

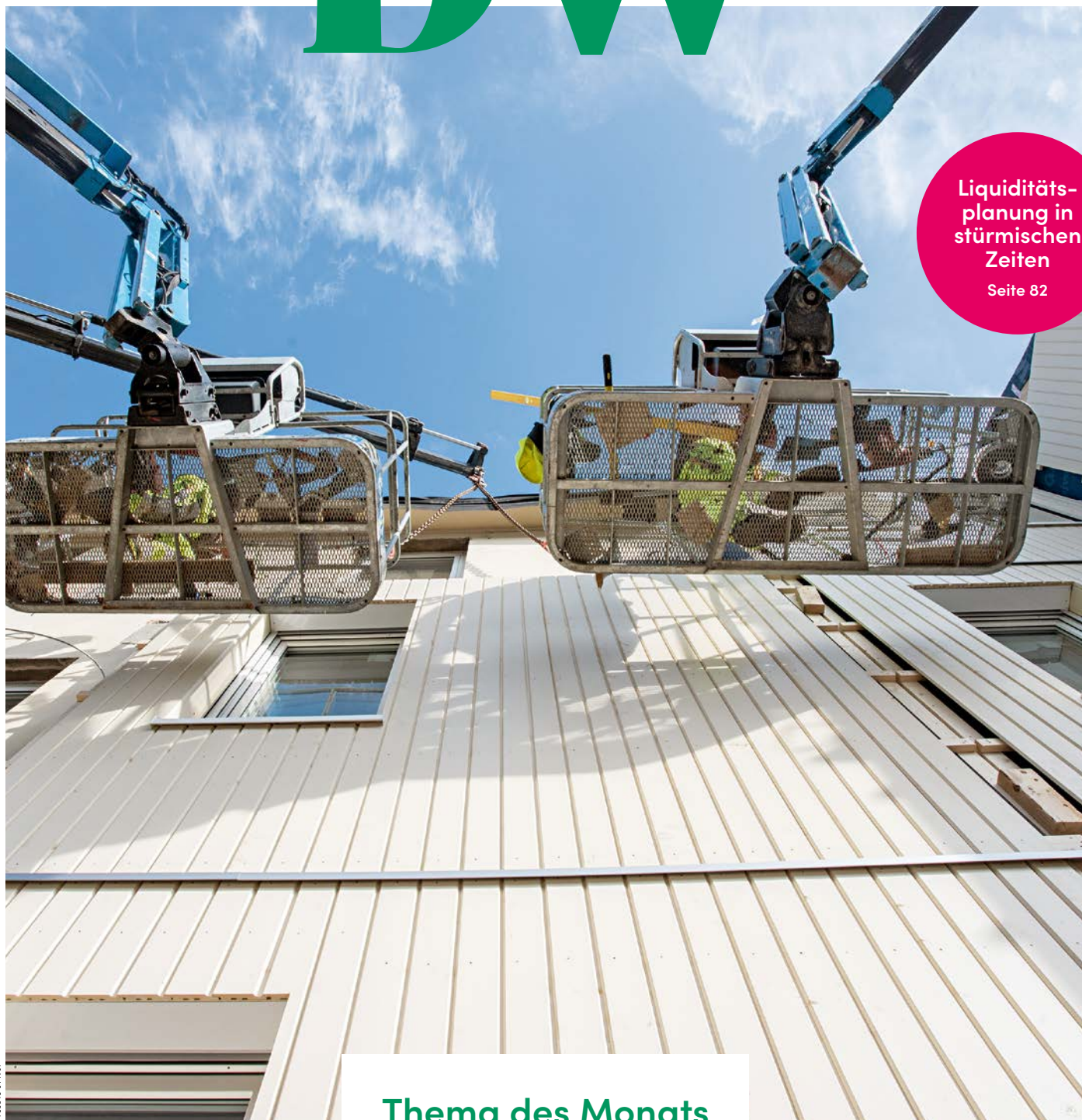
# Die Wohnungswirtschaft

# DW

76. Jahrgang

06 / 2023

Liquiditäts-  
planung in  
stürmischen  
Zeiten  
Seite 82



## Thema des Monats

**10**

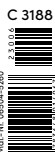
Augsburger Fuggerei als Blaupause  
für moderne Sozialsiedlungen

**20**

Neues Planen und Bauen:  
digital, seriell und modular

**72**

Detmolder Modell: Kommunale  
Genossenschaften



**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.

# Zukunftssichere Energie für Immobilien.

## Effiziente Systemlösungen.

Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiztechnik großer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Hauseigentümer wollen Qualitätsprodukte, die auch die Umwelt schonen, und Mieter möchten die Haushaltskasse nicht unnötig belasten. Buderus wird beiden Ansprüchen gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter [www.buderus.de](http://www.buderus.de)







EDITORIAL

# Endlich mal richtig gute Nachrichten!

Wir sind Erster! Und das gleich zwei Mal: Bester Podcast. Beste Veranstaltung. Mit L'Immo, dem Podcast für die Immobilienwirtschaft, und mit unserer WERKSTATT haben wir, das Redaktionsteam von Haufe.Immobiliën, beim Award der Deutschen Fachpresse, der am 23. Mai verliehen wurde, voll abgeräumt. L'Immo wird als „professionell produzierter“ und „unterhaltsamer“ Podcast, der ein „hervorragendes Beispiel ist für Audioformate im Fachjournalismus“ von der Jury gewürdigt (reinhören unter: [www.podcast.haufe.de](http://www.podcast.haufe.de)). Dass aber neben all dem digitalen Innovationsgeist das sehr persönliche – und ausschließlich analoge – Format der WERKSTATT ganz vorne landet, freut mich besonders. Für das DW-Team ist diese exklusive Veranstaltung, die wir gemeinsam mit dem GdW in diesem Jahr bereits zum 8. Mal planen und durchführen (save the date: 26. und 27. Oktober), eine Herzensangelegenheit mit klarer Zielsetzung: sich austauschen, Ideen entwickeln, Projekte gemeinsam angehen und so die Herausforderungen für die Branche meistern. Schön, dass die Jury genau das erkannt hat und würdigt!

Viel Innovationsgeist steckt auch in unserem Thema des Monats dieser Ausgabe: „Neues Planen und Bauen: digital, seriell und modular – wie sich (Wohnungs-)Bauprojekte verändern müssen, um zukunftsfähig zu sein“ (ab Seite 20). Zahlreiche Praxisbeispiele machen deutlich, dass das Thema in der Wohnungswirtschaft angekommen ist: Bezahlbarkeit ist mit den Klimazielen durchaus vereinbar. Gut so!

Ihre

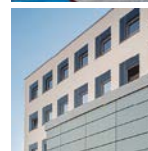


**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin

© ruesterphotos.com



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



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



» Intelligente  
Neubaukonzepte!  
Innerstädtische Nach-  
verdichtung und Auf-  
stockung! Als digitales,  
modulares und serielles  
Bauen?! So individuell  
wie Ihr Grundstück! «

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

wowi@iwb-ingenieure.de  
[www.iwb-ingenieure.de](http://www.iwb-ingenieure.de)



# Inhalt

20



10



Die Fuggerei in Augsburg gilt als die älteste Sozialsiedlung der Welt. Kann sie heute noch als Vorbild dienen?



WIR FEIERN JUBILÄUM

04 Interview mit Dr. Iris Beuerle,  
Verbandsdirektorin des vbw

## STADT UND QUARTIER

06 Meldungen

10 In ewig zeyt: Auf ewig Dein, auf ewig Mein  
Lernen vom Erfolgsmodell „Fuggerei“

## BAUEN UND TECHNIK

16 Meldungen

20 **Wie wird der Wohnungsbau zukunftsfähig?**  
Neues Planen und Bauen – digital, seriell und modular

22 **Lauter tolle Typen**

Modulare Bauweise: seriell und dennoch anpassungsfähig

26 **Der erfolgreiche Weg zum Typenhaus 2.0**

Zeit- und Kostenoptimierung für mehr Bezahlbarkeit

30 **Deutschland auf dem Holzweg**

Neues Bauen

36 **Digital, seriell und modular ist das Gebot der Stunde**

Neues Planen und Bauen

40 **Die BImA baut erstmals modular**

Modulbau auf Konversionsfläche

44 **Funktionierende Schnittstellen werden der Schlüsselfaktor**

Interview mit Dr. Thomas Kölzer

48 **Experimentelle Garagenaufstockung in Karlsruhe**

Kreislaufgerechtes Wohnprojekt

52 **Eine eigene Lösung für die Dekarbonisierung von Wohngebäuden**

Serielles Sanieren

58 **Stärken und Optimierungspotenziale**

Serielle Sanierung

62 **Bunker in Frankfurt wird zum Mehrfamilienhaus**

Intelligent umbauen

66 **Produkte**





## THEMA DES MONATS

### **TDM** Neues Planen und Bauen

Hoher Wohnungsbedarf, ambitionierte Klimaschutzziele, volatile Finanzierungs- und Förderbedingungen, Material- und Personal-mangel, ... Die Bedingungen für Neubau und Bestandserneuerung sind schwierig. Wie müssen sich vor diesem Hintergrund Wohnungsbauprojekte verändern, um zukunftsfähig zu sein? Die Antwort: Prozesse und Verfahren müssen digital, seriell und modular werden. Einige Beispiele und Überlegungen.

## MARKT UND MANAGEMENT

- 68 **Meldungen**
- 72 **Kommunale Genossenschaften – eine Lösung?**  
Detmolder Modell für günstiges Wohnen
- 76 **In Europa die Zukunft gestalten**  
Eurhonet
- 78 **Erhebliche Herausforderungen durch Regulatorik**  
Genossenschaften mit Spareinrichtung
- 82 **Liquiditätsplanung in stürmischen Zeiten**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 86 **Stellenmarkt**

## URTEILE

- 93 **Mietrecht**
- 95 **WEG Recht**
- 96 **Letzte Seite, Impressum**

# 78



Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung trotzten den Herausforderungen – und bauen



## BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

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



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung  
mit bodengleicher Dusche

### Ihre Vorteile:

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



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

# Die Wohnungswirtschaft DW



INTERVIEW MIT DR. IRIS BEUERLE

## „Im Strategiedialog arbeiten wir gemeinsam an Lösungen für das bezahlbare Wohnen.“

Der vbw ist über 100 Jahre alt. Vor 30 Jahren verschmolzen der Verband württembergischer Bau-Genossenschaften aus dem Jahr 1909 und der Badische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen aus dem Jahr 1912 zum heutigen vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Zu den Mitgliedern zählen 273 gemeinwohlorientierte Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die mehr als 460.000 Wohnungen bewirtschaften.

**Ihre Mitgliedsunternehmen geben – so ist es auf ihrer Webseite zu lesen – je-**

**dem elften Einwohner in Baden-Württemberg ein Zuhause. Was muss getan werden, damit es so bleibt?**

Baden-Württemberg ist das Land der „Häuslebauer“. Das Wohnen zur

Miete hat hier keinen so hohen Stellenwert wie in manch anderen Bundesländern. Dafür stehen unsere Mitgliedsunternehmen für bezahlbares Wohnen: Ihre Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 7,16 € und ist im Vergleich zu 2021

um 2,7 % gestiegen. Rund 4.600 Wohnungen wurden 2022 neu gebaut und 2,17 Mrd. € investiert. Ein Rückgang ist aufgrund der aktuell schlechten Rahmenbedingungen ab 2023 zu erwarten. Keine gute Nachricht für die Menschen, die bezahlbaren Wohnraum suchen. Denn Wohnen muss bezahlbar bleiben, dafür setzen wir uns ein. Wir brauchen daher alles, was die Kosten senkt: schnellere Verfahren, eine Reduktion der überbordenden Standards und Anforderungen sowie eine wirksame Förderung. Mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen und dem Staatsministerium, das eigens dafür den Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovativ Bauen“ initiiert hat, sind wir dazu in gutem Austausch. Ebenso mit den Kommunen, die es in der Hand haben, wem sie ihre Grundstücke verkaufen.

**Was verbirgt sich hinter dem erwähnten Strategiedialog? Was können Sie als Vertreterin der Wohnungswirtschaft dazu beitragen?**

Der Strategiedialog hat zum Ziel, Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum mit allen beim Bauen beteiligten Akteuren zu erarbeiten.

Die Beteiligten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung arbeiten in den drei Themensäulen: 1. Bezahlbares Wohnen, 2. Innovativ Bauen und 3. Digitale Transformation der Bauwirtschaft. Wir wirken intensiv in den ersten beiden Themensäulen mit. So wird zum Beispiel ein „Kommunaler Werkzeugkasten“ erarbeitet, in dem Handlungsempfehlungen zur Beschleunigung und Vereinfachung



von Verfahren und Prozessen enthalten sind. Wir wirken auch an einer AG mit, in der Kostentreiber anhand eines konkreten Projektes aufgezeigt werden und engagieren uns für eine neue Struktur der Wohnraumförderung.

Wir setzen unsere Expertise ein, damit wir zu guten Ergebnissen kommen. Am wichtigsten ist dann die Umsetzung der Ergebnisse, damit sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft verbessern und das Wohnen wieder bezahlbar wird.

**Die Internationale Bauausstellung „IBA 2027 StadtRegion Stuttgart“ wirft erste Glanzlichter auf das Ausstellungsjahr. Wie ist der vbw eingebunden?**

Wir sind Partner der IBA und stolz, dass sich sieben Mitgliedsunternehmen mit sechs ausgewählten Projekten aus der Region an der IBA beteiligen. In diesem Jahr findet bereits ein IBA-Festival vom 23. Juni bis 23. Juli in Stuttgart statt. In diesem Rahmen veranstalten wir am 11. Juli 2023 eine Fachtagung zum Themenschwerpunkt Partizipation. Geplant sind Vorträge, eine städtebauliche Exkursion, interaktive Workshops und eine Podiumsdiskussion. Alle Interessierten sind herzlich dazu eingeladen!

**Im Februar fand in Konstanz der Klimagipfel der Wohnungswirtschaft statt, den Sie mit dem VdW Bayern durchgeführt haben. Welche Lösungsansätze wurden und werden diskutiert und welche Weichen seither gestellt?**

Mit der Novelle des Gebäude-Energie-Gesetzes hat die Bundesregierung nochmals maßgeblich in alle Planungen der Branche eingegriffen. Dabei sollen unsere Mitgliedsunternehmen ihre Klimaziele noch schneller als andere erreichen, da Baden-Württemberg bereits bis 2040 klimaneutral sein will – viele baden-württembergische Städte sogar noch früher. Die Umsetzung aller Anforderungen wird die Finanzkraft der Wohnungsunternehmen stark belasten. Zumal die Klimapolitik einerseits auf die CO<sub>2</sub>-Einsparung abzielt, das BEG auf die Energieeffizienz der Gebäude. Wir würden uns wünschen, dass die Politik der Wohnungswirtschaft mehr Spielraum lässt, wie sie die Klimaziele erreicht und insgesamt weniger Regulatorik einsetzt. Spannend wird dann noch die Umsetzung der europäischen

Gebäuderichtlinie. Mit Blick auf Baden-Württemberg schreibt das Land den großen Kreisstädten vor, dass sie den Regierungspräsidien bis zum 31. Dezember 2023 einen Wärmeplan vorlegen müssen. Das wird die Konzepte der Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Klimaneutralität nochmals beeinflussen.

**„Jungen Menschen die Themen der Wohnungswirtschaft näher zu bringen, ist mir eine Herzensangelegenheit.“**

Übrigens: Der Klimagipfel bleibt ein feststehender Termin und findet am 22. und 23. Februar 2024 wieder in Konstanz statt.

**Sie wurden im letzten Jahr zur Honorarprofessorin an der HfWU, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen Geislingen bestellt. Gibt es Synergieeffekte für den Verband?**

Ich bin seit meiner Tätigkeit als wissenschaftliche Assistentin an der HfWU 1994 Lehrbeauftragte und eng mit der Hochschule verbunden. Mein langjähriges Engagement wurde nun durch eine Honorarprofessur gewürdigt. Jungen Menschen die Themen der Wohnungswirtschaft näher zu bringen, ist mir eine Herzensangelegenheit. Wir brauchen für die Wohnungswirtschaft und auch für den Nachwuchs in der Prüfungs- und Beratungstätigkeit des vbw Fachkräfte. Daher gilt es, auch Studierende für diese spannende Branche zu begeistern. Im Übrigen sind auch noch andere Alumni und Führungskräfte unserer Mitgliedsunternehmen an der Hochschule aktiv und bereichern die Lehrveranstaltungen durch ihre Expertise und Exkursionen. **Die Nachhaltigkeitsbestrebungen des vbw haben Sie dokumentiert und im letzten Jahr erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Wie gehen Sie als Verband mit dem Thema Nachhaltigkeit um?**

Mit unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht wollten wir uns selbst dem Thema stellen und insbesondere unseren kleineren Mitgliedsunterneh-

men einen Leitfaden für ihren Nachhaltigkeitsbericht an die Hand geben. Ich freue mich, dass mit dem Bericht und durch unseren neuen Kollegen im Bereich Nachhaltigkeit viele Ideen entwickelt werden, wie wir nachhaltiger werden können. Wir haben einige interne Projekte angestoßen und ein Leitbild mit unseren Mitarbeitern erarbeitet. An beidem werden wir kontinuierlich weiterarbeiten.

An bürokratische Hürden sind wir gestoßen, als wir zur Reduktion unseres Fremdenenergiebedarfs und zur Förderung der Elektromobilität in eine Dachsolaranlage mit Batteriespeicher und E-Ladesäulen investiert haben. Das komplexe Steuerrecht trifft auf einen überregulierten Strommarkt und verhindert die einfache Abgabe des Stroms an den Ladestationen.

Ähnliche Erfahrungen machen auch viele Mitgliedsunternehmen, die wir auf dem Weg zur Klimaneutralität und der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten begleiten. Dabei fällt auf, wie stark die komplette Umsetzung der Klimapfade zu Buche schlägt. Hier klafft ein Delta zwischen den hohen Anforderungen der Bundesregie-

**„Es klafft ein riesiges Delta zwischen den Anforderungen der Bundesregierung und der Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen.“**

rung mit ihrem kurzen Zeitplan und der Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen.

**75 Jahre DW Die Wohnungswirtschaft – was verbindet Sie mit dem Magazin?**

Ich hielt die DW zum ersten Mal während meines Praktikums im vbw 1992 in Händen. Seitdem begleitet sie mich. Die DW ist in jüngster Zeit – wie wir auch – digitaler und moderner geworden. Das gefällt mir. Herzlichen Glückwunsch zum 75-jährigen Bestehen! Vielen Dank an das Team und weiter so!

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Iris Jachertz. —

# Stadt und Quartier



Sportlicher Aktionstag: Über 25 Mieter-Kinder konnten mit den Basketballprofis des örtlichen Bundesligaver eins trainieren

## Training mit Basketballprofis begeisterte Kinder und Jugendliche aus VBW-Quartieren

Spannung, Spaß und Ballgefühl erlebten junge Bochumer bei einer prominent begleiteten VBW-Basketball-Rallye. Der Aktionstag „VBW-Kids meets VfL Sparkassen-Stars“ sollte nicht nur Kinderaugen zum Leuchten bringen. Dieser und ähnliche Aktionstage unterstützen auch die Quartiersarbeit der Bochumer VBW Bauen und Wohnen GmbH und verknüpfen sie mit der Jugendarbeit des Sportclubs.

## Best-Practice für inklusives Wohnen

Die Siedlung Nettelbeckplatz der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG gilt als Best-Practice-Vorbild für „Inklusiv gestalten – Ideen und gute Beispiele aus Architektur und Städteplanung“. Das würdige jüngt eine Regionalkonferenz in Berlin. Die 1975 gebaute und von 2017 bis 2019 ergänzte Siedlung der 1892 eG im Berliner Ortsteil Wedding zeichnete sich durch Bestandswohnungen aus, die unter sozialen Aspekten barrierearm modernisiert wurden und lebenslanges Wohnen ermöglichen. Die inklusive Gestaltung des Stadtraums trägt dazu bei.

# 45 %

der Deutschen wünschen sich mehr Grünflächen und Parks. Das ergab eine Quartiersstudie des Projektentwicklers DC Developments.

## Auf die Pedale, fertig, los!

Die Baugenossenschaft Neues Heim initiiert in Stuttgart-Rot die erste E-Lastenfahrrad-Station mit dem Anbieter Sigo. Mit dieser Kooperation will sie für nachhaltige Mobilität im Quartier sorgen. Die erste Leihstation wurde gegenüber der U-Bahn Haltestelle Tapachstraße eröffnet. Über eine App können Anwohner eines der beiden E-Lastenfahräder buchen. Bis zu 60 kg lassen sich so emissionsarm im Stadtteil transportieren.



## Selbstbestimmtes Leben und soziale Kontakte im Alter

Wohnen mit lokalen Unterstützungsangeboten zu ergänzen, ist bewährte Praxis in der Wohnungswirtschaft. Ein Beispiel dafür sind die Anna-Sofien-Höfe der Baugenossenschaft Langen eG. Das hessische Projekt verbindet altersgerechte Architektur mit auf Kommunikation ausgerichteter Freiraumplanung, einem nachhaltigen Mobilitätskonzept und ergänzende Pflegeangebote. Als sozialer Mittelpunkt dient das Begegnungszentrum „Haltestelle“. Da die Resonanz positiv und der Bedarf groß ist, plant die Baugenossenschaft auch in künftigen Neubauvorhaben Begegnungsstätten im Quartier ein.





## Drei Grazien für Quartier in Potsdam

Nach einem Vorbild aus dem 18. Jahrhundert rekonstruiert das Bildhauer-Ehepaar Stefan und Marie-Josefin Zimmermann drei elegante Statuen für die neue Potsdamer Mitte. Die mehr als 2 m großen Figuren, die von der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG in Auftrag gegeben wurden, werden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtschloss ein nach historischem Vorbild errichtetes Eckhaus am Alten Markt zieren. Im dortigen Block III errichtet die Wohnungsgenossenschaft derzeit vier Wohn- und Geschäftshäuser.



### Hamburger Bauheft 27

Jörg Schilling,  
Vom Krankenhaus Barmbek  
zum Quartier 21,  
68 S., 9 €, Schaff-Verlag,  
ISBN 978-3-944405-43-8

Ein eindrucksvolles Kapitel der Hamburger Baugeschichte verkörpert das 1913/14 errichtete Dritte Allgemeine Krankenhaus in Barmbek und seine Entwicklung bis zum heutigen Quartier 21. Nach dem Neubau der Klinik wurden viele der alten Gebäude in Wohnbauten umgewandelt.

## Komplexe Haftungsverbände einfach umgeschuldet

Als sich ein Darlehensgeber aus der Branche zurückzog, standen wir aufgrund komplexer Haftungsverbände vor der Herausforderung, für die Umschuldung ein Beleihungskonzept zu erarbeiten. Mit Analyse, Konzepterstellung und Finanzierungsausschreibung durch Dr. Klein Wowi waren wir sehr zufrieden!

### Thorsten Gleitz und Dr. Ulrik Schlenz

Vorstände Wankendorfer Baugenossenschaft  
für Schleswig Holstein eG

**DR. KLEIN WOWI**





## Kunst am Bau erhöht Identifikation mit dem Wohnquartier

Neben der energetischen Sanierung der Plattenbauten legt die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GW), laut Geschäftsführer Christian Zeigermann, Wert auf eine „ästhetische Heilung und Aufwertung der Quartiere“. Dazu lässt sie die alte Tradition der Kunst am Bau wieder aufleben. Im Auftrag der GW trug der Hallenser Künstler Moritz Götze somit sein Werk „Blütensturm“ auf den Giebel des Wernigeröder „Wellen“-Haus-Ensembles auf. Götze gilt als Deutschlands bedeutendster Vertreter der modernen Pop-Art-Szene. Sein farbenfrohes Emaillie-Wandbild besteht aus mehr als 60 Einzelteilen und erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von 11 × 12 m.

# 67%

**des Siedlungsgebiets in Ludwigshafen am Rhein sind bebaut, betoniert oder asphaltiert. Damit gilt die größte rheinland-pfälzische Stadt als die am stärksten versiegelte Stadt Deutschlands. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie der VdS Schadenverhütung im Auftrag des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft.**

## Digitale Plattform erhält Auszeichnung

Die Lösung „Your Voice“ der NHW-Projektstadt erzielte einen dritten Platz beim Immobilienmanager-Award 2023. Mit „YourVoice“ hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätten/Wohnstadt (NHW) eine digitale Plattform für Bürgerbeteiligung entwickelt, die gleichzeitig ein interaktives 3D-Stadtmodell anbietet, die bei Entwicklungsprozessen unterstützt (siehe DW 11/2022, Seite 14). Die Jury lobte besonders die virtuelle Begehung des Stadtentwicklungsgebiets. So können Anwohnerinnen und Anwohner jederzeit und überall die Entwicklung ihres Lebensraums miterleben und mitbestimmen. Die Transparenz und frühzeitige Einbindung minderte zudem das Investitionsrisiko.





**Miele**



## KÜCHENLÖSUNGEN

MIELE PROJEKTGESCHÄFT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: [projekte@miele.de](mailto:projekte@miele.de)

**Miele. Immer Besser.**

LERNEN VOM ERFOLGSMODELL „FUGGEREI“

# In ewig zeyt: Auf ewig Dein, auf ewig Mein

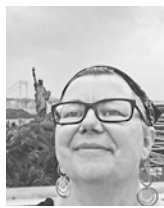
Vom Prinzip der kurzen Wege, über das serielle Bauen bis hin zur langfristigen Eigenkapitalfinanzierung: So manches, was in der Augsburger Fuggerei bereits vor 500 Jahren mitgedacht wurde, ist heute aktueller denn je und könnte als Blaupause für moderne Sozialsiedlungen dienen.

Von Beatrix Boutonnet

**E**s ist eine kleine Stadt in der Stadt, die seit längerem Furore macht. Es geht um die älteste und größte zusammenhängende Sozialsiedlung der Welt, die gleichzeitig der erste Profanbau im Stil der Renaissance in Deutschland ist: die Fuggerei in

Augsburg. Auf einer Fläche von 15.000 m<sup>2</sup> unweit des historischen Zentrums reihen sich acht Gassen mit insgesamt 67 ockerfarbenen Häusern schnurgerade nebeneinander. An den Fassaden rankt Efeu und wilder Wein. Zur Linken eine Kirche, zur Rechten das nächste Wohngebäude. Eingegrenzt wird das Areal durch eine Stadtmauer mit mehreren Toren, von denen seit der Einführung der Eintrittsgelder 2006 nur noch eins geöffnet wird. Auch wenn sie sich an die Neuzeit angepasst hat, vieles ist wie einst. So wird auch das Tor noch jede Nacht von einem Nachtwächter um 22 Uhr geschlossen. Wer später heimkommt, muss 50 Cent bis Mitternacht, danach einen Euro an die Wache entrichten.

Die Stiftungsurkunde für die Sozialsiedlung trägt das Datum 23. August 1521. Seitdem können Menschen für 88 Cent Kaltmiete pro Jahr dort wohnen. Dies entsprach damals dem Wochenlohn eines Handwerkers. Für die Nebenkosten müssen sie selbst aufkommen. Die Aufnahmevoraussetzungen haben sich ebenfalls nicht geändert: Die Antragsteller müssen aus Augsburg kommen, bedürftig und katholisch sein. Für die Wohltaten müssen sie sich verpflichten, drei



**Beatrix Boutonnet**

Freie Wirtschafts-  
journalistin  
ROSENHEIM

Gebete für den Stifter zu beten: ein Vaterunser, ein Glaubensbekenntnis und ein Ave-Maria – allerdings täglich, nicht jährlich, wie Wolf-Dietrich Graf von Hundt betont. Er ist Administrator der Fuggerschen Stiftungen, kümmert sich um die Finanzen und lebt selbst in der Fuggerei. Als Stifter zeichnete Jakob Fugger, der Reiche. Sein Beiname kam nicht von ungefähr, gilt er doch als der reichste Mensch, der je gelebt hat. Als der Kaufmann 1525 starb, hinterließ er ein Vermögen von 2,1 Mio. Gulden. Einer jüngeren Schätzung zufolge entspricht dies heute rund 400 Mrd. US-Dollar.

## Fugger: Visionär, geschäftstüchtig, nicht unumstritten

Jakob Fugger wird am 6. März 1459 als Sohn einer wohlhabenden Kaufmannsfamilie in Augsburg geboren. Mit 14 Jahren schickt ihn der Vater nach Venedig. Dort wird er im Handel und Bankenwesen ausgebildet, lernt aber auch die Architektur der Renaissance und die ersten Sozialeinrichtungen für verarmte Seeleute kennen. Zurück in der Heimat baute er ein weltweites Handelsimperium auf. Schneller als andere erkannte der gewiefte Geschäftsmann, wie er den Kapitalbedarf von Päpsten, Königen und Kaiser für seine Zwecke nutzen konnte und wurde damit nicht nur unermesslich reich, sondern auch mächtig. Für Martin Luther wurde Fugger zum Feindbild. Auf dem Höhepunkt seines Erfolgs mehrte sich die Kritik. Fugger wurde unfaires Geschäftsgebaren vorgeworfen. Um seinen guten Ruf zu sichern, engagiert





Serielles Bauen anno 1521: Durch die Nutzung von normierten Fenstern und Türen konnten beim Bau der Fuggerei Kosten und Zeit gespart werden

## Fuggereien der Zukunft

Zwei Organisationen mit deutlich geringerem Budget als die Fuggerei planen nun Projekte für die Umsetzung einer „Fuggerei der Zukunft“ mit lokalen Anpassungen.

- Ein Projekt in Sierra Leone will Frauen, die von Genitalverstümmelung bedroht sind, helfen. Dort ist man bereits am weitesten fortgeschritten. Es gibt bereits einen Zehnjahresplan, der in drei Phasen aufgeteilt ist. Den Anfang machen zinslose Mikrokredite und die Errichtung einer Schule und eines Berufsbildungszentrums. Sobald die Menschen Einkommen erzielen, geht es an die Infrastruktur. Im dritten Schritt sollen dann Themen wie eine Krankenstation angedacht werden. Die Augsburger Fuggerei soll auch dabei helfen, Menschen zu finden, die das Projekt in Sierra Leone unterstützen. In der ersten Phase ist auch das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung finanziell aktiv.
- In Litauen liegt der Fokus auf der Unterbringung von älteren Menschen, die von Armut betroffen sind.
- Auch in den Niederlanden soll eine Siedlung nach dem Vorbild des Fuggerei-Codes entstehen. Dafür macht sich Jakob van Rijs stark – einer der drei Chefs des internationalen Architekturbüros MVRDV aus Rotterdam. Er hat ein architektonische Modulsystem entwickelt, das weltweit den Bau von Fuggereien der Zukunft ermöglichen soll. Damit die Fuggerei-Prinzipien anderswo ebenfalls funktionieren können, braucht es individuelle Lösungen, die zur Lage vor Ort passen. Es sei seiner Meinung nach auch falsch, eine Lösung für alle zu schaffen, Fuggerei-Chef so Alexander Erbgraf Fugger-Babenhausen, denn man sei eine kleine Stiftung, die sehr lokal wirke.

er sich verstärkt karitativ und kulturell, legt dafür sogar ein eigenes Sonderkonto „St. Ulrich“ an. 1516 beginnt er mit dem Bau der Fuggerei. Rund 25.000 Gulden wird ihm das kosten. Neben dem Gedanken, für die arme und notleidende Bevölkerung zu sorgen, dürfte ihn aber auch die Aussicht, sich dadurch einen Platz im Himmel zu sichern, dazu veranlasst haben, eine Sozialsiedlung zu gründen, die an die Gestalt der flämischen Beginenhöfe (siehe Kasten auf Seite 13) erinnert. Auch religiöse Motive könnten bei ihm eine Rolle gespielt haben, um ein Bollwerk gegen die Protestanten aufzubauen.

### Neue Horizonte

Im Hochmittelalter war die Welt im Umbruch. Ferdinand Magellan umsegelte die Welt. Gemeinsam mit anderen Seefahrern legte er den Grundstein für ein erstes Welthandels- und Kommunikationssystem, was sie zu Wegbereitern der Globalisierung machte. Die Wirtschaft und Kunst blühten. Städte erlebten eine Blütezeit. Golden war dieses Zeitalter aber nur für die Reichen. Und das waren damals die wenigsten. Das Historische Lexikon Bayern nennt dazu konkrete Zahlen: 1492 lagen in Augsburg „gut 80 % des Gesamtvermögens in Händen von 5 % der Bürger“. Erschwerend kam hinzu, dass die Landflucht den Wohnraum in den Städten verknappte. Armut

und Krankheiten waren daher so allgegenwärtig wie die ersten Auswüchse des Kapitalismus. Fast alles war käuflich, sogar das Seelenheil. Der Ablasshandel florierte. Kein Wunder: Um 1500 rechneten viele Menschen mit dem Ende der Welt. Maler illustrierten das Fegefeuer und die Hölle äußerst detailgenau, um darzustellen, was sündhaften Menschen drohte. Das rief bei den Menschen dieser Zeit Angst hervor. Die Seelenrettung war daher für alle ein wichtiges Thema. Die Reichen stifteten Kapellen, Spitäler und Klöster, die Armen beteten. Vor allem die katholische Kirche hatte damals großen Einfluss auf das Leben der Menschen, Ketzer und Hexen wurden gefoltert und hingerichtet. Diese Gemengelage bereitete den Nährboden für soziale Probleme und Unfrieden. Dem wollte Fugger mit einer Sozialsiedlung entgegenwirken.

### Serielle Architektur und Modulbauweise

Obwohl das Hochmittelalter und die beginnende Renaissance lange zurückliegen, gibt es Parallelen zur Gegenwart. Auch damals verängstigte die Menschen der Klimawandel, die Gesellschaft und ihre Werte änderten sich und Seuchen wüteten in vielen Regionen. Viele Fragen, mit denen sich Architekten, Städteplaner und Politiker heute verstärkt befassen, waren auch damals ein Thema. Wie kann in den >



Im Vergleich zu anderen Armenhäusern gab es in der Fuggerei ursprünglich keine öffentlichen Räume, sondern nur private Wohnungen. Diese waren für damalige Verhältnisse allerdings luxuriös ausgestattet

städtischen Ballungsräumen Wohnraum für sozial Schwache geschaffen werden? Wie geht das kostengünstig? Und so arbeitete der Baumeister der Fuggerei bereits mit standardisierten Hausformen und Wohnungsgrundrissen, alles Themen, die heute wieder als Lösung aus dem Baudilemma gehandelt werden. Jakob Fugger war ein weitgereister Mann, er kannte die Beginenhöfe in Flandern, die Hofjes in den Niederlanden und auch die Armenunterkünfte in Venedig. Er ließ sich von Idealstadt-Theorien

der Renaissance beeinflussen. Und so dominiert die achsenbezogene Ausrichtung der Anlage auf einen Kreuzungspunkt. Dazu kamen Querachsen im goldenen Schnitt, dem perspektivischen Ideal des 16. Jahrhunderts. Die geradlinige Anordnung von Häusern, Wegen und Plätzen galt damals als fortschrittlich. Anstelle der im Mittelalter üblichen geschwungenen Straßenzüge kreuzten sich Straßen. Fünf Gassen liefen jeweils symmetrisch auf eine zentrale Herrngasse zu. So konnte der Raum optimal genutzt werden.

## SWOT-Analyse Fuggerei – jetzt und in Zukunft

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Älteste und größte Sozialsiedlung der Welt</li> <li>• Widerstandsfähigkeit der Fuggerei</li> <li>• Hoher Bekanntheitsgrad</li> <li>• Starkes Gemeinschaftsgefühl der Bewohner</li> <li>• Hohe Identifikation mit dem Quartier</li> <li>• Hilfe zur Selbsthilfe wird gelebt</li> <li>• Nahezu autofrei</li> <li>• Parkähnliche öffentliche Grünflächen</li> <li>• Unabhängig von Staat und Kommune</li> <li>• Meistbesuchte Sehenswürdigkeit in Augsburg garantiert Einkünfte</li> <li>• Langfristige Finanzplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschlossenes Areal</li> <li>• Auflagen für die Aufnahme</li> <li>• Bewohner werden ausgesucht</li> <li>• Regelwerk muss beachtet werden</li> <li>• Viele Touristen stören die Ruhe</li> <li>• Musealer Charakter</li> <li>• Wohnraum für Familien eng</li> <li>• Hoher Instandhaltungsaufwand</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trifft die aktuellen Probleme</li> <li>• Hilfe zur Selbsthilfe wirkt nachhaltig</li> <li>• Regionalität im Trend</li> <li>• Adaptiert weltweit einsetzbar – Stifter vorausgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alltäglicher Spagat zwischen Touristen und Bewohnerbedürfnissen zu bewältigen</li> <li>• Stifter zu finden</li> <li>• Aufrechterhaltung des Stiftungskapitals/ Finanzierungen in herausfordernden Zeiten</li> </ul>



Die nahezu identischen Häuserzeilen setzen sich aus fünf bis sechs baugleichen zweigeschossigen Einzelhäusern zusammen, jeweils mit einer Wohnung im Erdgeschoss mit eigenem Garten und einer Wohnung im 1. Stock mit Dachboden. Sie basieren auf einem Standardgrundriss aus Kammer, Küche, Holzablage auf 60 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen waren komplett eingerichtet mit einem heizbaren und einem ungeheizten Zimmer. Für damalige Verhältnisse, wo sich oft große Familien ein Zimmer teilten, war das enorm viel Wohnraum, der eigene Garten Luxus. Unterschiedlich waren nur die Griffe an den Klingelzügen. So fanden alle Bewohner nach Einbruch der Dunkelheit auch das richtige Haus. Für Fenster und Türen wurden bereits serielle Produktionsverfahren genutzt. Durch die Nutzung von normierten Bauteilen konnten Kosten und Zeit gespart werden. Im Vergleich zu anderen Armenhäusern gab es ursprünglich keine öffentlichen Räume, sondern nur private Wohnungen. Fugger war es ein Anliegen, dass die Menschen arbeiteten und ein privates, gottesfürchtiges Leben führten. Später kamen Gemeinschaftsflächen, wie öffentliche Plätze, eine Kirche und – bis zum Einbau privater Badezimmer ab den 1970er Jahren – Badehäuser hinzu.

### Flexibilität in der Kontinuität

In seinem Stiftungsbrief formuliert Jakob Fugger Bestimmungen, die einen zeitlosen Kern beinhalten und bis heute Bedürftigen eine Wohnung bieten, vor allem sollte sie „in ewig zeyt“, also für immer, bestehen. Daran hielten sich die Nachfahren. Frühere Generationen hätten die Siedlung ja leicht auflösen können, sagte Alexander Graf Fugger-Babenhausen, der heutige Chef der Fugger. Aber nie sei ein Fugger auf die Idee gekommen, die Fuggerei zu Geld zu machen. Das sei schon eine Leistung. Unverändert blieb die Fuggerei dennoch nicht, denn die Anlage wurde über die Jahrhunderte erweitert. Der Dreißigjährige Krieg hinterließ große Schäden, im Zweiten Weltkrieg wurde sie stark zerstört, aber immer war klar, man werde sie nach Originalplänen wieder aufbauen. Seit dem Wiederaufbau 1945 haben in der Fuggerei rund 1.400 Menschen eine Heimat gefunden. Die durchschnittliche Wohndauer liegt bei rund 14 Jahren. Die Aufnahmekriterien blieben im Kern gleich, der Bewohnermix dennoch an die Zeit angepasst. So waren während der Weltkriege die Bewohner vor allem ältere Menschen, inzwischen sind auch Alleinerziehende und junge Familien unter ihnen. Die Instandhaltung und Modernisierung ist eine große Aufgabe. Das weiß man auch in der Denkmalschutzbehörde. Die Bewohner würden Modernität wünschen, dem könne sich der Denkmalschutz nicht entziehen, sagt Dr. Bernd Vollmar, Landeskonservator Bayern. Man müsse daher Lösungen finden für moderne Wohnformen und Erhalt der Charakteristika, die aus diesen Zeitschichten übriggeblieben seien. Um die Umsetzung der Renovierungen kümmert sich ein Handwerkerteam vor Ort. Sie stehen dabei auch den Bewohnern mit

## Soziales Wohnen über die Jahrhunderte

Wohnsiedlungen für Bedürftige werden schon seit vielen Jahrhunderten gebaut. Häufig war es nur reichen Bürgern und dem Adel möglich, sich ein eigenes Haus zu leisten. Die anderen Menschen wohnten zur Miete, in der Vergangenheit waren oft sehr prekäre Verhältnisse. Kirchliche oder private Stiftungen ermöglichten Armen und Bedürftigen dann ein Zuhause. Hier einige Beispiele:

**Aegidienhof Lübeck:** Hier wurden seit dem Ende des 13. Jahrhunderts in einer halbklosterlichen Frauengemeinschaft arme und alte Leute versorgt. Der Aegidienhof befindet sich ebenfalls mitten in der historischen Altstadt und ist immer noch ein Ort der sozialen Fürsorge. Bestimmt waren die 28 Wohnungen zumeist für Witwen, noch heute sind sie günstig an über 65-jährige Frauen mit Wohnberechtigungsschein vermietet – saniert und mit Strom, Bad und WC.

