

Die Wohnungswirtschaft

DW

79. Jahrgang

04 / 2026

**Führung
in Krisenzeiten:
Ein Perspektiv-
wechsel**

Seite 70

Thema des Monats

08

Schrottimmobilien: wie die
Schandflecke verschwinden

18

Serielles Bauen
und Sanieren 2.0

62

Vier gewinnt: Kooperation
beim Wohnungsbau



9 783848 185610

Partner der Wohnungswirtschaft
für planbare Modernisierung im Bestand



SERIELLE **BAD- UND** **STRANGMODERNISIERUNG**

BLOME Großprojekt



8 Etagen



245 Bäder



30 Badstränge



44 Gäste-WCs



245 Küchenanschlüsse



240 Tage



ca. 600 Mieter

Bei diesem BLOME Projekt wurden 245 Bäder und 30 Badstränge im bewohnten Zustand modernisiert.

Die Grundlage dafür schufen individuell im Werk gefertigte Module, die kurze Bauzeiten, sauberes Arbeiten und planbare Abläufe ermöglichten. Nach fachgerechtem Rückbau vorhandener Schadstoffe mussten auf der Baustelle im Wesentlichen nur noch die vorbereiteten Systeme montiert werden – schnell, sauber und zuverlässig. Dank klar strukturierter Abläufe und passgenauer Vorfertigung konnte das BLOME-Team **in 10 Tagen jeweils zwei Stränge mit je acht Bädern** modernisieren – inklusive Rückbau, Neuinstallation und Endabnahme.

Vorteile serieller Vorfertigung mit BLOME

gegenüber konventioneller Lösungen / Generalunternehmern



Hohe Qualität

Serielle Vorfertigung unter kontrollierten Bedingungen sorgt für gleichbleibend hohe Qualität und eine sichere, planbare Umsetzung.



Planbare Bauzeiten

Die Fertigung im Werk ermöglicht verlässliche Bauzeitenpläne mit 100% Terminsicherheit und minimaler Mieterbelastung.



Gewährleistung aus einer Hand

BLOME ist Ihr Gewährleister für alle Leistungen – mit klarer Verantwortung.



Transparenter Festpreis

Ein klar definierter Leistungsumfang schafft volle Kostentransparenz und Planungssicherheit.

QR-Code scannen und mehr über
serielle Vorfertigung erfahren
www.blome.org



EDITORIAL

Geht doch: mehr, schneller und preiswerter

Eine Pressereise auf Einladung eines großen Bauträgers und Projektentwicklers führte mich vor einigen Monaten weit in den Süden Deutschlands: Im schönsten Oberbayern mit Blick auf die Berge entstand dort in den letzten 20 Jahren ein urbanes (Forschungs-)Quartier. Hier gibt es Nachverdichtung, Umwidmung alten Gebäudebestands, Neubau oder Parkdeck und vieles mehr quasi zum Anfassen. Beim Durchgang wird vor allem eines klar: Langweilig oder eintönig sind nicht die Folgen von „einfach“ oder „einheitlich“. Entstanden sind viele Gebäude in nur wenigen Wochen bis Tagen ... Was in der Branche diskutiert wird, von Baustandard bis Klimaschutz, gibt es hier als Forschungs- oder Wohnhaus – auch Gewerbebauten sind im Quartier integriert.

Darum geht es in dieser Ausgabe im Thema des Monats (ab Seite 18): „Serielles Bauen & Sanieren 2.0“. Sie lesen über Chancen und Effekte von Typenhäusern, erfahren, ob der serielle Wohnungsbau zur Beschleunigung desselben beitragen kann, ob standardisierte Prozesse und digitale Planungstools ein Garant für Qualität sind und ob sie etwa auch eine höhere Kostensicherheit bieten. Neben dem Neubau befassen wir uns außerdem mit der Sanierung im Bestand: Selbstverständlich finden Sie wieder zahlreiche erfolgreiche Praxisbeispiele. Was macht hierbei eine gute Mieterkommunikation aus?

Wenn Sie das alles schon vor Erscheinen der nächsten (Print-)Ausgabe lesen wollen, dann holen Sie sich unsere DW-App mit zahlreichen Zusatz-Features! Für Sie als Abonnent natürlich kostenlos.

Ihre



Iris Jachertz
Chefredakteurin

©ruesterphotos.com



...einfach gute Bäder!

Strang- und Badsanierung

**Blome GmbH & Co. KG - Ihr Partner
für die Modernisierung
von Strängen und Bädern im
bewohnten Zustand!**

**Wir modernisieren komplette
Wohnobjekte!**



Bonn: Sanierungsprojekt
mit 300 Wohneinheiten



Ihre Vorteile:

- > **Modernisierungszeit pro Strang
mit beliebig vielen Bädern
in 7-10 Werktagen**
- > **Modernisierung im bewohnten Zustand
Dank serieller Vorfertigung**
- > **Festpreisgarantie**
- > **Fester Bauzeitenplan**
- > **Alles aus einer Hand - ein Gewährleister**



BLOME.ORG

Inhalt

18



08



In vielen Städten verfallen seit Jahren leerstehende Häuser. Wohnungsunternehmen engagieren sich, um sie wieder nutzbar zu machen. Wie städtebauliche Schandflecke verschwinden.

STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 Wie Schandflecke verschwinden
Schrottimmobilien

BAUEN UND TECHNIK

- 12 Meldungen
- 18 Warum wir mehr Sportsgeist brauchen
Seriell Bauen & Sanieren 2.0

- 20 **Seriell, modulares und systemisches Bauen**
Der Beitrag der Bauweisen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- 24 **Baustein für die Zukunft urbanen Bauens**
Ein Gebäudetyp für das ergänzende Bauen
- 28 **Den richtigen Typ finden**
Entwicklung von Typenbauten
- 32 **„Die Standardisierung liegt in der gleichbleibenden Konzeption und Wiederholung“**
Interview mit Ingo Malter
- 36 **Seriell Bauen erlebt Renaissance**
Ein Projekt nach der GdW-Rahmenvereinbarung 2.0
- 40 **„Die Rahmenvereinbarung SerSan 1.0 wird den Klimaschutz in die Fläche bringen“**
Interview mit Fabian Viehrig
- 44 **Hoch hinaus in Erlangen**
Serielle Sanierung trifft auf Aufstockung
- 48 **Bangemachen gilt nicht**
Mieterkommunikation im Zuge großer Baumaßnahmen
- 52 **Energiewende mit Erneuerbaren**
Initiative Wohnen.2050
- 56 Produkte

MARKT UND MANAGEMENT

- 58 Meldungen
- 62 Vier gewinnt
Kooperation beim Wohnungsbau
- 66 **Vom Selbstverständnis zum Steuerungsinstrument**
Systematische Nachhaltigkeitsberichterstattung



THEMA DES MONATS

TDM Serielles Bauen & Sanieren 2.0: Einfach, modular, bezahlbar?

Steigende Baukosten setzen Wohnungsunternehmen unter Druck. Typenbaukonzepte, Wiederholungseffekte und industrielle Vorfertigung können Zeit und Kosten sparen – beim Neubau ebenso wie bei der energetischen Erneuerung im Bestand. Doch hat die serielle Fertigung ihr Versprechen bereits erfüllt? Welche Potenziale des systemischen, modularen oder seriellen Bauens bleiben noch ungenutzt? Ein Blick in die Praxis.

- 70 Plädoyer für einen Perspektivwechsel**
Führung in Krisenzeiten
- 74 Weniger Ballast, mehr Effizienz**
Lean Management für Wohnungsunternehmen
- 78 GdW-Arbeitshilfe „KI in der Wohnungswirtschaft“**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 82 Stellenmarkt**

URTEILE

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

62



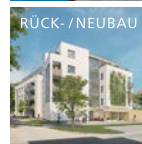
Ein Bauprojekt, jahrelange Kooperation: In Lübeck-Travemünde zeigen vier Wohnungsunternehmen, wie gute Zusammenarbeit funktioniert.



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



NACHVERDICHUNG BAULÜCKE



RÜCK-/NEUBAU

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



NACHVERDICHUNG AUFSTOCKUNG



NACHVERDICHUNG KOPFBAU



AUSBAU
DACHGESCHOSS

»Innerstädtische Nachverdichtung – Aufstockung, Umnutzung und Modernisierung! Als modulares und serielles Bauen und Sanieren! Das Gesamtkonzept muss stimmen!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Stadt und Quartier



Stiftung Schönau entwickelt kirchliche Konversionsfläche

Die Stiftung Schönau errichtet im Heidelberger Stadtteil Rohrbach auf dem Gelände eines ehemaligen evangelischen Gemeindezentrums ein neues Quartier. Der Erhalt und Umbau des Pfarramtsgebäudes ist zentraler Bestandteil des Projekts. Hier entstehen zehn Mietwohnungen. Ergänzt wird der Bestand durch zwei dreigeschossige Neubauten mit 23 Wohnungen. Die Gebäude gruppieren sich um zwei erhaltenswerte Bäume im Innenhof des Geländes.

190.000

öffentliche Ladepunkte für Elektroautos gibt es laut Deutschem Institut für Wirtschaftsforschung bundesweit – etwa ein Viertel davon sind Schnelllader. Während sich 2022 rechnerisch noch fast 70 Autos einen Schnellladepunkt teilten, sind es heute nur noch 44.

Degewo fördert politische Bildung in Berliner Quartieren

Mit dem Demokratie-Mobil startet die Degewo AG ein Pilotprojekt zur Stärkung politischer Bildung in ihren Quartieren. Das „fahrende Klassenzimmer“ kommt zum Einsatz, wo junge Menschen leben und lernen. Pädagoginnen und Pädagogen vermitteln im Rahmen des mobilen Workshop-Formats grundlegende demokratische Werte und Zusammenhänge. Ziel ist es, Demokratie erlebbar zu machen und Teilhabe frühzeitig zu fördern. Der Auftakt fand an der Marcana-Gemeinschaftsschule in Berlin-Marzahn statt. Begleitet wird das Projekt von der Frauenrechtlerin Seyran Ates.



BBG: Neues Ärztehaus für Diezenhalde

Die Böblinger Baugesellschaft mbH (BBG) errichtet im Böblinger Stadtteil Diezenhalde einen Neubau mit 32 geförderten Wohnungen. Mit einer 520 m² großen, barrierearmen Arztpraxis im Erdgeschoss und einer Apotheke möchte das Wohnungsunternehmen die ärztliche Versorgung im Quartier verbessern und den Gesundheitsstandort strategisch sichern. Die Fertigstellung des neuen Wohn- und Praxisgebäudes ist für 2028 vorgesehen.



Wo die Transformation bereits gelingt

Claudia Acklin,
Grüne Städte,
380 Seiten, 32 €, Oekom,
ISBN 978-3-9872651-0-5

Wie können Städte lebenswerter, gerechter und widerstandsfähiger werden?

Anhand von Beispielen – von Basel bis Singapur – wird aufgezeigt, wo die grüne Transformation bereits begonnen hat.

Ob begrünte Dächer, urbane Landwirtschaft, Schwammstädte oder Bürgerinitiativen: Rund um den Globus entstehen innovative Lösungen, die Klima und Gemeinschaft stärken. Die Autorin verbindet Erkenntnisse aus Forschung und Praxis.



Der sogenannte „Lago di Aufseß“ in Nürnberg soll bald der Vergangenheit angehören: Im Sommer wird mit dem Auspumpen und Trockenlegen der Baugrube begonnen. Die Fertigstellung des Quartiers ist bis Ende 2029 geplant

Nürnberg: Brache wird lebendiges Quartier

Die BayernHeim GmbH übernimmt das Projekt „Schocken-Carré“ am Aufseßplatz in Nürnberg. Auf dem Gelände des früheren Kaufhofs herrschte viele Jahre Stillstand. Die nach dem Abriss des Bestandsgebäudes mit Wasser vollgelaufene Baugrube erlangte in Nürnberg auch unter dem Namen „Lago di Aufseß“ Bekanntheit. Auf der Fläche soll nun ein lebendiges Quartier entstehen. Ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude soll die städtebauliche Lücke in der Südstadt schließen. Geplant sind rund 200 barrierefreie Zwei- bis Fünzimmerwohnungen, Angebote für die Nahversorgung und soziale Einrichtungen. Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH wird die Bewirtschaftung übernehmen.

Neue Wege mit bewährtem Partner

Wir gehen gern neue Wege, auch bezüglich der Energieeffizienz in unserem Bestand. Daher freuen wir uns, Teil des Dekarbonisierungs-Projektes GREAT-01 zu sein. Auch zum Thema Finanzierung läuft bei uns alles über die maßgeschneiderten Lösungen von Dr. Klein Wowi. Gerade in teils herausfordernden Zeiten wissen wir die Erfahrung und Beratungskompetenz unseres Partners sehr zu schätzen.

Andreas Kretzschmar und Tilo Eichler

Vorstände eG Wohnen 1902, Cottbus

DR. KLEIN WOWI



Freiraumplanung für Urban Q

Das von der Meravis Immobiliengruppe entwickelte Quartier Urban Q in Hannover nimmt weiter Gestalt an. Nach Planung der Gebäude steht nun fest, wie Plätze und Grünflächen aussehen werden. Die Entwürfe für die Quartiers- und Grünflächen sind bis Ende April öffentlich ausgestellt. Das Herzstück des Vorhabens bilden die neugestalteten Freiflächen. Ein Fokus liegt auf Klimaanpassung. Regenwasser wird gesammelt und genutzt. Versickerungsfähige Flächen sollen zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Artenreiche Pflanzungen fördern die Biodiversität.



Ein Planungsbericht

Oliver Collignon,
Stadtquartier Marienhöfe,
220 Seiten, 28 €, Wasmuth,
ISBN 978-3-8030-2227-1

Auf dem rund 10 ha großen, brachliegenden Gelände des ehemaligen Mariendorfer Güterbahnhofs in Berlin-Tempelhof entsteht ein neues, gemischt genutztes Quartier mit bis zu 900 Wohneinheiten, Gewerbe und sozialer Infrastruktur. Mit dem Buch legt das Berliner Architekturbüro Collignon das Ergebnis eines siebenjährigen Planungsprozesses vor: vom ersten Strich des Masterplans bis zur einzelnen Türklinke.



Städtebauliche Entwicklung: Neues Quartier in Wilhelmshaven

Als vorläufiger Abschluss des Neubauprojekts Wiesbadenbrücke hat die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG Spar und Bau Ende Februar 2026 mit der umfassenden Sanierung der Kaimaueranlagen im nördlichen Grundstücksverlauf begonnen. Das Vorhaben zählt in Wilhelmshaven zu den größten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen der vergangenen Jahre. In zwei Bauabschnitten entstanden auf der künstlichen Halbinsel bislang 237 barrierefreie Mietwohnungen. Für den geplanten dritten Bauabschnitt mit weiteren 54 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten liegt die Baugenehmigung bereits vor. Der Baubeginn ist nach Angaben der Spar und Bau angesichts der derzeit schwierigen Marktlage jedoch noch offen.

Stadtbau Würzburg unterstützt Housing-First-Projekt

Die Stadtbau Würzburg GmbH unterstützt Menschen, die von Wohnungs- oder Obdachlosigkeit betroffen sind. Das kommunale Wohnungsunternehmen arbeitet dabei mit dem Housing-First-Projekt „Noah“ der Christophorus Gesellschaft Würzburg zusammen. Die Initiative verfolgt das Prinzip „Erst die Wohnung, dann die weiteren Schritte“. Inzwischen wurde bereits die vierte Stadtbau-Wohnung an einen Klienten aus dem Housing-First-Projekt übergeben. Betroffene erhalten möglichst schnell eigenen Wohnraum mit regulärem Mietvertrag, ohne vorherige Nachweise einer sogenannten „Wohnfähigkeit“. Anschließend unterstützt ein sozialpädagogisches Team die neuen Mieterinnen und Mieter bei Bedarf auch langfristig bei Fragen zu Alltagsstruktur, Gesundheit oder Behörden.

3 ZIMMER, KÜCHE, NACHHALTIG. FÖRDERN WIR.

Ob Neubau oder Sanierung – Energieeffizienz oder Barrierefreiheit:
Wir fördern nachhaltige Ideen für Ihre Miet-Immobilie.

Sie möchten mehr erfahren? Wir beraten Sie gerne persönlich.



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

SCHROTTIMMOBILIEN

So verschwinden städtebauliche Schandfleck

In fast jeder deutschen Stadt stehen Wohnhäuser, die von ihren Eigentümern systematisch vernachlässigt werden und – trotz oft hoher Wohnungsnachfrage – viele Jahre lang leerstehen. Um diese Gebäude wieder in Nutzung zu bringen, engagieren sich auch kommunale Wohnungsunternehmen.

Von Christian Hunziker

Das Wohnhaus in der Geeststraße 134 in Bremen ist seit vielen Jahren ein Problemfall. Seit einem Brand vor gut zwanzig Jahren steht die Immobilie, die einst im Eigentum der Familie des früheren Bürgermeisters Hans Ko-

schnick war und deshalb Hans-Koschnick-Haus heißt, leer. Nach zunehmendem baulichem Verfall gilt es seit Jahren als unbewohnbar; mittlerweile stellt es nach Angaben der Bremer Senatsverwaltung für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung „einen städtebaulichen Belastungsfaktor“ dar.

Solche Schandfleck

finden sich nicht nur in Bremen, sondern auch in zahlreichen anderen Städten. Und zwar nicht nur dort, wo die Nachfrage nach Wohnraum gering ist, sondern auch in prosperierenden Kommunen, in denen Interessenten händeringend eine Wohnung suchen. Von Schrottimmobili



Christian Hunziker
freier Immobilien-
journalist
BERLIN

heißt es darin. Die Ursachen dafür, halten die Autoren fest, blieben jedoch oft im Dunkeln. Zudem seien die betreffenden Eigentümer für die Behörden oft schlecht oder gar nicht greifbar.

Wie sich Lösungen finden lassen

Im Fall des Hans-Koschnick-Hauses in Bremen deutet sich jetzt aber eine Lösung an. Denn der Brestadt GmbH als stadteigener Entwicklungsgesellschaft ist es gelungen, mit dem Eigentümer einen Kaufvertrag zu schließen. Die Brestadt wird das Objekt nicht sanieren, sondern abreißen oder, wie es in der Sprache der Senatsverwaltung heißt, „fachgerecht zurückbauen“ und damit „Raum für Neues schaffen“.

Doch es kann auch gelingen, Problemimmobilien wieder in Nutzung zu bringen. Das zeigt sich ebenfalls im Land Bremen, nämlich in Bremerhaven. Dort engagiert sich die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (Stäwog) seit Jahren erfolgreich bei der Revitalisierung von heruntergekommenen, vernachlässigten Häusern. Der „Nukleus unserer Tätigkeiten“ liegt in der Goethestraße 43, wie Stäwog-Pressesprecherin Janine Wübben sagt. Dort wandelte das kommunale Wohnungsunternehmen bereits 2006 ein leerstehendes Gebäude in ein barrierefreies Mehrgenerationenhaus um. Direkt daneben, in dem zuvor ebenfalls vernachlässigten Objekt Goethestraße 45, existiert seit 2018 ein Kunst- und Kreativhaus mit Coworking-Bereich sowie barrierefreien Wohnungen. Beide Projekte zeigen, wie durch gezielte Investitionen und innovative Nutzungskon-



In Gelsenkirchen (links) hat die Stadterneuerungsgesellschaft SEG mehrere Problemimmobilien im Ahlmannshof im Stadtteil Bismarck erworben. Sie sollen abgerissen und durch eine Kindertagesstätte ersetzt werden. Im Gardeschützenweg 3 in Berlin (rechts) verschlechtert sich der Zustand des sich in Privateigentum befindlichen Objekts weiter, eine Lösung ist nicht in Sicht



zepte ehemals problematische Immobilien wieder zu lebendigen und attraktiven Orten für unterschiedliche Zielgruppen werden können.

Dass der Schwerpunkt des Stäwog-Engagements auf dem Goethequartier liegt, ist kein Zufall. Bei ihm handelt es sich um ein gründerzeitliches Quartier, das unter anderem durch den Niedergang der Wertftindustrie in einen Abwärtssog kam. „Auf wenig Fläche viel investieren“ und damit eine hohe städtebauliche Wirksamkeit auslösen: Das ist laut Janine Wübben das Leitmotiv der Stäwog. Vom Erfolg dieses Ansatzes



Nach langem Leerstand wird das Baudenkmal Hafenstraße 7 von der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH saniert

zeugen mehrere weitere Projekte, zuletzt das Gebäude in der Eupener Straße 30, das von diesem Jahr an ein Hebammenzentrum, eine Krippe und weitere soziale Dienste umfasst.

Für diese Aktivitäten braucht es einen langen Atem, wie Janine Wübben weiter ausführt. So dauerte es bei dem in Eigentumswohnungen umgewandelten Haus Goethestraße 45 zehn Jahre, bis die Stäwog alle Wohnungen in ihren Besitz gebracht hatte. Mittlerweile strahlt das Engagement der Stäwog auf andere Akteure aus: Inzwischen sind auch private Investoren im Goethequartier tätig und sorgen dafür, dass Problemimmobilien eine neue Nutzung – oft als Wohnhaus – bekommen.

In Halle (Saale) wird die HWG aktiv

Etwas anders ist die Ausgangslage in Halle (Saale). Schon seit Anfang der 1990er Jahre befindet sich das Grundstück der ehemaligen Gasanstalt in der Hafenstraße 7 im Eigentum der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH (HWG), die das ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude auf dem Areal jetzt, nach komplizierter Vorgeschichte und langem Leerstand, sanieren wird. Geplant ist ein Modellprojekt, das zeigt, wie sich ein Baudenkmal mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Regenwasserzisterne ökologisch vorbildlich sanieren lässt. >



Die Stäwog engagiert sich in Bremerhaven bei der Revitalisierung. Sie sanierte unter anderem das Haus Goethestraße 45, in dem seit 2018 ein Atelier, eine Galerie, ein Coworking-Bereich und barrierefreie Wohnungen für junge Menschen untergebracht sind

Beispielhaft am Projekt in Halle (Saale) sind aber auch die Schwierigkeiten, die mit einem solchen Vorhaben verbunden sind. Die letzten Miet- und Pachtverträge für das insgesamt rund 8.000 m² große Areal liefen bereits vor etwa zwanzig Jahren aus. Für lokale Schlagzeilen sorgte später eine Besetzung der einstigen Gasanstalt. Nachdem die HWG das Grundstück Ende 2018 zurückerhalten hatte, prüfte sie verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten, wie HWG-Pressesprecher Steffen Schier berichtet. Doch der Plan, auf dem Grundstück Bauland auszuweisen und so den Bau von Eigenheimen zu ermöglichen, ließ sich nach der Zinswende 2022 nicht mehr realisieren. Ein 2023 durchgeführtes Interessenbekundungsverfahren mit dem Ziel, das Grundstück zu veräußern, endete ebenfalls ergebnislos, da kein Angebot die Vorgaben erfüllte.

„Vor diesem Hintergrund entschieden wir uns im Jahr 2025, das Objekt in unsere eigene Sanierungsplanung aufzunehmen“, sagt Schier. Im ehemaligen Wohn- und Verwaltungsgebäude sollen jetzt Gewerbeflächen entstehen, die idealerweise an Mieter mit sozialem oder gemeinwohlorientiertem Hintergrund gehen sollen. Dass keine Wohnungen geplant sind, begründet Schier damit, dass „die

„Die Möglichkeit, einen Treuhänder einzusetzen, ist ein stumpfes Schwert. Außerdem steht sie erst am Ende vieler möglicher Maßnahmen.“

Uwe Bottermann
Rechtsanwalt, Kanzlei Bottermann Khorrami

Maßnahmen zur Wiederherstellung von Wohnraum nicht selbst durchführen. Umgesetzt worden ist dieses Treuhändermodell nach Angaben der Pressestelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bis heute noch nie. Dabei hatte Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler im Januar 2025 im Abgeordnetenhaus erklärt, in einem Fall stehe die Einsetzung eines Treuhänders kurz bevor.

Als Treuhänderin steht laut Gaebler die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH bereit. „Die Stadt und Land würde sich hier einbringen, weil sie als landeseigenes Unternehmen entsprechend angesprochen wurde und sich in der Verantwortung sieht, hier zu unterstützen“, bestätigt eine Sprecherin der Wohnungsbaugesellschaft. Sie weist jedoch auf „das komplexe Konstrukt“ hin; insbesondere sei die Frage der Kostenträgerschaft für die erforderlichen Investitionen nicht einfach zu regeln.

Diese Komplexität bestätigt der auf Immobilienrecht spezialisierte Rechtsanwalt Uwe Bottermann von der Berliner Kanzlei Bottermann Khorrami. „Ein Eigentümer, der seine Immobilie nicht einer Wohnnutzung zuführen kann, wird auch die Kosten dafür nicht übernehmen können“, gibt er zu bedenken.

Kombination aus Denkmalstatus und ökologisch ambitionierter Sanierung zu Investitionskosten führt, die sich bei einer Wohnnutzung nicht in ein für Halle (Saale) tragfähiges Mietniveau übersetzen lassen“.

Berlin: Warum es nicht vorangeht

Geisterhäuser finden sich sogar in Städten mit extrem angespanntem Wohnungsmarkt. In Berlin haben es einige dieser Immobilien zu lokaler Berühmtheit gebracht, so etwa ein einst repräsentatives Eckhaus mit der Adresse Gardeschützenweg 3 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, dessen Zustand sich von Jahr zu Jahr verschlechtert. In diesem wie in anderen Fällen handelt es sich um private Eigentümer, die sich trotz Bußgeldern weigern, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Daran ändert auch nichts, dass das Land Berlin 2018 in seinem Zweckentfremdungsverbotsgesetz die Möglichkeit geschaffen hat, in solchen Fällen einen Treuhänder einzusetzen. Dieser soll aktiv werden, wenn die Eigentümer

„Insofern ist die Möglichkeit, einen Treuhänder einzusetzen, ein stumpfes Schwert.“ Außerdem stehe diese Möglichkeit erst am Ende mehrerer möglicher Maßnahmen. So müsse die Behörde zunächst versuchen, den Eigentümer mit Zwangs- und Bußgeldern dazu zu veranlassen, seine Immobilie wieder bewohnbar zu machen.

Kaum erfolgreicher als das Land Berlin ist die Freie und Hansestadt Hamburg, die in ihrem Wohnraumschutzgesetz ebenfalls die Möglichkeit des Treuhandmodells verankert hat. Diese Möglichkeit ist bisher erst zweimal genutzt worden, zuletzt 2017/18 im Bezirk Mitte.

Gelsenkirchen: SEG und GGW an Bord

Mit leerstehenden Wohnimmobilien kämpft auch Gelsenkirchen. Allerdings sind die Voraussetzungen dort anders als in den angespannten Wohnungsmärkten von Hamburg und Berlin: Angesichts von rund 9.000 leerstehenden Wohnungen verfolgt die Stadt das Ziel, etwa 3.000 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen und so die Leerstandsquote dauerhaft zu senken. Zu diesem Zweck ist zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen eine sogenannte Zukunftspartnerschaft geschlossen worden.

In ihr kommt der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mbH & Co. KG (SEG) und der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH (GGW) eine wichtige Rolle zu. Sie sind beauftragt, Problemimmobilien anzukaufen, um sie dann in der Regel abzubauen. „Städtebaulich bedeutsame Gebäude werden nach Möglichkeit erhalten“, teilt Martin Schulmann, der Pressesprecher der Stadt Gelsenkirchen, mit. Das sei dann der Fall,

wenn eine Finanzierung oder ein vertrauenswürdiger Investor gefunden werde. Erworben werden die Objekte unter anderem über freihändige Ankäufe und in Zwangsversteigerungen.

Insgesamt konnte die Stadt seit Ende 2022 auf diesen Wegen 73 Immobilien erwerben. Zuletzt gelang es der SEG, mehrere Problemimmobilien im Ahlmannshof im Stadtteil Bismarck zu kaufen. Dort soll jetzt eine Kindertagesstätte entstehen.

Thema steht auf politischer Agenda

Dass Schrottimmobilien auch bundespolitisch ein Thema sind, zeigen zwei Vorstöße im Bundestag. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und die Fraktion Die Linke reichten im Januar 2026 unabhängig voneinander Anträge ein, die das Ziel verfolgen, die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Umgang mit Problemimmobilien zu erweitern. Beide Fraktionen schlagen unter anderem vor, das kommunale Vorkaufsrecht auszubauen. Auch die Bundesregierung hat die Brisanz des Themas erkannt: Sie hat angekündigt, im Rahmen der geplanten Novelle des Baugesetzbuches ein städtebaurechtliches Maßnahmenpaket vorzulegen, das den Kommunen den Umgang mit Schrottimmobilien erleichtert. —

Weitere Informationen:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext (2020)
<https://t1p.de/leitfaden-problemimmobilien>

Das smarte Wohnquartier.

myflexbox ist das größte offene Paketstationen-Netzwerk in der DACH-Region. Unsere Infrastruktur bringt intelligente Logistik direkt ins Quartier. Für weniger Verkehr, mehr Komfort und eine höhere Attraktivität Ihrer Immobilie.

