der Sanierung dieser Fassaden führten zu einem einjährigen Baustopp durch das Denkmalschutzamt (siehe auch DW 1/2018, Seite 20–23: „Ein Stück ‚rotes Hamburg‘ gerettet“).

Im Sommer 2016 jedoch erhielt die Altoba die lang ersehnte denkmalschutzrechtliche Genehmigung. Die Standsicherheit eines Großteils der zweischaligen Fassaden wurde durch das Einbringen von Polyurethan (PUR)-Hartschaum wiederhergestellt. Ein Teil der Fassade allerdings war nicht mehr zu retten und musste kostenintensiv ab- und wieder aufgemauert werden. Die Fugensanierung des >



Der Reichardtblock entstand als erste Wohnanlage der Genossenschaft im Stil der neuen Sachlichkeit



Die Sichtfassade an der Bahrenfelder Chaussee nach dem Wiederaufmauern

Kostentreiber Denkmalschutz

Auch in anderen Bereichen zeigt sich der Denkmalschutz als Kostentreiber. Mit dem Ausbau der Dachgeschosse kommt die Genossenschaft der vielfach geäußerten Forderung nach Nachverdichtung und somit der Schaffung neuen Wohnraums ohne weitere Flächenversiegelung nach. Doch auch hier legt der Denkmalschutz – genauer gesagt, der Ensemble-schutz – den Planern Steine in den Weg: Eine Feuerwehrezufahrt über die Vorgärten ist nicht möglich. Um trotz der somit größeren Distanz zum Gebäude die Anleiterbarkeit der neuen Dachgeschosswohnungen herzustellen, musste diesen jeweils ein Zimmer aus einer der darunter liegenden Wohnungen zugeschlagen werden. Die Stahltreppen, die die Stockwerke innerhalb der jeweiligen Wohnungen nun verbinden, sind nicht nur teuer, sondern reduzieren selbstverständlich auch die Wohnfläche.

Und da straßenseitig keine neuen Fallrohre sichtbar werden durften, musste doppelseitig statt nur einseitig aufgemauert werden – nur so konnte bei Herstellung der Dachgeschosswohnungen die ursprüngliche Gefällrichtung des Dachs Richtung Innenhof und somit die Abflussrichtung des Regenwassers beibehalten werden. Auch das verursachte Mehrkosten.

monolithischen Mauerwerks der Ostfassaden erfolgt in den jeweiligen Bauabschnitten und ist mit einer großen Lärm- und Staubbelastung verbunden. Dies ist ein weiterer Preis, den die Bewohnerinnen und Bewohner für den Erhalt ihres Backsteindenkmals in Kauf nehmen müssen.

INTERVIEW MIT PATRICIA RATHAY

„Die Fassaden sind Zeitzeugen“



Patricia Rathay ist Geschäftsführerin des Büros GSPart Rathay Sprengel Architekten und Sachverständige Part GmbH. Das Büro GSPart begleitet die Baumaßnahmen des Reichardtblocks von Anfang an.

Was sind die Besonderheiten bei der Sanierung eines Denkmals?

Den Spagat zwischen den Anforderungen des Denkmalschutzes und den Ansprüchen der heutigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen, ist eine spannende Herausforderung. Der Denkmalschutz engt auf der einen Seite ein, gibt aber auf der anderen Seite auch Freiheiten, Sonderlösungen abseits von DIN-Normen zu schaffen. Für Architekten ist das natürlich ein interessantes Aufgabenfeld. **Welche Überraschungen gab es für Sie im Reichardtblock?**

Auf den ersten Blick sieht das Ensemble recht einheitlich aus. Auf den zweiten Blick aber zeigt sich eine Vielfalt beispielsweise in den Fassaden. Diese sind Zeitzeugen und berichten von Krieg und Wiederaufbau, vom jeweiligen Mangel an Materialien, von Inflation – sowie im Innenbereich häufig auch von der Improvisationsfähigkeit der Handwerker.

Überrascht hatte mich, dass es dem Denkmalschutzamt im Reichardtblock nicht hauptsächlich um den Bauwerkserhalt und den geschichtstreu optischen Eindruck geht, sondern anfangs insbesondere der Erhalt des bauzeitlichen Aufbaus der Außenwände in ihrer Zweischaligkeit wichtig war. Auch wenn sich dadurch das äußere Bild verändert, wie beispielsweise in der Bahrenfelder Chaussee.

Welche Abstriche müssen Bewohnerinnen und Bewohner machen, wenn sie in einem Denkmal wie dem Reichardtblock leben?

Man hat Komforteinbußen, weil keine vollumfängliche energetische Sanierung möglich ist. Als Bewohnerin und Bewohner sollte man stattdessen ein Grundverständnis für einen sanierten Altbau haben, da das Haus keine Neubaustandards erfüllen kann. So sind die Heizkosten im Vergleich höher als bei einem rundum wärmedämmten Gebäude. Auch können zur Schimmelprävention keine Möbel an die nicht gedämmte Außenwand gestellt werden – insbesondere bei Wärmebrücken, wie den Ecken.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Silke Kok.

Unbefriedigende Nachhaltigkeitsbilanz

Wahre Schmuckstücke aus Holz sind die neuen Fenster – schön und teuer. Das Denkmalschutzamt legte Wert darauf, dass sie dem Original nachempfunden wurden. Gleiches gilt für die Gestaltung der Haus- und Wohnungstüren und die aufwendige Farbgestaltung der Treppenhäuser, die von vielen Mitgliedern als eher eigenwillig wahrgenommen wird. Anhand von Farbproben, die ein Restaurator im Treppenhaus und an den Fenstern genommen hatte, und anhand von alten Farben war versucht worden, die ursprüngliche Gestaltung zu rekonstruieren.

Der Erhalt eines Backsteindenkmals – das klingt vielleicht nach einer Erfolgsgeschichte in Sachen Nachhaltigkeit. Wer die Maßnahme jedoch im Hinblick auf die etablierten drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Wirtschaft und Soziales – prüft, kann nachdenklich werden: Auch Wohnungsunternehmen werden immer stärker in die Pflicht genommen, die Nachhaltigkeit ihres Handelns zu dokumentieren und zu verantworten. Doch in allen drei Aspekten schneidet die Maßnahme schlecht ab. In Sachen Ökologie hätte eine energetische Modernisierung mit einem Wärmedämmverbundsystem inklusive Photovoltaik auf dem Dach wesentlich mehr erreicht. Einen Beitrag zum bundesweiten Ziel, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand herzustellen, leistet diese Maßnahme nicht.

Bei der ökonomischen Betrachtung stellt sich heraus, dass die kräftezehrende Maßnahme nicht günstiger war, als es ein Rückbau und ein Neubau hätte sein können. Und unter dem sozialen Aspekt stellt man fest, dass auch das viel zitierte Ziel, mehr

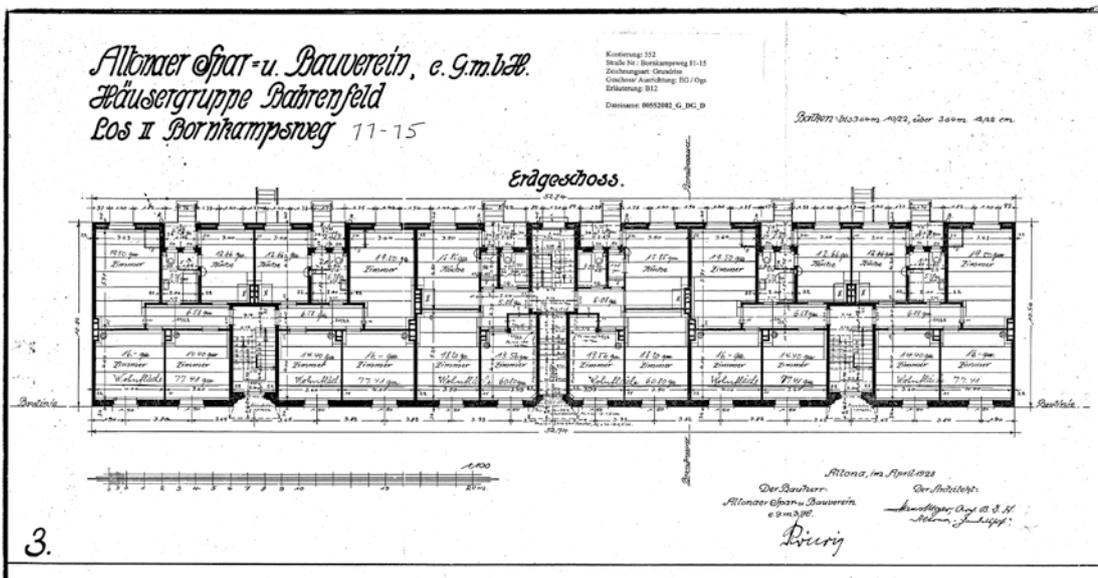
bezahlbaren Wohnraum für Geringverdienende zu schaffen, ebenfalls verfehlt wird, wenn die Energieeinsparungen für die Bewohnerinnen und Bewohner weit unter denen einer energetischen Modernisierung liegen.

In diesem Zusammenhang sei die Frage erlaubt, wie sozial es ist, wenn der Preis für den Erhalt eines Kulturdenkmals vorrangig von den Mitgliedern einer Wohnungsbaugenossenschaft gezahlt wird. —



Eine Stahltreppe verbindet beide Ebenen der neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss

Für „Die Nordstory“ des NDR vom 15. November 2019 mit dem Titel „Hamburgs rotes Erbe“ dokumentierte der Journalist Ulrich Patzwahl die besonderen Herausforderungen beim Erhalt von Backsteingebäuden – unter anderem am Beispiel des Reichardtblocks. Er erhielt hierfür 2020 den Journalistenpreis des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz.



Historische Bauzeichnung: Die Grundrisse, die vor 95 Jahren entstanden, tragen heute noch zur Beliebtheit des Reichardtblocks bei

TDM DENKMALGERECHTE SANIERUNG

Die Knopfhäusle-Siedlung wird energieeffizient

Die Freiburger Knopfhäusle-Siedlung, ein denkmalgeschütztes Wohnensemble aus dem 19. Jahrhundert, wird aktuell von der kommunalen Freiburger Stadtbau GmbH saniert, energetisch ertüchtigt und für die Mieter mit modernem Wohnstandard ausgestattet.

Von Dr. Magdalena Szablewska

Im Juli 2020 hat die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) mit der Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung im Freiburger Stadtteil Oberwiehre begonnen. Die historische Knopfhäusle-Siedlung liegt zwischen der Schützenallee und der Schwarzwaldstraße und besteht aus neun denkmalgeschützten Gebäuden mit 106 vorwiegend kleinen Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über zwei bis drei Zimmer und jeweils über knapp 45 m² Wohnfläche.

Die Geschichte der Knopfhäusle

Die Siedlung entstand als Arbeitersiedlung für die damals an der Kartäuserstraße ansässige Knopffabrik Risler & Cie und wurde in mehreren Abschnitten zwischen 1869 und 1886 erbaut. Die Idee für den Bau geht auf René Dutfoy aus Paris, Geschäftspartner des Porzellanknopf-Fabrikanten Jeremias Risler, zurück. Nachdem die Produktion und bald auch die Verwaltung der Knopffabrik ins Rheinland verlegt wurden, benötigte die Firma Risler ihre Werkwohnungen in Freiburg nicht mehr und veräußerte das gesamte Areal 1927 an die Stadt Freiburg.

Die Siedlung besteht überwiegend aus kleinen zweigeschossigen Reihenhäusern mit Vorgärten, die als Nutzgärten zur Selbstversorgung dienten. Dazu gehörten auch „Meisterhäuser“ im Südwesten sowie Verwaltungsgebäude, ein „Mädchenheim“ und eine „Kinderbewahranstalt“ an der Nordseite, die später



Dr. Magdalena Szablewska

Technische
Geschäftsführerin
Freiburger Stadtbau
Verbund
FREIBURG

zu Wohnungen umgebaut wurden. Zur Schwarzwaldstraße hin gibt es weitere Reihenhäuser mit Vorgärten, die sich heute in Privatbesitz befinden. Ein leiterförmiges Straßennetz erschließt die Anlage mit ihren Frei- und Grünflächen.

Bis zum 1. Januar 2013 wurden die Wohnungen vom städtischen Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen verwaltet. Dann wurden sie an die Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG (FSI), eine Tochter der FSB, übergeben.

Energieeffizienzmaßnahmen

Da die Bausubstanz und die Ausstattung der Wohnungen mittlerweile nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, werden die Gebäude und das gesamte Quartier aktuell umfangreich saniert und energetisch ertüchtigt. In diesem Zusammenhang werden auch die Außenanlagen, der Spielplatz und die Vorgärten neugestaltet und insgesamt aufgewertet. Diese positiven Aspekte der Siedlung und ihre Bedeutung als Denkmalensemble mit ihren Vorgärten, Wohnstraßen sowie den gewachsenen Nachbarschaften sollen im Zuge der Sanierung erhalten und gestärkt werden. Denn zum Lebensgefühl in der Knopfhäusle-Siedlung gehört auch, dass sich in der warmen Jahreszeit das komplette Leben in den kleinen Vorgärten abspielt.

Im Zuge der Sanierung werden die Grundrisse nun neugestaltet, Bäder und Zentralheizungen eingebaut sowie die komplette Haustechnik erneuert. Die meisten Wohnungen bleiben so groß wie bisher.

THEMA DES MONATS

Pro Häuserzeile werden aber jeweils zwei Wohnungen zu einer familiengerechten Vierzimmerwohnung zusammgelegt. Im Sinne des Klimaschutzes wird die Energieeffizienz der Knopfhäusle nachhaltig verbessert: neue Holzfenster und Haustüren sowie moderne Heiztechnik werden eingebaut, an der Fassade Wärmedämmputz angebracht und die Dächer und Keller ebenfalls wärmegeämmt. Nach Abschluss der Sanierung können mehr als 45 % des Energiebedarfs dieser Wohnungen eingespart werden.

In den Jahren 2020 bis 2022 realisierte die FSB im ersten Bauabschnitt die Sanierung von 36 Reihenhäusern. Erfahrungen, die in diesem Bauabschnitt gemacht wurden, sind in die Planungen der folgenden Bauabschnitte eingeflossen. Im Frühjahr des Jahres 2022 hat die Sanierung des zweiten Bauabschnittes mit ebenfalls 36 Reihenhäusern begonnen.

Morsche Balken

Bei Sanierungsbeginn im ersten Bauabschnitt wurde festgestellt, dass vor allem Decken und Dächer in einem sehr schlechten Zustand waren. Dies hatte man so zwar nicht erwartet, aber es kam auch nicht überraschend, denn die Häuser konnten im bewohnten Zustand nicht detailliert untersucht wer-



Reihenhäuser des ersten Bauabschnitts der Knopfhäusle-Siedlung vor der Sanierung

den. Die Sanierung der Decken war aufgrund von Denkmalschutzvorgaben, die eine größtmögliche Erhaltung der historischen Substanz verlangen, mit erheblichem Aufwand verbunden. Das gilt auch für die nicht sichtbaren Bauelemente, die inzwischen vom Putz oder den Bodenbelägen verdeckt sind. So zum Beispiel die historischen Boden- beziehungsweise Deckenbalken, die nicht mehr tragfähig oder teils verrottet waren. Die Balken durften nicht einfach entfernt werden, sondern wurden entweder verstärkt oder erhielten neue Köpfe. Obwohl diese historischen Elemente nach der Sanierung nicht mehr zu sehen sind, müssen sie größtmöglich erhalten >



Die sanierten Knopfhäusle aus dem ersten Bauabschnitt. Teilweise konnte im Rahmen der Sanierung vorhandener Baum- und Strauchbestand erhalten werden

werden (siehe Fotos unten). Dies führte im ersten Bauabschnitt zu Mehrkosten und einer verlängerten Bauzeit.

Kellerdecke erhält Holzfaserdämmung

Der Zustand der Kellerdecken stellte und stellt für das auf denkmalgerechte Sanierungen spezialisierte Architektenbüro Sutter3 eine große Herausforderung dar. Neben der Feuchtigkeit aus dem Erdreich, die wegen der fehlenden Abdichtung in die Tragbalken eindringen konnte und fast alle Balkenköpfe unrettbar geschädigt hat, wurde bei der Sanierung in weiten Teilen ein Nagekäferbefall festgestellt. Da im Zuge der Sanierung die alten Bodenbeläge und die historische Schlackeschüttung ausgebaut werden sollten, erwies sich der Zusatzaufwand mit Blick auf die Kosten und den Bauverlauf als vertretbar.

Um in den Kellern eine Raumhöhe von mindestens 1,75 m zu schaffen, wurden die Kabel und Rohre in die Kellerdeckenebene verlegt. Die Decke wurde anschließend mit einer hochwertigen Holzfaserdämmung gedämmt. Auf diese Weise wird die Feuchtigkeit des Kellers auf natürliche Weise „reguliert“. Eine Außendrainage und eine 15 cm dicke Bodenplatte sorgen für zusätzlichen Feuchtigkeitsschutz. Die neuen Decken mit einem F-30-Standard erfüllen auch die Anforderungen des Brandschutzes.

Die Ziegel waren erst 1984 auf den Dächern verlegt worden, jedoch entspricht deren Qualität nicht den heutigen Standards, so dass sie für die neue Eindeckung nicht mehr verwendet werden konnten. Die jetzigen, neuen Ziegel erhalten in ihrer Optik die bisherige Anmutung der Siedlung. Dazu gehört auch, dass die historischen Kamine, wenn auch ohne Funktion, weiterhin als charakteristisches Merkmal die Dächer zieren. Ihre Wärme erhalten die Knopfhäusle

künftig vom Blockheizkraftwerk im benachbarten Einkaufszentrum Oberwiehre. Umgesetzt wird dies durch die Badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG, eine Tochter des Energieversorgungsunternehmens Badenova. Die Übergabepunkte liegen in den jeweiligen Reihenendhäusern.

Wünsche und Anregungen der Bewohner wurden berücksichtigt

Die Raumnutzung ist aufgrund der begrenzten Wohnfläche ein wesentlicher Aspekt. Die Anregungen und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner der Knopfhäusle-Siedlung wurden bei der Planung weitgehend berücksichtigt. Die Mehrzahl der Bewohnerinnen und Bewohner entschied sich für den Einbau eines neuen Bades im Erdgeschoss direkt im Anschluss an die Küche. Alternativ wurde ein geräumigeres Bad im Obergeschoss angeboten. Auch diese Variante wurde von einigen Mieterinnen und Mietern gewählt. Im Rahmen der Sanierung musste der Dachstuhl der Knopfhäusle mit Blick auf den Brandschutz und die Statik verändert werden, sodass die Mieterinnen und Mieter diesen nicht mehr wie in der Vergangenheit als Lagerraum nutzen können. Die Kellerflächen können jedoch nach der Feuchtesanierung wieder gut genutzt werden.

Die Ausstattungsmerkmale der Knopfhäusle zeigen beispielhaft, wie die Bedarfe der Mieterinnen und Mieter in die Planungen eingeflossen sind. Vor der Sanierung gab es im Rahmen der vorbereiteten Untersuchungen eine intensive Abstimmung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung. Diese mündete im Sommer 2018 in eine Bewohnerbefragung. Deren Ergebnisse sind, zusammen mit den bauhistorischen Belangen und den Aspekten des Denkmalschutzes, in den Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 1. Oktober 2019 zur Festlegung des



Die Kellerdecke mit der Schlackeaufschüttung wurde ebenso entfernt wie die maroden, historischen Balkenteile



Innensanierung mit Aufbau des neuen Fußbodens. Die historischen Balken wurden mit zusätzlichen neuen, tragfähigen Balken ergänzt



Die Knopfhäusle wurden mit Wärmeputz von außen gedämmt und erhielten in Abstimmung mit dem Denkmalschutz neue Fenster, Türen und Außenbeleuchtungen

Sanierungsgebietes und auch in die umfangreichen Planungen eingeflossen.

Begleitet wird die Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung durch einen Sanierungsbeirat. Unter dem Vorsitz des Ersten Bürgermeisters Ulrich von Kirchbach tagt dieser Beirat öffentlich zwei bis drei Mal im Jahr. Neben Mitgliedern des Gemeinderats gehören ihm Vertretungen der Bewohnerinnen und Bewohner, des Mieterbeirats der FSB, der Freiburger Tafel (die vor Ort ihre Räumlichkeiten hat), der Kirchengemeinde Maria Hilf und des Bürgervereins Oberwiesere-Waldsee an. Auch die FSB und die Stadtverwaltung sind im Sanierungsbeirat vertreten. Dieses Gremium informiert über das Bauvorhaben, diskutiert die anstehenden Baumaßnahmen und nimmt Anregungen der Beteiligten auf.

Umzugsmanagement

Alle Bewohner können weiterhin in der Siedlung verbleiben. Im Rahmen des Umzugsmanagements erhielten die Mieterinnen und Mieter des ersten Bauabschnitts eine Ersatzwohnung mit einer Rückkehrproption in die Siedlung, die Mieterschaft des zweiten Bauabschnitts zog in die sanierten Wohnungen des ersten Bauabschnitts um. Dies ist, zusammen mit einer finanziellen Unterstützung für den Umzug, Teil des vom Gemeinderat beschlossenen Sozialplans für das Sanierungsgebiet. Die Rückkehrproption in die Siedlung wurde von der Bewohnerschaft des ersten Bauabschnitts überdurchschnittlich wahrgenommen.

Förderung der Sanierungsmaßnahme

Um die Sanierung finanzieren zu können, hat die Stadt Freiburg 2015/16 die Aufnahme dieses Sanierungsgebietes in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ (seit 2020: „Sozialer Zusammenhalt“) beantragt. Als kommunale Sanierungsstelle hat das Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung entscheidend an der Aufnahme in das Förderprogramm von Bund und Land mitgewirkt. Im Jahr 2017

traf der positive Förderbescheid für die Planungen und vorbereitenden Untersuchungen ein.

In den Jahren 2018 und 2019 hat die Stadt Freiburg die Aufstockung der Bundes- und Landeshilfen beantragt, die sodann bewilligt wurden. Weitere Fördermittel werden, auch aufgrund der gestiegenen Baukosten, seitens der Stadt im Laufe der Sanierung kontinuierlich beantragt. Die Sanierung der Knopfhäusle unter Beibehaltung moderater Mieten für die Bewohner ist nur aufgrund der hohen Zuschüsse der Fördermittel aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ möglich. Es fördert die denkmalgeschützte Siedlung mit 50 anstelle von 35 %. Für den ersten und zweiten Bauabschnitt wurde mit einer Investitionssumme von rund 10,2 Mio. € geplant. Die Sanierung der gesamten Knopfhäusle-Siedlung soll bis etwa 2026 abgeschlossen sein.

Knopfhäusle-Siedlung ist Kulturdenkmal

Denkmalrechtlich handelt es sich bei der Wohnanlage um eine Sachgesamtheit bestehend aus Gebäuden, Vorgärten, Grün- und Freiflächen sowie Erschließungsstraßen. Mit ihrer Größe und frühen Entstehungszeit ist diese Arbeitersiedlung in Freiburg einzigartig. Sie ist nicht nur eine wichtige sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Quelle für die Industrialisierung in Freiburg. Sie bildet auch den stadtbaugeschichtlichen Hintergrund, vor dem Freiburgs gezielte Abkehr von der Industrie und seine Zuwendung zur Wohn- und Touristenstadt deutlich wird. Wegen ihrer vielfältigen Aussagekraft für Freiburgs bauliche und sozialgeschichtliche Entwicklung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts kommt der Siedlung wissenschaftliche, vor allem bau- und sozialgeschichtliche sowie heimatgeschichtliche Bedeutung zu. Es handelt sich damit um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Die lange Geschichte der Häusle wird auf Informationstafeln festgehalten, die Passanten künftig über das historisch gewachsene Quartier und seine Besonderheit informieren. —

TDM BESTANDSERNEUERUNG STATT NEUBAU

Der Fokus liegt auf der (seriellen) Sanierung

Veränderte Förder- und Finanzierungsbedingungen, Material- und Personalknappheit, Kostensteigerungen sowie letztlich die Anforderungen des Klimaschutzes verschieben den Baufokus auf die Bestandserneuerung. Eine große Hoffnung ruht auf seriellen Sanierungsansätzen.

Von Frank Urbansky

Die Steigerung der Effizienz von Wohngebäuden ist – bedingt durch steigende Energiepreise und den bestehenden Klimawandel – ein gesamtgesellschaftliches Problem. Aktuell liegt der Fokus auf der Energieeffizienz und der Einsparung von CO₂. Aufgrund steigender Baupreise verkünden jedoch immer mehr Wohnungsunternehmen, dass sie von Neubauprojekten erstmals absehen. Was bleibt also? Der Blick auf den Bestand und dessen (energetischer) Sanierung.

Neue Fördersystematiken

Die Bundesregierung hat das bestehende Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum 1. Januar 2023 erneuert: Bei energetischen Sanierungen muss der bisherige KfW-55-Standard (neu Energieeffizienzhaus EE 55) sowie ein Anteil von 55 % erneuerbarer Energien erreicht werden. Dieser Standard erlaubt einen Energieverbrauch von 70 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Das Nachweisverfahren wurde im GEG vereinfacht, die Primärenergiefaktoren (PEF) bleiben Grundlage zur Bewertung, ob der Standard erreicht wird oder nicht. Eine Neuerung: Biogas wird bei Beimischungen im Erdgas entsprechend angerechnet (PEF 0,7). Bisher galten Gemische als Erdgas (PEF 1,1). Auch Großwärmepumpen in Wärmenetzen dürfen nun mit 1,2 statt bisher mit 1,8 angerechnet werden. Im Gegenzug entfiel die Förderung von Gasheizungen, Biomasse wird nur noch in Kombination mit Solarthermie gefördert.

Das wiederum macht das energetische Sanieren, insbesondere das Dämmen, etwas attraktiver. Dabei bleibt eine Dämmung zwar nach wie vor deutlich teurer als ein neues fossiles Heizsystem, dieses wird aber aufgrund steigender CO₂-Preise immer we-



Frank Urbansky
freier Journalist
LEIPZIG

niger attraktiv und ist politisch allenfalls nur noch übergangsweise vorgesehen. Auch der Umstieg auf eine erneuerbare Energiequelle ist mit vorhandener Heiztechnik kaum zu schaffen, auch wenn Biogas jetzt bevorteilt wird.