**Beginenhöfe Löwen und Brügge:** Der „Fürstliche Beginenhof Ten Wijn-gaarde“ in Brügge wurde im 13. Jahrhundert gegründet. In der mittelalterlichen Gesellschaft wurden diese Höfe Zufluchtsorte für unverheiratete Frauen und Witwen, die in der religiösen Gemeinschaft einen Lebenssinn fanden. Die Beginenhöfe waren weniger strikt als Klöster. Beginen verzichteten beispielsweise auf das Gelöbnis und konnten jederzeit den Hof verlassen und ein weltlich orientiertes Leben wieder aufnehmen. Der Beginenhof Ten Hove ist ebenfalls ein gut erhaltenes und vollständig restauriertes historisches Viertel mit etwa zehn Straßen im Süden des Stadtzentrums von Löwen. Es handelt sich um einen der größten noch bestehenden Höfe in Flandern mit einer bebauten Fläche von etwa 3 ha.

**Haarlemer Hofjes:** Sie wurden vom 13. bis 19. Jahrhundert für bedürftige Einwohner gebaut. Reichere Familien gründeten im 17. und 18. Jahrhundert ebenfalls Hofjes, um ihren Familiennamen im Namen eines Hofje zu verewigen. Diese Hofjes (Stichtingshofjes) wurden oft von einer zu diesem Zweck gegründeten Stiftung verwaltet. Die bedürftigen Menschen wurden in kleinen Häusern an einem Hof untergebracht. Der Eingang war meistens ein Tor an der Straßenseite, das nachts verschlossen wurde.

Rat und Tat zur Seite. Bei Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten wird auf Qualität gesetzt. Zuerst allerdings wird versucht, Dinge zu reparieren, das senkt die Kosten und ist nachhaltiger. Auch da liegt die Fuggerei im Trend.

### Anlagestrategie der „ruhigen Hand“

Die Vermögensverwaltung ist für Stiftungen von zentraler Bedeutung, da das Stiftungskapital Grundvoraussetzung für den dauerhaften Erhalt und die Unabhängigkeit der Stiftung ist. Und so hängt auch der langfristige Erfolg der Fuggerei von einer vorausschauenden Finanzplanung ab. Jakob Fugger legte den Grundstock und ließ seinen Stifterwillen für seine Stiftungen ausdrücklich für die „Ewigkeit“ festschreiben. Dazu sicherte er sie mit Ländereien ab, um sie unabhängig von Kirche und Staat zu machen. Das ist nicht immer so, bei anderen Stiftungen musste oft von externer Hand zugestiftet werden. Das wollte Fugger offensichtlich vermeiden. Wie bei allen Stiftungen ist das oberste Gebot der Erhalt des Stiftungskapitals. Angesichts der multiplen Krisen >

und der Herausforderungen an den Märkten, sind die Anforderungen an das Vermögensmanagement deutlich gestiegen – auch für die Fuggerei. Anfangs wurde der Betrieb und die Instandhaltung aus den Zinserträgen des Stiftungskapitals finanziert, später aus den Erträgen der erworbenen Grundherrschaften. Seit Ende des 18. Jahrhunderts stammen die Erträge überwiegend aus Investitionen in die Forstwirtschaft. Doch der Klimawandel, allen voran die zunehmenden Stürme, machen den Waldbesitzern verstärkt Probleme. Und auch der Verfall des Holzpreises hinterlässt Spuren. Diese werden in der Fuggerei jedoch von den steigenden Einnahmen aus dem Tourismus abgedeckt. Sie tragen inzwischen 20 % zur Finanzierung bei, 10 % stammt aus Immobilien, das Gros mit 70 % aber kommt immer noch aus der Forstwirtschaft. Einige Zustiftungen, insbesondere von führenden Fuggerangestellten, ergänzten darüber hinaus den Kapitalstock.

Erforderlich angesichts der Rahmenbedingungen ist daher neben einem gewissen Realismus bei den Zielen auch hohe Professionalität. Alexander Graf Fugger-Babenhausen, der auch den Vorsitz des Familienseniors – eine Art Aufsichtsrat der Stiftungen – übernommen hat, ist mit dem Bank- und Finanzwesen gut vertraut. Er kennt als Investmentbanker im Bereich „Fusionen und Firmenkäufe“ die zukünftigen Herausforderungen. Erwartungen an

kräftige Renditesteigerungen in den nächsten Jahren dürfte er daher nicht zu hoch anzusetzen, um die Stiftung weiter zukunftsfähig aufzustellen. Gerade für Stiftungen, deren Stiftungszweck und Projekte über Jahrhunderte weitergeführt werden sollen, ist eine solide, sehr langfristige und gegen Krisen gewappnete Finanzierung entscheidend. Risiko- und Ertragsersparungen müssen deshalb auch strategisch langfristig ausgerichtet werden.

### DNA der Fuggerei: Globale Idee der sozialen Heimat

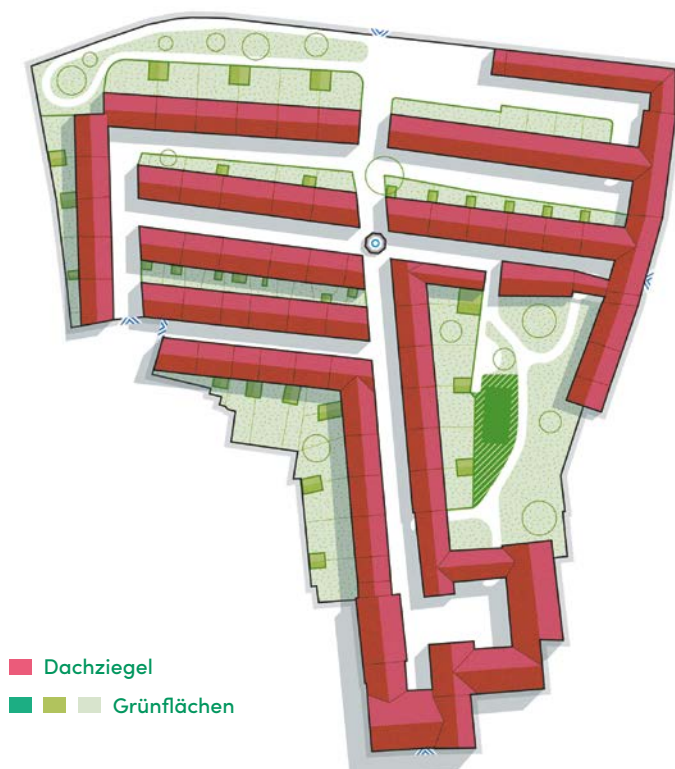
Jakob Fugger war nicht nur vorausschauend in der Finanzierung seiner Stiftung. Er wollte auch, dass sein Konzept als Vorbild dient und Nachahmer findet. So jedenfalls interpretieren Historiker die Inschrift über einem der Tore „in exemplum“. Daher soll nun das Prinzip der Fuggerei in alle Welt getragen werden. In Sierra Leone und Litauen sollen nun die ersten Fuggereien der Zukunft entstehen (siehe Kasten auf Seite 11).

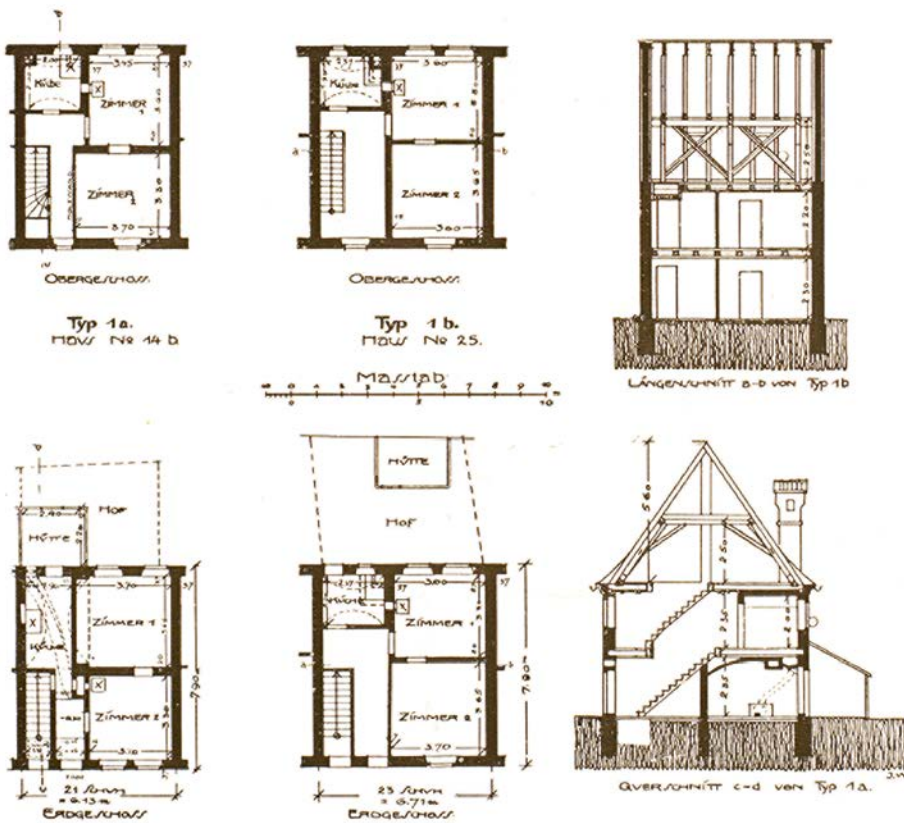
Ziel ist es dabei, aufgrund des Konzeptes der alten Fuggerei Antworten auf lokale Probleme zu bieten. Jakob Fuggers Idee war immer, eher die Hilfestellung zum selbstbestimmten Leben zu geben, als Almosen zu verteilen. Dazu müssen an den jeweiligen Standorten nicht nur Wohnen und Alltagsleben in ihrem Zusammenwirken analysiert und interpretiert werden, sondern oft auch neu gedacht werden. Um eine Art Leitfaden zu haben, wurde zum Jubiläum der Sozialsiedlung erstmals eine Formel, der sogenannte Fuggerei-Code, abgeleitet, die wie eine DNA für Sozialsiedlungen in der Zukunft dienen könne. Sie lautet: „Dieser Ort ist ein kuratierter Lebensraum für die Ewigkeit. Für eine minimale spirituelle und monetäre Gegenleistung ermächtigt die Stiftung Bedürftige in der Region, ein selbstbestimmtes Leben in Würde zu führen. Das Konzept der Fuggerei setzt Maßstäbe seit 1521.“

Die Worte wurden dabei sorgfältig gewählt. Es geht bei der Fuggerei – sei sie alt oder neu – nicht nur um die reine Unterbringung. Die Menschen sollen sich dort individuell entfalten können, aber auch Gemeinschaft erleben. Ein wichtiger Aspekt, denn die Zunahme der Einsamkeit ist seit Covid deutlich angestiegen. In der Fuggerei wurde auch das erkannt. Es gibt klare Regeln, im öffentlichen Raum wird sehr auf Sauberkeit und wertige Gebäude geachtet, gleichzeitig wird Unterstützung in Form von Sozialarbeiterinnen, aber auch Hilfe von den angestellten Handwerkern auf dem kurzen Dienstweg angeboten, wenn mal was klemmt. Dies ist aber nur möglich, wenn es begleitet wird. Daher soll auch in den Fuggereien der Zukunft ein verantwortliches Gremium den Stifterwillen umsetzen und sich vor Ort um die Verwaltung kümmern. Wenn die Administration nicht vor Ort sei, die Stimmungen und Probleme der Bewohner nicht auf- und annehme, dann könne das Konzept der Fuggerei nicht funktionieren, ist sich der Administrator Wolf-Dietrich Graf von Hundt

## Die Fuggerei – eine Stadt in der Stadt

Das Areal ist durch eine Mauer vom restlichen Augsburg abgegrenzt





Die nahezu identischen Häuserzeilen setzen sich aus fünf bis sechs baugleichen zweigeschossigen Einzelhäusern zusammen, jeweils mit einer Wohnung im Erdgeschoss mit eigenem Garten und einer Wohnung im 1. Stock mit Dachboden. Sie basieren auf einem Standardgrundriss aus Kammer, Küche, Holzablage auf 60 m<sup>2</sup>

sicher. Denn so einfach, wie es sich oft anhört, ist es auch in der Gemeinschaft der Fuggerei nicht immer. Auch in dem abgegrenzten Mikrokosmos halten gesellschaftliche Veränderungen Einzug, das ist nicht immer einfach. Neben dem ansteigenden Besucherstrom aus aller Welt gibt es durch die Familien mit Kindern einen höheren Lärmpegel als früher. Daran mussten sich viele erst gewöhnen. Doch der Mix aus unterschiedlichen Altersgruppen macht das Leben auch bunter und lebendiger – Rücksichtnahme und Toleranz vorausgesetzt.

### Die Fuggerei setzt Maßstäbe seit 1521

Der Fokus der neuen Konzepte, so die DNA weiter, muss auch auf der Langfristigkeit liegen. Das bedeutet bei Projekten eine sorgfältige Planung und Nutzung nachhaltiger Materialien mit hoher Qualität. Es sollen Wohnungen entstehen, in denen sich die Bewohner wohlfühlen. Ziel ist es nicht, schnell billige Wohnungen hochzuziehen, sondern dabei auch aus Bewohnersicht den ganzen Lebenszyklus im Blick zu haben. Anstelle der traditionell drei Gebete für den Stifter pro Tag kann sich die Stiftung inzwischen auch eine kurze gedankliche Einkehr vorstellen. Ein weiterer Eckpfeiler sei, so die Stiftung, die Augenhöhe. Für Menschen in schwierigen Lebenslagen ist es wichtig, nicht alles geschenkt zu bekommen, sondern für ihren Wohnraum mit einer Gegenleistung zu bezahlen und sei sie auch noch so klein. In der Fuggerei wird deshalb neben dem jährlichen Obolus auch erwartet, dass sich die Bewohner selbst einbringen, beispielsweise beim Instandhalten der Grünanlagen oder beim Helfen in den öffentlichen Räumen. Einen Zwang dazu gibt es allerdings nicht. Unter einem Leben in Würde wird in Augsburg auch gute Architektur und Ausstattung verstanden. Der Begriff „Aus der Region“ wurde für die zukünftigen

gen Fuggereien zeitgemäßer interpretiert. Man müsse nun nur noch mit der Region, in der sie stehe, verwurzelt sein. Regionalität spielt in Augsburg in mehrfacher Hinsicht auch im Alltag eine wichtige Rolle, so bringt beispielsweise ein Bauer aus der Umgebung wöchentlich Obst und Gemüse frisch vom Feld. „Selbstbestimmt“ ist ein Begriff, der von Jakob Fugger persönlich stammen könnte, denn zu seinen Zeiten waren die Bewohner hauptsächlich Handwerker, die unverschuldet in Not geraten waren. Sie gingen ihren Betätigungen nach und hatten in der Fuggerei kleine Geschäfte und Betriebe. Durch die niedrigen Mieten gelang es ihnen, schnell wieder Fuß zu fassen. Beim Wiederaufbau nach dem Krieg wurde die Möglichkeit der Selbstversorgung eingeplant. Es wurden Obstbäume gepflanzt, Bewohner bauten Gemüse an und hielten sich Hasen. Heute spielt die Selbstversorgung eine untergeordnete Rolle, auch wenn viele ihren Garten liebevoll pflegen. Der Schlusssatz des Fuggerei-Codes – „Das Konzept der Fuggerei setzt Maßstäbe seit 1521“ – soll deutlich machen: Was im 16. Jahrhundert mitten in Augsburg entstand, ist ein Konzept, das die Bedürfnisse der heutigen Zeit trifft.

Angepasst an lokale Gegebenheiten könnte es als Blaupause für Sozialsiedlungen genutzt werden. Bislang sei aber trotz des sehr großen Interesses noch keine exakt gleiche Stiftung entstanden, heißt es aus Augsburg. Es fehlt wohl noch an freigebigen Stiftern. Insgesamt zeigt das Konzept der Fuggerei, dass Jakob Fugger sicherlich ein Geschäftsmann war, der damals nicht nur selbstlos gehandelt hat, sondern auch um sein Image und Seelenheil besorgt war, doch für Bedürftige ist seine Stiftung seit jeher ein Lichtblick.



# Bauen und Technik



## Gebag – zwei Kitas in Modulbauweise

Zwei Kita-Neubauten hat die Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH im Dezember 2022 fertiggestellt.

Die Gebäude in Modulbauweise in Rheinhausen und Wanheim-Angerhausen unterscheiden sich vor allem in den Farben der Fassaden. Bis Ende 2023 sollen nach aktueller Planung die Bauarbeiten für acht weitere Kitas beginnen – der Großteil ebenfalls in Modulbauweise.

## HWG beendet Sanierungsmaßnahme in der City

Nach rund zweieinhalb Jahren hat die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) im Februar ihre Sanierungsmaßnahmen eines in den späten 1950er Jahren, Anfang 1960er Jahren erbauten Karrees in der Innenstadt von Halle abgeschlossen und so das „Ernst-Toller-Eck“ geschaffen. In zwei Bauabschnitten sind in dem denkmalgeschützten Wohngebäude 104 Zwei- und Dreizimmerwohnungen von 50 bis 65 m<sup>2</sup> Fläche sowie zwei Gewerbeeinheiten entstanden. Die Wohnungen mit Balkonen sind an das Fernwärmenetz der Saalestadt angeschlossen.

# Null

von insgesamt 38 untersuchten Projekten (davon 35 Neubauten und drei Sanierungen) konnten in einer DGNB-Studie als Taxonomie-konform eingestuft werden.

## 29 Wohnungen in Holzsystembauweise

Auf einem rund 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Stadtteil Friedrichshain errichtet die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH einen siebengeschossigen Neubau mit fünfstöckigem Seitenflügel. Durch die Außenwandmodule aus Holz und die im Vergleich zum konventionellen Massivbau geringere Masse des Baukörpers ergeben sich bei der Systembauweise CO<sub>2</sub>-Einsparungen.



### Besser-Weniger-Anders Bauen

Dirk E. Hebel, Felix Heisel, Kreislaufgerechtes Bauen und Kreislaufwirtschaft, 160 Seiten, 48 €, Birkhäuser Verlag, ISBN 978-3-0356-2108-2

Das Buch stellt nachhaltige Konzepte, Methoden und Beispiele für Kreisläufe im Bauwesen und in der Bauwirtschaft dar. Entlang der Kriterien von Effizienz („besser“), Suffizienz („weniger“) und Konsistenz („anders“) werden aktuelle Entwicklungen und akute Konfliktfelder beschrieben und analysiert.



## NHW baut erstmals mit recyceltem Material

**Zirkulär statt linear: Diesen Ansatz verfolgt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit einem Pilotprojekt in Kelsterbach.** Im Rahmen der Aufstockung eines Bestandsgebäudes wurden zu 50 % recycelte Materialien aus Baumaßnahmen eigener Projekte verwendet. Holzrahmenbauwände, Fenster, Balkonverkleidungen, Dachabdichtungen, Fallrohre, sogar Abdeckungen für Lichtschalter und vieles mehr stammen aus Abriss- und Modernisierungsprojekten der NHW, die aus energetischer Sicht nicht mehr sanierungsfähig waren. Insgesamt wurden durch diese Herangehensweise 11 t CO<sub>2</sub> und 50 % Müll vermieden und gleichzeitig 126 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Auch finanziell schlägt das kreislaufgerechte Projekt positiv zu Buche: Im Vergleich zu einem Bau mit komplett neuem Material wurden durch die Wiederverwendung 500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gespart. So wurden zum Beispiel für die Ständer der Holzrahmenbauweise 30 m<sup>3</sup> Holz aus Abbruchmaßnahmen genutzt, was eine Ersparnis von 25.000 € bedeutete. In puncto Sicherheit wurde Wert darauf gelegt, dass die recycelten Baustoffe entsprechend zertifiziert und mit Garantien versehen sind sowie die gesetzlichen Vorgaben einhalten.

## BG Langen: Neubauprojekt im Römerquartier

Bis 2024 will die Baugenossenschaft Langen eG im Neubauprojekt in der Liebigstraße Nord sechs Wohnhäuser mit 88 Mietwohnungen (aufgeteilt auf Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen) und eine Kita mit Platz für bis zu 100 Kinder bauen. Nach den ersten Erfahrungen im Projekt Anna-Sofien-Höfe (siehe DW 02/2023, Seite 32) wird hier erneut auf die serielle Bauweise gesetzt.



## Köln: Sanierung nach Energiesprung-Prinzip

Im April 2023 hat die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG (WGaV) in Köln ihr erstes serielles Sanierungsprojekt nach dem Energiesprung-Prinzip fertiggestellt: Ein Mehrfamilienhaus in der Schwalbacher Straße 24/26, das bislang unzureichend gedämmt war, mit Gas beheizt wurde und einen hohen Energieverbrauch hatte. Es erreicht nach der seriellen Sanierung mit vorgefertigten Fassaden-, Dach- und Technikmodulen den Effizienzhausstandard 40 EE, der für Neubauten ab 2025 gesetzlich vorgeschrieben ist. Dabei spart das Gebäude nicht nur rund 90 % Energie ein, es erzeugt mit seiner Photovoltaikanlage im Jahresdurchschnitt sogar mehr regenerative Energie, als die Bewohnerinnen und Bewohner für Heizung, Warmwasser und Strom benötigen. Die 16 Mietparteien sind somit vollständig von fossilen Energieträgern entkoppelt und damit dauerhaft vor steigenden Energiepreisen geschützt. Aufgrund der guten Erfahrungen plant die WGaV bereits das zweite serielle Sanierungsprojekt in unmittelbarer Nachbarschaft des fertiggestellten Piloten.







### Das neue Bauen mit BIM und Lean

Paul Gerrits, André Pilling,  
224 Seiten, 62 €,  
Beuth Verlag,  
ISBN 978-3-410-29953-0

Anhand eines mittelständischen Praxisbeispiels liefert das Buch eine Checkliste für das Arbeiten mit BIM: Von der Implementierung in der Organisation, der Entwicklung eines konkreten Projekts über die Durchführung des Projekts bis hin zu seinem Abschluss. Ein umfangreiches Glossar bietet die Möglichkeit, Begriffe direkt nachzuschlagen und sich knapp dargestellt über Sachverhalte zu informieren. Es eignet sich als Einstieg ins Thema ebenso wie zur Vertiefung.



## Stuttgart: Modulbau-Großprojekt mit BIM

**Bis 2024 will die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH im Priebnitzweg in Stuttgart-Bad Cannstatt 330 Personalwohnungen in nachhaltiger Holzmodulbauweise bauen.** Die ersten drei von insgesamt sechs Gebäuden konnten – von der Anlieferung der Module bis zur Fertigstellung – in nur sechs Monaten errichtet werden. Möglich macht dies die BIM-Methode (Building Information Management): Gebaut wird erst digital, dann real. Alle Informationen zum Bauprojekt sind in einem virtuellen Modell hinterlegt, auf das alle Planungs- und Baubeteiligten zugreifen können. Die Module bestehen hauptsächlich aus Holz und lassen sich am Ende des Gebäude-Lebenszyklus wieder vollständig in technische oder biologische Kreisläufe zurückführen.



## GWG München setzt auf Stoffstromanalyse

Weil sich der Gebäudebestand der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH im Stadtteil Ramersdorf-Perlach nicht mit vertretbarem Aufwand sanieren lässt, muss dieser energetisch optimierten Gebäuden weichen. Um möglichst viele Rohstoffe zu retten, setzt die GWG auf eine Stoffstromanalyse. Vereinfacht geht es dabei um den Weg eines Stoffes von der Gewinnung bis hin zur Wiederverwertung oder Entsorgung. Alles mit dem Ziel, Ressourcen zu sparen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken. Unterstützt wird die GWG vom Umweltberatungsinstitut EPEA, einer Tochter der Drees & Sommer SE. Deren Kreislaufspezialisten katalogisieren alle Materialien und Baustoffe, prüfen deren Wiederverwertbarkeit.

# 38,1%

teurer als im Vorjahr  
waren 2022 Betonstahlmatten, die im Hochbau zur Bewehrung von flächigen Stahlbetonbauteilen dienen (wie zum Beispiel Bodenplatten, Decken oder Wänden).  
Metalle insgesamt waren 2022 um 26,5% teurer.



## 121 neue Wohnungen für Kiel

Die Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG und die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG konnten im Frühjahr 121 Neubauwohnungen in Kiel-Gaarden fertigstellen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 36 und 104 m<sup>2</sup>, verteilt auf ein bis vier Zimmer. Alle Wohnungen sind barriere reduziert und mit Einbauküchen, Terrasse oder französischem Balkon ausgestattet. Neben einer Wohngemeinschaft, in der Menschen mit Assistenzbedarf und Studierende zusammenleben, soll es im Gebäude auch eine Tagesförderereinrichtung geben.



„Die Passage“ verdankt ihren Namen der straßenbegleitenden Riegelbebauung mit den markanten Kopfbauten an den Enden der Lüdenscheider sowie dem östlichen Abschluss der Hagener Straße

## Neubau in Düsseldorf

Sieben Gebäudekörper mit Zwei-, Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen baut die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG derzeit im Projekt „Die Passage“ im Stadtteil Gerresheim. 12% der Wohneinheiten werden so geplant, dass sie im späteren Betrieb vollständig frei von CO<sub>2</sub>-Emissionen sind. Alle 187 Wohnungen sind mit Terrasse, Balkon oder Loggia ausgestattet.

**WIR ARBEITEN AN  
DER ENERGIEWENDE.**

Die zukunftssichere und klimafreundliche Energie- und Wärmeversorgung von Gebäuden ist eine der großen Herausforderungen im Immobiliensektor. Wir realisieren Ihre grüne Energiezentrale und bereiten Ihnen den Weg in eine fossillfreie Zukunft.

[www.gasag-solution.de](http://www.gasag-solution.de)





**TDM** NEUES PLANEN UND BAUEN – DIGITAL, SERIELL UND MODULAR

# Wie wird der Wohnungsbau zukunftsfähig?

Weder Sonntagsreden, noch politische Statements lösen die drängenden Fragen unserer Zeit – zum Beispiel zu den Aspekten des zukunftsfähigen Wohnens. Ein Blick hinter die Kulissen auf die Rahmenbedingungen des Bauens ist hierbei von wesentlicher Bedeutung.

Von Ralf Schekira

**B**ei einem Wohnungsbedarf von deutschlandweit rund 700.000 Wohnungen und dem Ziel, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu haben, besteht kein Zweifel: Dies wird sich nur mit einem großen Anteil an digitalem, seriellem und modularem Bauen realisieren lassen. Herkömmliche Verfahren und Prozesse der Planung, der Genehmigung und des Bauens führen nicht dazu, diese Ziele zu erreichen. Vor dem Hintergrund stetig wachsender Anforderungen an das Bauen und der daraus resultierenden Baukostensteigerungen werden unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten keine bezahlbaren Mieten erreichbar sein – zumal die Wohnungsunternehmen dies, insbesondere in Bezug auf das notwendige Eigenkapital, nicht werden leisten können. Deshalb ist es unabdingbar, im Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozess die Möglichkeiten der Digitalisierung umfassend zu nutzen und vor allem auf der Grundlage bewährter Grundrisslösungen, Konstruktionsdetails und Bauweisen serielle und modulare Lösungen anzuwenden. Das setzt aber voraus, dass alle am Bau Beteiligten im Planungs- und Bauprozess auf die gleiche Datenbasis zurückgreifen können.

Vor einigen Jahren wurde vielfach suggeriert, das Building Information Modeling (BIM) löse alle Herausforderungen. Es zeigte sich schnell, dass sich dies aufgrund der Softwareanforderungen und des notwendigen Know-hows nicht so einfach bei allen Prozessbeteiligten umsetzen lässt. Allein einheitliche Dateiformate (wie .dwg oder .dxf) und IFC-Schnittstellen reichen für einen kongruenten Datenaustausch zwischen allen Beteiligten nicht aus. Die 3D-Gebäude-Modellierung und der daraus abgeleitete Fertigungsprozess stoßen daher rasch an Grenzen. Sich verändernde Anforderungen und Regularien beim Bauen und die bauordnungsrechtliche Uneinheitlichkeit im Bundesgebiet stellen ergänzend dazu besondere Herausforderungen dar. Schließlich bilden die unter anderem dadurch mit verschiedensten Attributen versehenen Bauteile ein sehr großes und fast nicht beherrschbares Spektrum ab.

### Keine einfache Lösung?

Um es deutlich zu sagen: Die Zukunft des Bauens wird digital sein. Serielle und modulare Lösungsansätze müssen die zwangsläufige Folge sein und die Grundlage eines schnelleren und kostenoptimierten Bauens bilden. Es ist jedoch ein Irrglaube, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur die Digitalisierung des Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesses als Lösung des großen Wohnungsbedarfes und der Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes zu sehen.

Eine weitere Herausforderung hinsichtlich des seriellen und modularen (Neu-)Bauens soll nicht unerwähnt bleiben: Die GdW-Wohnungswirtschaft stellt beim zukunftsorientierten, nachhaltigen Bauen

auch einen hohen Anspruch an den Städtebau, die Architektur und den Freiraum. Voraussetzungen wie Grundstückszuschnitt und -größe, Erschließungs- und städtebauliche Situation, Gestaltungsansprüche oder Emissionen aus der Umgebung erfordern individuelle Lösungen, die nur zum Teil serielles Bauen zulassen. Diese Argumente sollen modulares und serielles Bauen nicht in Frage stellen, sondern zeigen: Es bedarf weiterhin individueller Planungen und auch diese müssen zukunftsfähig sein. Serielles und modulares Bauen kann bauzeit- und baukostenoptimierend sein. Grundlage dafür sind hohe Fertigungszahlen, die wiederum nicht überall umsetzbar sind.

Dies lässt sich auch aufs serielle Sanieren übertragen: Es ist richtig, für Gebäudetypologien serielle Sanierungsansätze zu verfolgen. Allerdings sind auch dabei individuelle Sachverhalte zu berücksichtigen wie statische Grundlagen, Baustoffqualitäten und vielfach das Sanieren unter bewohnten Bedingungen. Das erschwert die serielle Lösung; die notwendige Individualität geht wiederum zu Lasten der Kosten.

### Was ist zukunftsfähig, was nachhaltig?

Abgesehen vom bisher Erwähnten haben sich in jüngster Vergangenheit die Anforderungen an die Zukunftsfähigkeit eines Wohngebäudes stark verändert. Vor ein paar Jahren lag der Fokus nachhaltig agierender Wohnungsunternehmen auf einer guten Energieeffizienz, auf Barrierefreiheit, einer ganzheitlich betrachteten umwelt- und gesundheitsverträglichen Bauweise sowie insgesamt resilienten und bezahlbaren Gebäuden. Aktuell und in Zukunft ist das Bauen darüber hinaus noch mehr durch die Ziele der Klimaneutralität geprägt. Dies spiegelt sich in noch höheren Anforderungen an die Energieeffizienz wider – so zum Beispiel durch den EH55-Neubaustandard, die Erzeugung regenerativer Energien mittels PV oder Geothermie, Fassaden- und Dachbegrünung oder Wasserkreislaufsysteme (Schwammstadt-Modelle). Dies muss künftig unstrittig im Fokus wohnungswirtschaftlichen Handelns stehen.

Es gilt auch, die Zukunftsfähigkeit von Bauprojekten komplexer zu denken. Die Reduzierung von Standards, die Vereinheitlichung von Gesetzen, Richtlinien und Normen sowie verlässlichere, einfachere Finanzierungs- und Fördermodelle sowie Vergabeverfahren (zum Beispiel

durch Partnerschaftsmodelle für die am Bau Beteiligten), müssen die Digitalisierung sowie das serielle und modulare Bauen unterstützen. Widmet man sich dieser Komplexität, ist eine gute Grundlage zur Erreichung der Wohnungsbau- und Klimaziele gegeben. Allein das Verkünden des seriellen Bauens oder digitaler Genehmigungsprozesse reicht nicht aus. —

**Serielle,  
modulare und  
digitale  
Lösungen  
müssen die  
Grundlage  
des schnellen  
und kosten-  
optimierten  
Bauens bilden.**

**Ralf Schekira\***

Geschäftsführer  
wbg Nürnberg  
GmbH  
NÜRNBERG

\*Der Autor ist Vorsitzender des GdW-Fachausschusses Planung, Technik, Energie.



TDM MODULARE BAUWEISE: SERIELL UND DENNOCH ANPASSUNGSFÄHIG

# Lauter tolle Typen

Genehmigungs-, Ausschreibungs- und Abstimmungsverfahren sind zeitaufwendig und teuer. Die Berliner Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land zeigt, dass es einfacher geht. Im neuen Stadtquartier „Buckower Felder“ errichtet sie 31 modulare Typenhäuser auf Basis eines Planungskatalogs. Auch eine kreislauf-fähige Öko-Variante lässt sich damit effizient bauen.

Von Dagmar Hotze



Typenhaus Eco heißt die ökologische, modulare Variante des Architektenbüros Arnold und Gladisch

**W**er in Berlin bezahlbaren Wohnraum schaffen will, braucht einen langen Atem und starke Nerven. Denn geeignetes Bauland zu finden, ist wie ein Sechser im Lotto. Und die Genehmigungsprozesse zu durchlaufen, gleicht einem Marathon. Fast die Hälfte der für den „Wohnungsmarktbericht 2022“ der Investitionsbank Berlin (IBB) befragten Akteure, insbesondere Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften und deren Verbände, nennt beides als Hauptprobleme beim Mietwohnungsneubau. Weitere Herausforderungen sind der Umfrage zufolge steigende Baukosten, Materialknappheit und Personalengpässe.

Angesichts dessen ist jede Stellschraube, an der gedreht werden kann, um kalkulierbar bauen zu können, enorm wichtig. Erhebliches Optimierungspotenzial bieten die Planungsphasen, die für jeden Standort zu wiederholen sind. Vorgegebene Grundformen könnten anhand von Typisierungen die Prozesse verschlanken, weil wesentliche Vorarbeiten bereits erfolgt sind.

### Bekanntes baut sich schneller

Auf der rund 16 ha großen Baustelle „Buckower Felder“ in Neukölln am Südrand Berlins lässt sich aktuell beobachten, wie konfektionierte Planung den Wohnungsbau erleichtert. In drei Bauabschnitten entstehen auf neun Baufeldern 66 Gebäude für 900 bis 950 Wohnungen. Davon erstellt die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) 31 Gebäude in modularer Typenbauweise: 30 in der bereits bewährten „Typenhaus Plus“-Variante als Massivbau aus vorgefertigten Betonfertig- und Halbfertig-Elementen. Bei einem weiteren kommt erstmals das „Typenhaus Eco“ zum Einsatz, ein auf Klimaschutz, Ressourcenschonung und Kreislauffähigkeit weiterentwickeltes Modell.

In diesen Typenhäusern finden 400 Wohnungen Platz. Weitere 300 Einheiten entstehen in Einzelgebäuden. Die Stadt und Land gehört zu den sechs großen landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins und hält über 51.000 eigene Wohnungen im Bestand. Die Hälfte ist sozial gebunden: 30 % werden gefördert erichtet mit Mieten zwischen voraussichtlich 6,50 €/m<sup>2</sup> und 6,70 €/m<sup>2</sup> sowie 8 €/m<sup>2</sup> und 8,20 €/m<sup>2</sup>. 20 % ent-



**Dagmar Hotze**  
freie Journalistin  
HAMBURG



Das SuL-Modulkonzept begann vor sieben Jahren in Marzahn-Hellersdorf

fallen auf Sonderwohnformen, beispielsweise für Senioren und Wohnungen für Geflüchtete.

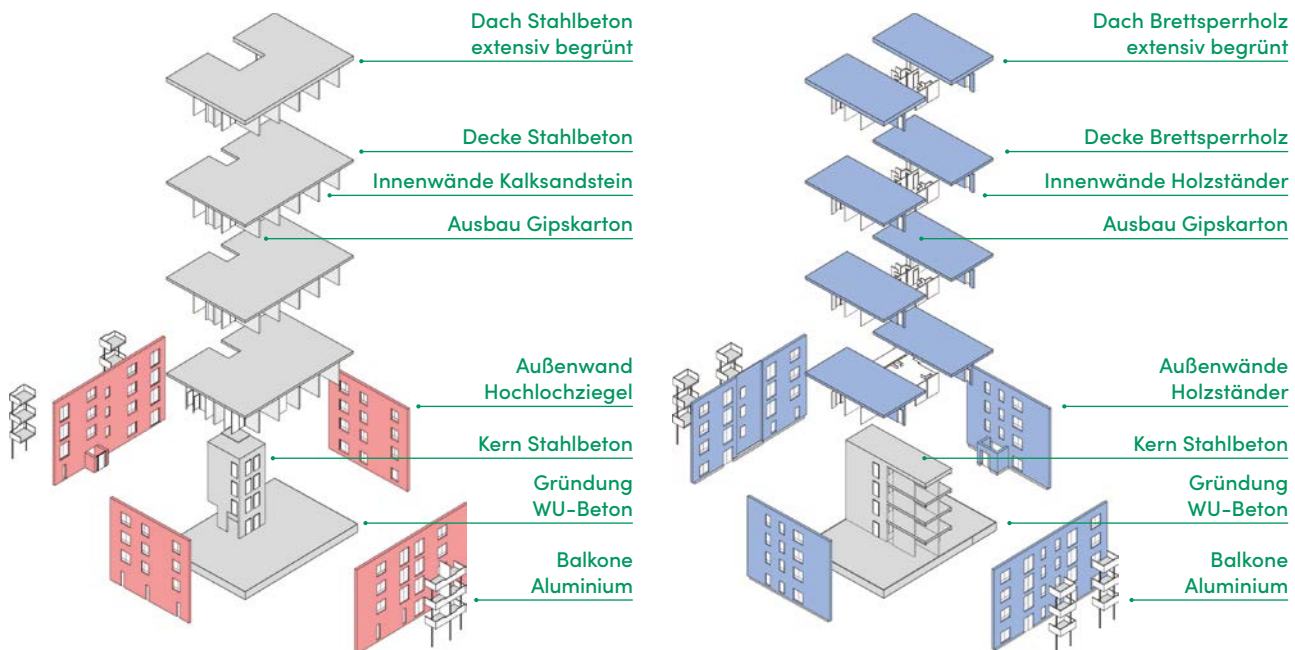
Das Tempo der Bauarbeiten entlang des Buckower Damms und der Gerlinger Straße, die im Oktober 2021 begannen, ist beträchtlich. Gefühlt wächst jede Woche ein neues Gebäude empor. „Durch den Rückgriff auf den in der Bauindustrie bereits bekannten Typenhaus-Katalog ergibt sich schon in den frühen Planungsphasen eine Zeitersparnis“, so Stadt- und Land-Geschäftsführer Ingo Malter. Da klar sei, welches Produkt zu bauen wäre, verliefen interne und externe Abstimmungsgespräche einfacher. Zudem führe die Wiederholung des Typus auch in der Bauausführung zu Zeitvorteilen, weshalb von einem Einstieg in das serielle Bauen gesprochen werden könne. Der Weg dorthin war für das Unternehmen erstaunlich kurz.

### Von der Stange, aber keine Massenware

Bereits vor sieben Jahren versuchte die Stadt und Land gemeinsam mit dem Büro Mars Architekten, die zeitraubenden Prozesse rund um Genehmigungs-, Ausschreibungs- und Abstimmungsverfahren zu verkürzen. In nur drei Monaten entwarfen sie ein Baukastensystem aus unterschiedlichen Segmenten, die sich planerisch auf vielfältige Weise stapeln, aneinanderreihen und kombinieren lassen. „So entstand ein Prototyp, der sich mit einer Ost/West- und einer Süd/Nord-ausgerichteten Variante sowie Eckmodulen an nahezu jede Bausituation anpassen >



## Konstruktionschema der Stadt-und-Land-Typenhäuser Plus und Eco



Die modularen Typenhäuser („Plus“ links, „Eco“ rechts) werden aus vorgefertigten Einzelementen zusammengesetzt

lässt“, sagt Malter. Motiviert durch den erfolgreichen Bau von 165 Wohnungen in der Schkeuditzer Straße in Marzahn-Hellersdorf in den Jahren 2019/20, verantwortet vom Architekturbüro Arnold und Gladisch als Generalübernehmer, erhielten die Planer gleichzeitig auch den Auftrag, den Prototyp weiterzuentwickeln (siehe auch DW 10/2019, Seite 48). Das Ergebnis ist ein Modulkonzept, das ermöglicht, flexibel auf die Erfordernisse des konkreten Baugebietes, auf baurechtliche Vorgaben und auf Anforderungen an das Wohnungsportfolio zu reagieren.