Eine Paketstation für alle.

Unsere Logistikpartner in Deutschland:



Bauen und Technik



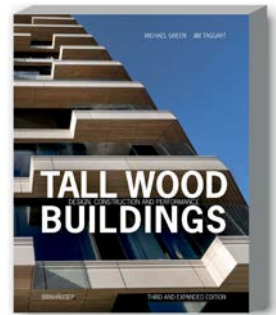
HWB: Wohnhaus mit klimafreundlichem Energiekonzept

Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) baut an der Homburger Straße in Hofheim am Taunus ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte. Das Gebäude ist Teil des neuen Quartiers „Kant & Gloria“. Die Wohnungen sind zwischen 45 und 88 m² groß und verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Dachterrasse. Das Gebäude wird im KfW-40-Standard errichtet und ist Teil des klimafreundlichen Energiekonzepts des Wohnquartiers, mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, PV-Anlage und extensiver Dachbegrünung. Die Fertigstellung ist für Mitte 2028 vorgesehen.



GWH: Mit standardisiertem „Hessenhaus“ günstig bauen

Die GWH Wohnungsgesellschaft hat mit dem GWH-Hessenhaus ein kostenoptimiertes Typen-Neubaukonzept entwickelt. Das Unternehmen will damit den Wohnungsbau in Hessen voranbringen. Das Haus ermögliche Bauherren auf eigenen Grundstücken schnell und kosteneffizient schlüsselfertige Mehrfamilienhäuser zum Festpreis von 3.950 €/m² zu schaffen. Das Basismodell ist 12 mal 21 m groß und bietet auf vier Geschossen elf Wohneinheiten mit Balkonen oder Terrassen und Fußbodenheizung. Das Konzept entstand in Zusammenarbeit mit dem Büro Grabowski Spork Architektur.



Holzhochhäuser als neues urbanes Element

Green/Taggart,
Tall Wood Buildings,
264 Seiten, 65 €,
Birkhäuser,
ISBN 978-3-0356-2832-6

Der vielgeschossige Holzbau hat sich seit einigen Jahren als zukunftssträchtige Bauweise etabliert: Von London bis Stockholm, von Vancouver bis Melbourne entstehen derzeit Holzgebäude mit bis zu 20 Geschossen. Ermöglicht haben diese rasante Entwicklung die Systembauweise und adaptierte Brandschutzbestimmungen. Hinzu kommt die tadellose CO₂-Bilanz des häufig regional verfügbaren Werkstoffs. Das Buch erläutert die verschiedenen Konstruktionsarten anhand von 17 Beispielen.

Trafoturm wird zum Tiny House

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH baut einen Trafoturm aus dem Jahr 1931 zum Tiny House um. Entstehen soll ein rund 25 m² großes Apartment, das zeigt, wie Wohnen auf kleinem Raum gelingen kann. Auf zwei Ebenen und einer eigenen Schlafebene finden Wohn- und Essbereich, Küche und Bad Platz, eine Terrasse öffnet den Raum nach draußen. Umgesetzt wird das Projekt mit Auszubildenden verschiedener Gewerke.

Serielles Holzbauprojekt in Frankfurt (Oder)

Die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH (Wowi) plant am Poetensteig einen Neubau in serieller Holzbauweise mit 26 Wohneinheiten. Das Gebäude soll dem KfW-40-Standard einschließlich des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ entsprechen. Grundlage für das Vorhaben ist die GdW-Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen 2.0“. Der Bauantrag wird im April eingereicht, der Baubeginn soll planmäßig im dritten Quartal dieses Jahres liegen. Die Bauzeit beträgt nach den Plänen der Wowi rund 1,5 Jahre.

16 %

der Wohnungsunternehmen in der Initiative Wohnen.2050 setzen mittlerweile auf serielle Sanierung. 66 % der Unternehmen planen in Zukunft den Einstieg. Dies ergibt sich aus dem 5. Praxisbericht der IW.2050.



Heilbronn: Nachverdichtung mit modularen „Stadtbausteinen“

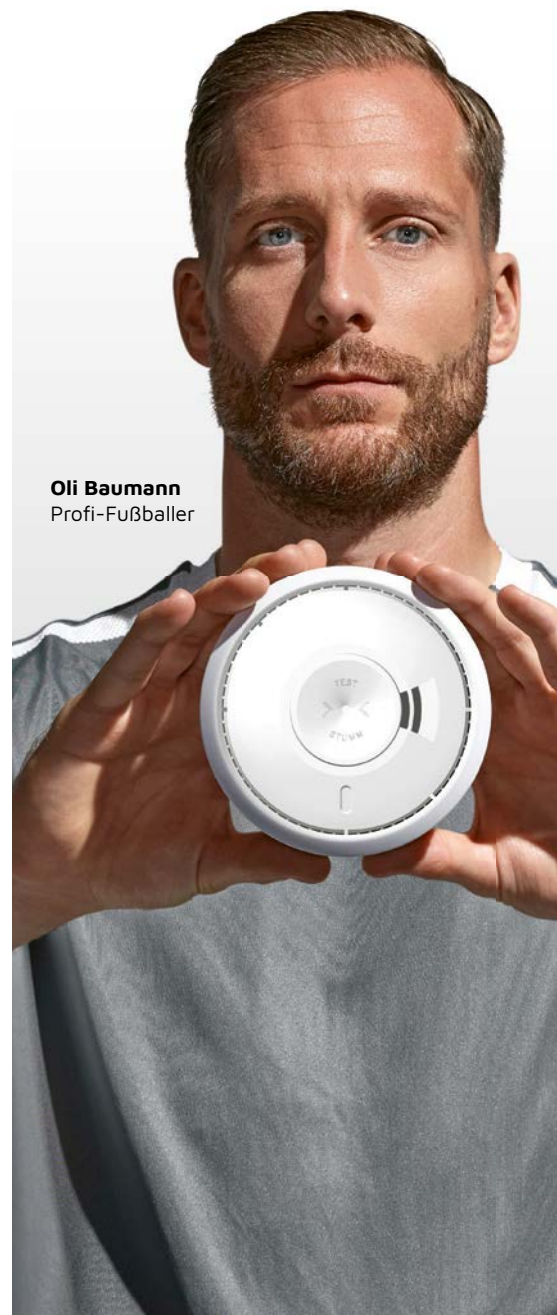
Die Stadsiedlung Heilbronn GmbH setzt ein seriell gefertigtes Wohnmodul ein, das sich einzeln oder im Ensemble besonders für die Nachverdichtung bestehender Quartiere eignet (siehe auch Seite 24 in dieser DW). Der „Stadtbaustein“ in Würfelform wird im Werk vorproduziert und auf der Baustelle in kurzer Zeit montiert. Ein Modul misst 12 mal 12 m, ist rund 9 m hoch und verfügt über ein Flachdach sowie eine Holzfassade. Die ersten drei Würfel entstehen im Heilbronner Stadtteil Sontheim. Im Mai werden sie – Kante an Kante, ähnlich wie Reihenhäuser – parallel zur Sontheimer Straße errichtet. Zur Kostensenkung wird auf Keller, Tiefgarage und Aufzug verzichtet. Die Neubauten erfüllen den Energieeffizienzstandard KfW 40 und werden mit PV-Anlagen ausgestattet. Zwei weitere Standorte sollen im Verlauf des Jahres folgen.



Erste Liga beim Brandschutz

Flexible Rauchwarnmelder-Lösungen vom Marktführer.

Oli Baumann
Profi-Fußballer





Planerische, technische und baukulturelle Strategien

Sigmund/Goral/Müller,
Aufstocken –
Verdichten – Umnutzen,
208 Seiten, 79 €,
Rudolf Müller,
ISBN 978-3-481-04934-8

Das Aufstocken, Verdichten und Umnutzen in urbanen Räumen ist ein zentrales Mittel, um knappen Wohn- und Arbeitsraum kreativ, wirtschaftlich und klimagerecht zu schaffen. Das Buch bietet eine umfassende Übersicht über Planungsmethoden, rechtliche Spielräume und normative Rahmenbedingungen. Praxisnahe Beispiele und Strategien ergänzen das Werk.

Münchner Wohnen stellt 165 Wohnungen fertig

An der Karlingerstraße in München, unweit des Moosacher Bahnhofs, entsteht in mehreren Bauabschnitten ein neues Wohnquartier. Ein erster großer Schritt ist nun getan: Die Münchner Wohnen GmbH hat die ersten zwei Bauteile fertiggestellt. In fünf Gebäuden sind seit Frühjahr 2024 zusammen 165 Ein- bis Fünfstückwohnungen entstanden. Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über Balkone oder Terrassen. Die Gebäude werden mit Fernwärme versorgt, mehrere PV-Anlagen sorgen für eine nachhaltige Stromversorgung.



Zwei dreigeschossige Gebäude in Rheinfelden-Nollingen

Auf dem ehemaligen Feuerwehrgrundstück in Nollingen errichtet die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden zwei dreigeschossige Gebäude im KfW-55-Standard mit 18 Mietwohnungen. Alle Wohnungen werden barrierefrei gestaltet und verfügen über Loggien oder Balkone. Ergänzt wird das Projekt durch eine Tiefgarage. Geplant sind zudem Stellplätze für Elektrofahrzeuge. Die Fertigstellung des Projekts ist für Anfang 2027 vorgesehen.

Howoge baut fünf Schulen für Berlin

Die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH stellt in diesem Jahr fünf weiterführende Schulen in Berliner Bezirken fertig (siehe zu weiteren Projekten DW 9/2024, Seite 24-27). Architektur und Pädagogik sind dabei eng verbunden: Lernstrategien bestimmen den Grundriss, Materialien und Lichtführung spiegeln didaktische Konzepte wider. Mit dem „Compartmentkonzept“ entstehen offene Lernlandschaften. Vier weitere Schulbauprojekte sollen noch in diesem Jahr starten.

Mieterstromprojekt in Bremen

In Bremen entsteht derzeit ein neues Mieterstromprojekt: Zwei Neubauten der Brebau GmbH in der Pawel-Adamowicz-Straße beziehen künftig Solarstrom direkt vom eigenen Dach. Versorgt werden 36 Wohneinheiten mit jeweils einer PV-Anlage von 29,7 und in Summe 59,4 kWp. Die Solaranlagen werden im sogenannten Anlagenpachtmodell betrieben: Die Brebau hat die PV-Anlagen errichtet, die Hamburger Energiegenossenschaft Green Planet Energy pachtet sie und übernimmt den Betrieb sowie die Stromlieferung an die Mieterschaft. Der vor Ort erzeugte Solarstrom wird direkt im Gebäude verbraucht und durch zertifizierten Ökostrom ergänzt.

2,9 %

Die Baupreise für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen waren im November 2025 um 2,9 % höher als ein Jahr zuvor. Wie das Statistische Landesamt NRW mitteilt, ist der Baupreisindex für Wohngebäude im Vergleich zu August 2025 um 0,5 % gestiegen.



Mehr Wohnfläche auf jedem Grundstück.

Das Wohnungsbaukonzept von Köster.

- | Grundstück optimal nutzen.
- | Attraktiven Wohnraum schaffen.
- | Ohne Raster seriell bauen.

Jetzt Kontakt aufnehmen!

 (05 41) 9 98-22 33

QR-Code scannen
und Rückruf buchen:



Mehr unter koester-bau.de/wohnen

Neues Mehrfamilienhaus der SWD in Vennhausen

Die SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG (SWD) hat in Düsseldorf-Vennhausen ein Mehrfamilienhaus mit 44 Wohnungen fertiggestellt. Der mittlere Gebäudeteil zwischen zwei Wohntürmen verfügt über drei Etagen. Das nördliche Teilgebäude besteht aus sechs Etagen. Der etwas höhere zweite Wohnturm hat Platz für Wohnungen auf acht Etagen. Die Fassade wurde in hellem Rubinrot sowie einem Beigeton gestaltet. Konzipiert ist das neue Gebäude als energiesparendes Effizienzhaus 55. Das Dach des dreigeschossigen mittleren Gebäudeteils ist begrünt worden. Auf den Dächern der beiden Wohntürme wurden PV-Anlagen installiert. 80 Module mit 36 kWp sorgen hier auf insgesamt 160 m² für umweltfreundlichen Mieterstrom. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mithilfe von Luft-/Wärmepumpen.



WBG: Kinder- und Jugendhaus mit durchdachtem Lernschutzkonzept

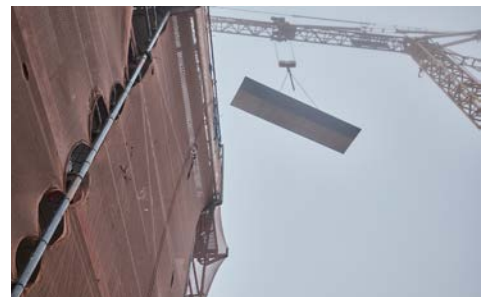
Die WBG Kommunal GmbH, Tochterunternehmen der Wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, hat im Nürnberger Stadtteil Schweinau ein viergeschossiges Kinder- und Jugendhaus mit einer Bruttogeschossfläche von rund 1.574 m² errichtet. Etwa 45 % der entstandenen Flächen entfallen auf das Kinder- und Jugendhaus. Weitere Räumlichkeiten werden als Lager-, Verwaltungs- und Vorbereitungsräume für zwei Spielmobile genutzt, die regelmäßig in Nürnberg unterwegs sind. Das Gebäude ist bewusst als langgestreckter Baukörper angeordnet worden. Es wirkt als Lärmschutz für die nach Norden orientierten Außenanlagen und schafft zusätzlich geschützte Bereiche für Spiel, Begegnung und Aufenthalt. Wegen der ungünstigen Bodenverhältnisse vor Ort und um den vorhandenen Baumbestand zu schonen, ist auf eine Unterkellerung des Gebäudes verzichtet worden. Der Neubau ist in Massivbauweise mit einem Flachdach und einer PV-Anlage realisiert worden.



Der Schwerpunkt beim Wohnungsmix liegt auf Ein- und Zweizimmerwohnungen. Eine Tiefgarage bietet Platz für 31 Pkw

21 weitere Wohnungen im Ludwigshöhviertel

Die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH startet ein neues Bauprojekt. Im Baufeld C1 des Darmstädter Ludwigshöhviertels entstehen 21 Eigentumswohnungen. Dank Nahwärme und zentraler Geothermie fügt sich das Vorhaben in das Quartierskonzept des Viertels ein, das auf nachhaltige Energie und Mobilität setzt.



Die Vonovia SE setzt in den Heidenheimer Stadtteilen Galgenberg und Am Radkeller auf serielle Modernisierung. Um den Energieverbrauch fürs Heizen zu senken, werden an den Außenwänden der Gebäude im Werk vorgefertigte Holztafelwände angebracht, die bereits eine Wärmedämmung sowie eine Wohnraumlüftung enthalten. Darüber hinaus werden in allen Wohnungen wärmedämmte Fenster und Fensterrahmen installiert.

ecoskin: Robotik und KI ermöglichen wirtschaftliche Fassadensanierung

Das serielle Fassadensystem von ecoworks koppelt Klimapfad, Investitionsstrategie und Instandhaltungsbedarf in einer wirtschaftlich planbaren Lösung. Es lässt sich als eigenständige Maßnahme umsetzen oder in ein umfassenderes Gesamtvorhaben integrieren.



Fassadenmodule von ecoworks mit integrierten Fenstern und TGA: Schlanker Aufbau, schnelle Montage, verkürzte Bauzeiten und hohe Ausführungsqualität.

Wohnungsunternehmen stehen vor der Aufgabe, den Bestand entlang des Klimapfads zu entwickeln und zugleich Investitionen sowie Erhaltungsaufwand strategisch zu steuern. Serielle Sanierung wurde bislang vor allem im Kontext ganzheitlicher Effizienzhaussanierungen betrachtet. Tatsächlich eröffnet sie darüber hinaus die strategische Option, sanierungsbedürftige Fassaden und Fenster als Einzelmaßnahme zu ertüchtigen.

Die serielle Fassadensanierung wird damit zu einem steuerbaren Instrument innerhalb der Investitions- und Portfoliostrategie. Bereits vor einem späteren Energieträgerwechsel lassen sich Verbräuche und CO₂-Emissionen um mehr als 60 % reduzieren.

Strategische Kopplung von Erhaltung und Klimapfad

Mehrwerte entstehen, wenn Prozesse industrialisiert und Investitionen konsequent langfristig ausgerichtet werden. Anders als herkömmliche Fassadenlösungen ist das „ecoskin“-System von ecoworks auf eine Lebensdauer von bis zu 80 Jahren konzipiert. Die gesicherte Ausführungsqualität reduziert bauphysikalische Risiken und senkt Lebenszykluskosten um bis zu 80 %. Instandhaltung und Klimapfad werden so wirtschaftlich synchronisiert.

Planbarkeit und Projektsicherheit

Die industrielle Vorfertigung verkürzt die Bauzeit vor Ort auf wenige Wochen und senkt Schnittstellenrisiken. Das bedeutet verlässlich planbare Bauzeiten, geringere Belastung der Mietenden sowie eine Entlastung der eigenen personellen Ressourcen.

Im Hinblick auf Fachkräftemangel und steigende Baukosten erweitert sich damit der strategische Handlungsspielraum in der Bestandsentwicklung.



ecoworks GmbH
Lübecker Straße 1-2
10559 Berlin

Sebastian Eck
Head of Sales
Projektberatung energetische Sanierung
+49 152 26 58 96 22
sebastian.eck@ecoworks.tech
www.ecoworks.tech



TDM SERIELLES BAUEN & SANIEREN 2.0: EINFACH, MODULAR, BEZAHLBAR?

Warum wir mehr Sportsgeist brauchen

Seriell Bauen und Sanieren ist spätestens seit der Veröffentlichung der „Rahmenvereinbarung seriell und modulares Bauen 1.0“ im Jahr 2018 (wieder) im Gespräch. Es geht dabei nicht um die Bauweise als Selbstzweck, sondern um das Ergebnis.

Von Fabian Viehrig

Das Thema serielles Bauen löst zuverlässig Emotionen aus: Während die einen beim Gedanken an die „Platte“ in Schnappatmung verfallen, sehen andere darin die Lösung aller Wohnungsbauprobleme.

Nichts davon ist absolut richtig oder falsch. Bis heute diskutieren wir den Begriff oft ohne greifbares Ergebnis. „Seriell“ ist nicht die Wiederholung des gleichen, langweiligen Inhalts wie in den TV-Serien der 1990er Jahre. Stattdessen ist es wie im Sport, wo – aufgrund von Training, Strategie und Wille – eine Serie für eine anhaltend überzeugende Leistung steht.

Fabian Viehrig

Leiter Bauen und Technik
Referat Energie,
Bauen, Technik
GdW
BERLIN

Bezahlbarkeit statt Selbstzweck

Der GdW hatte von Beginn an die positiven Effekte einer industriell vorfertigten Bausystematik im Fokus. Der Grund ist einfach: Wohnungsneubau ist für breite Schichten der Bevölkerung schlicht zu teuer geworden. Er erreicht die Mitte der Gesellschaft oft nicht mehr. Genau das ist aber die Aufgabe, für die wir Lösungen brauchen. Eine Lösung betrifft die Bauweise: Wiederholungseffekte und industrielle Vorfertigung können bauliche Leistungen günstiger und qualitativ besser machen – beim Neubau ebenso wie bei der energetischen Sanierung im Bestand.

Doch hat die serielle Fertigung ihr Versprechen bereits eingelöst? Es kommt darauf an, wo man hinschaut. Billig war das Bauen nie. Es wäre ungerecht, die Ersparnis nur in der Art des Bauens zu suchen. Die Evaluation der ersten Rahmenvereinbarung zum seriellen und modularen Bauen zeigt, dass es funktionieren kann. Allerdings gelingt es nicht immer.

Entscheidende Faktoren sind der Wettbewerb um die beste Lösung, das Vermeiden von Sonderlösungen außerhalb des Systembaukastens und das Nutzen der Expertise der Anbieter bei gleichzeitigem Maßhalten der Bauherrenwünsche. Dass auch nicht-serielle Faktoren wie Baugrundstück, Erschließung, planerische Vorgaben oder Genehmigungsverfahren einen erheblichen Kosteneinfluss haben, zeigen die Ergebnisse des Prozesses, der zum „Hamburg Standard“ führte, deutlich. Es liegen noch große Potenziale des systemischen Ansatzes brach – auch gerade in Verbindung mit digitalen Prozessen.

Die erste Typengenehmigung

Bayern erteilte letztes Jahr die erste Typengenehmigung für ein B&O-Gebäude. Innerhalb der formal notwendigen Anwendungsgrenzen der Genehmigung wurden sinnvolle Varianzen von Bauteilen, Anordnungen und Details ausgearbeitet und letztlich genehmigt. Neukombinationen sind damit bereits zugelassen. Denkt man diesen Ansatz konsequent weiter, wird es (hoffentlich) irgendwann möglich sein, in einem IT-System zu planen, das nur genehmigte Gebäude zulässt. Der klassische Genehmigungsprozess würde damit entbehrlich.

Ein kurzer Abstecher in die Digitalisierung

Beeindruckt haben mich zuletzt Anwendungen, die Geobasis- und Geofachdaten mit Daten eines Bausystems und unstrukturierten respektive semi-strukturierten Daten (zum Beispiel aus Landesbauordnungen) in einer Anwendung vereinen. Daraus wurden quasi über Nacht prinzipiell genehmigungsfähige Entwürfe produziert, die in Planungstools weiterentwickelt werden können. Auch hier zählt sich der systemische Ansatz voll aus. Können diese Anwendungen noch die aktuell bestehende Unterbrechung im Datenfluss zwischen Planungs- und Maschinenwelt überbrücken, dürften weitere Dämme brechen.

Serielles Sanieren

Beim seriellen Sanieren sind wir noch nicht ganz so weit. Jeder, der Bestandssanierungen kennt, weiß, wie erheblich schwieriger hier die Voraussetzungen sind. Eine Bestandswand steht eher selten genau im Lot; gebaut wurde oft mit dem Material, das gerade vorhanden war. Planen geht hier nicht so leicht. Jedoch hat sich kostenseitig gegenüber den ersten Energiesprong-Projekten einiges bewegt. Diesen Prozess unterstützen wir mit der Ausschreibung einer neuen Rahmenvereinbarung (siehe Seite 40 in dieser DW). Zielsetzung ist es, bis Jahresende 2026 die Zuschläge an die Bieter erteilt zu haben.

Einfach und bezahlbar?

Wir sind noch nicht da, wo wir sein müssen. Es geht nur schrittweise voran. Für wartende Mieter ist das viel zu langsam. Doch der starre Bausektor bewegt sich: In einigen Kommunen wird der „Bauturbo“ Flächen freigeben, leicht verbesserte Konditionen

Beim Bauen bewegt sich etwas. Für Wohnungssuchende ist das aber zu langsam und vielfach zu teuer. Immobilien- und Bauwirtschaft sind noch nicht da, wo sie sein müssten.

in den KfW-Programmen machen manche Projekte rentierlicher, auch das alte EH55-Programm liefert hier wichtige Beiträge für mehr Wohnungsbau. Auch die Länder versuchen ihre Bauordnungen zu entschlacken. Den digitalen Bauantrag gibt es zumindest hier und da auf dem Papier. Vielfach ist eine digitale Einreichung zwar möglich, jedoch fehlt es dahinter noch an bruchfreien Prozessen.

Wir stecken ferner tief in der Diskussion um den „Gebäudetyp E“, der vieles vereinfachen sollte. Dahinter verbirgt sich eine Grundsatzdebatte über einen angemessenen Basisstandard, den auch die Wohnungswirtschaft führen muss. Es gilt dabei, darauf zu achten, dass die Kostendiskussion nicht andere wichtige Aspekte des seriellen und modularen Bauens und Sanierens überdeckt: Es ist schneller, sauberer und liefert Ergebnisse in hervorragender Qualität.

TDM DER BEITRAG DER BAUWEISEN ZUR SCHAFFUNG BEZAHLBAREN WOHNRAUMS

Serielles, modulares und systemisches Bauen

Dringend wird bezahlbarer Wohnraum benötigt. Serielle, modulare und systemische Bauweisen zeigen Lösungswege auf. Der „Runde Tisch zum seriellen, modularen und systemischen Bauen“ führt Fachleute zusammen und erarbeitet Maßnahmen, die diese Bauweisen stärken. Erste Ergebnisse.

Von Michael Neitzel und Dr. Elena Wiezorek

Bereits die Baukostensenkungskommission wies 2014 auf die Potenziale industriellen Bauens zur Kostensenkung hin, konstatierte aber zugleich fehlende Marktvoraussetzungen. Dabei blicken diese Bauweisen auf eine wechselvolle Geschichte zurück: In den 1920er und 1930er Jahren entstanden viele seriell gebaute Siedlungen, wie die Siedlung von Bruno Taut in Berlin, die positiv beurteilt wurden und heute zum Weltkulturerbe gehören. Die Großsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre – in Ostdeutschland die sogenannten Plattenbausiedlungen – wurden zunächst als moderner Wohnraum begrüßt, dann jedoch wegen ihrer monotonen Gebäudestruktur, technisch-baulicher Mängel und sozialer Problemlagen zunehmend kritisch bewertet. Ende der 1990er Jahre führte der Rückgang der Bevölkerungszahlen zu Entdichtung und Rückbau vieler Siedlungen insbesondere in den schrumpfenden Regionen Ostdeutschlands. Das serielle Bauen für den Mehrfamilienhausbau geriet in Vergessenheit.

Der Blick auf diese Bauweisen hat sich gewandelt: Heute verspricht das serielle, modulare und systemische Bauen (SMSB) durch hochstandardisierte Prozesse und digitale Planungsmethoden nicht nur Beschleunigung, sondern auch gleichbleibende Qualität und höhere Kostensicherheit. Die Herstellenden haben sich gegenüber den Anfängen des letzten Jahr-



Michael Neitzel
Geschäftsführer
Neitzel Consultants
GmbH
WITTEN/RUHR

hunderts deutlich weiterentwickelt: Sie orientieren sich an Prinzipien der Automobilindustrie (siehe auch Seite 74 in dieser DW) und können bei hoher Standardisierung individuelle Produkte fertigen.

Heutige Produktionsmethoden ermöglichen trotz hoher Standardisierung individuelle Lösungen. Die Herausforderung lautet, wie es mit den modernen Systemkonzepten gelingen kann, auch aus architektonischer und städtebaulicher Sicht zu überzeugen. Die Akzeptanz der Bauweisen erhöht sich, wenn insbesondere gute gebaute Beispiele präsentiert werden.



Dr. Elena Wiezorek
Direktorin
Bundesstiftung
Bauakademie
BERLIN

Der politische Auftrag des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum

Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ wies 2022 dem SMSB eine zentrale Rolle zu. Sein Maßnahmenkatalog umfasst konkrete Aufträge zur Förderung dieser Bauweisen – vom Abbau rechtlicher Hemmnisse über vergaberechtliche Anpassungen bis zur Schaffung finanzieller Anreize.

Um diesen politischen Auftrag umzusetzen, wurde im September 2023 der „Runde Tisch für serielles, modulares und systemisches Bauen“ ins Leben gerufen.

Erstmals arbeiten alle relevanten Akteure – Bundesressorts, Länder, kommunale Spitzenverbände, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Architekten, Ingenieure sowie Zivilgesellschaft – gemeinsam an konkreten Lösungen. Diese breite Koalition garantiert, dass die

entwickelten Maßnahmen praxistauglich sind und von allen Beteiligten getragen werden.

Der Runde Tisch: Struktur und Arbeitsweise

In vier thematischen Arbeitsgruppen haben über 100 Expertinnen und Experten seit 2023 systematisch Hemmnisse identifiziert und Lösungen erarbeitet. Die Arbeit war in sechs Themenfeldern organisiert: Kommunikation & Information, Produktionskapazitäten, Finanzierung & Förderung, Nachfragepotenziale, Bodenpolitik sowie rechtliche und administrative Hemmnisse. Das Ergebnis: Ein umfangreicher Katalog von Maßnahmen, der von der Definition der Bauweisen über konkrete Rechtsänderungen bis zu verschiedenen Forschungsvorhaben reicht. Die zeitlichen Perspektiven der Maßnahmen sind sehr unterschiedlich. Mehrere sind bereits umgesetzt, andere befinden sich in der Realisierungs- beziehungsweise Umsetzungsphase.