Besonders in der Zwickmühle sind Wohnungsunternehmen, die mit Fernwärme versorgt werden. Sie sind auf Gedeih und Verderb von ihrem Vorlieferanten abhängig beziehungsweise davon, inwieweit der in der Lage ist, grüne Wärme ins Netz zu speisen. Doch für Fernwärmenetze gibt es auf absehbare Zeit keine massenhafte Lösung. Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle sowie Optimierung der Anlageneffizienz und damit die Senkung des Wärmeenergiebedarfs ist hier also ein Gebot der Stunde.

Serielles Sanieren wird attraktiver

Das serielle Sanieren könnte aus politischen Gründen schon kurzfristig deutlich attraktiver werden. Die Änderungen in der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) sehen seit 1. Januar 2023 einen Bonus



Die energetischen Kennwerte nach der Sanierung in der Humboldtstraße können sich sehen lassen



Das Quartier Humboldtstraße wurde zwischen 2016 und 2018 saniert

von 15 Prozentpunkten für seriell Sanieren vor. Das betrifft vorgefertigte Fassaden und Dachelemente. Gleichzeitig wird der Bonus für die am wenigsten energieeffizienten Gebäude, also etwa ungedämmter Nachkriegsstandard (oder Effizienzklassen G und H), von 5 auf 10 Prozentpunkte erhöht.

Das Thema der seriellen Sanierung hat 2019 durch die deutsche Energieagentur einen Schub erhalten. Die vor ihr propagierte Sanierung nach dem Energiesprung-Prinzip wurde seither in einer Reihe von Pilotprojekten von Wohnungsunternehmen umgesetzt sowie erfolgreich adaptiert und erweitert. Eine Reihe von Lösungsanbietern und Verfahren sind mittlerweile auf dem Markt (siehe hierzu DW 12/2022, Seite 22). Doch auch unzählige Beispiele gelungener „klassischer“ Sanierungen zeigen auf, dass sich eine energetische Erneuerung sowie die vielfältigen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnkomforts und der barrierearmen Nutzbarkeit auszahlen.

Wärmemenge durch Sanierung senken

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (Neuwoges) unterzog beispielsweise ihre drei fünfgeschossigen Wohnhäuser aus dem Jahre 1972/73 mit insgesamt 135 Zweizimmerwohnungen in der Humboldtstraße 1-17 von 2016 bis 2018 einer energetischen Sanierung. Dazu gehörte eine Wärmedämmfassade gemäß damaliger EnEV mit mineralischem Kratzbeziehungweise Scheibenputz. Die Kosten dafür >

Exklusive Webinarreihe

In unserer exklusiven Webinarreihe **Energiewende in der Wohnungswirtschaft** erwarten Sie spannende fünf Webinare mit verschiedenen Schwerpunkten.

Der Wohnungsmarkt unterliegt einem Wandel, der fast schon einem Umbruch gleicht. Wenn wir die Klimaziele erreichen wollen, müssen wir beginnen, in vernetzten Strukturen zu denken und auch so zu handeln. Wohngebäude und Quartiere werden so konzipiert, dass regenerativ erzeugte elektrische Energie als primäre Energieform in möglichst großem Maße und wirtschaftlich zur Verfügung steht.

Alle Termine und weitere Infos unter: hager.de/wowi

Wir freuen uns
auf Ihre Anmeldung:



Energiewende in der Wohnungswirtschaft

:hager



Die WBS der Semmelweisstraße in Neubrandenburg wurden aufwendig seriell saniert

beliefen sich für alle drei Objekte zusammen auf knapp 450.000 € netto. Gedämmt wurden auch Keller und Dachdrehel sowie die oberste Geschosdecke.

Die vorhandene Heizungsanlage und deren veraltetes Einrohrsystem wurden durch eine moderne Anlage mit Zweirohrsystem ersetzt. Alle Wohnungen erhielten neue Heizkörper. Dafür schlugen insgesamt knapp 240.000 € netto zu Buche. Ein größerer Teil der Wohnungen bekam zudem aus Energieeffizienzgründen Durchlauferhitzer für die Trinkwarmwasserbereitung. Die Reduzierung von Barrieren wurde gleich mitgedacht. Die Kosten für die gesamte Modernisierung lagen über alle drei Bauabschnitte zwischen 673 und 720 €/m².

„Die Modernisierung führte zu einer signifikanten Abnahme der Fernwärmemenge in allen drei Objekten. Die Verbräuche der beiden Objekte mit Durchlauferhitzer liegen um rund 30.000 bis 50.000 kWh unter denen des Objektes mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Einsparungen bedeuten jedoch auch entsprechende Stromverbräuche durch die Durchlauferhitzer über die Wohnungsstromversorgung der Mieter“, so Neuwoges-Geschäftsführer Michael Wendelstorf. Darüber lägen im laufenden Monitoring zwar noch keine abschließenden und belastbaren Daten vor. Eigene Erhebungen in den ersten Jahren nach Sanierung und Modernisierung zeigten jedoch, dass die Stromverbräuche nicht signifikant gestiegen seien. Zu den reinen Einsparungen bei den Verbrauchskosten kämen unter anderem Einsparungen aus Wartung, Zählern und Legionellenprüfungen.

„Die Modernisierungsvorhaben wurden in bewohntem Zustand durchgeführt. Dies verlangte

den Mietern ein hohes Maß an Verständnis und Durchhaltevermögen ab“, so Wedelstorf. Drei Monate vor Baubeginn wurde die Modernisierungsankündigung den Mietern zugestellt. Zudem erfolgten ausführliche Gespräche mit den Mietern in deren Wohnungen. Wer wollte, konnte während der Sanierung ausziehen.

Erfahrungen mit Baukastensystem

Ebenfalls in Neubrandenburg setzte die Neubrandenburger Wohnungsbau-genossenschaft eG (Neuwoba) auf eine ähnliche Strategie. Hier soll im Zuge der energetischen Modernisierung von WBS-70-Plattenbauten gleichzeitig Barrierefreiheit geschaffen werden. Ein Ziel ist auch, innerhalb der Wohngebäude individuelle Wohnlösungen zu schaffen. René Gansewig, Vorstandssprecher der Neuwoba, benennt weitere Ziele der Großmodernisierung: Neugestaltung der Hauseingangsbereiche, Badsanierungen, der Nachrüstung von

Aufzugsanlagen, der Gestaltung der Außenanlagen und der Neugestaltung der Fassade mit Fugensanierung und Giebelämmung.

„Für die Planung zukünftiger energetischer Modernisierungsmaßnahmen wollen wir zusätzlich zu den bestehenden Maßnahmen ein modulares und konfigurierbares Baukastensystem entwickeln, das individuell auf die Objekte zugeschnitten ist. Dabei ist das Ziel, so viel Energie wie möglich einzusparen“, erklärt Gansewig das Vorhaben. Die Kosten lagen 2022 zwischen 1.085 und 1.150 €/m². Eine frühzeitige statische Prüfung von Befestigungsalternativen der neuen Treppengeländer im Treppenhaus und aller Medien im Bereich der Gründung von Aufzugsanlagen ersparte böse Überraschungen. Die energetische Einsparung liegt bei über 34 kWh/m² Wohnfläche. Auch hier erfolgte die Sanierung unter Einbeziehung der Mieter. Wer wollte, konnte für die Zeit der Modernisierung eine Ausweichwohnung beziehen. Gleichzeitig wurden Stand und Kosten immer transparent kommuniziert, etwa auf halbjährlichen Infoveranstaltungen.

Fazit: Gegebenheiten vor Ort prüfen

Die beiden genannten Beispiele zeigen: Die eine einzig richtige Modernisierungsvariante gibt es nicht. Wohnungsunternehmen tun gut daran, ihren auf der Basis einer Portfoliobetrachtung erstellten Sanierungsfahrplan im Auge zu behalten und die Interessen der Mieterinnen und Mieter zu achten. Ob serielle oder individuelle Sanierung hängt stark von den Gegebenheiten vor Ort ab.

Die Zukunft der Stadt. MVRDV baut sie mit AGROB BUCHTAL

MVRDV hat mit dem Wohnkomplex Ilot Queyries in Bordeaux neue Maßstäbe gesetzt. 10.000 m² Gebäudehülle, bis zu neun Geschosse, Neigungen von 14–45 Grad machen deutlich: Hier wird das richtige Fassadenmaterial zum Schlüssel für die erfolgreiche Realisierung.



www.agrob-buchtal.de/Foto: Ossip Architecturfotografie

Trotz der imposanten Dimensionen des Bauwerks mit über 280 Wohnungen bleibt Raum für Individualität und „humane“ Proportionen.

Warum MVRDV Keramikfassaden bauen

„Uns war sehr wichtig, dass die Fassaden und Dächer das gleiche Aussehen haben. Deshalb haben wir uns für Keramik als Fassadenmaterial entschieden. Ein hochwertiges Material, robust und langlebig, das sich mit dem System von AGROB BUCHTAL leicht an die unterschiedlichen Formen anpassen ließ.“ Charlotte Kientz, MVRDV-Projektleiterin.

Jede Fassade ein Unikat

Für MVRDV ist das Projekt Ilot Queyries eine Art Labor der modernen Stadt, die Intimität mit Dichte, Ökologie, Licht und Komfort vereint. Nach den Vorgaben der Architekten gestalteten und produzierten die Keramik-Spezialisten von AGROB BUCHTAL für Ilot Queyries Spezialanfertigungen des intelligenten Fassadensystems KeraTwin. Unterschiedlich profilierte Fliesen geben der Architektur mit Sonnenreflexen und Schattenspiel ihre skulpturale Anmutung.

Besonderes Interesse zeigen die Architekt:innen an der Reflexionsfähigkeit des keramischen Materials. Sie erhalten von AGROB BUCHTAL einen eigenen hellen Spezialton der Keramikglasur, um eine hohe Albedo zu erreichen, die dem städtischen Wärmeinseleffekt entgegenwirkt. Keramik als Fassadenmaterial entfaltet in jedem Gebäude die Qualität, mit der es entworfen und

geplant wurde, um den Anforderungen ausgezeichneter Nachhaltigkeitssiegel gerecht zu werden.

Nachhaltig durch Lebensqualität

Die Robustheit, Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit der Keramikfassaden wird bei AGROB BUCHTAL durch eine Oberflächenveredelung potenziert: Hytect besticht mit signifikant geringen Unterhaltskosten durch einen Self-Washing-Effekt. Hytect-Fliesen wirken antibakteriell und trotzen jeder Witterung, Verunreinigung sowie Moosbildung – sie bauen zudem Schadstoffe wie Stickoxide ab und tragen aktiv zu einer gesünderen Luftqualität bei: Ein Geschenk an Verdichtungsprojekte und an die Stadt der Zukunft.

AGROB BUCHTAL GmbH

Servaisstraße
53347 Alfter-Witterschlick
Tel. +49 9435 / 391-0
Fax +49 9435 / 391-3452
E-Mail: info@agrob-buchtal.de
www.agrob.buchtal.de

DEUTSCHE
STEINZEUG  AGROB BUCHTAL

TDM ERHALTENDE ERNEUERUNG VON BACKSTEINFASSADEN

Anamnese und Diagnose sind die Basis aller Erneuerungsmaßnahmen

Backsteinfassaden sind in Norddeutschland stadtbildprägend und halten eigentlich ewig. Jedoch ist es nicht ausgeschlossen, dass irgendwann Feuchteprobleme auftreten und auf eine nicht mehr gegebene Schlagregendichtigkeit deuten. Die gute Nachricht: Sanierungsmaßnahmen sind leicht möglich und umsetzbar. Davor ist eine durchdachte Bauzustandsanalyse erforderlich.

Von Joachim Schreiber und Konstanze Kroll

Backstein ist „das“ tradierte Baumaterial Norddeutschlands. Der älteste Ziegelbau Hamburgs – der Leuchtturm der Elbinsel Neuwerk – steht seit 1310 stabil und wehrhaft an der Nordsee. Und auch viele der heute großteils denkmalgeschützten Wohnbauobjekte der Hansestadt, wie beispielsweise die Bauten der berühmten Stadtbauräte Gustav Oelsner und Fitz Schumacher, stehen seit 100 Jahren – oft unsaniert – und erfüllen ihre Funktion (Bild 1). Bei vielen anderen Ziegelbauten in ganz Deutschland ist es nicht anders.

Doch natürlich können auch bei Backsteinbauten Feuchteprobleme auftreten und die Fassade sich als – möglicherweise scheinbar – nicht (mehr) schlagregensicher erweisen. Dann muss saniert werden. Doch unsachgemäße Sanierungsmaßnahmen können mitunter Probleme vergrößern. Damit es nicht so weit kommt, gilt es, mit einer guten Bauzustandsanalyse die Schadensbilder und Probleme zu dokumentieren und das weitere Vorgehen festzulegen. Dieser Beitrag konzentriert sich auf die Anamnese und Diagnose von (Feuchte-)Schäden an Backsteinfassaden. Mit Sanierungsverfahren oder den Tücken einer Fugensanierung beziehungsweise der richtigen Verfüguung einer historischen Mauerwerksfassade sowie mit den Schwerpunkten eines Sanierungskonzepts befassen sich spätere Artikel.



Joachim Schreiber

Inhaber
TBS Technisches Büro
Joachim Schreiber
TANGSTEDT



Konstanze Kroll

Mitarbeiterin
TBS Technisches Büro
Joachim Schreiber
HAMBURG

Schadensbilder

Der typische Auslöser für eine Fassadensanierung ist das Auftreten von Feuchtigkeit im Bau. Feuchteschäden an den Innenwänden führen zu der manchmal vorzeitigen Schlussfolgerung, dass die Backsteinfassade nicht mehr schlagregensicher ist. Werfen wir einen Blick auf die Praxis: Bild 2 und Bild 3 zeigen typische Schadensbilder in Wohnungen – jeweils an der zur Außenwand einbindenden Innenwand.

Zunächst gilt es nun, das Gebäude bei einer ersten orientierenden Begehung umfassend von außen und innen zu besichtigen. Ziel ist es, das Objekt zu „verstehen“. Dabei können Bauteile nur von der Erdgeschossesebene, eventuell auch von Balkonen oder mit einem Fernglas in Augenschein genommen werden. Es ist grundsätzlich sehr zu empfehlen, an der stark belasteten Seite (zumeist Westseite) ein Gerüst bis zur Dachkante zu stellen. Nur so können gegebenenfalls gezielt Bauteilöffnungen vorgenommen und das Mauerwerk sicher beurteilt werden.

Werden Feuchteschäden angezeigt, ist es notwendig, diese von innen anzusehen. Eine erste grobe Einschätzung der Lage der bekannten Feuchteschäden hilft: Sind die Feuchteschäden nur an den Wetterseiten, kann dies auf nicht schlagregensicheres Mauerwerk deuten. Sind die Feuchteschäden auch an den wetterabgewandten Seiten zu finden, sind Kondensatschäden zu vermuten („dünne“ Wände, falsches Heiz- und



Bild 1: Typische Backsteinfassade eines Wohngebäudes aus den 1920er Jahren – hier vom Hamburger Architekten Gustav Oelsner

Lüftungsverhalten). Das „erfahrene Sachverständigenauge“ würde denn auch beim ersten Schadensbild (Bild 2, unten) aufgrund der scharf abgegrenzten liquiden Feuchteränder vermuten: Hier fließt Feuchte in der Wand.

Das zweite Schadensbild hingegen (Bild 3, unten) zeigt gehäufte, nicht zusammenhängende einzelne Flecken mit diffusem Rand, die vermuten lassen, dass hier eine Kondensatbildung vorliegt. Bei

der ersten Inaugenscheinnahme der Ziegelfassade zeigte sich folgendes Schadensbild: zu harter Fugenmörtel, Kalkaussinterungen (weiße Fleckbildung ist sichtbar) sowie Abscherbelagen an der Oberfläche des Backsteins (Bild 4). Eine erste minimale Bauteilöffnung bestätigte dann, dass die Fugendicke mit nur 8 mm hier viel zu gering und zusätzlich die Brennhaut des Ziegels zerstört war. Des Weiteren waren weiße Aussalungen festzustellen. Weitere typische Schadensbilder, die hier zu nennen sind, wären zum Beispiel:

- Flankenabriss am Übergang vom Fugenmörtel zum Ziegel,
- eine aussandende Verfugung durch Bindemittelverlust,
- Schäden durch Bewuchs oder Wurzeln im Fugenetz und im Wandquerschnitt,
- Risse im Fugenmörtel und in den Steinen,
- Brand-Setzungsrisse sowie witterungsbedingte Abplatzungen an den Backsteinen.

Diese Schadensbilder verdeutlichen, dass die erste umfassende Inaugenscheinnahme sowohl von außen als auch von innen nur der Beginn einer unverzichtbaren Bauzustandsanalyse sein kann. Die Bauzustandsanalyse entspricht inhaltlich der Anamnese und Diagnose beim Arztbesuch. Und sicher käme niemand auf die Idee, umfassende medizinische Eingriffe ohne eine vorhergehende genaue Untersuchung zu beauftragen. Nicht anders verhält es sich bei einem Backsteinbau.

Anamnese

Eine Bauzustandsanalyse ist stets und immer eine geschuldete Leistung, beginnend mit der Anamnese. Diese sollte unbedingt folgende Punkte umfassen:

- Beschreibung des Bauverhaltens, Baujahr
- Besteht Denkmalschutz? >



Bild 2: Starke Feuchteschäden. Das Schadensbild ist typisch für „fließende Feuchte“. Liquide Feuchteränder und starke Versalzung sichtbar



Bild 3: Keine liquiden Ränder, jedoch über der Sockelleiste zur Wanddecke leichte Verfärbungen. Typisches Schadensbild für Kondensatfeuchte



Bild 4: Kalkaussinterungen deuten auf Fehlstellen in der Verfugung hin. So dringt Wasser ein und löst schwerlösliche Kalke aus dem Mörtel. Frostschäden auf dem Ziegel sind sichtbar



Bild 5: Prüfen der Schlagregendichtigkeit mit der „Franke-Platte“

- Wie wird das Gebäude genutzt und gab es Veränderungen während der Nutzungszeit?
- Welche Schäden oder Mängel sind bekannt?
- Gibt es bereits Voruntersuchungen? Liegt ein Gutachten vor?
- Gibt es Bestandspläne oder ein Aufmaß?
- Fotodokumentation der Fassade erstellen – auch als Hilfe während der Bauzeit
- Abfliegen großer Objekte mit der Drohne, um alle Auffälligkeiten erfassen zu können
- Festlegen der Sanierungsziele

Mit Kenntnis des Baualters können auf Basis von Fachliteratur erste Aussagen über die wahrscheinliche Konstruktion gewonnen werden. Auch die sogenannte Gebäudetypologie Schleswig-Holstein (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., Arge SH) gibt zum Beispiel erste Anhaltspunkte für die Fassade und andere Bauteile. Ganz wesentlich ist, ob das Mauerwerk einschalig/monolithisch oder mehrschalig und ob eine Luftschicht vorhanden ist. Die Wandkonstruktion zu kennen, ist Voraussetzung für jede weitere Beurteilung. Auf Basis dieser zusammengetragenen Erkenntnisse kann ein Fachplaner dann eine Bauzustandsanalyse erarbeiten. Diese ist immer geschuldete Leistung. Wenn keine externe Planung vorliegt, gilt übrigens, dass der ausführende Handwerker zum Beispiel im „Streitfall“, wie ein Architekt, die planerische Verantwortung trägt.

Diagnose

Diese ersten Vermutungen werden in einem zweiten diagnostischen Schritt durch gezielte Untersuchungen verifiziert – zum Beispiel mit der Endoskopie und einer Bauteilöffnung. Um diese Untersuchungen

vollumfänglich durchführen zu können, empfiehlt es sich, einen Gerüstturm bis zur Dachkante zu stellen.

Bauherren oder Immobilienverwalter, die eine Sanierungsmaßnahme beauftragen respektive betreuen, ist die Durchführung nachfolgender Diagnoseschritte und -maßnahmen nachdrücklich zu empfehlen:

Es ist ratsam, in mehreren Höhen großflächigere Bauteilöffnungen zu veranlassen. Eine eher kleinere „Kernbohrung“ ist nicht aussagekräftig genug. Austauschziegel und ein optisch passender Fugenmörtel sollten bereitstehen. Wie bereits in der Anamnese beschrieben, kann nun der gesamte Querschnitt (Wandaufbau) bis zum tragenden Mauerwerk erfasst werden. Zu empfehlen ist, auch zu prüfen, ob Hohlräume vorhanden sind, die gedämmt werden können. Ob Innendämmungen an Wänden und/oder an Leibungen sinnvoll sein können, wäre ebenfalls zu prüfen.

Ein Abgehen der Fassade und die Markierung der auszutauschenden Ziegel mit Ölkreide – nach dem Motto „so wenig wie möglich, so viel wie nötig“ – ist ein nächster Schritt. Dabei sind kleinere Abscherbelungen oder Brand-, Trocken- und Kühlrisse, die nur an der Oberfläche verlaufen, zumeist nicht schädlich.

Die entnommenen Ziegelproben sind in einem Baulabor auf Wasseraufnahme und Druckfestigkeit sowie eventuelle Versalzungen zu prüfen. Ebenfalls sollten die entnommenen Fugen- und Mauermörtel auf Bindemittelzusammensetzung und Salze in dem Labor untersucht werden. Hierbei ist es sinnvoll, mit „dem Labor des Vertrauens“ objektbezogen abzusprechen, welche Prüfparameter sinnvoll und erforderlich sind; bei Bauten aus der Zeit der Jahrhundertwende sollte im Zweifelsfall in diesem Zuge überprüft werden, ob die Mörtel auf Gipsbasis hergestellt wurden.

Nach dem Verständnis der Autoren muss das sanierte Mauerwerk mehr als 50 Jahre „halten“. Das Mauerwerk vieler Gebäude ist aber bereits viele Jahre alt und hat Immissionen wie sauren Regen sowie mitunter zwei Weltkriege und immer wieder mal undichte Fallrohre et cetera „ertragen“. Aus diesem Grund ergibt es Sinn, die Ziegel in einem Labor auf Frostsicherheit prüfen zu lassen. Da in Norddeutschland beispielsweise zwischen 1981 und 2010 durchschnittlich 70 Frosttage und somit jährlich etwa zehn Frost-Tau-Wechsel stattfanden, kann es Sinn ergeben, über die Überprüfung nach DIN 52252-1 (25-maliger Frost-Tau-Wechsel) hinauszugehen und Überprüfung auf einen 50- oder sogar 100-maligen Frost-Tau-Wechsel anzuordnen.

Wird festgestellt, dass der Verbund zwischen Ziegel und Mörtel zweifelhaft ist, ist im Einzelfall die Haftzugfestigkeit zu prüfen.

Des Weiteren ist nach bewehrenden Zugeisen, Mauerankern und anderen zumeist nicht erwarteten metallischen Überraschungen zu fahnden. Dazu müsste mindestens ein Fenstersturz geöffnet und

geprüft werden, ob ein oder mehrere Träger hintereinander eingebaut wurden. Hier ist das Augenmerk darauf zu richten, in welchem Zustand der Träger ist und ob dieser saniert oder ausgetauscht werden muss. Im Grenzfall ist es ratsam, sich hier immer an einen Statiker zu wenden, der sich im Bestand auskennt.

Wichtig ist es auch, zu ermitteln, wie die vorhandenen Fenster in das Mauerwerk eingebunden sind, denn bei älteren Bauten ist das Fenster manchmal im Verblendmauerwerk angeschlagen.

Dem Zustand der zumeist gemauerten Sohlbänke und Gesimse inklusive der Gesimsabdeckungen sollte zusätzlich Aufmerksamkeit gewidmet werden. Dabei sollte auch die Anschlusssituation an angrenzende Bauteile (zum Beispiel Balkone, Dachrand, Nachbargebäude, das Treppenpodest oder die Gartenmauer) miteinbezogen werden.

Ein wichtiges Prüffeld sind die Fugen: Wie ist deren Zustand? Sind sie vielleicht mürbe, absandend? Oder gibt es gar bereits Flankenabriss, in die Wasser eindringen kann? In diesem Zusammenhang ist festzulegen, ob Teilbereiche fugensaniert werden können (wenn überhaupt, dann nur an zusammenhängenden Flächen) oder ob eine 100%ige Fugensanierung notwendig ist.



Bild 6 (oben): Bei der kleinen Bauteilöffnung an der Innenwand rieselte Sand heraus



Bild 7: Eine größere Bauteilöffnung an der Außenfassade kann stark korrodierte Träger freilegen und zum Beispiel eine mangelhafte Verklebung der Dämmplatten deutlich machen

Ferner ist sorgfältig zu prüfen, ob Ausblühungen ein Indiz für weitere Schäden am Bauwerk (zum Beispiel an Fallrohren, Dachrinnen, Anschlüssen et cetera) sind. Auch Auslaugungen (der Maurer spricht von „Rotzfahnen“) deuten immer auf Verarbeitungsmängel beim Mauern und/oder Verfugen hin. Zudem ist das Mauerwerk unbedingt auf Schlagregensicherheit zu prüfen (Bild 5, dazu mehr in einer späteren DW-Ausgabe).

Da die Fassade nicht an der Geländeoberkante aufhört, sollte möglichst eine Kopfgrube bis zum Fußpunkt des Mauerwerkes gegraben und das freigelegte Mauerwerk im Perimeterbereich auf Zustand und Dichtigkeit geprüft werden. Seit Januar 2017 gilt ein neues Normenwerk hinsichtlich der Bauwerksabdichtung; hierzu sollte im Zweifelsfall der Fachberater des Vertrauens gefragt werden. Sorgfalt sollte dabei vor allem auf die Prüfung des Fußpunktes (Ausbildung/Zustand) gelegt werden.

Ein letzter Tipp zur Beurteilung der Backsteinfassade kann nur lauten: Fragen Sie – sofern noch vorhanden und mit dem Bestand vertraut – den Hausmeister!

Minimalinvasive oder größere Eingriffe?