### Das Bauhaus als Vorbild

Die Grundlagen für das heutige modulare Bauen legte das von Walter Gropius in 1919 gegründete Bauhaus. Zwei Faktoren gaben damals den Ausschlag: Die Entwicklung der Stahlskelettbauweise, die die funktionale Gliederung von Gebäuden ermöglichte und die Vorfertigung von Bauelementen, mit der sich ein flexibles System aus unterschiedlichen Fertigbauteilen herstellen ließ. Als Vorläufer industrieller Bauweisen gelten die in den 1920er Jahren von Gropius erbauten „Meisterhäuser“ in Dessau sowie die von ihm mitgestalteten Wohngebäude in der Weißenhofsiedlung in Stuttgart.

### Individuelle Gestaltbarkeit

Bis zu achtgeschossige Neubauten lassen sich realisieren – angepasst an örtliche Standortbedingungen, Höhe, Gestaltung und Qualitätsansprüche. Wie bei einem Puzzle können unterschiedliche Wohnungsgrößen rechts und links an einen Treppenhauuskern angehängt werden. Es gibt Einheiten von 41 bis 95 m<sup>2</sup> und ein bis sechs Zimmern. Drei Arten von Treppenhauuskernen und nach Ost/West und Nord/Süd orientierte Häuserzeilen sowie Eckmodule ermöglichen, dass viele Variationen möglich sind, die sich dafür eignen, jeden gewünschten Wohnungsschlüssel umzusetzen. Weiteren Spielraum für individuelle Gestaltung bieten mehrere Badtypen, die als Wannen- oder Duschbad ausgeführt werden können, sowie zwei Fensterformate (bodentief oder liegend) und zwei Balkonarten (vorgestellt oder angehängt).

Das in einem Planungskatalog ausführlich dokumentierte „Typenhaus Plus“-Konzept diente bereits mehrfach als Vorlage. „Bisher haben wir rund 2.000 Wohnungen an zwölf Adressen mit dem System geplant, wovon bereits zirka 1.600 Einheiten realisiert sind“, berichtet Ingo Malter. Weitere 400 Wohnungen entstehen derzeit auf den Buckower Feldern. Die Typenhäuser seien mittlerweile an zahlreichen Stellen im Stadtbild zu finden, ließen sich jedoch nicht ohne Weiteres als solche erkennen.

### Das Gleiche in Grün

Noch einen Schritt weitergedacht ist das ökologische Modell „Typenhaus Eco“, das auf dem Baufeld 8 entstehen soll. Dabei handelt es sich um ein kreislaufgerecht geplantes Holzhybridgebäude, dessen Elemente komplett vorproduziert sind, inklusive Verkleidungen und Vorbereitungen für die technische Gebäudeausrüstung im Werk. Auf der Baustelle müssen die Einzelteile nur per Schraubverbindungen untereinander und mit dem ausgesteiften Stahlbeton für das Treppenhaus verbunden werden – fertig ist das „Typenhaus Plus“ in Grün. Dieses „Typenhaus Eco“ emittiert jährlich nur 5,28 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> und spart im Vergleich zur herkömmlichen Variante 36 % CO<sub>2</sub>. „Grundsätzlich ist der Aufwand im Holzbau höher, weil Anforderungen an Statik, Brand- und Schallschutz detaillierter mit allen Beteiligten abzustimmen sind als im Massivbau“, sagt Frank Arnold, Geschäftsführer des Architekturbüros Arnold und Gladisch.

Im vorliegenden Fall seien Spannrichtungen und maximale Längen von Brettsper Holzdecken sowie von Bauteilaufbauten und -stärken anzupassen gewesen, berichtet Arnold. Darüber hinaus hätte das Gebäude für die Holzbaurichtlinie adaptiert und maximale Längenmaße von Vorfertigungselementen angeglichen werden müssen. „Theoretisch könnte der Aufwand geringer sein, wenn ein Haus von vornherein als Holzbau geplant wird“, so der Planer. Statt eines Kellers, auf den zugunsten der Ökobilanz verzichtet wird, erhalten die 15 zwischen 53 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> großen Zwei- und Dreizimmerwohnungen einen Abstellraum in der Wohneinheit. Die Flächen der Flurzonen sind kleiner als üblich geplant. Trotz der kompakten Bauweise brauchen künftige Mieterinnen und Mieter jedoch nicht auf Komfort zu verzichten. Für gute Belichtung sorgen offen gestaltete Grundrisse, die in den kleineren Wohnungen barrierefrei sind. Hinzu kommen die Balkone.

Das Ziel für folgende Projekte ist eine ökologisch verbesserte Variante des EH-55-Neubaustandards, für die zum Beispiel Holzständerwände mit Zellulosedämmung und Lehmbauplatten vorgesehen sind. Dadurch lässt sich die Emission klimaschädlicher Treibhausgase auf jährlich 3,29 kg/m<sup>2</sup> reduzieren, was einer Minderung von 60 % entspricht.

### Günstig bauen in schwierigen Zeiten

Neben einfacheren Genehmigungs-, Ausschreibungs- und Abstimmungsverfahren hat die Typenbauweise noch einen weiteren positiven Effekt: Sie wirkt sich vorteilhaft auf die Baukosten aus. „Festzustellen ist, dass wir mit unseren Typenhausprojekten günstiger bauen können als bei konventionellen Neubauvorhaben“, sagt der Stadt- und Land-Geschäftsführer. Im Durchschnitt der letzten Jahre habe der Abstand bei rund 400 €/m<sup>2</sup> gelegen. Die günstigeren Baukosten erklären sich einerseits dadurch, dass die Firmen wissen, was sie zu bauen haben. Zum anderen liegt es an der höheren Flächeneffizienz. Denn 77 % der ge-

bauten Geschossfläche sind vermietbarer Wohnraum. Ingo Malter betont allerdings, „dass sich dieser Wert nicht verallgemeinern lässt. Denn wie immer hängen die Baukosten von den jeweiligen Rahmenbedingungen des Grundstücks, dem Nutzungsprogramm, der Projektgröße, dem Vergabezeitpunkt der Leistung und anderen Parametern ab.“

### Zur Nachahmung empfohlen

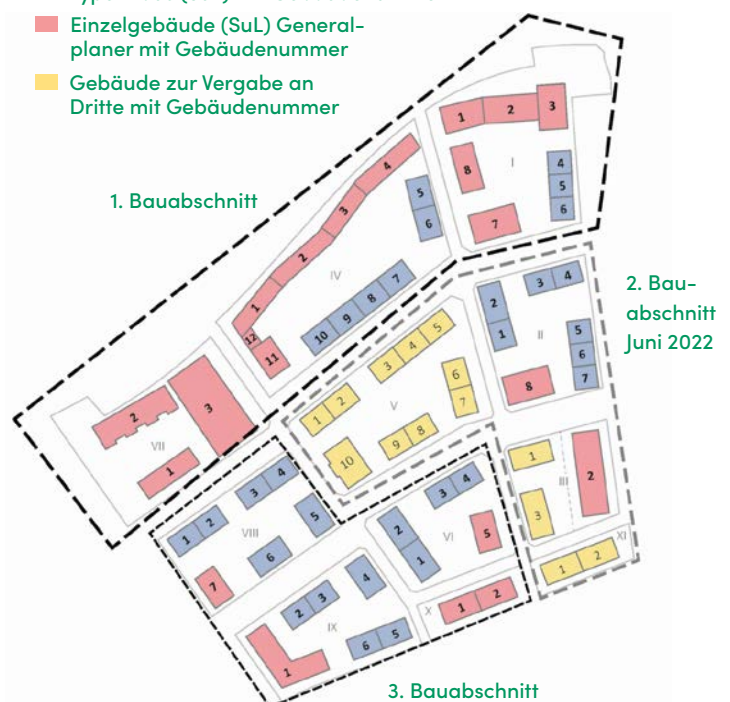
Das Projekt „Buckower Felder“ wird voraussichtlich 2026 fertiggestellt. Für die ökologische, klimabewusste und zukunftsweisende Planung wurde die Stadt und Land von der Berliner Wirtschaft bereits als „Klimaschutzpartner des Jahres 2021“ mit dem „Anerkennungspreis für herausragende Projekte öffentlicher Einrichtungen“ ausgezeichnet. Interessierte Bauherren können die Entstehung der Typenhäuser vor Ort verfolgen und sich inspirieren lassen, denn Nachahmer sind ausdrücklich erwünscht. Deshalb sind die Planungsunterlagen nach dem Open-Source-Prinzip frei verfügbar und über Stadt und Land erhältlich. Dem Bau weiterer „toller Typen“ sollte demnach wenig im Weg stehen – in Berlin und andernorts.

<sup>1</sup> [www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbarometer/2022.html](http://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbarometer/2022.html)

## Lageplan Buckower Felder

### Gebäudenummerierung und Bauabschnitte

- Typenhaus (SuL) mit Gebäudenummer
- Einzelgebäude (SuL) Generalplaner mit Gebäudenummer
- Gebäude zur Vergabe an Dritte mit Gebäudenummer



TDM ZEIT- UND KOSTENOPTIMIERUNG FÜR MEHR BEZAHLBARKEIT

# Der erfolgreiche Weg zum Typenhaus 2.0

Wie lassen sich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz mit bezahlbarem Wohnen vereinbaren? Die wbg Nürnberg GmbH setzt auf typisiertes Bauen in Massiv- und Holzhybridbauweise. Bei der Umsetzung wurde vor allem klar: Zuverlässige Rahmenbedingungen sind unumgänglich.

Von Ralf Schekira

**A**us dem Jahr 2015 stammt das Sonderprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg. Dieses war die Basis für die Entscheidung der wbg Nürnberg GmbH, Typengrundrisse zu entwickeln (siehe DW 5/2020, Seite 28). Dem Wohnungsbedarf und dem damit verbundenen Handlungsdruck nach bezahlbarem Wohnraum konnte mit individuellen Planungen künftig nicht mehr Rechnung getragen werden. Dennoch sollten die Qualitäten des Städtebaus und der Architektur auch weiterhin einen großen Stellenwert erhalten.

## Voraussetzungen und Start der Planungen

Die Grundrisse wurden anhand der Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen der Einkommensorientierten Förderung im Freistaat Bayern entwickelt, wobei diese auch im frei finanzierten Wohnungsbau gute Lösungen bieten. Je nach städtebaulicher Situation und mit einer gewissen architektonischen Gestaltungsfreiheit war das Zusammenfügen der Typengrundrisse der Ein- bis Vierzimmerwohnungen die Verfahrensgrundlage (siehe Abbildung 1).

Das Angebotsverfahren erfolgte mit Beteiligung von Unternehmen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden mit den Bestbieter Workshops zur Optimierung der Planung und der Baukosten durchgeführt. Dabei kamen die Teilnehmenden zum Ergebnis, dass



**Ralf Schekira**  
Geschäftsführer  
wbg Nürnberg GmbH  
NÜRNBERG

das typisierte Bauen sowohl in Massivbauweise mit Kalksandstein als auch in Holzhybridbauweise die besten Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung bietet. Beauftragt wurde jeweils ein Unternehmen für die unterschiedliche Bauweise. Bis heute konnten bereits 482 Wohnungen mit diesen typisierten Grundrissen von der wbg Nürnberg errichtet werden.

## Konzentration auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Insbesondere in der Holzhybridbauweise wurde in den letzten Jahren die Effizienz im Planungs- und Bauprozess von den Beteiligten ständig hinterfragt und weiterentwickelt. Eine besondere Herausforderung bildete dabei die Entwicklung von Gebäudemodellen mit Revit BIM-Software: Sie unterstützt Teams aus den Bereichen Architektur, Ingenieur- und Bauwesen (AEC) bei der Erstellung hochwertiger Gebäude und Infrastrukturen. Auf Basis eines 3D-Modells wurden die Daten über eine IFC-Schnittstelle an das Holzbauunternehmen übergeben. Dort wurde auf dieser Datenbasis die Werkplanung konstruiert sowie in der Folge die Bauelemente datenbasiert hergestellt. Die Grundlage für BIM (Building Information Modeling) war damit gegeben. Schwierig war allerdings der diversifizierte Einsatz von Baustoffen, gerade in Hinblick auf die Nachhaltigkeit. Hinzu kam das Spannungsfeld in der Gebäudetechnik, das aufgrund gesetzlicher Vorgaben und dem Ziel „Low-Tech“ in Hinblick auf Herstellung und Betrieb. Dies sowie die regelmäßige Hinterfragung der Ausstattungsstandards führten letztendlich dazu, dass eine



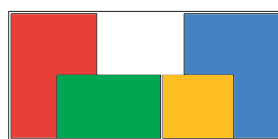
schnittstellenfreie Übergabe der mit Attributen versehenen Bauteile unter den Projektbeteiligten nicht konsequent weiter umgesetzt werden konnte. Wegen zahlreicher aktueller Herausforderungen, mit denen die Wohnungsunternehmen konfrontiert sind, fokussierte sich die wbg Nürnberg bei der Typenhausentwicklung deshalb zunächst auf die Schwerpunkte Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

### Forschungsprojekt BEWOOpt

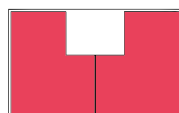
Das Forschungsprojekt BEWOOpt (BEzahlbares WOohnen Optimiert) ist eine Kooperation der wbg Nürnberg mit dem Lehrstuhl für energieeffizientes und nachhaltiges Planen und Bauen der Technischen Universität München, der Ferdinand Tausendpfund GmbH sowie der Stiftung Bayerisches Baugewerbe. BEWOOpt hatte das Ziel, die ökonomisch optimierten Typenhäuser in verschiedenen Bauweisen hinsichtlich ihrer lebenszyklusbasierten, energetischen, ökonomischen und ökologischen Potenziale für >

Abb. 1:

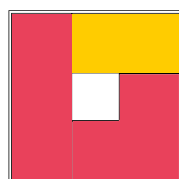
### Grundrisstypologie der Typenhäuser



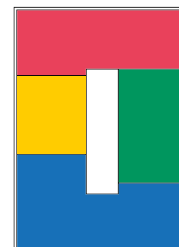
Typ 1b  
Stange  
4-Spänner  
Ost/West  
(3 2 1 4)



Typ 2b  
Stange  
2-Spänner Nord/Süd  
Ost/West (3 3)



Typ 4  
Punkt 16\*16  
3-Spänner  
beliebig  
(3 3)



Typ 3  
Rechteck  
4-Spänner  
Ost/West  
(3 2 1 4)



Drei Typenhäuser in Massivbauweise mit Energiestandard EnEv 2016 stehen in der Nürnberger Bernhardstraße. Die 31 Wohneinheiten waren im Jahr 2020 bezugsfertig

Abb. 2:  
**Treibhauspotenzial der Baukonstruktion in kg CO<sub>2</sub>-Äq.**

Betrachtungszeitraum 50 Jahre

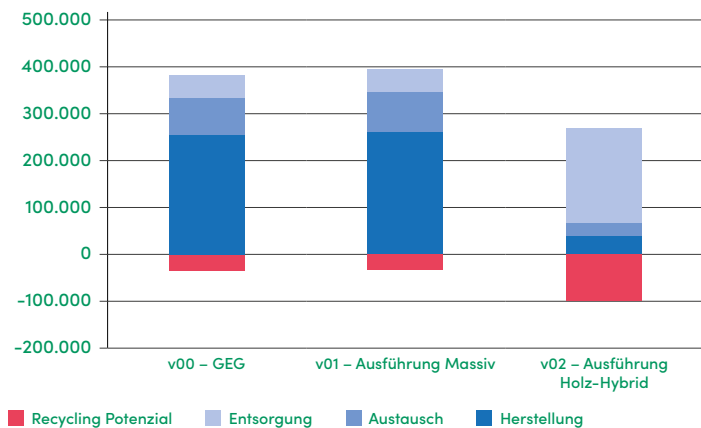


Abb. 3:  
**Treibhauspotenzial der Baukonstruktion und der Nutzungsphase in kg CO<sub>2</sub>-Äq.**

Betrachtungszeitraum 50 Jahre

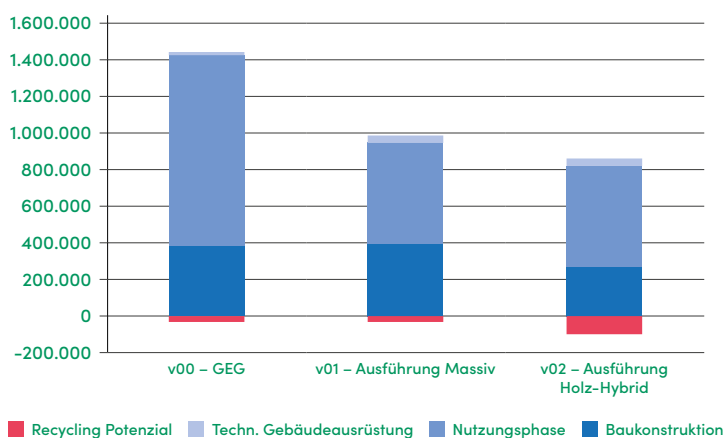
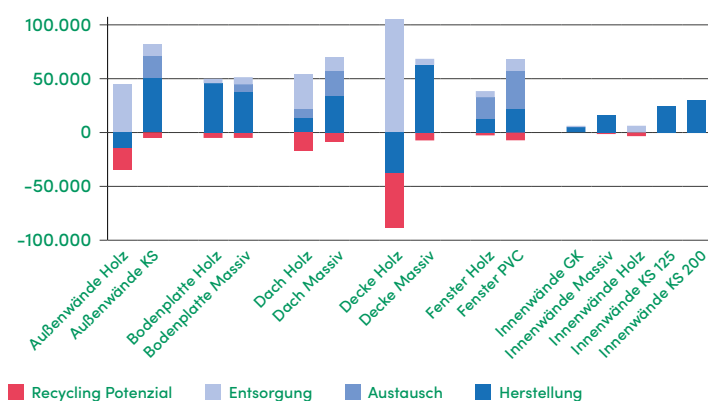


Abb. 4:  
**Treibhauspotenzial unterschiedlicher Bauteile in kg CO<sub>2</sub>-Äq.**

Betrachtungszeitraum 50 Jahre



den Wohnungsbau zu vergleichen und zu bewerten.<sup>1</sup> Verglichen wurden die Baukonstruktionsarten Massivbau und Holzhybridbau, wie im Angebotsverfahren.

Ein wichtiges Ergebnis dieses Forschungsprojekts ist, dass das Treibhauspotenzial (Global Warming Potenzial – GWP) der Baukonstruktion mit knapp 400 t CO<sub>2</sub>-Äquivalenten über einen Zeitraum von 50 Jahren beim Referenzgebäude und dem Typenhaus in Massivbauweise fast gleich groß ist. Grundlage dieser Betrachtung ist das Typenhaus mit 720 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Demgegenüber hat dieses Typenhaus in Holzhybridbauweise ein um rund 100 t CO<sub>2</sub>-Äquivalenten reduziertes Treibhauspotenzial, selbst wenn man die Entsorgung der Baustoffe, einschließlich des Holzes, berücksichtigt. Geht man von einer Demontage und Weiterverwendung des Holzes aus, würde sich das Treibhauspotenzial sogar um rund 300 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente reduzieren (Abbildung 2). Interessant ist im Ergebnis dieses Forschungsprojektes auch die Aussage, dass sich das Treibhauspotenzial bei Betrachtung der Baukonstruktion und der Nutzungsphase über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren vom Referenzgebäude zum Typenhaus in Massivbauweise um rund 30 % reduziert und gegenüber dem Typenhaus in Holzhybridbauweise sogar um rund 40 % verringert (Abbildung 3).

Welche Bauteile der Baukonstruktion besitzen das größte Treibhauspotenzial in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten? Auch hierfür lieferte das Forschungsprojekt Ergebnisse. Die wbg Nürnberg interessierte vor allem die analytische Ermittlung, um anhand der exakten Werte das Treibhauspotenzial und somit die Nachhaltigkeit des Typenhauses exakt berechnen zu können (Abbildung 4). Denn wenig überraschend war die Erkenntnis, dass alle Massivbauteile – Bodenplatte, Geschossdecken, Wände – die größten Werte aufzeigen, während alle Holzbauteile die geringsten CO<sub>2</sub>-Äquivalente verzeichnen.

### Von Typenhaus 1.0 zu Typenhaus 2.0

Die Ergebnisse des Forschungsprojektes boten die Grundlage für die Transformation des wbg-Typenhauses 1.0 in das Typenhaus 2.0. Ausgehend vom Referenzgebäude wurde das Effizienzhaus 55 betrachtet, mit welchen Anforderungen eine Überführung in das Effizienzhaus 40 möglich ist. Dazu wurde ein Bauteilkatalog erstellt, der die erforderlichen U-Werte für die jeweiligen Bauteile ausweist. Darüber hinaus wurden die sonstigen Maßnahmen analysiert, die für die beabsichtigten Neubauprojekte gegeben waren. Dazu gehörten zum Beispiel die Nutzung von Fernwärme zur Erreichung des geforderten Primärenergiefaktors, die Trinkwassererwärmung über Fernwärme, eine Lüftungsanlage mit zentraler Abluft ohne Wärmerückgewinnung, die sonstigen erforderlichen Nachweise (Blower Door Test, Lüftungskonzept, Luftdichtheitskonzept) und die notwendige Zertifizierung für die Nachhaltigkeitsklasse NH durch eine LCA-Analyse oder das QNG-Verfahren. Die LCA-Analyse auf der



Grundlage der Internetplattform Ökobaudat führte zu einem Variantenvergleich der Bauteile und einer Durchführung der Wirkungsabschätzung.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass das Bauteil Außenwand unseres Typenhauses in EH55-Massivbauweise mit  $1,6 \text{ kg CO}_2\text{-Äquivalente/m}^2 \text{ Wfl./a}$  ein doppelt so hohes Treibhauspotenzial besitzt wie die Außenwand in EH55 Holzhybridbauweise mit  $0,8 \text{ kg CO}_2\text{-Äquivalente/m}^2 \text{ Wfl./a}$ . Das macht die Bedeutung und das Nutzen des Recycling-Potenzials für den Werkstoff Holz anschaulich.

Das Typenhaus im EH40-Standard in Holzhybridbauweise mit  $1,1 \text{ kg CO}_2\text{-Äquivalente/m}^2 \text{ Wfl./a}$  besitzt ein höheres Treibhauspotenzial als das EH55-Typenhaus in Holzhybridbauweise mit  $0,8 \text{ kg CO}_2\text{-Äquivalente}$ . Dies ist auf den höheren Materialeinsatz zurückzuführen.

Eine separate Betrachtung der Baukonstruktion hinsichtlich des energetischen Standards ist also nicht zielführend. Vielmehr spielt neben der Baukonstruktion die Bewirtschaftungsphase eine zentrale Rolle. In der Bewirtschaftungsphase ergibt sich bei dem betrachteten Typenhaus im EH55-Standard ein Treibhauspotenzial von  $19,07 \text{ kg CO}_2\text{-Äquivalente/m}^2 \text{ Wfl./a}$ . Demgegenüber steht beim Typenhaus im EH40-Standard in der Bewirtschaftungsphase ein Treibhauspotential von  $14,8 \text{ kg CO}_2\text{-Äquivalente/m}^2 \text{ Wfl./a}$ . Das ergibt eine Reduzierung um  $22,4 \%$ , was hinsichtlich der gesamten GWP-Anteile zu einer Reduzierung um rund  $13 \%$  beim EH40-Gebäude führt.

### Projekterfolg mit kleinen Mängeln

Das typisierte Bauen trägt der zeit- und kostenoptimierten Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Nürnberg Rechnung. Die wbg Nürnberg verfolgte



Die zwei Holzhybridhäuser mit 19 Wohneinheiten an der Reinerzer Straße in Nürnberg waren im Jahr 2022 bezugsfertig. Fünf weitere Gebäude sind in Planung

zunächst den BIM-Ansatz und setzte diesen um. Es zeigte sich allerdings, dass der BIM-Prozess eine derartige Komplexität im Wohnungsbau aufweist, dass eine konsequente Umsetzung vor dem Hintergrund der sich ständig verändernden Anforderungen wie energetische Standards, Förderbedingungen, Nachhaltigkeitsanforderungen und sonstige Regulative beim Bauen sehr erschwert wurde. Mit zuverlässigen Rahmenbedingungen wird das typisierte Bauen aber eine effiziente Lösung sein, die den dringend erforderlichen, bezahlbaren Wohnraum schafft.

<sup>1</sup> INNOVATION Bayerischer Bauindustrieverband e. V.  
BEWOOpt Ökologisch und ökonomisch optimierte Typenhäuser



Wohnraum planen und bauen

ab **2.000 €**  
brutto pro  $\text{m}^2$

**Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig.**

Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. [goldbeck.de](https://www.goldbeck.de)

**GOLDBECK**

TDM NEUES BAUEN

# Deutschland auf dem Holzweg

Der Baustoff Holz gewinnt auch beim mehrgeschossigen Wohnungsbau weiter an Bedeutung – sogar Hochhäuser entstehen mittlerweile immer häufiger aus Holz. Eine Reise zu einigen Beispielen.

Von Peter Wenig

**A**uch im Alter von 80 Jahren lässt es sich der Architekt Jan Störmer nicht nehmen, regelmäßig auf der Baustelle am Hamburger Baakenhafen nach dem Rechten zu sehen. Hier wächst bis 2024 Stockwerk für Stockwerk das „Roots“ (englisch für Wurzeln), das dann mit einer Höhe von 65 m höchste Holz-Hochhaus Deutschlands mit 19 Geschossen und 128 Eigentumswohnungen. Ergänzt wird der Turm durch einen siebengeschossigen Riegel mit 53 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Zudem wird in das Gebäude die Deutsche Wildtier Stiftung mit Ausstellungs- und Verwaltungsräumen einziehen. 150 Mio. € investiert der Bauherr, die Garbe Immobilien-Projekte GmbH.

„Ich habe Tischler gelernt. Mit diesem Projekt kehre ich zu meinen Wurzeln zurück“, sagt Störmer, der mit seinem Büro Störmer Murphy and Partners zu den renommiertesten deutschen Architekten zählt: „Holz bietet zwei unschlagbare Vorteile: Es wächst und bindet zudem CO<sub>2</sub>.“

Mit dieser Einstellung steht Störmer keineswegs allein. Deutschland ist in Sachen Wohnungsbau auf dem „Holzweg“: Der Anteil der genehmigten Wohngebäude in Holzbauweise stieg bundesweit von 17,6 % (2017) auf 21,3 % (2021). Längst hat sich Holz auch im mehrgeschossigen Wohnungsbau etabliert. Auffällig bleibt das Nord-Süd-Gefälle: In Baden-Württemberg ist schon mehr als jedes dritte (34,3 %) der neu genehmigten Wohnhäuser aus Holz, in Bayern gut jedes

vierte (26,1 %). Der Norden hat jedoch noch Nachholbedarf. Hamburg ist mit einer Holzhaus-Quote von 6,8 % der Baugenehmigungen das Schlusslicht in Deutschland.

## Vorbilder und Referenzen

Dennoch beweisen längst fertiggestellte Gebäude sehr wohl die Innovationskraft der deutschen Wohnungswirtschaft. Bereits 2011 errichtete die B&O Gruppe das achtgeschossige „Holz8“ im oberbayerischen Bad Aibling, zu diesem Zeitpunkt mit einer Höhe von 25 m das höchste Holzhaus Europas, ausgezeichnet mit dem Anerkennungspreis des Deutschen Holzbaupreises (siehe auch DW 2/2012, Seite 56). 2019 löste das „Skaio“ in Heilbronn mit einer Höhe von 34 m (zehn Geschosse und einem daran anschließenden, zurückgesetzten Sechsgeschosser) das „H8“ als höchstes Haus in dieser Kategorie ab (siehe DW 10/2019, Seite 58). Der Bauherr, die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, erhielt für das Gebäude mit 60 Wohnungen gleich mehrere Auszeichnungen. Für Aufsehen sorgte auch die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH mit dem 2021 erstellten „Wohnen am Weiher“ genannten Projekt mit 21 Mietwohnungen auf sieben Geschossen. Denn dieses Gebäude im Stadtteil Thingers ist kein typischer Hybridbau mit Decken und Wänden aus Beton, sondern ein echter Vollholzbau (siehe DW 1/2022, Seite 16).

## Verlautbarungen und Forderungen

Nach dem Willen der Bundesregierung soll der Holzanteil im Wohnungsbau weiter steigen. „Die Nutzung von Holz im Gebäudebau ist für uns ein wichtiges



**Peter Wenig**  
Fachjournalist  
HAMBURG



## THEMA DES MONATS

Am westlichen Stadteingang Pforzheims errichtet die Baugenossenschaft Arlinger eG den 14-Geschosser „Carl“. Verbaut wird regionales Holz. Benannt ist das Gebäude nach Carl Hölzle, einem der Gründer der Genossenschaft



Das „Skaio“ (oben r.) wurde 2019 von der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH errichtet. Der 34 m hohe Holzhybridbau erhielt unter anderem den Deutschen Nachhaltigkeitspreis. Das Hamburger „Roots“ (u.) von der Garbe Immobilien-Projekte GmbH wird bei seiner Fertigstellung 2024 mit 65 m das höchste Holzhochhaus in Deutschland sein



Anliegen“, sagt Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. „Holz speichert CO<sub>2</sub>, es hat eine lange Haltbarkeit und kann wiederverwendet werden. Darüber hinaus handelt es sich um einen nachwachsenden Rohstoff. Damit leistet Holz einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.“

Wissenschaftler des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung (PIK) haben in einer Studie berechnet, dass man bis zum Jahr 2100 mehr als 100 Mrd. t CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen könnte, wenn man die wachsende Bevölkerung in den Städten in Häusern aus Holz unterbringen würde. Der Effekt auf das Klima wäre enorm. Die vermiedenen Treibhausgase würden laut PIK etwa der Menge von Treib-

hausgasen entsprechen, die die Menschheit derzeit in zwei Jahren verursacht.

Auch der Naturschutzbund Deutschland fordert grünes Licht für den Holzbau: „Holzbau sollte Vorrang vor Betonbau haben und regional, abhängig von der Verfügbarkeit der Ressourcen, auch vor Mauerwerksbau.“ Das „Handelsblatt“ nennt Beton einen „heimlichen Klimakiller“. Weltweit werden jährlich über 4,6 Mrd. t Zement verbaut, wobei 2,8 Mrd. t CO<sub>2</sub> anfallen, das sind fast 8 % der weltweiten Emissionen – mehr als Flugverkehr und Rechenzentren zusammen ausstoßen. „Es ist unabdingbar, dass sich in der Baubranche etwas bewegt“, fordert Architekt Störmer. Auch im Interesse von Allergikern und >





Im Düsseldorfer Stadtteil Düsselthal errichtet die DWG das Holzbauprojekt „Arche Noah“. Es wird auf 11.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche 138 Wohnungen beherbergen

Asthmatikern, die in Massivholzbauten freier atmen können.

### Baupraxis

Abseits aller Studien zeigt die „Roots“-Baustelle die sehr realen Herausforderungen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Holz. An einem Freitag im April führten Oliver Fried, Leiter des Projektvertriebs bei Rubner Ingenieurholzbau, und Siegfried Gillen, Projektleiter bei der Garbe Immobilien-Projekte GmbH, durch den Rohbau.

Die Bauweise erinnert an Lego. Die Wandelemente in Holzbaupraxis – bis zu 20 m lang und 4 m hoch – werden in Österreich im Werk maximal vorgefertigt (inklusive Dämmung, Fenstern, Türen und



Bei diesem 21 m hohen Vollholzbau der Sozialbau Kempten mit 21 Wohnungen wurden die tragenden Brettstichholz-Bauteile für Wände und Decken aus rund 350 heimischen Fichten gewonnen

Außenschalung) und per Lkw nach Hamburg transportiert. Kräne setzen die Wandelemente und Deckenbauteile aus Massivholz dann an- und übereinander, Stockwerk für Stockwerk. Nur Unter- und Erdgeschoss sowie die Erschließungskerne bestehen aus Stahlbeton. Eine zweite Fassadenhaut aus Glas schützt die Bewohner des Turms in den Loggien vor der oft steifen Hamburger Brise. Da Holz leichter als Beton ist, konnte das Roots auf dem schlackigen Untergrund vier Geschosse höher wachsen als ein konventioneller Bau.

Klingt alles einfach, ist dennoch komplex – vor allem in Sachen Brandschutz. Einzelzulassungen und Sondergenehmigungen treiben die Kosten. „Wir leisten hier Pionierarbeit“, sagt Gillen und fordert: „Die Bauordnungen sollten bundesweit angeglichen werden.“ Fried, wie Architekt Störmer gelernter Tischler, berichtet von einem „enorm aufwändigen Planungsprozess.“ Jeder Fehler in dieser Phase würde sich auf der Baustelle umgehend bemerkbar machen und entsprechen-

de Herausforderungen mit sich bringen. Die Tücke steckt im Detail: Die Fertigung der Elemente und ihr Transport müssen genau auf den Montagerhythmus abgestimmt werden. „Es kommt auf die Position jeder einzelnen Steckdose an, da Änderungen später schwierig und damit teuer werden. Da geht es wirklich um Millimeter“, sagt Störmer.

Sönke Stuck, Hamburger Immobilienunternehmer und Vorstand des Landesverbands Nord des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW Nord), sieht genau hier das Hauptproblem beim Holz im klassischen Geschosswohnungsbau – trotz aller Vorteile wie Nachhaltigkeit und guten Dämmeigenschaften: „Durch die vorgefertigten Bauteile sind Änderungen an Grundrissen und Ausstattungen schon während der Bauphase nicht mehr möglich. Das spielt im Neubau jedoch für viele Käufer und Mieter immer noch eine große Rolle und stellt somit für die Bauherren ein Problem dar.“ Dennoch hat Garbe Immobilien-Projekte bereits 90 % der Eigentumswohnungen verkauft. Im Schnitt kostet der Quadratmeter Wohnfläche im „Roots“ 10.000 €. „Viele sind bereit, für ein gutes nachhaltiges Projekt mehr Geld auszugeben“, sagt Gillen.

### Holzbau-Boom

Auch für Wohnungsgenossenschaften rückt das Thema Bauen mit Holz immer weiter in den Mittelpunkt. In Pforzheim errichtet die Baugenossenschaft Arlinger eG das „Carl“ mit 73 Wohnungen. Verbaut wird in dem 14-Geschosser (Höhe 45 m) regionales Holz. Auch hier war die Planung komplex und dauerte



fünf Jahre. Die EU und die Deutsche Bundesstiftung Umwelt fördern das Holz-Hybrid-Projekt. Die Fundamente, das Kellergeschoss, die Tiefgeschosse sowie der Treppenhaukern werden klassisch mit Stahlbeton gebaut (siehe DW 1/2021, Seite 46). „Es geht nicht um Ideologie, sondern um ein vernünftiges Abwägen“, sagt der Vorstandsvorsitzende der Arlinger, Carsten von Zepelin. Die Genossenschaft plant weitere Holzbauprojekte: „Das ist die Antwort darauf, wie Bauen in der Zukunft aussehen kann. Wir können nicht so weiter betonieren, wie wir es bisher getan haben.“

Auch die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) setzt mit dem Ensemble „Arche Noah“ aktuell auf Holz. Die DWG errichtet 138 Zwei-, Drei-, Vier- und Fünfstückwohnungen (45 % öffentlich gefördert, 36 % preisgedämpfter Wohnraum, 19 % frei finanzierte Mietwohnungen) in Holzhybridbauweise mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss. Die Wohnfläche beträgt insgesamt etwa 11.000 Quadratmeter, integriert werden eine Kita und ein Gemeinschaftsraum für das Quartier.

Alle erdverbundenen Bauteile wie Keller, Tiefgarage und Treppenhäuser werden mit Beton gebaut, alle Innen- und Außenwände mit Holz. Die Decken werden in einer Mischung von Holz und Beton konstruiert. „Wir haben uns im Rahmen eines kommunalen Investorenauswahlverfahrens um das attraktive Grundstück beworben und haben uns mit dieser Bauweise deutlich bessere Chancen ausgerechnet“, sagt DWG-Vorstand Heiko Leonhard.

Mit einer Besonderheit sorgt die Flüwo Bauen Wohnen eG, eine der größten Wohnungsgenossenschaften im süddeutschen Raum, in Sachen Holzbau für Aufsehen. Im neuen Mannheimer Stadtteil Spinelli,



Der „Hochpunkt Spinelli“ – ein 10-Geschosser der Flüwo Bauen Wohnen eG – in Mannheim beeindruckt auch durch seine Fassadenbegrünung

einer 80 ha großen militärischen Konversionsfläche, auf der auch die Bundesgartenschau (Buga 2023) stattfindet, errichtet sie den „Spinelli Hochpunkt“. Das zehngeschossige Wohnhaus mit zusätzlichem Staffelgeschoss in Holzhybridbauweise erhält passend zur Buga eine Fassadenbegrünung. Das Gebäude bietet Platz für 68 Mietwohnungen, eine Aussichtsplattform und eine Gewerbefläche im Erdgeschoss. Bereits fertiggestellt ist das fünfgeschossige „Spinelli Solitär“ in Holzskelettbauweise mit 17 Ein- bis Vierzimmerwohnungen (37 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> groß). „Holz ist nicht nur umweltfreundlich und ressourcenschonend, sondern auch äußerst vielseitig und lang- >



»Ich spare mir gerade die Fahrt zur Liegenschaft, weil ich dem Heizungstechniker von hier aus Zutritt verschaffen kann.«

Heiko Winter, Leiter Bestand

Einfacher geht's nicht:  
Zutrittsmanagement in der Cloud  
mit resivo von dormakaba.

Mehr erfahren unter [www.resivo.de](http://www.resivo.de)





Das „WoHo“ in Berlin-Kreuzberg des Projektentwicklers UTB wird bei seiner Fertigstellung (frühestens 2026) mit seinem 98 m hohem Turm das „Roots“ als höchstes Holz-Hochhaus in Deutschland ablösen

lebig. Es bietet eine hervorragende Wärmedämmung, die den Energieverbrauch senkt und eine natürliche, warme Atmosphäre in unseren Gebäuden schafft“, sagt Flüwo-Vorstand Rainer Böttcher.

### Hochhaus-Wettstreit?

Noch höher hinaus als für das „Roots“ wird es beim geplanten „WoHo“ in Berlin-Kreuzberg gehen. Die Abkürzung steht für Wohnhochhaus. Das norwegische Architekturbüro Mad Arkitekter hat das Ensemble mit dem 98 m hohen Turm und 29 Geschossen entworfen. Um das schmale, lange Grundstück an der Schöneberger Straße sollen neben dem Turm drei niedrige Gebäude entstehen.

In diesem Sockelbereich sind Gewerbeflächen für die Nahversorgung wie beispielsweise Bäckerei, Cafés, Spätkauf und Werkstätten geplant sowie Flächen für soziale und öffentliche Funktionen, darunter eine Kita, eine Kiezkantine, Jugendeinrichtungen und Ateliers. 60 % des Projekts mit 18.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden für das Wohnen vorgesehen, jeweils zu einem Drittel mietpreisgebunden, freifinanziert und im Eigentum. „Beim WoHo könnten allein durch den Einsatz von Holzdecken schätzungsweise über 4.000 t CO<sub>2</sub> gebunden und somit im Bauwerk gespeichert werden“, sagt eine Sprecherin des Projektentwicklers UTB Projektmanagement GmbH. Als frühesten Fertigstellungstermin nennt das Unternehmen das Jahr 2026.

Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. prophezeit dem Baustoff Holz eine große Zukunft. „Dieser Baustoff wird sich aufgrund seiner vielen positiven Eigenschaften weiter etablieren. Holz hat ein geringes Gewicht bei hoher Leistung, einen niedrigen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und ist gut für die Ökobilanzierung“, sagt Fabian Viehriig, Leiter Bauen und Technik beim GdW. Nachteilig sieht er jedoch, „dass Holz in der

Bauphysik im Vergleich zum Massivbau schwieriger zu handhaben ist, insbesondere bei Feuchte“. Derzeit sei Holz zudem immer noch vergleichsweise teurer und mit Blick auf Brandschutz aufwändiger. Die Lösung, so Viehriig, liege daher im Hybridbau – also der Kombination aus Holz- und Massivbau. Bei der Herkunft des Holzes müsse ein Augenmerk auf die nachhaltige Beschaffung gelegt werden.