Gemeinsame Definition schafft Klarheit

Ein zentrales Ergebnis ist die im Konsens erarbeitete Definition für diese Bauweisen: Serielle, modulare

und systemische Bauweisen sind grundsätzlich solche, bei denen großteilige Wand-, Decken-, Boden-, Dach-, Fassadenelemente oder raumbildende Module beziehungsweise Raumzellen werkseitig vorgefertigt und auf der Baustelle zusammengefügt oder montiert werden.“ Dieser Kernsatz der Definition wird durch weitere Bausteine ergänzt, die auf die Art der Fertigung, die Planungs- und Fertigungsprozesse und weitere wichtige Themen beispielsweise zu den Nachhaltigkeitspotenzialen eingehen. Diese Definition schafft ein gemeinsames Verständnis bei allen Beteiligten – von Bauherren über Planer bis zu den Genehmigungsbehörden.

Zentrale Maßnahmen des Runden Tisches

Der Runde Tisch hat konkrete Maßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern entwickelt. Vier Handlungsfelder seien an dieser Stelle exemplarisch herausgegriffen.

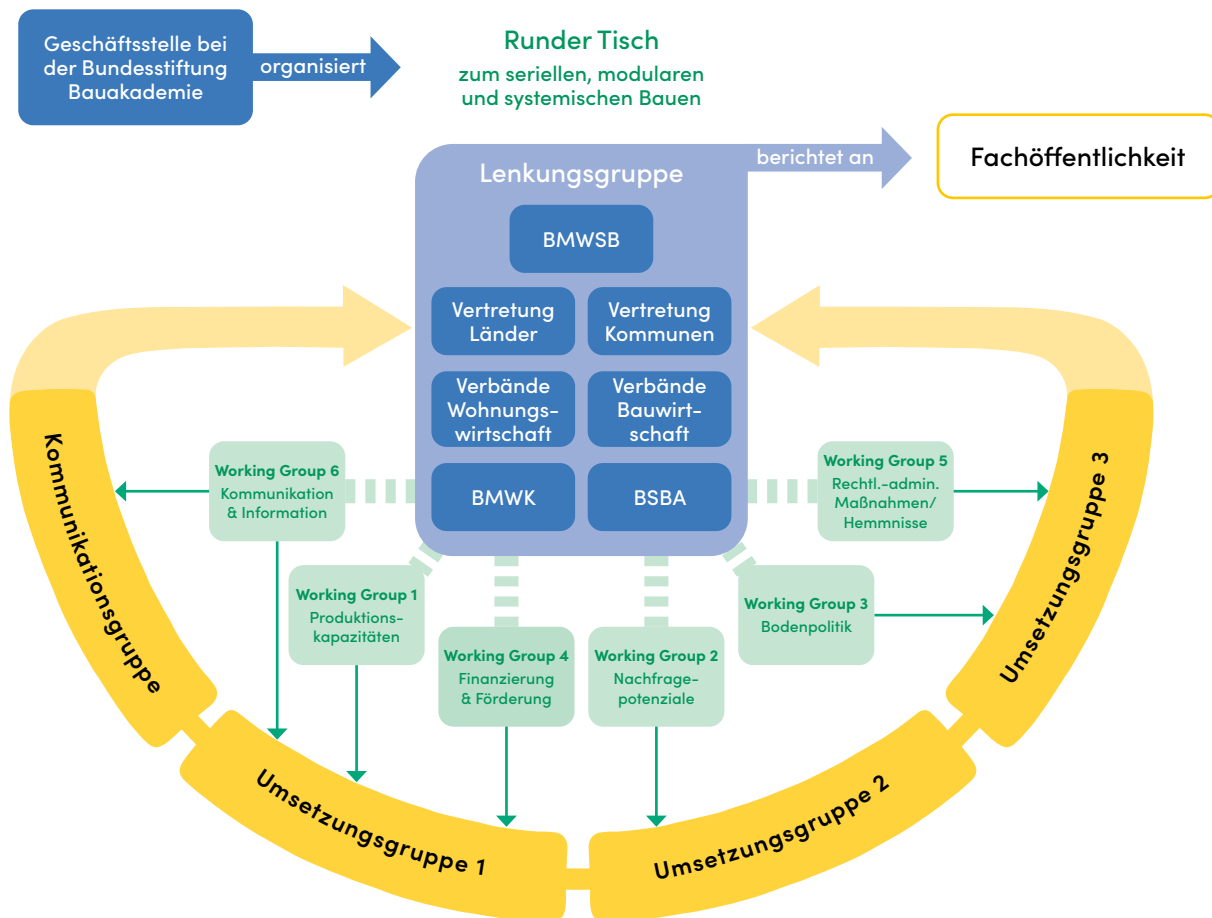
VERGABERECHTLICHE ASPEKTE

Serielles, modulares und systemisches Bauen ist vieltalig. Bestimmte Bauweisen innerhalb des SMSB erfordern eine sogenannte funktionale Leistungs- ➤



Aufnahme eines neuen Wohnquartiers, das die SWSG in Stuttgart-Bad Cannstatt für Klinik-Mitarbeitende realisierte. 330 Wohnungen in sechs Gebäuden wurden hier in Holz-Bauweise mit Raummodulen errichtet

Organigramm „Runder Tisch serielles, modulares und systemisches Bauen“



beschreibung (FLB), in der das gewünschte Ergebnis einer Bauaufgabe beziehungsweise die zu erfüllende Funktion beschrieben sind, anstatt die zu erbringende Leistung im Detail darzustellen. Insbesondere die Erstellung raumbildender Module erfordert eine funktionale Leistungsbeschreibung, weil die Leistung so erbracht werden muss, wie es dem System des jeweiligen Anbieters entspricht, und zusammen mit der Bauausführung auch die auf das System bezogenen Planungsleistungen mit vergeben werden müssen. Die Mitglieder des Runden Tisches haben sich darauf verständigt, den öffentlichen Auftraggebern als Hilfestellung Erwägungen zur Ausschreibung von seriellen Bauweisen zur Verfügung zu stellen.

VEREINFACHUNG VON GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Eine wichtige Rolle spielt das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt), das für die Zulassung nicht geregelter Bauprodukte und -arten zuständig ist. Viele modulare Systeme basieren auf innovativen Materialien oder Bauweisen, die (noch) nicht in den technischen Baubestimmungen enthalten sind. Dafür sind allgemeine bauaufsichtliche Zustimmungen

(abZ) oder allgemeine Bauartgenehmigungen (aBG) erforderlich.

Als Alternative könnten für ein einzelnes Bauvorhaben Zustimmungen im Einzelfall (ZiE) oder vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen (vBG) eingeholt werden. Das ist zeit- und arbeitsintensiv und führt zu unnötigem Mehraufwand. Mit dem DIBt wird über Lösungen diskutiert, wie Zulassungs- und Genehmigungsverfahren erleichtert und beschleunigt werden können. Nachdem im Jahr 2024 wichtige Prüfverfahren eingeführt wurden, hat sich die Bearbeitungszeit bereits deutlich reduziert.

SMSB-KOMPATIBLE ZAHLUNGSWEISEN

Auch die finanzielle Abwicklung von SMSB-Projekten wurde analysiert. Da wesentliche Leistungen im Werk erbracht werden, bedarf es angepasster Zahlungsmodalitäten. Abschlagszahlungen auf Basis des Fertigungsfortschritts im Werk – abgesichert durch Sicherungsübereignung und Dokumentation – wurden als Lösungsansatz identifiziert. Am Runden Tisch wurden entsprechende Mustervorlagen und Hinweise zur Umsetzung erarbeitet.

GOOD- & BEST-PRACTICE-BEISPIELE

Am besten werden die Vorteile der Bauweisen anhand konkreter Projekte verdeutlicht. Dazu wurde zur Einreichung von guten, bereits fertiggestellten Bauweisen aufgerufen, mit denen die Bandbreite des seriellen, modularen und systemischen Bauens verdeutlicht werden kann. Über 80 Projekte sind im letzten Jahr eingereicht worden. Im Dezember hat eine Jury anhand von vorgegebenen Bewertungskriterien die besten Projekte ausgewählt. Dazu finden derzeit Nacherhebungen statt. Die Projektbeispiele werden sowohl hinsichtlich des Zustandekommens, aber auch mit Blick auf unterschiedliche Leistungsmerkmale und die angefallenen Kosten dokumentiert und in einer Broschüre anschaulich dargestellt. Darüber hinaus ist eine Aufbereitung in einer Datenbank mit webbasiertem Zugriff geplant. Mit der Fertigstellung ist ebenfalls im ersten Halbjahr 2026 zu rechnen.

Ausblick: Von der Entwicklung zur Umsetzung

Der Runde Tisch hat in zwei Jahren intensive Arbeit geleistet: Eine große Anzahl an Maßnahmen wurde entwickelt, mehrere sind bereits umgesetzt. Die

Ergebnisse werden in einem umfassenden Arbeitsbericht dokumentiert, der im Laufe des ersten Halbjahres 2026 veröffentlicht werden wird.

Der offene Dialog zwischen allen Beteiligten hat gezeigt, dass unterschiedliche und zum Teil gegensätzliche Sichtweisen transparent diskutiert werden können und in einem wertschätzenden Diskurs zu guten Lösungen und Kompromissen führen. Die Beteiligten haben sich für eine Fortführung ausgesprochen, denn die begonnenen Maßnahmen müssen weiter umgesetzt, aber vor allem in der Praxis wirksam werden.

Serielle, modulare und systemische Bauweisen sind eine Ergänzung zu konventionellen Bauweisen. Der SMSB-Markt wird sich in den nächsten Jahren voraussichtlich dynamisch weiterentwickeln. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, müssen alle Potenziale mobilisiert werden – für schnelleres Tempo und höhere Produktivität und damit mehr bezahlbaren Wohnraum dort, wo er dringend benötigt wird.

Weitere Informationen: <https://t1p.de/runder-tisch-smsb>


**B&O
BAU**

Das ist es.

Holzhybrid-Bau mit B&O Bau.

Der Maßstab für effizienten Wohnungsbau.

Mit unserer Holzhybrid-Systembauweise setzen wir neue Standards im Wohnungsbau – bezahlbar, nachhaltig, mit System.



buo.de/bau

TDM EIN GEBÄUDETYP FÜR DAS ERGÄNZENDE BAUEN

Ein Baustein für die Zukunft urbanen Bauens

Ein skalierbarer Typenbau, der sich in städtebauliche Strukturen einfügt, ohne ihren Charakter zu verändern. So lautete das Planungsziel für einen Gebäudetyp, der rasch preiswerten Wohnraum bereitstellt. Das „SWSG_EQ¹²“ genannte Ergebnis in Holz-Hybridbauweise entsteht in Stuttgart.

Von Dr. Saskia Bodemer-Stachelski

Zwischen den vertrauten Fassaden gewachsener Stadtquartiere klaffen oft unscheinbare Lücken – Flächen, die bislang dem urbanen Alltag entzogen waren, als Grünstreifen oder Restfläche. Genau hier setzt die Stuttgarter Wohnungs- und

Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) mit ihrem „SWSG_EQ¹²“ einen neuen Impuls: Wie ein präzise gefügter Stadtbaustein fügt sich das kompakte Gebäude in die bestehende Struktur ein, füllt urbane Freiräume und schafft neuen, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum. Die quadratische Grundfläche ist dabei architektonisches Statement und funktionale Lösung zugleich.

Die Idee dahinter

Der „EQ¹²“ wurde von der SWSG gezielt für das effiziente und architektonisch anspruchsvolle ergänzende Bauen in bestehenden Quartieren entwickelt. Ziel ist es, schnell und ohne langwierige Bebauungsplanverfahren preiswerten Wohnraum zu schaffen – angesichts der angespannten Wohnraumsituation in Stuttgart und vergleichbaren Städten ein großer Vorteil. Die kompakte Gebäudegeometrie ermöglicht eine flexible und serientaugliche Struktur, die sich wie ein fehlendes Puzzlestück in unterschiedlichste städtebauliche Lücken einfügen lässt.

Mit dem „EQ¹²“ etabliert die SWSG ein wiederholbares, skalierbares Gebäude, das an verschiedenen



Dr. Saskia Bodemer-Stachelski

Referentin Kommunikation & Unternehmensangelegenheiten |
Pressesprecherin
SWSG
STUTTGART

Standorten zum Einsatz kommt und stets die Besonderheiten des jeweiligen Quartiers berücksichtigen soll. „Wir haben eine Art Stadtbaustein entwickelt, der als Nachverdichtungselement eingesetzt werden kann und dabei in kurzer Zeit hochwertigen Wohnraum kostengünstig kreiert“, erklärt Martin Hasenmaile, Architekt und Leiter Projektkonzeption bei der SWSG. „Auf einer quadratischen Grundfläche von 12 m mal 12 m bauen wir in drei Stockwerken sechs Wohnungen mit kompakten Grundrissen.“

Die Ausschreibung

Um die Skalierbarkeit der Idee auszunutzen, hat die SWSG das Projekt gemeinsam mit der Stadsiedlung Heilbronn GmbH – dem kommunalen Wohnungsunternehmen Heilbronn – ausgeschrieben. Nach einer Jurysitzung der Ausschreibenden erhielt die Nokera AG den Zuschlag. Das industriell vorgefertigte Gebäude des Schweizer Unternehmens überzeugt durch seine schlichte und gleichzeitig präzise Gestaltung, durch die nachhaltige Holz-Hybridbauweise und die effizienten Grundrisse. Weiterhin gibt es die Möglichkeit, die Fassadengestaltung kostenneutral an verschiedene Standorte anzupassen. Sechs Wohnungen beherbergt ein Stadtbaustein mit einer Wohnfläche von je rund 36 bis 52 m².

Bauliche Lücken füllen – ohne neues Baurecht

Die Verdichtung bestehender Quartiere zählt zu den größten Herausforderungen der urbanen Woh-

Der „WSG_EQ¹²“ im Überblick

Ziel: Effiziente und architektonisch anspruchsvolle Nachverdichtung in bestehenden Quartieren und schnelle Generierung von preiswertem Wohnraum.

Kompakte Gebäudegeometrie: Mit einer Grundfläche von 12 mal 12 m bietet das Gebäude eine kompakte und flexibel einsetzbare Struktur.

Geschossigkeit: Durch die dreigeschossige Bauweise kann in den meisten Bundesländern der zweite Rettungsweg durch Anleiterung bewerkstelligt werden.

Industrielle Vorfertigung: Die serielle Bauweise ermöglicht eine schnelle und präzise Umsetzung.

Holz-Hybridbauweise: Diese nachhaltige Bauweise leistet einen bedeutenden Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Skalierbarkeit: Der serielle Ansatz erlaubt eine flexible Nachverdichtung und damit verbundene Erhöhung des Wohnraums in bestehenden Quartieren.

Wohnraum für sechs Parteien: Die Wohnungen sind für Ein- und Zweipersonenhaushalte konzipiert.

CO₂-freie Energieversorgung: Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen sichern eine vollständig erneuerbare, lokale Energieversorgung.

Übertragbarkeit: Das flexible Konzept ermöglicht eine Umsetzung auch in anderen Städten und Kommunen, wie es bereits in Zusammenarbeit mit der Stadsiedlung Heilbronn GmbH vorgesehen ist (siehe Seite 13 in dieser DW).



In vielen Städten sind klassische Expansionsmöglichkeiten nahezu erschöpft. Die Verdichtung bestehender Quartiere ist Ausweg und gleichsam planerische Herausforderungen. Hier setzt der quadratische Typenbau der WSG an

nungsentwicklung. In Städten wie Stuttgart sind die klassischen Expansionsmöglichkeiten nahezu ausgeschöpft. Hier setzt der „EQ¹²“ an und eröffnet einen innovativen Weg: Statt aufwändiger Umwidmungen oder langwieriger Bebauungsplanverfahren nutzt die WSG mit ihm die vorhandenen Potenziale im Bestand. Insgesamt 40 Stadtbausteine wird die WSG in Stuttgart bauen – die ersten entstehen bereits im Stuttgarter Stadtteil Hallschlag.

Das Prinzip ist ebenso einfach wie wirkungsvoll: Der „EQ¹²“ ist so konzipiert, dass er sich in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt, ohne deren Charakter grundlegend zu verändern. Die kompakte Geometrie erlaubt es, auch kleinste Restflächen, Zwischenräume oder bislang untergenutzte Grundstücke zu aktivieren. So entstehen neue Wohnungen inmitten gewachsener Quartiere, ohne dass die Nachbarschaft durch großflächige Baustellen oder Abrissmaßnahmen belastet wird.

Die Vorteile dieses Ansatzes sind vielfältig. Zum einen bleibt die Identität des Quartiers erhalten – der „EQ¹²“ ergänzt die vorhandene Architektur, statt sie zu verdrängen. Zum anderen werden die Genehmigungsprozesse auf das Wesentliche verkürzt, da Standorte gewählt werden, wo keine neuen Bebau-



Mit dem Stadtbaustein „EQ¹²“ möchte die WSG bauliche Lücken in ihren Quartieren füllen und so zügig bezahlbaren Wohnraum bereitstellen

ungspläne erforderlich sind. Die WSG kann so flexibel und schnell auf den Wohnraumbedarf reagieren. Gerade in Zeiten, in denen bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt wird, ist diese Schnelligkeit ein entscheidender Faktor.

Die neuen Wohnungen sind mehrheitlich öffentlich gefördert und bieten insbesondere Menschen mit geringem Einkommen eine Perspektive auf zeitgemäßes, urbanes Wohnen. „Der Würfel ist so gestaltet, dass er in bestehende Quartiere integriert werden >



Das „SWSG_EQ¹²“ genannte Gebäude wurde entwickelt, um rasch mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. Die quadratische Grundfläche von 12 m mal 12 m soll effizient und effektiv qualitativ hochwertigen Wohnraum ermöglichen

kann – ein Abriss oder eine neue Baurechtsschaffung sind oftmals nicht notwendig. Wir arbeiten mit kompakten Grundrissen und schaffen funktionale Ein- und Zweizimmerwohnungen“, erläutert Martin Hasenmaile. „Auf einen Keller verzichten wir bewusst – in einem kleinen Nebengebäude befinden sich Abstellräume.“

Elementierte Bauweise und industrielle Vorfertigung

Die architektonische Innovation des „EQ¹²“ liegt in der konsequent elementierten Bauweise und der industriellen Vorfertigung sämtlicher Gebäudekomponenten. Dieses Prinzip ermöglicht nicht nur Schnelligkeit im Bauprozess, sondern setzt auch Maßstäbe für Präzision, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Das Tragwerk des „EQ¹²“ basiert auf einer modernen Holz-Hybridbauweise, bei der verschiedene konstruktive Elemente intelligent miteinander kombiniert werden. Die tragenden und nichttragenden Außen- sowie Innenwände entstehen in hochwertiger Holz-Tafelbauweise, die für eine optimale Balance von Stabilität, Wärmedämmung und ökologischer Verträglichkeit sorgt. Die Komponenten des Treppenhauses – Wände, Decken, Treppenläufe und Podeste – werden als präzise gefertigte Stahlbetonfertigteile ausgeführt.

Die serielle Vorfertigung der Bauelemente erfolgt unter kontrollierten Bedingungen im Werk. Hier werden die Elemente industriell produziert, sodass sie auf der Baustelle binnen kürzester Zeit montiert werden können. Die Schnittstellen zwischen den einzelnen Bauteilen sind reduziert, die Abläufe schlank

und effizient. Das verkürzt die Bauzeit erheblich – ein entscheidender Vorteil, wenn dringend benötigter Wohnraum schnell bereitgestellt werden soll.

Auch gestalterisch setzt der „EQ¹²“ Akzente: „Die klare Linienführung und die Reduktion auf das Wesentliche verleihen dem Baukörper eine zeitlose, unaufdringliche Präsenz. Zusammen mit der schlicht und präzise gestalteten Fassade fügt sich der Typenbau harmonisch in den jeweiligen Bestand ein“, betont Martin Hasenmaile. Die nachhaltige Holz-Hybridbauweise bildet das konstruktive Rückgrat des Projekts und steht für modernes, kosteneffizientes Bauen auf hohem architektonischem Niveau.

Die technische Ausstattung des „EQ¹²“ ist ebenfalls zukunftsweisend. Das Gebäude verfügt über eine CO₂-freie Energieversorgung mittels Wärmepumpe und ist so konzipiert, dass die Betriebskosten für die Bewohnenden dauerhaft niedrig bleiben. Die modulare Struktur erlaubt es, den

Stadtbaustein an unterschiedlichen Standorten einzusetzen und flexibel auf die jeweiligen Anforderungen zu reagieren. „Bei der seriellen Vorfertigung werden die Elemente des Gebäudes industriell vorproduziert und auf der Baustelle binnen kurzer Zeit zusammengefügt. Ein hoher Anspruch an architektonische Qualität, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit müssen sich dabei nicht ausschließen. Die Aufgabe ist es vielmehr, diese Ansprüche zusammenzuführen und ein tragbares, multilokal einsetzbares Konzept zu schaffen“, betont Hasenmaile. Unter diesen Prämissen entstand ein für alle Seiten bezahlbare Baustein.

Kompakte Grundrisse und intelligente Flächennutzung

Die Flächeneffizienz ist aufgrund der kompakten Grundfläche ein zentrales Merkmal des „EQ¹²“. Die



Beim „SWSG_EQ¹²“ steht das E für Einfachheit, Effizienz und Effektivität, das Q für Quartier, Qualität und die quadratische Grundfläche



Treppenhaus und Decken aus Stahlbetonfertigteilen sowie Innen- und Außenwände in Holz-Tafelbauweise minimieren die Bauzeit. Zur Senkung von Bauzeit und -kosten wurden ferner Verkehrsflächen reduziert, auf einen Keller verzichtet und Abstellräume in einem Nebengebäude geschaffen

Wohnungen sind funktional gestaltet und bieten trotz begrenzter Fläche ein Maximum an Komfort und Flexibilität. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, das als Stahlbetonfertigteile ausgeführt ist und die Verkehrsflächen im Gebäude minimiert. Statt klassischer Kellerräume gibt es ein separates Nebengebäude mit Abstellräumen, was die Baukosten senkt und die Bauzeit verkürzt.

Die klare Struktur der Grundrisse sorgt für eine effiziente Nutzung der Fläche und ermöglicht eine hohe Dichte, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen. „Mit dem ‚WSG_EQ¹²‘ haben wir ein Modell geschaffen, das skalierbar ist und neue Potenziale hebt. Serielle Bauweise und modulare Architektur eröffnen neue Spielräume – nicht nur in Stuttgart, sondern auch als Vorbild für andere Städte mit ähnlichen Herausforderungen“, resümiert Projektleiter Martin Hasenmaile.

Weitere Informationen unter:
<https://www.swsg.de/eq.html>



Investitionsbank
Berlin

Wohnraum.Fördern.Berlin.

wohnen mit der IBB



Wir haben die passende Finanzierung für den Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauprojekt erfolgreich zu gestalten. **Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662**

ibb.de/vermieter_investoren

TDM ENTWICKLUNG VON TYPENBAUTEN

Den richtigen Typ finden

Quartiersentwicklung mit Mehrfachnutzen:
Das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen
Vivawest lokalisierte mit 14 Ersatzneubauten
in einem Essener Quartier grundlegende Ein-
sparpotenziale im Neubau.

Von Volker Lehmkuhl

Die Vivawest Wohnen GmbH hätte es einfacher haben können bei der Modernisierung ihres Quartiers Schürenfeld im Essener Norden. Dass die Gebäude der einstigen Stahlarbeiter-siedlung aus dem Bestand der ehe-

maligen Hoesch AG wirtschaftlich nicht zu sanieren waren, stand schnell fest. Zu marode und technisch veraltet waren die in den 1960er Jahren in Stahlskelettbauweise errichteten Mehrgeschosser im Stadtteil Altenessen. Doch anstatt „nur“ etwa 300 Wohnungen neu zu bauen, untersuchten die Projektverantwortlichen in einem über Jahre angelegten Optimierungsprozess die geplanten Neubauten „bis zur letzten Schraube“ auf Einsparmöglichkeiten in der Planungs- und Bauphase. Bereits vor Beginn der Quartiersentwicklung hatte eine Vivawest-Arbeitsgruppe einen neuen, flexibel einsetzbaren Haustyp als Punkthaus entwickelt. Das Projekt Schürenfeld bot die Möglichkeit, diesen erstmals praktisch umzusetzen und zu testen. Im Verlauf der insgesamt sechs Bauabschnitte wurden etliche bauliche Details kontinuierlich untersucht und der Haustyp optimiert.

Los ging die Planung für ein zukunftsfähiges Quartier Schürenfeld schon im Jahr 2012. Die interne Maßgabe lautete damals, für maximal 1.200 €/m² zu bauen, um die Wohnungen später für maximal 8 €/m² vermieten zu können. „Wir haben unsere Neubauprojekte damals zwar häufig ähnlich, aber am Ende doch

individuell geplant und realisiert. Standardisierungen und Skalierungen gab es nur bedingt, am ehesten bei verbauten Produkten und Teilen, zum Beispiel in den Bädern. Aus diesem Grund haben wir den ersten im Schürenfeld gebauten Haustyp bewusst unabhängig von einem bestimmten Grundstück entwickelt“, berichtet Michel-Raimo Famulicki.

Der Architekt ist bei der Vivawest Wohnen GmbH seit Projektbeginn für die Quartiersentwicklung Schürenfeld mitverantwortlich. Gemeinsam mit einem niederländischen Generalunternehmer, den involvierten Fachfirmen, Ingenieuren und allen Beteiligten innerhalb der Vivawest standen sämtliche Positionen auf dem Prüfstand, vom Keller bis zum Dach, von der Fenstergröße bis zur Zahl der Steckdosen. „Der ganzheitliche Ansatz, also die Transparenz und proaktive Einbeziehung aller Fachabteilungen und Gewerke, war in dieser Form neu für uns. Alle intern und extern Beteiligten waren vom ersten Strich an dabei – dadurch konnten wir alle Varianten und Möglichkeiten sofort prüfen und besprechen“, erläutert Famulicki. „Wir hätten die Dächer nicht nach innen entwässert, denn jeder Architekt lernt in seinem Studium, dass Wasser nach außen geführt werden soll. Die Dachdecker, die Kollegen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) und der GU empfahlen jedoch, die klar kostengünstigere Innenlösung zu planen und umzusetzen – das haben wir getan“, nennt Famulicki ein Beispiel.

Kernziel war es, zwei Perspektiven miteinander zu verknüpfen: Einerseits die baulich-technischen



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBURG



Die größten Potenziale für Kosteneinsparungen liegen in der Kubatur und der Grundrissgestaltung der Gebäude. Von der preisdämpfenden Wirkung einer Typisierung profitieren auch die Mieterinnen und Mieter

Aspekte wie Wartungskosten oder Nutzungsdauer, die für einen langfristigen Bestandhalter unerlässlich sind. Andererseits die Erwartungen der Mietenden und damit die Abwägung zwischen möglichen Einsparungen gegenüber Einbußen beim Komfort und eventuellen Problemen bei der Vermietbarkeit.

Positiver Dominoeffekt

Die eigentlichen Bauarbeiten starteten 2015 mit dem Bau von zwei neuen, sogenannten Rotationshäusern auf einem ehemaligen Bolzplatz. Die insgesamt 32 neuen Wohnungen in direkter Nachbarschaft zum bisherigen Quartier dienten als potenzielle Ersatzwohnungen für einen Teil der Mietenden, die in den ersten 54 Wohnungen lebten, die nach ihrem Auszug abgerissen werden sollten. Es folgten nach und nach insgesamt fünf weitere Bauabschnitte, der fünfte wird aktuell bezogen, der letzte mit 60 Wohnungen wird Ende des ersten Quartals 2027 fertig. „Die ersten beiden Gebäude waren unsere Joker. So konnten wir vielen unserer Mieterinnen und Mietern in den ersten Abbruchhäusern attraktive Wohnungen im gewohnten Quartier anbieten und mussten weniger Ersatzwohnraum vorhalten“, sagt Roger Hartung, Leiter des Vivawest-Kundencenters Ruhr-Mitte, das auch für die Bewirtschaftung im Schürenfeld zuständig ist.