Endoskopische Untersuchungen gewähren im Zuge der Bauzustandsanalyse nur einen minimalen Einblick in die Bausubstanz. Haben Sie Mut und veranlassen Sie größere Bauteilöffnungen. Nur so können Sie die Beschaffenheit der Wände erkennen.

Bei dem Praxisbeispiel zeigten die Bauteilöffnungen von innen und außen folgendes Schadensbild: Der geöffnete Bereich an der Innenwand zeigte eine nicht fachgerechte Montage der Dämmplatten, dadurch entstanden Hohlräume. Das Ziegelmauerwerk war von innen mit organischer Farbe beschichtet. Außerdem wies der Mauermörtel bereits einen Bindemittelverlust (Bild 6) auf; bei der Bauteilöffnung rieselte feiner Sand heraus. Das Mauerwerk außen wurde großflächiger geöffnet. Deutlich sichtbar wurde dadurch die Korrosion an den Eisenträgern. Erst durch die Bauteilöffnungen war die mangelhafte Punkt-Verklebung der Innendämmplatten und der Zustand der Eisenträger deutlich zu erkennen. Beulen, Verformungen, Abplatzungen oberhalb der Fenster deuten stets auf Eisenteile im Mauerwerk hin, die durch Korrosionsdruck diese Verformungen verursachen (Bild 7).

Zusammengefasst wird deutlich, dass eine fundierte Bauzustandsanalyse der Grundpfeiler einer Sanierungsmaßnahme ist. Nur, wenn wir das Gebäude wirklich „verstehen“, kann es zukünftig vor weiteren „Krankheiten“ oder sogar dem Verfall geschützt werden. Was in der Medizin humorvoll mit „keine Diagnose durch die Hose“ benannt wird, gilt im übertragenen Sinne auch für das schöne Erbe der Ziegelfassaden. Sie zu Beginn wirklich erst einmal „auszuziehen und zu untersuchen“, ist entscheidend, um sie heilen und gesund erhalten zu können. —

TDM NEUE UMBBAUKULTUR

Ein neues Vorzeichen für das Planen und Bauen

Klimawandel, Ressourcenknappheit und Energiekrise zwingen dazu, bisherige Denk- und Handlungsweisen zu verändern. Der aktuelle Baukulturbericht plädiert deshalb dafür, die Bauleistungen vergangener Epochen stärker wertzuschätzen, den Erhalt des Bestands in den Vordergrund zu rücken.

Von Reiner Nagel und Inga Glander

In den ersten Nachkriegsjahrzehnten mussten vielerorts historische Gebäude neuen, aus damaliger Sicht lebenswerteren Wohnkonzepten oder auch den Städtebauvorstellungen einer modernen, autogerechten und funktionsgetrennten Stadt weichen. Erst das fast 50 Jahre zurückliegende europäische Denkmalschutzjahr 1975 hat ein Umdenken eingeleitet und eine moderne Denkmalpflege in Deutschland etabliert. Die gesellschaftliche Bedeutung historischer Bauten und den Sinn, sie für kommende Generationen zu erhalten, zweifelt heute kaum noch jemand an. Um die sogenannte „Alltagsarchitektur“ ist es hingegen anders bestellt. Die Wohnsiedlung aus den 1960er-Jahren, das in die Jahre gekommene Einfamilienhaus, der klobige Verwaltungsbau – sie haben es schwer und verlieren oft vorschnell bei der Abwägung zwischen Erhalt und Abriss. Dabei machen sie den größten Teil unseres Bestands aus: Nur 3 % unserer Gebäude gelten als Denkmal, etwa 30 % als besonders erhaltenswert.

Was bedeutet es also, wenn wir knapp 60 % der uns umgebenden Gebäude für verzicht- oder ersetzbar halten? Das ist eine sowohl ökonomische als auch ökologische und nicht zuletzt kulturelle Frage.

Wider die Wegwerfgesellschaft

Wendet man sich zunächst den ökonomischen und ökologischen Aspekten zu, so ist festzustellen, dass



Reiner Nagel

Vorstandsvorsitzender
Bundesstiftung
Baukultur
POTSDAM

der Bausektor nur zeitverzögert in die öffentliche Debatte um nachhaltiges Wirtschaften einbezogen wurde. Im Bereich der Mode- oder der Lebensmittelindustrie wird bereits seit langem die Wegwerfgesellschaft angeprangert, Inlandsflüge und Autostrecken werden nach ihrem CO₂-Ausstoß bewertet und auch für Einweggeschirr aus Plastik herrscht ein Verbot.

Die Auswirkungen der Baubranche auf Umwelt und Klima sind im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit dagegen wenig präsent. Dabei sind sie immens: Die Baubranche verursacht rund die Hälfte und damit den Großteil der weltweiten energiebedingten CO₂-Emissionen. Klimaschutz wird also nicht ohne einen tiefgreifenden Wandel der Bauwirtschaft gelingen. Auch Bauvorhaben werden künftig entsprechend ihrer CO₂-Bilanz bewertet werden müssen. Das ist bislang erstaunlicherweise nicht der Fall.

Für den Klimaschutz im Gebäudesektor bedienen wir uns eines Instruments, das eigentlich zur Lösung der Ölkrise in den 1970er-Jahren entwickelt wurde: der damaligen Wärmeschutzverordnung, die dann zur Energieeinsparverordnung wurde und schließlich im neuen Gebäudeenergiegesetz mündete. Die Grundlage dieses Gesetzes ist der energieeffiziente Betrieb eines Gebäudes – nachvollziehbar, wenn Einsparen von Heizöl beziehungsweise fossilen Brennstoffen das Ziel ist.



Inga Glander

Inga Glander
Projektleiterin
Baukulturbericht
Bundesstiftung
Baukultur
POTSDAM

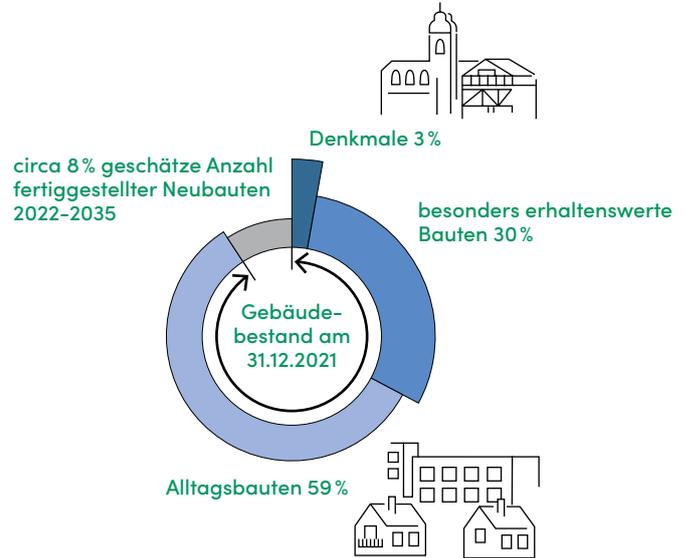
Sanierung oder Ersatzneubau?

Heute wollen wir mit unseren Maßnahmen aber etwas anderes erreichen: die Reduktion von klimaschädlichen Emissionen. Dies müsste der Maßstab sein und ein Bauvorhaben dafür ganzheitlich betrachtet werden. Denn nicht nur beim Betrieb eines Gebäudes entstehen Emissionen, sondern auch während der Bauphase, bis hin zur Herstellung und dem Transport von Baumaterialien und letztlich dem Rückbau. Das ist die sogenannte graue Energie oder beziehungsweise es sind die grauen Emissionen. Sie müssen in die Betrachtung zur Nachhaltigkeit eines Gebäudes mit einfließen. Dann wird schnell die Annahme widerlegt, mit dem Abriss eines alten Gebäudes und einem energieeffizienten Ersatzneubau würde ein positiver Beitrag für das Klima geleistet. Eine Studie des Wuppertal-Instituts zum aktuellen Baukulturberichts 2022/23 der Bundesstiftung Baukultur zeigt auf, dass ein saniertes Bestandsgebäude, selbst in einem etwas niedrigeren Energieeffizienzstandard, dem Ersatzneubau im Hinblick auf die CO₂-Bilanz überlegen ist.

Auch an anderer Stelle ist der Mechanismus „Abriss-Neubau“ nicht zielführend: Es wird zunehmend deutlicher, dass die Ressourcen endlich sind. Sand beispielsweise wird weltweit zu einem knappen Gut. Die deutsche Bauindustrie beansprucht 90 % der inländisch verwerteten Entnahmen mineralischer Rohstoffe für sich. Auf der anderen Seite bestehen 55 % des Abfallaufkommens in Deutschland aus Bau- und Abbruchabfällen. Betrachtet man davon allein den Bauschutt und Abfälle von Baustellen (ohne Straßenaufbruch, Boden oder Steine) könnte man jedes Jahr daraus rechnerisch über 400.000 Wohnungen neu bauen. Wir werden nicht umhinkommen, in Zu-

Vor allem der Bestand prägt unsere gebaute Umwelt

Gebäudebestand laut Schätzung Bundesstiftung Baukultur

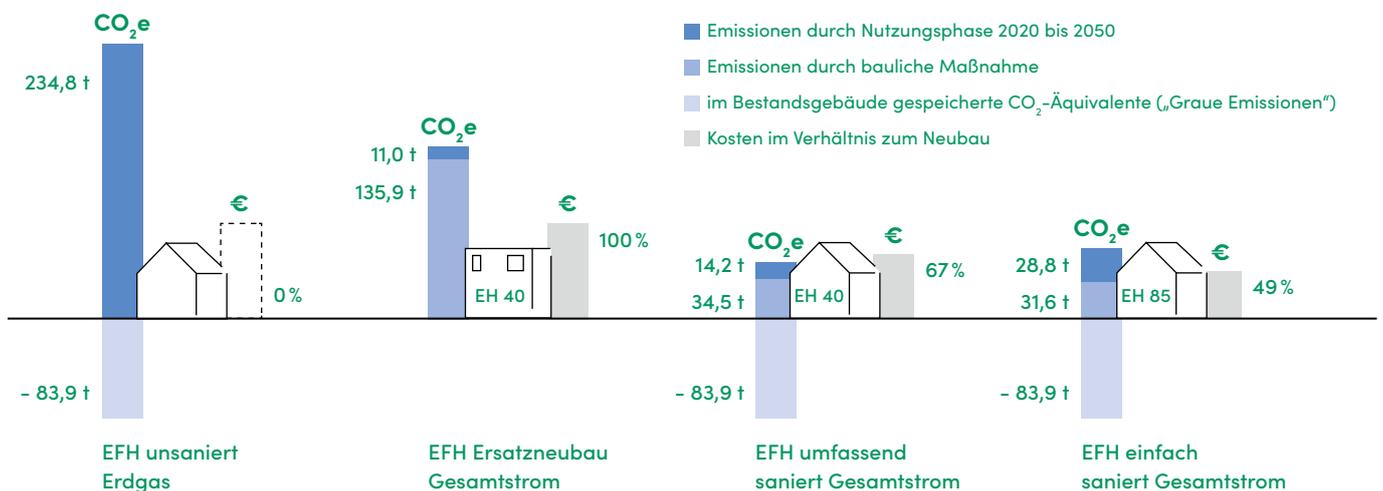


Datenquellen: BDA NRW 2016; Dena; Destatis 2021

kunft weniger verschwenderisch mit Baumaterial umzugehen und es vor allem intelligenter und langfristiger einzusetzen. Idealerweise etabliert sich eine Kreislaufwirtschaft in der Baubranche, bei der Abbruchabfälle oder auch energieintensives Recycling vermieden werden und auf eine Wiederverwendung ganzer Bauteile gesetzt wird. >

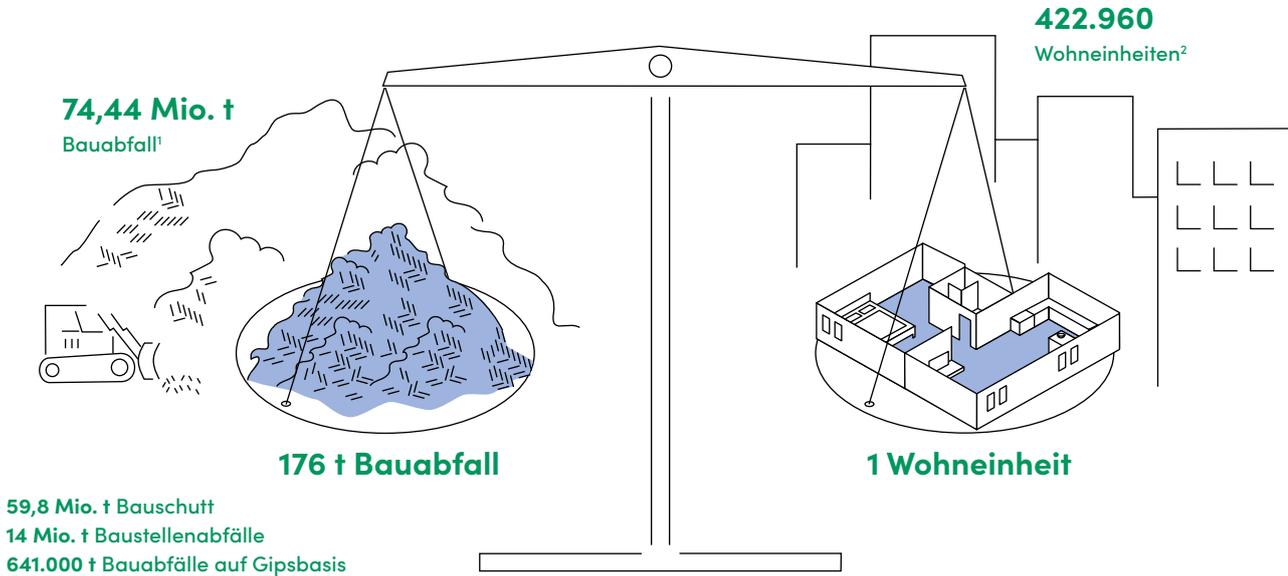
Sanierung schlägt Neubau!

Vergleich des CO₂-Fußabdrucks eines Einfamilienhauses bis 2050



Datenquellen: ARGE 2022; Wuppertal Institut 2022

Der jährliche Bauabfall Deutschlands entspricht rechnerisch dem Materialbedarf für ca. 422.000 Wohneinheiten



Datenquellen: Kreislaufwirtschaft Bau 2021; Wuppertal Institut 2022

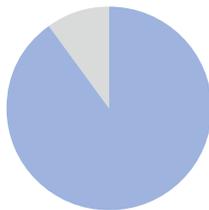
¹ Erfassung des Abfallaufkommens im Jahr
² Basis Mehrfamilienhaus 1960er Jahre mit 14 Wohneinheiten, durchschnittliche Wohnungsgröße 60,9 m²

Bau- und Gebäudesektor in Deutschland

Anteile am Rohstoffkonsum, der Abfallmenge und den Treibhausgasemissionen

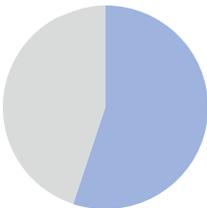
90% der Rohstoffe

Verwendung inländisch verwerteter Entnahmen sonstiger mineralischer Rohstoffe



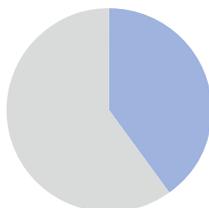
55% der Abfälle

Bau- und Abbruchabfälle



40% der Emissionen

Treibhausgasausstoß durch Herstellung, Errichtung, Modernisierung, Nutzung und Betrieb von Gebäuden – ohne Berücksichtigung des Rückbaus und der Emissionen durch ausländische Zulieferbetriebe



Datenquellen: BBSR 2020; Dena 2021; Destatis 2022

Eine aktuelle Umfrage der Bundesstiftung Baukultur zeigt, dass hier auch auf öffentlicher Seite noch Nachholbedarf besteht: Nur 23 % der befragten Kommunen gaben an, Anforderungen an die Kreislauffähigkeit von Produkten in ihre Ausschreibungen zu integrieren. Noch effektiver als eine Kreislaufwirtschaft ist aber ohnehin ein kreativer und konstruktiver Umgang mit dem Bestehenden. Gebäude gar nicht erst abzureißen, beziehungsweise rückzubauen, sondern durch einen klugen Umbau oder eine Umnutzung weiter in Betrieb zu halten, verbraucht schließlich am wenigsten Ressourcen.

Ressourceneffizienz

Beim Thema Ressourcensparen darf neben Energie- und Materialaufwand der Boden nicht vergessen werden. In den Jahren 2016 bis 2020 wurden durchschnittlich 54 ha Wald- und Landwirtschaftsflächen zu Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewidmet – pro Tag! Das Ziel, diese Flächeninanspruchnahme bis 2020 auf 30 ha täglich zu reduzieren, wurde damit deutlich verfehlt. Dabei werden die Böden dringend als Kohlenstoffspeicher benötigt. Um dem nationalen Klimaschutzplan gerecht zu werden und den Nettoflächenverbrauch bis zum Jahr 2050 auf null zu senken, also eine Flächenkreislaufwirtschaft zu realisieren, sind noch große Anstrengungen notwendig. Denn auch wenn laut Baugesetzbuch die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, weisen immer noch

viele Kommunen Bauland für Einfamilienhäuser am Ortsrand aus.

Dabei zeigen aktuelle Untersuchungen des Bundesamts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, dass in deutschen Städten und Gemeinden ausreichend baureife Flächenreserven vorhanden sind. Insgesamt sind es mindestens 99.000 ha, eine Fläche größer als das Land Berlin, bei denen es sich zu 85 % um Brachen und Baulücken handelt. Das genügt für 900.000 bis 2 Mio., bei verdichteter Bauweise sogar für bis zu 4 Mio. Wohnungen.

Gebäudeaufstockungen bieten ebenso ein noch unausgeschöpftes Potenzial. 2,4 Mio. zusätzliche Wohnungen ließen sich dadurch laut einer Studie der Technischen Universität Darmstadt und des Pestel-Instituts in Ballungsräumen realisieren.

Die Antwort auf die dringlichsten Fragen zur Nachhaltigkeit im Bereich des Planens und Bauens liegt also im Umgang mit dem Bestand. Aus diesem Grund sieht die Bundesstiftung Baukultur mit dem aktuellen Baukulturbericht 2022/23 die Notwendigkeit, eine neue Umbaukultur als Grundlage für einen Kurswechsel im Bauwesen zu etablieren. Der Fokus von Politik, Verwaltungen, Bauwirtschaft und Öffentlichkeit muss sich vom Neubau auf den Umbau verschieben, schon allein aus den beschriebenen volkswirtschaftlichen und ökologischen Gründen.

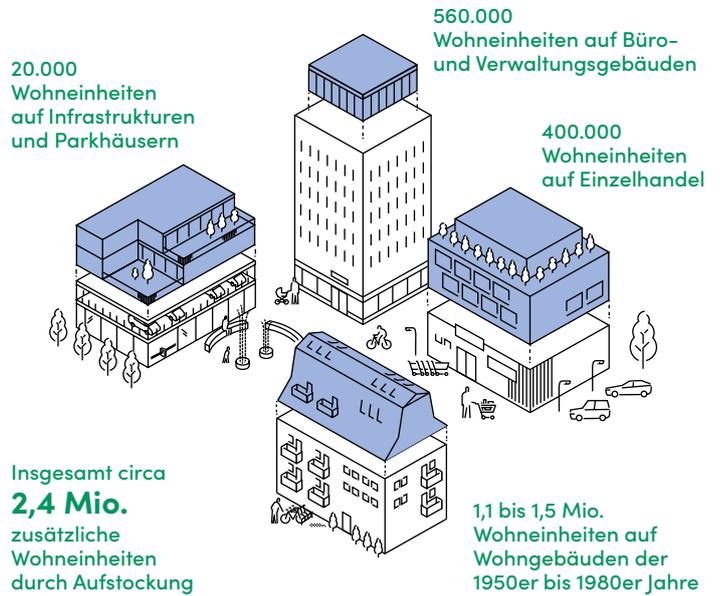
Ganzheitliches Betrachten

Offen ist damit noch die eingangs gestellte kulturelle Frage. Unser Bestand ist nicht nur aufgrund der in ihm gespeicherten grauen Emissionen und Ressourcen wertvoll, sondern genauso aus immateriellen Gründen. Bei einem Abriss gehen – auch bei Alltagsbauten – bauzeitliche und historische Besonderheiten ebenso verloren wie die gewachsene Einbindung in den städtebaulichen Kontext oder das Identifikationspotenzial der Bürgerinnen und Bürger. Neben Material und Energie sind in bestehenden Bauwerken gleichermaßen die Leistungen derer gespeichert, die sie geplant, gebaut und gepflegt haben und es sind Spuren von Nutzung und Aneignung zu finden. Diesen kulturellen, sozialen, atmosphärischen, emotionalen und gestalterischen Mehrwert der bereits gebauten Umwelt bezeichnet die Bundesstiftung Baukultur als „goldene Energie“. Sie gilt es zu erkennen und weiterzuentwickeln. Aus ihr heraus können Impulse für eine ganz eigene Gestaltungssprache gewonnen werden, die im Ergebnis zu größerer Individualität und Qualität führt, als sie oftmals gleichförmige, standardisierte und ortlose Neubauten bieten können.

Damit der Paradigmenwechsel gelingen und statt Neubau das Bauen im Bestand zum bevorzugten Mittel der Wahl werden kann, bedürfen allerdings die Rahmenbedingungen einer Überarbeitung. Alle Verpflichtungs- und Anreizsysteme müssen auf die neue Umbaukultur ausgelegt werden. Das bedeutet zum Beispiel eine ökobilanzielle Bewertung von Bauvorhaben, bei der die Emissionseffizienz, >

Potenzial durch Aufstockung

Innerstädtische Wohnraumpotenziale in Deutschland



Datenquellen: TU Darmstadt/ISP/VHT 2019

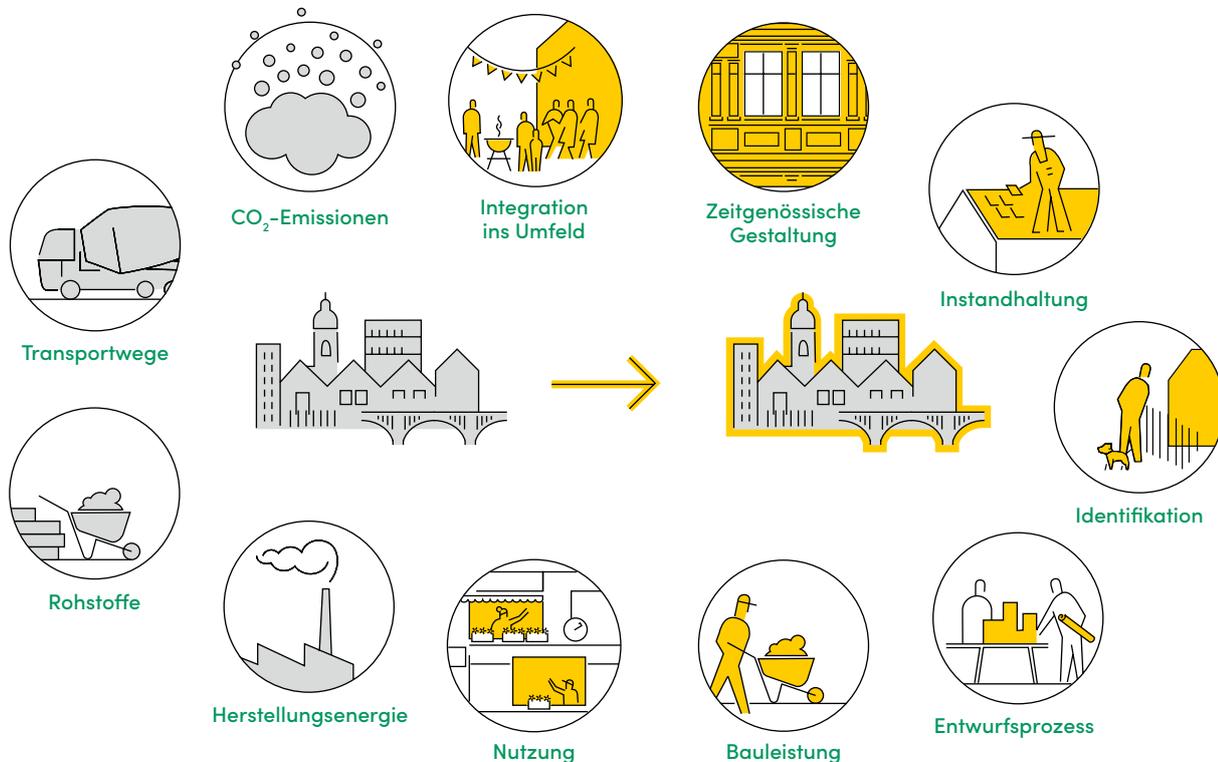
Hürden für die Umbaukultur

Brandschutz	mögliche Erleichterungen: + Beschränkung auf Mindestanforderung (z. B. Ertüchtigung von Fenstern und Türen) + Kompensation durch aktiven Brandschutz
Wärmeschutz	mögliche Erleichterungen: + Quartiersbetrachtung + Gutschrift für den Einsatz erneuerbarer Energien + Verbesserungsgebot statt absoluter Größen
Barrierefreiheit	mögliche Erleichterungen: + Beschränkung der barrierefreien Gestaltung auf eine Etage oder Einheit + Kompensationsleistung im Quartier
Schallschutz	mögliche Erleichterungen: + suffiziente Ausgestaltung gemäß Baujahr + Verbesserungsgebot statt absoluter Größen + Angleichung der Auflagen für gewerbliche Emissionen an die Regelung für Verkehrslärm
Abstandsflächen	mögliche Erleichterungen: + verringerte Faktoren für Bestandsbauten (z. B. 0,3 × h für Umbau, 0,4 × h für Neubau) + Ersatz durch Nachweis ausreichender Belichtung und qualitativer Freiräume auf Quartiersebene + Aufzüge, Balkone, Erker etc. von der Abstandsregelung befreien
Stellplätze	mögliche Erleichterungen: + Entfall der Stellplatzpflicht + Nachweis bei der Anmeldung eines Fahrzeugs + Bereitstellung im Quartier

Quelle: Bundesstiftung Baukultur

Von der grauen Energie zur „goldenen Energie“

Durch Bestandserhalt können nicht nur materielle, sondern auch immaterielle Werte bewahrt und weiterentwickelt werden



Quelle: Bundesstiftung Baukultur

nicht die Energieeffizienz im Vordergrund steht. Das bedeutet eine Anpassung unserer Regelwerke. So sollten Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Abstands- und Stellplatzflächen oder auch die Barrierefreiheit im Bestand nicht Neubaumaßstäben entsprechen müssen, sondern hierzu regelhafte Erleichterungen geschaffen werden.