Für die Macher des „Roots“ kommt noch ein weicher Faktor hinzu: Enthusiasmus. „Es ist entscheidend, dass alle Projektbeteiligten bereit sind, sich auf Neues einzulassen“, sagt Fried. Wenn auch nur einer sich grundsätzlich gegen Holz als Baustoff sperre, werde es schwierig. Gillen wünscht sich den „Pioniergeist“, den alle Beteiligten beim „Roots“ entwickelt hätten, auch für andere Projekte. Man dürfe sich nicht von Widrigkeiten bei Planungsprozessen entmutigen lassen. Es gehe um eine Vision: „Wir wollen die Stadt klimaneutral nachverdichten. Dafür muss man auch mal eine Extrameile gehen.“



Holzbaupionierleistung: Das 2011 auf dem B&O-Parkgelände in Bad Aibling erreichte „Holz8“ setzte Maßstäbe für das Bauen mit Holz an der Hochhausgrenze



# 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](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)

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



Erleben,  
was verbindet.

TDM NEUES PLANEN UND BAUEN

# Digital, seriell und modular ist das Gebot der Stunde

Deutschland benötigt dringend neuen Wohnraum. Um dem Wohnungsbau Schwung sowie Bau- und Wohnungsunternehmen Planungssicherheit zu geben, hat der GdW nach der ersten „Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen“ nun eine zweite aufgesetzt. Aktuell läuft die Ausschreibung dafür.

Von Fabian Viehrig



Serielle oder modulare Bauweisen helfen, Effizienzpotenziale zu heben. Sie zeichnen sich durch eine gewerkeübergreifende Planung sowie einen hohen Vorfertigungsgrad aus



**S**eit vielen Jahren werden in Deutschland zu wenige bezahlbare Mietwohnungen gebaut. Spürbare Engpässe und deutliche Mietsteigerungen sind vielerorts die Folge. Insbesondere Haushalte mit niedrigen, aber auch mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das ursprüngliche Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen zu bauen, wurde zwar für 2022/2023 wegen der schwierigen Gesamtlage nach unten korrigiert, verliert aber nicht an seiner Aussagekraft. Deshalb müssen wir weiterhin alle Register des Bauens nutzen. Aktuell sind sogar noch deutliche Rückgänge im Wohnungsneubau absehbar.

### Probleme oder Herausforderungen

Bauen dauert, zumindest subjektiv gesehen, viel zu lange. Gefühlt wird noch wie vor 50 Jahren Stein auf Stein gebaut. Technologische Sprünge in der gesamten Wertschöpfungskette Bau sind zumindest für den Laien kaum sichtbar. Zu allen Problemen kommen neue gesellschaftliche Anforderungen an den Wohnungsbau hinzu. Das macht das Bauen nicht einfacher: Der Wohnungsbau soll flexibel sein, das Gebäude einen möglichst kleinen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck haben und bestenfalls klimapositiv, mit nachhaltigen Materialien errichtet sein und die Biodiversität nicht beeinträchtigen. Auch der Rückbau soll vor dem eigentlichen Bau geklärt sein, inklusive online gespeichertem Materialregister.

Wohl keine politische Rede zur Lösung der aktuellen Probleme im Wohnungsneubau kommt derzeit ohne die Nennung des „seriellen und modularen Bauens“ aus. Man könnte den Eindruck gewinnen, die Idee sei brandneu und alle Probleme des Bauens nun lösbar. Dass dem nicht so ist, ist den DW-Lesern wahrscheinlich klar.

### Was ist neu und anders?

Unter „seriell“ und „modular“ werden im Allgemeinen Bautechnologien begriffen, die die Erstellung von Gebäuden/Gebäudeteilen in die industrielle Vorproduktion verlagern und damit vielfach manuelle Tätigkeiten von der Baustelle in die Werkhalle bringen und reduzieren.



Mit seriellem und modularem Bauen kann dringend benötigter Wohnraum schnell und qualitativ hochwertig erstellt werden. Ob Stahlskelett-, Holz- oder Betonfertigteiltbau – weder außen noch innen sieht man Unterschiede



**Fabian Viehrig**

Leiter Bauen und  
Technik  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs-  
und Immobilien-  
unternehmen e. V.  
BERLIN

Die Gestaltung bewegt sich in einem Planungsbeziehungswise Bausystem mit einem möglichst großen Teil vorgefertigten großformatigen Bauelementen und/oder Modulen (zum Beispiel Skelett-, Großtafelbeziehungswise Raumzellenrealisierung) damit Effizienzpotenziale zu erzielen sind. Die gleichen werksseitigen Prozessschritte mit Wiederholungsfaktor („serielle Fertigungsweise“) sollen Kostenvorteile erschließen und in Form entsprechender Angebotspreise weitergegeben werden, ist überwiegend marktbestimmt.

Serielle und/oder modulare Bauweisen zeichnen sich überdies durch gewerkeübergreifende Planung und Erstellung von Gebäuden aus. Teile der Gewerke Ausbau, Elektro, Sanitär, Heizung, Klima können im Werk vorgefertigt werden. Im Bereich Studentenwohnheime und Hotelbau kommen Raumzellen sogar vormöbliert auf der Baustelle an. Fortwährende Qualitätssicherung und Optimierung verbessern das Bauteil stetig – und die Arbeit in geschützter Umgebung erlaubt einfachere Prozesse, zum Beispiel bei feuchtesensiblen Materialien oder temperatursensiblen Arbeiten.

Um flexibel auf Bauherren-/Planer-Wünsche sowie auf Standorte und standortspezifische Entwürfe reagieren zu können, müssen Planung und Produktion aufeinander zugehen. Doch auch dies hat ökonomische und organisatorische Grenzen.

### Ist digital so neu?

Heute sprechen alle über BIM und die fehlende Digitalisierung. Aber digitales Entwerfen begann in den 1990er Jahren und hat sich im Zuge der rasant >

gestiegenen Computerleistung stetig entwickelt. Dennoch ist nicht alles gut. Der Medien- respektive Prozessbruch findet insbesondere am Übergang der Planung in die Genehmigung und auf die Baustelle heute vielfach noch statt. Hier gibt es deutliche Verbesserungspotenziale. Die industrielle Vorfertigung ist an dieser Stelle wesentlich weiter. CAD/CAM, also digitaler Entwurf und maschinenunterstützte Fertigung, gehen hier ineinander über. Der 3D-Druck könnte sogar die digitale Fertigung direkt auf die Baustelle bringen. Und KI bietet das Potenzial, Prüfschritte im Genehmigungsprozess komplett zu digitalisieren und zu automatisieren.

Das eigentliche Hemmnis in der Genehmigung liegt aber insbesondere an der Fülle der zu prüfenden (baufremden) Belange, in der Koordinierung der daran Beteiligten und am vielfach zu beobachtenden entscheidungsvermeidenden Verhalten von Behörden. Natürlich fehlt Personal, doch die Vielzahl an abzuwägenden, augenscheinlich nicht priorisierten Belangen führt zu langwierigen Genehmigungsprozessen.

### Was muss neu?

Wie müssen sich also Wohnungsbauprojekte verändern, um zukunftsfähig zu sein? Um viel „neu“ scheint es also gar nicht zu gehen, sondern vielmehr um das konsequente Weiterentwickeln.

Auswertungen des GdW zeigen: Monatsmieten unter 13 €/m<sup>2</sup> sind im Neubau oder nach umfassender Modernisierung nur mit Förderung möglich. Die Kostenmieten bei Erstbezug lagen 2022 bei mindestens 14 €/m<sup>2</sup>; für derzeit in Planung befindliche Neubauten müssen sie bei 15 bis 18 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Das ist für sehr viele Mieter nicht leistbar. Ungeförderter Wohnungsbau droht sich selbst abzuschaffen. Die Baubranche ist zwischen hohen Kosten und mangelnden Aufträgen gefangen. Die Bedingungen für notwendige Veränderungen sind denkbar schlecht: Die durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Folgeeffekte haben im Bereich Energie und Material zu starken Preisanstiegen geführt und die Inflation angeheizt. Zu den Zinserhöhungen der EZB kommt ein verschlechtertes Finanzierungsumfeld hinzu. Die Folge sind hohe Investitionsrisiken. Wohnungsunternehmen und Investoren halten sich in der Beauftragung von Neubau zurück, da eine Refinanzierung unsicher erscheint.

Die stark gestiegenen energetischen Anforderungen tragen wesentlich zum Baukostenanstieg bei. Das haben die Studien der ARGE Kiel mehrfach belegt – und man muss diese Anstiege als unumkehrbar ansehen. Hier hat sich die Politik festgefahren. Ein Umsteuern ist aktuell nicht denkbar. Im Gegenteil.

**Deutschland benötigt dringend neuen Wohnraum. Allein durch Umbau, Aufstockung oder klassischen Neubau ist der gewaltige Bedarf nicht zu decken. Serielles und modulares Bauen ist eine Lösung, Bauprojekte zuverlässig, schnell und hochwertig zu errichten.**



GdW-Präsident Axel Gedaschko, Bauministerin Klara Geywitz und HDB-Hauptgeschäftsführer Tim-Oliver Müller (v. l.) gaben im März 2023 den Startschuss für das neue europaweite Ausschreibungsverfahren für zukunftsweisende Konzepte des seriellen und modularen Wohnungsbaus

Es zeichnen sich die gleichen Fehler im Zuge der Festlegung der zukünftigen Standards für den Gebäudebestand ab: maximale Effizianzforderungen, die keine Breitenwirkung bewirken, anstatt leistbarer Standards, die alle annehmen und umsetzen können.

Da Materialpreise kurzfristig kaum sinken und Grundstückspreise sich allenfalls seitwärts bewegen werden, konzentriert sich die Suche nach Lösungen für günstigere Mieten auf die industrielle Fertigung im Baubereich. Aufgrund des begrenzten Einflusses der Technologie auf die Gesamtkosten darf das Ein-

sparpotenzial aber nicht überschätzt werden. Eine Bautechnologie kann helfen, aber keine Wunder bewirken.

### Ein erfolgreiches Konzept verbessern

Der GdW hatte im Mai 2018 die „GdW-Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen“ mit neun Rahmenvertragspartnern

abgeschlossen. Alle GdW-Wohnungsunternehmen, die nicht ausdrücklich widersprochen hatten, konnten die Rahmenvereinbarung für eigene Projekte nutzen. Das Konzept der vorgezogenen EU-weiten Ausschreibung, die Ausschreibung eines Modellgebäudes und die Nutzung des Modellgebäudes als Indikation für das eigene Vorhaben sowie die Vergabe an einen Generalunternehmer waren für viele Wohnungsunternehmen, betreuende Planer und Vergabejuristen Neuland. Deshalb kann es als Erfolg gewertet werden, wenn bis zum Auslaufen der Rahmenvereinbarung rund 4.500 Wohneinheiten über diesen Weg beauftragt wurden.



Das Verfahren startete holprig und mit Verzögerung. Eine Vergabebeschwerde hielt es fast ein halbes Jahr auf. Im ersten Jahr wurde nur ein Vorhaben beauftragt und gebaut. Es gab viel zu erklären. Auch waren 2018 baureife Grundstücke vielfach bereits konventionell verplant oder nicht sinnvoll seriell/modular zu bebauen. Im Verlauf der vier Folgejahre wurden aber rund 4,5 % der im GdW gebauten Wohnungen über die Rahmenvereinbarung abgewickelt. Auch sind sich Bauwillige und Anbieter nicht immer einig geworden, schließlich geht es im Wohnungsbau um große Summen.

Aktuell läuft die Ausschreibung der „Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen 2.0“. Vergleichbar mit dem Vorgänger, der Rahmenvereinbarung 1.0, wurde wieder im Rahmen einer funktionalen Leistungsbeschreibung ein Modellgebäude definiert. Es hat zum einen die Aufgabe, die Angebote vergleichbar und bewertbar zu machen. Zum anderen wird der Ausschreibungsgegenstand so weit definiert, dass Wohnungsunternehmen auf Basis des Modellgebäudes ihre Projekte in einem beschränkten Anbieterkreis ausschreiben können. Idealerweise kommen pro Vorhaben etwa drei bis fünf Anbieter für die konkrete Bauaufgabe infrage und werden abgefragt. Das Modellgebäude selbst wird wohl nie exakt so verwirklicht werden. Für diese Herangehensweise müssen sowohl Bauherren als auch Anbieter vertrauensvoll miteinander arbeiten und auf Augenhöhe kommunizieren. Zum einen muss der Bauherr seinen Bauwunsch relativ offen gestalten, damit das angebotene Bausystem überhaupt seine Vorteile ausspielen kann. Er muss zudem hinnehmen, dass der Anbieter in seinem System bleiben möchte (denn ansonsten könnte auch gewerkeweise ausgeschrieben werden)

und dass Extras extra kosten. Die Grenzen hierfür sind jeweils nicht starr definiert. Der Anbieter wiederum muss hinnehmen, dass der Bauherr nicht das Modellgebäude möchte, sondern ein passgenaues und dafür aber den Modellgebäude-Angebotspreis ohne Extras zahlen will.

Geplant ist, dass in der Rahmenvereinbarung 2.0 bis zu 25 Anbieter Gebäude in allen Materialitäten und unterschiedlichsten Technologien anbieten. Mitte Oktober 2023 soll sie für alle Wohnungsunternehmen zur Verfügung stehen. Auf die Angebote darf man gespannt sein. Die Rahmenbedingungen haben sich geändert. Die Angebote für 2018 lagen auf Marktniveau bis leicht darüber. Der klassische Ausschreibungspreis hat sich jedoch stark entwickelt. Damals lief der Baumotor auf Hochtouren, heute stottert er.

### Das heißt?

Für die Rahmenvereinbarung 2.0 darf als gesetzt angesehen werden, was die erste zeigte – dass Bauprojekte schnell, zuverlässig und hochwertig abgewickelt werden können.

Die Bauwirtschaft steht im Wohnungsbau vor enormen Herausforderungen. Ein Angebot serieller und modularer Lösungen zu akzeptablen Preisen wäre gut für die Wohnungswirtschaft. Die Wohnungsunternehmen sollten die Anbieter aber nicht allzu lange warten lassen, denn die Lage für die Bauunternehmen ist düster. Denn die bestehenden Baukapazitäten drohen in Deutschland langfristig abgebaut zu werden.

Weitere Informationen: [www.gdw.de/seriellesbauen2-0](http://www.gdw.de/seriellesbauen2-0)

**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](http://bauen-on-demand.de/sanierung)

TDM MODULBAU AUF KONVERSIONSFLÄCHE

# Die BImA baut erstmals modular

Premiere bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA): Auf einem einst als Militärgelände genutzten Areal in Aschaffenburg hat sie mit dem Modulbauunternehmen Alho Systembau GmbH in zwei Bauabschnitten vier Mehrfamilienhäuser mit einem passgenauen Wohnungsmix realisiert.

Von Iris Darstein-Ebner

**D**as Grundstücksportfolio der BImA erstreckt sich über eine Gesamtfläche von mehr als 450.000 ha Land und rund 38.000 Wohnungen. Indem die BImA ihre für Bundeszwecke entbehrlichen Grundstücke an Kommunen veräußert, werden wertvolle Flächen für notwendige Wohnbebauung frei. Durch den Bau eigener neuer Wohnungen auf bundeseigenen Liegenschaften wird die BImA in den kommenden Jahren aber auch selbst dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu stärken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

## Baugrund erschließen mittels Konversionsflächen

Ein Beispiel dafür sind die Aschaffener „Spessart-Gärten“. Der Wohnpark entsteht auf den zuletzt freigegebenen Flächen der ehemaligen Konversionsliegenschaft „Travis Park“, die bis Ende 2007 von den US-Streitkräften genutzt und anschließend von der Stadt Aschaffenburg und der BImA zum Wohngebiet entwickelt wurde. Mithilfe eines Masterplans fanden die städtebauliche Neuordnung des Quartiers und die Ausarbeitung des Bebauungsplans statt.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) ist Vorreiter für das serielle Bauen. Seit 2018 gibt er mit einer Rahmenvereinbarung die Möglichkeit, Mustergebäude auszuwählen, um die Realisierung von Wohnungs-



**Iris Darstein-Ebner**  
Architekturkontext  
STUTTGART

neubauprojekten zu beschleunigen. Die BImA konnte für die Vergabe der Bauleistungen in den „Spessart-Gärten“ auf diese Rahmenvereinbarung zurückgreifen. „Die Rahmenvereinbarung bot für die BImA eine sehr gute Möglichkeit, Erfahrungen im modularen Bauen zu sammeln und in ihrer besonderen Rolle als das zentrale Immobilienunternehmen des Bundes dazu beizutragen, diese innovative Bauweise zu stärken“, erklärt Paul Johannes Fietz, Mitglied des Vorstandes der BImA.

Im Juli 2020 erteilte die BImA der Alho Systembau GmbH nach beschränkter Ausschreibung den Zuschlag für die ersten beiden Punkthäuser auf dem rund 2.800 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück – südlich der Mattstraße – in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Stadtgarten Rosensee“. Er bildet mit einer Größe von rund 4 ha die grüne Lunge der Stadt.

## Ansprechende, zeitgemäße Geschosswohnungen

„Bundesweit plant die BImA den Bau von 6.000 bis 8.000 zeitgemäßen Wohnungen – nach Möglichkeit in serieller Bauweise“, berichtet Paul Johannes Fietz und betont gleichzeitig, wie wichtig trotz Rahmenvereinbarung die individuelle Anpassung der Gebäude bei jedem Bauvorhaben ist: „Eine Auswahl von Mehrfamilienhäusern ‚aus dem Katalog‘ ist auch bei den Gebäuden innerhalb der GdW-Rahmenvereinbarung nicht so ohne Weiteres möglich. Die städtebaulichen beziehungsweise grundstücksspezifischen Anforderungen an Wohnimmobilien sind meist zu in-





Die geräumigen Balkone wurden nicht als separate Tragkonstruktion dem Baukörper vorangestellt, sondern an einer Stahlkonstruktion der Fassade freitragend angehängt. Sie brauchen keine mächtigen Stützen und wirken dadurch filigran

dividuell für ein standardisiertes Modell. Stattdessen müssen sich unsere Neubauten in der Regel in eine gewachsene Nachbarbebauung einfügen und deren Attraktivität unterstreichen, was eine individuelle Ausgestaltung der Architektur sowie der Ausstattung erfordert“, so Fietz. Die verschiedenen Rahmenvertrags-Partnerunternehmen des GdW ermöglichen diese gestalterische Vielfalt jedoch, da die „Musterhäuser“ individuell angepasst werden können.

### Passgenauer Wohnungsmix mit einem „Goodie“ on top

Auch bei den Alho-Modulgebäuden in den „Spessart-Gärten“ handelt es sich um individuell an den Bedarf angepassten, „hochwertigen und familienfreundlichen Wohnungsbau“ – wie es die Bauherrin selbst formuliert. Der Entwurf stammt vom Essener Büro KZA.plant GmbH, basierend auf einem gemeinsam mit Alho entwickelten Baukasten-System. Architekturbüro und Modulbauunternehmen orientierten sich bei der städtebaulichen Einbindung, dem Entwurf sowie der Ausstattung der Punkthäuser exakt an den Vorgaben der funktionalen Leistungsbeschreibung, die auch ästhetisch-gestalterische Vorgaben der Stadt Aschaffenburg sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans integrierte. Beide Gebäude sollten mit jeweils vier oberirdischen Geschossen (einschließlich Erdgeschoss) ausgebildet werden, die zwölf Wohneinheiten beherbergen.

Architekturbüro und Alho nutzten die Vorgaben des Bebauungsplans voll aus und setzten den Bau-



Die „Spessart-Gärten“ in Aschaffenburg sind Teil der Konversionsliegenschaft „Travis Park.“ Aus dem ehemaligen Militärgelände wird nun ein Wohngebiet

ten ein Staffelgeschoss als fünfte Etage obenauf. So konnten mit vergleichsweise geringen Mehrkosten zwei zusätzliche Vierzimmerwohnungen mit jeweils knapp 100 m<sup>2</sup> „on top“ geschaffen werden: insgesamt rund 1.800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Haus.

Die restlichen vier Etagen bieten genau den Wohnungsmix, den die Bauherrin für die Punkthäuser vorsah: Pro Haus jeweils vier Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, die zwischen 49 und 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche variieren, barrierefrei gestaltet und mit Balkon oder Terrasse ausgestattet sind. Jede Wohnung hat zudem einen eigenen PKW- und Fahrradstellplatz in der Tiefgarage sowie einen Mieterkeller.

Mit Ausnutzung des Bebauungsplans konnten an dieser Stelle vier Modulgebäude geschaffen werden, die sowohl wirtschaftlich als auch gestalterisch >

INTERVIEW MIT PAUL JOHANNES FIETZ

## „Die heutige Modulbauweise ist kein moderner Plattenbau“



Paul Johannes Fietz ist seit Februar 2017 Mitglied des Vorstandes der BImA. Er ist zuständig für die Geschäftsbereiche Portfoliomanagement (dort ist auch der Wohnungsneubau angesiedelt) Verkauf, Bundesforst und Verwaltungsaufgaben sowie für die Stabsbereiche Geheim-schutz und Recht.

**Die BImA hat in Aschaffenburg erstmals Wohnungen in Modulbauweise realisiert. Warum hat die BImA sich dazu entschlossen, modular zu bauen?**

Die BImA hatte bis vor wenigen Jahren den gesetzlichen Auftrag, die nicht betriebsnotwendigen Immobilien des Bundes zu verkaufen. Dazu gehörten lange Zeit auch ihre Wohnimmobilien. Inzwischen hat sich das grundlegend geändert: Unsere rund 38.000 noch verbliebenen Wohnungen werden wir nun dauerhaft im Bestand halten. Zusätzlich bemühen wir uns, auf bundesweit etwa 200 Grundstücken mit Wohnbaupotenzial Baurecht zur Errichtung von neuen Wohnungen zu bekommen. Um die angespannten Wohnungsmärkte zu entlasten, wollen wir möglichst schnell möglichst viele zeitgemäße Wohnungen bauen. Die modulare Bauweise verspricht dabei eine zügige, termingerechte Baufertigstellung, eine Reduzierung von Schnittstellen und die Einhaltung einer zuvor zugesicherten Ausführungsqualität. In Aschaffenburg hatten wir es mit einer Stadt zu tun, die unsere Neubaupläne sehr konstruktiv begleitet und das erforderliche Baurecht kooperativ umgesetzt hat. Das war ein fruchtbarer Boden für unser Pilotprojekt in Modulbauweise.

**Fungiert die BImA bei der Realisierung von Wohngebäuden rein als Bauherr oder – wie eine Wohnungsbaugesellschaft auch – als Vermieter? Was ist der Grund dafür?**

Die BImA ist Bestandshalterin und Bauherrin. Bis vor Kurzem haben wir Dienstleister für die Wohnungsbe-

wirtschaftung eingesetzt, zwischenzeitlich aber sämtliche Wohnungen in die eigene Verwaltung übernommen. Für die Bewirtschaftung und damit auch für die Vermietung ist der eigens hierfür vor zweieinhalb Jahren neu geschaffene Geschäftsbereich Wohnen zuständig. Unsere Wohnungen dienen in erster Linie der Wohnungsfürsorge des Bundes, das heißt, sie werden zunächst Bundesbediensteten zur Miete angeboten. Das sind zum Beispiel Soldatinnen und Soldaten, Angehörige der Bundespolizei oder Zöllnerinnen und Zöllner, die möglichst nahe am Dienstort untergebracht werden sollen. Deshalb konzentrieren wir uns mit dem Wohnungsneubau auf Standorte mit Dienststellen des Bundes und mit angespannten Wohnungsmärkten. Durch den Neubau entlasten wir zugleich die lokalen Mietmärkte. Wir bauen keine Eigentumswohnungen, sondern vermieten zu Konditionen am unteren Rand der ortsüblichen Mieten. **Modularisierung und Standardisierung sind Grundlagen der seriellen Bauweise. Welche Vorteile resultieren hieraus für die Bewirtschaftung oder technische Ausstattung der Gebäude?**

Noch fehlen uns diesbezüglich Erfahrungen über längere Zeiträume. Was wir aber einschätzen können, sind die Vorteile der Modularisierung und Standardisierung vor allem im Planungs- und Fertigungsprozess. Die technischen Anforderungen an die Qualität können klar definiert werden und die Umsetzung der einzelnen Gewerke erfolgt aus einer Hand. Ihre volle wirtschaftliche Wirkung kann die serielle und modulare Bauweise insbesondere auf gut zugeschnittenen und großen Grundstücken entfalten. Skaleneffekte lassen sich vornehmlich in Großsiedlungen mit vielen hundert Wohnungen realisieren. Die Wohnbaugrundstücke der BImA bieten diese Voraussetzungen nicht immer, dennoch wollen wir nach Möglichkeit seriell

bauen, um auch die weiteren Vorteile zu nutzen. Bei der Bewirtschaftung sammeln wir noch erste Erfahrungen. Wir erwarten aber auch hier Vorteile gegenüber konventionellen Bauweisen. **Dank der Modulbauweise kann möglichst schnell, möglichst hochwertig und möglichst nachhaltig gebaut werden. Wie sind Ihre Erfahrungen bezogen auf diese Aspekte der Modulbauweise?**

Die heutige Modulbauweise ist kein moderner Plattenbau! Die Häuser mit Modulen aus dem Alho-Werk werden unseren Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Wohnkomfort in vollem Umfang gerecht. Das war natürlich kein glücklicher Zufall, sondern wir haben als öffentliche Auftraggeberin anspruchsvolle Ausschreibungskriterien, die Planer, Architekten und ausführende Bauunternehmen erfüllen müssen. Eine zusätzliche Sicherheit hatten wir dadurch, dass sich Alho an der Ausschreibung der Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen“ des GdW beteiligt und die Qualität ihres Angebots dort als eines von neun ausgewählten Rahmenvertragsunternehmen unter Beweis gestellt hatte.

**Der erste Bauabschnitt in Aschaffenburg ist bezogen, der zweite gerade fertig geworden, weitere Projekte in der Berliner Cité Foch und in Königswinter werden aktuell ebenfalls mit Alho realisiert. Wie zufrieden sind Sie mit den bisherigen Ergebnissen?**

Wir haben das große Glück, alle Neubauprojekte unserer Wohnraumoffensive mit hochprofessionellen und zuverlässigen Partnern umsetzen zu können. Unsere Mieterinnen und Mieter in Aschaffenburg haben sich bisher mit ihrem neuen Zuhause sehr zufrieden gezeigt und wir sind zuversichtlich, dass dies auch an den anderen Standorten der Fall sein wird.

**Danke für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Iris Darstein-Ebner.



viele Vorteile bieten: Die höhere Ausnutzung der wertvollen Grundstücksfläche mit mehr Wohnfläche und mit den zusätzlichen Staffelgeschossen samt ökologischer Gründächer schafft eine sehr harmonische Eingliederung in die Umgebungsbebauung. Der Entwurf der jeweils zwei Mehrfamilienhäuser fügt sich nach den Vorgaben des Bebauungsplans in das verspielte und leicht versetzte Band der Baukörper entlang des Areals „An den Spessartgärten“ ein.

Apropos Gründach: Bepflanzte Dächer können bis zu 50 % des anfallenden Regenwassers aufnehmen und später durch Verdunstung in die Atmosphäre zurückführen. Bei starkem Regen entlasten sie die Kanalisation und den Wasserspeicher rund um die Gebäude. Und auch der Einbau oberflächennaher Versickerungsmulden zum Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregen war Teil der Bebauungsvorgaben in Aschaffenburg und wurde zusammen mit einer Tiefbaufirma als Subunternehmerin umgesetzt.

#### Vorteile der Modulbauweise setzen sich durch

„Möglichst schnell, möglichst modern und möglichst nachhaltig. Das ist unser Ziel für die Schaffung bezahlbarer Wohnungen – auch im Kontext der Wohnraumoffensive“, fasst Paul Johannes Fietz die Pläne der BImA zusammen. „Viele Dinge des täglichen Gebrauchs werden nicht individuell, sondern seriell hergestellt – die Autoindustrie ist da ein gutes Beispiel. Im Hinblick auf den Wohnraummangel, der vor allem in den großen Ballungsgebieten herrscht, haben wir uns darum gerne der Idee angeschlossen,

dieses Prinzip auch auf das Bauen zu übertragen“, so der BImA-Vorstand weiter. Und er erklärt auch gleich, warum: „Die modulare Bauweise leistet einen wichtigen Beitrag zum wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen, denn sie reduziert sowohl den Zeit- als auch den Energieverbrauch während der Bauzeit auf ein Minimum.“

Für Aschaffenburg bedeutete das: In nur sechs Monaten Bauzeit wurden bei beiden Bauabschnitten insgesamt 52 im Werk präzise vorgefertigte Module vor Ort zu jeweils zwei fünfgeschossigen Punkthäusern zusammengefügt und anschließend ausgebaut.

Die Vorteile des modularen Bauens gegenüber konventionellen Bauweisen zeigten sich gleich zu Beginn der Bautätigkeiten: „Beim Bau der Tiefgarage hatten wir anfangs mit schlechtem Wetter zu kämpfen“, berichtet Beate Schneider, BImA-Projektverantwortliche aus der Portfoliomanagement-Hauptstelle München. „Im Gegensatz dazu ist die Hochbauphase mit den Raummodulen sehr reibungslos verlaufen.“ Thies Langholz, Leiter der Wohnraumoffensive bei der Bundesanstalt, ergänzt: „Hierbei hat sich ein großer Vorteil der Modulbauweise gezeigt: die Vorfertigung der Module in einer trockenen, witterungsgeschützten Produktionshalle. Außerdem hält die nur kurze Montagezeit draußen auf der Baustelle die Belastungen für Anwohnerinnen und Anwohner, etwa durch Lärm und zusätzlichen Verkehr, sehr gering.“

Im Sommer 2022 konnten die ersten beiden Häuser bezogen werden – exakt wie es der Fixtermin vorsah. Auf dem benachbarten Baufeld sind Anfang 2023 die beiden nächsten Gebäude fertiggestellt worden.



Die bodentiefen Fenster folgen der flexiblen Organisation im Modulbau und müssen nicht – wie bei massiven Bauweisen – aus statischen Gründen streng übereinander positioniert werden



In den WCs und Bädern sorgen bodengleiche Duschen, breite Türen mit schwellenlosen Übergängen sowie ausreichend Bewegungsfläche für Barrierefreiheit

TDM INTERVIEW MIT DR. THOMAS KÖLZER

# „Funktionierende Schnittstellen werden der Schlüsselfaktor“



Im Hamburger Institut für Digitales und Autonomes Bauen wird in viele Richtungen geforscht, wie Roboter im Bausektor genutzt werden können. Im Gespräch geht Dr. Thomas Kölzer, Senior Engineer, auf den aktuellen Stand der Forschung ein und wagt einen Ausblick auf das Bauen der Zukunft.

Seit 2021 gibt es in Hamburg an der Technischen Universität das Institut für Digitales und Autonomes Bauen. Dort befassen sich die Forschenden unter anderem mit den Fragen, wie der Einsatz von Robotern zur Effizienzsteigerung, als Ersatz für fehlende Fachkräfte und für einen sparsameren Materialverbrauch genutzt werden kann. Einer von ihnen ist der Ingenieur Dr. Thomas Kölzer.

**Herr Dr. Kölzer, die Wohnungswirtschaft steht in den kommenden Jahren mit Blick auf die energetische Modernisierung, die Digitalisierung und den Neubaubedarf vor großen Herausforderungen. Konkret gefragt: Wie kann der**

## Einsatz von Robotik den Unternehmen bei der Lösung ihrer Zukunftsaufgaben helfen?

Ein großer Vorteil von Baurobotik ist die Substituierung von Fachkräften. Mensch-Maschine-Interaktionen werden in Zukunft sogar weiter zunehmen. Ziel sollten vermehrt digitale Baustellen sein. Ich gehe davon aus, dass Roboter in einigen Jahren die bereits heute fehlenden Fachkräfte bei bestimmten Aufgaben ersetzen können. In der Automobilwirtschaft beispielsweise ist der Einsatz bereits sehr umfassend Realität. Die dort schon umgesetzten Möglichkeiten gilt es, auf Baustellen zu übertragen. Es muss jedoch stets berücksichtigt werden, dass – anders als am Fließband – jede Baustelle ein Unikat ist und die Projektbeteiligten häufig wechseln. Insofern sind die Anforderungen viel komplexer. Ich gehe davon aus, dass wir in einigen Jahrzehnten vermehrt

Roboter auf Baustellen sehen werden.

## Wird der Trend im Baubereich, mehr auf serielle Fertigungsweisen zu setzen, den Einsatz von Robotern beschleunigen?

Ja, das kann sein. Es wird zukünftig mehr serielle Vorfertigungen geben. Aber: Ich denke, dass die grundsätzliche Aufgabenstellung

im Wohnungsbau immer auch individuell zu betrachten ist, da viele unterschiedliche Wünsche an die Gestaltung und auch Rahmenbedingungen durch die vorhandenen Gegebenheiten – beispielsweise Grundstückslage und -beschaffenheit – zu berücksichtigen sind. Deshalb wird die maschinelle Fertigung eines Hauses weiterhin komplex bleiben, auch wenn die serielle Fertigung zunehmen wird. Ich kann es so zusammenfassen: Wir wissen heute schon, wie sich Prozesse auf Baustellen in Zukunft wandeln werden, müssen aber stets die unikalen Rahmenbedingungen berücksichtigen.

## Im internationalen Vergleich schneidet Deutschland beim Einsatz von Robotik auf Baustellen eher schlecht ab. Warum ist das so?

Ein Grund ist sicherlich, dass wir in Deutschland durch viele kleine und mittelständische Bauunterneh-



men anders planen und bauen als in anderen Ländern, beispielsweise den USA. Dort können Investitions- und Forschungsentscheidungen auf ganz anderer wirtschaftlicher Grundlage getroffen werden. Nicht nur, dass bei uns die Tradition im Handwerk eine große Rolle spielt, auch müssen bei jedem Bau viele Gewerke und damit mehr Menschen mit ins Boot geholt werden. Das macht die Aufgabe komplexer. Der Fachkräftemangel tut sein Übriges: Einige Baufirmen können den aktuellen Anforderungen gegebenenfalls nicht gerecht werden, weil ihnen die personellen und finanziellen Ressourcen fehlen – auch, um beispielsweise neue Wege zu gehen.

#### Was sind die größten Hindernisse?

Es fehlt vor allem an Geld. Aber dennoch tut sich einiges in der Branche. Beispielsweise beschäftigt sich das Institut für Digitales und Autonomes Bauen unter der Leitung von Prof. Kay Smarsly intensiv mit dieser Thematik. Wenn es das Institut nicht geben würde, wäre das Thema beispielsweise in den Lehrplänen der angehenden

## „Die maschinelle Fertigung eines Hauses wird komplex bleiben, auch wenn die serielle Fertigung zunehmen wird.“

Bauingenieurinnen und Bauingenieure nicht verankert. Aktuell haben wir die Chance, verschiedene Technologien auf Baustellen einzusetzen, um unter anderem auch wichtige Erfahrungen sammeln zu können. In der Praxis sieht es derzeit noch anders aus: Die meisten Unternehmen – insbesondere die kleinen und mittelständischen Betriebe – können es sich nicht leisten, teure Baurobotik anzuschaffen oder gar selbst zu forschen. Die Politik kann hier jedoch helfen, indem sie die Richtung mit vorgibt: Wir sehen die Chance, durch eine verstärkt innovativere Baubranche dem Fachkräftemangel zu begegnen. Durch Förderungen in Wirtschaft und Forschung können dann die nächsten Schritte gegangen werden.

## Institut für Digitales und Autonomes Bauen (IDAC)

Das Institut für Digitales und Autonomes Bauen (IDAC) an der Technischen Universität Hamburg ist im März 2021 gegründet worden. Das Institut verfolgt das Ziel, wissenschaftlichen Fragestellungen im Schnittstellenbereich zwischen traditionellem Bau- und Umweltingenieurwesen und verwandten Disziplinen wie Informatik, Robotik, Mathematik, Materialwissenschaften und Elektrotechnik zu bearbeiten. Dabei werden in Projekten innovative Methoden und Technologien für die Digitalisierung im Bauwesen, zum Beispiel Blockchain-Technologie, Multiagentensysteme und maschinelle Lernverfahren, kombiniert. Ziele sind die Entwicklung intelligenter, dezentralisierter Sensor- und Aktuatorssysteme für die gebaute und die natürliche Umwelt, die Weiterentwicklung der Robotik für das Bauwesen und eine – wie es auf der Institutsseite heißt – „erklärbare Künstliche Intelligenz (KI) für das Bauwesen“.

Weitere Infos: [www.tuhh.de/idac](http://www.tuhh.de/idac)

#### Woran arbeitet Ihr Institut aktuell?

Unser Institut mit seinen 20 Mitarbeitenden verfolgt neben dem übergeordneten Ziel, digitale und autonome Baustellen zu fördern, ebenfalls die Aufgabe, die vielen neuen und innovativen Technologien, aber auch die diversen Akteure zu konkreten Projekten zusammenzubringen. Ein aktuelles Beispiel ist unser IDOG, ein Laufroboter, den wir in Zusammenarbeit mit dem Institut für Technische Logistik – ebenfalls TUHH – und der Stadt Hamburg eingesetzt haben. In verschiedenen praxisnahen Forschungsvorhaben, unter anderem mit der Hamburg Port Authority, wurde getestet, wie der Roboter unter realen Bedingungen funktioniert. Weitere Forschungsfelder am Institut für Digitales und Autonomes Bauen sind unter anderem Bauwerksmonitoring, KI-Technologien, Building Information Modeling, Sensortechnologien, Augmented Reality, 3D-Druck, Laserscanning oder Auto-ID-Techniken. Wir sind in vielen Richtungen unterwegs.

#### Wie lassen sich beispielsweise 3D-Druck und Robotik miteinander kombinieren?

Wir gehen davon aus, dass sich die unterschiedlichsten technischen Entwicklungen, die derzeit im Bau eingesetzt beziehungsweise entwickelt werden, gut kombinieren lassen. Es wird jedoch darauf ankommen, dass die unterschiedlichen Technologien stets die gleiche „Sprache“ sprechen.

Das heißt, dass die Informationen zwischen den Robotern und Maschinen problemlos ausgetauscht werden können. Hier setzt die Bauinformatik an. Es ist nicht nur notwendig, dass die rein technischen Schnittstellen analysiert werden, auch ist es erforderlich, dass die verschiedenen Disziplinen wie beispielsweise Maschinenbau, Bauingenieurwesen und Informationstechnologien an einen Tisch kommen und gemeinsam Lösungen entwickeln. Basis können hier unter anderem digitale Zwillinge oder BIM-Modelle sein, aus denen alle Daten eines Bauwerks digital abgegriffen werden können. Hier spielt dann auch die Kombination aus 3D-Druck und Baurobotik wieder eine große Rolle. Aber Baustellen werden in vielen Jahren komplett anders aussehen als heute. So wie ein Steinzeitmensch heute begeistert vor einer Baustelle stehen würde, so könnte es uns in einigen Jahrzehnten ergehen, wenn wir die Bauweisen von heute mit denen der Zukunft vergleichen.

#### Wie fällt aktuell die Kosten-Nutzen-Bilanz aus?

Bauvorhaben werden in Zukunft deutlich wirtschaftlicher sein. Das hängt insbesondere mit dem Personaleinsatz auf Baustellen zusammen, die einen Großteil der Gesamtkosten ausmachen. Ein klassisches Beispiel sind Schalungskosten. Durch den vermehrten Einsatz von 3D-Druckern kann hier in Zukunft wirtschaftlicher gebaut werden. Wann der Nutzen >

die Kosten übersteigen wird, hängt jedoch von vielen Faktoren ab. Vor allem ist es wichtig, dass die Unternehmen in der Praxis Tests machen. Ich gehe davon aus, dass die großen Bauunternehmen das Thema schon bald noch aktiver angehen werden. Dann ergibt sich hoffentlich eine Dynamik, die die Prozesse zur Digitalisierung des Bauwesens weiter vorantreibt. Es ist wie in allen anderen Bereichen auch: Je selbstverständlicher die Prozesse innerhalb eines bekannten Systems sind, desto wirtschaftlicher wird es.

**Schauen wir in die Zukunft: Was sind aktuell die Forschungsschwerpunkte, wenn es um den Einsatz von Robotik auf Baustellen geht?**

Es geht darum, dass der Datenaustausch verbessert wird. Die Mathematik liefert hier in Form von Informations- und Kommunikationsprozessen die Grundlage für fehlerfreie Austauschszenarien. Funktionierende Schnittstellen sind der Schlüsselfaktor – in allen Bereichen und keinesfalls nur im Bausektor. Großes Forschungspotenzial liegt hier vor allem in der Einbindung von künstlicher Intelligenz. Mithilfe selbstlernender Algorithmen können viele Prozesse zukünftig automatisiert werden. Als Beispiel kann hier ein Radlader herangezogen werden, der mit einer Drohne kommuniziert. Diese hat gegebenenfalls durch



Ein Beispiel für einen semi-autonomen Baustellenroboter ist der „Jaibot“, der sich per Fernsteuerung über die Baustelle navigieren lässt

das Scannen von weiteren Baurobotern, zum Beispiel Laufrobotern, aktuelle Informationen erhalten, so dass der Radlader mit seinen Aufgaben weitermachen kann. Bis eine autonome Kommunikation auf Baustellen funktioniert, wird es jedoch noch Jahre dauern.