Wer wollte, konnte nach dem Abbruch und anschließenden Neubau in seine alte Umgebung zurückziehen oder wurde, unterstützt durch ein aktives Quartiersmanagement, in den angrenzenden Beständen der Vivawest fündig. „Wir haben den ge-



Die Wärmeversorgung im Quartier erfolgt per Fernwärme. Bei allen neu gebauten Typenhäusern befindet sich die Wärmeübergabe im Gebäude

planten Ablauf der Quartierserneuerung proaktiv an alle Mieter kommuniziert, vom ersten bis zum letzten Bauabschnitt. Mit einem klaren Zeitplan für den Auszug und Abriss aller Abschnitte sowie Unterstützungsangeboten, die von der Wohnungssuche bis zur finanziellen und logistischen Unterstützung beim Umzug reichten“, sagt Roger Hartung.

Zwei Haustypen für flexiblen Einsatz

Neben dem bereits entwickelten Punkthaus mit einer nahezu würfelförmigen Kubatur – dem Haustyp „Holland“ – wurde mit Blick auf die Grundstückszuschnitte und den Altbestand ein zweiter, linearer Haustyp benötigt. „Die Baukörper mussten den alten, zeilenartig gebauten Gebäuden ähneln, da ansonsten ein Bebauungsplanverfahren nötig gewesen wäre. >

Daher haben wir ein schmales und gleichzeitig flexibel langes Haus entworfen, das aufgrund seiner modularen Struktur auch auf anderen Grundstücken einsetzbar sein sollte“, erläutert Michel Famulicki. Das Ergebnis: der Haustyp „Victor“ mit Laubengängen. Wie alle Vivawest-Typenhäuser sind „Holland“ und „Victor“ nach ehemaligen Zechenstandorten benannt.

Das Modulhaus „Victor“ ist in seinem Grundprinzip sehr flexibel und passt sich in Gebäudelänge und -form an verschiedene Standorte an. Das heißt konkret: Je nach Länge können Grundrisse und Wohnungszahl variieren. Typ „Holland“ dagegen ist kompakt und passt so auf viele der Vivawest-Grundstücke: „Hier lag der entscheidende Unterschied zu vorherigen Projekten. Durch die breite Einbindung wollten wir uns auf feste Haustypen einigen, die – von der Bodenplatte abgesehen – unverändert an unterschiedlichen Standorten gebaut werden können und dennoch Flexibilität bieten. Angesichts eines Gesamtbestands von knapp 120.000 Wohnungen in 100 Kommunen und unterschiedlichen Grundstücksgrößen reduziert das den Abstimmungs-, Planungs- und Zeitaufwand enorm“, erläutert Michel-Raimo Famulicki.

Wenig überraschend lagen die größten Einsparmöglichkeiten im Gebäudevolumen und bei den Grundrissen. Der zweite und dritte Bauabschnitt wurde ohne Keller, dafür mit größeren Abstellräumen (6 m²) in den Wohnungen, Waschmaschinen in den Bädern und oberirdischen Fahrradabstellgelegenheiten gebaut. „Gerade bei Gebäuden mit wenigen Geschossen sind die Keller oft nicht vollständig mit Funktionen ausgelastet“, sagt der verantwortliche Architekt. „Bei zwei bis drei Geschossen verursacht der Keller rund 30 % der Rohbaukosten, da wägen wir bei jedem Projekt genau ab, ob das Verhältnis von Kosten zu Nutzen passt“, so Famulicki weiter. Dass die nachfolgenden Bauabschnitte wieder mit Keller gebaut wurden, liegt an den knapp bemessenen Grundstücken sowie an regionalen Gewohnheiten. „Für viele unserer Kunden gehört ein Keller zur Wohnung dazu, auch wenn man ihn vielleicht nicht unbedingt benötigt“, erläutert er die Ansprüche vieler Mieterinnen und Mieter.

Insgesamt dominieren über die sechs Bauabschnitte Zwei- und Dreiraumwohnungen, die heute besonders gefragt sind. Wohnungen mit vier Zimmern entstanden lediglich beim Bau des Haustyps Victor im zweiten und dritten Bauabschnitt – obwohl die durchschnittlichen Baukosten für wenige große Wohnungen geringer ausfallen als für viele kleinere Einheiten. Eine weitere Erkenntnis dabei: Je mehr Variation innerhalb eines Gebäudes, umso höher die Baukosten. Sprich: Relativ viele kleine Wohnungen



Die Vivawest entwickelt das Quartier Schürenfeld über einen Zeitraum von 15 Jahren. Mit zwei Modulhaus-Typen schafft sie dabei modernen und bezahlbaren Wohnraum

plus Vierraumwohnungen sowie zusammenschaltbare Zweizimmerwohnungen in einem Gebäude bieten zwar Flexibilität, treiben aber die Baukosten. Die Vivawest investierte im zweiten Bauabschnitt bewusst mehr in unterschiedliche Wohnungsgrößen, um Erkenntnisse darüber zu gewinnen, welche Grundrisse besonders gefragt sind. Mittlerweile setzt die Vivawest die – seit dem Start der Quartiersentwicklung Schürenfeld optimierten – Gebäude an mehreren Standorten ein. Den Haustyp „Holland“ findet man heute etwa in Holzbauweise im Quartier Bergmannsgrün in Dortmund-Huckarde (siehe DW 2/2026, Seite 22–25), an der Espenstraße in Dortmund-Wambel oder Am Sonnenknapp in Hamm.

Ausstattungslevel über die Jahre gestiegen

Der in der Region übliche Rohbau in Kalksandstein mit WDVS setzte sich bei allen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durch. Kranversetzbare Großblocks kamen in den ersten vier Bauabschnitten zum Einsatz, aktuell bieten klassisch handversetzte Normalformate eine bessere Verfügbarkeit und bessere Preise.

Deutlich kostendämpfend ist es, jeweils zwei Häuser gleichzeitig zu bauen. Damit werden Wartezeiten im Rohbau, etwa beim Aushärten des Aufbetons der Filigrandecken vermieden, da währenddessen am anderen Haus weitergearbeitet werden kann. „Bei den Fenstern haben wir auf möglichst gleiche Formate geachtet und überlegt, ob Rollläden in jedem Raum zwingend nötig sind“, sagt Michel-Raimo Famulicki. Die viel diskutierte Zahl der Steckdosen spielt für die Gesamtkosten dagegen kaum eine Rolle. „Wir haben tatsächlich auch Aufputzinstallationen für Heizung und Elektro geprüft, aber wieder verworfen“, ergänzt der Architekt. „Durch die nötigen Schutzrohre gibt es keine Einsparungen.“ Heute baut die Vivawest vielerorts sogar Steckdosen für die Beleuchtung von Kleiderschränken ein, vor 15 Jahren war das kein Thema.

Lohnend war und ist der Blick ins benachbarte Ausland: Die Zusammenarbeit mit einem niederländischen Generalunternehmer bei den ersten vier Bauabschnitten brachte eine neue Pragmatik in Planung und Ausstattung. „Aus Belgien haben wir raumhohe Türelemente bekommen, für die es keinen Türsturz braucht. Diese gab und gibt es zwar auch in Deutschland, aber eben nicht zum gleichen Preis“, nennt Michel-Raimo Famulicki ein prägnantes Beispiel. Insgesamt ist das Niveau der Ausstattung über die 15 Jahre Projektlaufzeit gestiegen. Technologien, die früher als Luxus galten, sind heute geforderter Standard, Video-Gegensprechanlagen zum Beispiel oder Fußbodenheizungen. Relevant für die vorwiegend ältere Mieterschaft in Schürenfeld sind die zukunftssichere, barrierefreie Ausstattung mit Fahrstuhl und bodenebenen Duschen.

Fazit: Die gebaute Praxis zählt

Nicht alles, was theoretisch an Kosteneinsparungen durch Komfortreduktion machbar ist, lässt sich gut vermieten. Das zeigt die Quartiersentwicklung in Essen-Altenessen deutlich. Selbst im niedrigeren Preissegment sind die Ansprüche an die Ausstattung einer Wohnung gestiegen. Die enge und frühzeitige Zusammenarbeit der Projektverantwortlichen mit den beteiligten Fachabteilungen, dem Kundencenter und Quartiersmanagement sowie den Partnerunternehmen zahlt sich aus – nicht nur in diesem Punkt.

Mit der detaillierten Suche nach Einsparpotenzialen bis zur letzten Schraube hat die Vivawest die Skalierbarkeit in den Fokus gestellt und eine Vielzahl von Optionen ausgelotet. Die größten Potenziale für Kosteneinsparungen, angemessene Mieten und eine ordentliche Rendite liegen in der Kubatur und der



Die in Stahlskelettbauweise errichteten Werkswohnungen der Hoesch AG waren mit vertretbarem Aufwand nicht sanierbar und wurden abgerissen

Grundrissgestaltung des Gebäudes. Wie viele Steckdosen in einem Zimmer sind, ist dagegen marginal. Über rund 15 Jahre ein Quartier Stück für Stück zu entwickeln ist ungewöhnlich. Dass die ursprünglichen Ziele bei Baukosten und Miethöhe nicht über alle Bauabschnitte und den langen Zeitraum hinweg gehalten werden konnten, ist den sich enorm schnell wandelnden Rahmenbedingungen und rasant gestiegenen Baupreisen geschuldet. Trotzdem war die detaillierte Grundlagenermittlung keinesfalls umsonst. Das zeigt die preisdämpfende Wirkung der Typisierung. Auch wenn eine Neubaumiete von 8 €/m² kalt rückblickend aus heutiger Sicht utopisch erscheint, konnte die Vivawest die Kaltmiete auf derzeit rund 12 €/m² beschränken.

RENOWATE

Serielle Sanierung als Rundum-sorglos-Paket

Die ganzheitliche Komplettlösung zur energetischen Sanierung – für drastisch geringeren Energieverbrauch und eine spürbare Aufwertung des Bestands.

- Planung und Umsetzung im innovativen All-in-one-Konzept.
- Umfassende Mieterkommunikation und persönliche Betreuung – digital und vor Ort.
- Dank hoher Vorfertigung verkürzte Bauzeiten und minimale Beeinträchtigung.



Besuchen Sie uns unter renowate.earth



TDM INTERVIEW MIT INGO MALTER

„Die Standardisierung liegt in der verlässlich gleichbleibenden Konzeption und der Wiederholung.“



Die Berliner Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat sehr früh begonnen, eine eigene Planung und Konzeption von Typenhäusern zu entwickeln. Ein Gespräch über Potenziale und Effekte derartiger Entwürfe für die Wohnungswirtschaft.

Ingo Malter ist seit 2010 Geschäftsführer der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH und verantwortlich für die Bereiche Bestandsmanagement, Personalwesen, Technik und Neubau sowie Unternehmenskommunikation und Strategischer Einkauf des landeseigenen Berliner Wohnungsbauunternehmens. In dieser Funktion hat er die Entwicklung des Typenbauprogramms maßgeblich vorangetrieben.

Herr Malter, was hat Sie dazu bewogen, ein eigenes Typenhaus zu konzipieren?

Die Stadt und Land hat ab etwa 2016 begonnen, systematisch an einem eigenen Typenhaus zu arbeiten.

Damals zeichnete sich bereits ab, dass die Baukosten steigen, die Kapazitäten am Markt begrenzt sind und die Genehmigungsprozesse nicht einfacher werden. Gleichzeitig wuchs der politische und gesellschaftliche Druck, zügig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Von Beginn an haben wir diesen Weg gemeinsam mit starken Partnern beschritten. Zusammen mit MARS Architekten, Arnold und Gladisch sowie der MIB Märkische Ingenieur Bau GmbH haben wir ein System entwickelt, das architektonische Qualität, technische Robustheit und wirtschaftliche Effizienz vereint. Es ging nie um ein starres Standardgebäude, sondern um ein belastbares Baukastensystem mit klar definierten Parametern für Konstruktion, Haustechnik, Kosten und Genehmigungsfähigkeit. Für uns als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen war entscheidend, unabhängig von projektindividuellen Planungsprozessen zu werden.

Das Typenhaus ist weniger ein einzelnes Gebäude als vielmehr eine „konfektionierte“, serienmäßige Planung, die es ermöglicht, auf die jeweiligen Grundstücks- und Nutzungsanforderungen individuell zu reagieren.

Bereits 2018 wurde im Berliner Stadtteil Marzahn-

Hellersdorf der Grundstein für das erste Stadt und Land-Typenhaus gelegt – damals als Pilotprojekt zur Erprobung dieses Baukastensystems mit modularen Segmenten, variablen Außenwänden und flexiblen Grundrissen, das seriell Planen und Bauen ermöglichen sollte. Die Grundsteinlegung markierte einen wichtigen Schritt zur Standardisierung im Wohnungsbau und zeigte früh, dass seriell Planen potenziell hohe Gestaltungsflexibilität bietet.

Von den rund 8.000 Neubauwohnungen der vergangenen Jahre haben wir mittlerweile rund 2.100 Wohnungen an 13 Standorten mit unserem Typenhaussystem umgesetzt. Für weitere Projekte stehen uns Flächenpotenziale zur Verfügung, die jedoch noch nicht über Planungsrecht verfügen.

Wie kompliziert war das Entwicklungsverfahren beziehungsweise das Erstellen eines Planungskatalogs? Welche Rolle haben Ihre unterschiedlichen Pla-

nungs- und Entwicklungspartner dabei gespielt?

Der Aufwand war erheblich. Ein Typenhaus muss bauordnungsrechtlich robust, städtebaulich integrierbar, wirtschaftlich tragfähig, zugleich flexibel und förderfähig sein, also Wohnungsgrößen abbilden, die WBS-Berechtigten offenstehen und den Anforderungen an sozialen Wohnungsbau entsprechen. Deshalb haben wir früh einen detaillierten Planungskatalog erarbeitet: das „Typenhaus plus“ der Stadt und Land. Die Plus-Variante ist die Weiterentwicklung des ursprünglichen Konzepts. Der Prototyp in der Schkeuditzer Straße in Hellersdorf lieferte wichtige Erkenntnisse aus Planung und Bauausführung. Diese Erfahrungen flossen systematisch in Optimierungsschritte ein und wurden im Planungskatalog festgehalten.

Das Grundprinzip funktioniert wie ein Baukasten oder ein Puzzle: Unterschiedliche Wohnungsgrößen – von Ein- bis Fünfstückerwohnungen – können links und rechts an einen Treppenhauskern angefügt werden. Es gibt drei Treppenhausvarianten (Standard, Sicherheitstreppenhaus und Sicherheitstreppenhaus light), verschiedene Gebäudeausrichtungen (Ost/West- oder Nord/Süd-Zeilen) sowie Eckmodule. Daraus ergibt sich eine sehr hohe Variationsbreite, mit der nahezu jeder gewünschte Wohnungsschlüssel abgebildet werden kann. Gleichzeitig bleibt das System städtebaulich anpassungsfähig. Flexible Erdgeschosszonen, variierende Dachformen und Fassadengestaltungen sorgen dafür, dass sich die Gebäude ins jeweilige Umfeld integrieren. Wichtig war uns, dass Individualisierung und Standardisierung sich nicht widersprechen.

Ist es bei so viel Flexibilität dann überhaupt noch ein Typenhaus?

Ja, das ist es dennoch. Die Standardisierung liegt in der verlässlich gleichbleibenden Konzeption und der Wiederholung. Innerhalb des Gebäudes beispielsweise werden die Grundrisse in sämtlichen Geschossen unverändert wiederholt, die Flächeneffizienz bleibt mit etwa 80 % Nutzfläche vergleichsweise hoch und die Konstruktion bleibt stets technologieoffen, sodass sämtliche Marktteilnehmer der Bauindustrie

grundsätzlich in der Lage sind, das Gebäude zu errichten.

Um wie viel schneller und kostengünstiger ist der Bau im Vergleich zum konventionellen Neubau?

Kostenvergleiche sind im Wohnungsbau grundsätzlich schwierig, da Grundstück, Vergabezeitpunkt, Bauprogramm und Marktsituation eine große Rolle spielen. Dennoch zeigt

„Beim Wohnungsbau sind weniger Bau und Planung zeitkritisch, als Ausschreibungs-, Genehmigungs- und Abstimmungsverfahren mit der Öffentlichkeit.“

unsere Erfahrung klar: Über die vergangenen Jahre konnten wir mit dem Typenhaus – trotz allgemeiner Baukostensteigerungen – im Durchschnitt rund 400 €/m² günstiger bauen als bei konventionellen Neubauvorhaben. Ein wesentlicher Grund ist die Standardisierung. Das Produkt ist der Bauindustrie bekannt, viele Details sind geklärt, Schnittstellen reduziert. Das verringert kalkulative Unsicherheiten und damit auch Wagniszuschläge der Bieter.



Der Prototyp des Typenhauses wurde Ende 2017 entwickelt; die Entwicklungszeit betrug nur dreieinhalb Monate. Die Grundsteinlegung erfolgte im April 2018. Im Dezember 2019 wurden die 165 Wohnungen in der Schkeuditzer Straße fertiggestellt

Auch zeitlich ergeben sich Vorteile. In den frühen Leistungsphasen verkürzt sich die Planungszeit durch den Rückgriff auf den vorhandenen Katalog. In der Bauausführung profitieren wir von Wiederholungseffekten – man kann hier durchaus von einem Einstieg in serielles Bauen sprechen. Gleichzeitig muss man klar sagen: Zeitkritisch im Wohnungsbau sind weniger Planung und Bau, sondern Genehmigungs-, Ausschreibungs- sowie Abstimmungsverfahren mit Öffentlichkeit und Nachbarschaft. Hier gibt es bislang keine formalen Erleichterungen – jedes Typenhaus benötigt einen regulären Bauantrag. Unsere Versuche, Standardgenehmigungen zu etablieren, waren bislang nicht erfolgreich.

Wie ist es dazu gekommen, das Typenhaus in einer Plus- und einer Eco-Variante weiterzuentwickeln?

Die Differenzierung war kein ursprünglich geplantes Label, sondern eine logische Weiterentwicklung. Das „Typenhaus plus“ der Stadt und Land bildet heute die optimierte, praxiserprobte Grundlage unseres Systems im klassischen Geschosswohnungsbau mit konventionellen Materialien. Mit steigenden Anforderungen an Klima- und Ressourcenschutz entstand die Eco-Variante. Das „Typenhaus eco“ überträgt das Systemprinzip in eine holzbasierte Hybridbauweise und ist ein eigenständiges Pilotprojekt sozial ökologischen Bauens, das ressourcenschonende, recycelbare Materialien, >



Am südlichen Stadtrand Berlins entstanden im Quartier „Buckower Felder“ etwa 900 Wohnungen. Zu den Gebäuden, die die fast 700 Wohnungen der Stadt und Land beherbergen, gehört auch das „Typenhaus eco“ in Holz-Hybridbauweise

hohe Vorfertigung und ein durchdachtes Energie- und Nachhaltigkeitskonzept verbindet. Ziel ist es, kostengünstigen sozialen Wohnungsbau mit klimaeffizienter Baukultur zu vereinen. Am Standort Buckower Felder in Berlin-Neukölln entstand ein viergeschossiger Prototyp aus Holzständerwerk, Brettspertholzdecken um einem zentralen Stahlbetonkern, dessen Tragwerk und Fassadenelemente vorgefertigt schnell montiert werden konnten. Die Gebäudehülle wurde innerhalb von nur wenigen Wochen errichtet.

Im unmittelbaren Vergleich zum Zwillingsbau in Massivbauweise zeigt das Eco-Haus in der Theorie ein Einsparpotenzial von rund 40 % der Treibhausgasemissionen über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren. Durch weitere Optimierungen könnten sogar Einsparungen von bis zu 60 % möglich werden, woran wir arbeiten. Beide Typengebäude – eco und plus – werden durch drei Universitäten mit unterschiedlichen Forschungsschwerpunkten wissenschaftlich begleitet, unter anderem hinsichtlich der Emissionen im Lebenszyklus, Betriebseffizienz und Ressourcenverbrauch, um empirisch belegbare Erkenntnisse für künftige Projekte zu gewinnen.

Müssen Bewohner Ihrer Typenhäuser Abstriche beim Wohnkomfort machen?

Nein. Die Standardisierung bezieht sich auf Planungs- und Bauprozesse, nicht auf eine Reduzierung der Wohn-

qualität. Materialien, Ausstattungsstandards und Grundrissqualitäten entsprechen dem üblichen Neubau-niveau.

Wie war die Resonanz darauf, dass Sie die Planungsunterlagen als eine Art Open-Source-Lösung auch Dritten zur Verfügung stellen?

Die Entscheidung, unsere Planungsgrundlagen auch Dritten zugänglich zu machen, war ein bewusstes Signal – nicht nur für die Wohnungswirtschaft, sondern auch im Sinne eines verantwortungsvollen Handelns für

„Es geht um einen systematischen Planungsansatz mit standardisierten Grundrissen, definierten Schnittstellen und belastbaren Kostenkennwerten.“

die Generationen nach uns. Angesichts von Diskussionen über Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, Ressourcenverbrauch, Baukapazitäten und Kostensteigerungen halten wir es nicht für zielführend, funktionierende Lösungen exklusiv zu behandeln. Der Open-Source-Ansatz ermöglicht es, bewährte Planungsgrundlagen zu tei-

len, Ressourcen effizienter zu nutzen und so einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbaus zu leisten. Das Interesse ist da. Natürlich müssen die Unterlagen jeweils an Landesbauordnungen und unternehmensspezifische Standards angepasst werden. Aber die systematische Vorarbeit wird als deutliche Entlastung wahrgenommen – insbesondere im Hinblick auf Planungszeiten, Kostensicherheit und die Möglichkeit, nachhaltige Bauprozesse breiter umzusetzen.

Ihr Typenhaus-Konzept stößt auch außerhalb Deutschlands auf Interesse. Was bedeutet das konkret?

Standardisierung und serielle Planung gewinnen international an Bedeutung. Es geht aber nicht um den unveränderten Export eines Berliner Gebäudetyps, sondern um die Übertragbarkeit der Methodik. Ein aktuelles Beispiel ist die Ukraine. Dort dient unser Typenhaus als mögliche Blaupause für den Wohnungs- und Wiederaufbau. Gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen und ukrainische Architekten arbeiten wir daran, die Planungen an die dortigen Normen und baurechtliche Anforderungen anzupassen. Ziel ist es, schnell, effizient und bezahlbar Wohnraum schaffen zu können – unter Berücksichtigung sozialer Aspekte wie Barrierefreiheit. Es geht auch hier um die Übertragung eines systematischen Planungsansatzes mit standardisierten Grundrissen, klar definierten Schnittstellen und belastbaren Kostenkennwerten.

Warum bauen Sie zusätzlich über die „Rahmenvereinbarung serieller und modulares Bauen“ des GdW?

Die Rahmenvereinbarung eröffnet einen zusätzlichen strategischen Beschaffungsweg. Während unser Typenhaus eine interne Systemlösung ist, ermöglicht die Rahmenvereinbarung den Zugriff auf europaweit ausgeschriebene serielle Anbieter mit hoher Vorfertigungstiefe und verkürzten Vergabeprozessen. Für uns ist das kein Entweder-oder, sondern ein Sowohl-als-auch. Unterschiedliche Projekte erfordern unterschiedliche Instrumente. **Woran lag es, dass sich die Branche lange schwergetan hat, solche Instrumente konsequent zu nutzen?**

Ich glaube nicht, dass sich allein die Wohnungswirtschaft schwergetan

hat. Der Wohnungsbau ist traditionell projektorientiert organisiert. Jedes Grundstück ist anders, jede Kommune setzt eigene Schwerpunkte. Standardisierung erfordert ein strukturelles Umdenken weg vom Unikat, hin zum System. Auch wurde Standardisierung lange mit sozialistischem Wohnungsbau gleichgesetzt, was einen Teil der Zurückhaltung erklärt. Zudem änderten sich Förderbedingungen, energetische Anforderungen und politische Zielsetzungen in letzter Zeit mehrfach, und erschwerten langfristige Systementscheidungen. Jedoch vollzieht sich ein Wandel. Der zunehmende Kostendruck zwingt inzwischen alle Akteure, vorhandene Instrumente nicht nur zu diskutieren, sondern konsequent zu nutzen und aufeinander abzustimmen. Unternehmen, Politik und Kommunen müssen die vorhandenen „Werkzeugkästen“ für schnelleres Bauen nutzen. Dazu zählen Förderprogramme, be-

schleunigte Genehmigungsverfahren mit vereinfachten Abläufen und verkürzten Prüfprozessen – Stichwort „Bau-Turbo“ – oder Initiativen zum einfachen Bauen, die auf nicht zwingend erforderliche technische oder komfortbezogene Standards verzichten, um Planungs- und Bauprozesse zu vereinfachen – Stichwort „Gebäudetyp E“.

Diese Instrumente sind neu. Ihre volle Wirkung wird sich erst in den kommenden Jahren zeigen. Durch solche Entwicklungen fühlen wir uns bestärkt und glauben, in den 2010er Jahren mit dem Typenhaus Pionierarbeit geleistet zu haben.

Ihren Typenhaus-Open-Source-Ansatz weitergedacht, könnte auch eine gemeinsame Beauftragung von Neubauvorhaben durch mehrere Wohnungsunternehmen eine Lösung sein, über Skaleneffekte Kosten zu reduzieren. Warum hört man davon noch so selten?

Die Idee scheint nur auf den ersten Blick sinnvoll. Die sieben Berliner Wohnungsunternehmen verfügen zum Beispiel über viele Potenzialflächen mit unzähligen Anforderungen an Städtebau, Ökologie, Infrastruktur, unterschiedlicher Planungsreife oder behördlicher Zuständigkeit. „One-Fits-For-All“ ist extrem unwahrscheinlich. Dennoch kooperieren die Unternehmen intensiv auf allen Arbeitsebenen, um Redundanzen zu minimieren und gute Lösungen zu teilen.

Böte sich im Einzelfall die Verwendung des Typenhauses für andere Unternehmen an, stehen wir dem sehr positiv gegenüber – berlin- und deutschlandweit sowie international.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger. —

Weitere Informationen:
<https://stadtundland.de/bauen/typenhaus/>



BRÜNINGHOFF
GROUP

WIR SCHAFFEN WOHNRAUM.

Systemisch. Modular. Seriell.

Ob Neubau, Sanierung oder Aufstockung – wir realisieren Ihr nächstes mehrstöckiges Wohnprojekt. Als Totalunternehmer mit eigener Planung, Produktion und Montage setzen wir auf:

- > flexible Systeme
- > Wirtschaftlichkeit bei Bau und Betrieb
- > schnelle Bauzeiten
- > geringe Beeinträchtigung des Wohnumfelds



Kontaktieren Sie uns: www.brueninghoff.de

TDM EIN PROJEKT NACH DER GDW-RAHMENVEREINBARUNG 2.0

Serielles Bauen erlebt Renaissance

Immer mehr Gebäude werden mit vorgefertigten Bauteilen errichtet. Das spart Zeit und Kosten. Doch es gibt auch Herausforderungen. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH setzt im Leipziger Stadtteil Mockau ein Vorhaben auf Basis der GdW-Rahmenvereinbarung 2.0 um.

Von Samira Sachse

Die Branche steht unter Druck. Insbesondere in den großen Ballungsräumen kann der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum schon seit Jahren nicht gedeckt werden. Massiv gestiegene Baukosten, fehlende beziehungsweise teure Grundstücke sowie eine üppige Bürokratie, welche zu einem langen Planungs- und Genehmigungsprozess führen kann, gehören zu den Gründen für die Zurückhaltung beim Neubau. Das muss sich ändern. Darin sind sich Politik, Verbände, Wohnungs- und Bauunternehmen einig.

Neben einer Verbesserung der Rahmenbedingungen könnte das serielle Bauen ebenso zu einer Beschleunigung des Wohnungsbaus beitragen. Dafür macht sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. schon seit Jahren stark.

Er hat mit Unterstützung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie die sogenannte Rahmenvereinbarung 1.0 und mit Auflage 2024 die neue Version 2.0 für serielles und modulares Bauen aus der Taufe gehoben.

Im Zuge eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens war Ende 2023 insgesamt 20 Anbieterinnen und Anbietern mit 25 innovativen seriellen Konzepten der Zuschlag erteilt worden. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ist eines



Samira Sachse

Leiterin Unternehmens-
kommunikation,
Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft
mbH
LEIPZIG

der ersten Unternehmen, welches als öffentlicher Auftraggeber auf der Grundlage der Rahmenvereinbarung 2.0 ein Vorhaben umsetzt.

Seniorengerechtes Quartier in Holz-Hybridbauweise

Die Ed. Züblin AG hat im Frühsommer 2025 den Zuschlag erhalten und nach einer gerade einmal dreimonatigen Planungsphase im Herbst den Bauantrag eingereicht. Bereits Ende des vergangenen Jahres starteten die Bauarbeiten an einem seniorengerechten Quartier im Leipziger Stadtteil Mockau mit 121 geförderten Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte.