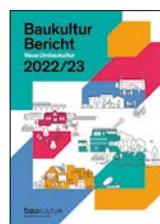
Neue Kultur des Weiter- und Umbauens

Im selben Maße wie das Bauen im Bestand erleichtert werden muss, sollte der Abriss von Gebäuden hingegen zur Ausnahme und stärker reglementiert werden. Und auch die Planungsprozesse müssen angepasst werden. Die Planungs- und Betriebsphase sind für eine neue Umbaukultur von besonderer Bedeutung. Wenn Umbauvorhaben oft von Unvorhergesehenem oder großem Kostenaufwand geprägt sind, liegt das schließlich vor allem daran, dass ein späterer Umbau nicht mitbedacht wurde, Planungsunterlagen nicht aktuell respektive erst gar nicht vorhanden sind oder mitunter jahrzehntelang die Pflege des Bestands vernachlässigt wurde.

Die öffentliche Hand sollte mit gutem Beispiel vorangehen und verstärkt Umbauvorhaben fokussieren, auch und gerade in Wettbewerbsverfahren. Es gilt, die eingetübte Praxis auf den Prüfstand zu

stellen und Glaubenssätze zu hinterfragen. Wo dies geschieht, entstehen oft spannende Projekte – wie beispielsweise in Bergisch-Gladbach: Dort wird das leergefallene Industrieareal der Papierfabrik Zander nicht wie andernorts schnellstmöglich beräumt und überplant, sondern das neue, städtische Wohnen in den alten Lager- und Maschinenhallen integriert. Frei nach dem Motto „Die Stadt ist schon da“.

Wir müssen wieder lernen, den Wert des Bestehenden zu erkennen, wertzuschätzen und dessen Potenziale herauszuarbeiten. Die goldene Energie wartet nur darauf, geweckt zu werden.



Baukulturbericht 2022/23

Der Baukulturbericht „Neue Umbaukultur“ plädiert dafür, den Kreislauf von Abriss und Neubau zu unterbrechen. Klimaschutz, Ressourcenknappheit sowie die Wertschätzung baukultureller Leistungen vergangener Epochen und der identitätsstiftende Charakter bestehender Bauwerke und Räume sprechen für einen erhaltenden Umgang mit dem Bestand, eine neue Art des Umbaus der Städte und die Anpassung von Bauweisen und -prozessen. www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/pdf-zum-download

Neubauprojekt „Antonia“: CO₂-neutrale Wärme- und Kältelösungen

In Berlin-Reinickendorf realisiert die GASAG Solution Plus GmbH im Neubauobjekt Antonia ein zu 100 Prozent regeneratives Wärmekonzept für 25 Wohnungen plus Gewerbeeinheiten. Dafür wurden verschiedene Ansätze von der Erde bis zum Dach aufeinander abgestimmt.



© urban space

Mitten in Berlin wohnen und dabei keine CO₂-Emissionen verursachen?
Das geht schon heute im Neubauprojekt „Antonia“.

Mitten in Berlin wohnen und keine CO₂-Emissionen verursachen? Das geht schon heute, wie das Neubauprojekt „Antonia“ zeigt. Mithilfe von Geothermie nutzt das Objekt vorhandene Wärme aus der Erde, um den Einsatz fossiler Energien und damit CO₂ zu vermeiden.

Projektleiter Jochen Hein von der GASAG Solution Plus: „Wir verwirklichen in der Antonienstraße 2 ein Haus mit eingebauter Energiequelle. Geothermie ist eine erprobte und zuverlässige Technologie, deren Potenzial in Berlin noch lange nicht ausgeschöpft ist. Darüber hinaus erzeugen wir den größten Teil des benötigten Stroms auf dem eigenen Dach. Im Vergleich zu einer fossilen Versorgungslösung benötigen wir dadurch nur 10 bis 20 Prozent der Energiemenge.“

Erdsonden und PV-Strom als regenerative Energiequellen

Unter dem Haus wurden 14 Erdsonden unsichtbar unter dem Fundament verlegt, die dem Boden in der Heizperiode Wärme entziehen. Zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen, die mit PV-Strom betrieben werden, bringen so das Heizwasser auf die notwendige Vorlauftemperatur. Gleichzeitig kühlen diese Leitungen die Sonnenkollektoren und der Stromertrag steigt, da PV-Module mit niedrigen Temperaturen effizienter arbeiten. Außerdem wird die überschüssige Wärme in die Erde geleitet und sorgt so für eine Regeneration der Erdwärme für den Winter. Die gute Isolierung der Gebäudehülle und der Einsatz

von Fußbodenheizungen ermöglicht es den Wärmepumpen, effizient zu arbeiten. Die Erdsonden sorgen durch die Regeneration der dem Erdreich entzogenen Wärme für einen ausbalancierten Energiehaushalt. Das bedeutet: Durch die Nutzung der Umweltenergie sichern wir für das Objekt dauerhaft niedrige Betriebskosten.

Über die GASAG Solution Plus

Wir haben uns der grünen Wärme-, Kälte- und Energieversorgung verschrieben. Wir entwickeln mit unseren Kunden maßgeschneiderte Pläne, um ihren individuellen Weg in eine fossilsfreie Zukunft jetzt schon zu gehen. Wir sind Profis in Energiekonzepten: Wir planen und realisieren verlässlich und termingerecht und halten unsere langfristigen Versorgungsversprechen.



Ansprechpartner der
GASAG Solution Plus GmbH
Jochen Hein, Senior Projektleiter
und Key Account Manager
EUREF-Campus 23-24
10829 Berlin
E-Mail:
Solution@gasag.de
www.gasag-solution.de



GEBÄUDEENERGIEEFFIZIENZ – STRATEGISCHES INSTRUMENT CO₂-BILANZ

Auswirkung der Bestandssanierung auf die CO₂-Bilanz

Energetische Sanierungen haben maßgeblichen Einfluss auf die Reduzierung der CO₂-Emissionen. Welche konkreten Kennzahlen Einfluss auf die CO₂-Bilanz haben und wie sich einzelne Objekte verschiedener Baujahre in Bezug auf deren CO₂-Verbrauch verhalten, zeigt sich am Beispiel der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke.

Von Tim Franzke und Prof. Dr. Anne Sanftenberg

Mit 40 % der Treibhausgasemissionen trägt die Bauwirtschaft maßgeblich zu den gesamten nationalen Emissionen bei (BBSR 2020). Der Energieverbrauch während der Rohstoffherstellung, dem Transport, der Bauausführung, der Nutzung und dem Abriss eines Gebäudes steht hierbei in einem engen Zusammenhang zu den Kohlenstoffemissionen, die nachweislich zum globalen Treibhausgasereffekt beitragen und in Kohlenstoffdioxid (CO₂) umgerechnet werden (Friedrichsen 2018).

Die Optimierung des Energieverbrauchs während der Nutzungsphase legt die Bedeutung der Gebäudebestandssanierung nahe, die damit eine Schlüsselrolle zur Erreichung der gesteckten Klimaziele einnimmt. Neben der Energieeinsparung während des Gebäudebetriebs selbst sind dabei auch die vorgelagerten Prozesse zur Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der Energiemenge, also der Primärenergiebedarf, zu betrachten. Diese sind als Beurteilungsgröße für ökologische Kriterien wie die CO₂-Emissionen heranzuziehen, da der gesamte Energieaufwand und nicht nur der innerhalb des Gebäudes benötigte Energieaufwand mit einbezogen wird (Börsching et al 2021; Sanftenberg; Vu 2022). Ein konsequentes CO₂-Bilanz-Monitoring während der Nutzungsphase eines Gebäudes wird für Gebäudeeigentümer unerlässlich, da seitens des Gesetzgebers mit dem Kohlenstoffdioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) nun auch ein Anreiz geschaffen wird, Energieeinsparungen und damit Treibhausgasreduzierung zu bewirken (siehe hierzu auch den Artikel in DW 2/2023, Seite 66).



Tim Franzke

Prokurist
Wohnungsgenossenschaft
Altglienicke eG
BERLIN

Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt. Dieses setzt sich unter anderem aus dem ehemaligen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und der ehemaligen Energieeinspar-Verordnung zusammen. (Dena 2021). Mit Inkrafttreten des GEG am 1. November 2020 wurden bereits vorhandene Vorgaben übernommen beziehungsweise durch neue Regelungen ersetzt.

In Bezug auf Bestandssanierungen sind zwei Regelungen von besonderer Bedeutung: Der § 48 GEG, der wichtige Regelungen zur Dämmung der Gebäudehülle beinhaltet. Werden vom Gebäudeeigentümer Baumaßnahmen vorgenommen, die mehr als 10 % der Außenbauteile des Gebäudes betreffen, so müssen Anforderungen an die Wärmedurchgangskoeffizienten aus Anlage 7 GEG erfüllt werden.

Nicht weniger bedeutsam verhält es sich mit § 72 GEG. Dieser Abschnitt beinhaltet die Vorschrift, Heizkessel und Ölheizungen nach 30 Jahren zu erneuern. Sollte dies durch Eigentümer nicht umgesetzt werden, ist die Folge ein Betriebsverbot für diese Heizsysteme.

Hand in Hand mit der Energieeinsparung von Bestandsgebäuden, geht die Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen dem Mieter und Vermieter ab dem 1. Januar 2023. Diese ist im Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) geregelt. Da diese bis dato von dem Mieter vollumfänglich

über die Betriebskostenabrechnung zu tragen war, ergibt sich zukünftig ein zusätzlicher Kostenpunkt für den Gebäudeeigentümer. Eine Rechtspflicht zur Bestandssanierung ergibt sich hieraus zwar nicht,



Prof. Dr. Anne Sanftenberg

Studiengangsleiterin
Immobilienmanagement
BBW Hochschule
BERLIN

jedoch sollen die mit dem höheren Energieverbrauch steigenden Kosten einen zusätzlichen Anreiz zur energetischen Sanierung für Eigentümer schaffen. Das Gesetz sieht ein Stufenmodell zur Aufteilung des Kohlendioxidpreises auf Vermieter und Mieter vor. Mit der neuen Aufteilung soll dem jeweiligen Verantwortungsbereich und der Einflussmöglichkeit von Vermieter und Mieter Rechnung getragen werden. Je nach Sanierungsgrad können Vermieter einen größeren prozentualen Anteil der CO₂-Abgabe auf die Mieter umlegen (Haufe 2021).

Bestandsaufnahme und abgeleitete Maßnahmen

Nach dem Dena-Gebäudereport (Dena 2021) zählt jedes dritte Gebäude in Deutschland zur Energieeffizienzklasse G und H. Deutschlandweit lag im Zeitraum von 1995 bis 2019 bei Wohnungsneubauten der durchschnittliche Heizenergieverbrauch bei rund 89 kWh/m²/a, bei unsanierten Wohngebäuden hingegen bei etwa 151 kWh/m². Wobei der Anteil des unsanierten Gebäudebestands bei rund 36 % liegt, der Anteil des teilsanierten Bestandes bei etwa 50 % (Metzner; Wolfram 2022). Daraus ergibt sich ein großes Einsparpotenzial, das durch eine >

Abb. 1:

Durchschnittlicher Endenergieverbrauch von Wohngebäuden in Deutschland

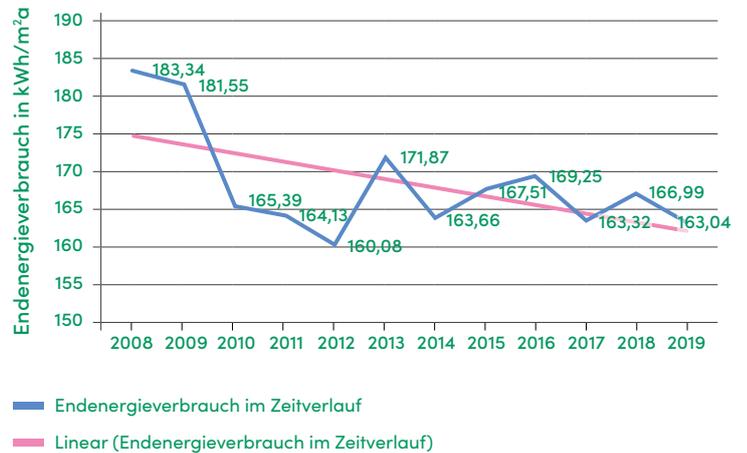


Abb. 2:

Energie- und CO₂-Bilanz dreier WGA-Gebäude

Energie- und CO ₂ -Bilanz	Gebäudebestand		Endenergieverbrauch		CO ₂ -Emissionsfaktor	CO ₂ -Ausstoß		
	Anzahl	Wohnfläche						
	Einheiten	m ²	kWh/a	kWh/m ² /a	g/kWh	t/a	kg/m ² /a	t/WE
Defreggerstraße (Bj 1957)								
Heizung (Brenwerttechnik)	56	3.321,51	274.200	82,55	201,6	55	16,64	0,99
Warmwasser	56	3.321,51	129.610	39,02	201,6	26	7,87	0,47
Allgemeinstrom	56	3.321,51	10.959	3,30	241	3	0,80	0,05
Gesamt			414.769			84,05	25,30	
Orionstraße (Bj 1959)								
Heizung (Fernwärme)	59	2.770,18	208.643	75,32	164	34,22	12,35	0,58
Warmwasser	59	2.770,18	89.419	32,28	164	14,66	5,29	0,25
Allgemeinstrom	59	2.770,18	2.209	0,80	241	0,53	0,19	0,01
Gesamt			300.271			49,41	17,84	
Adlershof (Bj 2017)								
Heizung (Fernwärme)	104	7.882,64	413.648	52,48	164	67,84	8,61	0,65
Warmwasser	104	7.882,64	177.278	22,49	164	29,07	3,69	0,28
Allgemeinstrom	104	7.882,64	38.520	4,89	241	9,28	1,18	0,09
Gesamt			629.446			106,20	13,47	



Das WGA-Gebäude in der Defreggerstraße wurde 1957 errichtet und 1995 einer Komplexsanierung unterzogen

WGA-Vergleichsobjekte Berlin-Treptow

Defreggerstraße (31.12.2021)

- 56 WE; 3.322 m² Wohnfläche, BJ 1957
- 1995 umfangreich modernisiert
- Gaszentralheizung
- 2009 Umstellung auf Brennwerttechnik
- 2003 Balkonerneuerung, 2005 Anbau Aufzüge

Orionstraße (31.12.2021)

- 59 WE; 2.770 m² Wohnfläche, BJ 1959
- 1995 umfangreich modernisiert
- Fernwärme

energiesparende Gebäudehülle, effiziente Anlagentechnik, den Einsatz erneuerbarer Energien (wie Photovoltaikanlagen), klimaneutraler Energieträger und ein angepasstes Nutzerverhalten zu Tage gefördert werden kann (Dena 2021, S. 109).

Wird auf alternative Heizungs- und Energieformen gesetzt, sind einige Aspekte zu beachten. Beispielsweise zählt eine Pelletheizung (noch) als klimaneutral, jedoch wird bei dem Verbrennungspro-

zess ebenfalls CO₂ freigesetzt, welches das Holz zuvor gespeichert hat (Stahr 2022, S. 1057) oder eine Solar-/Photovoltaikanlage büßt durch eine nicht optimale Ausrichtung bis zu 15 % der täglichen Energie ein (Kodim 2022, S. 6). Dem Einsatz von Wärmepumpen wird ebenfalls ein großer Stellenwert zugeschrieben. Erreichen diese jedoch nur niedrige Vorlauftemperaturen, eignen sie sich nur für Flächenheizungen (wie Fußbodenheizungen) oder für die Unterstützung von Heizsystemen. So können diese beispielsweise mit einer Gasheizung kombiniert werden, um den Gasverbrauch und analog den CO₂-Ausstoß zu senken. In Kombination mit einer PV-Anlage kann der hohe Stromverbrauch der Wärmepumpe abgefangen werden und zukünftig ein attraktives Modell für Vermieter darstellen.

CO₂-Bilanz-Monitoring

Die CO₂-Bilanz ist ein unmittelbares Instrument zur Erreichung der Ziele des Klimaschutzplans 2050, indem Anreize zur Reduzierung des Energieverbrauches und damit des CO₂-Ausstoßes geschaffen werden. Das CO₂-Monitoring dient somit zur Qualitätssicherung. Es lässt eine Einschätzung zu, ob die erbrachten Maßnahmen zur Erhöhung der Effizienz der Immobilie auch wirklich einen Einsparungseffekt erzielen. Es ergibt sich zudem eine verbesserte Außendarstellung des Unternehmens. Denn immer häufiger werden Unternehmen aufgefordert, sich zu ihren Beiträgen zum Klimaschutz zu äußern. Einige veröffentlichen daher Nachhaltigkeits- oder CSR-Berichte. Dafür muss jedoch, die abgegebene CO₂-Menge bekannt sein. Vor allem Banken werden zukünftig ein erhöhtes Augenmerk darauf legen und aufgrund grüner Taxonomie günstigere Kredite abhängig von der Nachhaltigkeit vergeben. (Dena 2021, S. 34)

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen kann auf eine Quellenbilanz oder Verursacherbilanz zurückgegriffen werden: Letzteres ist in der Wohnungswirtschaft verbreitet. Die Emissionen werden den Stellen zugeordnet, welche sie emittieren und nicht der Quelle ihres Ursprungs. Der Bilanzrahmen umfasst hierbei alle Faktoren des Gebäudebetriebes wie Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom.

Nach Identifikation der Verbrauchswerte lässt sich die Emissionsmenge wie folgt ermitteln:

$$\text{Endenergieverbrauch (kWh/a)} \times \text{Emissionsfaktor des Energieträgers (g/kWh)} = \text{Emissionsmenge (kg CO}_2\text{/m}^2\text{/a)}$$

Bei den Emissionsfaktoren handelt es sich um die GEG-Faktoren oder um sogenannte Standardfaktoren (Defaultwerte), die von verschiedenen Institutionen bereitgestellt werden, beispielsweise vom Europäischen Emissionshandel (ETS). Sie können für sämtliche Energieträger wie Holz, Gas, Öl oder Kohle herangezogen werden. Bei Fernwärme und der Stromerzeugung ist auf die Emissionswerte der Energieerzeuger zurückzugreifen, auf Defaultwerte nur, falls diese nicht vorhanden sind.

Beispielobjekte

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG aus dem Südosten Berlins bewirtschaftet etwa 1.770 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung ihrer Objekte aus den 1950er bis 1980er Jahren ist Teil der Unternehmensphilosophie. So wurden bereits 1995 umfangreiche Modernisierungen bei Fenstern, Dächern und Kellerdecken (Dämmung) und eine Erneuerung der Heizungsanlagen vorgenommen.

Anhand der Beispielobjekte (siehe Infoboxen auf Seite 50 und 51) wird ein Vergleich des resultierenden CO₂-Ausstoßes allein durch die Heizenergiequelle deutlich (siehe Abbildung 2 auf Seite 49). Zur Berechnung Ihres CO₂-Ausstoßes wurden Standardfaktoren beziehungsweise Defaultwerte (GdW 2020) herangezogen, da in den Abrechnungen noch keine konkreten Werte angegeben sind. Die Stromlieferung aller Objekte erfolgt seit 2022 CO₂-neutral. Der Endenergieverbrauch befindet sich bei jedem Objekt im ähnlichen Rahmen. Ein deutlich geringerer CO₂-Ausstoß ist jedoch bei Objekten mit Fernwärmeanschluss gegeben. Grund: der hohe Emissionsfaktor für Erdgas. Der CO₂-Ausstoß je kg/m²/a wird für die Berechnung des Anteils der CO₂-Kosten ab 2023 benötigt. Mit etwa 25 respektive 18 kg/m²/a befindet sich die WGA mit beiden Objekten auf gutem Niveau. Als Benchmark vom GdW werden für die CO₂-Emissionen 27 kg/m² angegeben. Das Gesamtportfolio der Vonovia SE liegt laut ihres letzten Nachhaltigkeitsberichts bei 38,4 kg/m² (Vonovia 2022, S. 28).

Weitere Einsparmöglichkeiten, beispielsweise mittels der Unterstützung von Gasheizungsanlagen durch Alternativen wie Wärmepumpen, könnten den Verbrauch erneut verringern. Wären Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen vorhanden, könnte die selbst produzierte Energie mit dem errechneten CO₂-Ausstoß verrechnet werden.

Im Vergleich zu einem im Jahr 2017 errichteten WGA-Objekt in Berlin-Adlershof (siehe nebenstehende Infobox auf dieser Seite sowie Abbildung 2 auf Seite 51) wird der Unterschied zu modernisierten Altbauten deutlich. Die CO₂-Werte konnten deutlich unterschritten werden. Dafür sorgten vor allem die dreifach verglasten Fenster und die Außenwände aus Kalksandstein sowie das Wärmedämmverbundsystem aus EPS-Hartschaum mit einem Dämmwert von 0,32. Dieser ist dicht gepresst und gewährleistet somit durch die geringe Luftdurchlässigkeit eine sehr gute Dämmwirkung. Da einige Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung ausgestattet sind, können dort die Fenster dauerhaft geschlossen bleiben, um noch größere Einsparungen zu erzielen.

Quellen:

- BBSR (2020): Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. Kurzstudie zu sektorübergreifenden Wirkungen des Handlungsfelds „Errichtung und Nutzung von Hochbauten“ auf Klima und Umwelt
- Börsching, D.; Kolb, H.; Nagel, J. (2021): Die Bedeutung der Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung
- Dena (2021): Dena-Gebäudereport 2021 – Fokusthemen zum Klimaschutz im Gebäudebereich
- Dena (Hrsg.) (2021): Dena-Leitstudie – Aufbruch in die Klimaneutralität GEG – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden in der Ausfertigung vom 8. August 2020
- Deutscher Bundestag (2022): Gesetzentwurf der Bundesregierung, Drucksache 20/3172 – 2 – Deutscher Bundestag – 20. Wahlperiode
- Friedrichsen S. (2018): Nachhaltiges Planen, Bauen und Wohnen – Kriterien für Neubau und Bauen im Bestand, 2. Aufl.
- GdW (2020): Arbeitshilfe 85 – CO₂-Monitoring
- GdW (2022): Rundschreiben zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG Verabschiedung des Gesetzes über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Mietern und Vermietern im Bundestag vom 11. November 2022 (unveröffentlicht)
- Haufe (2021): Energieausweis-Frist läuft ab: Bis zum 30. April Kosten sparen. News vom 20. April 2021 (haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/energieausweis-pflichten-und-fristen_260_534562.html, abgerufen 10.8.2022)
- Kodim (2022), in: Haus & Grund 06/2022 – Welches Dach ist geeignet
- Metzner S.; Wolfram G. (2022): Neubau im Namen des Klimaschutzes, Immobilien & Finanzierung, Heft 2
- Sanftenberg A.; Vu H. (2022): Einfluss energetischer Sanierungen auf den Immobilienwert, 2022
- Stahr M. (Hrsg.) (2022): Bausanierung Erkennen und Beheben von Bauschäden, 7. Aufl., Leipzig Springer
- Vonovia SE (2021): Nachhaltigkeitsbericht 2021



In Berlin-Adlershof errichtete die WGA 2017 einen Neubau in hoher energetischer Qualität mit 104 Mietwohnungen, der an das Fernwärmenetz angeschlossen ist

WGA-Vergleichsobjekt Berlin-Adlershof

104 WE; etwa 7.880 m² Wohnfläche, Baujahr 2017, Fernwärme

- 3-fach verglaste Fenster und Rollläden im EG und sommerlicher Wärmeschutz
- Außenwände: Kalksandstein KS 20
- Dämmung: PS-Hartschaum EPS → 14 cm WDVS
- effiziente Heizungsanlage/Fußbodenheizung
- Teil der Wohnungen mit Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung ausgestattet

Produkte

Einlasskontrolle per Kamera: Beste Sicht auch bei Gegenlicht

Auch bei Wohnimmobilien wird immer mehr auf Zugangstechniken gesetzt, die weit über das Öffnen einer Tür mit einem herkömmlichen Schlüssel hinausgehen. Im Trend sind Systeme, bei denen die Video-Türkommunikation genutzt wird. Dabei kommt es auf die Qualität des übertragenen Bildes an. Der Hersteller Siedle hat Allround-Kameras und -Systeme für die meisten Anwendungsfälle entwickelt. Sie liefern vom Eingangsbereich dank automatischer Tag-/Nachtschaltung sowie bei Gegenlicht jederzeit ein gutes Bild.

Weitere Informationen:
www.siedle.de/video

Gute Wärmewirkung auch bei dünnen Dämmplatten



Mit Aufdachdämmelementen werden energetisch zukunftssichere Konstruktionen ermöglicht

Wenn es um Energieeffizienz und Wohnkomfort geht, ist die Dachdämmung ein entscheidender Faktor. Eine Aufsparrendämmung gilt als effizient, da sie außerhalb der Sparren angebracht wird. Für jedes Bauprojekt die passende Lösung – von der dünnen ergänzenden Zwischensparrendämmung bis hin zum Aufdachdämmsystem – bietet die Dörken GmbH & Co. KG. Neu entwickelte Aufdachelemente ermöglichen laut Hersteller ausgezeichnete Dämmwerte, die sich bereits mit geringen Dämmstoffdicken erzielen lassen.