**Wie kann aus Ihrer Sicht die Wohnungswirtschaft zu einem Motor für die Robotertechnik auf Baustellen werden?**

Wenn es um die Wohnungswirtschaft geht, dann bezieht sich die Robotik nicht nur auf das Bauen, sondern auch auf den Unterhalt, zum Beispiel das Facility Management oder das Structural Health Monitoring, das heißt, auf den Betrieb und die Prüfung der jeweiligen Bauwerke. Zukünftig können Sensoren unter anderem regelmäßig kontrollieren, ob in oder an einem Bauwerk alles in Ordnung ist. Diese Informationen können in Echtzeit an einen Digitalen Zwilling beziehungsweise an ein BIM-Modell zurückgemeldet werden. Das kann zu hohen Kosteneinsparungen führen. Aber auch in der Betriebsphase eines Objektes werden Roboter eingesetzt, beispielsweise, um Daten an verschiedenen Stellen ermitteln zu können, die dann wiederum mit den Daten im BIM-Modell abgeglichen werden können. Innerhalb der Wohnungswirtschaft werden sich zukünftig viele Felder finden, in denen eine vernetzte Datenermittlung und -verarbeitung möglich ist.

**Worauf sollten Bauherren achten, wenn auf ihren Baustellen Roboter zum Einsatz kommen?**

Der Faktor Sicherheit muss immer berücksichtigt werden. Wenn Roboter auf einer Baustelle zum Einsatz kommen, dann dürfen sie niemandem schaden oder verletzen. Anders als in

## Mobile und stationäre Systeme

Bei der Frage, wie es im Bausektor mit der Automation weitergeht, stehen in der Forschung zwei Richtungen im Fokus: stationäre und mobile Systeme.

Für stationäre Systeme ist kennzeichnend, dass sie, wie ein Industrieroboter, auf der Baustelle aufgestellt werden und dort vordefinierte Abläufe ausführen. Für diese Systeme gilt: Sie werden mittelfristig – wenn aus den aktuellen Forschungen erste kommerzielle Anwendungen werden – auf den Baustellen zu finden sein. Ihr Plus: Sie sind bestens für die Ausführung monotoner und körperlich anstrengender Tätigkeiten geeignet, beispielsweise im Fassadenbau oder bei Wänden oder im Bauabfallrecycling, um Abfallstoffe zu sortieren.

Noch weiter entfernt von der Praxiskompatibilität sind die mobilen Systeme, die sich an wechselnde Einsatzbedingungen anpassen und sich auf der Baustelle bewegen, um wechselnde Aufgaben zu übernehmen. Hier sind erste Anwendungen, dass Baufortschritte überwacht, Materialien, Anlagen und Ausrüstungen transportiert oder einfache Bautätigkeiten ausgeführt werden. Diese Systeme sind etwa Gerüst-Roboter zum Transport schwerer Teile, Fassaden-Roboter, die Gebäude mit Fenstern bestücken oder Bohr-Roboter, die Bohrungen für Installationen im Bereich Heizung, Klima und Lüftung vornehmen.



einer Fabrik, wo Roboter stationär abgesichert werden können, ist eben jede Baustelle verschieden. Wesentlich ist jedoch, dass die Fachkräfte ihre Arbeit gefahrlos verrichten können. Vielfach sind Baustellen nicht auf einer grünen Wiese, wo wir alles nach der Robotik ausrichten können. Das mobile Arbeiten mit Robotern sicher zu gewährleisten, wird noch einige Forschungs- und Entwicklungsarbeit erfordern.

#### **Wann erwarten Sie welche nächsten Schritte beim Einsatz von Robotik auf deutschen Baustellen?**

Vor allem auf großen Baustellen werden die nächsten Schritte hin zum teilautonomen Bauen gegangen werden. Neben den bereits erwähnten Laufrobotern und dem 3D-Druck werden auch Mauerroboter in Zukunft vermehrt getestet. Ich gehe davon aus, dass die Potenziale bereits erkannt sind. Dies ist nicht nur aus einer rein unternehmerischen Sicht wichtig, sondern auch aus einer gesellschaftlichen, weil für den Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr, wie es ja politisch gewollt ist, die Fachkräfte nicht vorhanden sein werden.

#### **Wie groß schätzen Sie das Effizienzpotenzial ein, das Roboter auf Baustellen in einigen Jahren haben werden?**

Das Potenzial ist sehr groß, vor allem auch dann, wenn mit KI geplant

und gebaut werden kann. Vier Faktoren sollten stets berücksichtigt werden: Wirtschaftlichkeit, Qualität, Sicherheit und insbesondere auch Nachhaltigkeit. Mithilfe der Digitalisierung kann nicht

### **„Maschinen machen keine Fehler.“**

nur dem Fachkräftemangel entgegengewirkt werden, auch ist es durch die Nutzung von Datenbanken und intelligenten Algorithmen möglich, weitere Mehrwerte in der Baubranche zu erzielen, unter anderem hinsichtlich Materialnutzung oder Kreislaufwirtschaft.

#### **Nachhaltige und digitale Konzepte im Bauwesen**

Mit Blick auf den Klimawandel müssen bestehende Prozesse in vielen Bereichen unserer Gesellschaft überdacht werden. Da die Baubranche einen massiven Anteil an den negativen Effekten auf unsere Umwelt hat, liegt es nahe, mithilfe digitaler Konzepte Abläufe effektiver und nachhaltiger zu gestalten. Das Buch präsentiert aktuelle und zukunftsweisende Konzepte aus verschiedenen Bereichen der Baubranche.

Thomas Kölzer, Verlag Springer Vieweg, 1. Aufl. 2022, ISBN 9783658367756; 49,90 €



Wir haben heute bereits komplexe Geräte auf den Baustellen im Einsatz und diese werden für einen nachhaltigen Einsatz weiter optimiert. Zudem wird die Qualität von Bauwerken verbessert, weil Maschinen im Gegensatz zu Menschen keine Fehler machen. Auch werden Baustellen besser kalkulierbar sein, weil in digitalen Modellen bereits vieles geplant und berechnet wurde. Zudem profitiert die meist sehr komplexe Logistik von digitalen Prozessen, zum Beispiel durch punktgenaue Lieferungen oder durch die Informationsbeschaffung hinsichtlich nachhaltiger Baustoffe.

#### **Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Holger Hartwig. —

## Wohnbereiche sichern

Wir ziehen für jede Situation eine flexible Lösung aus der Schublade – ganz sicher!

Überzeugen Sie sich selbst unter

[www.assaabloy.com/wowi](http://www.assaabloy.com/wowi)



**ASSA ABLOY**  
Opening Solutions

Experience a safer  
and more open world

TDM KREISLAUFGERECHTES WOHNPROJEKT

# Experimentelle Garagenaufstockung

Das kommunale Wohnungsunternehmen Volkswohnung GmbH realisiert in der Großwohnsiedlung Rintheimer Feld ein Garagenaufstockungsprojekt. Im Mittelpunkt stehen die kreislaufgerechte Bauweise, eine Versetzbarkeit der Module und ein exemplarischer Charakter des Vorhabens.

Von Katharina Helleckes und Dr. Falk Schneemann

**A**uf drei Garagenhöfen, wie sie sich in vielen Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit finden, realisiert die Volkswohnung im Karlsruher Stadtteil Rintheim ein auf den ersten Blick ungewöhnliches Projekt. Auf die Dächer der Garagen werden einstöckige Baukörper vorgefertigter und kreislaufgerecht konzipierter Boden-, Wand- und Dachelemente aus Holz gesetzt.

Dieses Aufstockungsprojekt mit zwölf Wohneinheiten ist in mehrfacher Hinsicht innovativ: Zum einen ist die Planung besonders flächensparend, da bereits versiegelte Flächen von Funktionsbauten umgenutzt werden. Zudem sind die Aufbauten flexibel, denn abhängig von der weiteren Entwicklung des gesamten Wohngebiets können die verbauten Boden-, Wand- und Dachelemente demontiert und in einem anderen Kontext erneut eingesetzt werden. Aus diesem Grund wird dieses Neubaurvorhaben der Volkswohnung auch als Leuchtturmprojekt vom Land Baden-Württemberg im Programm „Innovativ Wohnen BW“ als beispielgebend gefördert.

Die Bauherrin sieht die Aufstockungen nur so lange vor, wie das Baurecht an diesen Stellen keine mehrgeschossigen Wohnungsbauten ermöglicht. Für den Zeitraum bis zu einer Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) soll die Garagenaufstockung die Initialzündung für eine Aufwertung des Quartiers rund um die Heilbronner Straße sein, indem sie Ne-



**Katharina Helleckes**

Architektin  
Projektvorbereitung  
Volkswohnung GmbH  
KARLSRUHE

benanlagen für Fahrräder, Müll und Haustechnik im Erdgeschoss bündelt und die Freiflächen damit entlastet und aufwertet. Da es beim Bauen im Bestand zunehmend wichtig wird, mit kurzen Bauzeiten und reduziertem Baustellenlärm die Belastung der Bewohnerinnen und -bewohner der unmittelbaren benachbarten Bauten zu minimieren, hilft auch hier der hohe Vorfertigungsgrad der Garagenaufstockungen.

Neben ökologischen und ökonomischen Aspekten (Klimagerechtigkeit und Bezahlbarkeit) werden auch soziale Belange berücksichtigt. Im Blick hat die Volkswohnung vor allem die demografische Mischung des Quartiers. Durch die Garagenaufstockungen wird schnell neuer Wohnraum geschaffen, der insbesondere Alleinerziehende oder Gruppen mit zeitlich begrenztem Mietinteresse (zum Beispiel Studentinnen und Studenten) anspricht.



**Dr. Falk Schneemann**

Inhaber  
Büro Falk Schneemann  
Architektur  
KARLSRUHE

## Begegnung schaffen durch das Wohnumfeld

Zehn der zwölf Wohnungen erhalten eine Landeswohnraumförderung und werden zu 30 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vergeben, zwei weitere werden zu reduzierten Preisen vermietet. Die Akzeptanz dieser Nachverdichtung wird durch Maßnahmen zur Wohnumfeldver-

besserung und das Schaffen von Gemeinschaftseinrichtungen, die allen Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern zugutekommen, erhöht: Müllräume, Fahrradstellplätze und ein Waschsalon schaffen nicht



nur qualitätsvolle Infrastrukturen, sondern auch Orte, die Begegnung ermöglichen. Das Wohnungsunternehmen hat die Anwohnerinnen und Anwohner frühzeitig informiert und die Maßnahme visualisiert, was wiederum zu einer hohen Akzeptanz der Baumaßnahmen in der Nachbarschaft führen soll.

Bei den Garagenaufstockungen handelt es sich um drei L-förmige und nahezu baugleiche Anlagen. Jede der Anlagen besteht aus drei Einzimmerwoh-



Die kompakten Mietwohnungen mit einem bis drei Zimmern sollen insbesondere Studierende und Alleinerziehende ansprechen

nungen und einer Zwei- beziehungsweise Dreizimmerwohnung. Die Garagen bleiben in Betrieb, zusätzliche Stellplätze müssen gemäß Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg für Aufstockungen nicht nachgewiesen werden. Die vier Wohnungen einer Anlage werden über jeweils eine außenliegende Treppe und einen Laubengang erschlossen. Die Dachlandschaft der Aufstockungen ergibt sich aus den Funktionsbereichen der Wohnungen: niedrig im Bereich von Küchen und Bädern und hoch in den Wohnbereichen. Trotz der eher geringen Größe von knapp 40 m<sup>2</sup> bieten auch die Einzimmerwohnungen ein großzügiges Wohngefühl.

Die Aufstockungen sind auf einem Gerüst aus Stahlträgern montiert, der auf kleinen Stahlfüßen auf den Pultdächern der Garagen steht. Der Hohlraum, der sich zwischen den Pultdächern der Garagen und den Aufstockungen ergibt, wird dazu genutzt, die Haustechnik horizontal zu verziehen. Die Aufstockungen sind in Holzständerbauweise konstruiert. Boden- Wand- und Dachelemente sind als 2D-Elemente in hohem Grad vorgefertigt, was Fenster, Sonnenschutz und Elektroinstallationen einschließt. >



Durch die Versetzbarkeit der Module besteht die Möglichkeit, dass die Boden-, Wand- und Dachelemente demontiert und in einem anderen Zusammenhang wiederverwendet werden können

Neben ökologischen Aspekten sind das geringe Gewicht und die kurze Bauzeit vor Ort weitere Vorteile der Holzbauweise. Dem Brandschutz geschuldet ist die Fassadenbekleidung mit vorpatiniertem Titanzink.

### Kreislaufgerechtigkeit stand bei Materialwahl im Vordergrund

Kreislaufgerechtigkeit kann durch den Einsatz sortenreiner Baumaterialien, die Vermeidung von Kompositbaustoffen, die Verwendung von Recyclaten oder die Wiederverwendung bereits benutzter Bauteile erreicht werden. Die Anforderungen des Brandschutzes, des Feuchteschutzes und der Luftdichtheit sind dabei weiterhin zu erfüllen. Einer der beiden Aspekte im Förderprogramm „Innovativ Wohnen BW“ betrifft die Sortenreinheit der eingesetzten Materialien. Da Kompositmaterialien nicht trennbar sind, stehen am Lebenszyklusende der Gebäude hohe Entsorgungskosten statt Verwertungsgewinne. Erstrebenswert wäre es hingegen, die Einzelkomponenten ökologisch und ökonomisch sinnvoll zurückzugewinnen, um sie in den Produktions- und Verwendungskreislauf zurückzuführen. Deshalb wurde bereits in der Planungsphase der neuen Bauten Wert darauf gelegt, Kompositbaustoffe, Leimschichtholz, Beschichtungen, Nassdichtungen und Folien zu vermeiden. Zum Einsatz kamen deshalb Hanfdämmung statt Mineralfaser, Schalung aus leimfreien Massivholzplatten

mit Schwalbenschwanz-Verbindung (GFM-Schalung) statt Foliendichtung und Fermacell-Gipsfaserplatten statt Gipskarton.

Wiederverwendbarkeit, Wiederverwertbarkeit und Kompostierbarkeit waren stets die Kriterien, die bei der Materialwahl zu überprüfen waren. Prof. Dr. Dirk Hebel vom Fachgebiet Nachhaltiges Bauen am Karlsruher Institut für Technologie hat beratend den Planungsprozess begleitet und wird zum Abschluss ein Materialkataster der eingesetzten Baumaterialien erstellen.

Mit dem Gedanken des Urban Minings geht das Projekt ebenfalls neue Wege. Erstmals werden aus eigenen Rückbauobjekten Bauteile entnommen (hier: Dielenböden, Zimmertüren und Briefkästen), die in den Aufstockungen neue Verwendung finden. Im Vorfeld beraten wurde die Volkswohnung dabei von der Concular GmbH. Die Baustoffe dreier Rückbauprojekte wurden bereits 2021 vor Ort inventarisiert und auf ihre Eignung für eine Wiederverwendung untersucht. Durch ein digitales Matching von Angebot und Nachfrage auf der Online-Plattform Restado (restado.de) sind die Akteure der Baubranche zirkulär miteinander verbunden.

### Herausforderungen: Brandschutz und Gebäudeanschluss

Das Bauplanungsrecht und der Brandschutz stellen allerdings eine Herausforderung dar: Garagenauf-



Über einen Laubengang werden die vier Wohnungen einer Anlage erschlossen. Der Bereich bietet auch Platz für eine Bank zum Verweilen



Urban Mining: Holzdielen aus einem Rückbauobjekt wurden für die Garagenaufstockungen aufbereitet



stockungen sind nicht überall genehmigungsfähig und müssen durch ihre oft ausgeprägte räumliche Nähe zu Bestandsgebäuden hohe Brandschutzauflagen erfüllen. Ebenso herausfordernd ist der versorgungstechnische Anschluss an die Bestandsgebäude. Die bautechnischen Anforderungen verlangen regelmäßig eine komplette Erneuerung im Anschlussbereich und gewähren keinen Bestandsschutz. Die Fachkommission Bauaufsicht der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder hat Ende 2021 den Entwurf einer Änderung der Musterbauordnung beschlossen, der vor allem bei den Abstandsflächen und im Brandschutz Anpassungen enthält, die dem Bestand zugutekommen.

### Versetzbarkeit

Das Projekt ist als temporäre Zwischennutzung gedacht. Die Aufstockungen können bei Bedarf demontiert und an anderer Stelle wieder aufgebaut werden. Im Falle einer weitergehenden Verdichtung des Quartiers, beispielsweise auf Grundlage eines neuen B-Plans, zeigt sich der Mehrwert der Versetzbarkeit. Die Aufstockungen müssen nicht abgerissen und entsorgt werden, sondern können an einen neuen Ort versetzt werden, an dem die Ergänzung durch die Wohnmodule sinnvoll erscheint. Obwohl das Versetzen einen gewissen Aufwand bedeutet, ist es gegenüber einem Abriss ein großer ökonomischer und ökologischer Vorteil.

Mit Unterstützung durch das Förderprogramm war es möglich, die Voraussetzungen für eine Versetzbarkeit in unterschiedliche räumliche Kontexte zu untersuchen und pilothaft zu realisieren. Die dafür notwendige zerstörungsfreie Lösbarkeit von Verbindungen der Holzelemente und der Elektroverkabelung wurden mit eingeplant. Beim Versetzen werden die Bauwerke wieder in die Elemente der Vorfertigung zerlegt, wobei sich die bauteilverbindenden Schrauben problemlos lösen lassen. Die Bauteilgrößen sind auf den Transport mit dem LKW abgestimmt. Die Elektroinstallation ist zwischen den Wänden mit Steckverbindungen versehen, sodass auch sie sich problemlos wieder lösen und neu verbinden lässt. Ebenso lassen sich die Fertigbäder am Stück an einen anderen Ort transportieren.

### Garagenaufstockung – Ein Modell für die Zukunft?

Freistehende Garagenzeilen oder -höfe sind bundesweit in enormer Zahl in Siedlungen der 1960er bis 1980er Jahre vorhanden. Das Konzept der Garagenaufstockungen ist auf Wiederholbarkeit ausge-



Ein innovativer Ansatz zur Innenentwicklung: Im Rintheimer Feld wird auf bereits versiegelten Flächen, die vorrangig in den 1950er Jahren entstanden, neuer Wohnraum geschaffen

legt. Schon der erste Entwurf für den dem Projekt ursprünglich zugrundeliegenden Ideenwettbewerb bezieht sich auf ein generisches Grundstück und ist damit als Konzept gedacht, das an vielen Orten angewendet werden kann. Durch die Vielzahl der Studien, die das Büro inzwischen an verschiedenen Orten durchgeführt hat, ist eine Toolbox aus Grundrisstypologien und Erschließungssystemen entstanden, die zeigt, dass sich das Konzept bei unterschiedlichsten Konfigurationen und Größen von Garagenhöfen anwenden lässt.

Allerdings gibt es bei der genehmigungsrechtlichen Umsetzung des Konzepts in der Praxis Herausforderungen, wie die Erfahrung an verschiedenen Standorten zeigt. Die Aufstockung von Garagen stellt eine Nutzungsänderung dar, die in den Bebauungsplänen ihrer Entstehungszeit nicht vorgesehen war und nur durch eine Änderung des B-Plans möglich wird. Das Baulandmobilisierungsgesetz eröffnet den Gemeinden hier jedoch einen Befreiungsspielraum zur Wohnraumschaffung ohne B-Planänderung.

Auch Grenzabstände und Abstandsflächen sind zu beachten. Die Anforderungen an die Hauptnutzung Wohnen sind deutlich höher als die an eine Garagennutzung. Das neue Artikelgesetz zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandel-Anpassungsgesetzes ändert die LBO im § 5 Abstandsflächen und verzichtet auf Abstandsflächen für bis zu zweigeschossige Aufstockungen.

TDM SERIELLES SANIEREN

# Eine eigene Lösung für die Dekarbonisierung von Wohngebäuden

Um die EU-Klimaschutzziele zu erreichen, benötigt die Wohnungswirtschaft serielle, digitalisierte Sanierungslösungen für Bestandsgebäude. Daher hat die LEG als großes Wohnungsunternehmen Anfang 2022 zusammen mit der österreichischen Rhomberg Gruppe die Renowate GmbH gegründet.

Von Andreas Miltz

**E**nergetische Sanierungen sind im Sinne des Klimaschutzes unverzichtbar, gleichzeitig sind sie teuer. Die dabei entstehenden Kosten können vom Vermieter nur zum Teil auf die Mieter umgelegt werden. Dieser Sachverhalt führt zu einem in

der Branche altbekanntem Problem – dem sogenannten Vermieter-Mieter-Dilemma: Der Mieter profitiert durch die resultierende Energieeinsparung in einem höheren Maße von der Sanierung als der Vermieter. Denn Letzterer muss die Investitionskosten refinanzieren und hat dafür keinen Zugriff auf die Energiekostensparnis seines Mieters, sondern ist rein auf die gesetzlichen Mieterhöhungsspielräume angewiesen. Doch in bestimmten Marktsegmenten und -regionen lassen die Haushaltseinkommen vieler Mieterinnen und Mieter keine Erhöhungsspielräume zu. Eine Investition erscheint daher allzu oft unattraktiv, insbesondere in Zeiten von Inflation und Zinswende.

Seit vielen Jahren machen sich Fachleute intensiv Gedanken darüber, wie sie – gerade auch angesichts der Klimakrise – den Spagat schaffen und das beschriebene Dilemma im Sinne aller Beteiligten erfolgreich auflösen können. Nicht zuletzt durch die fortschreitende Digitalisierung, neue Akteure am Markt und innovative technische Möglichkeiten hat dieser Gedanke immer mehr an Fahrt aufgenommen – und eine Lösung in greifbare Nähe gerückt. Das Zielbild



**Von Andreas Miltz**  
Geschäftsführer  
RENOWATE GmbH  
DÜSSELDORF

zumindest war schon längst klar definiert: weg von der aufwendigen und kostspieligen Individualbeurteilung, bei der jede Modernisierung und jedes Gewerk individuell geplant und umgesetzt werden. Im Sinne der Effizienz musste alles in eine skalierbare Richtung weiterentwickelt werden: zu einem digitalen Baukasten mit automatisierten Prozessen, wo Gebäude letzten Endes viel schneller gewerkeübergreifend umfassend energetisch modernisiert und dekarbonisiert werden. Gleichzeitig sollten die Mieter von kurzen Bauzeiten, minimalen Einschränkungen und maximalen Einsparungen profitieren. So wünschten es sich auch die Verantwortlichen der LEG-Immobilien-Gruppe.

## Im Dialog auf dem Weg zur energetischen Sanierung 2.0

Wie so oft können Quantensprünge nur im konstruktiven Austausch gelingen. So auch im Falle der LEG. Nach initialen Gesprächen mit der Deutschen Energie-Agentur beteiligte sich die LEG im Jahr 2019 an ihrem sogenannten „Volume Deal“.

Dieser „Volume Deal“ – eine gemeinsame Absichtserklärung von Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft im November 2019 – stellt einen Meilenstein auf dem Weg zur Marktentwicklung serieller Sanierungslösungen in Deutschland dar. Im Rahmen des Deals hatten insgesamt 22 Wohnungsunternehmen ihre Nachfrage gebündelt und zusammen 11.635 Wohnungen bereitgestellt, um sie in den vier Folgejahren seriell und sozialverträglich sanieren zu lassen





Die vorgefertigten Fassadenelemente sind komplett ausgestattet, so unter anderem auch mit Fenstern und einer Lüftungsanlage



Das Pilotprojekt in der Zeppelinstraße in Mönchengladbach bietet nach der Montage der Fassadenelemente in Holzoptik ein ganz neues und ansprechendes Erscheinungsbild

noch nicht gefunden (siehe Infobox). 2021 begann die LEG daher, sich selbst nach einem Partner aus der Baubranche umzusehen. Ihr Ziel war es, in Eigenregie den gesuchten völlig neuen Planungs- und Bauansatz – eine komplette Sanierung aus einer Hand – zu entwickeln. Beinhalten und „können“ sollte dieser schlichtweg alles: vom Fördermittelmanagement bis hin zur Mieterkommunikation; von gewerkeübergreifender, auf energetische Effizienz und Förderfähigkeit ausgelegter Planung bis zur Ausführung; von >

(siehe auch DW 4/2020, Seite 38, DW 1/2021, Seite 34 und DW 12/2022, Seite 22). Darüber hinaus beteiligten sich vier Bauunternehmen an der Vereinbarung mit dem Ziel, bis März 2020 intensiv an der Entwicklung wirtschaftlich attraktiver und skalierbarer Komplettlösungen zu arbeiten. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie unterstützte die Marktabtastung der seriellen Sanierung in Deutschland.

Die Suche nach geeigneten Anbietern im Markt, die das beschriebene Zielbild mit Leben füllen und das benötigte „Volumen“ an zu sanierenden Beständen umsetzen konnten, sollte einen großen Erkenntnisgewinn bringen. Eigens dafür startete die LEG ein sogenanntes Reallabor am Standort Mönchengladbach. Hier sollten in den kommenden Monaten und Jahren unterschiedliche technische und inhaltliche Ansätze, effizient energetisch zu sanieren, mit verschiedenen Generalunternehmen in der Praxis getestet werden. Zwar wurden die Piloten unter dem Namen „LEG-Zukunftshaus“ überwiegend erfolgreich abgeschlossen, doch eine massentaugliche Lösung, die industriell skaliert werden könnte, wurde in diesem Rahmen

## „LEG-Zukunftshaus“ in Mönchengladbach-Hardt

Das Projekt hatte als eine Art Reallabor das ambitionierte Ziel, ein bestehendes Wohnquartier mit 111 Wohneinheiten zu sanieren und in ein Net-Zero-Quartier zu verwandeln. Das bedeutet, dass alle Häuser nach der energetischen Sanierung ihren gesamten Energiebedarf an Wärme, Warmwasser und Haushaltsstrom selbst produzieren – und das klima- und sozialverträglich. Eindeutig definiert war dabei: Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und bezahlbares Wohnen sollten kein Widerspruch sein. Die Sanierungsarbeiten fanden im bewohnten Zustand statt; die Mieterinnen und Mieter mussten für die Dauer der Arbeiten nicht umziehen.

Um herauszufinden, welche Methode am energieeffizientesten und kostengünstigsten ist und somit relevant für die künftige Anwendung in weiteren Wohnungsbeständen sein könnte, wurden vier unterschiedliche Dienstleister mit verschiedenen Umsetzungsansätzen mit diesem Projekt beauftragt.

Eckdaten Gebäudetyp:

- zweigeschossig
- 5.930 m<sup>2</sup> beheizte Wohnfläche
- 111 Wohneinheiten/16 Gebäudekörper
- Baujahr 1956
- 6,60 €/m<sup>2</sup> monatliche Kaltmiete
- Gas-Etagenheizung
- dezentrale elektrische Warmwasseraufbereitung
- Energieeffizienzklasse H

INTERVIEW MIT ANDREAS MILTZ

## „Wir müssen und werden uns durch Detailarbeit stetig weiterentwickeln“



Andreas Miltz ist seit Anfang 2022 Geschäftsführer bei der LEG und der Renowate GmbH und berichtet über die Erfahrungen in den ersten Projekten.

**Herr Miltz, Sie haben in einem ersten Schritt bereits knapp die Hälfte der Wohnungen im Pilotprojekt seriell saniert. Wie geht es nun weiter?**

Die konkreten nächsten Schritte umfassen die Durchführung aller 14 Pilotprojekte im LEG-eigenen Bestand mit insgesamt etwa 13.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im ersten Jahr haben wir mit den 47 Wohnungen rund 2.500 m<sup>2</sup> saniert, im zweiten Schritt wird es mit 10.000 m<sup>2</sup> dann schon das Vierfache werden – schließlich ist unser Produkt skalierbar. So beginnen wir im zweiten Jahr nun regelmäßig ein neues Projekt.

Wir wollen ein Standardprodukt entwickeln, das wir an den Bedarfen der Wohnungswirtschaft ausrichten und konsequent und sukzessive weiterentwickeln. Das bedeutet, dass wir zunächst Erfahrungen sammeln und auf dem Weg fleißig optimieren, um schließlich am Markt für externe Kunden unser Produkt anzubieten. Der Bedarf ist groß und wir sind auf Wachstum ausgelegt. Mit unserem Ansatz können wir rund 2 Mio. Gebäude in Deutschland seriell sanieren.

**Die Baukosten sind mit rund 1.700 €/m<sup>2</sup> noch relativ hoch. Wo wollen Sie hin?**

In den bisherigen 1.700 € sind die Fassaden, das Dach sowie die technische Gebäudeausrüstung und sämtliche Bearbeiten enthalten. Selbstverständlich wollen und werden wir die Kosten weiter senken. Das ist uns in vielerlei Hinsicht bereits geglückt. Den Preis des Piloten darf man nicht als Maßstab nehmen.

Allerdings ist unser Produkt ein Baukasten. Wir können auf verschiedene Arten sanieren – mit Dach, mit neuer Heizung, mit Fassade, mit Photovoltaik – und verschiedene Effizienzstandards realisieren. Je nachdem, für welches Paket man sich entscheidet,

sind auch verschiedene Preise möglich. Wir bieten unsere Leistung in der gesamten DACH-Region an, zukünftig gerne auch darüber hinaus. In absehbarer Zeit wird es sicher ein erstes Projekt in Österreich geben. Dort sitzt unser Joint-Venture-Partner Rhomberg Bau mit der Expertise für Österreich.

**Sie haben bereits einen ersten externen Kunden, oder? Wie kam es genau dazu?**

Ja, und das ist eine positive Überraschung. Wir hatten nicht erwartet, nach nur 12 Monaten den ersten externen Kunden gewinnen zu können. Wir haben unsere Anfangshypothese nicht nur bestätigt, sondern übertroffen. Voraussichtlich ab Ende 2023 sanieren wir für ein Düsseldorfer Unternehmen weitere 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Unser Erfolg hat meines Erachtens mehrere Gründe. Zum einen ist der Bedarf an einer schnellen, kostengünstigen und gleichzeitig effizienten Methode zur seriellen Sanierung sehr groß. Die Branche hat das Thema in den vergangenen Jahren intensiv diskutiert. Viele haben versucht, eine skalierbare Lösung zu entwickeln, doch bislang kamen wenige Unternehmen weit über ein, zwei sanierte Gebäude hinaus. Zum andern kommt hinzu, dass wir selbst die Werbetrommel gerührt haben und unsere Zielgruppen gezielt angesprochen haben – unter anderem auch über unsere Verbandsarbeit.

**Sie betonen, Sie wollen mit Ihrer Lösung kontinuierlich effektiver, besser und preiswerter werden. Was haben Sie schon optimieren können?**

Unsere Erkenntnisse sind vielfältig: Wir haben einerseits zum Beispiel eine neue Fassadenaufhängung konzipiert, die 50 % weniger Stahl benötigt und damit nur fast die Hälfte kostet. Andererseits haben wir einmal mehr gelernt, dass wir den wesentlichen Stakeholder, unsere Mieterinnen und Mieter, unbedingt über die gesamte Projektzeit begleiten müssen. Dem dient unter anderem eine sehr transparente Kommunikation. Zu diesem Zweck haben

wir ein eigenes IT-Portal erstellt. Allerdings wird es noch eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen, bis beispielsweise Bauzeitenpläne digital mit der Mieterinformation vernetzt sind.

Unsere Abläufe erwiesen sich zudem als stark verbesserbar: Beim ersten Projekt dauerte es noch viele Wochen, bis aus der digital vermessenen Punktwolke tatsächlich eine Planung für die Module und die Technik wurde. Inzwischen haben wir auch hier optimiert. Die Gewerke so zu kombinieren, dass möglichst viele Bauteile in einem Guss installiert werden können, ist eine Herausforderung. Wir müssen und werden uns durch Detailarbeit stetig weiterentwickeln. Die technischen Abläufe verbessern wir ständig. Es wird beispielsweise noch einige Programmierarbeit erfordern, bis die gewerkeübergreifende Planung so in die Produktion und Lieferung von Fassadenteilen oder Lüftungskomponenten integriert ist, dass ihre Bestellung automatisch ausgelöst werden kann. Letztlich werden wir noch einige Anstrengungen aufbringen müssen, bis unsere Lösung wirklich skalierbar ist.

**Bislang können Sie mit der Methode nur ganz einfach strukturierte Gebäude sanieren. Was ist mit den vielen komplexeren Gebäuden in Deutschland?**

Es stimmt, dass wir anfangs nur die Kategorie „quadratisch, praktisch, gut“ anpacken konnten. Jedoch haben wir bereits im ersten Jahr mehr hinzugelernt und optimiert, als wir ursprünglich geplant hatten. Mit der erwähnten neuen Aufhängung können wir künftig auch komplexe Bauten umrüsten. Wir können somit auch Gebäude mit Balkonen oder Hochgeschosser angehen – also das, was wir anfangs für schwierig und langwierig hielten.

Wir freuen uns sehr, dass unsere Pläne aufgehen. Dafür arbeitet das gesamte Team jeden Tag – und gibt alles.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger.



der weitestgehenden industriellen Vorfertigung von Komponenten bis zu auf Schnelligkeit optimierten Prozessabläufen.

### Zukunftsweisendes Joint Venture

Anfang 2022 mündete die Suche in der Gründung des Joint Ventures Renowate, das gemeinsam mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg gegründet wurde. Erklärtes Ziel war und ist es, „der“ Lösungsanbieter für effiziente energetische Erneuerung von Wohngebäuden für die gesamte Branche in der Region Deutschland, Österreich und Schweiz zu werden. Und tatsächlich konnte das Gemeinschaftsunternehmen auf seinem Weg zu einem ganzheitlichen und skalierbaren Prozess zur Dekarbonisierung von Bestandsimmobilien innerhalb weniger Monate erste Erfolge erzielen: Von den insgesamt 14 geplanten Pilotprojekten waren bereits zwei am Standort Mönchengladbach nach nur drei Monaten Kernbauzeit umgesetzt – und der erste externe Kunde mit einem Düsseldorfer Wohnungsunternehmen bereits frühzeitig gewonnen. In zwölf

**Anfangs konnten wir nur die Kategorie „quadratisch, praktisch, gut“ anpacken.**

weiteren aufeinander aufbauenden Projekten will Renowate nun ab 2023 schrittweise noch besser und effizienter werden. Das funktioniert nur mit digitalen, seriellen Sanierungsprozessen im industriellen Maßstab, die Planungs- und Bauprozesse signifikant beschleunigen und Sanierungskosten reduzieren.

Um sich als Pilotprojekt zu qualifizieren, waren insbesondere folgende Kriterien und Faktoren der Bestände ausschlaggebend: Schlechte Energieeffizienzklasse, sehr homogen strukturierte Gebäudekörper, keine komplexen Balkone und zudem eine möglichst große Außenfläche, damit während der Bauphase große Arbeitsgeräte (wie Schwerlastler, Kräne oder Ähnliches) dort gut rangieren und agieren können. Alle diese Voraussetzungen waren bei den Premieren-Gebäuden mit insgesamt 47 Wohnungen in Mönchengladbach-Lürrip gegeben, wo schon die ersten Bauten des sogenannten Reallabors stehen.

### Der Ansatz: Lösungsanbieter für CO<sub>2</sub>-Reduktion

Schaufel oder Bagger sind im ersten Schritt einer Seriellen Sanierung nicht erforderlich. Stattdessen erfasst ein externer Dienstleister mit einem 3D-Scanner oder einer Drohne alle relevanten Eckdaten des Gebäuderiegels. In einer Simulation wird >



„Fliegende“ Fassadenelemente kurz vor der Montage an den Gebäuden



Die vorgefertigten Fassadenteile werden direkt am Bestandsgebäude befestigt

dargestellt, wie aus einer sogenannten Punktwolke die notwendigen Messwerte entstehen, die für eine digital gesteuerte, serielle Produktion der Fassadenbauteile benötigt werden. Mithilfe dieser Laserscanning-Technologie wird ein digitaler Zwilling der betreffenden Bestandsgebäude erstellt, sodass die neue Gebäudehülle ortsunabhängig und industriell vorgefertigt werden kann. Die neuen Holz-Fassadenbauteile stammen im Fall der Gebäude in Mönchengladbach aus Estland. Die Bauzeit beträgt nur einen Bruchteil im Vergleich zu einer konventionellen Sanierung. So können die Mieterinnen und Mieter ihr eigenes Zuhause während der Bauphase weiternutzen. Auch Baustellenlärm und -staub werden auf ein Mindestmaß reduziert, ohne dass die Bewohnerinnen und Bewohner am Ende geringere Energieeinsparungen zu befürchten hätten – denn hierbei ist die serielle Sanierungslösung konventionellen energetischen Modernisierungen mindestens ebenbürtig.

Bereits Mitte Dezember 2022 konnten, wie bereits erwähnt, die ersten beiden Projekte nach nur drei Monaten Kernbauzeit weitestgehend erfolgreich abgeschlossen werden. Auf dem Weg dahin hatte das Renowate-Team insgesamt 180 vorgefertigte Fassadenelemente verbaut, in die neue Fenster, Rollläden und Lüftungsanlagen bereits integriert sind. Alle Gasetagethermen und Nachtspeicheröfen wurden ausgetauscht und auf neueste Wärmepumpentechnologie umgestellt – der Energiebedarf konnte so um etwa 95 % reduziert und die Gebäude auf den KfW-55-Standard gehoben werden. Dabei werden generell immer nur dann Heizkörper ausgetauscht,

wenn diese nicht für den Betrieb mit Wärmepumpentechnologie geeignet sind. Ansonsten werden alte, funktionsstüchtige Radiatoren im Sinne der Nachhaltigkeit weiterverwendet. Zudem gibt es Vorrichtungen für die Installation von PV-Anlagen, deren Einbau den Net-Zero-Standard ermöglichen würde.

### Erfahrungen und nächste Projekte

In zwölf weiteren Projekten an den Standorten Mönchengladbach und Soest wird das Verfahren nun weiter optimiert und skalierbarer gemacht, schließlich ist die Skalierbarkeit eines der Hauptziele. Mit der Sanierung von rund 190 Wohnungen im LEG-Bestand – etwa 130 davon in Mönchengladbach und zirka 60 in Soest – gehen eine weitere Effizienzsteigerung durch Zeiteinsparung, eine weitere Kostenreduktion von rund 20 bis 30 % im Jahr 2023 einher sowie der Aufbau des Unternehmens auf etwa 30 Mitarbeiter.

Zudem wurde und wird die Mieterkommunikation weiter professionalisiert, da sie ein echter Effizienzfaktor sein kann. Das war eine wesentliche Erkenntnis der Pilotprojekte. Zu diesem Zweck galt es, ein eigenes IT-Portal aufzubauen, das eine direkte, umfassende und transparente Information der Mieterinnen und Mieter gewährleistet sowie beispielsweise für nötige Arbeiten in den Wohnungen einen zielgerichteten Austausch inklusive Terminvereinbarung mit ihnen ermöglicht.

Inzwischen werden auch Probebohrungen an und in den Gebäuden im Planungsprozess standardmäßig vorgenommen, um etwaige Planungshindernisse im Vorfeld auszuräumen. Denn, wo auf Bauplänen Steine markiert sind, kann sich durchaus auch eine Zeitung finden – und Überraschungen wie diese möchten LEG und Renowate in Zukunft gerne vermeiden. —



Nur noch Sekunden bis zur Verankerung am Gebäude: Die Innenansicht des Fassadenteils lässt gut den fertig verbauten Dämmstoff erkennen





Wir machen  
**NRW**  
NACHHALTIGER



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

**Fördern, was NRW bewegt.**

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

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



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

TDM SERIELLE SANIERUNG

# Stärken und Optimierungspotenziale

Bereits ihre zweite serielle Sanierung im bewohnten Zustand setzt die VBW Bauen und Wohnen GmbH aus Bochum derzeit in der Wichernstraße um. Das erste Projekt nach dem Energiesprong-Prinzip an der Mörikestraße wurde im April 2022 fertiggestellt. Ein Erfahrungsbericht.