„Ende November 2025 haben wir mit den Erdarbeiten begonnen, im März dieses Jahres war die Grundsteinlegung“, sagt Doreen Bockwitz, Geschäftsführerin der LWB, zuständig für die Bereiche Wohnungswirtschaft und Bau.

Das fünfgeschossige Gebäude wird in moderner Holz-Hybridbauweise errichtet. Die Architektur folgt einer U-Form, in deren Zentrum ein geschützter Innenhof mit Sitzbereichen und hoher Aufenthaltsqualität entsteht. Das Erdgeschoss ist für soziale Dienstleister wie etwa eine Tagespflege und eine Physiotherapie- oder Arztpraxis vorgesehen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei und werden über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Neun Wohnungen werden rollstuhlgerecht gestaltet. Fassaden und Dach werden begrünt. Zudem wird es eine PV-Anlage geben.

„Mit dem Projekt in Mockau sind für uns hohe Erwartungen verbunden“, erklärt Bockwitz, „denn serielles Bauen soll den Neubau effizienter, schneller und kostensparender machen.“ „Die LWB möchte mit diesem Vorhaben zudem ein weiteres Zeichen für innovativen und bezahlbaren Neubau setzen“, so LWB-Geschäftsführer Kai Tonne, zuständig für die Finanzen und die Vermögenssteuerung. Nicht zuletzt könne das Wohnungsunternehmen mit diesem ersten Projekt aus der GdW-Rahmenvereinbarung 2.0 eigene Erfahrungen im Umgang und beim Managen solcher Projekte sammeln.

Unterschiedliche Abläufe beim seriellen und konventionellen Bauen

Die große Herausforderung beim seriellen Bauen im Gegensatz zum klassischen Bauen besteht laut Susanne Streit, Bereichsleiterin Bauen und Prokuristin der LWB, darin, schon weit im Voraus viele

„Der Bauherr muss das Ziel schon sehr frühzeitig genau beschreiben können. Jede ‚Sonderlocke‘ nach Beauftragung des Projektes kostet meist Zeit und Geld.“

Susanne Streit
LWB-Bereichsleiterin und Prokuristin

Weichen stellen zu müssen. Beim konventionellen Vorgehen folgt auf die Projektentwicklung zunächst die Beauftragung des Planers beziehungsweise der Fachplaner. Auf deren Tisch liegt das Vorhaben bis zur Genehmigungsplanung. Während

der Planungszeit kann das Projekt auch mit dem Stadtplanungsamt entwickelt werden und es sind Änderungen möglich. Erst danach erfolgt die Ausschreibung der Bauleistung.

Im seriellen Sektor „muss man von Anfang an wissen, was gewollt ist“, sagt Streit, „denn der Totalunternehmer erstellt die Planung unter Berücksichtigung seines jeweiligen Modulsystems selbst und sie ist Grundlage des zu bezuschlagenden Angebots für die Planung und Bauleistung.“ Man müsse schon sehr frühzeitig gründlich recherchieren, sich mit Behörden und Ämtern abstimmen und klären, welche Förderprogramme unter welchen Bedingungen infrage kommen. Dabei geht es unter anderem >



Das U-förmige Gebäude wird aus seriell hergestellten und im Werk vorgefertigten Holz- und Betonelementen zusammengesetzt. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terasse

um den Wohnungsmix und dessen konkrete Flächenvorgaben sowie um sämtliche Grundstücksthemmen wie Baugrund, Naturschutzbelange oder Medienanbindung. Zudem müssen die Anforderungen an stadtgestalterische Gesichtspunkte final abgestimmt werden. Diese können jedoch nur theoretisch statt anhand konkreter Pläne diskutiert und festgelegt werden.

„Der Bauherr beziehungsweise die Bauherrin muss das Ziel schon frühzeitig sehr genau beschreiben können“, erklärt Streit, „denn jede ‚Sonderlocke‘ nach Beauftragung des Projektes kostet meist Zeit und Geld“.

Wer die Expertise als Bauherr nicht besitzt, laufe schnell ins Risiko, und der Kosten- sowie der Zeitvorteil seien weg. Dies erfordere ein Umdenken und eine Neuorganisation der Abläufe.

Erfahrungen aus dem ersten Vorhaben werden genutzt

Das erste serielle LWB-Projekt in der Essener Straße in Leipzig-Mockau gilt intern als Präzedenzfall. Dies betrifft etwa die zeitlichen Abläufe, die erforderliche Präzision der Ausschreibung/Aufgabenstellung durch den Bauherrn, die internen und externen Abstimmungen oder auch Grundstücksfragen.

Die Finanzierung und das Beantragen von Fördermitteln ist beim seriellen Bauen speziell. Zum einen erfolgt die Fördervereinbarung beispielsweise für geförderten Wohnungsbau in einer Phase, in der noch



Die Zeiten der DDR-Platte sind vorbei: Seriell errichtete Gebäude bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten und stehen dem klassischen Wohnungsbau baulich und optisch in nichts nach

keine konkreten Wohnungsgrößen vorliegen. Diese sind jedoch häufig Bedingung zur Erfüllung der Förderbedingungen. Beim konventionellen zweistufigen Planen und Bauen können während der Planungsphase – noch vor Beauftragung der Bauleistungen – Wohnungsgrößen angepasst und auf dieser Basis der Förderantrag gestellt werden.

„Bei der Ausschreibung unserer nächsten beiden seriellen Bauvorhaben konnten wir bereits erste Erfahrungen aus dem Projekt Essener Straße nutzen“, sagt Geschäftsführerin Bockwitz. Zum Jahresende 2026 wird die LWB voraussichtlich an drei Orten zugleich seriell bauen. Für weitere Projekte laufen die Vorbereitungen. „Für uns ist das serielle Bauen eine Ergänzung und ein weiterer Weg, neuen Wohnraum zügig zu errichten“, betont sie. Gleichwohl werde das Unternehmen auch in Zukunft konventionell bauen. Je nachdem, wie die Grundstücke beschaffen sind und welche Herausforderungen es vor Ort gebe, werde abgewogen.

Hoher Grad an Individualisierung wie beim Fertighaus

Und was ist mit der Individualität? Einige Kritiker verbinden serielles Bauen noch immer mit dem Erbe der DDR-Plattenbausiedlungen. Dort gab es verschiedene Haustypen, darunter WBS 70 oder PH 16, welche immer wieder DDR-weit errichtet wurden. So kann sich ein und derselbe Haustyp in Rostock genauso wie in Jena finden.

Häusern in serieller Bauweise sei heute längst nicht mehr anzusehen, wie sie erstellt wurden, sagt Prokuristin Streit. Das sei ein wenig wie beim Architekten- und dem Fertigteilhaus, die auf den ersten Blick nicht zu unterscheiden sind: „Diese Möglichkeiten zur Individualisierung der Häuser finden wir auch beim seriellen Bauen von Mehrfamilienhäusern.“ Das Serielle beziehungsweise der hohe Vorfertigungsgrad



Das Quartier in Leipzig-Mockau besticht durch die Nähe zur Innenstadt. Innerhalb eines Jahres soll auf dem Grundstück ein fünfgeschossiges Gebäude entstehen

beziehe sich auf Bauteile oder Module und nicht auf das gesamte Gebäude wie früher. Die Platte von damals sei dagegen komplett genormt gewesen, außen wie innen. Dies sei heute anders. Vor allem in jüngerer Zeit gebe es immer mehr Möglichkeiten bei der Gestaltung der Gebäude.

Die LWB hat sich schon ab 2018/19 mit dem seriellen Bauen befasst. Damals hatte der GdW eine erste Rahmenvereinbarung mit mehreren Unternehmen geschlossen. Streit: „Allerdings waren seinerzeit die Preise nicht besonders attraktiv und die Kostensicherheit eher relativ. Beim Produkt gab es außerdem zu große Einschränkungen, beispielsweise beim möglichen Wohnungsmix.“

Ein im Jahr 2019 gestartetes Neubauvorhaben wurde zwar an einen Totalunternehmer beauftragt, jedoch nicht in serieller Bauweise, sondern auf konventionelle Art umgesetzt. Ihre Erfahrungen mit der ersten Rahmenvereinbarung 1.0 hat die LWB später in die Neuauflage 2.0 eingebracht. „Wir haben die Ausschreibung des GdW für die Rahmenvereinbarung 2.0 mit unseren Erkenntnissen unterstützt und später bei der Bewertung der Angebote mitgewirkt“, so Streit.

Bis zu zwei Jahre Zeitersparnis

Dass die LWB zu den ersten Unternehmen gehört, welche die GdW-Vereinbarung 2.0 nutzen, hat vor allem preisliche Gründe. In Zeiten extremer Baupreisentwicklungen ist eine „gewisse Kostensicherheit“ attraktiv. Streit zufolge überzeugt aber auch die Qualität der Entwürfe. Aus ihrer Sicht fielen vor allem der Mix aus kurzer Projektlaufzeit, rascher Vergabe und guter Kalkulierbarkeit ins Gewicht. „Man kommt beim seriellen Bauen sehr schnell ins Tun“, sagt sie. Mit einem seriellen Projekt könne der Bauherr etwa anderthalb bis zwei Jahre schneller in der Umsetzung sein. Angesichts des steigenden Baupreisindex sei die gesparte Zeit viel Geld wert. „Wir werden am Ende dieses ersten Projektes nochmal alle Abläufe genau unter die Lupe nehmen“, kündigt Bockwitz an. Dann werde erneut nach Optimierungsmöglichkeiten gesucht. „Dies betrifft selbstverständlich auch eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit“, betont Geschäftsführer Tonne. Die LWB habe in den nächsten Jahren ein enormes Investitionsprogramm zu bewältigen. Dafür müssten alle Effizienz- und Kostenpotenziale ausgelotet und genutzt werden. —

Anzeige

Mehr Sicherheit im Wohnalltag

Innovative Schließsystemlösungen sorgen durch eine komfortable und erleichterte Steuerung von Zutrittsrechten für mehr Sicherheit und zuverlässigen Schutz von Gebäuden und Nutzergruppen.



Von Neubau bis Bestand: eBook zeigt Beispiele für moderne Zutrittsorganisation

Sichere und flexible Zutrittsverwaltung gehört zu den zentralen Anforderungen für Verantwortliche in der Wohnungswirtschaft. Moderne Schließsysteme bieten hier entscheidende Vorteile – insbesondere dann, wenn sie sich unkompliziert an die vielfältigen Einsatzszenarien in Gebäude- und Objektanlagen anpassen lassen.

Erfolgreiche Praxisbeispiele

Das eBook „Referenzen aus dem Bereich Wohnungswirtschaft“ zeigt anhand realer Projekte und Referenzen, wie Immobilienunternehmen, Genossenschaften und Bauträger ihre Gebäude mit solchen zeitgemäßen Sicherheitslösungen ausstatten. Es liefert dabei detaillierte Einblicke, wie mechanische und elektronische Schließsysteme helfen, Zugangsberechtigungen flexibel zu steuern, verlorene Schlüssel schnell zu deaktivieren und Dienstleistern gezielt Zutritt zu gewähren – neben einer komfortablen und skalierbaren Verwaltung auch über mehrere Gebäude und Standorte hinweg.

Vorgestellt werden unter anderem Projekte in München, Leipzig, Frankfurt, Wiesbaden oder Gera – vom Neubauquartier bis zum historischen Wohn- und Geschäftsgebäude.

ASSA ABLOY Sicherheitstechnik GmbH

Attilastraße 61-67

D-12105 Berlin

Telefon: +49 30 8106-0

E-Mail: berlin@assaabloy.com

www.assaabloy.com/de

ASSA ABLOY



TDM INTERVIEW MIT FABIAN VIEHRIG

„Wir denken, dass die Rahmenvereinbarung SerSan 1.0 den Klimaschutz in die Fläche bringen kann.“



Bauen im Bestand gilt als schwer berechenbar. Verzögerungen und Kostensteigerungen gehören fast zum Alltag. Doch bis 2045 muss der Gebäudebestand klimaneutral sein. Das bedeutet für einen Teil der Bestände eine Sanierung. Eine Rahmenvereinbarung zum seriellen Sanieren soll eine Lösung liefern.

Im Interview erläutert Fabian Viehrig, Leiter Bauen und Technik des Referats Energie, Bauen, Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., warum standardisierte Prozesse, industrielle Vorfertigung und baukastenartige Leistungsbeschreibungen die Antwort auf die Sanierungserfordernisse sind, wie eine Rahmenvereinbarung zum seriellen Sanieren (RV „SerSan 1.0“) dabei helfen und wie die Branche von den Erfahrungen des seriellen Neubaus profitieren kann.

Warum arbeiten Sie beziehungsweise der GdW an einer Rahmenverein-

barung für das serielle Sanieren? Was waren und sind die Beweggründe?

Das Bauen und Sanieren hat in den vergangenen Jahrzehnten in Deutschland zwar funktioniert, man kam aber oft nur mühsam ans Ziel. Es ist mit Verzögerungen und Unannehmlichkeiten im Prozess zu rechnen und am Ende wird es sowieso teurer. Es gab und gibt verhältnismäßig wenig klassische Sanierungsprojekte, die völlig glatt durchliefen. Man muss beim Sanieren fairerweise eingestehen, dass die Prozesse weniger sicher planbar sind als im Neubau. Es gibt nun mal Überraschungen aus der Baugeschichte unserer Liegenschaften.

Gerade im Teilsegment der energetischen Sanierung, bei dem insbesondere die relevante Hüllfläche im Fokus steht – es gibt auch komplexere Ansätze –, gibt es mittlerweile eine Reihe von „seriellen“ Marktangeboten, die den Prozess anders angehen. Der

Vorteil der Hüllflächensanierung ist: Man muss im Vergleich nur wenig in die Wohnungen. Es ist eher ein Sanieren im Takt der Industrie.

In der Vergangenheit hat die Wohnungswirtschaft jedoch vielfach „komplexe Sanierungen“ bevorzugt – also einmal komplett alles neu in der Liegenschaft. Der dafür

notwendige Ersatzwohnraum für die Mieter ist jedoch in vielen Ballungsregionen knapp oder nicht vorhanden. Zuletzt hat sich der Fokus auf die Hülle der sogenannten „Worst Performing Buildings“ (WPB) verlagert. Diese WPB können in den Transformationsplänen der Wohnungswirtschaft nicht allein durch eine Energieträgerumstellung, gegebenenfalls in Kombination mit kleinen Teilmaßnahmen, in die Zeit nach 2045 gebracht werden. Neue Ansätze, die Sanierungsprozesse besser strukturieren und die Chancen der Vorfertigung nutzen, sind also prinzipiell willkommen. Die serielle Sanierung und auch der Energiesprong-Ansatz könnten hier Vorteile gegenüber der klassischen Sanierung erbringen.

Wie soll die Rahmenvereinbarung konkret aussehen?

Eine Rahmenvereinbarung (RV) kann helfen, Sachverhalte aufzuklären

sowie Leistungen zu definieren und zu bepreisen. Zudem erleichtert sie den meist formalen Beschaffungsprozess im Rahmen der öffentlichen Vergabe. Dass dies funktionieren kann, hat bereits die Rahmenvereinbarung zum seriellen Neubau gezeigt. Sicherlich ist eine RV kein Allheilmittel, aber für viele Bauherren stellt sie eine attraktive Lösung dar.

**Die serielle
Sanierung ist kein
Allheilmittel, hat
aber ein enormes
Potenzial, die WPBs
vieler Liegenschaf-
ten in gute Effizienz-
klassen zu heben.**

Nach aktuellem Diskussionsstand möchten wir, ausgehend vom Kernelement der Hüllensanierung, Leistungsbestandteile baukastenartig hinzufügen. Ziel ist es, dass jeder Bauherr gemäß seinem gewünschten Leistungsumfang einen geeigneten Partner finden kann. In der Rahmenvereinbarung wird es – ausgehend von verschiedenen Modellgebäuden – bepreiste Leistungsbeschreibungen geben. Zu diesen Kernleistungen können additiv weitere Leistungen hinzugefügt werden.

Diese Leistungen können dann für ein reales Gebäude abgerufen werden. Dabei erfolgt die finale Bepreisung auf Grundlage der RV, wobei die Kosten auf die reale Bausituation kalkuliert werden. Sind die Voraussetzungen ähnlich, sollten vergleichbare Kosten entstehen.

Zur Untermauerung des Bedarfs haben wir im Januar eine Umfrage unter unseren Wohnungsunternehmen durchgeführt und abgefragt, welche Gebäudetypen in den kommenden sechs Jahren potenziell saniert werden müssen. Diese Typen verwenden wir als Grundlage für die Ausschreibung. Dadurch findet hoffentlich die überwiegende Anzahl unserer Wohnungsunternehmen ein passendes Angebot.

Schwierig gestaltet sich aktuell die Diskussion um den Umfang der Leistungspakete. In einem Workshop

im Februar wurde eine erhebliche Bandbreite an Wünschen deutlich. Es zeichnet sich ab, dass wir uns auf Kernbestandteile fokussieren müssen, da sonst die Angebotsbreite und die damit verbundene Preispalette unherrschbar würden.

Aktuell arbeiten wir an den Ausschreibungsunterlagen. Nach der Bekanntmachung wird zunächst ein Teilnamewettbewerb durchgeführt, um leistungsfähige Anbieter auszuwählen. Danach folgt die Aufforde-

rung zur Angebotsabgabe und deren Bewertung. Wir gehen davon aus, dass die Zuschlagserteilung im November oder Dezember dieses Jahres erfolgen kann – sofern das Verfahren störungsfrei verläuft. Viel stärker noch als beim Neubau muss dabei das Vertragswerk beachtet werden: In Sanierungsobjekten lauern oft Überraschungen, die Anpassungen am Angebot notwendig machen. Hierfür sind klare Absprachen zwischen Bauherren und ausführendem Unternehmen essenziell. >



Der Mantageprozess industriell vorgefertigter Fassaden ist enorm schnell. Jedoch sind bei einer seriellen Sanierung noch eine Reihe handwerklicher Vor- und Nacharbeiten nötig, die es in eine optimierte Taktung einzupassen gilt



Dieses seriell sanierte Gebäude entspricht äußerlich einem Neubau. Dies kann im Quartierskontext auch eine Aufwertung darstellen



Einfach strukturierte Fassaden lassen sich einfacher sanieren. Doch auch für Fassaden mit Loggien, Balkonen, Fassadensprüngen und unterschiedlichen Materialitäten werden Lösungen angeboten



Sichtbares Zeichen einer seriellen Sanierung sind die „fliegenden“ Fassaden. Neben Kranarbeiten sind andere Montagearten möglich

Wenn ich von „wir“ spreche, umfasst das den GdW und seine Regionalverbände sowie Neitzel Consultants aus Witten. Zum erweiterten Projektkreis gehören die Deutsche Energie-Agentur GmbH (Dena) und die Eco2nomy GmbH aus Stuttgart, die in bestimmten Bereichen unterstützen. **Sind Anbieter, Konzepte und Kostenstrukturen bei der seriellen Sanierung so unübersichtlich, dass sie durch eine RV geordnet werden mussten? Durch die RV zum seriellen und modularen Neubau war das Prinzip des Seriellen doch eigentlich schon etabliert.**

Das serielle Sanieren ist nicht gänzlich neu; in NRW gab es bereits eine Reihe von Modellvorhaben und der Markt hat sich bundesweit weiterentwickelt. Von einer flächendeckenden Anwendung sind wir aber noch entfernt. Die Angebote sind sehr unterschiedlich. Für Wohnungsunternehmen ist es daher hilfreich, durch die Ausschreibung der Rahmenvereinbarung mehr Struktur zu erhalten – sowohl beim seriellen und modularen Bauen als auch beim seriellen Sanieren.

Das hilft dem gesamten Markt bei der Weiterentwicklung. Ich glaube, sowohl die Wohnungsunternehmen als auch die Hersteller müssen sich noch stärker aneinander gewöhnen und zueinander finden. Die Vergleichbarkeit zu erhöhen, ist ein Kernziel unserer Arbeit.

Was ist mit der anderen großen Herausforderung für die Wohnungsunternehmen: die Bestände Demografiegerecht umzubauen? Hilft die serielle Sanierung hier oder hemmt sie durch den Fokus auf Klimaneutralität? Ist sie mit Bad- oder Strangsanierungen kombinierbar?

Die Vorbereitungsworkshops mit den Wohnungsunternehmen haben eine Reihe von Wünschen hervorgebracht, die wir idealerweise mit der RV adressieren sollen. Hierzu zählen die

Eine Sanierung ist komplex. Diese Komplexität kann nur in Teilen in einer RV abgebildet werden. Vielleicht werden weitere RV nötig.

nachträgliche Errichtung von Aufzügen für den Demografie-gerechten Umbau sowie die Strangsanierung zur Erneuerung der technischen Infrastruktur, oder eine Badsanierung.

Wir müssen bei der Ausgestaltung der RV jedoch darauf achten, dass sie anwendbar und übersichtlich bleibt. Deshalb können wir nicht alle Wünsche eins zu eins umsetzen. Es bleibt abzuwarten, welche konkreten Lösun-

gen wir hierfür im finalen Dokument finden, um die Komplexität beherrschbar zu halten.

Lässt sich der Faktor Zeitersparnis und die Vereinfachung des Auswahl- und Planungsprozesses durch die RV quantifizieren?

Sanieren ist zwar keine Raketen-technik, dennoch hängen Planungsprozesse stark vom individuellen Zustand des Gebäudes ab. Äußerlich identische Gebäude können sich in der Bausubstanz massiv unterscheiden und differenzierte Aufwendungen erfordern. Schon deshalb können wir heute noch nicht beziffern, wie hoch der Faktor der Zeitersparnis im Vergleich zur klassischen Sanierung exakt ausfällt.

Es wird immer einen „nicht-seriellen“ und einen „seriellen“ Anteil geben. Die technische Umsetzung des seriellen Teils – also die Montage der „fliegenden Fassaden“ – ist im Vergleich zu klassischen Verfahren deutlich schneller abgeschlossen. Die Belastung für die Mieter nimmt dadurch um ein Vielfaches ab. Der nicht-serielle Anteil, wie etwa das Absägen von Balkonen oder das Anbringen einer Kellerdeckendämmung, entspricht hingegen den üblichen Verfahrenszeiten.

Mit wie vielen Bewerbungen, Anbietern und Lösungen rechnen Sie?

Das ist schwer abzuschätzen. Wir erwarten eine Reihe interessierter

Unternehmen, legen aber Wert darauf, erfahrene Profis in das Verfahren aufzunehmen. Die RV ist nicht dafür da, völlig neue Dinge auszuprobieren, sondern um bereits erprobte Prozesse zu etablieren. Unser Ziel ist deren Weiterentwicklung, um langfristig Kostendegressionen zu realisieren. Nur ein Teil der Sanierungsleistung wird über die RV abgewickelt werden. Gänzlich neuartige und unerprobte Lösungen werden den Weg über die klassische Beschaffung nehmen. Wir loben keinen Innovationswettbewerb aus. Am Ende werden vielleicht 15 Anbieter in die RV aufgenommen – das steht heute aber noch nicht fest und wird erst im Rahmen der Bekanntmachung kommuniziert.

Gibt es eine Erwartung zur Anzahl der seriell sanierten Einheiten sowie zur CO₂-Reduktion bis zu einem bestimmten Zeitpunkt?

Dazu, wie viele Wohnungen über den Zeitraum der RV „SerSan 1.0“ – insgesamt fünf Jahre – konkret realisiert werden, haben wir aktuell nur eine grobe Vorstellung. Es ist jedoch denkbar, dass wir nach der Angebotsphase – mit Blick auf die Attraktivität der eingegangenen Angebote – eine erste fundierte Einschätzung abgeben können.

Was ist denn Ihr Fazit der bisherigen konzeptionellen Überlegungen zur Ausgestaltung einer RV und zu den bisher seriell sanierten Gebäuden?

Die RV „SerSan 1.0“ kann zu einem Wendepunkt werden: Weg von der handwerklichen Einzellösung, hin zur skalierten Modernisierung. Auch wenn noch nicht alle Wünsche – vom Aufzugsnachbau bis zur Strangsanierung – vollumfänglich abgebildet werden können, möchte die Vereinbarung vor allem eines: Planungssicherheit und

Marktfähigkeit schaffen. Wenn Ende des Jahres die Zuschläge erteilt werden, zeigt sich, ob das serielle Sanieren bereit für den Massenmarkt ist. Schon jetzt ist jedoch klar: Die Mieter profitieren am meisten von den deutlich verkürzten Baustellenzeiten. Und: wir werden sehen, wie die neue RV „SerSan 1.0“ den Klimaschutz in die Fläche bringen kann.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger. —

Weitere Informationen:

<https://t1p.de/energiesprong-projekte>
<https://t1p.de/kompetenzzentrum-serielles-sanieren>
https://t1p.de/kfw-foerderung_serielles-sanieren

TECE

DIE WENDE IN DER WAND.

Trennwand statt (Vor-)Wand.
Vorgefertigte Installationswände,
effizient und sicher.



Jetzt
Whitepaper
downloaden.

die-wende-in-der-wand.de

close to you

TDM SERIELLE SANIERUNG TRIFFT AUF AUFSTOCKUNG

Hoch hinaus in Erlangen

Die serielle Sanierung ermöglicht eine energetische Ertüchtigung ganzer Wohnquartiere im laufenden Betrieb. Die Gewobau Erlangen realisiert mit 340 seriell sanierten Wohnungen und einer Aufstockung, die zusätzlich 130 Einheiten schafft, eines der derzeit größten Projekte Deutschlands.

Von Dr. Ulrich Nagel



Im Paul-Gossen-Quartier in Erlangen werden nicht nur Fassaden sondern auch Balkone erneuert. Im Rahmen der seriellen Sanierung wurden die Gebäude zudem aufgestockt

Die Gewobau Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH hat, wie viele andere Wohnungsunternehmen auch, mit sanierungsbedürftigen Beständen zu tun. Die neue EU-Gebäuderichtlinie steht kurz vor der Implementierung in Deutschland und verpflichtet Bestandhalter zur Sanierung, um bis 2030 mindestens 16 % des Primärenergiebedarfs einzusparen. Zugleich möchte die Wohnungswirtschaft bei der Erreichung der Klimaziele der Stadt Erlangen mitwirken.

Dankbare Ausgangslage für serielle Sanierung

Mehrere Wohnquartiere der Gewobau mit Gebäuden aus den 1950er Jahren wiesen erhebliche energetische Defizite auf und entsprachen nicht mehr den aktuellen Wohnstandards. Gleichzeitig bestand aufgrund der angespannten Wohnraumsituation in der Region Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten. Die Lösung: Die Gewobau entschied sich für ein integriertes Konzept aus serieller Sanierung und Nachverdichtung durch Aufstockung. „Wir hatten eine dankbare Ausgangslage dank architektonisch homogener Wohnungsbestände insbesondere mit außenliegenden Bädern“, sagt Tobias Stöhr, Geschäftsführer der Gewobau Erlangen.

„Serielle Sanierung bot sich nicht nur aufgrund der Häuser an, sondern auch durch die Möglichkeit der seriellen Aufstockung, um neue Wohnungen in einem angespannten Wohnungsmarkt zu schaffen.“ Derzeit umfasst das Portfolio des kommunalen Unternehmens rund 9.000 Wohnungen, die 25.000 Menschen – also rund einem Viertel der Erlanger Bevölkerung – ein Zuhause bieten.

Teil des städtischen Klimaschutzprogramms

Die Gewobau Erlangen ist Partner der Allianz klimaneutrales Erlangen mit folgendem Ziel: Die serielle Sanierung von Wohngebäuden ist eine von 14 Leuchtturm-Maßnahmen aus dem „Klima-Aufbruch Erlangen“. Ein Projekt der Stadt, welches sich zum Ziel gesetzt hat, Erlangen in eine Zukunft als treibhausgasneutrale Stadt zu führen. Die Initiative richtet sich an die Stadtverwaltung, Bürgerinnen und Bürger,



Dr. Ulrich Nagel
freier Autor
KÖLN



Das Quartier umfasst mehrere Gebäude mit ähnlicher Kubatur, die in drei Bauabschnitten seriell saniert werden

Unternehmen und Vereine. Aktuell verfolgt die Gewobau mehrere Pilotprojekte mit unterschiedlichen Anbietern nach dem Energiesprung-Prinzip und lotet damit die Möglichkeiten der Sanierungssysteme aus.

Drei Bauabschnitte für die Sanierung im Quartier Erlangen-Süd

Die serielle Sanierung umfasst im Quartier Erlangen-Süd insgesamt 463 Wohnungen des kommunalen Wohnungsunternehmens in drei Bauabschnitten. Ergänzend ist eine modulare Aufstockung mit 176 Wohneinheiten vorgesehen. Zusätzlich zu den Aufstockungen der Bestandsgebäude entstand, anstelle eines bisherigen Garagenhofs, ein viergeschossiges Quartiersparkhaus, das die erforderlichen Stellplätze beibringt. Die Freianlagen werden im Zuge der Baumaßnahmen neu gestaltet und aufgewertet, was zur Verbesserung des Wohnumfelds beiträgt.