Weitere Informationen: www.doerken.de

Duschwandmodul als Komplettlösung reduziert Einbauzeit



Durch die vorgefertigte Bauweise wird der Zeitaufwand für die Montage eines neuen Duschwandmoduls auf der Baustelle deutlich reduziert

Die Rohre für die Kalt- und Warmwasserleitung sind schon enthalten, ebenso wie alle Anschlüsse: Mit dem Produkt Sanwell hat der Hersteller Wedi aus Emsdetten ein Duschwandmodul entwickelt, das die Arbeiten auf der Baustelle deutlich erleichtert und vor Wasserschäden schützt. Laut Hersteller lässt sich eine Zeitersparnis erzielen durch die im Produkt bereits installierte Box sowie die vorhandenen Rohre und Anschlüsse, an die sich mehr als 200 verschiedene Armaturen anschließen lassen. Die gesamte Technik ist zudem bereits abgedichtet, sodass das Modul lediglich auf der Baustelle aufgestellt und befestigt werden muss. Es eignet sich sowohl für die Rückwandinstallation als auch für freistehende Duschtrennwände. Zudem ist das System in unterschiedlichen Stärken und Breiten erhältlich und die werkseitig integrierten Technikkomponenten können je nach Ausgangssituation und Kundenwunsch in der Höhe individuell platziert werden.

Weitere Informationen: www.wedi.net

Spülkasten der Zukunft ist digital steuerbar

Eine neue Generation Unterputzspülkästen bietet der Hersteller Geberit an. Bei seiner seit mehr als 50 Jahren erhältlichen Serie Sigma sorgen nunmer intelligente Spülprogramme mit Intervall-, Zeit-, Temperatur- und Volumensteuerungen für einen bedarfsgerechten Wassereinsatz. Neu ist auch eine Kaltwasser-Nutzungserkennung: Hat ein Spülvorgang des WC stattgefunden, orientiert sich die Hygienespülung daran und reduziert den Wasserverbrauch. Darüber hinaus ist eine digitale Vernetzung des Kastens installierbar. Sie ermöglicht eine intuitive Programmierung, Steuerung der Nutzung und dokumentiert diese.

Weitere Informationen:
www.geberit.de

Fliesen-Profile: Vielfalt für jede Einsatzsituation



Hochwertige Profile aus Aluminium schützen nicht nur die Kante des Belags. Sie setzen auch einen optisch-dezenten Akzent

Bei der Wahl des Materials für Fliesenprofile sind verschiedene Faktoren relevant: die mechanische Belastbarkeit, die Korrosionsanfälligkeit gegenüber Feuchtigkeit, Salzen, Säuren und Chemikalien sowie die Ansprüche an die Haptik, Pflege und Reinigung. Eine große Bandbreite bietet der Hersteller Alferpro. Neben Edelstahl, Messing oder Kunststoff kommt auch Aluminium zum Einsatz, das aufgrund der spezifischen Eigenschaften des Werkstoffes und der Möglichkeiten der Weiterverarbeitung für viele Einsatzzwecke geeignet ist.

Weitere Informationen: www.alferpro.de

AKTUALISIERTES GRUNDLAGENWERK DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT



IMMOBILIENWISSEN FÜR STUDIUM UND PRAXIS

Dieses Handbuch enthält eine Zusammenstellung aktueller Themengebiete der Immobilienwirtschaft in einführenden Darstellungen. Ausgewiesene Immobilienexpertinnen und -experten bieten eine verständliche und schnelle Orientierung über die wichtigsten Fragestellungen, Inhalte und Probleme ihres Fachgebiets. Für Studierende, Teilnehmende in der Aus- und Weiterbildung sowie Praktiker:innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

- + **Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik**
- + **Immobilienmarketing, Immobiliencontrolling und Immobilienbewertung**
- + **Wertermittlung von Immobilien und Real-Estate-Asset-Management**
- + **Sozialmanagement und Quartiersentwicklung**
- + **In der 2. Auflage: bezahlbares Wohnen und ökologische Transformation, Digitalisierung, neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**

ISBN 978-3-648-15819-7

1.000 Seiten

Buch: **69,95 €** [D] | eBook: **59,99 €** [D]

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

Markt und Management



Neues Trio an der Spitze der Berliner Vaterland eG (v. l.): Peter Noß, Dirk Stiebeler, Patrick Samaan

Berliner Vaterland eG erweitert Vorstand

Vom Aufsichtsrat in den Vorstand: Patrick Samaan ist neues Vorstandsmitglied bei der Baugenossenschaft Vaterland eG. Samaan, der zehn Jahre für die Aareal Bank AG tätig war, zeichnet für den kaufmännischen Bereich verantwortlich. Er unterstützt die beiden bisherigen Vorstände Peter Noß und Dirk Stiebeler. Mit der Berufung will die Genossenschaft frühzeitig die Weichen für den Generationenwechsel an der Spitze stellen.

24,2 Mio.

Meldungen zu Gebäuden oder Wohnungen sind bei der Immobilienzählung während des Zensus 2022 eingegangen. Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder warteten dabei auf wenige Nachlieferungen und leiteten nur eine geringe Anzahl an Mahnverfahren ein.

EBZ Berufskolleg unter neuer Leitung

Nach 25 Jahren hat es an der Spitze des EBZ Berufskollegs einen Wechsel gegeben. Annegret Buch hat die Leitung der immobilienwirtschaftlichen Ausbildungsstätte an Dr. Christoph Winkler übergeben. Buch erhielt bei ihrer Verabschiedung in den Ruhestand als Dank für ihre Verdienste die silberne Ehrennadel des Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW).



Stabwechsel beim EBZ Berufskolleg: Annegret Buch mit ihrem Nachfolger Dr. Christoph Winkler

Neue Leitlinie gibt Handlungsansätze für Nachhaltigkeit

Corporate Social Responsibility (CSR) und Nachhaltigkeitsberichterstattung werden immer wichtiger. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat nun gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) die 2014 entwickelten branchenspezifischen Leitlinien aktualisiert. „Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen wirtschaften seit jeher nach den Grundprinzipien sozialer, ökonomischer und ökologischer Verantwortung. Eine nachhaltige, auf Langfristigkeit ausgelegte Unternehmensführung gehört damit zur DNA der Wohnungswirtschaft. Aktuell gewinnt die Nachhaltigkeitsberichterstattung noch weiter an Bedeutung, da mit der Novellierung der CSR-Richtlinie der Kreis der verpflichteten Unternehmen deutlich erweitert und das Thema Nachhaltigkeit von der Freiwilligkeit zur gesetzlichen Verpflichtung aufgewertet wird. Um die Wohnungsunternehmen bei ihrem Engagement zu unterstützen, haben wir die bereits 2014 erstmals veröffentlichte branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) jetzt weiterentwickelt und aktualisiert“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Die DNK-Entsprechenserklärung erlaubt einem Unternehmen eine klare Positionierung gegenüber seinen Stakeholdern und die Möglichkeit gegenüber der Öffentlichkeit, jene Bereiche aufzuzeigen, für die es Verantwortung übernimmt und sich besonders engagiert“, betont Samir Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH als AGW-Vertreter.

www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de-DE/Home/DNK/Criteria



Jörg Wollenberg



Jens Kahl



Kerstin Kirsch

BBG-Urgestein Wollenberg geht in Ruhestand

Über vier Jahrzehnte hat er die Berliner Baugenossenschaft eG (BBG) mitgeprägt – jetzt geht Jörg Wollenberg in den Ruhestand. Der kaufmännische Vorstand übergibt seine Aufgabe nach 17 Jahren Ende März an Kerstin Kirsch. Die 55-jährige Immobilien-Expertin verantwortet künftig die Themen Finanzen, Personal, Mitgliederbetreuung und Mitgliederaktivierung sowie die Vermietung. Sie wird die Genossenschaft mit ihren etwa 7.000 Wohnungen dann gemeinsam mit dem langjährigen technischen Vorstand Jens Kahl führen.

SGH aus Bad Oeynhausen ist „Arbeitgeber der Zukunft“

Als „Arbeitgeber der Zukunft“ hat das Deutsche Innovationsinstitut für Digitalisierung und Nachhaltigkeit (DIND) die Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mbH Bad Oeynhausen (SGH) ausgezeichnet. Mit diesem Prädikat wird der SGH bescheinigt, dass sie mit ihren 14 Mitarbeitenden eine durchdachte Digitalisierungsstrategie und besondere Nachhaltigkeitsziele verfolgt und dabei Wert auf die Schaffung von qualitativ gutem Wohnraum zu fairen Preisen setzt.

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

ibb.de/vermieter_investoren



DIGITALISIERUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Ein Startschuss zum Schulterschluss

Die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft ist in vollem Gange, sollte aber an Tempo zulegen, finden nicht wenige Branchenakteure. Treibende Kraft will das 2020 gegründete Kompetenzzentrum DigiWoh sein. Seine Mitglieder treffen sich regelmäßig und eruieren Handlungsfelder.

Von Gerald Makuzwa

Der Weg sei herausfordernd, jedoch alternativlos: „Deutschland muss dringend damit anfangen, seinen Rückstand bei digitalen Zukunftstechnologien wahrzunehmen und aufzuholen“, betont der Digitalisierungs-

experte Prof. Dr. Meissner. Der dringende Appell stammt aus dem „Digital Report 2022“ des Center for Digital Competitiveness an der ESCP Business School, das von Meissner gegründet wurde. Dass es hierzulande tatsächlich noch viel Luft nach oben gibt, wenn es um die digitale Transformation geht, zeigen auch internationale Rankings: Im jährlich erscheinenden „Index für die digitale Wirtschaft und Gesellschaft“ (DESI) der Europäischen Kommission belegte Deutschland 2022 den 13. Platz. Demnach dürften sich viele Wirtschaftssektoren von Prof. Meissners Appell angesprochen fühlen – das gilt auch für die Wohnungswirtschaft. Hier scheinen an manchen Stellen die Digitalisierungsmühen noch auffällig langsam zu mahlen. Doch dabei soll es nicht bleiben.

Kompetenzzentrum für eine digitale Wohnungswirtschaft

Aus diesem Grunde hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vor mehr als zwei Jahren das DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung in der Wohnungs-



Gerald Makuzwa
Redakteur
Haufe Immobilien
FREIBURG

wirtschaft ins Leben gerufen. Das DigiWoh soll dem digitalen Transformationsprozess der Branche und unter anderem dem Erfahrungsaustausch zwischen den Wohnungsunternehmen dienen und das Know-how von Technologiepartnern integrieren. Neben dem Wissenstransfer steht auch die konkrete Arbeitsentlastung durch eine Bündelung von Projekten auf der Agenda (siehe auch DW 7/2020, Seite 44 sowie DW 11/2022, Seite 26).

Stefan Klotz, Business Development Manager beim Mitgliedsunternehmen und Lösungsanbieter Haufe-Lexware Real Estate, versteht das Kompetenzzentrum daher primär als ein „partizipatives Format“. Matthias Herter, CEO der Meravis Gruppe, ist ebenfalls von dem verfolgten Ansatz überzeugt und fühlt sich als eines von 16 Gründungsmitgliedern bestätigt: In den mehr als zwei Jahren habe sich bereits etwas Wichtiges aufgebaut, so Herter. „Es ist ein Netzwerk von Interessierten und Versierten entstanden, denen es um eines geht: die Digitalisierung der Branche voranzutreiben. Vordenker eben!“

Tatsächlich scheint die Resonanz groß zu sein. Denn: Mittlerweile weist das Kompetenzzentrum 120 Mitgliedsunternehmen auf, wie DigiWoh-Leiter Arne Rajchowski wissen lässt. Das Gros bestehe aus 92 Wohnungsunternehmen und Verbänden. „Die restlichen Mitglieder sind Technologieunternehmen und PropTechs“, so Rajchowski weiter. Die steigende Zahl neuer Mitglieder spreche eine deutliche Sprache, sagt Klotz zur bisherigen Entwicklung: „Die Dringlichkeit der Digitalisierung ist eindeutig – gerade



Die im Sommer 2022 sanierte „Alte Kühlhalle“ in Coburg bot den perfekten Rahmen für das erste Live-Treffen der DigiWoh-Mitglieder: Abschlussfoto der Teilnehmenden vor der Location



Bei einem Barcamp erarbeiten die Teilnehmenden die Inhalte der Veranstaltung vor Ort. Der rege inhaltliche Austausch der Beschäftigten aus den DigiWoh-Mitgliedsunternehmen zeigt: das erste Digi-Camp war ein Volltreffer

auch im Kontext datengetriebener Nachhaltigkeitsanforderungen.“

Live-Treffen im Coburger „Digi-Camp“

Das DigiWoh möchte daher verschiedene Formate bieten, um bestehende Digitalprojekte in der Wohnungswirtschaft vorzustellen, neue zu konzipieren, Erfahrungen weiterzugeben und den Know-how-Transfer zu forcieren. Um die gesteckten DigiWoh-Ziele zu erreichen, sind turnusmäßige Treffen geplant. Ein solches fand zum Beispiel im Herbst 2022 in Coburg unter dem Titel „Digi-Camp“ statt. Die Zusammenkunft stand laut Rajchowski auch unter dem Zeichen „Vernetzung und Kennenlernen der DigiWoh-Mitglieder“. Denn das „Digi-Camp“ zeichnete etwas Besonders aus: Statt wie sonst bei Branchentreffen üblich, setzte sich seine Zielgruppe nicht nur aus Personen der Geschäftsleitungen zusammen, sondern vor allem aus – überwiegend auch jüngeren – Beschäftigten der Arbeitsebenen. Für Vor-

stands- und Geschäftsführungsebene gebe es bereits zahlreiche Formate und Vernetzungsmöglichkeiten, so Rajchowski. „Wir wollten hingegen ein neues regelmäßiges Format für die Arbeitsebene initiieren“, stellt er klar.

Unter dieser Prämisse haben etwa 50 Teilnehmer aus ganz Deutschland im Rahmen der zweitägigen „Digi-Camp“-Premiere zusammengefunden. Es wurde als sogenanntes Barcamp abgehalten. Das bedeutete: keine schon im Vorfeld feststehende Agenda – stattdessen ein offener Workshop, bei dem das Programm erst nach Ankunft der Teilnehmenden konkretisiert wird. Die Organisatoren wirkten dabei lediglich moderierend respektive unterstützend und überließen die Themensetzung den anwesenden DigiWoh-Mitgliedern. Arne Rajchowski betonte dabei den paritätischen Ansatz: „Alle Themen sind gleichberechtigt und gleich wichtig.“ Die Idee, ein sehr freies und kreatives Format zu gestalten, sei auf dem GdW-Wohnzukunftstag 2022 in Berlin gebo- >

ren worden, so der Leiter des Kompetenzzentrums weiter. Auch der Austragungsort fand sich spontan. Gastgeber war die Wohnbau Stadt Coburg GmbH, deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich sehr engagiert organisatorisch und inhaltlich einbrachten. Eingeladen waren hauptsächlich die Beschäftigten der wohnungswirtschaftlichen DigiWoh-Mitglieder, die den Großteil der Anwesenden ausmachten.

Fintechs? Proptechs? WoWi-Techs!

Der Rest der „Digi-Camp“-Teilnehmer setzte sich aus Vertretern von Technologieunternehmen und Start-ups zusammen. Einer davon war Dr. Lucas Freund, seines Zeichens Leiter Team Kommunal-kunden beim Fintech Loanbox, das seinen Kunden technische Lösungen für die Optimierung ihrer Finanzierung anbietet. Gemeinsam mit seinem Kollegen Lucas Grimm, Head of Real Estate Finance, hat er sich von Frankfurt/Main nach Coburg aufgemacht, um „diese exzellente Möglichkeit zum Austausch über innovative Zukunftsthemen“ zu nutzen. Die Möglichkeit zum konkreten Dialog mit den Mitarbeitenden der Wohnungswirtschaft sei für sein Unternehmen sehr wertvoll, so Freund. Teilgenommen hat mit Adrian Piontkowski auch ein Vertreter des Proptechs Kiwi, das nicht nur digitale Lösungen für Schließanlagen anbietet, sondern früh zu den Partnern gehörte. Diese beiden Unternehmen stehen repräsentativ für eine junge Branche, die mit der Wohnungswirtschaft künftig enger zusammenrücken will.

Weil Begriffe wie Fintech und Proptech jedoch für viele Akteure in den Wohnungsunternehmen zu abstrakt seien, plädiert Meravis-CEO Matthias Herter für eine neue Bezeichnung für die Unternehmen der wohnungswirtschaftlich-orientierten Digitalisierungs- und Technologiebranche: WoWi-Tech! Damit solle auch die bislang entstandene Nähe zwischen Wohnungs- und Technologieunternehmen vertieft werden. Herter – der gleichzeitig auch CEO des WoWi-Tech-Unternehmens Spiribo GmbH ist, das das gleichnamige Mieterservice-Portal anbietet – erklärte, dass es ein großer Schwachpunkt bisheriger Proptech-Initiativen sei, dass sie eine zu geringe Ausrichtung auf die Wohnungswirtschaft und noch einen starken internen Fokus hätten. Der hohen Bedeutung der Tech-Unternehmen für die Wohnungswirtschaft werde dies nicht gerecht. Denn die Wohnungswirtschaft sei für ihre Digitalisierung auf Anwendungen und Ideen von Technologieunternehmen angewiesen, weil sie schon aufgrund ihrer Größe keine eigene Software program-

„Als Moderator einer Arbeitsgruppe begeisterte mich, wie engagiert sich die vornehmlich jungen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einbrachten.“

Stefan Klotz
Haufe Group

mieren könne. Sie benötige vielmehr Lösungen von außen, die ihren Herausforderungen gerecht würden. Für Herter sind WoWi-Techs innovative Unternehmen, die ausschließlich für die Wohnungswirtschaft technologiebasierte Lösungsansätze für bestehende und künftige Aufgaben entwickeln würden.

Digital-Baustellen der Wohnungswirtschaft

Fintechs und Proptechs sehen sich gemeinhin als Lösungsanbieter. Doch wird dies reichen? Damit Lösungen angeboten werden können, müssen zunächst einmal Aufgaben, Anforderungen und Problemstellen identifiziert sowie kommuniziert werden. Mit dem „Digi-Camp“ (und dem Kompetenzzentrum DigiWoh allgemein) ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung getan worden, denn Veranstaltung und Institution dienen dem Austausch und dem gemeinschaftlichen Entwickeln von Wegen zur Digitalisierung.

Am Ende der zwei Tage hatten sich einige der Stellschrauben herauskristallisiert, an denen Wohnungsunternehmen im Sinne der digitalen Transformation ansetzen müssen: Es fängt an bei ihrer Belegschaft. Ein offenbar weit verbreitetes Phänomen in Wohnungsunternehmen scheint die Abneigung großer Teile der Mitarbeiterschaft gegenüber dem Digitalisierungstrend. Im Zuge der Erfahrungsberichte der teilnehmenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen fielen häufig Begriffe wie Aversion, Angst und (fehlende) Akzeptanz. Vor allem bei Kolleginnen und Kollegen, die keine „Digital Natives“ sind, bestehe zuweilen eine Hürde im Kopf. Die Teilnehmenden der Gesprächsrunde waren sich hierbei einig: Solche Mitarbeitenden gelte es, sensibel an die Vorzüge der Digitalisierung heranzuführen und möglicherweise durch teaminterne Patenschaften Verständnis auf- und Ängste abzubauen. Eine Frage der Kommunikation also.

Die Sehnsucht nach einem einheitlichen digitalen Tool ist groß

Ein weiteres Kommunikationsproblem, das viele Wohnungsunternehmen offenbar plagt, betrifft deren Mieter. Großen Anklang auf dem „Digi-Camp“ fand der Spontan-Workshop mit dem Titel „Wie erreiche ich meine Mieter digital?“. Bisher sind die Vermieter weitgehend auf den Postweg angewiesen, was sowohl kostspielig als auch ineffektiv ist. Die Beschäftigten wünschen sich daher digitale Lösungen. Gerade größere Wohnungsunternehmen sind mit den derzeitigen Möglichkeiten – etwa SMS, E-Mail, Mieter-Apps – insbesondere im Hinblick auf die Reichweite nicht zufrieden. Auch hier spielt die Altersstruktur der Mieterschaft eine große Rolle. In Gebäuden mit Studentenwohnungen, so berichteten die Anwesenden, sei die digitale Erreichbarkeit bereits nahezu bei 100 %.

Neben der Mieterkommunikation tauschten sich die Teilnehmenden in den Sessions auch über die Qualität von Stammdaten, über Archivierungspro-

jekte, New Work oder das Mindset der Mitarbeitenden respektive Kolleginnen und Kollegen aus.

Daten gewinnen an Relevanz

Angesichts der aktuellen Herausforderungen bezüglich Klimaschutz und Energieeffizienz im Gebäudebereich war auch das Interesse der „Digi-Camp“-Teilnehmenden bei Fragen zu den Gebäudedaten groß. Doch auch hier scheinen die Wohnungsunternehmen erstmal grundsätzliche Fragen klären zu müssen. „Welche Daten wollen wir?“ oder „Wie kann man das Thema Verbrauch skalieren?“, sind nur Beispiele. Es gelte, die Tiefe der Daten zu definieren und möglichst erschwingliche Systeme, die automatisch funktionieren, dafür zu integrieren, so der Grundtenor der Teilnehmenden. Bislang würden Gebäude-bezogene Daten allzu häufig händisch in Systeme wie Excel eingespeist. Der Wunsch nach automatisierten Prozessen und nach einer Einbindung in die ERP-Systeme ist dementsprechend groß. Hier könnten nicht nur viel Zeit und Geld gespart, sondern auch zusätzliche Erkenntnisse gewonnen werden.

Während in höherpreisigen Wohnungsmarksegmenten oder in Smart Homes Software-Lösungen für das Energiemonitoring öfter eingesetzt würden, gebe es im preiswerten Geschossmietwohnungsbau diesbezüglich noch Luft nach oben, meinten mehrere Teilnehmer. Bei Neubauten lassen sich zeitgemäße Standards leichter umsetzen, schwieriger und kostspieliger werde es im Bestand. Hier erwarten viele Wohnungsunternehmen innovative und leicht umsetzbare Lösungen von Seiten der PropTech- beziehungsweise WoWi-Tech-Unternehmen.

Positives Fazit, optimistischer Ausblick

Am Ende des zweitägigen Workshops fiel das Fazit der Anwesenden rundum positiv aus. Für einen offenen, intensiven Austausch sei dieses erste breite Live-Treffen der Initiative eine sehr gute Gelegenheit gewesen, sagte Kerstin Hausmann, Managerin des Solution Team Digital Solutions bei Aareon, im Anschluss. Sie wünscht sich von künftigen DigiWoh-Veranstaltungen unter anderem, dass das Kompetenzzentrum dazu beiträgt, „Transparenz in der Branche zu schaffen“ und eine Digitalisierungsroadmap zu erarbeiten.

Auch Stefan Klotz freut sich, dass er „bei dem zweitägigen Workshop in Coburg mit dabei sein und live erleben konnte, dass Partizipation und Interaktion sehr gut funktionieren“. Gerade das Format Barcamp habe vollständig überzeugt. „Denn hier konnten die von den beteiligten Wohnungsunternehmen mitgebrachten, drängenden Themen im Zusammenhang mit der Digitalisierung und/oder der Nachhaltigkeit direkt besprochen und gemeinsam bearbeitet werden“, so Klotz weiter. In die gleiche Kerbe schlägt auch Matthias Herter und lobt das „hierarchielose Zusammentreffen“. Für ihn war das – unter anderem von der Fachzeitschrift DW unterstützte – Barcamp ein voller Erfolg. Positiv sei, zu erleben, „mit wie viel Freude, Engagement und Kreativität Wohnungsunternehmen und Technologiepartner an Lösungen arbeiten“. Eine Wiederholung sei daher ein Muss. —

Die nächste DigiWoh-Veranstaltung findet am 16. März 2023 als Webinar statt: „1. Explorations-Workshop: Digitales Energiemanagement – digitale Mieterkommunikation“
Weitere Informationen: www.digiwoh.de

Save the date

26./27. Oktober 2023 in Hamburg

www.dw-werkstatt.de

Das Veranstaltungsformat von



In Kooperation mit



NEUE WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT

Pläne werden konkret

Ende 1989 wurde in der Bundesrepublik die Wohn-gemeinnützigkeit abgeschafft. 33 Jahre später möchte die Bundesregierung eine neue Wohn-gemeinnützigkeit einführen. Bis März 2023 will sie erste Eckpunkte präsentieren. Doch die organisierte Wohnungswirtschaft lehnt die Vorschläge ab.

Von Christian Hunziker



Die drei 16-Geschosser am Clara-Zetkin-Park in Leipzig werden als die „Drei Gleichen“ bezeichnet. Die Hochhäuser im Bestand der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH bieten jetzt schon günstigen Wohnraum

Förderung durch Steuerbefreiung und Zuschuss

Förderung orientiert an Strukturen der Wohnungsbauförderung

Förderungssätze gestuft nach Zielgruppen		
Zielgruppe	Steuersatz	Zuschuss
1 (bis 100 % BEG)	0 %	20 %
2 (bis 150 % BEG)	25 %	15 %
3 (bis 200 % BEG)	50 %	10 %
4 (über 200 % BEG)	100 %	0 %

Die Grafik zeigt, wie gemeinnützige Unternehmen nach dem Konzept des Deutschen Mieterbunds mit Steuererleichterungen und Zuschüssen gefördert werden sollen. BEG ist die Abkürzung für Bundeseinkommensgrenze

Seit einigen Jahren ist sie ein Dauerbrenner: die Forderung nach Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit. Deren Abschaffung zum Ende des Jahres 1989 sei „eine der größten Fehlentscheidungen in der Wohnungspolitik seit 1945“ gewesen, schrieb die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen in ihrer Begründung, als sie 2020 einen Gesetzentwurf für eine neue Wohngemeinnützigkeit vorlegte. Fast zeitgleich ging die Fraktion Die Linke im Bundestag mit einem eigenen Gesetzentwurf zum selben Thema in die Offensive – nicht zur Begeisterung der Wohnungswirtschaft: Es gelte, das vorhandene System der sozialen Wohnungspolitik in Deutschland grundlegend zu stärken, statt ein anderes System zu erfinden beziehungsweise wiederzubeleben, sagte damals Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Trotzdem kommt die Wohnungswirtschaft nicht umhin, sich mit der Forderung nach einer neuen Wohngemeinnützigkeit auseinanderzusetzen. Denn noch in dieser Wahlperiode könnte ein entsprechendes Gesetz verabschiedet werden. „Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen“, heißt es im Koalitionsvertrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP. Aufgegriffen wurde das Thema in dem im Oktober 2022 geschlossenen „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. Der Bund, heißt es dort, werde „einen umfassenden Dialogprozess zur Erarbeitung eines Konzepts zur Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit aufsetzen, in den sich Bündnismitglieder mit ihrer fachlichen Expertise umfassend einbringen können“.