Von Sina Surmann

**G**emeinsam mit der B&O Bau NRW und den Stadtwerken Bochum hat die VBW Bauen und Wohnen den Mehrfamilienhauskomplex in der Mörikestraße mit 32 Wohneinheiten ab Juli 2021 seriell saniert: Die alte Putzfassade

wich neuen Fassadenelementen mit vorvergrauten Holzpaneelen, unterbrochen von blauen und weißen Putzflächen entlang der Treppenhäuser und im Erdgeschoss. Die neu gedämmten Flachdächer sind vollständig mit PV-Modulen belegt.

Den dort erzeugten Strom beziehen die Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen eines Mieterstrommodells nun bei den Stadtwerken. Die Mehrzahl der Bewohner war bereits dort Kunde und musste lediglich den Tarif wechseln. Im Rahmen einer Vertriebskooperation konnten die restlichen Bewohner von den Vorteilen des Mieterstrommodells überzeugt werden, schließlich ist es 10 % günstiger als der Basistarif. Somit werden nun 100 % der Bewohner mit einem Mieterstrommodell vom eigenen Dach versorgt – ein voller Erfolg.

## Aus den Erfahrungen lernen

Das erste Projekt hat gezeigt, dass serielle Sanierung grundsätzlich funktioniert. Gleichzeitig wurde jedoch deutlich, dass die Sanierungsgeschwindigkeit und die Kosten der seriellen Sanierung sowie die mit den Arbeiten verbundenen Beeinträchtigungen für die Mieter noch nicht den grundsätzlichen Zielen

der VBW beziehungsweise ihren Vorstellungen von Mieterfreundlichkeit entsprechen. So ist eine Erfahrung aus dem ersten Projekt beispielsweise, dass die Aufteilung der Fassade in Holz- und Putzelemente zu viele manuelle Arbeitsschritte auf der Baustelle erforderte und die Sanierungsgeschwindigkeit verlangsamte. Auch die Lieferschwierigkeiten bei diversen Baumaterialien hatten negativen Einfluss.

Um unabhängig von den bestehenden Leitungen und Heizkörpern zu werden, wurden im ersten Projekt Wohnungswärmepumpen verbaut. Eine solche Umstellung der Beheizung und Belüftung bedarf allerdings umfangreicher Eingriffe in die Wohnungen. Dies erfordert jedoch zu viel Umsetzungszeit. Und es gilt, die jährlichen Wartungskosten der 32 dezentralen Anlagen zu berücksichtigen. Ein wiederholbares, auf größere Portfolios auszuweitendes Konzept ist diese Lösungsvariante also nicht.

Die erste Heizperiode nach Fertigstellung im Winter 2022/2023 zeigte auch, dass bei Temperaturen bis circa 6 °C die eingebaute Technik in Verbindung mit der hohen Dämmwirkung der vorgefertigten Fassadenelemente sehr gut funktioniert. Sinken die Temperaturen auf Minusgrade, treten zusätzliche Wärmebedarfe in den Spitzenlasten auf. An dieser Stelle wird nun technisch nachgebessert, indem zusätzliche Luftherhitzer in die Lüftungsanlage eingebaut werden. Sie sorgen dafür, dass die hindurchströmende Luft mit thermischer Energie versorgt werden. Im Ergebnis kann der Net-Zero-Standard dennoch eingehalten werden. Insgesamt spart dieses Projekt jährlich 92 t CO<sub>2</sub> ein.



**Sina Surmann**

Unternehmensentwicklung  
VBW Bauen und Wohnen GmbH  
BOCHUM



### Zweites Energiesprung-Projekt mit neuem Anlauf

Vor dem Hintergrund der beim ersten Projekt gesammelten Erfahrungen liegt die Priorität beim zweiten Projekt der VBW nun auf einem minimalinvasiven Eingriff in den Wohnungen. In der Wichernstraße werden drei Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohneinheiten seriell saniert. Partner sind hier die Ecoworks GmbH und wieder die Stadtwerke Bochum als Energiepartner.

Um die Arbeitsschritte auf der Baustelle zu minimieren, wurde bei diesem Gebäude eine durchgängige Holzfassade ausgewählt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Wärmepumpe; das Dach wird vollständig mit PV-Modulen ausgestattet. Die ursprünglich dezentrale Warmwasserversorgung wird ebenfalls zentralisiert. Es wird jedoch kein neuer Strang im Innenbereich des Hauses hergestellt. Stattdessen wird die Warmwasserleitung über die Fassadenmodule in die Wohnungen geleitet: Mit-

tels einer Abkofferung wird die Warmwasserleitung von der Fassade in das innenliegende Badezimmer verlegt.

Erneut hat sich die Vorfertigung und schnelle Montage der Fassade als Stärke des Konzepts her- >



Die zentralen Luft-Wärmepumpen sorgen für ausreichend Leistung, um den Bestand an der Wichernstraße mit Wärme zu versorgen



Vorproduzierte Fassadenelemente bilden die neue Außenhaut und ermöglichen Net-Zero-Standard des Gebäudes. Das heißt, es erzeugt soviel Energie wie die Mieter für Haushaltsstrom und Wärme verbrauchen



ausgestellt. Die Fassadenmodule waren binnen weniger Wochen montiert. Lediglich kleine Abschnitte der Fassade mussten aus Brandschutzgründen manuell auf der Baustelle bearbeitet werden.

Doch auch beim zweiten Pilotprojekt zeigt sich, dass im Pilotstadium noch nicht alles rund läuft: Bestehende Lieferschwierigkeiten in Kombination mit besonderen Anforderungen bei der Bauausführung wirken sich zeitlich negativ aus. Die Bewältigung der Herausforderungen verlängert den ambitionierten ursprünglichen Zeitplan von wenigen Monaten Bauzeit bis zur Fertigstellung auf etwa ein Jahr.

### Kommunikation als Erfolgsgeheimnis

Mit Blick ins Detail zeigen beide Projekte, dass insbesondere die Fensterlaibungen ein herausfordernder und arbeitsintensiver Punkt während der Sanierung sind. Dies bringt nicht nur Belastungen für die Bewohner mit sich. Der Ausbau der alten Fenster mitsamt den Fensterbänken und Fensterlaibungen hinterlässt – im bewohnten Zustand – vielmehr eine erhebliche Baustellensituation und entspricht aktuell auch noch nicht dem Ansatz eines minimalinvasiven Konzepts. Dieser Zustand muss durch Bauablaufoptimierungen in möglichst wenigen Tagen behoben und mieterfreundlicher gestaltet werden, um die Akzeptanz der seriellen Sanierung zu steigern.

Dieser Umstand weist auf eine weitere Bedeutung hin: Eine klare und transparente Kommunikation mit den Bewohnern ist immens wichtig. Zum einen besteht Erklärungsbedarf hinsichtlich der Bestandteile und des Ablaufs der seriellen Sanierung.

Zum anderen müssen verschiedenartigste Arbeiten in den Wohnungen stattfinden, so dass diverse Termine mit den Mietern abgestimmt werden müssen. Der Sanierungspartner des zweiten Projekts, Ecoworks, hat für diese Mieterkommunikation einen sogenannten „Tenant Service“ mit eigenen Mitarbeitern eingerichtet. So wurde ein digitaler Kommunikationskanal eingerichtet, der die Bewohner regelmäßig informiert, was in den nächsten Tagen auf der Baustelle geschieht. Die Termine für die Arbeiten in den Wohnungen werden ebenfalls über den „Tenant Service“ in Abstimmung mit den Bewohnern vereinbart.

Aus Blick der Unternehmensentwicklung kann die VBW resümieren: „Einen Schritt vor allen anderen zu gehen, ist nicht einfach. Denn dieser Schritt ist mit Ungewissheit, aber auch mit neuen Erfahrungen verbunden“, sagt VBW-Geschäftsführer Norbert Riffel. „Gesamt betrachtet bin ich jedoch stolz, dass wir diesen Weg gegangen sind und nun auch von anderen Wohnungsunternehmen in der Branche nach unseren wertvollen Erfahrungswerten gefragt werden. Diese teilen wir sehr gerne, möchten aber auch offen kommunizieren, vor welchen Hindernissen wir standen und wie wir daraus gelernt haben. Das spornt uns an und treibt uns weiter voran, unsere eigenen, strategischen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.“

### Potenziale der Pilotprojekte

Es zeigt sich, dass die serielle Sanierung grundsätzlich ein großes Potenzial für die Modernisierung im Bestand hat. Lediglich für die Gebäudetechnik werden ebenso skalierbare Lösungen, im besten Fall auf Quartiersebene, benötigt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch umfangreiche Planungen mit mehreren Fachplanern notwendig, wodurch pro Projekt viele individuelle Aufgaben zu bewältigen sind. Nicht nur bei dem Generalunternehmen ist der Aufwand hoch, auch bei dem Wohnungsunternehmen ist viel internes Engagement erforderlich. Zudem enden diese Anstrengungen nicht sofort mit der Fertigstellung. Die Mieter müssen beim Umgang mit der neuen Heizungstechnik begleitet werden und es besteht hoher Erklärungsbedarf. Ebenso ist eine intensive Evaluation der technischen Lösung im laufenden Betrieb notwendig. Um das serielle Sanieren voranzubringen und weiterzuentwickeln, sind weiterhin Fördergelder für die Finanzierung unabdingbar.

Auch wenn aktuell keine konkreten Folgeprojekte geplant sind, wird die VBW den Markt der seriellen Sanierung und die Projekte der anderen Wohnungsunternehmen mit großem Interesse beobachten. Da der Schwerpunkt ihres Portfolios aus Beständen der 1950er bis 1970er Jahre besteht, sind potenzielle Gebäude für die serielle Sanierung auch in Zukunft vorhanden. Die Lernkurve aus den Pilotprojekten ist in der gesamten Branche sehr hoch.



Das erste Energiesprong-Projekt im Ruhrgebiet wurde im April 2022 fertiggestellt. 32 Wohneinheiten sparen seitdem jährlich 92 t CO<sub>2</sub> ein





**intratone**  
einfach.intelligent.

# DITAcreeate von Intratone – Die modulare Gegensprechanlage für jeden Anspruch

In Sachen Zutrittskontrolle steht Intratone für Innovation und zukunftsorientierte Lösungen. Die Unterputz-Gegensprechanlage DITAcreeate gibt dafür ein weiteres Beispiel.

## So individuell wie eine Gegensprechanlage sein kann

Die einzelnen Komponenten der DITAcreeate lassen sich dank zukunftsweisendem Baukastensystem frei nach Bedarf anordnen, wodurch sie bis ins kleinste Detail individuell konfigurierbar ist: Von der Anzahl und Anordnung der digitalen Klingelschilder bis hin zur Farbvariante – hier kann aus allen Modulen das perfekte System für Ihr Gebäudekomplex gewählt werden.

- ✔ **Kabellos & kostengünstig**  
Die unkomplizierte Montage mittels GSM-Technologie spart an Zeit, Ressourcen und Kosten.
- ✔ **Digitale Namensschilder**  
Klingelschilder können in Echtzeit online angepasst werden.
- ✔ **Handsfree Transponder und Code-Pad**  
Ermöglichen einen komfortablen und schnellen Gebäudezutritt.
- ✔ **Induktive Höranlage**  
Die Anlage verbindet sich mit geeigneten Hörgeräten automatisch und gewährleistet einen barrierefreien Zugang.
- ✔ **Weitwinkel-Kameramodul**  
Eine sichere Zutrittskontrolle wird dank des Kamera-Weitwinkels garantiert.
- ✔ **Nachhaltiges Gebäudemanagement**  
Komponenten der Gegensprechanlagen können online bequem konfiguriert werden.
- ✔ **Große Flexibilität**  
Klingelsignale gehen direkt auf das Smartphone, Tablet oder Festnetztelefon.



**Intratone GmbH**  
Niederkasseler Lohweg 191  
D - 40547 Düsseldorf

**T** +49(0)211 / 601770-0  
**E** info@intratone.de  
**W** www.intratone.de



Erleben Sie die innovativen Produkte von Intratone auch online:

[www.intratone.de/gegensprechanlagen/ditacreeate](http://www.intratone.de/gegensprechanlagen/ditacreeate)

TDM INTELLIGENT UMBAUEN

# Bunker in Frankfurt wird zum Mehrfamilienhaus

Ein ehemaliger Weltkriegsbunker im Frankfurter Stadtteil Heddernheim wird aktuell in ein Wohngebäude umgewandelt. Dadurch entstehen dort 14 neue, geförderte Mietwohnungen.

Von Andreas Mauritz

**Z**u einer besonderen Baustellenbegehung hat die ABG Frankfurt Holding Anfang April in die Brühlstraße in den Stadtteil Heddernheim eingeladen. Gemeinsam mit dem Planungsdezernenten der Stadt und dem beauftragten Architekten informierte das Wohnungsunternehmen darüber, wie ein ehemaliger Weltkriegsbunker in ein Mehrfamilienhaus mit 14 geförderten Wohnungen umgebaut wird.

Von außen erinnert bereits jetzt nur noch wenig daran, dass der im Jahr 1942 errichtete massive Bau in der Brühlstraße einmal einer von drei Hochbunkern in dem Quartier war. Das liegt vor allem an den großen, zum Teil bodentiefen Fenstern, die jetzt die Fassade prägen. Früher hatte der ehemalige Bunker nur schmale Blendfenster mit kleinen Luftöffnungen. Nun muss niemand befürchten, in dunkle Wohnungen zu ziehen.

Noch steht ein Gerüst, auf dem Arbeiter letzte Montagearbeiten ausführen. Wenn bald auch die Balkone montiert sind, wird man schon genau hinsehen müssen, um von außen die ehemalige Nutzung und Funktion dieses Gebäudes zu erkennen. Bis zu 730 Menschen konnten einst in dem dreistöckigen Hochbunker bei Bombenangriffen Schutz finden, der zuletzt 1987 vor dem Hintergrund anhaltender Spannungen des Kalten Krieges instandgesetzt wurde. Bis 2007 wurden Bunker in Deutschland noch funktional erhalten. Dann stellte der Bund den Erhalt im



**Andreas Mauritz**  
Andreas Mauritz PR  
FRANKFURT/MAIN

Einvernehmen mit den Ländern ein. „Gegen aktuelle Gefährdungen wie Klimawandel, Naturkatastrophen und Terrorismus bieten öffentliche Schutzräume keinen hinreichenden Schutz“, heißt es dazu auf der Webseite der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die für die Vermarktung dieser speziellen Immobilien zuständig ist. Auch der Bunker in der Brühlstraße ist längst aus der Zivilschutzbindung entlassen. Die ABG hat das rund 1.100 m<sup>2</sup> große Areal im Jahr 2018 von der BImA erworben.

## Wichtig für den Frankfurter Wohnungsmarkt

„Bei diesem Konversionsprojekt wird zusätzlicher nachhaltiger Wohnraum geschaffen, ohne dass unbebaute Fläche versiegelt werden muss. Zugleich entsteht in dem ehemaligen Bunker dringend benötigter preisgünstiger Wohnraum, und jede bezahlbare Wohnung ist wichtig für den Frankfurter Wohnungsmarkt“, sagte Mike Josef, der Planungsdezernent und designierte Frankfurter Oberbürgermeister bei der Baustellenbegehung.

Auch in anderen deutschen Städten wurden schon ehemalige Bunker zu Wohnungen umgebaut. Bei vielen dieser Projekte sind „sehr schöne, aber auch sehr teure Eigentumswohnungen entstanden“, so ABG-Geschäftsführer Frank Junker. „Das wollten wir nicht machen. Wir setzen hier bewusst darauf, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht.“ Alle 14 neuen Wohnungen, die das Frankfurter Wohnungsunternehmen in Heddernheim baut, sind Sozialwohnungen



nach dem Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen im Förderweg 1. Die Stadt Frankfurt unterstützt den Bunkerumbau mit einer Förderung von 1,3 Mio. €. Zusammen mit einer Förderung des Landes Hessen und einem Preisnachlass, den die BImA gewährt, wenn auf bundeseigenen Grundstücken geförderter Wohnraum entsteht, war die Finanzierung der Investition von mehr als 5 Mio. € „gerade noch darstellbar“, so der ABG-Geschäftsführer. Die Einstiegsrente für die Mieterinnen und Mieter, die hier voraussichtlich Ende des Jahres einziehen, liegt bei monatlich 5,50 €/m<sup>2</sup> zuzüglich Betriebskosten. Wohnberechtigt werden Haushalte sein, die bei der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle registriert sind und deren Einkommen innerhalb der festgelegten Grenzen nach § 5 Abs. 1 des hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) liegen.

### Umbau bindet „graue Energie“ und vermeidet neue CO<sub>2</sub>-Emissionen

So ein Umbau erfordert „von allen Beteiligten viel Expertise“ und ist angesichts von 1,10 m dicken Betonwänden und einem Bunkerdach mit einer Stärke von 1,40 m „nicht ganz trivial“, so der Bauherr. >

## Frankfurt-Aktivhaus

Für den Frankfurt-Aktivhaus-Standard gelten die Hauptanforderungen des Passivhaus-Standards. Die Obergrenze für den Heizwärmebedarf kann auf bis zu 30 kWh/m<sup>2</sup>/a angehoben werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die Beheizung erfolgt vorwiegend aus dem Rücklauf der Fernwärme oder einer Wärmeversorgung mit einem nachgewiesenen Primärenergiefaktor von maximal 0,65. Die Trinkwassererwärmung kann aus dem Fernwärmeverlauf erfolgen, wenn die Temperatur des Rücklaufes nicht ausreichend für eine hygienische Warmwasserbereitung ist.
- Oder: Errichtung einer Photovoltaikanlage, die bei einem auf Stundenbasis berechneten Mindesteigenverbrauchsanteil von 50% das Doppelte der Differenz zum Passivhausstandard von 15 kWh/m<sup>2</sup>/a leistet – in Verbindung mit einer Wärmepumpe zur Nutzung regenerativer Wärmequellen mit einem COP-Wert (Coefficient of Performance-Wert) gemäß dem europäischen Umweltzeichen „Euroblume“.

Bei allen Standards gilt als räumliche Bilanzgrenze die Grundstücksgrenze. Die Nachweise können für alle Standards über das Passivhaus-Projektierungs-Paket (PHPP) erfolgen, das auch als Nachweis für die Beantragung einer KfW-Förderung und als vereinfachter EnEV-Nachweis dient.

In der Brühlstraße in Frankfurt-Heddernheim entstehen derzeit 14 geförderte Wohnungen. Soweit nichts Ungewöhnliches. Doch hier entsteht kein Neubau, vielmehr wird ein alter Weltkriegsbunker umgebaut. Dies bindet graue Energie und reduziert neue CO<sub>2</sub>-Emissionen. Gleichzeitig entsteht Wohnraum nach dem Frankfurt-Aktivhaus-Standard





Von außen kaum noch als solcher zu erkennen:  
Der ehemalige Bunker in der Frankfurter Brühlstraße



Die 1,40 m starke Bunkerdecke, durch die die Treppe ins  
Staffelgeschoss führt, erinnert an die frühere Nutzung



Vor dem Umbau war die alte Funktion des im  
Heimatschutzstil gehaltenen Weltkriegsbunkers  
noch ersichtlich

Besonders hoch war der Aufwand, um die Öffnungen für die Fenster und Balkone in die massiven Wände der Nord- und Südfassade zu schneiden. Dafür wurden zunächst Kernbohrungen gesetzt und anschließend mit Diamanten besetzte Seilsägen verwendet, mit denen die Blöcke aus der massiven Bunkerwand herausgeschnitten wurden. „Ein herausgetrenntes Stück wiegt bis zu 5 t, das fährt man nicht mit der Schubkarre weg“, verdeutlichte der ABG-Geschäftsführer die Dimensionen. Bei dem Ausbau der Betonteile kamen Schwerlasttürme und ein Teleskopkran zum Einsatz. Für nur eine Fassadenöffnung liefen die Spezialsägen rund eine Woche lang. Die Betonsägearbeiten machten einen großen Teil der Projektkosten aus. Auch konstruktiv waren diese Arbeiten eine Herausforderung. Dort, wo die Fensteröffnungen eingeschnitten wurden, musste die Bunkerdecke mit

zahlreichen Schwerlaststützen abgesichert werden. Diese Stützen mussten ausgehend von der Bodenplatte exakt übereinanderstehen, um so die großen Lasten abzutragen.

Die ABG hat sich für den Umbau im Bestand statt für einen Abriss mit anschließendem Neubau entschieden, um die Nachbarn in dem Frankfurter Wohngebiet vor einer Großbaustelle und dem beim Bunkerabriss entstehenden Lärm und Staub zu bewahren. Mit dem Konzept der Revitalisierung wollte das Unternehmen zudem die in dem Gebäude gebundene „graue Energie“ bewahren und so neue CO<sub>2</sub>-Emissionen vermeiden. „Hier haben wir durch die dicken Bunkerwände ein Extrembeispiel an ‚grauer Energie‘“, sagte Prof. Michael Schumacher, Mitinhaber des von der ABG mit diesem Projekt beauftragten Frankfurter Architekturbüros Schneider + Schumacher.

### Staffelgeschoss in Holzbauweise mit Dachbegrünung

Nach dem Konzept der Architekten bleibt die Substanz des ursprünglich dreistöckigen Gebäudes größtenteils erhalten, die Grundfläche wird jedoch durch einen Anbau und eine Aufstockung erhöht. Von den 14 Wohnungen mit 50 bis 85 m<sup>2</sup> liegen zehn innerhalb der ehemaligen Bunkermauern. „Dass sie in einem früheren Bunker leben, bleibt für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner an diversen Details wie zum Beispiel am enormen Querschnitt der Bunkerdecke im Treppenhaus sichtbar. Die Fensterlaibungen in den Wohnungen bleiben teilweise unverputzt und geben den Blick auf die ursprüngliche Gebäudesubstanz frei“, so Schumacher. Zwei Wohnungen liegen in einem kleinen Anbau, der in Holzbauweise entsteht.





Auch innen bleiben die 1,10 m starken Betonwände sichtbar

Das Bunkerdach war bisher nicht von innen zugänglich. Eine Holzkonstruktion, die dort stand, diente nur der Tarnung. Dort haben die Planer ein Staffelgeschoss in Holzbauweise mit zwei Wohnungen und Dachterrassen vorgesehen. Dafür wurden mit Spezialsägen zwei Öffnungen in den 1,40 m starken Bunkerdeckel geschnitten, durch die jetzt die beiden vorhandenen Treppenhäuser führen. Die Wohnungen im Staffelgeschoss bieten einen Blick auf die Skyline der Stadt bis zum Frankfurter Fernsehturm. Durch ein Oberlicht in der rund 20 cm dicken Bodenplatte des Staffelgeschosses kommt Tageslicht hinein. Das Dach der Aufstockung wird extensiv begrünt und kann optional mit einer Solaranlage ausgestattet werden.

### **Auch dicke Bunkerwände müssen gedämmt werden**

Energetisch wird der ehemalige Bunker zu einem Frankfurt-Aktivhaus (siehe Infobox auf Seite 63). Weil die dicken Betonwände das Gebäude energetisch träge machen, aber nicht dämmen, kommt noch eine 20 cm starke Außendämmung auf die Fassade. Für Wärme sorgt eine Luft/Wasser-Wärmepumpe die mit einem Gas-Brennwertkessel für die Spitzenlasten ergänzt wird.

**„Anders als bei vielen Bunkerkonversionsprojekten entstehen hier keine teuren Eigentums-, sondern preiswerte Mietwohnungen.“**

Frank Junker  
ABG-Geschäftsführer

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



## VIELSEITIGE ZUTRITTLÖSUNGEN

### FÜR JEDEN ZUTRITTPUNKT

Vielfältige Beschläge, Schlösser, Zylinder und Wandler für Türen aller Art sowie Aufzüge, Zufahrten, Tore, Möbel u.v.m.

### FÜR MASSGESCHNEIDERTE SYSTEME

Flexible Kombination von virtueller Vernetzung, Funkvernetzung, Mobile Access, Online- und Cloud-Systemen.

### FÜR EFFIZIENTEN BETRIEB

Optimierte digitale Prozesse durch Integration mit Drittsystemen sowie Einbindung in die vorhandene IT- und Systemlandschaft.



**SICHERHEITSEXPO, 28./29.6.2023  
MÜNCHEN, HALLE 1, STAND C04**

SALTO Systems GmbH  
[www.saltosystems.de](http://www.saltosystems.de)

# Produkte

## Mehr Flexibilität und Funktionen bei der Türkontrolle

Neue Möglichkeiten bei der Türkommunikation bietet der Hersteller Siedle. So kann bei der aktualisierten Software für die Concierge-Kamera das Videobild der IP-Kamera im Empfangsbereich und auch der übrigen Türen weitergeleitet werden. Darüber hinaus besteht die Chance, bis zu zehn IP-Kameras zur Überwachung sensibler oder sicherheitsrelevanter Bereiche – zum Beispiel in Tiefgaragen – in das System zu integrieren. Dabei lassen sich gezielt Streams im Live-Modus auswählen.

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

## Fassadendämmung: Nistkästen-Element für den Artenschutz

Energetisch sanieren und gleichzeitig den Artenschutz berücksichtigen? Das ermöglicht ein Produkt des Herstellers Saint-Gobain Weber. Vorgefertigte Nistkästen-Elemente für die Fassadendämmung – verfügbar für verschiedene Vogelarten – werden passend zur gewählten Dämmstoffart und -dicke angefertigt und oberflächenbündig in das Wärmedämmverbundsystem eingebaut. Die Dämmleistung bleibt bei dieser Nistkasten-Lösung nahezu unbeeinträchtigt.

Weitere Informationen:  
[www.de.weber/waermedaemmung-wdvs/wdvs-nistkaesten](http://www.de.weber/waermedaemmung-wdvs/wdvs-nistkaesten)



Artenschutz und moderne Fassadendämmung zugleich werden mit den leicht zu montierenden Nistkasten-Elementen möglich

## Ladeinfrastruktur: Komplettlösungen für Mehrfamilienhäuser



Neue Komplettlösungen, wenn es um die Schaffung von festen und flexiblen Ladeinfrastrukturen geht, hat die Firma Hager entwickelt

Die Zukunft ist elektrisch: In den nächsten Jahren werden die Elektromobilität und Mieterstromlösungen mit Photovoltaik immer mehr in den Vordergrund rücken. Die Firma Hager antwortet auf die komplexer werdenden Anforderungen, die mit der Energiewende auf Vermieter zukommen, mit neuen Komplettlösungen. So gibt es für die Schaffung der Ladeinfrastrukturen für Mehrfamilienhäuser ein Produkt, das nicht nur Wallboxen und Lastmanager, sondern auch alle benötigten Komponenten für eine vollständige Ladeinfrastruktur – von der Technikzentrale über die Stromschiene bis hin zu Abgangskästen für den Anschluss der Wallbox – beinhaltet. Ein Einspeisegehäuse für gegebenenfalls erforderliche Stromwandler im Vorzählerbereich und Messwandler für ein dynamisches Lastmanagement ergänzen das Komplettsystem, das eine feste oder „chaotische“ Stellplatzlösung ermöglicht. Darüber hinaus hat das Unternehmen auch Lösungen für Ladeeinheiten im Freien entwickelt. Sie funktionieren mit einer digitalen Kontrolle für die Nutzung über RFID-Karte, Zahlencode oder die Gesichtserkennung und machen ein aufwändiges Schlüsselmanagement überflüssig.

Weitere Informationen: [www.hager.com](http://www.hager.com)

## Kreislaufwand: Neues Konzept für die Klinkerfassade

Sie steht für die Möglichkeit, Ressourcen, Energie und Emissionen einzusparen: die gemeinsam von den Firmen Hagemeister, Drystack, Concular und Triqbrig entwickelte sogenannte „Kreislaufwand“. Sie ist eine vollwertige, tragende Klinkeraußenwand, bei der alle verwendeten Elemente ohne Kleber oder Mörtel zusammengefügt werden. Sie ist damit sortenrein und beschadigungsfrei rückbaubar. Das Entwickler-Quartett sieht in der Wand eine schnell und einfach zu montierende Alternative zur klassischen Rohbauwand. Die tragende Massivholzwand wird aus Rückbauprojekten hergestellt. Als Wetterschutzebene dient eine zirkuläre Klinker-Verblendfassade und zwischen den Funktionsebenen aus Holz und Klinker lässt sich eine Dämmebene ergänzen. An der Innenwand kommen Lehmbauplatten zum Einsatz. Zudem bietet das System, das den Innovationspreis der BAU München und des Fachmagazins AIT gewann, viel Gestaltungsspielraum für eine kreative Architektur.

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



Ohne Kleber oder Mörtel und schnell und einfach zu montieren ist die neue Kreislaufwand. Sie wurde von vier Firmen gemeinsam entwickelt und auf der BAU München vorgestellt





Am 26. und 27. Oktober in Hamburg

---

# Change!

Wie schaffen wir den Wandel?

[www.dw-werkstatt.de](http://www.dw-werkstatt.de)



**Kontakt**  
**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin DW  
[redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de)

Das Veranstaltungsformat von

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**

In Kooperation mit



# Markt und Management



## SWSG mit neuem Technischen Geschäftsführer

Künftig leitet Wolf Gieseke als neuer Technischer Geschäftsführer zusammen mit dem Vorsitzenden der Geschäftsführung, Samir M. Sidgi, die Geschicke der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG). Gieseke ist derzeit noch Geschäftsführer der Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH. Er folgt auf Helmuth Caesar, der Ende 2022 nach Schwäbisch Gmünd wechselte.

**49 %**  
**der deutschen Wohnungsunternehmen sagen, dass Neubau-  
 projekte scheitern könnten, weil sich der Fokus auf den klimaneutralen Bestandsumbau verlagert hat. Das ergab eine Umfrage der Connekt Gesellschaft für Unternehmensentwicklung mbH.**



## Wohnzukunftstag 2023 in Berlin

Funktionieren Wärmepumpen im Wohnungsbestand? Diese und weitere Fragen stehen beim Wohnzukunftstag des GdW zur Debatte. Unter dem Motto „Innovation – mit weniger mehr schaffen“ treffen sich Branchenexperten und GdW-Vertreter am 28. Juni auf dem Euref-Gelände. Anmeldung unter: [www.wohnzukunftstag.de](http://www.wohnzukunftstag.de)

## PropTech Germany Award 2023: Die Gewinner stehen fest

Im April fand in Frankfurt am Main der PropTech Germany Award 2023 statt. Die Preisverleihung in zehn Kategorien von Smart City über Planen, Bauen und Sanieren bis hin zu Bewirtschaftung und Energieeffizienz verdeutlichte, dass die Immobilienbranche in vielen Bereichen innovative Impulse benötigt. Ausgerichtet wurde dieser dritte PropTech Germany Award von der blackprintpartners GmbH. Die Nominierten sind aus rund 200 PropTech-Startups per Publikumsvoting ausgewählt und anhand der zehn Kategorien bewertet worden. Die finale Prämierung neuer Geschäftsmodelle und technologiebasierter Lösungen fiel dieses Jahr jedoch überraschend aus. Denn die Regeln wurden während der Veranstaltung kurzerhand geändert, weil sich die Ergebnisse nur knapp voneinander unterschieden. Letztendlich bekam die Green Fusion GmbH den Hauptpreis, obwohl sie in der Kategorie Energieeffizienz von Aedifion geschlagen worden ist. Eigentlich sollte den Hauptpreis ein Sieger aus den zehn Kategorien erhalten. Die Jury honorierte jedoch, dass sich Green Fusion auf die Energiewende in der Wohnungswirtschaft fokussiert. So wurde das 2021 gegründete Startup am besten dotiert. Bei der Verleihung im Landmarkbuilding One gingen somit elf Firmen als Sieger hervor.

Weitere Informationen: [proptechgermanyaward.de](http://proptechgermanyaward.de)





**Abfall als Sekundärrohstoff**

Nadine Speidel;  
 Anne Kathrin Antic,  
 Praxishandbuch  
 Abfallmanagement,  
 256 S., 69,99 €, Haufe,  
 ISBN: 978-3-648-16697-0

Abfall wird in vielen Betrieben als notwendiges Übel betrachtet. Sein Wert als Sekundärrohstoff wird oft nicht erkannt. Die Autorinnen zeigen, wie Recyclingstrategien aufgebaut, effiziente und automatisierte Prozesse sichergestellt sowie hochwertige Abfallqualitäten für eine Kreislaufwirtschaft gebildet werden. Dabei schöpft eine der Autorinnen auch aus ihren Erfahrungen als Co-Geschäftsführerin einer Beratungsfirma.



**Fusion von WIS Lübbenau und WGV Vetschau soll das Wohnen in der Spree-Lausitz-Region attraktiver machen**

Anfang dieses Jahres verschmolz die Wohnungsbaugesellschaft Vetschau mbH & Co KG (WGV) mit der WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH und ist fortan unter deren Firmierung registriert. Die Aufsichtsräte gaben in der ersten gemeinsamen Sitzung grünes Licht. Auch in den jeweiligen Stadtverordnetenversammlungen wurde die Fusion geprüft und beschlossen, was einige Monate in Anspruch nahm. Das Beratungsunternehmen Domus Consult hat dafür die Unternehmenswerte ermittelt. Daraus ergab sich für WIS ein Wert von 148,65 Mio. € und für die WGV Vetschau ein Wert von 14,12 Mio. €. Nachdem die steuerlichen und rechtlichen Prüfungen erfolgt sind, konnte der Verschmelzungsvertrag vorbereitet werden. Durch den Zusammenschluss soll der Wohnungsmarkt in der Region effektiver entwickelt werden.

Wohngebäude von ALHO werden von Anfang an integral geplant, seriell vorgefertigt und sind dadurch um 70 Prozent schneller realisiert als in konventioneller Bauweise.

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise  
 Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.





## GGH erweitert Wohnungsbestand auf dem Boxberg

Nur wenige Monate nach Abschluss ihres großen Sanierungsprogramms in der Waldparksiedlung hat die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) zwei Mehrfamilienhäuser am Boxberggring erworben. Bereits Ende der 1950er Jahre hatte die GGH maßgeblichen Anteil an der Errichtung dieses Wohngebiets. Zudem lief in der Waldparksiedlung seit 2012 ein umfangreiches Sanierungsprojekt der GGH. Dabei wurden 15 Häuser mit 558 Wohnungen energetisch saniert sowie die Außenanlagen erneuert. Mit dem aktuellen Ankauf vergrößert die GGH ihr Angebot an bezahlbaren Wohnraum um weitere 48 Wohneinheiten, 18 Stellplätze und sechs Garagen.

## Information und Beratung zu Multimedia- und Stromangeboten in Kiel direkt vor Ort

**Die Vonovia SE hat ihren ersten Multimedia- und Energie-Shop eröffnet.**

In der Elisabethstraße 24 können sich Vonovia-Mieterinnen und -Mieter fortan an zwei Tagen in der Woche zu Multimedia- und Energieprodukten des Wohnungsunternehmens beraten lassen. Aktuell stattet Vonovia in Kiel rund 6.500 Wohneinheiten mit „Fibre to the home“ (FTTH) aus und investiert rund 4 Mio. € in die Glasfasertechnologie. Zudem wird auf 18 Vonovia-Dächern Photovoltaik installiert. Neben dem dacheigenen Strom können alle 16.000 Vonovia-Kunden auch zertifizierten Ökostrom aus dem Stromnetz beziehen. Da Breitbandinternet, Grünstrom und Gründirektstrom erklärungsbedürftige Produkte sind, sollen sie im neuen Multimedia- und Energie-Shop von professionellen Beratern erläutert werden.



# 83,7%

**Mit diesem Wert liegt der Serviceindex bei Wohnungsgenossenschaften im Vergleich zu kommunalen und privaten Vermietern am höchsten. Das ergab der Mieterbericht 2022 des Beratungsunternehmens Aktivbo Deutschland. Bewertet wurden die Kriterien Kundenservice, Sicherheit, Reinigung und Abfallbeseitigung sowie Schadensmeldung.**



## Roland Meißner feierlich verabschiedet



Der langjährige Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. (VdWg), Ronald Meißner, wurde im April in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Seit der von ihm initiierten und realisierten Gründung des Verbandes 1990 setzte sich Meißner als VdWg-Vorstand für die Fortentwicklung der Genossenschaftsidee im Bundesland ein. Zudem wirkte Meißner in den Jahren 2010 bis 2012 als „Beauftragter des GdW für die neuen Länder“. Dr. Lydia Hüskens, Ministerin für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, verlieh ihm für sein Engagement eine Ehrennadel. Sein Nachfolger als Verbandsdirektor ist seit dem 1. Mai Dr. Matthias Kuplich.

## Wechsel in BFW-Bundesge- schäftsführung

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) wird seit dem 1. April 2023 von Andreas Beulich als Bundesgeschäftsführer allein geleitet. Markus Weidling, bislang Co-Bundesgeschäftsführer, hat den BFW auf eigenen Wunsch verlassen.

HAUFE.

## JETZT UND IN ZUKUNFT

Haufe wowinex unterstützt Sie in allen wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen. Auch wenn die Anforderungen wachsen, ist auf die leistungsstarke ERP-Basis Verlass.

Der modulare Aufbau erlaubt Ihnen eine flexible Anpassung an Ihre Bedürfnisse. Zahlreiche Schnittstellen an innovative Partnerlösungen sorgen für neue digitale Arbeitsprozesse.

[www.wowinex.de](http://www.wowinex.de)



DETMOLDER MODELL FÜR GÜNSTIGES WOHNEN

# Kommunale Genossenschaften – eine Lösung?

Das Konzept, Wohnungsgenossenschaften unter maßgeblicher Beteiligung der jeweiligen Kommunen zu gründen, geht auf eine Anwaltskanzlei in Münster zurück. Umgesetzt worden ist das sogenannte Detmolder Modell bisher hauptsächlich in NRW – doch die Pläne gehen weit darüber hinaus.

Von Christian Hunziker

Im Jahr 2018 stand die Stadt Detmold vor einem Dilemma. Ihr eröffnete sich die Chance, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) große Teile der sogenannten Britensiedlung – einer ehemaligen Wohnanlage für Familien britischer Soldaten – zu erwerben und durch

die Schaffung von günstigem Wohnraum einen Beitrag gegen die zunehmende Wohnungsknappheit zu leisten. Doch für die notwendige Sanierung der Bestandsgebäude fehlten der Kommune, die über keine eigene Wohnungsbaugesellschaft verfügt, die Kapazitäten.

Da kam der Vorschlag von Michael Hoppenberg gerade recht. Er ist Partner der auf die Rechtsberatung von Kommunen spezialisierten Kanzlei Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB in Münster: Warum nicht eine Genossenschaft gründen, an der die Kommune maßgeblich beteiligt ist? Tatsächlich wurde im Sommer 2019 die Kommunale Wohnungsgenossenschaft Britensiedlung eG aus der Taufe gehoben. Sie nahm Anfang 2020 ihre Tätigkeit auf und modernisierte in der Folge 44 Doppel- und Reihenhäuser in der Britensiedlung. Gründungsmitglieder der Genossenschaft waren die Stadt Detmold, die Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH und die Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH, deren Geschäftsführer Michael Hoppenberg ist. Dabei brachte die Kommune die von



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

ihr erworbenen Grundstücke der Britensiedlung als Sacheinlage ein.

## 70 Wohneinheiten fertiggestellt

Mittlerweile sind laut Hoppenberg nach diesem Detmolder Modell 20 Projekte realisiert worden oder in Planung, wobei bisher rund 70 Wohneinheiten fertiggestellt worden sind. Zwei dieser Vorhaben wurden im Dezember 2022 auf den Weg gebracht: In Halle (Westf.) beschloss der Rat der Stadt die Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft Alter Postweg eG. In Jüchen (Rhein-Kreis Neuss) machte das städtische Parlament den Weg für die Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft Jüchener Wohnen eG frei. Das Prinzip ist dabei immer gleich, wie Initiator Hoppenberg erläutert: „Jede Genossenschaft hat drei Gründungsmitglieder: die Kommune, die als Sacheinlage ein Grundstück einbringt, eine kommunale Gesellschaft wie zum Beispiel die Stadtentwicklungsgesellschaft sowie die Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH.“ Diese Gründungsmitglieder bilden den Aufsichtsrat, wobei die Kommune und ihre Gesellschaft vier von fünf Aufsichtsratsmitgliedern stellen. Den fünften Sitz nimmt Hoppenberg ein. „Damit“, sagt dieser, „hat die Kommune die politische Kontrolle inne.“

## Kommune haftet nicht

Warum aber gerade dieses Modell? „Die Möglichkeit, ohne eigenen Personaleinsatz und ohne den Einsatz städtischer Haushaltsmittel schnell bezahlbaren





In Drolshagen (Landkreis Olpe) plant die Genossenschaft Wohnraum Drolshagen eG ein Übergangwohnheim für Geflüchtete und Wohnungslose

Wohnraum zu schaffen, über den wir dauerhaft als Stadt verfügen können, hat letztlich den Ausschlag für diese Lösung gegeben“, sagt der Jüchener Bürgermeister Harald Zillikens. Die Kommune übernehme bei dem Modell keinerlei Haftung gegenüber den Banken, bestätigt Pyramis-Geschäftsführer Hoppenberg. Trotzdem bekomme die Genossenschaft Kredite zu kommunalwirtschaftlichen Konditionen, da die Finanzinstitute die Genossenschaft als „Teil des kommunalen Konzerns“ betrachteten.