Im ersten Bauabschnitt sind die Sanierungsarbeiten bereits abgeschlossen, die Auftragsvergabe für die Aufstockung steht noch aus. Im Bauabschnitt 2 und 3 realisiert die Gewobau Erlangen mit der Niersberger Wohn- und Anlagenbau, einer Tochter der Niersberger Group, die serielle Sanierung von 340 Wohneinheiten und Aufstockung von 126 Wohneinheiten. Die Fassadenfläche beläuft sich auf rund 20.000 m². Die zusätzliche Mietfläche beträgt hier zirka 8.000 m². Die Arbeiten im Bauabschnitt 3 waren im Bauablauf vorangestellt und wurden Anfang 2026 finalisiert. Die Maßnahmen im verbleibenden Bauabschnitt 2 werden derzeit umgesetzt und voraussichtlich Anfang 2027 fertiggestellt. „Die Gewobau hat sich mutig >



Eine Standardisierung beim Bauen und Sanieren ermöglicht wettbewerbsfähige Preise bei gleichzeitig hoher Qualität



Auf stählernen Winkeln werden die neuen Fassadenmodule montiert, ohne die veraltete Dämmung komplett zu entfernen

von Beginn an für eine großvolumige Sanierung entschieden. Projekte dieser Größe erzeugen die nötigen Skalierungseffekte für uns als Baudienstleister“, sagt René Fabian, Geschäftsführer der Niersberger Group.

Technische Umsetzung im bewohnten Zustand

Die Sanierungsmaßnahme findet bei Verbleib der Mieterschaft in ihren Wohnungen statt. Die komplette haustechnische Infrastruktur wird dabei aus den Gebäuden ausgelagert und in außenliegende



Außen liegende Technikstränge ermöglichen eine minimalinvasive TGA-Erneuerung mit Wartungsmöglichkeit ohne Wohnungszutritt

Register untergebracht. Auch die Badsanierungen mit vorgefertigten Elementen erfolgen bei laufendem Betrieb. Neben der Fassadensanierung, der Dämmung der Kellerdecken sowie der Baderneuerung umfassen die Maßnahmen auch die Überarbeitung der Gebäu-

detechnik nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Die monatlichen Bestandsmieten erhöhen sich im Rahmen der gesetzlichen Modernisierungsumlage um 1,40 €/m².

Serielle Sanierung verkürzt Baustellenzeiten

Für die energetische Sanierung kommt ein serielles Verfahren zur Anwendung, bei dem vorgefertigte Fassadenelemente die bestehende Gebäudehülle umschließen. Die Standardisierung der Fassadenelemente ermöglicht eine erhebliche Beschleunigung des Bauprozesses gegenüber einer konventionellen Sanierung. Durch die Vormontage der Fassade ergeben sich vor Ort Baustellenzeiten von nur wenigen Wochen. Zu den Unterschieden im Vergleich zur konventionellen Sanierung gehört unter anderem auch der Einsatz von Hebebühnen, um die vorgefertigten Holzfassadenelemente zu montieren, anstatt eines umfangreichen Gerüstbaus.

„Für uns als Wohnungsunternehmen ist eben auch die Bauzeit vor Ort entscheidend“, erläutert Tobias Stöhr. „Mit der seriellen Bauweise konnten wir die Eingriffe auf wenige Wochen pro Gebäude begrenzen und die Belastung für unsere Mieterinnen und Mieter deutlich reduzieren. Dafür war die Vorplanung eben etwas länger.“

Mieterkommunikation als Erfolgsschlüssel

Sanierungen sind immer mit Belastungen für die Mieterschaft verbunden (siehe auch den nachfolgenden Artikel auf Seite 48-51 in dieser DW). Die Gewobau entschied sich für einen transparenten Ansatz. „Wir haben frühzeitig begonnen, die Mieterschaft anzusprechen“, erklärt Stöhr den Prozess. Zusätzlich hat Niersberger ein Baustellenbüro in einer leerstehenden Wohnung eingerichtet, sodass die Ansprechbarkeit auch hier jederzeit gewährleistet war.

Aufstockung in Holzrahmenbauweise

Parallel zur energetischen Sanierung werden die Bestandsgebäude um ein bis zwei Geschosse aufgestockt. Die Aufstockungen erfolgen in Holzrahmenbauweise, was die statische Belastung der Bestandsgebäude reduziert und eine zügige Umsetzung ermöglicht. Ein wesentlicher Aspekt der Wohnraumergänzung ist die barrierefreie Erschließung. Durch vorgestellte Treppenhäuser mit Aufzügen und die Laubengangerschließungen werden die Bestandsgebäude sinnvoll ergänzt.

Förderung und neue Energieversorgung

Für das Gewobau-Projekt konnten Fördermittel nach dem zum Zeitpunkt der Planung geltenden KfW-Programm für Effizienzhäuser 55EE in Anspruch genommen werden.

Zur Erzielung des KfW-Standards EH55 ersetzte Niersberger die bestehenden Gaskesselanlagen durch einen Anschluss an das Nah- und Fernwärmenetz. Die Gesamtmaßnahmen aus erneuerter Heiztechnologie und serieller Sanierung verbessern die Energieeffizienzklassen der Gebäude von E, D und C auf B gemäß KfW-Effizienzhausstandard 55EE, der 2022 noch förderfähig war.

Der Großteil der neu entstehenden Wohnungen wird mit Mitteln der Einkommensorientierten Förderung (EOF) des Freistaats Bayern realisiert. Von den 44 neu errichteten Wohnungen im Bauabschnitt 3 wurden 40 Einheiten EOF-gefördert. Im Bauabschnitt 2, der Anfang 2027 bezugsfertig sein soll, werden 72 von 82 Wohnungen eine EOF-Förderung erhalten.



Die serielle Sanierung bietet wirtschaftliche Vorteile durch die Vorfertigung der Bauteile und die damit verbundene Reduzierung der Bauzeit vor Ort

Das Projekt zeigt, dass die Transformation des Gebäudebestands zur Erreichung der Klimaziele mit industrialisierten Verfahren technisch realisierbar und wirtschaftlich darstellbar ist. Die serielle Sanierung stellt eine praxistaugliche Lösung für die umfangreichen Sanierungsaufgaben der deutschen Wohnungswirtschaft dar.

Weitere Informationen:
<https://www.klima-aufbruch.de/klima-aufbruch-erlangen/>

„Unser neues GRANOS ist vom GdW zertifiziert – sicherer geht nicht. Und Betreuung nehmen die bei der DomConsult wörtlich!“

Ronald Luckanus GF
WOBAU GmbH Hohenmölsen

GRANOS
ERP für die Wohnungswirtschaft

www.granos.immo



DomConsult

Vereinbaren Sie hier Ihren persönlichen
Termin für eine Webpräsentation



Zusatzmodule und Portale im Standard und prozessorientiert, u. a. Mieterstrom, Sparverkehr, Heizkostenabrechnung

TDM MIETERKOMMUNIKATION IM ZUGE GROSSER BAUMASSNAHMEN

Bangemachen gilt nicht

Die Mieterakzeptanz ist entscheidend für den Erfolg großer Projekte wie der seriellen Sanierung oder integrierten Quartiersentwicklung. Um sie zu gewinnen, genügt die bloße Informationsvermittlung nicht. Wesentlicher ist etwas anderes.

Von Dagmar Hotze



Transparente Kommunikation zu den geplanten Baumaßnahmen und sozial verträgliche Mietmodelle für den notwendigen Wohnungswechsel schufen große Akzeptanz auf Seiten der Mieterinnen und Mieter

Partizipationsmöglichkeiten für An- und Bewohnende sind wesentlich, damit Sanierungsmaßnahmen oder Quartiersentwicklungen ihre Ziele erreichen. In Kombination mit einer empathischen Mieterkommunikation lassen sich von Beginn an Missverständnisse und falsche Erwartungen vermeiden. Denn die Nerven vieler Mieterinnen und Mieter liegen blank. Insbesondere bei denjenigen, die auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen sind und in einer Stadt mit angespanntem Mietwohnungsmarkt leben, wo es praktisch keine leistbare Alternative gibt, falls diese nötig sein sollte, ist die Sorge groß, die Wohnung zu verlieren und ohne Obdach dazustehen. Da ist Abwehr – verständlicherweise – vorprogrammiert. Für sozial orientierte Wohnungsunternehmen ist eine klare und frühzeitige Kommunikation, die auf Dialog setzt, daher essenziell. Nicht nur, um etwaigen gerichtlichen Auseinandersetzungen vorzubeugen, sondern auch und gerade, um Ängste bei der Mieterschaft erst gar nicht aufkommen zu lassen und sie bestenfalls für die eigene Sache zu gewinnen.

Transparenz schaffte Vertrauen

Was eine gelingende Mieterkommunikation ausmacht, zeigt beispielhaft das Sozialkonzept der Vivawest Wohnen GmbH für die Transformation des Quartiers „Bergmannsgrün“ in Dortmund im Kontext der Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2027. Das Wohnungsunternehmen, das knapp 120.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen an Rhein und Ruhr bewirtschaftet und rund 300.000 Menschen ein Zuhause gibt, entwickelt die ehemalige Eisenbahner-Siedlung bis 2028 zu einem Zukunftsviertel mit rund 400 bezahlbaren Wohnungen für alle Generationen, einem Quartierszentrum mit etwa 50 Mikroappartements, Gastronomie, einem Mobility-Hub mit circa 270 Stellplätzen und einer Kita weiter. Um barrierefreien und familiengerechten Wohnraum zu schaffen, mussten 144 Wohnungen weichen, an deren Stelle Neubauten mit 199 Einheiten – über 30 % davon öffentlich gefördert – entstehen. Ein Mammutprojekt schon deshalb, weil für 135 Mietparteien, die der Abriss betraf, eine passende Lösung für ein neues Zuhause zu finden war. In Zusammenarbeit mit der Iku GmbH, einer Dortmunder Beratungsfirma, die Kommunikationsstrategien für Unternehmen entwickelt, konzipierte Vivawest einen Prozess, bei dem das Versprechen gegenüber den An- und Bewoh-



Dagmar Hotze
freie Journalistin
HAMBURG



Für die Schaffung von barrierefreiem und familiengerechtem Wohnraum wichen im Quartier Bergmannsgrün 144 Wohnungen den entsprechenden Neubauten mit 199 Einheiten

nenden im Mittelpunkt steht: „Wir lassen Sie nicht allein!“ „Die initiale Information aller Mieterinnen und Mieter fand über ein personalisiertes Anschreiben statt, das den Umfang der geplanten Quartiersentwicklung und die direkten Auswirkungen auf den jeweiligen Haushalt erläuterte“, berichtet Carsten Gröning, Fachbereichsleiter Zentrale Quartiersentwicklung bei Vivawest. Zeitnah folgend führten sechs Teams mit jeweils zwei geschulten Mitarbeitenden Interviews mit allen Mietparteien, worin das Vorhaben detailliert erklärt, Rückfragen beantwortet und die individuellen Präferenzen hinsichtlich der Wohnungssuche eingeholt wurden. In anschließenden Gesprächen konkretisierten beide Seiten den etwaigen Unterstützungsbedarf, beispielsweise beim Umzug durch eine Einpackhilfe im Fall körperlicher Einschränkung. „Diese transparente Kommunikation schuf eine solide Vertrauensbasis.“

Ohne Aufregung und Zwist

Den vom Abriss Betroffenen offerierte Vivawest drei Mietmodelle: Modell A sah den kostenneutralen Wohnungswechsel im Quartier vor. Das bedeutete, dass, ausgehend von der Quadratmeterzahl, die Miete der aktuellen Wohnung auf die neue, bezugsfertige Wohnung übertragen wurde. Waren vorher beispielsweise 5,80 €/m² kalt zu zahlen, kostete der Quadratmeter in der neuen Wohnung genauso viel. Diese Möglichkeit wählten Gröning zufolge manche Älteren, um sich nach dem Auszug der inzwischen erwachsenen Kinder zu verkleinern. Erfolgte der Umzug in eine im >

Zuge der Quartiersentwicklung modernisierte Wohnung, fiel eine reguläre Modernisierungsanpassung von 2 €/m² an. Auch von dieser Option sei Gebrauch gemacht worden. Modell B berücksichtigte den Umzug außerhalb des Quartiers. Hier strebte Vivawest eine identische Lösung wie bei Modell A an, sofern die neue Wohnung der vorherigen glich. Vorteilhaft dabei war, dass der Vonovia SE und anderen Partnern aus der Wohnungswirtschaft unweit des Quartiers ebenfalls Wohnungen gehören und sie einsprangen. Beeinflussten Aspekte wie öffentliche Förderung oder Belegungsrechte die Vermietung, galten individuelle Vereinbarungen. Modell C fokussierte auf den Rückzug aus der Übergangswohnung in eine der neu gebauten Wohnungen im Quartier. „Dann werden wir ein Vormietrecht einräumen.“ Dies gilt auch für geförderten Wohnraum, sofern die Interessierten einen Wohnungsberechtigungsschein bekommen. Im Mai 2025 fand der letzte Wohnungswechsel des rund zwei Jahre dauernden Umzugsprozesses statt. „Alles verlief durchweg geräuschlos“, versichert Gröning, „die große Mehrheit konnten wir davon überzeugen, dass die Transformation viel Positives für sie und das Viertel bringt.“ So sieht es in „Bergmannsgrün“ künftig nicht nur moderner und grüner aus. Es wird auch attraktive Treffpunkte und Gelegenheiten für nachbarschaftliche Aktivitäten, darunter gemeinsames Gärtnern, geben. Ein Projekt dieser Dimension und Tragweite den An- und Bewohnenden erstmals in einer Info-Veranstaltung vorzustellen, davon rät der erfahrene Quartiersentwickler unbedingt ab, da sich unnötig Emotionen aufschaukeln könnten. „Sicher war es aufwendig, jedes Mietergespräch einzeln zu führen, doch das zahlte sich durch ein einvernehmliches Miteinander aus.“

Klar gesagt, was kommt

Die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg/Lahn (Gewobau Marburg) sanierte im Jahr 2025 erstmals acht Wohngebäude der Baujahre 1955 bis 1959 mit insgesamt 48 Einheiten in bewohntem Zustand seriell. Dabei stand sie ebenfalls vor der Herausforderung, wie sie die Maßnahme am besten kommunizieren konnte, damit die Betroffenen den Nutzen für sich erkannten – auch wenn dafür zunächst Lärm

Zentrale Befunde des Mietenreports 2025

1. Rund 6 Mio. Mietende (13,2%) sind 2024 durch hohe Wohnkosten extrem belastet.
2. Mehr als 12,8 Mio. Mietende (29%) haben Angst, sich ihre Wohnung in Zukunft nicht mehr leisten zu können.
3. 7 Mio. Mietende (16%) befürchten, ihre Wohnung zu verlieren.

Quelle: Deutscher Mieterbund, Mietenreport 2025



Bis 2028 wird die ehemalige Eisenbahner-Siedlung in Dortmund durch Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig umgestaltet



Neben attraktiven Spielmöglichkeiten für Kinder gehören auch nachbarschaftliche Aktivitäten wie gemeinsames Gärtnern zum Projektkonzept

und Schmutz in Kauf genommen werden mussten. Denn überall mussten Fassaden gedämmt werden, Balkone waren zu erneuern, Fenster und Haustüren auszutauschen sowie die Heiztechnik auf Wärmepumpen umzustellen. In zwei Pilotprojekten mit je einem anderen Partner (Pilot eins führte die B&O Bau GmbH durch, Pilot zwei übernahm die Renowate GmbH) erprobte das kommunale Wohnungsunternehmen, das rund 2.750 Einheiten, davon 800 geförderte, bewirtschaftet, die Praktikabilität der innovativen Methode. Schließlich soll Tempo in die Modernisierung kommen. „Im Vorfeld der Bauausführung gab es eine Mieterversammlung, bei der der technische Ablauf anhand von Fotos und Plänen erläutert und Fragen beantwortet wurden“, berichtet Jürgen Rausch, Geschäftsführer der Gewobau Marburg. Zudem hätten Wünsche geäußert werden können, die im Zuge der Arbeiten umsetzbar gewesen wären, sofern kostenmäßig tragbar. Zur Sprache seien unter anderem eine neue Briefkastenanlage oder

ein frischer Treppenhausanstrich gekommen. Selbstverständlich erhielten alle Mietparteien gemäß § 555c BGB schriftlich eine Modernisierungsankündigung, betont der Bauingenieur. Widersprüche gab es keine. Zumal sich die Kaltmieten nach der Sanierung nur moderat um 1 €/m² oder 1,20 €/m² auf 6,78 €/m² oder 7,33 €/m² erhöhten und damit immer noch deutlich unter 9 €/m² bis 11 €/m² liegen, die üblicherweise in der Universitätsstadt für Wohnungen in Bestandsbauten zu zahlen sind. Zudem gab es eine Besonderheit: Das Land Hessen förderte die Wohnungen, in denen zum Zeitpunkt der Maßnahme eine Mietpartei mit Wohnberechtigungsschein wohnte. Eine aufwendige Bedingung, denn dies musste frühzeitig in Erfahrung gebracht werden. Dadurch wurde bereits im Vorfeld Art und Umfang der Modernisierung ausführlich mit den Mietparteien besprochen.

Briefkasten und/oder Bildschirm

Als die Arbeiten losgingen, richteten sowohl B&O Bau als auch Renowate ein Baubüro vor Ort ein, besetzt mit einer technischen Projektleitung, an das sich die Mieterschaft bei Fragen wenden konnte. Ferner waren Mitarbeitende des Wohnungsunternehmens jederzeit ansprechbar. Zusätzlich bot Renowate ein Mieterportal zur durchgängigen Information aller Beteiligten während des gesamten Sanierungsprozesses an. „Im Zuge der Bauausführung stellte sich jedoch heraus, dass, vor dem Hintergrund des fortgeschrittenen Alters vieler Mieterinnen und Mieter, der persönliche Kontakt oder Briefeinwurf die bessere Lösung war, da sich viele nicht einloggten oder sich nicht selbstständig über das Portal über die Termine informierten“, sagt Rausch. Anderorts wiederum war der digitale Kommunikationsweg genau richtig. Beim seriellen Sanieren von 24 Wohnungen der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) beispielsweise nutzen die Bewohnenden die Möglichkeit selbstver-

ständig, um Termine abzufragen und Auskünfte zur generellen Bauabwicklung zu bekommen. „Einige Fragen beantwortete ich“, sagt Timo Walterfang, technischer Abteilungsleiter der DWG. „Die meisten Fälle wurden über das Portal von Renowate und über die örtliche Bauleitung abgewickelt.“ In Marburg zieht Rausch insgesamt ein positives Fazit der beiden circa sieben Monate dauernden seriellen Sanierungen. Was er in Zukunft wohl anders machen wird, ist, auch die Nachbarschaft zu informieren. Denn von Materiallagerung, Pkw-Ersatzstellplätzen und Schmutz ist auch das Umfeld betroffen. Dazu dürfte er bald Gelegenheit haben, denn das nächste Projekt ist bereits in Planung: 92 Wohnungen in Gebäuden aus den 1970er Jahren sollen seriell saniert und die Dächer gleichzeitig für zusätzlichen Wohnraum aufgestockt werden.

Einfühlungsvermögen gegenüber Mieterinnen und Mietern ist demnach zentral, damit größere Projekte, ob Quartiersentwicklungen oder Sanierungen, konfliktfrei und dadurch nicht zuletzt auch schneller gelingen. Schließlich warten in beiden Bereichen erhebliche Herausforderungen auf Wohnungsunternehmen. Da kann Dialog statt Dissens nur hilfreich sein.

Strategien für eine gelungene Mieterkommunikation

1. Transparenz und Proaktivität

- **Frühzeitige Information:** Bei Modernisierungen, Eigentümerwechseln oder Bauarbeiten sollten Mieter frühzeitig und umfassend informiert werden.
- **Offene Kommunikation:** Unangenehme Themen wie Mieterhöhungen sollten nicht verschwiegen, sondern gut begründet und transparent kommuniziert werden.

2. Klare Struktur und Dokumentation

- **Schriftform bei Wichtigem:** Vereinbarungen, Kündigungen oder Mieterhöhungen sollten immer schriftlich erfolgen, um rechtssicher zu sein.
- **Verbindlichkeit:** Versprechen (zum Beispiel Reparaturtermine) sollten eingehalten werden, um Vertrauen aufzubauen.

3. Wertschätzung und Empathie

- **Respektvoller Umgang:** Eine wertschätzende Kommunikation, auch bei Konflikten, ist essenziell für ein gutes Verhältnis.
- **Konstruktiver Umgang mit Mietertypen:** Unterschiedliche Mieter erfordern angepasste Ansprachen.
- **Erreichbarkeit:** Ein definierter Erreichbarkeitsservice (zum Beispiel Hotline für Notfälle) steigert die Zufriedenheit.

4. Digitale Kanäle nutzen (Digitalisierung)

- **Mieter-Apps/Portale:** Der Einsatz von digitalen Tools (zum Beispiel für Schadensmeldungen, Nebenkostenabrechnungen) beschleunigt Prozesse, reduziert Papierkram und spart bis zu 60 % Zeit.
- **E-Mail & Messenger:** Schnelle Rückfragen lassen sich effizient über digitale Kanäle klären. Wichtig ist hier eine verbindliche Dokumentation.

Quelle: Eigene Darstellung



Im Rahmen der seriellen Sanierung konnte die Gewobau Marburg 48 Einheiten im laufenden Betrieb modernisieren

INITIATIVE WOHNEN.2050

Energiewende mit Erneuerbaren

Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) plädiert für eine stärkere Nutzung erneuerbarer Energien. Besonders die Produktion regenerativen Stroms auf eigenen Liegenschaften und sein Verbrauch können die Wärmewende flankieren. Im Mittelpunkt stehen dabei Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit.

Von Heike D. Schmitt

Das am 24. Februar 2026 vorgelegte Eckpunktepapier der Bundesregierung zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) wird auf dem Weg zum Gesetz noch Anpassungen erfahren müssen. Bereits die bisherigen Maßnahmen

der Bundesregierung gelten laut jüngstem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts als unzureichend für die 2030er-Klimaziele. Zudem hat das Bundesverfassungsgericht 2021 das Ziel der Netto-Klimaneutralität bis 2045 bekräftigt. Ein verfassungsrechtliches Verschlechterungsverbot setzt dem Gesetzgeber enge Grenzen.

Vor diesem Hintergrund bestehen berechtigte Befürchtungen: Das GMG könnte eine neue Phase der Unsicherheit und Verzögerung in der Wärme- und Energiewende auslösen. Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der IW.2050, warnt vor wirtschaftlicher und sozialer Sprengkraft: „Investitionen in Öl- oder Gaskessel bergen das Risiko sogenannter Stranded Assets. Verpflichtende Beimischungen von Biobrennstoffen verteuern Heizkosten erheblich. Erfahrungen aus dem Kreis unserer rund 250 IW.2050-Partner zeigen: Biogas ist weder ausreichend verfügbar noch sozialverträglich bepreist – verbindliche Quoten würden die Lage verschärfen.“

Hinzu kommen steigende CO₂-Preise, die nach Einschätzung von Expertinnen und Experten spätestens in den 2030er Jahren dreistellige Eurobe-



Heike D. Schmitt

Inhaberin
hd...s Agentur
für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
WIESBADEN

träge pro Tonne erreichen könnten. Parallel dürften Gasnetzentgelte deutlich steigen, da sie auf immer weniger Nutzer verteilt werden. Auch Finanzierer reagieren: Banken berücksichtigen Transformationskosten fossiler bewirtschafteter Liegenschaften zunehmend als Wertminderung.

Geopolitisch bleibt die Abhängigkeit von Öl- und Gasimporten ein Risiko – mit möglichen Wiederholungen der Kostenexplosionen wie 2022. Die Effekte an den Energiebörsen als Folge des aktuellen Iran-Krieges illustrieren das eindrücklich. Zugleich gefährdet Deutschland seine industrielle Zukunftsfähigkeit, wenn knappe und teure regenerative Brennstoffe wie Wasserstoff oder Biogas nicht vorrangig nur in der Industrie oder im Luftverkehr eingesetzt werden.

Wo liegen die besten Lösungen?

Der gebäuderelevante Endenergieverbrauch – vor allem für Heizung und Warmwasser – lag 2024 bei rund 792 TWh (gut ein Drittel des gesamten Endenergieverbrauchs). Zwar sank er zuletzt leicht, doch eine erfolgreiche Energiewende erfordert strukturelle Veränderungen. Felix Lüter: „Der Gebäudesektor benötigt beispielsweise wesentlich weniger Endenergie, wenn er auf strombasierte Systeme umgestellt wird. Dank höherer Wirkungsgrade ist dies effizienter und langfristig wirtschaftlicher als Lösungen auf Basis von Verbrennungsprozessen. Low-Exergie-Ansätze betonen dies seit vielen Jahren.“

Untersuchungen der Partnerunternehmen der IW.2050 auf Basis der Endenergieverbräuche zeigen:

6. Fachkongress der Initiative Wohnen.2050

Unter dem Titel „Wärmewende in der Sozialen Wohnungswirtschaft. Klimaneutralität als Fundament für bezahlbares Wohnen“ findet der 6. Fachkongress der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) vom 28. bis 30. April 2026 in Darmstadt statt. Die DW ist Medienpartnerin.

Im Mittelpunkt des Kongresses stehen Konzepte für eine CO₂-neutrale Energie- und Wärmewende, die Klimaneutralität ermöglichen und gleichzeitig finanzierbar sind. Angesichts steigender Energiepreise und der damit verbundenen Auswirkungen für Unternehmen und Mieter gewinnt dies an Dringlichkeit. Ebenso im Kongressprogramm: Finanzierung der Klimaneutralität sowie kostengünstiges und nachhaltiges Bauen. Fachpanels, Workshops und Netzwerkrunden beleuchten Strategien, technische Lösungen und Erfahrungen aus aktuellen Projekten.

Der Energieexperte Dr. Tim Meyer erläutert in seiner Keynote, warum Energie schneller sauberer wird als erwartet, und welche Rahmenbedingungen den Wandel in Deutschland unterstützen können. Ein Panel mit Vertreterinnen und Vertretern aus Ministerien, Energie- und Immobilienwirtschaft erörtert die Auswirkungen auf die Bau- und Wohnungswirtschaft. Der zweite Kongresstag widmet sich dann ganz der Praxis: Eine Diskussionsrunde zum „Hamburg-Standard“ thematisiert schnelleres und kostengünstigeres Bauen. Neun Fokus-Sessions am Nachmittag behandeln Energie- und Wärmewende, Finanzierbarkeit der Klimaneutralität sowie nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften.

Neben Praxisberichten und politischer Einordnung bietet der Kongress 2026 erstmals einen zusätzlichen dritten Tag für intensiven Austausch und Networking auf Arbeitsebene – ein Peer Learning mit praxisnahen Workshops, etwa zur Entwicklung von Klimastrategien, zu Wärmepumpen und Fernwärme sowie zum IW.2050-Tool „KlimaPfadfinder“. Die Veranstaltung im „Darmstadium“ richtet sich an die etwa 250 Mitgliedsunternehmen der IW.2050, steht aber allen Interessierten offen.

Weitere Informationen: <https://www.iw2050.de/6-fachkongress/>

Wärmepumpen im Mehrfamilienhausbestand sind, bezogen auf die Mietnebenkosten, bereits in allen Energieeffizienzklassen (außer G und H) preisparitätisch gegenüber Gasheizungen. Voraussetzung: Die Wärmepumpen laufen mit einer Jahresarbeitszahl von 3,0 oder besser. Eine Warmmietenneutralität im Bestand ist dennoch weit entfernt. Diese würde erst bei CO₂-Preisen von 355 €/t CO₂ erreicht.