Mieterbund legt Konzept vor

Bereits ein ausgearbeitetes Konzept vorgestellt hat der Deutsche Mieterbund. Im November 2022 präsentierte er ein von Jan Kuhnert, geschäftsführender Gesellschafter der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH in Hannover, ausgearbeitetes Gutachten, das Kuhnert zuvor bereits auf einer Online-Fachveranstaltung der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen zur Diskussion gestellt



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

hatte. Kuhnert begleitet die Debatte seit den 1980er Jahren und gilt als Vordenker der Bemühungen, eine neue Wohngemeinnützigkeit zu etablieren.

„Das Gutachten zeigt Wege auf, wie eine neue Wohngemeinnützigkeit dauerhaft und transparent funktionieren kann, und nennt Gründe, weshalb sie auch für Investorinnen und Investoren von größtem Interesse ist“, sagt Kuhnert. Ziel ist demnach, ein neues Segment an dauerhaft preisgünstigen Mietwohnungen zu schaffen, die – anders als öffentlich geförderte Wohnungen – nicht nach einem bestimmten Zeitraum in den freien Markt übergehen. Durch eine neue staatliche Förderung sollen gemeinnützige Unternehmen unterstützt werden, die Wohnungen neu bauen oder erwerben, um sie zu dauerhaft günstigen Konditionen an Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu vermieten.

Dabei setzt Kuhnerts Konzept – wie es auch im Koalitionsvertrag vorgesehen ist – auf eine Kombination aus steuerlichen Erleichterungen und Zuschussförderung. Wie hoch die Steuerbefreiung und die Zuschüsse sind, hängt von den Zielgruppen ab. Kuhnert schlägt drei Fördersätze vor, die sich an der Bundeseinkommensgrenze (BEG) orientieren, wie sie in § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes festgelegt ist. Unternehmen, die ihre Wohnungen an Haushalte mit einem Einkommen bis 100 % der BEG vermieten, werden komplett von Körperschaft-, Gewerbe-, Grund- sowie Grunderwerbsteuer befreit und erhalten einen Zuschuss von 20 % der Erstellungs- oder Anschaffungskosten. Bei einer Grenze von 150 % der BEG betragen der Steuersatz 25 % und der Zuschuss 15 %; bei bis zu 200 % der BEG sind es 50 % (Steuersatz) beziehungsweise 10 % (Zuschuss).

Mieten günstig, Rendite gedeckelt

Im Gegenzug müssen die so geförderten Unternehmen Wohnungen anbieten, die um mindestens >



In Berlin-Spandau hat die landeseigene Gewobag das Projekt Waterkant realisiert. Landeseigene und kommunale Wohnungsunternehmen könnten laut dem bisher vorliegenden Konzept an der neuen Wohngemeinnützigkeit teilnehmen

20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Auch bei Wiedervermietung dürfen sie keinen Zuschlag erheben. Möglich sein soll hingegen eine inflationsabhängige Mieterhöhung, wobei Kuhnert allerdings nur die Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sehen will, die er auf 25 % der Nettokaltmiete beziffert. Die Miete dürfte demnach also maximal um ein Viertel der Indexänderung steigen. Als weitere Vorgabe kommt hinzu, dass die Mieterhaushalte je nach Einkommenshöhe höchstens 25 bis 35 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben müssen.

Gänzlich auf Rendite verzichten sollen die Unternehmen, die sich zur Gemeinnützigkeit verpflichten, jedoch nicht. Das Konzept des Mieterbundes begrenzt die Rendite auf eine Höhe von zwei Prozentpunkten oberhalb des Basiszinses der Bundesbank, wobei sie nie höher als 4 % sein darf. Offen ist das Modell für Wohnungsunternehmen jeglicher Rechtsform – für öffentliche und private Kapitalgesellschaften ebenso wie für Genossenschaften.

„Wir sollten lieber auf bewährte Maßnahmen bei sozial verantwortungsvollen Marktteilnehmern setzen, die auch tatsächlich funktionieren, als neue Experimente zu starten, die womöglich keinen Erfolg bringen.“

Axel Gedaschko

genug gewesen, und die Aufsicht sei durch Prüfverbände erfolgt, deren Mitglieder die zu prüfenden gemeinnützigen Wohnungsunternehmen selbst gewesen seien. Dies begünstigte den Skandal um die Wohnungsgesellschaft „Neue Heimat“, der in den späten 1980er Jahren den Anstoß zur Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit gab.

In der neuen Wohngemeinnützigkeit soll es deshalb laut Mieterbund-Konzept nicht nur eine Überwachung durch einen eigenständigen Prüfverband geben, sondern auch ein weitgehendes Mitbestimmungsrecht der Mieterinnen und Mieter. Um eine Verwahrlosung der Bestände zu vermeiden, müssen außerdem 20 % der Kaltmiete in die Instandhaltung investiert werden.

Lehren aus der Vergangenheit

Dass bei der „alten“ Wohngemeinnützigkeit, die ursprünglich auf die seit 1931 geltende Gemeinnützigkeitsverordnung zurückgeht, nicht alles ideal war, räumt auch Jan Kuhnert in seinem Gutachten ein. Manche Regelungen seien nicht präzise

Kritik nicht nur vom GdW

„Die neue Wohngemeinnützigkeit ist der zentrale Baustein, um einen gemeinwohlorientierten Sektor zu schaffen, bei dem Wohnen nicht zur Gewinnsteigerung beitragen muss“, sagt Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Doch es gibt auch viel Kritik an der neuen Wohngemeinnützigkeit. Schon 2016 stellte das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) in einem Gutachten das Modell grundsätzlich in Frage. Ein Argument lautete damals, dass dadurch die Handlungsfähigkeit kommunaler Unternehmen eingeschränkt würde. Diese leisteten einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung der Kommunen, indem sie entweder Gewinne abführten oder aber soziale Aufgaben wahrnahmen. Bei einem Übergang zur Gemeinnützigkeit, so das IW Köln, würde dies entfallen. Außerdem gebe es mit dem Wohngeld ein deutlich besseres Instrument, um bedürftige Haushalte treffsicher auf dem Wohnungsmarkt zu unterstützen.

Differenziert zur jetzt wieder aufgeflammt Diskussion äußert sich Helmut Dedy, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetags. Die Überlegungen der Befürworter der Wohngemeinnützigkeit gingen grundsätzlich in die richtige Richtung, sagt er: „Wir brauchen eine konsequente, dauerhafte Förderung für den sozialen Wohnungsbau, und der Bestand an sozial verträglichem Wohnraum darf nicht weiter abschmelzen.“ Allerdings könnten die geplanten Steuererleichterungen für Einnahmeausfälle in den Kommunen sorgen. „Das kann man in Kauf nehmen, wenn die angekündigten Steuerbefreiungen für mehr günstigen Wohnraum sorgen“, sagt Dedy. „Ob die Steuererleichterungen allein aber bereits existierende Unternehmen dazu bringen, in die neue Wohngemeinnützigkeit zu wechseln, bezweifeln wir.“

„Geld fehlt an anderer Stelle“

GdW-Präsident Axel Gedaschko unterstützt ebenfalls grundsätzlich die mit der neuen Wohngemeinnützigkeit angestrebten Ziele. Die Ansätze zur Umsetzung bezeichnet er allerdings als „kontraproduktiv“. „Das Rundum-sorglos-Paket einer neuen Wohngemeinnützigkeit kommt nur einem Mini-Anteil der Bevölkerung zugute und droht bestehende Wohnungsunternehmen unter anderem beim Thema Förderung und bei der Grundstücksvergabe zu diskriminieren“, argumentiert er. Schon jetzt hätten die Wohnungsunternehmen Schwierigkeiten, ausreichend sozialen Wohnraum bereitzustellen. „Wenn nun noch etwas obendrauf kommt“, gibt Gedaschko zu bedenken, „müsste auch dort wieder Geld hineinfließen, das dann an anderer Stelle fehlt.“

Kritik übt er auch an den vorgeschlagenen Mitbestimmungsrechten der Mieter: „Eine überhöhte Kontrolle durch letztlich nicht selbst für das eigene Tun haftende Mietergremien kann dazu führen, dass Wohnungsunternehmen nahezu handlungsunfähig werden.“ Daher, folgert Gedaschko, „sollten wir lieber

Studie: Wohngemeinnützigkeit mit EU-Recht vereinbar

Die Wohngemeinnützigkeit ist unter bestimmten Voraussetzungen mit EU-Recht vereinbar. Das jedenfalls ist das Ergebnis eines Rechtsgutachtens, das die gewerkschaftsnahe Hans-Böckler-Stiftung in Auftrag gegeben hat. Demnach erlaubt es der Dawi-Beschluss der EU-Kommission (Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse), Ausnahmen vom allgemeinen Wettbewerbsprinzip zu machen und Unternehmen steuerlich zu bevorzugen, sofern diese einen sozialen Bedarf (wie etwa die Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum) decken.

auf bewährte Maßnahmen bei sozial verantwortungsvollen Marktteilnehmern setzen, die auch tatsächlich funktionieren, als neue Experimente zu starten, die womöglich keinen Erfolg bringen.“

Zu Ende ist die Diskussion allerdings nicht: Laut einer Sprecherin des Bundesbauministeriums ist der im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ beschlossene Dialogprozess am 15. Dezember 2022 gestartet worden. Beteiligt daran sind demnach Vertreter aus Verbänden, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft, Zivilgesellschaft und Ländern. Das Bundesbauministerium wird laut der Sprecherin „gemeinsam mit dem Bundesministerium für Finanzen gemäß den Vorgaben des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages bis Ende März 2023 ein in der Bundesregierung abgestimmtes Eckpunktepapier und Förderkonzept vorlegen“.

Das Gutachten des Deutschen Mieterbundes im Internet: www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/DMB_Gutachten_E-Version.pdf



Im Dezember 2022 haben die Gewoba und das Immobilienunternehmen Justus Grosse in der Bremer Neustadt die Weserhöfe fertiggestellt. Nach den Vorstellungen der Befürworter der Wohngemeinnützigkeit könnte ein solches Projekt in Zukunft unter neuer Rechtsform realisiert werden

NACHHALTIGKEITSASPEKTE BEI DER IMMOBILIENFINANZIERUNG

Die Bedeutung der Nachhaltigkeit für die Fremdkapitalfinanzierung

Die im Pariser Klimaabkommen definierten Ziele erfordern von der Wohnungswirtschaft Strategien zur Entwicklung eines nachhaltigen Immobilienbestands. Die Finanzierung ist dabei eine erfolgskritische Größe. Welche Entwicklungstrends lassen sich anhand der relevanten Finanzierungsinstrumente im Kontext der Nachhaltigkeit ableiten?

Von Christian Fuest und Henning Rebitz

Der Begriff ESG (Environment, Social, Governance) beschreibt eine Unternehmenspolitik, die wirksame und langfristige Entscheidungen zum Schutz der Umwelt, der Übernahme von sozialer Verantwortung gegenüber Beschäftigten, Kunden und Geschäftspartnern bei Sicherstellung des wirtschaftlichen Erfolgs auch auf Basis von leistungsfähigen Risikomanagementsystemen und hohen Transparenzstandards ermöglicht. Wichtige Teilaspekte wie zum Beispiel die Erstellung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien unter Nachhaltigkeitsaspekten stehen für die Wohnungswirtschaft bereits seit längerer Zeit auf der Agenda. Die zunehmende Regulierung auf nationaler und EU-Ebene, der öffentliche Diskurs zum Klimaschutz und das erhebliche CO₂-Reduktionspotenzial der Branche mit Blick auf das Erreichen der Klimaneutralität verleiht dem Thema zukünftig eine noch deutlich höhere Dynamik. Die untenstehende Tabelle verdeutlicht die wesentlichen Aspekte einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Wohnungswirtschaft. Die Entwicklung und Umsetzung eines Dekarbonisierungspfades im Hinblick auf einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 ist ohne Zweifel die herausragende Aufgabe im Bereich „Environment“. Die stark genossenschaftlich und kommunal geprägte Wohnungswirtschaft trägt die Komponente „Social“ schon allein aufgrund ihrer Statuten in ihrer DNA; die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ist dabei besonders hervorzuheben. Die nichtfinanzielle Berichterstattung erfolgt derzeit auf Grundlage des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (CSR-RUG) zumeist mithilfe des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und ist integraler Bestandteil der Säule „Governance“.



Christian Fuest
Leiter strukturierte
Finanzierungen
Dr. Klein Wowi
Finanz AG
DÜSSELDORF



Henning Rebitz
Leiter Finanzierungs-
management
Dr. Klein Wowi
Finanz AG
LÜBECK

Regulatorische Grundlagen auf nationaler und EU-Ebene

Der Weg zu einer europäischen ESG-Regulatorik hat seinen Ausgangspunkt im Pariser Klimaabkommen. Mit der teilweisen Einführung der EU-Taxonomie zum 1. Januar 2022 ist ein Werkzeug geschaffen worden, welches gleichzeitig mehrere Funktionen erfüllen soll. Einerseits wird einheitlich definiert, was eine nachhaltige Investition ausmacht. Neben der Definition von sechs Hauptzielen besteht nunmehr ein Klassifizierungssystem, welches die Wirtschaftsaktivitäten im Hinblick auf ihre Nachhaltigkeit einordnen kann. Andererseits werden verbindliche Anforderungen

an Wirtschafts- und Finanzunternehmen zum Beispiel bei den Offenlegungspflichten formuliert. Das Ergebnis ist eine inhaltliche Verzahnung von Anforderungen an die Immobilienwirtschaft und an die Finanzunternehmen. Neben den direkten Anforderungen an Wohnungsunternehmen ergeben sich im Zeitablauf unter anderem im Kontext der Finanzierungsaktivitäten indirekte Auswirkungen aufgrund spezifischer Datenanforderungen der Kreditgeber an die Unternehmen. Die Abbildung 2 auf Seite 65 zeigt die wesentlichen Meilensteine im Hinblick auf die Schaffung nachhaltiger Wirtschaftsaktivitäten in Zusammenhang mit der Etablierung einer damit einhergehenden ESG-konformen Finanzwirtschaft.

Finanzierungsaspekte

Die Wohnungswirtschaft als kapitalintensive Branche ist in besonderer Weise bei der Finanzierung auf Banken, Finanzinvestoren und Intermediäre angewiesen. Die Transformation der deutschen Wohnungswirtschaft in Richtung EU-Taxonomie-Konformität wird in den kommenden Jahren erhebliche Investitions- und damit Finanzierungserfordernisse auslösen. Da-

Abb. 1:

ESG – drei Säulen der Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit und ESG-konforme Zielsetzungen



Abb. 2:

Wesentliche Meilensteine der ESG-verbundenen Regulatorik



Die Übersicht ist nicht abschließend und lässt wesentliche Aspekte wie die Einführung einer europäischen Sozialtaxonomie oder die Etablierung eines Green-Bond-Standards (Standardisierung der Ausgestaltung „grüner“ Anleihen) unberücksichtigt, da zeitlich noch nicht genau terminiert

mit kommt gerade der Schaffung der Finanzierungsfähigkeit der derzeit nicht EU-Taxonomie-fähigen Immobilienbestände eine sehr große Bedeutung zu. Die Finanzplanung in den Unternehmen macht daher verstärkt die Kenntnis und Bewertung der ESG-Regulatorik im Finanzmarkt erforderlich und ist in besonderer Weise mit der Unternehmenssteuerung zu verknüpfen.

Es sind perspektivisch folgende Entwicklungen erkennbar:

- **Keine Beschränkung auf öffentlich bedeutsame Wohnungsunternehmen**

Die Einführung der BTAR¹ für Banken sowie die CSRD² zielen darauf ab, den relevanten Anwendungsbereich bei den Wirtschaftsunternehmen deutlich auszuweiten. Es ist zu erwarten, dass kleine und mittlere Unternehmen ebenso entsprechende Daten zur ESG-Konformität ihrer Wirtschaftsaktivitäten bereitstellen müssen.

- **Berücksichtigung von ESG-Risiken bei der Kreditvergabe der Banken: Einengung der Finanzierungsportfolios auf ESG-konforme Objekte**

Bekanntlich wird der Großteil der externen Finanzierung durch Banken dargestellt. Dabei werden diese mit einer Vielzahl von regulatorischen und marktbedingten Änderungen konfrontiert. So erwartet die EZB eine sukzessive Integration der klima- und umweltbezogenen Risiken in das Risikomanagement bis spätestens Ende des Jahres 2023. Viele Banken haben sich verpflichtet, ihre Kredit- und Investmentportfolios bis 2050 an den Pariser Klimazielen auszurichten und die Treibhausgasemissionen vollständig aus ihren Bilanzen zu tilgen. Auf Basis des Aufbaus eines ESG-konformen Finanzierungsportfolios ist zu erkennen, dass sich einzelne Kreditgeber schon heute zum Teil auf die Finanzierung von Objekten mit guten Energieeffizienzklassen (A-C) fokussieren. >

Für Modernisierungen werden Nachweise über eine Verbesserung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 % zu erbringen sein. Es ist absehbar, dass Gebäude ohne energetische Sanierung beziehungsweise ohne einen zukünftig nachvollziehbaren, konkreten Sanierungspfad nicht mehr als Beleihungsobjekte akzeptiert werden. Diese Entwicklung macht deutlich, dass eine eng verzahnte Zusammenarbeit mit den Finanzdienstleistern und den kreditfinanzierenden Banken in der Finanzierung des Transformationsprozesses unabdingbar ist. Dabei werden ein professionelles Beleihungsmanagement und die Diversifizierung der Finanzierungspartner und -instrumente für die Wohnungswirtschaft noch mehr an Bedeutung gewinnen.

• **Steigende Anforderungen an Objektinformationen**

Die Finanzierbarkeit von Objekten wird in Zukunft die Bereitstellung von ESG-Daten in deutlich höherem Maße voraussetzen. Dazu gehören Nachhaltigkeitszertifikate, Energieausweise, CO₂-Emissionen und die objektbezogene „ESG-Strategie“. Die Erhebung standardisierter und relevanter ESG-Daten zum Nachweis der EU-Taxonomie-Konformität der Investitionen wird damit unabdingbar.

• **Intensivierung der Finanzkommunikation**

Es ist erwartbar, dass sich die Kommunikation mit den Finanzierungspartnern für die Wohnungswirtschaft verändern wird. Die Bereitstellung von Bonitätsinformationen, insbesondere auch die Entwicklung der Liquiditätssituation, wird an Bedeutung zunehmen. Die Erläuterung der Liquiditätseffekte aus ESG-Projekten oder die Verteilungseffekte aus der Einführung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes sind dabei nur zwei Beispiele. Damit wird die Ableitung und Kommunikation einer vollständigen

in die Wirtschafts- und Liquiditätsplanung integrierten ESG-Strategie eine Voraussetzung zur Finanzierung des Transformationsprozesses der Branche.

• **Das Problem der „Stranded Assets“**

„Stranded Assets“ – der Begriff wird aktuell häufiger im Kontext der EU-Taxonomie genutzt und thematisiert das Risiko des Wertverfalls von Immobilien, die die vom Gesetzgeber verlangten Anforderungen beziehungsweise Marktanforderungen von Investoren und/oder Finanzierungspartnern nicht erfüllen. Die genaue Definition und Art der Einstufungskriterien sind bei der Einordnung der Objekte erheblich. Ein Blick ins europäische Ausland zeigt bereits konkrete gesetzliche Sanktionen beim Verkauf und der Vermietung solcher Objekte.

• **Preisdifferenzierung der Finanzierungskosten**

Derzeit ist eine Differenzierung der Finanzierungskosten im Markt (noch) nicht erkennbar. So zeigt zum Beispiel der mittlerweile gut entwickelte Markt für die Emission grüner Pfandbriefe von Hypothekenbanken keine erkennbaren Refinanzierungskostenvorteile. Im Bereich der kapitalmarktorientierten, unbesicherten Finanzierungsinstrumente (zum Beispiel ESG-linked Bonds/Schuldscheindarlehen) sind dagegen beim Erreichen oder Nichterreichen definierter ESG-Kriterien Zinskostenanpassungen über ein Bonus-Malus-System durchaus marktüblich. Es ist davon auszugehen, dass die Bankenregulierung den Trend zu einer vom EU-Taxonomie-Konformitätsgrad abhängigen Kapitalunterlegung einschlagen wird. Damit würden die Finanzierungsströme überwiegend in ESG-konforme Investitionen fließen; die Finanzierbarkeit aller übrigen Wirtschaftsaktivitäten würde dann eingeschränkt und nur mit „Risikoaufschlägen“ erfolgen.

Abb. 3:

WESG-Aspekte im Finanzierungsangebot

Finanzierungsbausteine für Wohnungsunternehmen

Landes-/Kommunale Förderung	Bundesförderung BEG – KfW	Europäische Förderbanken	Kapitalmarktdarlehen	Emission SSD/NSV/Anleihe
 E in einzelnen Regionen Ergänzung zu KfW-Darlehen ✓	Kernaspekt der Förderung ✓	vorausgesetzt ✓	Vereinzelte nicht vergleichbare Produkte ✓	integrierbar ✓
 S überwiegend soziale Aspekte ✓	keine Relevanz ✗	Gerne in Kombination mit E ✓	Vereinzelte nicht vergleichbare Produkte ✓	integrierbar ✓
 G bisher keine Relevanz ✗	bisher keine Relevanz ✗	Teilaspekte im Monitoring enthalten ✓	bisher keine „zusätzliche“ Relevanz ✗	integrierbar ✓



Etwa 35.000 m² Büro- und Gewerbeflächen im ehemaligen Forschungs- und Entwicklungszentrum Heidelberg werden durch die GGH derzeit umfassend umgebaut. Zur Finanzierung der emissionsmindernden Grundsanierung hat die GGH Schuldscheindarlehen begeben

Finanzierungsinstrumente

Abbildung 3 auf Seite 66 unten zeigt den aktuellen Stand der Integration der ESG-Kriterien in die Ausgestaltung der in der Wohnungswirtschaft genutzten Finanzierungsinstrumente.

Es ist erwartbar, dass die genannten Finanzierungsinstrumente in ihrer Ausgestaltung fortlaufenden Änderungen ausgesetzt sind. So wird in den kommenden Jahren ein EU-Green-Bond-Standard eingeführt, der das Emissionsvorgehen für EU-Taxonomie-konforme Anleihen vorgibt. Derzeit erfolgen die Emissionen den Standards der ICMA (Green Bond Principles) entsprechend.

Schuldscheindarlehen und Anleihen als Instrumente der unbesicherten Unternehmensfinanzierung haben im Kontext des Transformationsprozesses eine besondere Bedeutung. Bedingt durch die „freie“ Mittelverwendung und die Schonung der Beleihungsreserven erweitern diese die Finanzierungsflexibilität der Emittenten. Nachhaltige Schuldscheindarlehen nehmen dynamisch an Bedeutung zu und machten im vergangenen Jahr bereits fast 40 % der Jahrestransaktionsvolumina aus.

Auch in der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft bekommen ökologische Aspekte zunehmend mehr Gewicht. Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) fühlt sich den Klimaschutzziele ihrer Stadt verpflichtet, die bis 2040 klimaneutral werden möchte. Die Einsparpotenziale liegen besonders im Bereich der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden. 2022 hat die GGH erfolgreich ein Schuldscheindarlehen aufgelegt. Die Vertragsbedingungen ihrer Debüttransaktion am Kapitalmarkt enthielten zwar keine ESG-Kriterien, die Mittel werden jedoch für den umfassenden und emissionsmindernden Umbau einer großen Bestandsimmobilie eingesetzt. Damit

kommt diesen Instrumenten weiterhin eine große und wachsende Bedeutung bei der Finanzierung einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu.

Fazit und Ausblick

Eine Vielzahl von nationalstaatlichen Gesetzen wie zum Beispiel das Klimaschutzgesetz und eine immer weiter spezifizierte EU-Regulatorik weisen einen erkennbaren Entwicklungspfad in Richtung der Konkretisierung bezüglich der ESG-Konformität von Wirtschaftsaktivitäten. Dieser Umstand stellt die Wohnungswirtschaft als kapitalintensive Branche vor besonders große Herausforderungen.

Das Fehlen einheitlicher Standards und teilweise Abweichungen nationalstaatlicher und europäischer Regelungen bezüglich der gebäudetechnischen Ausstattung der Objekte als auch bei Themen wie der Bereitstellung von Daten erschweren die operative Umsetzung der Wohnungsunternehmen in diesem Zusammenhang.

In diesem dynamischen Umfeld werden derzeit die Nachhaltigkeitsstrategien in den Unternehmen aufgestellt beziehungsweise angepasst. Sie sind integraler Bestandteil der unternehmerischen Gesamtsteuerung und entfalten direkte Auswirkungen zum Beispiel auf die Wirtschaftsplanung, die Definition von Prozessen sowie die Bereitstellung von Daten im Kontext der Finanzmarktkommunikation.

Auf der Finanzierungsseite gilt es, im Sinne der Optimierung der Finanzierungskosten und der Ermöglichung des ESG-Transformationsprozesses alle Finanzierungsinstrumente auf ihre zukünftige Eignung und Nutzbarkeit zu überprüfen und dabei die indirekten Wirkungen auf das jeweilige Wohnungsunternehmen aufgrund der Regulierung der Finanzmarktteilnehmer im Auge zu behalten. Finanzierungspartner sowohl auf der Banken- als auch auf der Versicherungsseite haben bereits begonnen, ihre Finanzierungskriterien im Hinblick auf die Einhaltung definierter ESG-Kriterien durch die Wohnungsunternehmen unter erhöhten, geforderten Transparenzstandards anzupassen; diese Entwicklung wird sich perspektivisch aus den gezeigten Gründen weiter verstärken.