Ein zweiter Vorteil liegt nach Ansicht der Befürworter dieses Modells darin, dass eine Genossenschaft nicht an die Vergaberichtlinien öffentlicher Unternehmen gebunden ist. Dadurch lasse sich Zeit einsparen, und bei den Bauarbeiten kämen vorrangig lokale Handwerksbetriebe zum Zug. Schließlich werde die Kommune entlastet, da Pyramis die Planung und Projektsteuerung übernehme. Die nötige Sachkenntnis bringe der zweite Pyramis-Geschäftsführer mit: Michael Kirchner ist Inhaber des Immobilienunternehmens Kirchner-Gruppe in Telgte.

Aber könnte eine Kommune nicht auch eine kommunale GmbH gründen? Im Prinzip schon, antwortet Hoppenberg. „Eine kommunale Gesellschaft hätte aber mehrere Nachteile“, argumentiert er. „Die Kommune müsste für die Finanzierung geradestehen, und die GmbH würde dem öffentlichen Vergabericht unterliegen. Zudem braucht eine GmbH einen Geschäftsführer, was mit hohen Kosten verbunden ist, da sich diese Aufgabe nicht mehr nebenamtlich

vom Kämmerer oder einem anderen Vertreter der Stadtverwaltung wahrnehmen lässt.“

#### Nutzungsentgelt von 10 bis 12 €/m<sup>2</sup>

Nach dem Detmolder Modell wird für jedes Projekt eine eigenständige Genossenschaft gegründet. „Mit solchen Quartiersgenossenschaften, die nicht mehr als 40 bis 60 Wohnungen umfassen, wollen wir den genossenschaftlichen Selbstverwaltungsgedanken bewahren“, begründet dies Hoppenberg. In der Satzung ist festgelegt, dass die Mieter Mitglieder der Genossenschaft werden.

Ebenfalls in jeder Satzung festgeschrieben ist, dass der Wohnraum bezahlbar sein muss. „Diese Vorgaben können später nur mit Zustimmung der Kommune geändert werden“, sagt Hoppenberg. Dabei handelt es sich nicht um öffentlich geförderte Sozialwohnungen, sondern um frei finanzierten Wohnraum für die Mittelschicht. In der Detmolder Britensiedlung betrug die Anfangsmiete 6,30 €/m<sup>2</sup>. Bei den jetzigen Neubauprojekten sei eine so niedrige Miete natürlich nicht mehr möglich, sagt Hoppenberg. Kalkuliert werde jetzt mit Nutzungsentgelten zwischen 10 und 12 €/m<sup>2</sup>. Diese deckten lediglich die Kosten; einen Überschuss wollten die Genossenschaften nicht erzielen.

Nicht stehen lassen will Hoppenberg den Vorwurf, mit den kommunalen Genossenschaften werde eine Art Schattenhaushalt geschaffen. „Unser Modell bedeutet keine Schattenwirtschaft, da die Kom- >

## Wenn eine Genossenschaft Mitarbeiterwohnungen baut

Während beim Detmolder Modell Kommunen die treibende Kraft sind, setzt der 2019 gegründete Verband Job & Wohnen e. V. auf ein anderes genossenschaftliches Konzept. Demnach schließen sich Betriebe in einer Genossenschaft zusammen, um so günstige Mitarbeiterwohnungen zu schaffen. Noch ist aber kein Projekt nach diesem Modell realisiert worden.

Von Christian Hunziker

Längst hat der Mangel an preisgünstigen Wohnungen in den Ballungsräumen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Vielen Unternehmen fällt es schwer, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen, da diese in der jeweiligen Stadt kaum eine für sie bezahlbare Bleibe finden. Schon 2019 stellte die Beratungsgesellschaft RegioKontext in der unter anderem vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen herausgegebenen Studie „Mitarbeiterwohnen“ deshalb fest, dass das Instrument der Mitarbeiterwohnungen „nicht nur Unternehmen bei der Personalgewinnung dienen kann – es hilft auch bei der Entlastung angespannter Wohnungsmärkte“.

Genau hier setzt der Verband Job & Wohnen e. V. an, der 2019 in Berlin gegründet wurde: Mit dem Modell einer sogenannten Mitarbeiter-Wohnungsbaugenossenschaft will er günstige Werksmietwohnungen errichten. „Das genossenschaftliche Konzept ist der heute immer noch zielführende Weg, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, ist Dr. Peter Diedrich überzeugt, Vorstandsvorsitzender des Verbands. Der Rechtsanwalt, im Hauptberuf Managing Partner bei der Berliner Kanzlei DSC Legal Rechtsanwalts GmbH und außerdem Vorsitzender der Rechtskommission im Bundesverband mittelständische Wirtschaft (BVMW), ist der Kopf hinter dem Konzept. Dem Vorstand des Verbandes gehören außerdem unter anderem die Architektin Eva Dederling, der ehemalige Siemens-Gesamtbetriebsrat Olaf Bolduan und der ehemalige Berliner Bundestagsabgeordnete Swen Schulz an.

Das Besondere an dem von Dr. Diedrich entwickelten Modell ist, dass nicht die Bewohner der künftigen Wohnungen Mitglieder der Genossenschaft sind, sondern die Unternehmen. Diese sichern sich durch die Mitgliedschaft Belegungsrechte, die es ihnen erlauben, die Wohnungen an ausgewählte Mitarbeiter zu vermieten. Deren Mietverhältnis ist dann an den Arbeitsvertrag gekoppelt, wobei das Modell allerdings Ausnahmen vorsieht. So sollen ältere Menschen auch nach Eintritt ins Rentenalter in der Wohnung bleiben dürfen, sofern sie mindestens vier Jahre beim jeweiligen Mitgliedsunternehmen beschäftigt waren.

### Modellprojekt in Berlin geplant

Noch fehlt allerdings der Beweis dafür, dass dieses Modell in der Praxis funktioniert. Am weitesten vorangeschritten sind die Pläne in Berlin. Dort beschloss das Abgeordnetenhaus im Mai 2022, ein etwa 6.400 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Havelchanze (Bezirk Spandau) im Erbbaurecht an die Erste Mitarbeiter-Wohnungsbaugenossenschaft Job & Wohnen Berlin eG zu vergeben. Ein positiver Bauvorbescheid liegt laut der Genossenschaft seit Oktober 2021 vor. Geplant sind rund 110 Wohnungen

sowie eine Kindertagesstätte, ein Coworking-Bereich und diverse Gemeinschaftsflächen. Früheren Angaben zufolge war die Fertigstellung des Projekts bereits für das zweite Quartal 2023 vorgesehen. Nach jüngsten Informationen soll der Baustart nun in diesem Jahr erfolgen, sodass der Neubau 2024 fertig sein könnte. Die Gesamtkosten beziffert die Genossenschaft auf 3.350 €/m<sup>2</sup> Mietfläche, die geplante Miethöhe im freifinanzierten Bereich auf 10 bis 12 €/m<sup>2</sup> (Stand Mai 2022).

Weitere ähnliche Bauvorhaben sollen bundesweit in anderen Städten folgen. Dabei soll für jedes Projekt eine eigenständige lokale Genossenschaft gegründet werden. Die Genossenschaftsmitglieder – also die beteiligten Unternehmen – müssen ein Eigenkapital von 20% der Gesamtherstellungskosten (circa 675 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) einbringen. Den restlichen Finanzbedarf soll die jeweilige Genossenschaft über Fördermittel und Kapitalmarktdarlehen decken. Angestrebt wird dabei, dass die lokalen Genossenschaften die Grundstücke idealerweise im Wege des Erbbaurechts übernehmen.

Eine Lösung haben die Initiatoren um Dr. Peter Diedrich auch dafür gefunden, dass die branchenfremden Genossenschaftsmitglieder in der Regel kein wohnungswirtschaftliches Knowhow aufweisen: Für die Projektentwicklung können sie auf die Dienste der eigens gegründeten, ebenfalls in Berlin ansässigen JWS Job & Wohnen Servicegesellschaft mbH zurückgreifen. Diese soll die lokalen Genossenschaften von der Gründung und der Projektkonzeption über die Realisierung bis hin zur Bewirtschaftung der Immobilien begleiten.

### Auch Mitarbeiter können Mitglied werden

Gegenüber den ursprünglichen Plänen hat der Verband Job & Wohnen sein Konzept in einem Punkt weiterentwickelt: Neben dem Modell, bei dem Unternehmen Mitglieder der Genossenschaft sind, soll es nun auch eine Variante geben, bei dem nach den Worten von Dr. Peter Diedrich „den Beschäftigten selbst die Möglichkeit gegeben werden soll, durch die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft Teil einer Job-&-Wohnen-Community zu werden“. Das einzelne Mitglied hat in diesem Fall 20% der Herstellungskosten aufzubringen, wobei Diedrich auf die Möglichkeit hinweist, dafür eine Förderung nach dem KfW-Darlehensprogramm 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“ zum Kauf von Genossenschaftsanteilen zu erhalten.

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





Bei den sanierten Reihenhäusern in der Detmolder Britensiedlung betrug die Anfangsmiete 6,30 €/m<sup>2</sup>



In der Britensiedlung in Detmold hat die eigens für das Projekt gegründete Kommunale Wohnungsgenossenschaft 44 Reihen- und Doppelhäuser saniert

mune nicht für die Kredite der Genossenschaft haftet“, betont er.

Und auch den Kritikpunkt, auf diese Weise werde bestehenden Wohnungsunternehmen Konkurrenz gemacht, weist er zurück. „In Gemeinden, in denen gut funktionierende Wohnungsgenossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen preiswerten Wohnraum schaffen, braucht es unser Modell nicht. Wir wollen keine Konkurrenz zu diesen Unternehmen sein. Helfen wollen wir dort, wo ein Marktdefizit festzustellen ist.“

### Schwerpunkt NRW

Umgesetzt worden ist das Detmolder Modell bisher vor allem in Klein- und Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen. Einzelne Projekte gibt es jedoch auch in Rheinland-Pfalz und Niedersachsen. Die Pläne gehen aber weit darüber hinaus: Perspektivisch, sagt Hoppenberg, sei es denkbar, die gesamte DACH-Region (Deutschland, Österreich und die Schweiz) abzudecken. Grundsätzlich funktioniert das Modell nach Ansicht des Initiators in Städten jeder Größenordnung. „Wir haben allerdings die Erfahrung gemacht, dass sich Großstädte damit schwer tun, sodass wir uns auf Kommunen mit 10.000 bis 100.000 Einwohnern konzentrieren.“

Bleibt eine Frage: Warum engagiert sich eine private GmbH, die mit einer Rechtsanwaltskanzlei verbunden ist, überhaupt für die Schaffung von günstigem Wohnraum? Darauf antwortet Michael Hoppenberg mit entwaffnender Offenheit: „Von der Gründung der Genossenschaften profitiert letztlich auch die Kanzlei Wolter Hoppenberg, da sie dadurch Folgeaufträge in den Standortkommunen akquirieren kann.“

## Bad Homburger Inkasso

### IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

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

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

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

 **Finanzgruppe**



**Fair. Seriös.  
Professionell.**

EURHONET

# In Europa die Zukunft gestalten

Erfahrungsaustausch wird im wohnungswirtschaftlichen Netzwerk Eurhonet (European Housing Network) großgeschrieben. Gemeinsam gilt es, Lösungen für die Herausforderungen der Branche zu finden. Davon profitiert letztlich die gesamte Wohnungswirtschaft. Ein Aufruf zum Mitmachen.

Von Jacqueline Rietzrau

**U**nabhängig davon, ob sie ihren Wohnungsbestand im Norden oder im Süden Europas haben: In Zeiten der Globalisierung stehen Wohnungsunternehmen im europäischen Wirtschaftsraum im Grunde vor den gleichen ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Herausforderungen. Der Klimawandel, die Energiekrise, die demografische Entwicklung und das Spannungsfeld zwischen bezahlbaren Mieten und gestiegenen Baupreisen – das sind nur einige der Themen, mit denen sich europäische Immobilienunternehmen auseinandersetzen müssen. Ungeachtet unterschiedlicher Traditionen und nationaler Anforderungen gilt es für Immobiliendienstleister in den kommenden Jahren vor allem Antworten und Lösungsansätze zu finden. Und auf viele Fragen lassen sich nur gemeinsam Antworten formulieren.

Zusammen nach Lösungsansätzen suchen, Wissen austauschen, neue Sichtweisen kennenlernen und von den Erfahrungen anderer profitieren – das ist daher der Grundgedanke des Netzwerkes „European Housing Network“, kurz Eurhonet.

## Ideen länderübergreifend bündeln

Bereits 2005 wurde Eurhonet gegründet, um Stärken zu bündeln und national agierenden Wohnungsunternehmen innerhalb Europas ein Forum für den



**Jacqueline Rietzrau**

Referentin  
Kommunikation und  
Öffentlichkeitsarbeit  
Bauverein AG  
DARMSTADT

Austausch von Erfahrungen und Know-how zu geben. Das Netzwerk ist seitdem kontinuierlich gewachsen und umfasst inzwischen 35 Wohnungsunternehmen aus insgesamt sechs Mitgliedsländern: Frankreich, Schweden, Deutschland, Österreich, Großbritannien und Italien. Deutschland ist mit insgesamt sieben Wohnungsunternehmen vertreten, darunter die Darmstädter Bauverein AG, die zu den Eurhonet-Gründungsmitgliedern zählt.

Alle Mitgliedsunternehmen haben gemeinsam, dass ihr Portfolio öffentlich geförderte Wohnungen umfasst. Zusammengenommen kommen die Eurhonet-Mitglieder auf einen Bestand von etwa 900.000 Wohnungen. „Stronger, better, more efficient“ lautet die Vision dieses Kompetenzcenters, das

## Interesse geweckt? Jetzt Mitglied werden.

Europäische Unternehmen mit sozialem und öffentlichem Wohnungsbau können dem Netzwerk beitreten. Hierzu ist eine Bewerbung mit einer kurzen Präsentation des Unternehmens und einer kurzen Beschreibung der Motivation zur Teilnahme an Eurhonet erforderlich. Am 14. und 15. Juni gibt es außerdem die Möglichkeit, das Netzwerk auf dem Leadership Summit in Darmstadt kennenzulernen.

Wenn Sie dem Netzwerk beitreten möchten, Fragen haben oder sich für die Veranstaltung interessieren, wenden Sie sich gerne an: Jennifer Nickel, [nickel@bauvereinag.de](mailto:nickel@bauvereinag.de); 06151 2815 211.



bei allen Fragestellungen das Interesse öffentlicher und sozialer Wohnungsunternehmen und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Blick behält.



**„Die Anforderungen an unsere Branche sind groß. Die gebündelte Kraft von vielen macht uns stärker und gut gewappnet für die Zukunft.“**

Armin Niedenthal  
Vorstand Bauverein AG, Darmstadt

### Lernen, austauschen, weiterentwickeln

Zunächst stand die Teilnahme an verschiedenen Forschungsvorhaben und EU-Projekten im Vordergrund von Eurhonet, das seine Mitgliedsunternehmen über relevante EU-Programme und Fördermöglichkeiten auf dem Laufenden



**„Wir profitieren von anderen Sichtweisen und erkennen so neue Möglichkeiten.“**

Sybille Wegerich  
Vorstand Bauverein AG, Darmstadt

hält. Unter der Regie des Netzwerks wurde so bereits eine Vielzahl von Projekten durchgeführt – wie beispielsweise das 2014 errichtete „Greenageone“. Dieses europäische Passivhaus im Darmstädter Stadtteil Kranichstein ist Teil des Eurhonet-Projekts „Build-Tog“, in dessen Rahmen ein „Passivhaus-Prototyp“ entwickelt wurde. In mehreren Ländern ist es – adaptiert an die regionalen Bedingungen – gebaut worden.

Ein Unternehmen ist nur so gut wie seine Mitarbeiter – daher unterstützt das Netzwerk seine Mitglieder dabei, in ihre Mitarbeiter zu investieren und in Zeiten von Fachkräftemangel neue Talente für den Sektor zu gewinnen sowie attraktive Entwicklungs- und Schulungsmöglichkeiten zu wohnungswirtschaftlichen Themen für bestehende Beschäftigte zu bieten. So nimmt die Bauverein AG an dem sogenannten „Exchange-Programm“ teil, dessen Ziel es ist, auch auf der Mitarbeiterenebene einen regen Austausch anzustoßen.

### Themen über die Ländergrenzen hinaus

Vier Eurhonet-Arbeitsgruppen widmen sich Schwerpunktthemen mit aktuellem Bezug. Die Mitglieder tauschen bei regelmäßigen Treffen – virtuell und vor Ort – in Arbeitsgruppen Erfahrungen und Best-Practice-Beispiele aus und entwickeln neue Standards. Ziel der Arbeitsgruppen und Projekte ist es, in den Bereichen neue Erkenntnisse zu gewinnen, von denen die gesamte Wohnungswirtschaft profitiert. Dabei orientiert man sich auch an Arbeitsweisen und Modellen, die in anderen Ländern erfolgreich praktiziert werden, und versucht, diese im Sinne von Best Practice zu verallgemeinern.

Derzeit findet die Zusammenarbeit unter anderem zu den Themenkomplexen

- Sustainable Construction (Nachhaltiges Bauen),
- Ageing (Demografischer Wandel),
- Social Integration (Soziale Integration) sowie

· Digital Communications & Technology (IT und Kommunikation) statt. Die Inhalte haben einen aktuellen Bezug und sind facettenreich: von der Stärkung der gemeinschaftlichen Resilienz nach der Krise über die hybride Arbeitswelt nach der Covid-19-Pandemie bis hin zu kosteneffizienten Sanierungsmethoden. Eins haben alle Treffen gemeinsam: Wenn Wohnungsunternehmen aus sechs Ländern zusammenarbeiten, wird es immer spannend und aufschlussreich.

Je größer das Netzwerk wird, desto mehr Ideen werden eingebracht und die Chance, Neues zu lernen wächst. Deshalb sind neue Mitglieder bei Eurhonet jederzeit herzlich willkommen. Machen Sie mit! —

Weitere Informationen: [www.eurhonet.eu](http://www.eurhonet.eu)



Das Eurhonet-Netzwerk kann sich sehen lassen – umfasst es doch 35 Mitglieder, aus sechs Herkunftsländern, die 2,2 Mio. Kunden, 900.000 Wohnungen und 14.500 Beschäftigte haben

## GENOSSENSCHAFTEN MIT SPAREINRICHTUNG

# Erhebliche Herausforderungen durch Regulatorik

Die Zinswende und immer komplexere bankaufsichtliche Vorgaben erweisen sich vor allem für kleinere Genossenschaften mit Spareinrichtung als Herausforderung. Langfristig aber, davon sind Experten überzeugt, bleibt das althergebrachte Finanzierungsinstrument attraktiv.

Von Christian Hunziker



Mit dem Nikolai-Quartier hat die Spar- und Bauverein eG in Hannover modernen Wohnraum geschaffen, der sich harmonisch in den dörflichen Charakter rund um die St.-Nikolai-Kirche einfügt



**W**er in Hannover Mitglied bei der Spar- und Bauverein eG ist, kann bei seiner Genossenschaft nicht nur wohnen, sondern auch Geld anlegen. Vom Sparbuch über Festzinssparen bis hin zum Extra-Sparen mit kontinuierlich steigendem Zinssatz bietet die Genossenschaft mit ihren rund 8.100 Wohneinheiten ein breites Spektrum an Anlagemöglichkeiten. Und dabei soll es auch bleiben, sagt deren Vorstand Udo Frommann: „Wir sind überzeugt, dass dieses Finanzierungsinstrument ein dauerhaft wichtiger Baustein in unserer Genossenschaft bleiben wird und ein hohes Zukunftspotenzial hat.“

Das aber bedeutet nicht, dass Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nicht vor Herausforderungen stehen würden. 47 solcher Genossenschaften gibt es in Deutschland. Sie verwalten insgesamt 3,3 Mrd. € Einlagegelder – im Durchschnitt also etwa 70 Mio. €. Um eine Spareinrichtung anbieten zu dürfen, müssten Genossenschaften einige Voraussetzungen erfüllen, sagt Dr. Chris Hoffmann, Referent für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.: „Sie brauchen eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und müssen eine sehr konservative Anlagestrategie verfolgen, wobei die Einlagen der Mitglieder in erster Linie in Neubau und Instandhaltung investiert werden müssen“, so Hoffmann.

### MaRisk und BAIT

Außerdem müssen Genossenschaften, die ihren Mitgliedern das Sparen ermöglichen wollen, mindestens zwei Vorstände haben, deren Qualifikation von der BaFin geprüft worden ist. Darüber hinaus unterliegen sie dem Kreditwesengesetz (KWG) sowie der Aufsicht durch BaFin und Bundesbank. Und das hat Folgen, wie Dr. Chris Hoffmann erklärt: „Die Genossenschaften müssen sich mit vielen bankaufsichtlichen Regularien befassen, die zudem im permanenten Fluss sind und auch immer komplexer werden. Besonders kleinere Genossenschaften stellt dies vor nicht zu unterschätzende Herausforderungen, weshalb sich diese vor dem Hintergrund der regulatorischen Kosten immer



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN



Im Goldschmiedingweg plant die Spar- und Bauverein eG Dortmund eine große Modernisierungsmaßnahme. Auch dafür werden Gelder aus der Spareinrichtung eingesetzt

wieder fragen, ob ihre Spareinrichtung überhaupt noch wirtschaftlich ist.“

Laut Hoffmann sind es vor allem zwei BaFin-Verlautbarungen, die Wohnungsgenossenschaften Kopfzerbrechen bereiten: die MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) und die BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT). Bei der MaRisk steht nach Angaben von Hoffmann eine Novelle bevor, wonach die Spareinrichtungen künftig unter anderem auch Nachhaltigkeitsrisiken angemessen berücksichtigen müssen, wobei allerdings nicht genau geklärt ist, wie dies zu erfolgen hat. Die BAIT ihrerseits formuliert spezifische IT-Anforderungen, etwa an Notfallkonzepte bei einem Ausfall der IT. „Diese gelten auch für Spareinrichtungen, obwohl entsprechende IT-Notfälle für sie aufgrund ihres Geschäftsmodells weniger problematisch sind“, erläutert er.

Während kleinere Genossenschaften mit diesen Vorgaben zu kämpfen haben, können größere damit besser umgehen. „Für unsere Genossenschaft ist die aufsichtliche Regulatorik kein Problem, aber in der konsultierten Novellierung in einigen Neuerungen durchaus eine zukünftige Herausforderung“, formuliert es Udo Frommann. Dabei begrüßt er es, dass bei der MaRisk und der BAIT der Grundsatz der doppelten Proportionalität gilt. Das bedeutet, dass bei der Anwendung der Regulierung das Risikoprofil des jeweiligen Unternehmens zu berücksichtigen ist.

### Werden die Einlagegelder noch benötigt?

Nichts mit der Regulatorik zu tun hat eine andere Frage, die sich manche Genossenschaften mit >

Spareinrichtung stellen. Es gebe Genossenschaften, die unter den derzeitigen, von hohen Bau- und Grundstückskosten geprägten Rahmenbedingungen kaum mehr Neubau betrieben und die Einlagen der Spareinrichtung deshalb nicht mehr vollumfänglich benötigten, sagt Dr. Hoffmann vom GdW und ergänzt: „Einige wenige Genossenschaften stellen sich die Frage, ob sie die Spareinrichtung aufgrund der damit verbundenen Kosten und der regulatorischen Herausforderungen überhaupt weiterführen wollen.“

Keine Frage ist das für die Spar- und Bauverein eG in Hannover. Die Planung seiner Genossenschaft sehe in den kommenden Jahren höhere Investitio-

nen vor als in den vergangenen zwei Dekaden. Die Gelder würden vor allem in den Bestand fließen, sagt Vorstand Udo Frommann. Daraus ergebe sich ein „enormer Kapitalbedarf“ – und dabei, betont er, „spielt unsere Spareinrichtung eine zentrale Rolle“.

Dr. Hoffmann vom GdW glaubt sogar an eine Renaissance der Spareinrichtungen. Denn sie hätten mehrere Vorteile. So eröffneten sie eine größere Unabhängigkeit bei der Finanzierung gegenüber Banken, insbesondere im aktuellen Umfeld mit stark gestiegenen Zinsen. Außerdem ergäben sich Beleihungsspielräume für günstigere Konditionen bei der Fremdfinanzierung, da die Spareinlagen selbst nicht

INTERVIEW MIT FRANZ-BERND GROSSE-WILDE

## „Die Spareinrichtung ist ein günstiges Finanzierungsinstrument“



Zu den großen Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung gehört die Spar- und Bauverein eG Dortmund. Für ihren Vorstandsvorsitzenden Franz-Bernd Große-Wilde hat die Spareinrichtung gerade in der jetzigen Zeit viele Vorteile.

**Herr Große-Wilde, als Genossenschaft mit Spareinrichtung ist die Spar- und Bauverein eG Dortmund bankaufsichtlichen Regularien unterworfen. Ist das ein Problem für Sie?**

Ich sehe das eher positiv. Zwar ist es aufwendig und verwaltungskostenintensiv, die Formalitäten zu erfüllen, da man dafür Mitarbeiter einstellen muss. Aber die bankaufsichtlichen Vorgaben machen uns auch professioneller, indem sie Sicherheit und Kompetenz ins Unternehmen bringen. Dass zum Beispiel die BAIT hohe Anforderungen an die IT-Sicherheit stellt, ist positiv zu bewerten, wenn man an mögliche Cyberangriffe denkt. Und die Identifizierung von möglichen Risiken und die entsprechende Anpassung der internen Prozesse, wie sie die MaRisk fordert, sind Themen, die man als Genossenschaftsvorstand ohnehin im Blick haben muss. Das Gleiche gilt für die Qualifizierung der Gremien: Es ist sinnvoll, dass zum Beispiel an den Aufsichtsrat hohe Anforderungen gestellt

werden, da unser Geschäft professioneller werden muss.

**Allenthalben reduzieren Wohnungsunternehmen ihre Investitionen in Neubau und Modernisierung. Brauchen Sie vor diesem Hintergrund die Spareinrichtung überhaupt noch?**

Wir reduzieren zwar unsere jährlichen Investitionen von 50 auf 40 Mio. €, investieren aber nach wie vor auf hohem Niveau und bauen auch weiterhin neu. Das muss auch so sein, da wir als Bestandhalter unsere Bestände zukunftsfest machen müssen. Dabei bietet uns die Spareinrichtung die Möglichkeit, unabhängiger von den Banken zu agieren. Das ist gerade in dieser Zeit, in der die Banken bei der Finanzierung spürbar zurückhaltender werden, ein Vorteil. Noch mehr gilt das mit Blick auf die Zukunft: Es kann so weit kommen, dass Banken Immobilien mit den Energieeffizienzklassen G und H nicht mehr finanzieren. Dadurch gewinnen die Einlagegelder unserer Mitglieder noch mehr an Bedeutung. Hinzu kommt ein weiterer Vorteil: In Phasen steigender Zinsen stellt die Spareinrichtung ein günstiges Finanzierungsinstrument dar, da der Zinssatz über alle Sparformen teils längerfristig festgelegt und im Durchschnitt daher niedriger ist als der aktuelle Marktzins.

**Für Ihre Mitglieder bedeutet das aber, dass sie anderswo einen deutlich höheren Zins bekommen. Fließen deshalb jetzt Kundengelder ab?**

Insgesamt nimmt die gesamte Sparsumme tatsächlich leicht ab. Sie beträgt aber immer noch knapp 100 Mio. €. Dabei beobachten wir, dass viele Kunden ihr Geld vom laufenden Sparkonto abheben – aber nicht, um es anderswo anzulegen, sondern weil sie es wegen der Inflation zum Leben brauchen. Außerdem stellen wir eine Verlagerung fest: Die Kunden legen ihr Geld nicht mehr langfristig an, weil sie einen weiteren leichten Zinsanstieg erwarten. Besonders beliebt ist deshalb jetzt das einjährige Festzins-sparen.

**Wie wichtig ist die Spareinrichtung eigentlich für die Mitgliederbindung?**

Die Mitgliederbindung ist ein wichtiger Aspekt. Denn wenn es um die Geldanlage geht, ist Vertrauen wichtig. Immerhin haben von unseren gut 20.000 Mitgliedern zwischen 6.000 und 7.000 Geld bei der Spareinrichtung angelegt, wobei die Hälfte gar nicht bei uns wohnt. Das zeigt auch, dass die Spareinrichtung ein eigenes Geschäftsfeld ist.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Christian Hunziker.





Photovoltaikanlage auf dem Dach der Hauptverwaltung der Spar- und Bauverein eG in Hannover: Auch für solche Investitionen können Gelder der Spareinrichtung verwendet werden

besichert werden müssten. Nicht zu unterschätzen sei zudem der Aspekt der Mitgliederbindung und -förderung.

#### Alternativen sind attraktiver geworden

Allerdings hat sich die Ausgangslage für Sparer, die hauptsächlich auf einen hohen Zins aus sind, geändert, seit die Banken für Tages- und Festgelder wieder Zinsen von 2 % und manchmal 3 % anbieten. Die Spar- und Bauverein eG in Hannover hingegen zahlt für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist einen Zins von 0,01 %, für feste Anlagen mit zwölf Monaten Laufzeit 1,50 % (Stand Anfang Mai 2023). Folge : Genossenschaftsvorstand Frommann stellt im Einlagenbestand derzeit Liquiditätsabflüsse fest. Einige zinsaffine Kunden, die in der Niedrigzinsphase



**„Für die Erneuerung des Gebäudebestands spielt unsere Spareinrichtung eine zentrale Rolle.“**

Udo Frommann  
Vorstand; Spar- und Bauverein eG in Hannover

als neue Mitglieder und Sparer zur Genossenschaft gestoßen seien, seien nun wieder unterwegs und nutzen attraktivere Angebote, begründet er dies.

Eines aber ist gleich geblieben, wie GdW-Fachmann Dr. Hoffmann betont: „Die Spareinrichtungen sind wirtschaftlich alle sehr stabil. Daran hat auch die lange Niedrigzinsphase nichts geändert, und auch mit dem neuen Zinsumfeld wird sich daran nichts ändern.“ Für den Fall einer wirtschaftlichen Schiefelage zahlen die Genossenschaften mit Spareinrichtung übrigens in einen freiwilligen Sicherungsfonds des GdW ein – doch dieser Fonds ist bisher noch nie in Anspruch genommen worden. —

# Wohnungs- wirtschaft aufgepasst:

## Wir suchen die

### DIGITALPIONIERE der Wohnungswirtschaft

# 2023

Welches digitale Projekt  
habt ihr realisiert?

Bewerbt euch als Team  
Wohnungsunternehmen  
und PropTech und zeigt  
der Branche eure  
Innovationskraft!

Reicht eure Bewerbung  
gemeinsam bis zum  
7. Juli 2023 hier ein:

[www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de)

Powered by:

**CREMSOLUTIONS**  
A NEMETSCHKE COMPANY

Veranstaltet von:



**DIGITALPIONIERE**  
der Wohnungswirtschaft

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Liquiditätsplanung in stürmischen Zeiten

Die aktuellen Rahmenbedingungen infolge des Ukraine-Krieges dämpfen nicht nur den Neubau. Sie stellen auch hohe Anforderungen an das Risikomanagement sowie die Finanzierung und das Liquiditätsmanagement der Wohnungsunternehmen.

Von Mark Oliver Könemund und Frank Nolte

**D**ie wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine mit hohen Energiekosten sowie deutlich gestiegene Kosten insbesondere im Bau- und Finanzierungsbereich belasten nicht nur die konjunkturelle Entwicklung Deutschlands merklich. Sie dämpfen auch im hohem Maße die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer erheblichen Unsicherheit. Vor dem Hintergrund des Umbaus von Gesellschaft und Wirtschaft in Richtung Klimaneutralität führt dies dazu, dass die weiteren Auswirkungen auf die Immobilienbranche nicht mehr verlässlich abgeschätzt werden können. Zudem sind Auswirkungen auf die Liquidität der Wohnungsunternehmen zu erwarten.

Die Unternehmen brauchen in der aktuellen, dynamischen Situation deshalb vor allem eines: Stabilität in der Krise und betriebswirtschaftliche Instrumente, wie zum Beispiel eine aussagekräftige operative und strategische Liquiditätsplanung. Deshalb sollten die aktuellen Rahmenbedingungen in die jeweiligen Unternehmensplanungen eingearbeitet werden. Darüber hinaus sind die Transformation der Gebäudebestände hin zur Klimaneutralität mit auch vermierterseitig zu tragenden CO<sub>2</sub>-Abgaben in die entsprechenden Planungsrechnungen sowie in die Unternehmensstrategie einzubeziehen.

## Klimaschutz im Spannungsfeld der Nachhaltigkeit

Das Spannungsfeld der Umsetzung der Klimaschutzziele bewegt sich in der Dreidimensionalität der ökologischen Verantwortung, des ökonomischen Erfolgs



**Mark Oliver Könemund**

Prüfungsleiter  
Verband der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft  
Niedersachsen  
und Bremen e. V.  
HANNOVER

und der sozialen Verantwortung der Wohnungsunternehmen. Die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes durch Reduzierung des Energieverbrauchs und des erhöhten Einsatzes erneuerbarer Energien wird hierbei flankiert durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die sozialverträgliche Umsetzung von energetischen Maßnahmen und der Reduzierung der Energiekosten. Gleichzeitig muss das Wohnungsunternehmen auch die Wirtschaftlichkeit von Investitionen gewährleisten und die Belastung des Unternehmensergebnisses durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung abbilden. Diese Einflussgrößen sind insbesondere bei der Liquiditätsplanung zu beachten.



**Frank Nolte**

Leitender  
Verbandsprüfer  
Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V.  
HAMBURG

## Strategische Liquiditätsplanung

Eine strategische lang- und mittelfristige Unternehmensplanung ermöglicht aus der jeweils aktuellen Sicht einen Blick darauf, wie sich die Vermögens- Finanz- und Ertragslage voraussichtlich entwickeln wird. Dabei werden die Zielsetzungen des Unternehmens berücksichtigt sowie plausible Beurteilungsspielräume beachtet. In der Praxis bedienen sich die Wohnungsunternehmen hierfür entsprechender Planungstools der integrierten Wirtschafts- und Finanzplanung. Die Vorzüge dieser Anwendung

liegen in der rechentechnischen Verknüpfung zwischen GuV-, Bilanz- und Liquiditätsplanung und der hiermit einhergehenden aufbereiteten branchenspezifischen Kennzahlen.

Ferner gehört eine Unternehmensplanung gerade in der nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen und ist damit wesentlicher Bestandteil des unternehmensbe-



zogenen Risikomanagementsystems. Dabei stellen insbesondere die längerfristigen Auswirkungen von Investitionen und deren Finanzierung höhere Anforderungen an die Komplexität des Instrumentariums.

In einem Tool zur Abbildung eines strategischen Wirtschafts- und Finanzplans (WiFiP) als Planungsinstrument können die Herausforderungen im aktuellen Unternehmensumfeld dargestellt werden. Ein etwaiger mittel- und langfristiger Kapitalbedarf lässt sich dadurch rechtzeitig erkennen und etwaige Finanzierungsmaßnahmen können hinsichtlich ihrer zeitlichen und quantitativen Inanspruchnahme eingeleitet werden.

**Liquiditätssicherung auf operativer Ebene**

Bereits die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben gezeigt, dass sich viele Wohnungsunternehmen mit finanziellen Einbußen bei durch ausbleibende oder verzögerte Mietzahlungen und ansteigende Forderungsausfälle mit einer kurzfristigen operativen Liquiditätsplanung aktiv auseinandergesetzt haben. Zudem führen deutlich gestiegene Energiekosten,

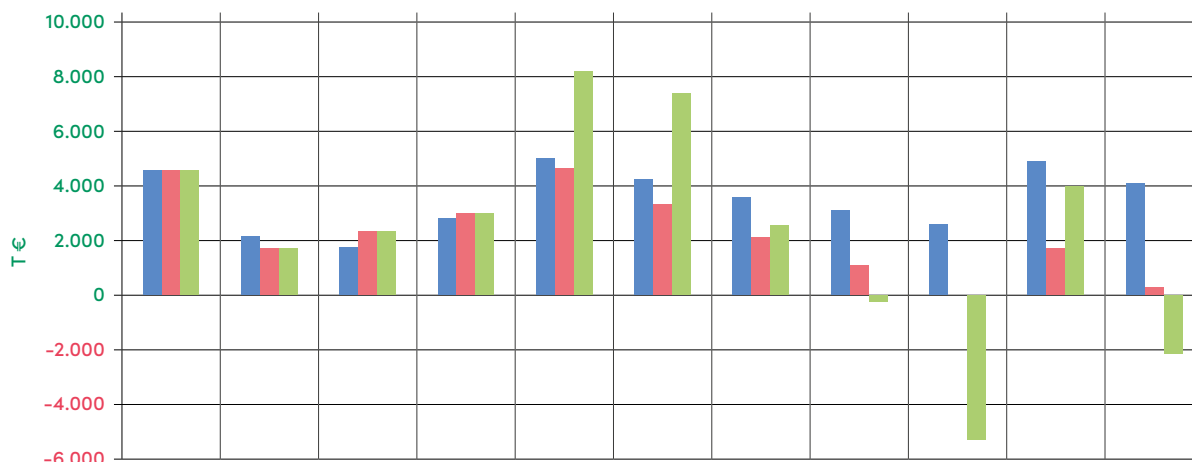
gegebenenfalls verbunden mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen in den Wohnungsunternehmen zu erheblichen Mehrausgaben. Hiermit ist häufig ein entsprechender Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen verbunden. Die Vorauszahlungen, die in der Regel zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu einer angespannten Liquiditätssituation führen.

Mit zunehmenden Zahlungsausfällen und einer starken Verunsicherung rücken wieder klassische kurzfristige Planungsinstrumente des Risikomanagements in den Fokus der Unternehmen. Im Gegensatz zu den dargestellten strategischen integrierten Wirtschafts- und Finanzplanungsrechnungen, die häufig auf einen Planungszeitraum mehrerer Jahre ausgerichtet sind und strategische Überlegungen in Form von Kapitalbedarfsrechnungen abbilden sollen, bilden Liquiditätsplanungsrechnungen im operativen Bereich in der Regel kürzere Prognosezeiträume ab. Die Planungseinheiten umfassen Zeitfenster einer täglichen, wöchentlichen oder auch monatlichen Liquiditätsvorausschau. >

**Liquidität ist die Fähigkeit eines Unternehmens, jederzeit und uneingeschränkt seinen Zahlungsverpflichtungen termin- und betragsgerecht nachzukommen.**

**Strategischer Wirtschafts- und Finanzplan (WiFiP) als Planungsinstrument**

Finanzmittelbestände am 31.12.



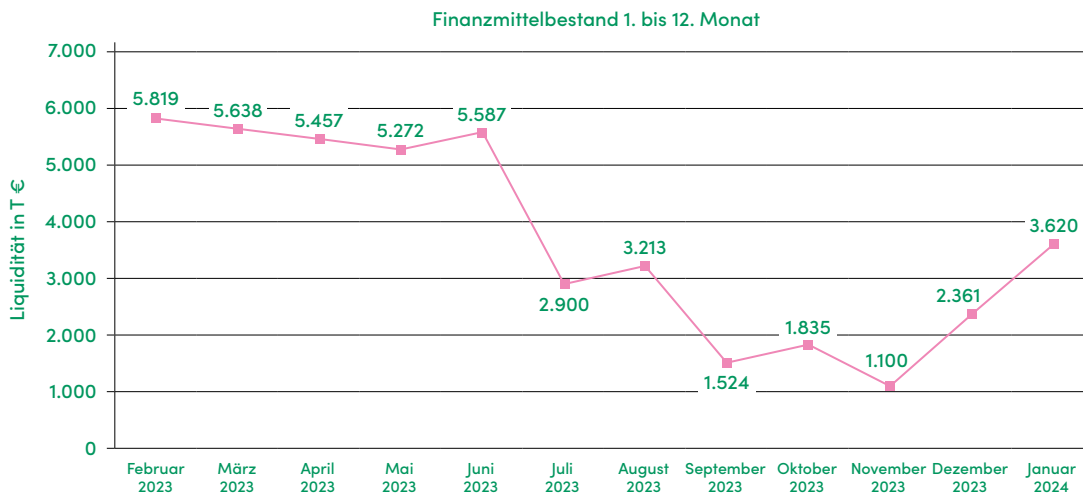
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Basis	4.569,0 T €	2.177,3 T €	1.779,9 T €	2.815,6 T €	5.016,7 T €	4.255,1 T €	3.592,6 T €	3.126,7 T €	2.603,5 T €	4.912,8 T €	4.117,8 T €
Klima	4.569,0 T €	1.727,3 T €	2.352,0 T €	2.939,5 T €	4.651,7 T €	3.340,1 T €	2.129,8 T €	1.099,1 T €	-6,4 T €	1.711,2 T €	302,5 T €
Klima +	4.569,0 T €	1.727,3 T €	2.352,0 T €	2.939,5 T €	8.220,7 T €	7.392,0 T €	2.566,8 T €	-247,3 T €	-5.302,9 T €	4.009,8 T €	-2.158,2 T €

■ Basis ■ Klima ■ Klima +

Quelle: Planungstools des VNW/VdW Niedersachsen Bremen

## Liquiditätsplanung auf Grundlage des Liquiditätsplanungstools von VNW und VdW Niedersachsen Bremen

Finanzmittelbestand ab Februar 2023



Quelle: Planungstools des VNW/VdW Niedersachsen Bremen

Das operative Liquiditätsmanagement eines Wohnungsunternehmens sollte die branchenspezifischen Besonderheiten vollständig, sachgerecht und verursachungskonform darstellen. Neben der vollständigen Abbildung der Zahlungsströme in Form von Ein- und Auszahlungen sollte die Liquiditätsplanung auch den zeitlichen Anfall dieser Bewegungen wiedergeben. Im Ergebnis sollte das Unternehmen in der Lage sein, Liquiditätsbestände zu einem bestimmten Zeitpunkt vorausschauend einzuschätzen, um rechtzeitig einen erforderlichen Liquiditätsbedarf quantifizieren zu können. Liquiditätsengpässe sollten vermieden werden und könnten im negativsten Fall schnell zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz führen.