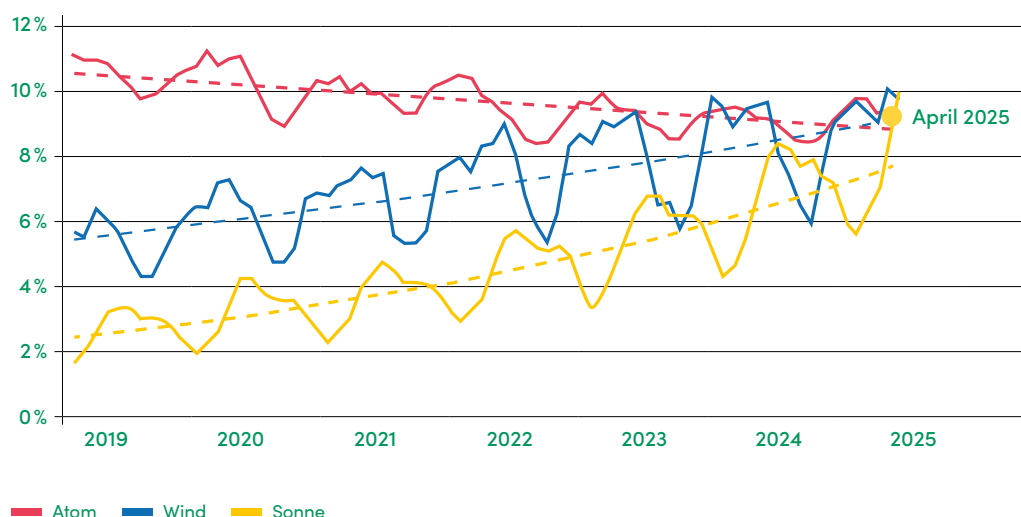
Eine Untersuchung von Techem aus dem Jahr 2025 ergab, dass der mit Heizkörpern beheizte Gebäudebestand bereits heute zur Hälfte beziehungsweise nach Heizkörpertausch für Wärmepumpen zu 90 % geeignet ist. Grund dafür ist die große Heizleistungsreserve der vorhandenen Heizkörper.

Windenergie: Neubau und Repowering

Um den deutschen Strombedarf im Jahr 2045 zu decken, wird etwa die doppelte, im Extremfall die dreifache Strommenge benötigt, wie sie im Moment erzeugt wird. Diese muss dann nicht zu 57 % (2025) regenerativ sein, sondern zu 100 %. Windenergie wird dabei eine Schlüsselrolle übernehmen. Sie stellte im vergangenen Jahr bereits rund 28 % des deutschen Strommixes – mit rund 30.900 Windkraftanlagen in Betrieb. Nach Jahren der Stagnation zieht der Ausbau wieder an: 2025 wurden 958 neue Anlagen installiert, ein Plus von 58 % gegenüber dem Vorjahr, rund 30 % davon als Repowering. Ein wichtiger Erfolgsfaktor: Moderne Modelle sind etwa viermal so leistungsfähig wie der Durchschnitt der installierten Windkraftwerke. Um die Klimaziele bis 2030 zu erreichen, wären jährlich rund 2.000 neue Anlagen oder umfas- ➤

April 2025: weltweit erstmals mehr Solar- als Atomstrom

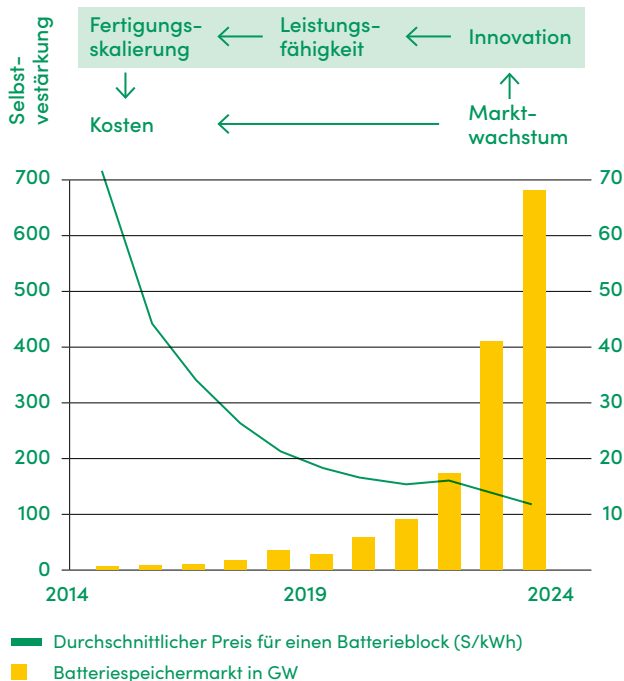
Anteile an der weltweiten Stromerzeugung



Datenquelle: Ember / Grafik: Dr. Tim Meyer, „Strom“

Eindrucksvolle Entwicklung bei Stromspeichern

Marktwachstum und Preisverfall von Batteriespeichern



Datenquelle: Dr. Tim Meyer, „Strom“

sendes Aufrüsten bestehender Anlagen erforderlich. Rein rechnerisch könnte die erforderliche Vervielfachung des Windstroms bis 2045 sogar durch ein vollständiges Repowering des derzeitigen Bestands erbracht werden.

Solarenergie mit deutlichem Anstieg

Auch Photovoltaik wächst dynamisch: 2025 wurden 16,5 GW PV-Leistung neu installiert und das Ausbauziel der Bundesregierung übertroffen. Die installierte Gesamtleistung stieg auf 117 GW (peak) – deutlich mehr als bei der Windkraft. Insgesamt speisten PV-Anlagen 70,6 TWh ins Netz ein. Inklusive Eigenverbrauch wurden 87,5 TWh erzeugt – ein Rekordwert!

Für die Zukunft positiv ist, dass für den weiteren Ausbau ausreichend Flächen zur Verfügung stehen: Dächer, Fassaden, Parkplätze oder Agri-PV-Anlagen. Ein Beispiel verdeutlicht die Effizienz: Auf 350 m² Dachfläche lässt sich so viel Strom erzeugen wie aus 40.000 m² Silomais, der zu Biogas verarbeitet wird.

Als besonders positiv bewertet Felix Lüter die drastisch gesunkenen Kosten: Seit 2006 haben technologische Fortschritte und Skaleneffekte die Preise für PV-Module massiv reduziert. Gleichzeitig stieg der Wirkungsgrad von rund 15 % auf über 22 %. Sein Fazit: PV ist neben der Windenergie die günstigste Stromerzeugungsart in Deutschland und weltweit.

Batteriespeicher als Game Changer

Batteriespeicher sind der Schlüssel für ein stabiles Energiesystem mit einem hohen Anteil fluktuierender Erneuerbarer. Sie ermöglichen neue Geschäftsmodelle, stabilisieren Netze und verdrängen zunehmend konventionelle Kraftwerke aus dem Markt. In Deutschland hat sich die stationäre Speicherkapazität in fünf Jahren mehr als verfünffacht. Rund 2,4 Mio. Speicher mit über 25 GWh Kapazität sind inzwischen in Betrieb. Allein 2025 kamen 6,5 GWh hinzu. Dennoch müsste sich der jährliche Ausbau mehr als verdoppeln, um bis 2030 rund 100 GWh zu erreichen.

Während die Nachfrage nach Heimspeichern zuletzt leicht zurückging, boomt der Markt für Großspeicher der Megawattklasse. Er hat sich mehr als verdoppelt – und 2026 wird weiteres Wachstum erwartet. Mit zunehmender Skalierung werden Kosten weiter sinken; die technologische Lernkurve steht erst am Anfang.

Mittelfristig umsetzbar

Felix Lüter zieht eine klare Bilanz: „Die Energiewende ist mittelfristig umsetzbar. Der Markt zeigt deutlich: Strom aus Wind und Sonne, intelligent kombiniert mit Speichern, ist wirtschaftlich überlegen. Verzögerungen bei der Wärmewende verteuern den Transformationsprozess – ökonomisch wie sozial. Wer heute in fossile Systeme investiert, geht ein steigendes Risiko ein. Wer auf erneuerbare, strombasierte Lösungen setzt, bewegt sich auf dem richtigen Pfad, denn sie sind die günstigen Energieerzeuger.“

Die IW.2050 setzte sich schon seit Jahren intensiv mit diesen zukunftsorientierten Ansätzen auseinander, so Lüter. Das war auch der Anlass, den ersten Tag des 6. IW.2050-Fachkongresses vom 28. bis 30. April 2026 mit dem Energieexperten und Autor Dr. Tim Meyer als Keynote-Speaker zu eröffnen und seine Ansätze in einem Panel mit Vertretern des Bauministeriums sowie der Wohnungs- und Energiewirtschaft zu vertiefen (siehe Infobox auf der voranstehenden Seite 53).

Der Primärenergie-Irrtum als Treiber

Ein Einblick in Meyers Erkenntnisse lässt hoffen: „Bereits in wenigen Jahren wird die Menschheit mehr Energie aus Wind und Sonne als aus Erdöl nutzen. Denn: Über die Hälfte der Nutzenergie, die aus Erdöl stammt, bezogen die Menschen im Jahr 2023 bereits auch aus Wind und Sonne. Und dies nach nur gut 20 Jahren industrieller Skalierung. Bei den aktuellen Wachstumsraten übertreffen Wind und Sonne das Erdöl bereits im Jahr 2027.“

Das liegt unter anderem am sogenannten Primärenergie-Irrtum. Denn: Aus Erdöl und anderen fossilen Energien wird bei der Verbrennung vor allem Abwärme und nur wenig Nutzenergie erzeugt. Da allerdings erneuerbare Energien Strom produzieren, der in der Nutzung deutlich effizienter ist, sind die Verluste hier viel kleiner.



Wohnbau-Aufzüge sind eine neue Kategorie von Aufzügen. Speziell für die Anforderungen des Wohnbaus entwickelt:

- **Sehr widerstandsfähig mit oForever Walls®**
- Einzigartig leise dank oSnooze System®
- 100 % barrierefrei schon in der Basisversion

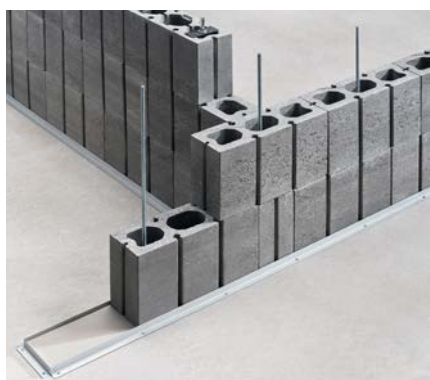
osma.de



Der Wohnbau-Aufzug.

Produkte

Mauerwerkssystem zum zirkulären Bauen



Das Mauerwerkssystem ist trocken stapelbar und lässt sich zerstörungsfrei demontieren und wiederverwenden

Die Polycare Research Technology GmbH hat eine neue Generation ihres Mauerwerkssystems Sembla vorgestellt. Es basiert auf zementfreiem Geopolymerbeton und ist laut Unternehmen das erste vollständig rückbaubare Mauerwerkssystem in Massivbauweise. Im Vergleich zu herkömmlichen Systemen soll die CO₂-Bilanz um bis zu 70 % reduziert werden. Nach der Nutzung kann das System zerstörungsfrei demonstriert und wiederverwendet werden. Das System ist auf ein 12,5-cm-Raster ausgelegt und lässt sich in CAD- und BIM-Prozesse integrieren. Es eignet sich für nichttragende Innen- und Außenwände, Ausfachungen im Skelettbau sowie perspektivisch für tragende Wände bis Gebäudeklasse 4. Die Steine werden präzise geschliffen und können direkt gestapelt werden. Die fertige Wand wird vorgespannt, wodurch laut Polycare ein solider Wandkörper entsteht. Das Unternehmen sieht Anwendungsmöglichkeiten sowohl im Neubau als auch bei Bestandsgebäuden.

Weitere Informationen: www.polycare.de

ERP-System für Immobilienmanagement

Crem Solutions stellt mit Ix Haus V5 die nächste Entwicklungsstufe seines immobilienwirtschaftlichen ERP-Systems vor. Mit Version 5 werden Ix Haus und Ix Haus Plus zu einer einheitlichen webbasierten Anwendung zusammengeführt und bewährte Prozesse mit einer modernen, übersichtlichen Benutzeroberfläche verbindet. Version 5 läuft vollständig im Webbrowser und lässt sich sowohl in Public-Cloud- als auch in Private-Cloud-Umgebungen betreiben.

Weitere Informationen: www.crem-solutions.de

Platzsparende Dämmung für hinterlüftete Fassaden

Das Unternehmen Kingspan Insulation hat mit Alphacore eine neue Produktreihe von Dämmstoffen auf den Markt gebracht. Die silikatbasierten, mineralischen Dämmplatten sind für den Einsatz in Neubauten und bei Sanierungen konzipiert und zeichnen sich durch eine geringe Materialdicke von 20 bis 50 mm aus. Nach Angaben des Herstellers erreichen die Dämmplatten einen Wärmeleitfähigkeitswert von 0,020 W/(m·K) und erfüllen die Anforderungen an das Brandverhalten der Klasse A2-s1, d0 gemäß EN 13501-1:2018. Die Produkte sind hydrophob, mikroporös und behalten ihre Dämmleistung auch bei Feuchtigkeit.



Das Modul Alphacore Pad ist mit einem Glasvlies ummantelt

Weitere Informationen: www.kingspan.com

Erste Duschrinne zum Verkürzen und Verfliesen



Der Einbau erfolgt wahlweise mit oder ohne zweite Entwässerungsebene

Die Gutjahr Systemtechnik GmbH hat mit Indortec Flexdrain-Id Tile eine neue Duschrinne vorgestellt, die sich direkt auf der Baustelle millimetergenau anpassen und vollständig verfliesen lässt. Bisher mussten Fliesenleger bei der Wahl von Duschrinnen zwischen einer anpassbaren Länge und einer dezenten, in das Fliesenbild integrierten Optik Kompromisse eingehen. Mit dem neuen System entfällt diese Einschränkung, da die Duschrinne sowohl kürzbar als auch rahmenlos in das Fliesenbild integrierbar ist.

Das System besteht aus einer verfliesbaren Edelstahlaufgabe ohne sichtbaren Rahmen, die in das Fliesenbild eingepasst wird und so weitgehend unsichtbar bleibt.

Weitere Informationen: www.gutjahr.com

Profil für nichtrechtwinklige Ecken

Nicht alle Gebäudekanten verlaufen im rechten Winkel. Für solche Fälle wurde das Sto-Kantenschutzprofil Y-Flex entwickelt. Das 250 cm lange Kunststoffprofil mit integriertem Glasfasergewebe ermöglicht die Ausbildung von Kanten mit stumpfen oder spitzen Winkeln. Außenecken können ab einem Winkel von 60°, Innenecken ab einem stumpfen Winkel von 90° gestaltet werden.

Weitere Informationen: www.sto.de

Legionellenprävention im Bestand: Vorsorgen statt reagieren

Automatisierte Hygienespülungen helfen Wohnungsverwaltungen und Eigentümern, die Trinkwasserhygiene auch bei Leerstand sicherzustellen und Betreiberpflichten nachvollziehbar zu erfüllen – ohne zusätzlichen organisatorischen Aufwand.



Automatisierte Hygienespülung sorgt auch bei Leerstand für regelmäßige Wasserbewegung und digitale Protokollierung.

Leerstände bei Neubauten oder Sanierungen gehören zum Alltag in der Wohnungswirtschaft. Bleibt Trinkwasser über längere Zeit unbewegt, spricht man von Stagnation. Unter solchen Bedingungen steigt die mikrobiologische Belastung, unter anderem durch Legionellen. Häufig wird das Problem erst im Rahmen von Untersuchungen oder nach behördlichen Hinweisen erkannt.

Für Wohnungsunternehmen ist dies mit erheblichem Aufwand und hohen Kosten verbunden. Nutzungseinschränkungen, Informationspflichten gegenüber Mietern und zusätzliche organisatorische Maßnahmen sind die Folgen. Gleichzeitig stehen Betreiber in der Pflicht, den bestimmungsgemäßen Betrieb der Trinkwasserinstallation sicherzustellen und diesen nachvollziehbar zu dokumentieren.

In der Praxis wird dies häufig über manuelle Spülkonzepte umgesetzt. Gerade bei größeren Beständen ist diese Vorgehensweise jedoch personalintensiv und stark vom Nutzerverhalten abhängig. Zudem ist die Dokumentation nicht immer lückenlos und somit nicht rechtssicher.

Automatisierte Hygienespüllösungen wie **LEGIO-SAVE®** setzen hier präventiv an. Das System sorgt dafür, dass Trinkwasserleitungen in festgelegten Intervallen automatisch gespült werden – auch bei leerstehenden Wohnungen. Alle Spülvorgänge werden digital erfasst

und revisionssicher dokumentiert. Die Protokolle stehen Verwaltungen jederzeit zur Verfügung.

Neben der technischen Lösung spielt auch die organisatorische Umsetzung eine zentrale Rolle. Die **MHS GmbH** übernimmt neben der Installation auch die laufende Betreuung der Systeme, einschließlich Überwachung, Akkutauch und Bereitstellung der Spülprotokolle. Für Verwaltungen entsteht so ein klar strukturierter Prozess ohne zusätzlichen internen Aufwand.

Fazit

Automatisierte Hygienespülungen in Verbindung mit professioneller Betreuung können Wohnungsunternehmen dabei unterstützen, die Trinkwasserhygiene dauerhaft sicherzustellen und Betreiberpflichten effizient zu erfüllen.

MHS GmbH

Wernher-von-Braun-Str. 8
53501 Graftschaft
info@mhs-wasser.de
Tel. 02225 88808 - 10
www.legiosave.de

LEGIO-SAVE®
Einfach, sicher, effektiv gegen Legionellen

Markt und Management



Christopher Schuhknecht, Geschäftsbereichsleiter vom Landratsamt Augsburg, WBL-Geschäftsführer Andreas Oberhofer und Landrat Martin Sailer (von links)

Nach mehr als 20 Jahren: Wechsel in der Geschäftsführung der WBL Augsburg Land

Andreas Oberhofer ist neuer Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg (WBL Augsburg Land) – er folgt auf Josef Hartmann, der zum Jahreswechsel 2025/26 seinen Ruhestand antrat. Hartmann war seit 2003 Geschäftsführer des Unternehmens und blickt auf insgesamt 38 Jahre in der Wohnungswirtschaft zurück, davon 16 Jahre im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern). 2015 erhielt er für sein Engagement die Ehrenmedaille des Verbands. Sein Nachfolger Andreas Oberhofer bringt umfassende berufliche Erfahrung aus den Bereichen Agrarwirtschaft, Rechnungswesen, Wohnungswirtschaft und kommunalem Facility Management mit. Zuletzt war er als Geschäftsleiter beim Verband Wohnen im Kreis Starnberg tätig. Die WBL Augsburg Land bewirtschaftet rund 5.000 Einheiten.



Sebastian Streckel

Veränderung in der MTV-Geschäftsführung

Sebastian Streckel ist zum November 2025 in die Geschäftsführung der Mark Twain Village GmbH & Co. KG (MTV) eingetreten. An der Projektgesellschaft sind die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH), die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg e.G., die Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, die Volksbank Heidelberg-Neckartal eG sowie die Volksbank Kurpfalz beteiligt. Streckel, Abteilungsleiter im Bereich Baumanagement bei der GGH, folgt auf Jochen Groß, der das Unternehmen verlassen hat, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu widmen. Streckel teilt sich die Geschäftsführung fortan mit Holger Meid (Familienheim Heidelberg), der seit April 2022 im Amt ist. Die MTV entwickelt das Mark Twain Village in Heidelberg mit rund 1.200 Wohneinheiten.

Berlin: BBU-Mieten legen zu

In Berlin steigen die Mieten der Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Laut BBU-Marktmonitor 2025 lag die durchschnittliche Bestandsmiete bei 7,10 €/m² (+3,6 % im Vorjahresvergleich), die Neuvertragsmiete bei 9,54 €/m² (+11 %). Neubauwohnungen waren mit 13,55 €/m² am teuersten (+7 %). Mit rund 777.000 Einheiten deckt der BBU etwa 45 % des Berliner Mietwohnungsbestands. Trotz der Steigerungen liegen die BBU-Mieten in Berlin deutlich unter dem auf Vermietungsportalen aufgerufenen Durchschnitt von 16,61 €/m².



Die Generation 50+ als Erfolgsfaktor

Michael Hans Hahl, *Die unterschätzte Ressource*, 200 Seiten, 39,99 €, Haufe, ISBN 978-3-648-19122-4

Dieses Buch widerlegt gängige Mythen über älteren Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Es zeigt, warum die Generation 50+ ein unverzichtbarer Erfolgsfaktor für Unternehmen ist und wie der Generationenkonflikt in erfolgreiche Zusammenarbeit verwandelt werden kann.



Aareon Summit steht an – DW ist Medienpartnerin

Unter dem Motto „Intelligent Perspektiven schaffen“ findet am 19. und 20. Mai 2026 der Aareon Summit auf dem EUREF-Campus in Düsseldorf statt. Im Fokus stehen praxisnahe Anwendungen digitaler Technologien, insbesondere Künstliche Intelligenz, die der Wohnungswirtschaft neue Chancen für Effizienz, Automatisierung und nachhaltige Wertschöpfung bietet. Hochkarätige Speaker, darunter GdW-Präsident Axel Gedaschko, liefern Impulse und präsentieren Best Practices. Die „DW Die Wohnungswirtschaft“ ist Medienpartnerin.

Weitere Informationen: www.f1p.de/aareonsummit2026

20 %

Im Jahr 2025 wurden in NRW 20 % mehr Mietwohnungen öffentlich gefördert als im Vorjahr. Mit 8.037 Wohneinheiten wurde laut VdW Rheinland Westfalen der höchste Wert seit 20 Jahren erreicht.

Hilfswerk-Siedlung ist weiterhin ein attraktiver Arbeitgeber

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH erhält 2026 erneut das Top Job-Siegel des Zentrum für Arbeitgeberattraktivität (zeag GmbH). Es wird auf Basis einer wissenschaftlich fundierten Mitarbeiter- und Managementbefragung vergeben und würdigt herausragende Arbeitgeberqualitäten mittelständischer Unternehmen. Seit 2020 ist das evangelische Wohnungsunternehmen aus Berlin kontinuierlich prämiert. Besonders hervorgehoben werden unter anderem Führungs- und Unternehmenskultur sowie Personalpolitik.



salto 
INSPIRED ACCESS



Vielseitige Zutrittslösungen für die Wohnungswirtschaft

> INTEGRIERTE PROZESSE

Automation von Abläufen und Workflows durch Integration der Zutrittskontrolle mit Management- und IT-Systemen, wie ERP und Active Directory, senkt den Verwaltungsaufwand.

> NAHTLOSE DIGITALISIERUNG

Integration z. B. mit Mieterverwaltungssoftware, Ticketsystemen und Gebäudemanagement für durchgehend digitale Prozesse reduziert Fehler und Kosten.

> NACHHALTIGKEIT

Salto wirtschaftet seit 2020 weltweit CO₂-neutral. Das Umweltmanagement ist seit 2011 nach ISO 14001 zertifiziert. EPDs für viele Produkte. Aktive Unterstützung der SDG (Sustainable Development Goals) der UNO.

saltosystems.de



Mehr zu den Vorteilen und zum Funktionsumfang unserer Systemplattformen.

SALTO  **WECOSYSTEM**



Mehr Service, weniger Emissionen: GAG setzt auf elektrische Hausmeistermobile

Die GAG Immobilien AG nutzt in ihren Quartieren elektrisch betriebene Hausmeistermobile. Die Fahrzeuge bieten Platz für zwei Personen sowie im Kofferaufbau für Werkzeug und Materialien – und das bei ihrer kompakten Größe von 3,00 m Länge und 1,30 m Breite. Die Batterieladung ermöglicht eine Reichweite von bis zu 80 km, die Höchstgeschwindigkeit beträgt rund 80 km/h. Gestartet ist die GAG mit 20 Fahrzeugen, hinzu kommen weitere 30 Exemplare in der Variante als kleiner E-Pkw. Die neuen Mobile unterstreichen den Anspruch des Unternehmens, einen flexiblen und effizienten Service zu bieten, so GAG-Vorständin Anett Barsch.

Stadtbau Würzburg ist „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“

Die Stadtbau Würzburg GmbH ist als „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“ mit dem Silber-Zertifikat des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) ausgezeichnet worden. Die Zertifizierung gilt für drei Jahre und würdigt Maßnahmen wie sichere Fahrradabstellplätze, Mobilitätsaktionen und eine fahrradfreundliche Unternehmenskultur. Das kommunale Wohnungsunternehmen fördert zudem Jobrad-Leasing und Gesundheitsangebote für seine Beschäftigten.



Überreichung des Zertifikats: Andreas Weber, Fahrradbeauftragter der Stadtbau Würzburg, und Klaus Helgert vom ADFC (von links)



Handlungsfelder für Unternehmen mit Zukunft

David Bausch,
Das Ende der Arbeitswelt,
wie wir sie kannten,
200 Seiten, 29,99 €, Haufe,
ISBN 978-3-648-19777-6

Das Buch beleuchtet den tiefgreifenden Wandel der Arbeitswelt in Zeiten von Krisen, Unsicherheit und KI. Es zeigt neue Wege zu einer menschlicheren Arbeitskultur auf und bündelt zentrale Themen wie Führung, mentale Gesundheit, Vielfalt & Inklusion, Lernen & Entwicklung sowie Unternehmenskultur.

GdW-Kommunikationspreis: Bewerbungsstart

Erstmals lobt der GdW den „Kommunikationspreis der Wohnungswirtschaft“ aus – eine Weiterentwicklung des Wettbewerbs „Deutschlands beste Mieterzeitung“. Mit dem neuen Format rückt die gesamte Bandbreite moderner Kommunikationskanäle in den Fokus. Ziel ist es, herausragende Beispiele der Mieterkommunikation sichtbar zu machen und innovative Ansätze zu würdigen. Bewerbungen sind bis 30. April 2026 in den Kategorien Print, Website und Social Media möglich.

Weitere Informationen:
www.t1p.de/kdw2026

46 %

Die Rheinwohnungsbau GmbH will ihre CO₂-Emissionen bis 2030 um 46 % senken und bis 2045 klimaneutral sein. Das Düsseldorfer Unternehmen mit rund 6.300 Einheiten hat den Ausstoß laut eigenen Angaben seit 2020 bereits von 23,6 auf 16,5 kg/m² pro Jahr reduziert. Maßnahmen waren unter anderem energetische Sanierungen und der Einsatz intelligenter digitaler Steuerungssysteme.



Wertschätzung, Teamgeist, Benefits: VBW ist „Top Company 2026“

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH ist erneut mit dem Top Company-Siegel der Arbeitgeberplattform Kununu ausgezeichnet worden. Das Wohnungsunternehmen aus Bochum erhält das Siegel damit zum zweiten Mal in Folge. Grundlage sind unabhängige Bewertungen der Mitarbeitenden; nur rund 5 % der Unternehmen qualifizieren sich für die Auszeichnung. Insgesamt flossen laut Unternehmen die Rückmeldungen von 77 Beschäftigten in die Bewertung ein. Positiv hervorgehoben wurden vor allem Arbeitsklima, Kollegenzusammenhalt und der wertschätzende Umgang im Unternehmen. Auch flexible Arbeitszeiten mit Gleitzeit, mobiles Arbeiten und 30 Urlaubstage werden in den Bewertungen genannt. Darüber hinaus verweisen Mitarbeitende auf Weiterbildungsmöglichkeiten, interne Entwicklungsperspektiven sowie Sozialleistungen wie Tarifbindung, betriebliche Altersvorsorge und Gesundheitsangebote.



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: **ALHO Modulbau**

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig. www.alho.com



KOOPERATION BEIM WOHNUNGSBAU

Vier gewinnt

Vier Wohnungsunternehmen, ein Projekt, jahrelange Zusammenarbeit – kann das gutgehen? In Lübeck-Travemünde hat man dies mit dem Projekt „Wohnen am Baggersand“ geschafft. Das Beste vorweg: Alle Beteiligten können sich noch gut leiden.

Von Volker Lehmkuhl



Das Projekt Baggersand bildet ein in sich abgeschlossenes Quartier, das sich mit vielen Blickachsen und Zugängen Richtung Stadt und Trave öffnet. Rechts zur Trave: die von privaten Investoren errichteten Eigentumswohnungen

Travemünde, ein Stadtteil der Hansestadt Lübeck, war die letzten Jahrzehnte etwas abgehängt. Während in anderen Ostseebädern am Immobilienmarkt die Sause abging, galt der bekannte Fährhafen eher als Rentnerparadies. Das hat sich geändert. Mit ein Grund dafür ist die Bebauung der Gewerbebrache des ehemaligen Fischereihafens an der Trave. Wo die Skandinavienfähren direkt vor dem Fenster vorbeifahren, entstand in zweiter Reihe das Quartier „Wohnen auf dem Baggersand“ mit 254 Wohnungen, ausschließlich zur Vermietung. In direkter Nachbarschaft wurde zusätzlich ein Eigentums- und Ferienwohnungs-Projekt zweier privater Investoren direkt am Kai realisiert. Das Besondere am Baggersand: Gleich vier ortsansässige, sozial-orientierte Unternehmen haben die fast 20.000 m² große Fläche eines früheren Parkplatzes gemeinsam geplant und bebaut: die städtische Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH und die drei Genossenschaften Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG und die Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG (VBL).