¹ Kennzahl „Banking Book Taxonomy Alignment Ratio“ (BTAR)

² Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) definieren Nachhaltigkeitsinformationen bei deutlicher Verbreiterung des Anwenderkreises. Einführung für Unternehmen in einem Stufenplan

³ SFDR – Sustainable Finance Disclosure Regulation: Offenlegungsregeln für Finanzmarktteilnehmer hinsichtlich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im Anlageprozess (Erweiterung in den Jahren 2022/2023)

⁴ EU-Taxonomie – Art. 8 der Taxonomie definiert Nachhaltigkeitsinformationen für „Unternehmen mit großem öffentlichen Interesse“. Definierte technische Bewertungskriterien (TBK) für die Immobilienwirtschaft, welche Aktivitäten die Umweltziele 1+2 (Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel) erfüllen

⁵ EU-Taxonomie – Festlegung der TBK für die Umweltziele 3-6 (Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und der Ökosysteme)

⁶ Meldung der Green Asset Ratio (GAR, das heißt Anteil der EU-Taxonomie-konformen Vermögenswerte an allen Aktiva) der Banken für im Jahr 2023 beginnende Geschäftsjahre ab Januar 2024 und der BTAR für KMU ab Juni 2024

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Abbruchkosten und Restbuchwert: Aufwand oder Aktivierung?

Die Bilanzierung von Abbruchkosten und die Behandlung etwaiger Restbuchwerte von Gebäuden sind im HGB nicht geregelt. In der Praxis kommt es daher regelmäßig zu Rückfragen, wie Abbruchkosten bilanziell zu behandeln sind und wie mit Gebäuderestbuchwerten umzugehen ist. Der Beitrag erklärt, worauf zu achten ist.¹

Von Martin Unterrainer

In Zeiten der Energiewende mit weitreichenden Vorgaben zur CO₂-Einsparung müssen Unternehmen erhebliche Investitionen in den Bestand bewältigen. Darüber hinaus führen inflationsgetriebene Baukostensteigerungen zu Mehrbelastungen. Diese notwendigen Investitionen werden zum überwiegenden Teil durch Fremdkapital finanziert, wodurch die Eigenkapitalquote dieser Unternehmen korrespondierend sinkt.

Muss das Grundstück zunächst noch von einem Altgebäude befreit werden, stellen die nötigen Abbruchkosten einen erheblichen Kostenblock dar. Darüber hinaus ergeben sich bilanzielle Belastungen, wenn ein abzubrechendes Gebäude noch nicht vollständig abgeschrieben ist, denn die Buchwerte dieses Gebäudes müssen gegebenenfalls ergebniswirksam ausgebucht werden. Fraglich ist, ob sich die erheblichen bilanziellen Belastungen auf das Eigenkapital durch Abbruchkosten und/oder auszubuchende Restbuchwerte dadurch vermeiden lassen, dass diese Kosten aktiviert und die bilanziellen Belastungen dadurch periodisiert beziehungsweise gestundet werden.²

Grundlegendes zu Abbruchkosten, Restbuchwerten und der Auslegung des Begriffs der Herstellungskosten

Die bilanzielle Behandlung von Abbruchkosten und Restbuchwerten bei Gebäudeabbruch ist vor allem ein steuerlich geprägtes Thema. Seit jeher versuchen Steuerpflichtige tendenziell, sowohl die Abbruchkosten als auch die Restbuchwerte der abgebrochenen Gebäude im Jahr des Abbruchs steuerwirksam als Betriebsausgabe und damit steuermindernd zu berücksichtigen.

Die Finanzverwaltung und auch die steuerlichen Gerichte haben auf Grundlage zahlreicher Einzelfälle

definiert, unter welchen Voraussetzungen Betriebsausgaben oder aktivierungspflichtige Aufwendungen vorliegen.

Steuerliche Behandlung von Abbruchkosten und Gebäude-Restbuchwerten

VOLLSTÄNDIGER ABRISS

Wird ein Bestandsgebäude, das sich schon im Betriebsvermögen befindet, vollständig abgerissen, stellen Abbruchkosten und Restbuchwert Betriebsausgaben dar, auch wenn im Anschluss ein neues Gebäude gebaut wird. Das Gleiche gilt, wenn der Steuerpflichtige ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück erworben hat und er beabsichtigte, das Gebäude als solches zu nutzen (sogenannter Erwerb ohne Abbruchabsicht). Bei einem Erwerb des Grundstücks mit Abbruchabsicht kommt, je nachdem, ob das Gebäude wertlos war oder nicht, eine Aktivierung von Abbruchkosten und Restbuchwert auf das zu errichtende Gebäude oder Grund und Boden in Betracht.

TEILABRISS

Die dargestellten Prinzipien gelten grundsätzlich auch bei einem Teilabriss eines Bestandsgebäudes. Dann kann es der Fall sein, dass die Abbruchkosten in sachlichem Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen anfallen (Leistungsbündel). Zur Abgrenzung, wann Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen zu aktivieren sind, kann auf das BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003 verwiesen werden. Dort ist auch geregelt, dass eine einheitliche Aktivierung in Betracht kommt, wenn einzelne Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bautechnisch ineinandergreifen beziehungsweise sich sachlich gegenseitig bedingen.

Da auch Teilabriss und Modernisierung bautechnisch ineinandergreifen können, da der Teilgebäudeabbruch oftmals Vorbedingung für eine



WP/StB Martin Unterrainer

Wirtschaftsprüfung
und Prüfungsnahe
Beratung
VdW Bayern
MÜNCHEN

aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahme ist beziehungsweise der Abbruch durch die aktivierungspflichtige Modernisierung veranlasst respektive verursacht wurde, können die Grundsätze der ineinandergreifenden Baumaßnahmen auch für den Fall des Teilabrisses mit Modernisierung herangezogen werden. Infolgedessen sind dann regelmäßig auch die Abbruchkosten zu aktivieren.

Handelsrechtliche Behandlung
BERUFSRECHTLICHE VORGABEN

Die handelsrechtliche Beurteilung erfolgt grundsätzlich losgelöst von den oben genannten steuerlichen Grundsätzen.

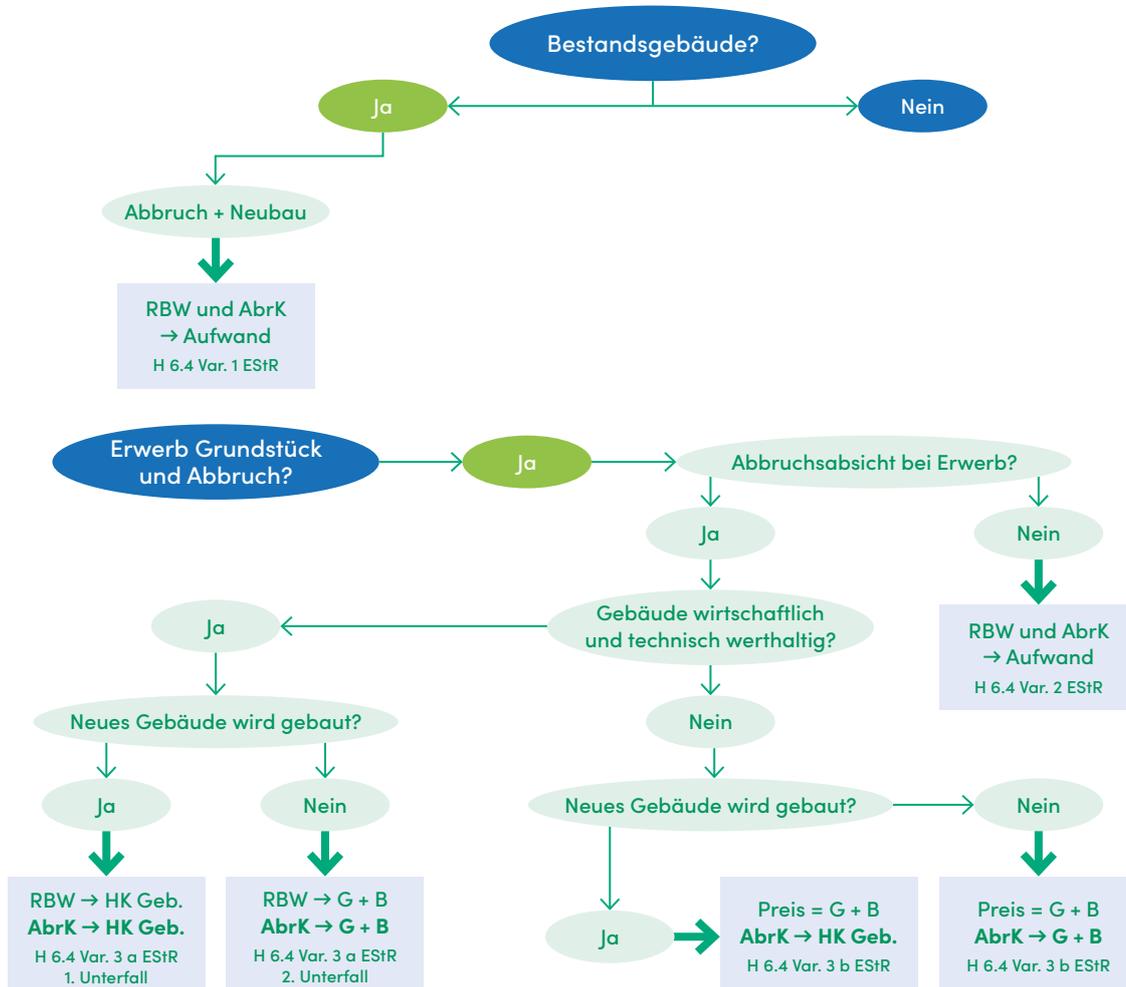
Es stellt sich im Handelsrecht die Frage, inwieweit Abbruchkosten Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Sinne des § 255 HGB darstellen. Das IDW äußert sich zur Thematik in IDW RS IFA 2 Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz und unterscheidet hinsichtlich des Gebäudeabbruchs zwischen einem Voll- und einem

Teilabriss. Anders als im Steuerrecht erfolgt keine Differenzierung danach, ob zum Erwerbszeitpunkt Abbruchabsicht vorlag oder nicht.

Bei einem Vollabriss eines Bestandsgebäudes sind nach IDW RS IFA 2 die Kosten des Abrisses des Gebäudes grundsätzlich Aufwand der Periode des Abrisses, ebenso der Restbuchwert.

Bei einem Teilabriss stellt IDW RS IFA 2 für die Aktivierbarkeit von Abbruchkosten darauf ab, ob Rückbaumaßnahmen (zum Beispiel Teilabriss durch Entfernung einzelner Geschosse) zu einer wirtschaftlich verbesserten Nutzungsmöglichkeit von Gebäuden führen. In diesen Fällen können Abbruchkosten zu den nachträglichen Herstellungskosten gehören, wenn diese in einem engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen zur wesentlichen Verbesserung der verbleibenden Gebäudesubstanz stehen. Die mit Rückbaumaßnahmen einhergehende Substanzminderung ist durch einen Abgang abzubilden, das heißt der Restbuchwert ist aufwandswirksam zu erfassen. >

Steuerliche Behandlung von Abbruchkosten



Im Übrigen weist IDW RS IFA 1 Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz darauf hin, dass bei zusammenhängenden Baumaßnahmen grundsätzlich eine Trennung zwischen aufwandswirksamen Erhaltungsaufwendungen und modernisierungsbedingten Herstellungskosten vorzunehmen ist. Analog zum Steuerrecht geht aber auch das IDW im Standard IFA 2 davon aus, dass eine zusammenfassende Beurteilung dann geboten ist, wenn verschiedene Maßnahmen in engem räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehen und insgesamt eine einheitliche Baumaßnahme bilden. Ein enger sachlicher Zusammenhang in diesem Sinn liegt vor, wenn die einzelnen Baumaßnahmen dergestalt ineinandergreifen, dass sie sich bautechnisch bedingen, das heißt wenn die zu Herstellungskosten führenden Maßnahmen bautechnisch zwingend entweder die Durchführung bestimmter Maßnahmen voraussetzen oder die Durchführung weiterer Maßnahmen erfordern.

WÜRDIGUNG

Vereinfacht gesagt, geht es bei der Aktivierbarkeit der Abbruchkosten und des Restbuchwerts des Altgebäudes um die Frage, ob diese Aufwendungen die letzten im Lebenszyklus der alten Immobilie oder die ersten im Lebenszyklus der neuen Immobilie darstellen.

a) Abbruchkosten:

Ein Gebäudeabbruch ist Voraussetzung dafür, dass ein neues Gebäude errichtet wird, er kann damit als vorbereitende Maßnahme qualifiziert werden. Derartige Vorbereitungsmaßnahmen sind zeitlich dem Herstellungsprozess zuzuordnen. Sogar noch früher angesiedelte Tätigkeiten (wie zum Beispiel die Planung, welche regelmäßig auch den Gebäudeabbruch umfasst) fallen in den Zeitraum der Herstellung. Der Abbruch beziehungsweise das Freimachen des Grundstücks ermöglicht erst die Umsetzung der örtlich gebundenen Folgeinvestition, er steht in unmittelbarem und zwingend notwendigem Zusammenhang mit der Neuinvestition. Unter der Voraussetzung, dass der Kaufmann beabsichtigt, ein neues Gebäude zu errichten und deshalb ein Altgebäude abgerissen wird, handelt es sich um Bauvorbereitungskosten, die als Teil der Herstellungskosten des neuen Gebäudes aktivierbar sind. Wichtig ist dabei allerdings, dass aufgrund nachprüfbarer beziehungsweise objektivierbarer Kriterien nachzuweisen ist, dass tatsächlich ein Neubau geplant ist. Kommt es später nicht zum Neubau, sind die aktivierten Kosten erfolgswirksam abzuschreiben.

Für den Fall eines Abbruchs ohne geplanten Neubau, stellt sich die Frage, ob dann die Abbruchkosten auf den Grund und Boden zu aktivieren sind. Zunächst steht das Anschaffungskostenprinzip des § 255 HGB dagegen. Um zu einer Qualifizierung als Herstellungskosten zu kommen, müsste durch den

Abbruch ein neuer Vermögensgegenstand entstehen oder ein bestehender Vermögensgegenstand erweitert werden. Beides wird durch einen Gebäudeabbruch nicht realisiert. In Betracht käme allenfalls eine wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus. Eine wesentliche Verbesserung käme in Betracht, wenn man argumentiert, durch den Abbruch des Altgebäudes das Grundstück veredelt (zum Beispiel im Sinne einer höheren Verwertbarkeit) zu haben. Fraglich ist dabei, welcher Zeitpunkt als ursprünglicher Zustand definiert wird. Denkbar wäre dem Wortlaut nach, auf den Zeitpunkt unmittelbar vor dem Abriss abzustellen. Zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück mit einem nicht mehr werthaltigen Gebäude belastet, mit dem Abbruch wird es von dieser Last befreit und damit einer höheren Verwertbarkeit zugeführt. Die steuerliche Rechtsprechung hingegen stellt für die Frage des ursprünglichen Zustands auf den Erwerbszeitpunkt des Vermögensgegenstands ab. Sowohl die herrschende handelsrechtliche Literatur³ als auch das IDW⁴ schließen sich der steuerlichen Auslegung des Begriffs des ursprünglichen Zustands auf den Erwerbszeitpunkt auch für das Handelsrecht an.

Geht man davon aus, dass ein Grundstück zum Erwerbszeitpunkt regelmäßig nutzbar war, wird also durch den Gebäudeabbruch nur der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt, ohne das Grundstück wesentlich zu verbessern. Eine Aktivierung der Abbruchkosten auf das Grundstück dürfte also ausscheiden.

b) Gebäudebuchwert:

Anders als beim Gebäudeabbruch ist der Restbuchwert eines Gebäudes keine zwingende Voraussetzung dafür, dass ein neues Gebäude errichtet wird. Daher ist der Gebäudebuchwert des abgebrochenen Gebäudes nicht in die Herstellungskosten des neuen Gebäudes oder des Grundstücks einzubeziehen, der Gebäudebuchwert geht spätestens im Zeitpunkt des Abbruchs unter, seine Substanz wird spätestens im Abbruch vernichtet. Das gilt unabhängig davon, ob ein Altgebäude erworben wurde oder ob es sich um ein Bestandsgebäude handelt. Ebenso irrelevant ist, ob es sich um einen Teil- oder Vollabriss handelt.

Zusammenfassung und Ausblick

Restbuchwerte bei Abbrüchen sind handelsrechtlich aufwandswirksam spätestens im Jahr des Abbruchs (in der Regel aber schon früher) zu erfassen.

Für die Beurteilung, ob Abbruchkosten zu aktivieren sind, ist darauf abzustellen, welchen Zweck der Kaufmann mit dem Gebäudeabbruch verfolgt. Unerheblich ist dabei, ob ein Gebäude schon lange im Bestand ist oder erst kurz vor dem Gebäudeabbruch erworben wurde. Unerheblich ist auch, ob es sich um einen Teil- oder Vollabriss handelt. Ist der Zweck des (Teil-)Abbruchs ein Neubau oder eine Modernisierung, so werden mit dem Abbruch ein

Neubau oder eine Modernisierung vorbereitet. In diesem Fall stellen die Abbruchkosten aktivierungspflichtige Herstellungskosten des neu errichteten beziehungsweise modernisierten Gebäudes dar.

Diese bilanzielle Würdigung von Abbruchkosten anhand der Intention des Kaufmanns (die objektiv nachzuweisen ist) entspricht einer Ausrichtung am wirtschaftlich Gewollten, also folglich einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise. Diese ist bei der Beurteilung der bilanziellen Behandlung von Abbruchkosten heranzuziehen und sollte die Weichenstellung für die Frage der Aktivierbarkeit von Abbruchkosten sein. Bis zur Fertigstellung des Neubaus sind diese Kosten dann als Bauvorbereitungskosten zu aktivieren. Dabei kommt es nicht auf den Zeitpunkt des Erwerbs, sondern auf den Zusammenhang zwischen dem Abbruch und dem weitergehenden Ziel des Kaufmanns an. Ist kein Neubau beabsichtigt, sind die Abbruchkosten wie der Gebäuderestbuchwert aufwandswirksam zu erfassen.

Je nach Ausmaß der aktivierten Abbruchkosten steigt das Risiko der Notwendigkeit einer außerplanmäßigen Abschreibung.

Da eine Aktivierung von Abbruchkosten von Bestandsgebäuden nicht in Einklang mit IDW RS IFA 2 steht, können sich Auswirkungen bzw. Erläuterungspflichten für den Prüfer im Prüfungsbericht ergeben. Derzeit plant das IDW jedoch die Verabschiedung des IDW RS IFA 3 Ausweis von Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens im handelsrechtlichen Jahresabschluss. Im Standard wird erstmalig klargestellt, dass Abbruchkosten zu den aktivierungspflichtigen Bauvorbereitungskosten gehören.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei Fragen rund um das Thema Abbruchkosten.

¹ Dieser Fachbeitrag ist eine gekürzte Fassung eines Artikels, der erschienen ist in: Der Betrieb 2022, Seite 1.413.

² Je nachdem, ob sie auf Gebäude oder Grund und Boden aktiviert werden.

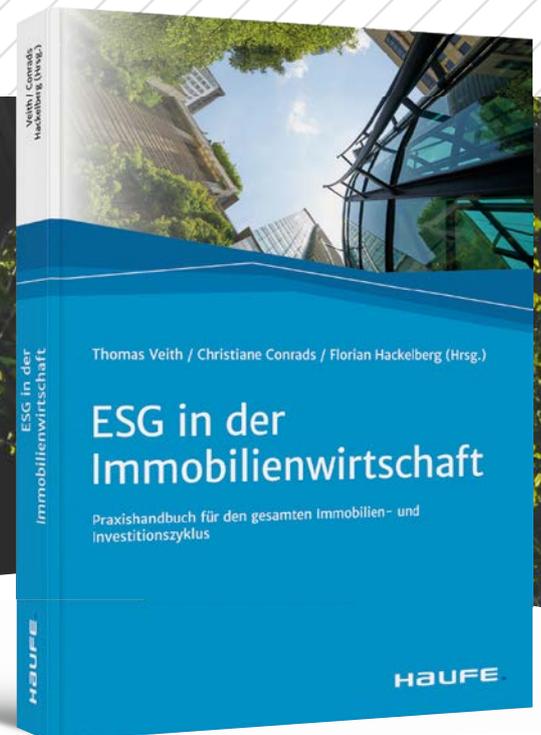
⁴ Schubert/Hützler in Beck'scher Bilanzkommentar, § 255, 382.

⁵ IDW RS IFA 2, Tz 7.

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

MEGATREND NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENBRANCHE



Das umfassende Praxishandbuch zum Thema „Environmental Social Governance“ und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft! Es bietet einen Überblick über nationale und europäische regulatorische Anforderungen sowie aktuelle Marktentwicklungen und zeigt, welche Rolle ESG in den Bereichen Neubau und Sanierung, Immobilienmanagement, aber auch bei Investment-Prozessen und Immobilienbewertungen spielt.

250 Seiten | ISBN 978-3-648-15078-8
Buch: **69,95€** [D]

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

—
Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

Tip: Mit dem Jobmailer **kostenlos neue Jobs** per E-Mail erhalten!

BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Technischer Vorstand (m/w/d)

Wohnungsgenossenschaft Aufbau
Dresden eG

Dresden

Job-ID 035384456

Geschäftsführer (m/w/d)

Herdecker Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH
Herdecke

Job-ID 035242291

Geschäftsführung (m/w/d)

WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
Schwerin

Job-ID 035277383

Allein Geschäftsführung (m/w/d)

Wohnbau Dinslaken GmbH
Dinslaken

Job-ID 034396587

Geschäftsführung (m/w/d)

Sozialbau Kempten Wohnungs-
und Städtebau GmbH

Kempten

Job-ID 034396944

Vorstand Technik (m/w/d)

GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft
Essen eG

Essen

Job-ID 034115165

Mitarbeiter Immobilienmanagement (m/w/d)

ADAC Westfalen e.V.
Dortmund

Job-ID 035431668

Vorstand (m/w/d)

Schwelmer & Soziale
Wohnungsgenossenschaft eG

Schwelm

Job-ID 034396744

Geschäftsführer (w/m/d)

Familienheim Freiburg
Baugenossenschaft eG
Freiburg

Job-ID 034965739

Geschäftsführer/Vorstandsmitglied (m/w/d)

Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein
e.G.

Frankfurt am Main

Job-ID 034384891

**Finden Sie weitere Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de
Job-ID eingeben und direkt bewerben!**

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **02. März 2023**

Für Arbeitgeber:

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Online-Buchung

Bequem und direkt eine Anzeige nach
Ihren Wünschen schalten unter

www.stellenmarkt.haufe.de

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



Ihr Ansprechpartner:

Jonas Cordruwisch

Tel. 0931 2791-557

stellenmarkt@haufe.de

Die **BSG Aufbau eG** ist seit über 70 Jahren ein genossenschaftliches Wohnungsunternehmen mit Sitz in Ulm. Für unsere Mitglieder und Kunden betreuen wir zusammen mit unserer Tochtergesellschaft der **Aufbau Wohnungsverwaltung GmbH** rd. 3.000 Wohnungen in Ulm, Neu-Ulm und Umgebung; davon etwa 240 eigene Mietwohnungen. Die Genossenschaft betreibt ein umfangreiches Bauträgergeschäft. Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.01.2024 oder früher einen



Geschäftsführenden Vorstand (m/w/d)

dem in Personalunion auch die Geschäftsführung der GmbH obliegt.

Sie verantworten die **Geschäftsführung** und die erfolgreiche **Weiterentwicklung** der Genossenschaft in enger Abstimmung mit dem nebenamtlichen Vorstand und dem Aufsichtsrat.

Sie leiten ein qualifiziertes Team von 13 Mitarbeiter/innen und sind verantwortlich für die **Instandhaltung** und **Modernisierung** des eigenen **Wohnungsbestandes**, den **Neubau von Mietwohnungen**, das **Bauträgergeschäft** und die **Wohnungseigentums- und Mietverwaltung**.

Als Genossenschaft legen wir besonderen Wert auf **Kundenfreundlichkeit** und **Service** für unsere Mitglieder. Daneben sind uns kaufmännische Sorgfalt und eine langfristig ausgerichtete Führung sehr wichtig.

Den erfolgreichen Übergang in der Führung der Genossenschaft wollen wir durch eine Einarbeitungsphase unterstützen. Die Bestellung in den Vorstand ist nach der Einarbeitungsphase vorgesehen.

Ihre Qualifikationen

Wir erwarten von der künftigen Führungskraft Einsatzbereitschaft, Eigeninitiative und persönliche Ausstrahlungskraft. Sie überzeugen durch Ihr souveränes Auftreten, Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick. Idealerweise bringen Sie eine Ausbildung oder ein Studium aus dem Sektor der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und eine entsprechende Berufspraxis mit. Daneben erwarten wir bautechnisches Verständnis.

Ihre Aufgaben

Zu Ihren Aufgaben gehört die Repräsentanz und die aktive Kontaktpflege der Genossenschaft in der Öffentlichkeit, Vertretung gegenüber Gremien, Behörden, Verbänden und Kreditinstituten. Aufgrund der Betriebsgröße ist der/die Stelleninhaber/in in das laufende Tagesgeschäft voll eingebunden.

Wir bieten

Einen interessanten und sicheren Arbeitsplatz, leistungsgerechte Vergütung, ein gut aufgestelltes, wirtschaftlich erfolgreiches Wohnungsunternehmen und eine verantwortungsvolle Position mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Bitte richten Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und dem bei Ihnen möglichen Dienstantritt an:

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG und **Aufbau Wohnungsverwaltung GmbH**
z. Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Gerhard Bühler, Schwarzenbergstraße 171, 89081 Ulm
E-Mail: gerhardbuehler@hotmail.com



Die Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG, ist eine im Jahr 1924 gegründete, dem Gemeinwohl verpflichtete Genossenschaft mit ca. 1.000 Wohnungen an verschiedenen Berliner Standorten.

IM RAHMEN EINER NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR ZUM 1. JANUAR 2024
EINE ENGAGIERTE FÜHRUNGSPERSÖNLICHKEIT ALS

Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

Gemeinsam mit dem Technischen Vorstand gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaftsmitglieder ein.