Die typischen branchenspezifischen Zahlungsströme umfassen neben den monatlich fälligen Mietzahlungen auch geschätzte Forderungsausfälle oder -stundungen, gerade in vorsichtiger Prognose der derzeitigen Situation. Die turnusmäßig anfallenden Auszahlungen in Form von Zins- und Tilgungsleistungen auf Darlehensverbindlichkeiten, Instandhaltungsausgaben, Betriebskosten oder dem Personalaufwand führen zu regelmäßig fälligen, wenn auch unterschiedlich hohen Liquiditätsabflüssen.

Auch größere unregelmäßige Liquiditätsbewegungen in Form von Investitionen (Bau- und Modernisierungstätigkeit, Kauf von Grundstücken, Bewegungen auf Geschäftsguthaben oder etwaige Dividendenauszahlungen) sollten bei der Liquiditätsvorausschau vollständig und dem zeitlichen Anfall entsprechend berücksichtigt werden.

Die Anforderungen an die zeitliche Vorhersage des Liquiditätsabflusses sind deutlich gestiegen. Dies gilt insbesondere für Investitionsausgaben. Denn ausreichend Liquidität lässt sich unter anderem auch durch optimale Zinsaufwendungen und nicht zu früh abgerufene Darlehen sichern. Dies wird im technischen Bereich nicht immer für Begeisterung sorgen.

### Fazit

Die aktuellen Rahmenbedingungen stellen hohe Anforderungen an das Liquiditätsmanagement. Neben operativen unterjährigen Liquiditätsplanungen ist auch die mehrjährige, strategische Liquiditätsplanung ein wichtiger Baustein des Risikomanagements.

Gestiegene Energiekosten, erhöhte Bruttowarmmieten und damit verbundene Zahlungsausfälle von Mietern sowie künftige Einschränkungen potenzieller Mieterhöhungen, steigende Baukosten und Zinsen sowie die Anforderungen aus der Klimaschutzgesetzgebung für den Gebäudesektor stellen erhebliche Herausforderungen für die Branche dar. Es gilt, die Liquiditätsplanung optimal darauf auszurichten. Hierzu sind alle Ein- und Auszahlungen von der Höhe und vom Fälligkeitszeitpunkt sorgfältig zu planen und durch einen pragmatisch aufgebauten, leicht zu bedienenden Liquiditätsplan regelmäßig zu überwachen und zu steuern.

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





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 Wirtwarr um die BEG-Förderung überhaupt noch

**THEMEN**

**GESETZE & URTEILE**  
Wärmegrenzen: Wärmegrenzen für Bestandsgebäude

**Technologie & IT**  
Hochdruck: Beton im 3D-Druck

**GESETZE UND URTEILE**

**Grünüberschreitende Wärmedämmung kann zulässig sein**

Hintergrund: Wärmedämmung führt zu Überbau  
Die Eigentümerin hat die Dämmung durch die Dämmung des Gebäudes über den 30. Stockwerk

Alle  
**14 TAGE  
NEU**

**Jetzt 2 kostenfreie Ausgaben  
des Fachbriefings sichern**

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



**HAUFE.  
greenestate**

## 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

### **Volljurist/in Immobilien- und Vertragsrecht (m/w/d)**

DIBAG Industriebau AG  
München  
Job-ID 038171012

### **Technischer Vorstand (m/w/d)**

Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG  
Köln  
Job-ID 037555785

### **Geschäftsführer/in (m/w/d)**

Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Königswinter  
Job-ID 037317132

### **Technische Leitung in spe (m/w/d)**

Baugenossenschaft Arlinger eG  
Pforzheim  
Job-ID 037116850

### **Baumanager\*innen (w/m/d)**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
München  
Job-ID 031119184

### **Vorstandsmitglied (m/w/d)**

B & S - Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG  
Bünde  
Job-ID 037743498

### **Technischer Vorstand (m/w/d)**

ifp | Executive Search. Management Diagnostik  
Köln  
Job-ID 037557923

### **Verkehringenieur/in (m/w/d)**

Technische Betriebe Velbert AöR  
Velbert  
Job-ID 038368499

### **Leitung des Gebäudemanagements (w/m/d)**

Stadt Pforzheim  
Pforzheim  
Job-ID 038361539

### **Mitarbeiter Immobilienverwaltung - Technischer Schwerpunkt (m/w/d)**

ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG  
Helmstadt  
Job-ID 037207430

### **Referent Sustainability / ESG-Management Immobilienfinanzierung (m/w/d)**

ERGO Group AG  
Düsseldorf  
Job-ID 036797953

Finden Sie weitere Stellenangebote unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)  
**Job-ID eingeben und direkt bewerben!**

### **Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?**

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am 01. Juni 2023

### **Online-Buchung**

Bequem und direkt eine Anzeige nach Ihren Wünschen schalten unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



### **Ihr Ansprechpartner:**

**Jonas Cordruwisch**

Tel. 0931 2791-557

[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)





Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH ist die größte und marktführende Vermieterin der Region und unterhält als kommunaler Konzernverbund rund 35.000 Wohnungen, mehr als 9.000 Stellplätze, mehrere Sport- und Sozialimmobilien, Gästehäuser und Gewerbeflächen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Innerhalb der kommunal verbundenen Unternehmen Rostocks ist sie eng vernetzt und pflegt eine rege wie konstruktive Zusammenarbeit. Rund 620 Beschäftigte setzen sich mit hohem Verantwortungsbewusstsein und ausgeprägter Kundenorientierung für das Ziel ein, sozialverantwortbaren und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten sowie eine attraktive kommunale Infrastruktur zu sichern. Dabei stehen ökologische bzw. nachhaltige Aspekte ebenso im Fokus wie soziale Ziele und der ökonomische Erfolg, auch im Hinblick auf die Stadttrendite. Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir eine engagierte und begeisterungsfähige Führungskraft.

## COO – Chief Operating Officer (m/w/d)

**Aufgabenschwerpunkte.** Gemeinsam mit dem Vorsitzenden der Geschäftsführung steuern Sie die Organisation und entwickeln sie strategisch kontinuierlich weiter. Ihr Fokus liegt dabei auf dem operativen Geschäft und damit verbunden der motivierenden Führung und Weiterentwicklung der ca. 400 Mitarbeitenden im Bestandsmanagement, der Technik und dem Bauservice. Im Rahmen des Quartiers- und Sozialmanagements steuern Sie das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm und realisieren Neubauprojekte. Wohnungspolitische und rechtliche Rahmenbedingungen bzw. Marktentwicklungen haben Sie dabei stets im Blick. Die Investitions- und Geschäftsstrategien definieren Sie entsprechend.

**Qualifikationen.** Auf Basis Ihres technischen oder wirtschaftlichen Studiums bzw. einer vergleichbaren Qualifikation haben Sie mehrjährige Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft gesammelt. Ihr Fachwissen erstreckt sich auf das kaufmännische wie technische Bestandsmanagement sowie die Bereiche Neubau, Stadt- und Quartiersentwicklung. Sie denken und handeln unternehmerisch, verantwortungsbewusst und kundenorientiert. Sehr gute analytisch-konzeptionelle Fähigkeiten paaren Sie mit kommunikativer Stärke, Gestaltungswillen und Begeisterungsfähigkeit. Mit Diplomatie und Fingerspitzengefühl integrieren Sie die Interessen verschiedener Stakeholder und erreichen die Ziele der WIRO mittels Integrität und Durchsetzungskraft. Als Führungskraft verstehen Sie sich als Vorbild und gehen motivierend, wertschätzend und teamorientiert vor. Souveränität, Zukunftsorientierung und die Fähigkeit, sich in der Region zügig ein tragfähiges Netzwerk aufzubauen, runden Ihr Profil ab.

### Ansprechpartner:innen

Maria Panten  
+49 (0) 221 / 20 50 61 93  
maria.panten@ifp-online.de

Norbert Heinrich  
+49 (0) 221 / 20 50 65 2

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

Die Gebausie Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl ist die kommunale Wohnungsbaugesellschaft in der Schloßstadt Brühl. Wir wachsen weiter und suchen im Zuge unserer Unternehmensentwicklung zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit für ein unbefristetes Arbeitsverhältnis eine

## Technische Leitung (m/w/d)

### Ihre vielseitigen Aufgaben

- Leitung des technischen Bereiches inkl. Mitarbeiterverantwortung
- übergeordnete Planung, Koordination und Steuerung von Neubau-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen inkl. Mängel- und Gewährleistungsverfolgung
- Budgetverantwortung inkl. Kostenplanung und -kontrolle sowie Erstellung von maßnahmenbezogenen Auswertungen und Reportings
- Entwicklung und Ausbau der technischen Abteilungen
- Berichterstattung an die Geschäftsleitung
- Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung
- Einhaltung aller notwendigen gesetzlichen Vorgaben (z.B. zur Arbeitssicherheit, HOAI, etc.)

### Ihr Profil

- Sie verfügen über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Bauingenieurwesen, Architektur oder vergleichbar
- Sie besitzen einen motivierenden, modernen und wertschätzenden Führungsstil und verfügen über entsprechende mehrjährige Führungserfahrung

- Sie haben fundierte Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Sie sind teamfähig, innovativ und kommunikationsstark
- Sie besitzen ein hohes Maß an Eigeninitiative, Organisationsgeschick, Belastbarkeit
- Sie denken wirtschaftlich sowie konzeptionell und handeln entsprechend
- Sie haben die Fähigkeit, die Weiterentwicklung des Aufgabenbereiches fundiert zu unterstützen

### Das bieten wir

- eine spannende und praxisorientierte Anstellung mit abwechslungsreichen Tätigkeiten
- flexible Arbeitszeitgestaltung
- attraktive Vergütung angelehnt an den Tarif für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- individuelle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten
- Vermögenswirksame Leistungen/Betriebliche Altersvorsorge
- regelmäßige Mitarbeitererevents
- gute Arbeitsatmosphäre und ein kollegiales Team

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?** Dann bewerben Sie sich unter Angabe Ihres frühesten Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung auf unserem Bewerberportal. [www.gebausie-bruehl.de](http://www.gebausie-bruehl.de)



HAUFE.

## SCHON GEWUSST?

—  
MIT DEM STELLENMARKT  
VON HAUFE ...



...WIRD IHRE ANZEIGE  
MULTIMEDIAL ÜBER ALLE  
HAUFE-KANÄLE ERSCHEINEN.

Finden statt Suchen –  
Jobs für Fach- und Führungskräfte



Hier finden:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

HAUFE.de/Immobilien

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**



Jede Woche die aktuellsten  
Infos mit dem Newsletter  
Wohnungswirtschaft

### Jede Woche kurz und knapp:

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





Die Wohnungsbau GmbH Neumünster wurde 1949 gegründet und verfügt heute über einen Bestand von rund 3.600 eigenen Wohnungen und 43 Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus befinden sich ca. 1.200 Wohnungen und 150 Gewerbeeinheiten in Fremdverwaltung. Als Tochtergesellschaft der kreisfreien Stadt Neumünster versorgt sie mit 29 Mitarbeitenden die Bürgerinnen und Bürger mit attraktivem, bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum. Bei Erwerb, Bau und Bewirtschaftung der Liegenschaften stehen ökologische und ökonomische Ziele ebenso im Fokus wie die Umsetzung barrierefreier und energieeffizienter Konzepte. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine überzeugende und engagierte Führungspersönlichkeit.

## Geschäftsführung (m/w/d)

**Aufgabenschwerpunkte.** Ihnen obliegt die strategische und operative Gesamtverantwortung für die Wohnungsbau GmbH Neumünster sowie deren stetige Weiterentwicklung. Neben dem kaufmännischen und technischen Bestandsmanagement führen Sie dabei die Zentralbereiche Finanzen und Personal. Unter Berücksichtigung der sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekte der Wohnungsversorgung expandieren Sie das Verwaltungsgeschäft und wirken mit bei der Stadt- und Regionalentwicklung. In diesem Sinne fördern Sie u. a. die Nutzung von regenerativen Energien und die Erschließung barrierefreien Wohnraums. Sie platzieren die GmbH als nachhaltiges und modernes Wohnungsunternehmen und fördern die Digitalisierung. Zudem repräsentieren Sie die Gesellschaft gegenüber Politik, Wirtschaft, Verbänden sowie der Öffentlichkeit und Mieterschaft.

**Qualifikationen.** Um diese verantwortungsvolle Position auszufüllen, verfügen Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes Hochschulstudium und konnten bereits mehrjährige Leitungserfahrung in der Immobilienwirtschaft, idealerweise im kommunalen Umfeld, sammeln. Daher besitzen Sie ein breites kaufmännisches sowie technisches Fachwissen und gute Kenntnisse in der strategischen wie operativen Unternehmensführung. Persönlich zeichnen Sie sich durch Gestaltungswillen und unternehmerisches Denken, kommunikative und soziale Kompetenz sowie Eigeninitiative und diplomatisches Geschick aus. Sie paaren hohe Leistungsorientierung mit Überzeugungskraft, die auch in einem motivierenden und wertschätzenden Führungsstil Ausdruck findet. Eine hohe Identifikation mit den sozialverantwortbaren und nachhaltigen Zielen der Wohnungswirtschaft runden Ihr Profil ab

### Ansprechpartner

Roman Meyer  
+49 (0) 221 / 20 50 61 37  
roman.meyer@ifp-online.de

Norbert Heinrich  
+49 (0) 221 / 20 50 65 2

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



**uh**  
ulmer  
heimstätte

Die ulmer heimstätte eG versorgt seit über 125 Jahren die Ulmer Bevölkerung mit Wohnraum. Als eine in Ulm geschätzte, zukunftsorientierte Wohnungsbaugenossenschaft bieten wir sicheres Wohnen zu fairen Mieten. Ein qualifiziertes Team von über 30 Mitarbeitenden kümmert sich um unsere Mitglieder und unsere 2.443 Wohnungen. Wir betreiben für unsere Mitglieder eine Spareinrichtung und leben unsere genossenschaftlichen Werte bewusst.

Ulm überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit ICE-Anbindung sowie durch die Nähe zu Stuttgart, München und dem Allgäu. Ulm ist ein attraktiver Standort zum Leben, Arbeiten und Wohnen.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.08.2024 eine innovative, mutige und sozial verantwortungsbewusste Persönlichkeit als

## Geschäftsführer (w/m/d) mit der Option der Bestellung zum Vorstand

Zusammen mit dem Vorstandskollegen gestalten Sie mit strategischem Weitblick die Unternehmensentwicklung, schöpfen die Potenziale im Unternehmen, entwickeln kooperativ mit allen Mitarbeitenden und Gremien die Zukunftsthemen im Wohnungsbau sowie verantworten schwerpunktmäßig operativ das Bau- und Projektmanagement.

### Ihre Qualifikation

- Hohe fachliche Kompetenz als Architekt oder Bauingenieur im Hochbau
- Fundierte Erfahrung im Projektmanagement und mit Veränderungsprozessen
- Mehrjährige Führungs- und Leitungserfahrung, auch in der 2. Führungsebene
- Führungspersönlichkeit: werteorientiert, integer, empathisch, belastbar, selbstkritisch
- Unternehmerische Einstellung und der Ehrgeiz, eine führende Funktion zu übernehmen
- Geschäftsleiterqualifikation nach KWG (kann erworben werden)

### Unser Angebot

- Umfangreicher Verantwortungsbereich mit einem großen Entscheidungsspielraum
- Sinnstiftende, zukunftsweisende Aufgaben von hoher gesellschaftlicher Relevanz
- Attraktive Vergütung, angenehmes Arbeitsumfeld, gut aufgestellte Organisation
- Bei Eignung Bestellung zum Vorstand kurzfristig möglich

Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Motivations schreiben, Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte per Mail an die von uns beauftragte Unternehmensberatung Holz Consulting GmbH zu Händen Herrn Michael Wulf, mwulf@holz-consulting.de. Herr Wulf steht Ihnen auch telefonisch (0170 5476240) für erste Informationen zur Verfügung. Wir sichern Ihnen selbstverständlich eine vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

Da bin ich zuhause.

ulmer heimstätte  
Söflinger Straße 72 · 89077 Ulm  
[www.heimstaette.de](http://www.heimstaette.de)





Die GEWOG - Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG gehört mit rd. 3.000 Wohneinheiten und rd. 3.500 Mitgliedern zu den großen genossenschaftlichen Wohnungsanbietern in Köln. Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.04.2024 einen

## **geschäftsführenden kaufmännischen Vorstand (m/w/d)**

Gemeinsam mit zwei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern gestalten Sie die strategische und zukunftsorientierte Ausrichtung der Wohnungsgenossenschaft sowie der Tochtergesellschaft.

### **Ihre Aufgaben:**

- Strategische und operative Unternehmensführung unter den Gesichtspunkten Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Klimaneutralität
- „Blick für die Möglichkeiten“, Konzepte zur Entwicklung unserer Liegenschaften und zur Bebaubarkeit von Grundstücken
- Compliance und Controlling
- Wirtschafts- und Finanzplanung
- Investitions- und Budgetplanung
- Aufstellung Jahresabschluss
- Personalwesen/-führung eines Teams von z. Z. 25 Mitarbeitenden
- Kontaktpflege zu Verbänden und Institutionen der Wohnungswirtschaft

### **Ihr Profil:**

- Abgeschlossenes immobilienwirtschaftliches Studium (z. B. Bachelor) oder eine vergleichbare immobilienwirtschaftliche Fortbildung mit IHK-Abschluss
- Mehrjährige Führungserfahrung in der Immobilien- bzw. Wohnungswirtschaft
- Motivierender, offener Führungsstil mit ausgeprägter sozialer Kompetenz, kooperative und ergebnisorientierte Führung
- Verhandlungs- und Entscheidungskompetenz, gute Kommunikationsfähigkeit und Durchsetzungsstärke
- Umfassendes bzw. ganzheitliches Verständnis für kaufmännische, technische und rechtliche Aufgabenfelder der Wohnungswirtschaft
- Sicheres Gespür für genossenschaftliche Strukturen (Integrationsfähigkeit in Bezug auf die Gremien der Genossenschaft), Identifizierung mit genossenschaftlichen Werten
- Gute IT-Anwenderkenntnisse, insbesondere zu Microsoft 365 und branchenüblichen ERP-Programmen (z. B. Wodis Sigma/Yuneo)

### **Wir bieten:**

- Ein erfolgreiches und gut aufgestelltes Unternehmen
- Eine verantwortungsvolle Position mit einem hohen Maß an Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen einer Genossenschaft
- Eine der Position und Verantwortung angemessene Dotierung

Ihre Bewerbung mit vollständigem Lebenslauf, Lichtbild und der Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte bis spätestens zum **31.07.2023** per E-Mail an:

### **GEWOG - Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG**

z. Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Jürgen Hollstein

E-Mail: [hollstein@gewog-porz.de](mailto:hollstein@gewog-porz.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](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

# Urteile

## MIETRECHT

- 93 Behindertenfeindliche Äußerungen des Mieters
- 93 Eigenbedarf und Streit über die Miethöhe
- 94 Falsche Namensbezeichnung bei Eigenbedarfskündigung
- 94 Mietvertragsklausel zur Umstellung der Mietstruktur

## WEG-RECHT

- 94 Zweitbeschluss; Versammlung während der Schulferien
- 95 Vermietender Wohnungseigentümer als mittelbarer Handlungstörer
- 95 Beschlussersetzungsklage über Nachschüsse
- 95 Abberufung des Verwalters; Vertragsbeendigung



**RA Heiko Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

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

## Behindertenfeindliche Äußerungen des Mieters

### Aus dem Urteil

Ein zur ordentlichen Kündigung – auch ohne vorherige Abmahnung – berechtigendes Interesse des Vermieters liegt vor, wenn der Mieter sich sowohl in einem Telefonat als auch in E-Mails gegenüber einer Mitarbeiterin des Vermieters herabwürdigend über Menschen mit Behinderungen/Beeinträchtigungen geäußert und seine Äußerung dahingehend konkretisiert hat, dass auch der künftige Einsatz von Menschen mit Beeinträchtigungen im Rahmen von Sanierungsarbeiten von ihm nicht wortlos hingenommen werde.

### Bedeutung für die Praxis

Der Mieter hatte sich konkret über den Einsatz beeinträchtigter Menschen bei den Arbeiten am Haus beschwert und zum Ausdruck gebracht, dass er es als unerträglich empfinde, dass die Vermieterin gehandicapte Menschen in seine privaten Räumlichkeiten schicke. Er fühle sich dadurch gestört und noch mehr strapaziert. Solche Äußerungen überschreiten die Grenze einer scharfen, aber noch sachlichen Kritik und insbesondere auch das Ausmaß, bei welchem die Fortführung auch eines Wohnungsmietverhältnisses für den Vermieter zumutbar ist. Die Äußerungen überschreiten jedenfalls die Grenzen dessen, welche auch eine am Wirtschaftsleben teilnehmende Partei bei ihren Geschäftsbeziehungen dauerhaft hinnehmen muss, ohne die Äußerung zum Anlass zu nehmen, diese Geschäftsbeziehung zu beenden. HO

LG Braunschweig, Urteil vom 22.12.2022,  
6 S 121/22 | BGB §§ 546, 573

## Eigenbedarf und Streit über die Miethöhe

### Aus dem Urteil

Vorliegend hatte der Mieter den vom Vermieter behaupteten Eigenbedarf bestritten. Letzterer musste den Eigenbedarf im Räumungsrechtsstreit also beweisen. Zur Ermittlung des Eigennutzungswunsches konnte das Gericht ausschließlich die Angaben in der Anhörung in der mündlichen Verhandlung heranziehen. Außerhalb dieser Angaben liegende Umstände, die den Eigennutzungswunsch belegt hätten, waren nicht ersichtlich. Bereits vor Ausspruch der Kündigung bestand zwischen den Parteien Streit um die Höhe der Miete. Noch nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung führte der Vermieter Verhandlungen mit dem Mieter über eine Mieterhöhung.

### Bedeutung für die Praxis

Die vom Vermieter ausdrücklich noch nach Ausspruch der Kündigung geäußerte Bereitschaft, das Mietverhältnis mit dem Mieter dann fortsetzen zu wollen, wenn dieser der Mieterhöhung zustimme, bewertete das Gericht als Indiz für das Fehlen eines ernsthaften Entschlusses zur eigenen Nutzung der Wohnung. Dem Gericht blieben deshalb Zweifel am Vorliegen der für eine wirksame Kündigung erforderlichen vernünftigen und nachvollziehbaren Gründe. Einen ernsthaften Beschluss des Vermieters zur eigenen Nutzung der Wohnung erkannte das Gericht deshalb nicht. HO

AG Münster, Urteil vom 28.11.2022,  
98 C 1780/22 | BGB § 573



## Falsche Namensbezeichnung bei Eigenbedarfskündigung

### Aus dem Urteil

Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters bei einer Eigenbedarfskündigung sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Dabei ist die Person, für welche die Wohnung benötigt wird, zu benennen.

### Bedeutung für die Praxis

Der Zweck des gesetzlichen Begründungserfordernisses besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sind grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, dass diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.

Deshalb genügt diesen Formalanforderungen ein Kündigungsschreiben nicht, in welchem eine vollständig fehlerhafte Angabe des Nachnamens der mit Vor- und Nachnamen benannten Bedarfsperson erfolgt. Eine solche Bedarfsperson ist bereits nicht identifizierbar und entspricht damit nicht dem in § 573 Abs. 3 BGB geschützten Informationsbedürfnis des Mieters. Denn jedenfalls im Falle einer namentlichen Benennung der Bedarfsperson bedarf es der Richtigkeit der mitgeteilten Kerntatsachen. HO

## Mietvertragsklausel zur Umstellung der Mietstruktur

### Aus dem Urteil

Die Mietvertragsparteien stritten um die Wirksamkeit einer formularmäßigen Vereinbarung, wonach der Vermieter jederzeit berechtigt war, von der Bruttomiete auf eine Nettomiete mit Betriebskostenvorschüssen umzustellen. Dieser Vereinbarung hatte der Mieter im Voraus zugestimmt. Das Gericht erkannte hierin eine unwirksame Mietvertragsklausel.

### Bedeutung für die Praxis

Der zur Unwirksamkeit der Klausel führende Nachteil für den Mieter eröffnet sich daraus, dass er bei der Umstellung der Mietzinsstruktur von bruttokalt auf nettokalt mit einer höheren Gesamtmiete rechnen muss. Bei einer Nettokaltmiete kann nämlich der Vermieter sämtliche angefallenen Betriebskosten abrechnen. Hingegen verbleibt es bei einer Bruttokaltmiete bei der vertraglich vereinbarten Gesamtmiete. Ferner spricht gegen die Vereinbarung eines Rechts zur einseitigen Änderung der Mietzinsstruktur, dass die Höhe der anschließenden Nettokaltmiete nach Umstellung der Struktur nicht von vornherein feststeht und es somit der Vermieter in der Hand hätte, gesetzeswidrig Einfluss auf die Kappungsgrenze zu nehmen. Dieser Bewertung steht auch die Rechtsprechung des BGH nicht entgegen. Wenn dieser von der Zulässigkeit eines vertraglichen Vorbehalts zur Umstellung der Mietzinsstruktur ausging, bezog sich dies allein auf eine preisgebundene Wohnung und die Anwendbarkeit von § 25 b NMV, § 10 WoBindG. Entsprechende Vorschriften im preisfreien Wohnraum gibt es indes nicht. HO

## Zweitbeschluss; Versammlung während der Schulferien

### Aus dem Urteil

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) darf über eine schon durch Beschluss geregelte Angelegenheit erneut beschließen. Der abändernde/aufhebende Zweitbeschluss muss jedoch schutzwürdige Belange eines durch den Erstbeschluss begünstigten Wohnungseigentümers beachten; dies ist in der Regel aber nicht erforderlich, wenn der Erstbeschluss bereits frist- und formgerecht angefochten wurde.

Eine Eigentümerversammlung darf auf den 19. August – trotz Ferienzeit – auf 14 Uhr am Freitag anberaumt werden, insbesondere wenn fast alle Sondereigentümer dem Verwalter mit Weisung versehene Vollmachten erteilen.

### Bedeutung für die Praxis

Die Aufhebung gerade eines Gestattungsbeschlusses ist oft eilbedürftig, um einen Vertrauensschutz auf Seiten des Begünstigten zu verhindern und damit die Umsetzung des (geänderten) Willens der Eigentümerversammlung zu sichern. Gerade eine bereits vor Bestandskraft des Erstbeschlusses beschlossene Aufhebung ist der Königsweg, wenn sich ein neues Meinungsbild ergeben hat.

Da es allgemeine Schulferien in Deutschland nicht gibt und weil in vielen Gemeinschaften Wohnungseigentümer aus verschiedenen Bundesländern Sondereigentümer sind sowie die Ferien regelmäßig um ein bis zwei Wochen variieren, verbliebe angesichts der Gesamtferienzeit pro Jahr sonst zu wenig zeitlicher Spielraum für Versammlungen. OR

## Vermietender Wohnungseigentümer als mittelbarer Handlungsstörer

### Aus dem Urteil

Der vermietende Wohnungseigentümer ist mittelbarer Störer, wenn es durch seinen Mieter als unmittelbaren Störer zu Beeinträchtigungen in Nachbarwohnungen kommt. Seine Eigenschaft als mittelbarer Handlungsstörer leitet sich daraus ab, dass er die Beeinträchtigung der anderen Eigentümer/deren Mietern durch einen Dritten/seinen Mieter adäquat kausal veranlasst und in der Lage wäre, sie zu verhindern beziehungsweise abzustellen. An den Wegfall der Wiederholungsgefahr sind strenge Anforderungen zu stellen, insbesondere wenn der Störer keine strafbewehrte Unterlassungsverpflichtungserklärung abgegeben hat.

### Bedeutung für die Praxis

Aus den §§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, 1004 Abs. 1 S. 2 BGB folgt ein Individualanspruch des durch Lärm beeinträchtigten Wohnungseigentümers. Der Anspruch ist darauf gerichtet, dass der Nachbareigentümer es zu unterlassen hat, dass aus seiner Wohnung Geräusche seines Mieters in Nachbar-Wohnungen dringen, weil vom Mieter die Zimmerlautstärke überschritten wurde. Eine erhebliche Geräuschkulisse seitens des Mieters in Form von Gepolter, lauten Unterhaltungen, Getrappel, Möbelrücken, lauter Musik etcetera, muss der vermietende Eigentümer mit Mitteln des BGB-Mietrechts unterbinden. Der Mieter ist etwa abzumahnend und gegebenenfalls sogar zu kündigen. Auch ein Aufhebungsvertrag ist denkbar. OR

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 24.3.2023, 980b C 35/19  
WEG § 14 Abs. 2 Nr. 1, BGB § 1004 Abs. 1 S. 2

## Beschlussersetzungs-klage über Nachschüsse

### Aus dem Urteil

Sofern der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Beschlussfassung hat und den (übrigen) Wohnungseigentümern bei der Auswahl der zu treffenden Maßnahmen ein Gestaltungsspielraum verbleibt (wie etwa bei der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums), wird bei der Beschlussersetzungsklage das den Eigentümern zustehende Ermessen durch das Gericht ausgeübt. Bei einem Anspruch auf Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG steht der Inhalt nicht im Ermessen der Wohnungseigentümer, sodass der Kläger seinen auf Beschlussersetzung gerichteten Antrag darauf ausrichten beziehungsweise so formulieren muss, dass konkrete Beträge für die jeweilige Anforderung von Nachschüssen und/oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse betreffend die streitbehafteten Wirtschaftsjahre benannt werden.

### Bedeutung für die Praxis

Die Jahresabrechnung selbst wird (als Rechenwerk) nicht mehr beschlossen. Allerdings kann ohne korrekte Jahresabrechnung die (frühere) Abrechnungsspitze nicht korrekt berechnet werden. Zu Unrecht nahm etwa das AG Köln (Urteil vom 19.7.2021, 215 C 6/21, ZMR 2022, 77) hier ein Ermessen an. Dem folgt das AG Hamburg-St. Georg zu Recht nicht. Wenn aber selbst die Eigentümer kein Ermessen hatten, so fehlt dies auch für das Gericht. Anderes gilt etwa für den Beschluss über Vorschüsse auf der Basis eines Wirtschaftsplans wegen dessen Prognosecharakters. OR

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 3.4.2023, 980a C 29/22  
WEG §§ 28 Abs. 2 S. 1, 44 Abs. 1 S. 2; ZPO § 253 Abs. 2 Nr. 2

## Abberufung des Verwalters; Vertragsbeendigung

### Aus dem Urteil

Die Vergütungspflicht richtet sich auch im Fall einer Abberufung nach den getroffenen Vereinbarungen zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und dem Verwalter. Wenn danach eine Vergütung für die Zeit bis zum Ende 2022 geschuldet war, jedoch Mitte November 2021 eine Abberufung zum Ende des Jahres 2021 erfolgte, endete gemäß § 26 Abs. 3 S. 2 WEG der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Der Tag der Abberufung ist der letzte Tag der Bestellung (31. Dezember 2021), nicht der Eigentümersversammlung (15. November 2021).

### Bedeutung für die Praxis

Zwar durfte die GdWE gemäß § 26 Abs. 3 WEG den Verwalter jederzeit und ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen. Zur Leistung der Vergütung blieb die GdWE jedoch für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Abberufung verpflichtet (§ 26 Abs. 3 S. 2 WEG). Hier besteht Streit, wann die Sechsmonats-Frist beginnt. Auf das Datum des Beschlusses sollte nicht abgestellt werden, wenn die Abberufung nicht sofort, sondern zum Beispiel erst in sieben Monaten wirksam werden soll. Nach der abzulehnenden Gegenansicht (Lehmann-Richter/Wobst § 6 Rn. 547) wäre der Verwalter sonst im siebten Monat nach der Versammlung vertragslos, aber noch im Amt. OR

AG Frankfurt am Main, Urteil vom 13.4.2023, 33 C 3478/22 | WEG §§ 26 Abs. 3 S. 2, 43, BGB §§ 626, 675, 812 ff.

## 16

ZAHL DES MONATS

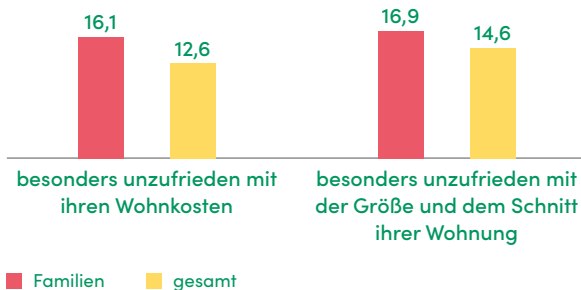


## Unglückliche Familien

Familien leiden mehr als andere Mietergruppen unter der Höhe ihrer Wohnkosten. Das ergab die Studie „Wohntrends 2040“, die die Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult und InWIS im Auftrag des GdW durchgeführt haben. **16,1%** der befragten Familien gaben dabei an, dass sie mit ihren Wohnkosten besonders unzufrieden seien. Insgesamt war das nur bei **12,6%** der Mieterinnen und Mieter der Fall. Mit der Größe und dem Schnitt der Wohnung sind sogar **16,9%** der Familien besonders unzufrieden.

„Der Wohnsituation von Kindern sollte besonderes Augenmerk gelten“, sagt Bettina Harms von Analyse & Konzepte Immoconsult. „Besser als große, teure Wohnungen sind kleinere, gut geschnittene Grundrisse, die flexible Nutzungen ermöglichen. Darüber hinaus brauchen wir Quartiere, die zu Bewegung und Spiel im Freien ermuntern.“

### Wie unzufrieden sind Mieter mit ihrer Wohnsituation?



Quelle: Wohntrends 2040, Analyse & Konzepte Immoconsult und InWIS im Auftrag des GdW

## Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Petra Uhe



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Gluck

### 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

**Petra Uhe**, Redakteurin, 040-211165-37, petra.uhe@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 Gluck**, 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:** 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](http://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.mediacentrum.haufe.de](http://www.mediacentrum.haufe.de)

### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

**Aboverwaltung:** 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. Abonnementskündigungen 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.**

„**WIR HABEN BEDARF AN WOHNRAUM UND SIND ÜBERZEUGT DAVON, DASS DIESE WOHNEINHEITEN LEICHTER IM BESTAND HERZUSTELLEN SIND.**“



**Prof. Thomas Auer**  
Lehrstuhl für Gebäudetechnologie  
und klimagerechtes Bauen, TU München

L'Immo vom 17.04.2023

Foto: TU München

**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 für die  
Immobilienwirtschaft

**JETZT REINHÖREN**

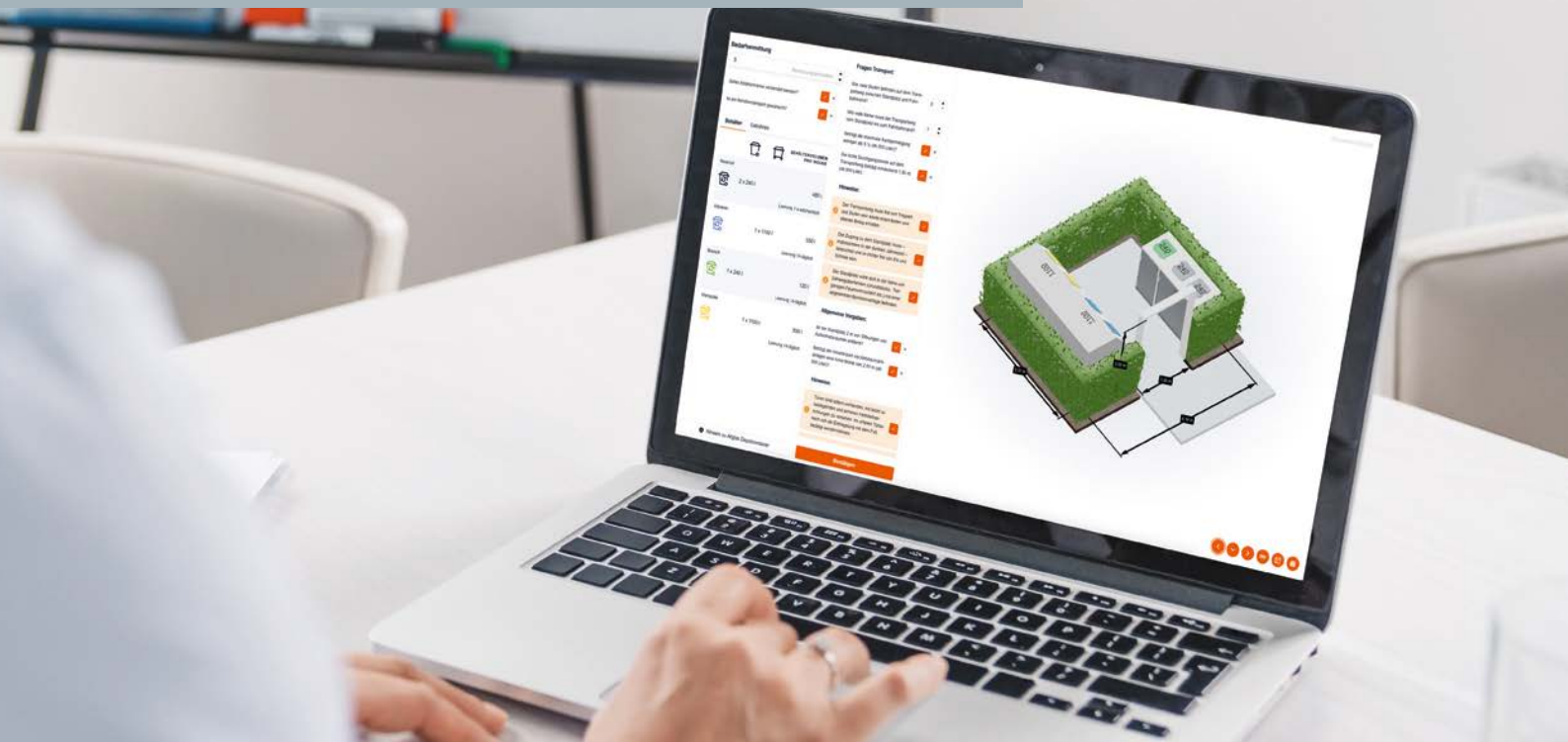
Keine Folge verpassen!  
[podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)





STADTREINIGUNG.HAMBURG

## ENTSORGUNG RECHTZEITIG PLANEN – UND DAUERHAFT PROFITIEREN!



Profitieren Sie bei Neu- und Umbauvorhaben von der kostenlosen Standplatzberatung der Stadtreinigung Hamburg und sorgen Sie von Beginn an für reibungslose Abläufe bei der Abfallentsorgung und für ein gepflegtes Wohnumfeld.

Informieren Sie sich über unser ganzes Leistungsspektrum und unsere speziellen Services für die Wohnungswirtschaft: **stadtreinigung.hamburg**



**NEU:** Mit dem Standplatzplaner können Sie die Behälter für die einzelnen Fraktionen, Standplätze und Abstellräume jetzt ganz einfach online konfigurieren: [stadtreinigung.hamburg/wohnungswirtschaft/standplatzplaner](http://stadtreinigung.hamburg/wohnungswirtschaft/standplatzplaner)