Ihr Zuständigkeitsbereich umfasst dabei neben den relevanten kaufmännischen Belangen des Unternehmens das Personalmanagement und die Digitalisierung und Optimierung der Arbeitsprozesse.

Bitte scannen für den Zugang zum Bewerber-Portal



Für weitere Informationen steht Ihnen Ute Farnsteiner von der von uns beauftragten Beratungsfirma gern zur Verfügung unter Telefon: 0331 74330-29

Bitte bewerben Sie sich bis zum 21. April 2023 über das Stellenportal oder an bewerbung@domusconsult.de
www.domusconsult.de



HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

Technischer Leiter (m/w/d)

Wir sind ein traditionsreiches Wohnungsunternehmen, das mit Schwerpunkt in Westfalen und Lippe ca. 2.600 Wohneinheiten besitzt. Prioritäten sind sowohl die Werterhaltung und energetische Entwicklung des Bestands als auch die Zufriedenheit der Mieter. Um diese Ansprüche erfüllen zu können, ist Ihre fundierte Expertise gefragt. Das Aufgabenfeld umfasst die ganze Bandbreite der technischen Bestandsbetreuung (Wohnungsmodernisierungen, Objektmodernisierungen bis hin zur energetischen Quartiersentwicklung). Sie übernehmen gerne Verantwortung für Mitarbeiter und Immobilien? Technische und bauliche Maßnahmen im Bestand sind Ihr berufliches Zuhause? Eine angenehme Betriebskultur und flexible Rahmenbedingungen sind Ihnen wichtig? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung!

Aufgaben

- Leitung der technischen Abteilung inkl. Mitarbeiterverantwortung
- Budgetverantwortung inkl. Kostenplanung und -kontrolle sowie Erstellung von maßnahmenbezogenen Auswertungen und Reportings
- Übernahme und Ausführung der Bauherrenfunktion
- Übergeordnete Koordination und Steuerung von Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen inkl. Mängel- und Gewährleistungsverfolgung
- Entwicklung und Ausbau der technischen Abteilung
- Mitwirkung an Optimierungsmaßnahmen

Profil

- Sie verfügen über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Bauingenieurwesen, Architektur oder vergleichbar
- Sie haben fundierte Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft

- Sie sind teamfähig, innovativ und kommunikationsstark
- Ihre Arbeitsweise ist selbstständig und zuverlässig
- ein sicherer Umgang mit MS Office ist für Sie selbstverständlich
- Tagesreisen an ca. 2-3 Tagen pro Woche sind für Sie kein Problem

Vorteile

- flexible Arbeitszeiten und 30 Tage Jahresurlaub
- mobiles Arbeiten (Homeoffice) möglich
- moderne Arbeitsmittel, flache Hierarchien und ein angenehmes Betriebsklima
- übernehmen Sie Verantwortung und entwickeln Sie sich fachlich sowie persönlich weiter
- betriebliche Altersvorsorge mit hohem Arbeitgeberzuschuss
- Fahrrad-Leasing

Bitte senden Sie Ihre Bewerbung unter Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins an bewerbung@handwerksbau-ag.de oder postalisch an **Handwerksbau AG**, z. Hd. Karin Löring, Reinoldistr. 7-9, 44135 Dortmund.



HANDWERKSBAU AG



BBG

Die Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) blickt auf eine 135-jährige Tradition und zählt zu den ältesten und mit rund 22.700 Mitgliedern mitgliederstärksten Baugenossenschaften in Deutschland. Mit circa 6.700 eigenen Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten, ist sie fester Bestandteil der Stadt und nimmt mit über 100 Mitarbeitenden wichtige Aufgaben zur Wohnungsversorgung wahr. Mit zwei Seniorenresidenzen im Eigenbetrieb, steter Quartiersentwicklung und einer eigenen Spareinrichtung stellt die BBG neben einer zuverlässigen Vermieterin ebenso eine stabile Gemeinschaft dar, in der der Mensch mehr zählt als der Gewinn. Zum weiteren Ausbau des Unternehmenserfolgs wird eine strategisch denkende Persönlichkeit gesucht.

Vorstandsmitglied (m/w/d)

AUFGABENSCHWERPUNKTE Gemeinsam mit Ihrer zukünftigen Kollegin und Ihrem Kollegen obliegt Ihnen die strategische und operative Gesamtverantwortung für die Genossenschaft. Dabei stehen Sie im Rahmen der Ressortverteilung schwerpunktmäßig für das Finanz- und Rechnungswesen, Finanzplanung und das kaufmännische Bestandsmanagement. Zudem verantworten Sie die Konzeption und Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen zur Personalentwicklung und des Marketings. Bereichsübergreifend führen Sie mit Ihrem Kollegium die Spareinrichtung, pflegen ein verlässliches Netzwerk, insbesondere zu Politik, Kommunen, Verbänden, Presse und Wirtschaft, und repräsentieren die BBG in der Öffentlichkeit.

QUALIFIKATIONEN Um diese Position zu besetzen, verfügen Sie über einschlägige immobilienpezifische Kenntnisse durch ein wirtschaftswissenschaftliches Studium oder eine kaufmännische Ausbildung mit gleichwertiger Zusatzqualifikation. Ergänzend dazu haben Sie mehrjährige Erfahrungen in einem vergleichbaren Umfeld der Wohnungswirtschaft sammeln können. Neben breiter kaufmännischer Fachkenntnis, zeichnen Sie sich durch Verantwortungsbewusstsein und starker Identifikation mit den genossenschaftlichen Werten aus. Persönlich verbinden Sie eine unternehmerische Grundhaltung und strategische Kompetenz mit ausgeprägter Entscheidungsstärke und pragmatischer Umsetzungsorientierung. Ihr ausgeprägtes diplomatisches Geschick und Ihre soziale Kompetenz finden Ausdruck in einem wertschätzenden Umgang in Ihrem Team, mit den Mitarbeitenden, dem Aufsichtsrat, der Mitgliedervertretung, den Mitgliedern und Nutzungsberechtigten.

ANSPRECHPARTNER

Herr Roman Meyer (0221) 20506137
roman.meyer@ifp-online.de

Herr Frederic Stein (0221) 20506138

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 17.848-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Personalberatung
Managementdiagnostik

Disch-Haus | Brückenstr. 21 | 50667 Köln | www.ifp-online.de

Die Baugenossenschaft Dormagen eG ist mit ca. 2.300 Wohneinheiten und rund 2.700 Mitgliedern einer der größten Wohnungsanbieter in Dormagen. Im Zuge einer Neubesetzung suchen wir zum 01.03.2024 einen Nachfolger als

kaufmännischen Vorstand/Geschäftsführer (w/m/d)

In Zusammenarbeit mit einem technischen Geschäftsführungs-/Vorstandskollegen gestalten Sie die strategische und zukunftsorientierte Ausrichtung der Baugenossenschaft Dormagen eG sowie der Tochtergesellschaft. Gemeinsam obliegt Ihnen darüber hinaus die Führung der ca. 30 Mitarbeiter:innen. Sie repräsentieren die Unternehmen nach außen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien und Vertragspartnern zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaftsmitglieder und Kunden ein. Sie führen in Personalunion als Vorstandsmitglied die Genossenschaft ebenso wie die Tochtergesellschaft.

Aufgabenschwerpunkte/Ihre Aufgaben:

- Strategische und operative Führung der Genossenschaft und der dem Vorstandsbereich zugeordneten Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Betriebskosten, Steuern, Controlling, Mitgliederwesen, Personalwesen, Datenschutz und IT, Betriebsorganisation, Wohnungsverwaltung.
- Steuerung und Überwachung aller Prozesse in der Genossenschaft durch das Risikomanagementsystem und aktive Mitwirkung an der Aufstellung der Jahresabschlüsse beider Gesellschaften.
- Erstellung und Überwachung der kurz-, mittel- und langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung, Erstellung von Berichten, Statistiken, Planungs- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen.
- Darlehensmanagement
- Kaufmännische und wohnungswirtschaftliche Steuerung sowie Überwachung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten im Rahmen Ihrer operativen Tätigkeit.
- Verantwortlich für eine nachhaltige Personalentwicklung und die Umsetzung der Digitalisierungsstrategie für die Kernprozesse der Genossenschaft.
- Repräsentanz der Genossenschaft in der Öffentlichkeit, Vertretung gegenüber Gremien, Behörden, Verbänden, Prüfer und Kreditinstituten.

Qualifikation/Unsere Erwartungen:

- Ein erfolgreich abgeschlossenes Hochschulstudium oder vergleichbares im Bereich Betriebswirtschaft bzw. Immobilienwirtschaft oder einer wirtschaftswissenschaftlichen Fachrichtung.
- Berufserfahrung, vorzugsweise in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft
- Mehrjährige Erfahrung in der operativen und strategischen Unternehmensführung wäre von Vorteil.
- Breites und tiefes Fachwissen mit einem ganzheitlichen Verständnis für kaufmännische und technische Zusammenhänge.
- Praktische Erfahrungen im Bereich Finanz- und Rechnungswesen, Steuer- und Arbeitsrecht.
- Sicherheit im Umgang mit Bilanzen und modernen Steuerungsinstrumenten wie Controlling, Portfolio- und Risikomanagement.
- Hohes Maß an Identifikation mit den genossenschaftlichen und sozialen Werten
- Kenntnisse über die in der Wohnungswirtschaft eingesetzten EDV-Systeme, insbesondere Wodis Sigma/Yuneo.
- Soziale Kernkompetenz im Umgang mit Mieter:innen, Mitgliedern, Geschäftspartner:innen und Mitarbeiter:innen.

Senden Sie bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung, Anschreiben) bis zum **15. April 2023** an folgende Anschrift:

Aufsichtsratsvorsitzender Theodor Baikowski

Baugenossenschaft Dormagen eG

Weilerstraße 11, 41540 Dormagen

theodor.baikowski@bgd-wohnen.de

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Urteile

MIETRECHT

- 77 **Bedrohung** von Handwerkern durch den Mieter
- 77 **Kündigung** bei mehreren Vermietern
- 78 **Verletzung des rechtlichen Gehörs**
- 78 **Verstoß gegen das AGG**

WEG-RECHT

- 78 **Einberufung der Eigentümerversammlung** durch den Verwaltungsbeirat
- 79 Kein Anspruch auf **Übersendung einer Eigentümerliste**
- 79 **Nachgenehmigung einer baulichen Veränderung**
- 79 Allgemeinpraxis im Wohnungseigentum als **zweckwidrige Nutzung**



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Bedrohung von Handwerkern durch den Mieter

Aus dem Urteil

Bedroht ein seit mehr als zehn Jahren unauffälliger Mieter Handwerker im Hause des Vermieters mit einem Messer, um sie zum Abbruch von lärmintensiven Bauarbeiten in einer Nachbarwohnung zu nötigen, ist eine Abmahnung vor der fristlosen Kündigung nicht grundsätzlich entbehrlich.

Bedeutung für die Praxis

Ein Vermieter hat zwar auch eine allgemeine Schutzpflicht gegenüber anderen Mietern beziehungsweise im Haus tätigen Handwerkern. Allerdings galt vorliegend zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien bereits seit mehr als zehn Jahren andauerte, wobei es überdies zuvor bereits ebenfalls über zehn Jahre mit dem Voreigentümer bestand. Zu keinem Zeitpunkt kam es zu irgendwelchen Schwierigkeiten, Vorfällen oder Auseinandersetzungen. Vom Mieter war mit Ausnahme des streitgegenständlichen Vorfalls während der gesamten Vertragslaufzeit offensichtlich keinerlei aggressives Verhalten ausgegangen. Auch im Nachgang zu diesem Vorfall kam es zu keinen weiteren Vorfällen oder Auffälligkeiten. Im Ergebnis gelangte das Gericht deshalb zu der Auffassung, dass das Vertrauensverhältnis durch den einmaligen Vorfall nicht so nachhaltig zerstört war, dass sich dieses nicht durch eine Abmahnung hätte wiederherstellen lassen können. Mangels erfolgter Abmahnung wurde die Räumungsklage des Vermieters deshalb abgewiesen. HO

LG Köln, Urteil vom 30.6.2022, 6 S 203/21
BGB § 543

Kündigung bei mehreren Vermietern

Aus dem Urteil

Bei einer Personenmehrheit auf Vermieterseite gilt der Grundsatz, dass die Kündigung von jeder Partei erklärt werden muss. Abgesehen von den Fällen der Stellvertretung folgt hieraus, dass jeder einzelne Vermieter die Kündigung unterschreiben muss.

Bedeutung für die Praxis

Es zählt zu den zwingenden formellen Anforderungen an eine Kündigung, dass der Wille zur einseitigen Vertragsbeendigung durch die jeweiligen Vertragsparteien in der Kündigungserklärung hinreichend klar zum Ausdruck kommt. Hinreichend klar ist eine Kündigung indes nur dann, wenn insbesondere die Person des Kündigenden, des Kündigungsempfängers und das betroffene Mietverhältnis erkennbar sind. In der Regel erfordert dies die namentliche Nennung aller Kündigenden. Eine wirksame Stellvertretung kommt nur dann in Betracht, wenn die Bevollmächtigung offenbart ist. Eine verdeckte Stellvertretung ist bei einer Wohnraumkündigung nicht zulässig. Zwar muss eine Ermächtigung vorprozessual nicht offengelegt werden. Indes greift eine Ermächtigung nur bei Fällen der Veräußerung eines vermieteten Objekts vor Grundbucheintragung im Verhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber. Im Gegensatz zur Vollmacht ist eine Ermächtigung nicht personen-, sondern gegenstandsbezogen. Aufgrund dessen hat sie praktische Bedeutung nur im Fall der Veräußerung des Grundstücks für die Phase bis zur Eigentumseintragung. HO

LG München I, Beschluss vom 23.11.2022,
14 S 11196/22 | BGB §§ 535, 566, 573, 578

Verletzung des rechtlichen Gehörs

Aus dem Urteil

Der BGH hat erneut in einem Räumungsverfahren in der Nichterhebung eines vom Mieter angebotenen Beweises eine Verletzung des Anspruchs auf Gewährung rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanzen erkannt. Diese hatten sich über die Behauptungen zum Vorliegen einer schwerwiegenden psychischen Erkrankung des Mieters sowie zu den Auswirkungen einer Räumung auf dessen gesundheitliche Situation hinweggesetzt und den von ihm angebotenen Beweis auf Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht erhoben.

Bedeutung für die Praxis

Tatsacheninstanzen haben sich regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet. Der BGH weist abschließend darauf hin, dass § 574 a BGB dem Gericht – gemäß § 308 a ZPO auch ohne entsprechenden Antrag – weite Gestaltungsmöglichkeiten einräumt, das Mietverhältnis zu Bedingungen fortzusetzen, die den Interessen beider Parteien möglichst nahekommen. HO

Verstoß gegen das AGG

Aus dem Urteil

Auf eine Entschädigung nach den §§ 19, 21 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) kann nicht nur die Partei des abzuschließenden Schuldverhältnisses in Anspruch genommen werden, sondern auch derjenige, der die Benachteiligung vorgenommen hat beziehungsweise dem sie zuzurechnen ist, damit auch Hausverwalter oder Makler.

Bedeutung für die Praxis

Bei der Feststellung einer Benachteiligung aus Gründen der ethnischen Herkunft gelten die Darlegungs- und Beweislastregeln des § 22 AGG. Ein Mieter muss lediglich Indizien darlegen, aus denen sich ein Verstoß nach den Vorschriften des AGG ergibt. Es ist dann Sache des Gegners, das Fehlen eines solchen Verstoßes zu beweisen. Die fehlende Reaktion einer Hausverwaltung auf eine Anfrage des Mietinteressenten und ein von ihm anschließend durchgeführtes sogenanntes Testing, woraufhin unter Verwendung eines deutsch klingenden Namens eine Reaktion auf eine weitere Anfrage erfolgt, sind grundsätzlich hinreichende Indizien für eine Diskriminierung. Aufgrund der Gesetzessystematik des AGG und vorliegend bestehender Indizien für eine Diskriminierung ging die vom Gericht erkannte Beweisfähigkeit zulasten der Hausverwaltung, welche in eine Entschädigungszahlung von 1.500 € verurteilt wurde. HO

Einberufung der Eigentümersammlung durch den Verwaltungsbeirat

Aus dem Urteil

Die Eigentümer – und nicht der Altverwalter – müssen vor der Bestellung eines neuen Verwalters Alternativangebote einholen, um eine ermessensfehlerfreie Entscheidung treffen zu können.

Ein Ladungsfehler wirkt sich nicht auf das Ergebnis aus, wenn die Ladung durch einen – zwar potenziell, aber objektiv – nichtbefugten Eigentümer erfolgte oder die objektiv fehlerhafte Annahme einer pflichtwidrigen Weigerung des Verwalters vorlag. Wenn zweifelsfrei festgestellt wird, dass der Mangel keinen Einfluss auf das Beschlussergebnis hatte, ist die Kausalitätsvermutung widerlegt.

Wenn der Verwalter sich weigert, selbst zur Versammlung einzuladen, dann muss lediglich feststehen, dass die Einladung zur Versammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dessen Vertreter ausgesprochen wurde.

Bedeutung für die Praxis

Die Einberufung kann ab 1.12.2020 nach WEMoG auch subsidiär – nach § 24 Abs. 3 WEG – durch einen zuvor (prophylaktisch) per Beschluss hierzu ermächtigten Sondereigentümer erfolgen.

Ist ein Verwaltungsbeirat mit zum Beispiel drei Mitgliedern (heute dürfen es auch mehr oder weniger sein; § 29 WEG) gewählt, aber kein Vorsitzender bestimmt worden, können auch zwei dieser Beiräte zusammen einladen. OR

Kein Anspruch auf Übersendung einer Eigentümerliste

Aus dem Beschluss

Dem Wohnungseigentümer steht kein Anspruch auf Übersendung einer Eigentümerliste zu. Nach der seit dem 1.12.2020 geltenden Rechtslage ist der Vorrang (der „Primat“) der Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, die jeder Eigentümer nach § 18 Abs. 4 WEG von der Gemeinschaft verlangen kann, zu beachten.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ist nur verpflichtet – zu vollziehen durch ihren Verwalter –, eine sogenannte Eigentümerliste aufzustellen und (aktualisiert) zu führen; die Erfüllung dieser – ungeschriebenen – Verwalterpflicht kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft nach § 18 Abs. 1 WEG beanspruchen.

Bedeutung für die Praxis

Bei rein formaler Betrachtung muss der Wohnungseigentümer anreisen und Einsicht nehmen. Gibt er dem Verwalter als Organ der verpflichteten GdWE allerdings seine E-Mail-Adresse bekannt und liegt die Eigentümerliste in digitaler Form vor, so wird es schon als schikanös angesehen, wenn der Verwalter die Eigentümerliste nicht übersendet (vgl. Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. § 10 Rn. 251, 252). Ab wann von einem treuwidrigen Verhalten gesprochen werden kann, hängt zum Beispiel davon ab, wie weit entfernt die Einsichtnahme möglich ist, wie eilig die Auskunft für den Eigentümer ist und ob Pandemie herrscht. OR

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 20.1.2023, 980b C 26/22
WEG § 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4

Nachgenehmigung einer baulichen Veränderung; Zweitbeschluss

Aus dem Urteil

Sollen bereits vorgenommene bauliche Veränderungen auf eine (neue) rechtliche Grundlage gestellt und damit ein titulierter Rückbau der bereits ausgeführten baulichen Maßnahmen vermieden werden, so wirkt diese Beschlussfassung auf den rechtskräftigen Titel ein. Die Beschlussfassung über die Gestattung/Nachgenehmigung der baulichen Veränderung ist mithin nichtig.

Wenn durch Beschluss der Eigentümersversammlung in die Rechtszuständigkeit der einzelnen Wohnungseigentümer eingegriffen wird, so liegt eine absolute Beschlussunzuständigkeit vor (OLG Hamm, Beschluss vom 24.1.2001, Az.: 15 W 405/00). Da die Beschlussfassung auf die Beseitigung der Vollstreckbarkeit eines rechtskräftig titulierten Anspruchs gerichtet war, wich sie inhaltlich auch vom Gesetz ab.

Bedeutung für die Praxis

Die Lösung über den Zweitbeschluss – instruktiv dazu Greiner, WE-Recht, 5. Aufl. § 2 Rn. 28, 29 zu den „schutzwürdigen Belangen“) – muss nach Ansicht des LG Saarbrücken so rechtzeitig erfolgen, dass noch keine schützenswerten (titulierten) Rechte anderer Wohnungseigentümer entstanden sind. OR

LG Saarbrücken, Urteil vom 2.12.2022, 5 S 3/22
WEG § 20, 44

Allgemeinpraxis im Wohnungseigentum als zweckwidrige Nutzung

Aus dem Urteil

Wohnungseigentümer können nur dann Unterlassung des zweckbestimmungswidrigen Gebrauchs verlangen, wenn dieser mehr stört als der zweckbestimmungsgemäße Gebrauch. In einer in der Teilungserklärung als Wohnung ausgewiesenen Einheit stört die Nutzung als Allgemeinanzpraxis regelmäßig mehr als die typische Wohnnutzung.

Die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs ist verwirkt, wenn er über einen langen Zeitraum nicht geltend gemacht wird, selbst wenn den Eigentümern erst später bekannt wird, dass in der Allgemeinanzpraxis auch eine Methadonabgabe erfolgt. Auch der Sonderrechtsnachfolger ist an die entstandene Rechtslage gebunden. Das Offenhalten einer Praxis ist auch dann keine neue – die Verwirkung ausschließende – Willensentschließung, wenn sie objektiv zu einer Änderung des Patientenstammes führt und dies für die anderen Eigentümer zu Beeinträchtigungen führt.

Wird durch Patienten das Gemeinschaftseigentum beschädigt, haftet hierfür der Eigentümer neben dem Mieter, der die Arztpraxis betreibt.

Bedeutung für die Praxis

Bei der zweckbestimmungswidrigen Nutzung ist immer zu vergleichen die typische Nutzung als ärztliche Allgemeinpraxis mit typischer Wohnnutzung. Anderes gilt etwa für eine Patentanwaltspraxis ohne nennenswerten Publikumsverkehr. OR

LG Frankfurt/M., Urteil vom 31.3.2022, 2-13 S 131/20

WEG §§ 9a Abs. 2, 10, 14 Abs. 1 Nr. 1, 15;
BGB § 1004

57

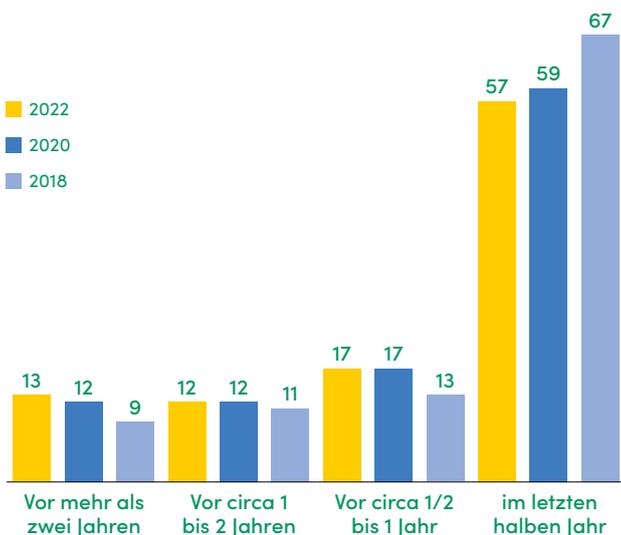
ZAHL DES MONATS

Lange nichts gehört

57% der Mieterinnen und Mieter in Deutschland haben in den vergangenen sechs Monaten mindestens einmal mit ihrem Vermieter zu tun gehabt. Das ergab der „Servicemonitor Wohnen 2022“ des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immoconsult. 2018 hatte der Anteil noch bei 67% gelegen, 2020 bei 59%.

„Zum einen kann das auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sein, die in den letzten Jahren insgesamt zu reduzierten Kontakten geführt hat. Zum anderen lassen sich heute viele Dinge online regeln, für die man früher ein Telefonat oder ein Gespräch gebraucht hätte“, erklärt Christina Huesgen von Analyse & Konzepte Immoconsult den Trend.

Wann haben Sie das letzte Mal mit Ihrem Vermieter zu tun gehabt?



Angaben in %

Quelle: Servicemonitor Wohnen 2022, Analyse & Konzepte Immoconsult

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

Olaf Berger, Chef vom Dienst, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

Svenja Lange, Redakteurin, 0761-89856-37, svenja.lange@diewohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

Annika Weyde, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de

Stefan Krause, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de

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, Matthias Schätzle, 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,
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: Clemens Kopetzky, Wohnen Plus, Neubaugasse 25/10 · A-1070 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

Jonas Cordruwisch, 0931-2791-557, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2023. www.mediacentr.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 155,90 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 12,99 €. Digitalversion 129,90 €, inkl. 7% MwSt. Abbestellkündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2022).

Erscheinungsweise: monatlich

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

Die Redaktion der DW Die Wohnungswirtschaft verpflichtet sich zu einer neutralen Berichterstattung. Dazu gehört, dass wir die ausschließliche Nennung männlicher Personenbezeichnungen in allen redaktionellen Inhalten weitgehend vermeiden. Wir suchen geschlechtsneutrale Formulierungen, soweit diese das Textverständnis nicht beeinflussen und der konkreten Sache gerecht werden. Sollte keine geeignete und genderneutrale Bezeichnung existieren, nennen wir die weibliche und männliche Personenbezeichnung zumindest zu Beginn des Textes und weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir damit keine Personen ausschließen wollen.



Wir versenden klimafreundlich mit der Deutschen Post

HAUFE.

„SENSOREN KÖNNEN DAZU
BEITRAGEN, SEHR VIEL
ENERGIE ZU SPAREN.“



Martin Frechen
Geschäftsführer
Steinel GmbH

L'Immo vom 23.01.2023

Foto: Steinel GmbH

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung
up to date in der Immobilienbranche.

Iris Jachertz, Dirk Labusch und
Jörg Seifert von den Fachmagazinen
DW Die Wohnungswirtschaft und
immobilienwirtschaft fragen nach.

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.



L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN
Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien





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