Auf einer großen, gemeinsamen Tiefgarage mit 260 Plätzen stehen heute kleine und größere Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Geschossen. Die Lage fußläufig zum Altstadtzentrum Travemündes und zum Hafen ist attraktiv. Aufgelockerte Kuben mit Klinkerfassaden in zwei Farbtönen (außen rot und innen hellgelb), oberirdisch fast ausschließlich mit Fußwegen erschlossen und viel Grün zwischen den Gebäuden schaffen eine hochwertige und ruhige Wohnumgebung.

Projekt erfolgreich, Partner zufrieden

„Einer der Erfolgsfaktoren war sicherlich, dass wir das Projekt am Anfang ausschließlich und im Verlauf vorwiegend auf der Ebene der Vorstände und Geschäftsführer diskutiert und beschlossen haben“, sagt Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer des städtischen Unternehmens Trave. „Wir kannten uns aus verschiedenen Kooperationen und auch persönlich hat die Chemie einfach gestimmt.“ Geholfen hat die politische Unterstützung auf kommunaler und in Sachen Wohnraumförderung auch auf Landesebene. Verbindend war unter anderem das Ziel, in dem von Ferienimmobilien und Eigentumswohnungen geprägten Wohnungsmarkt des Lübecker Stadtteils den in Tourismus und Gastronomie beschäftigten Menschen sowie jungen Familien vor Ort bezahlba-



Dank eines gemeinsamen Gestaltungsleitfadens wird ein stimmiger Gesamteindruck gewahrt – trotz unterschiedlicher Architekturbüros. Für eine angenehme Aufenthaltsqualität im Quartier sorgt das viele Grün



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG

ren Wohnraum zur Miete anbieten zu können. Die unterschiedliche Größe der Unternehmen (von etwa 10 bis 250 Mitarbeitenden) war kein Hindernis: „Wir haben gemeinsam immer darauf geachtet, dass es den anderen gutgeht“, resümiert Dr. Uwe Heimbürge, Vorstand der Neue Lübecker, des mit rund 16.000 Wohnungen größten der vier Partner.

Nach der Unterzeichnung eines Letters of Intent sowie dem Kauf des Baugrunds von der Stadt Lübeck im Jahr 2017 entstand auf der Grundlage eines städtebaulichen Masterplans in mehreren kooperativen Workshops ein gemeinsames Gestaltungs- und Freiraumkonzept. Dieses legte die Verteilung der Gebäude, deren Kubatur und Masse sowie die Gestaltung der Dachlandschaft fest. Einer der möglichen Knackpunkte, die Verteilung und die Lage der Baufelder für die vier Partner, war dann gar keiner. „Wir haben uns erstaunlich reibungslos und kooperativ geeinigt. Jeder Partner konnte die Zahl der Wohnungen dort umsetzen, wo er es geplant hatte“, sagt Roswitha Antler, geschäftsführende Vorständin der VBL. „Für uns als kleinstes Unternehmen, wäre ein solches Projekt im Alleingang gar nicht möglich gewesen“, so Antler.

Geholfen hat dabei die gemeinsame Bewertung der Flächen nach ihrer Bebaubarkeit, der möglichen Mietfläche und der zu erwartenden Mieterträge. So wollte die VBL keinen geförderten Wohnungsbau realisieren und zahlte dafür einen anteilig höheren Grundstückspreis an die Stadt Lübeck. „Die sechs geförderten Wohnungen, die wir hätten bauen sollen, haben die anderen Partner übernommen“, >

bemerkt Roswitha Antler. Das andere Ende der Skala markiert der Lübecker Bauverein: „Wir haben mit 28 % gefördertem Wohnraum unserer 86 Wohnungen die von der Stadt vorgeschriebene Quote von 15 % übererfüllt“, sagt Vorstand Stefan Probst. Eine der Wohnungen rüstete der Bauverein zu einem Nachbarschaftstreff mit Hauswartbüro um. „Dieses kooperative Vorgehen hielt die Geschwindigkeit im Prozess“, zieht Dr. Matthias Rasch auch zu diesem Punkt Bilanz. Das Spektrum der Wohnungsgrößen ist ähnlich, mit Wohnungen von zwei bis vier Zimmern



Haben das Projekt „Wohnen am Baggersand“ erfolgreich und kooperativ umgesetzt (v.l.n.r.): Stefan Probst und Christine Koretzky (Lübecker Bauverein), Dr. Matthias Rasch (Trave), Roswitha Antler (VBL), Sebastian Weist (Trave), Marcus Pagels (VBL) und Marcel Sonntag (Neue Lübecker)



Kunst am Bau hat in der Wohnungswirtschaft eine lange Tradition, ist aber unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen längst nicht mehr selbstverständlich. Mit dem Kunstwerk „Verwandlung“ des Lübecker Künstlers Tim Maertens haben die vier Partner einen präsenten Fixpunkt geschaffen, der Mietende und Flanierende zu Gesprächen anregt

mit Größen von 34 bis rund 110 m². „Als bestandshaltende Unternehmen hat jeder Partner darauf geachtet, seinen eigenen Wohnungsschlüssel zu bauen, auch um die Nachfrage der eigenen Mitglieder bedienen zu können“, sagt Dr. Uwe Heimbürge. Eine gemeinsame Website, ein Richt- und ein Mieterfest zeigen den gemeinschaftlichen Ansatz auch in der Öffentlichkeit.

Workflow: Konsequent, transparent, flexibel

Die Projektarbeit folgte fixen Regeln: Regelmäßige Treffen auf der Ebene der Vorstände, Geschäftsführer und Prokuristinnen, Treffen in kurzen Abständen der technisch Verantwortlichen, eine feste Tagesordnung und eine konsequente Protokollführung. „Das waren richtige Mammutrunden, die sich in unserem großen Besprechungsraum trafen“, sagt Christine Koretzky, Lübecker-Bauverein-Vorständin. „Natürlich war der Abstimmungsaufwand höher, als wenn wir allein ein solches Projekt gebaut hätten, aber wir hatten sehr gute Fachplaner, das waren sehr konzentrierte Gespräche“, erinnert sich Henrik Günther, Projektleiter bei der Neue Lübecker. Die Koordination übernahm als neutrale Sachwalterin eine Projektleiterin des Lübecker Bauvereins. Sie diente auch als Ansprechperson für externe Anfragen, etwa der Stadt Lübeck oder von Nachbarn. Und zwar gegen Berechnung des Aufwands. „Das war einfacher und vertrauensvoller, als ein externes Büro zu beauftragen, das sich immer wieder bei allen Beteiligten rückversichern muss“, sagt Dr. Matthias Rasch.

Die fertigen Wohnungen vermarktete jeder der vier Partner selbst. Allerdings in enger Absprache mit den anderen Partnern. Der Beginn der Vermarktung war ebenso untereinander abgestimmt, wie die Mietspanne und die Werbung für die neuen Wohnungen. Eine gemeinsame Vermarktung über eine zentrale Plattform wurde zwar kurz diskutiert, dann aber ad acta gelegt. „Da hat jedes Unternehmen seine Mitarbeitenden, die sich perfekt auskennen. Das ist effektiver, als dies extern zu vergeben oder aufwändig eine gesonderte Struktur zu schaffen“, sagt Dr. Uwe Heimbürge.

Für den Hochbau hatte jedes Unternehmen ein eigenes Architekturbüro beauftragt. Ein Punkt, den man dank des gemeinsamen Gestaltungskonzepts dem Quartier nicht sofort ansieht. Mehrere Fachplaner wurden von allen Partnern gemeinsam beauftragt. Vermessung, Haustechnik, die Tiefgarage sowie die Freianlagen lagen in den Händen jeweils eines Büros. Das vermied viel unnötige Kommunikation und ineffiziente Schnittstellen. Alle Unternehmen beauftragten zudem das gleiche Hochbauunternehmen.

Learnings: Keine Tiefgarage, mehr erneuerbare Energien

Was würden die Partner heute anders machen? Alle Gesprächspartner nennen die große, von der Stadt

Die Projektdetails

Folgende Unternehmen haben das Quartier gemeinsam bebaut: die städtische Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH mit 56 zwischen 48 m² und 92 m² große Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, davon acht öffentlich gefördert. Die Lübecker Bauverein eG errichtete 86 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen von 34 m² bis 107 m² (25 öffentlich gefördert), die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG baute 72 Wohneinheiten, die 45 m² bis 104 m² aufweisen (14 gefördert) und die Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG realisierte 40 Wohneinheiten von 40 m² bis 111 m². Insgesamt investierten die vier Partner zwischen 2017 und 2024 rund 91 Mio. €. Die Kaltmieten liegen bei den geförderten Wohnungen zwischen 6,10 und 8 €/m², die frei finanzierten Wohnungen werden für 12,50 bis 18,00 €/m² plus Nebenkosten vermietet.

Lübeck vorgeschriebene gemeinsame Tiefgarage als Kostentreiber. Wegen der nahen Wasserlinie war diese teuer zu bauen und trieb die Baukosten auf rund 5.000 €/m². Heute wäre eine oberirdische Garage am Rand des Quartiers die wahrscheinlichere Alternative. Auch die Wärmeversorgung über ein mit Erdgas betriebenes Blockheizkraftwerk und ein Nahwärmenetz der Lübecker Stadtwerke hätte heute wohl keine Realisierungschance mehr. Hier mehr erneuerbare Energien ins System zu bringen, wird die Partner in Zukunft noch beschäftigen. Dank der Heizzentrale ist ein kleinteiliger Austausch wohnungsweiser Heizsysteme glücklicherweise kein Thema. Ob es mehr gemeinschaftlich nutzbare Veranstaltungsräume braucht, dazu gehen die Meinungen auseinander. Einig ist man sich über die Unterstützung von Mieterinitiativen, -festen und anderen Aktivitäten.

Fazit

Vertrauliche, wertschätzende Vereinbarungen auf Augenhöhe zwischen Vorständen und Geschäftsführenden, Synergien bei Kommunikation, Beauftragung von Planungsbüros und ausführenden Firmen sowie das gemeinsame Nutzen vorhandener Ressourcen können ein Kooperationsprojekt auch in dieser Größenordnung zum Erfolg führen. In Lübeck waren die Voraussetzungen dafür durch die Nähe der handelnden Personen zueinander und die Verbundenheit über frühere Projekte sehr gut. Die transparente Begleitung des Planungs- und Bauprozesses durch eine interne, aber neutrale Person spart Abstimmungen, Kommunikation und Geld. Beahlt werden sollte sie fair und aufwandsgemäß.

Mögliche Knackpunkte liegen insbesondere in der Vermarktung: Muss ein Partner wegen des Bauablaufes später starten als die anderen, sind die guten Mieter eventuell schon versorgt. Der Letzte muss die Interessenten nehmen, die übrig sind. Zur Not droht ein längerer Leerstand, während nebenan die Vollvermietung gefeiert wird. Eine gemeinsame Vermarktungsplattform könnte das ändern, ist aber aufwendig. Sie könnte verhindern, dass Interessenten bei mehreren Anbietern gleichzeitig ihre Mietabsicht anmelden. Mit einem gemeinsamen Start der Vermarktung, der Absprache einer Mietpreisspanne und dem gemeinsamen Auftritt in der Öffentlichkeit haben die vier Wohnungsunternehmen diese Probleme in Travemünde erfolgreich verhindert. —

Weitere Informationen:
www.wohnen-auf-dem-baggersand.de

HAUFE

So bilanziert die Wohnungswirtschaft ab 2026

Die neuen Auflagen der GdW-Kommentare sind da!

Mehr Sicherheit und Erleichterung für die Buchhaltung und im Rechnungswesen. Testen Sie Wohnungs-Wirtschafts Office Professional mit rechtssicherem Fachwissen, Arbeitshilfen und Online-Seminaren.

- › GdW-Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft (2025)
- › GdW-Erläuterungen zur Rechnungslegung der Wohnungsunternehmen (2025)
- › Neue Vordrucke des Jahresabschlusses für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften (Bilanz, GuV und Anhang) zur elektronischen Bearbeitung

haufe.de/wowi-pro



SYSTEMATISCHE NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

Vom Selbstverständnis zum Steuerungsinstrument

Auch wenn nicht alle Wohnungsunternehmen unter die EU-Berichtspflicht fallen, nutzen viele wie die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG freiwillig ESG-Standards wie VSME, um ihr Engagement sichtbar zu machen und ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten systematisch zu erfassen.

Von Klaas Schäfer und Matti Glatte

Nachhaltigkeit ist für Wohnungsgenossenschaften kein neues Handlungsfeld. Langfristiges Denken, soziale Verantwortung und ein bewusster Umgang mit Ressourcen zählen seit jeher zu den Grundprinzipien genossenschaftlichen Handelns. Auch bei der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG (WGG) war Nachhaltigkeit stets Teil des Selbstverständnisses – allerdings oft implizit und damit nach außen wie nach innen nur begrenzt sichtbar.

Die WGG ist in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fest verwurzelt. Gegründet im Jahr 1895, bewirtschaftet die Genossenschaft heute rund 7.200 Wohnungen und zählt rund 8.500 Mitglieder. Neben der Bestandsbewirtschaftung, Modernisierung und Neubauentwicklung gehört auch die Weiterentwicklung genossenschaftlicher Services zum Selbstverständnis der WGG – mit dem Ziel, bezahlbares Wohnen, Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit zusammenzubringen.

Frühzeitig starten – aus Überzeugung

Die zentrale Frage für die WGG lautete: Wie lässt sich sichtbar machen, was ohnehin gelebt wird, und wie wird daraus ein Instrument, das Entscheidungen besser macht?

Ausgangspunkt war nicht allein eine regulatorische Pflicht. Bereits 2023 war absehbar, dass die WGG



Klaas Schäfer

Vorstandssprecher
Wohnungsbau-
Genossenschaft
Greifswald eG
GREIFSWALD

nach damaligem Stand der Regulierung perspektivisch in den Anwendungsbereich der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) fallen könnte. Die EU-Richtlinie sieht vor, dass große Unternehmen die Nachhaltigkeitsberichterstattung ausweiten und extern prüfbar machen müssen. Zudem nahm der Druck seitens der Banken zu, die vermehrt ESG-Fragebögen zusandten und Kennzahlen abfragten.

Gleichzeitig ging es der WGG um mehr als Pflichterfüllung, sondern um den Anspruch, Haltung zu zeigen. Vor diesem Hintergrund entschied sich die Wohnungsgenossenschaft bewusst dafür, frühzeitig mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu begin-

nen, um den eigenen Status realistisch einzuordnen, die Organisation nicht zu überfordern und Orientierung für zukünftige Entscheidungen zu gewinnen.

Struktur statt Bauchgefühl

Bei der Suche nach Unterstützung fiel die Wahl auf das Greifswalder Start-up Hival. Gemeinsam wurden bestehende Nachhaltigkeitsaktivitäten erstmals systematisch erfasst, strukturiert und strategisch eingeordnet. Das in Greifswald ansässige Beratungsunternehmen unterstützt dabei,

Nachhaltigkeit im Mittelstand pragmatisch, strukturiert und wirksam umzusetzen: von der ESG-Standortbestimmung bis zur Berichterstattung und strategischen Verankerung. Dies geschieht entlang der „ESG-Route“: mit einem Readiness-Check (Stand-



Matti Glatte

Geschäftsführer
Hival Mount Even UG
GREIFSWALD

ortanalyse und Datenlücken), VSME-konformen Berichten (standardisiert oder individuell) sowie einer ESG-360°-Begleitung, in der ESG-Prozesse, Datengrundlagen und strategische Umsetzung gemeinsam aufgebaut werden.

Ein zentrales Element des Prozesses war die doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Über eine breit angelegte Stakeholder-Befragung wurden nicht nur interne Perspektiven berücksichtigt, sondern auch Mitglieder, Aufsichtsrat, Mitarbeitende und Geschäftspartner einbezogen. Auf diese Weise konnten relevante Themenfelder klar identifiziert und konsequent auf die Zukunft der Genossenschaft ausgerichtet werden.

VSME als Chance und nicht als Minimallösung

Parallel zur inhaltlichen Arbeit entwickelten sich auch die regulatorischen Rahmenbedingungen weiter. Im Zuge der Omnibus-Initiativen auf EU-Ebene wurden Berichtspflichten und Schwellenwerte im Bereich Nachhaltigkeit spürbar vereinfacht und stärker auf große Unternehmen fokussiert. Für viele kleine und mittlere Unternehmen – und damit auch für einen großen Teil der Wohnungswirtschaft – gewinnt damit ein praktikabler, standardisierter und zugleich anschlussfähiger Rahmen an Bedeutung.

Der VSME-Standard (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs) ist ein freiwilliger europäischer Standard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von kleinen und mittleren Unternehmen. Er wurde von der EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group) im Auftrag der EU entwickelt und richtet sich insbesondere an Unternehmen, die nicht

Fünf Learnings aus der Praxis

- **Früh starten lohnt sich:** Der Prozess braucht Zeit, schafft aber früh Klarheit.
- **Wesentlichkeit ernst nehmen:** Die Einbindung von Stakeholdern schärft den Fokus.
- **Standards kritisch anwenden:** Nicht jede Kennzahl passt. Daher ist eine Einordnung entscheidend.
- **Mitarbeitende mitnehmen:** Nachhaltigkeit funktioniert nur als gemeinsame Aufgabe.
- **Bericht als Werkzeug verstehen:** Nicht für die Schublade, sondern für Steuerung, Kommunikation und Finanzierung.

(mehr) unter die CSRD-Berichtspflicht fallen, aber dennoch strukturiert und vergleichbar über Nachhaltigkeit berichten möchten.

Der VSME-Standard verfolgt das Ziel, Transparenz zu schaffen, ohne Unternehmen durch übermäßige Komplexität zu überfordern. Er besteht aus zwei Modulen:

- einem Basismodul mit grundlegenden Pflichtangaben zu Umwelt, Sozialem und Governance sowie
- einem optionalen Zusatzmodul für Unternehmen mit weitergehenden Informationsbedarfen, etwa gegenüber Banken oder Geschäftspartnern.

Die WGG versteht diesen Standard als gute Möglichkeit für eine passgenaue, branchengerechte Berichterstattung und nicht als „kleinste gemeinsame Lösung“. Der Standard bietet eine geeignete Struktur, Nachhaltigkeit transparent, nachvollziehbar und bankentauglich abzubilden.

Wertvolle Unterstützung bot dabei auch der GdW, der einen branchenspezifischen Anwendungsleitfaden zur VSME-Erstellung entwickelte und damit die Übertragbarkeit des Standards auf die Wohnungswirtschaft erleichterte (siehe DW 2/2026, Seite 74-75).

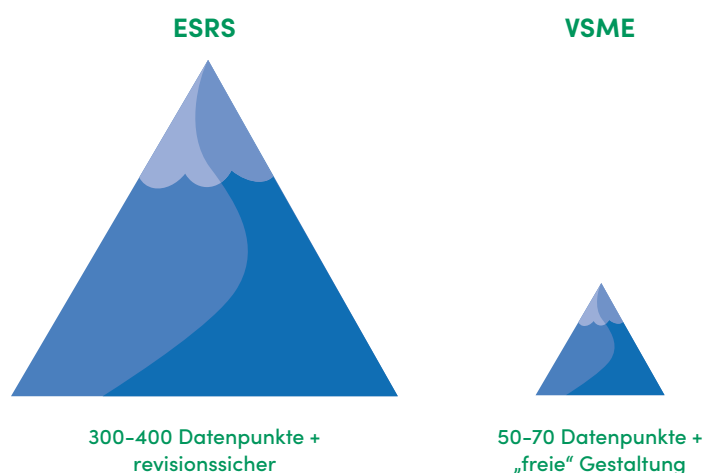
Wo Standards an Grenzen stoßen

Die Berichtserstellung erfolgte iterativ und machte deutlich, dass nicht jede Kennzahl des VSME-Standards unmittelbar zur Wohnungswirtschaft passt.

So wird die CO₂-Intensität im VSME-Standard in Relation zum Umsatz gesetzt. Für Wohnungsunternehmen ist jedoch die Fläche häufig die aussagekräftigere Bezugsgröße, da sie eine bessere Vergleichbarkeit zwischen Beständen und Unternehmen ermöglicht.

Ähnlich ist es bei einzelnen Umweltkennzahlen, etwa rund um Abfall- und Ressourcenströme: In der Wohnungswirtschaft unterscheiden sich Relevanz und Steuerbarkeit je nach Thema deutlich – von Bau- und Modernisierungsabfällen über betriebliche Stoffströme bis hin zu Mieter-beeinflussten Verbräuchen. Das zeigt: Nachhaltigkeitsberichterstattung ist kein rein technischer Prozess, sondern >

VSME-Standard liefert pragmatischen Ansatz für KMU



erfordert Einordnung, Abwägung und branchenspezifisches Denken.

Nachhaltigkeit als Führungs- und Organisationsaufgabe

Ein zentrales Ziel war es, Nachhaltigkeit nicht auf Zahlen und Berichtspflichten zu reduzieren. Der Prozess wurde gezielt genutzt, um Mitarbeitende mitzunehmen und den Sinn hinter Kennzahlen, Da-

tenanforderungen und Zielsetzungen verständlich zu machen. Der Bericht hat uns von der WGG geholfen, Nachhaltigkeit nicht nur zu dokumentieren, sondern als strategisches Thema im Unternehmen zu verankern – mit klarer Orientierung für zukünftige Entscheidungen.

Die WGG versteht die Transformation der Wohnungswirtschaft als Herausforderung und Chance zugleich: Bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und wirtschaftliche Stabilität müssen gemeinsam gedacht werden.

Ein wichtiger Schritt war die Gründung einer eigenen Energie-Tochtergesellschaft. Sie ermöglicht es, die Wärmewende im Bestand und in Neubauquartieren aktiver zu gestalten, Kompetenzen zu bündeln und Lösungen aufzubauen, die langfristig bezahlbare und klimafreundliche Energie für Mitglieder und Mieter unterstützen. Durch die Berichterstattung wird dieses Engagement sichtbar.

Warum jetzt starten?

Der VSME-Bericht macht die strategische Stoßrichtung eines Unternehmens transparent, nachvollziehbar sowie überprüfbar und schafft damit intern wie extern Orientierung. Außerdem bietet er einen niedrighschwelligen Einstieg – gerade für kleinere Wohnungsunternehmen, die nicht unter die volle CSRD-Berichtspflicht fallen, aber dennoch zukunftsorientiert handeln wollen.

Dabei geht es um weit mehr als Compliance: Nachhaltigkeitsberichterstattung ist ein Instrument zur strategischen Selbstvergewisserung und zur systematischen Weiterentwicklung des Unternehmens. Wenn Unternehmen aktiv zeigen, dass sie Klimaschutz, soziale Gerechtigkeit und gute Governance nicht nur einhalten, sondern gestalten, kann gesellschaftlicher Wandel wirksamer angestoßen werden als durch reine Regulierung – getreu dem Motto „Vorbilder verändern mehr als Vorgaben.“

Die Einbeziehung der Mitarbeitenden, ihre Sensibilisierung und das bewusste Aufzeigen von Chancen sind dabei zentrale Hebel. Sie fördern Akzeptanz für notwendige Veränderungen hin zu einem ressourcenschonenden Umgang, einem gerechten Miteinander und einem Verantwortungsbewusstsein, das auch kommenden Generationen Perspektiven eröffnet.

Zugleich stärkt eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung das Vertrauen von Geschäftspartnern, Finanzierungsinstituten und der Öffentlichkeit. In einer Zeit, in der Glaubwürdigkeit zunehmend über konkrete Nachweise und messbare Fortschritte definiert wird, schafft ein strukturierter Bericht die Grundlage für einen echten Dialog – intern wie extern.

Vor allem aber sendet der VSME-Bericht ein klares Signal: Die Wohnungswirtschaft übernimmt Verantwortung – nicht nur im Bestand, sondern auch in der Art, wie sie Zukunft gestaltet und darüber berichtet.

Vorteile der ESG-Berichterstellung



Quelle: Hival

Abwägungen und Voraussetzungen für Nachhaltigkeitsberichterstattung



Quelle: Hival

WOHNUNGSWIRTSCHAFT AUFGEPASST:

Wir suchen die

DIGITALPIONIERE

der Wohnungswirtschaft **2026**

Welches digitale Projekt habt ihr realisiert?

Bewerbt euch in einer unserer fünf Kategorien:

- Effiziente Bewirtschaftung
- Mieter:innen im Fokus
- Sanierung und Bauen im Bestand
- Energie und Dekarbonisierung
- Wohnungsneubau und Quartiersentwicklung

als Team aus einem Wohnungsunternehmen und einem PropTech-Partner.

Jetzt online bis zum 30. April 2026 bewerben:
www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de

Powered by:

CREMSOLUTIONS
A NEMETSCHKE COMPANY



DIGITALPIONIERE
der Wohnungswirtschaft

Veranstaltet von:

DW



KIWI
OPENING DOORS

 **metr**

FÜHRUNG IN KRISENZEITEN

Plädoyer für einen Perspektivwechsel

Steigende Kosten, Zielkonflikte und strenge Vorgaben engen die Spielräume der Wohnungswirtschaft ein. Doch wie gelingt es, trotzdem Gestaltungsenergie freizusetzen? Das Restriktionsmodell bietet einen Ansatz, der den Blick auf das Machbare lenkt – und so neue Wege eröffnet.

Von Patrick Eberwein

Klimaneutralität bis 2045, eine unsichere und ständig wechselnde Förderkulisse, explodierende Bau- und Finanzierungskosten – viele Wohnungsunternehmen haben das Gefühl, dass sich die Schlinge Jahr für Jahr enger zieht. In Gremien ist von „historischen Zumutungen“ die Rede, Verbände formulieren die Lage zugespitzt – und genau diese Rhetorik wird in Betriebsversammlungen und internen Meetings fast wortgleich weitergegeben. Die Restriktionen sind real, die Spielräume tatsächlich verengt, der Druck durch Krisen und Zielkonflikte unbestreitbar. Doch je stärker sich Kommunikation auf dieses Bild fokussiert, desto eher kippt die innere Lage: Für Mitarbeitende kommt diese Kulisse oft als Botschaft an: „Unter diesen Bedingungen ist das alles kaum zu schaffen.“ Wie also führen, in einem Umfeld, das faktisch von Restriktionen geprägt ist, ohne dabei die Organisation in ein Ohnmachtserleben zu steuern?

Das Restriktionsmodell: Auf der richtigen Ebene führen

Ich möchte zu einem Perspektivwechsel einladen: weg von der Frage „Wer blockiert uns?“, hin zu „Auf welcher Ebene versuchen wir unser Problem eigentlich zu lösen?“. Das Restriktionsmodell von Gunther Schmidt unterscheidet drei Ebenen von Steuerbarkeit.



Patrick Eberwein
Systemischer
Organisationsberater,
Trainer, Coach
HAMBURG

Auf Ebene 1 liegt alles, was wir unmittelbar beeinflussen können. Auf Ebene 2 liegt das, worauf wir keinen direkten Zugriff haben, aber Einfluss nehmen können. Auf Ebene 3 liegen schließlich die Restriktionen – Bereiche, in denen wir faktisch nicht entscheiden (siehe Infokasten auf Seite 71).

Aus konstruktivistischer Perspektive verfestigt sich unser Problemerkleben dann, wenn wir unsere Aufmerksamkeit vor allem auf Ebene 3 richten und dort Lösungen erzwingen wollen, wo wir keinen direkten Einfluss nehmen können. Die Resilienzforschung plädiert deshalb dafür, Ziele so zu verschieben, dass sie auf einer Ebene liegen, auf der wir tatsächlich gestaltend eingreifen können.

Übertragen auf die Wohnungswirtschaft heißt das: Führung wird dort wirksam, wo sie den Blick von den nicht verhandelbaren Rahmenbedingungen weglent – hin zu Entscheidungen, Kooperationen und Prioritäten, die im eigenen Einflussbereich liegen.

Am leichtesten lässt sich der Vorgang der Zielverschiebung am Beispiel eines Coachings erklären: Dort erlebe ich oft Führungskräfte, die mit einem Ziel starten wie: „Ich will, dass der Vorstand mich versteht“ oder „Meine Geschäftsführung muss endlich anders führen“.

Diese Sehnsuchtsziele sind menschlich und nachvollziehbar, liegen allerdings auf Ebene 3: Jemand möchte eine andere Person verändern, die hierarchisch über ihm steht. Die Folge ist Ohnmacht: Die Situation belastet, zugleich scheint jede Lösung vom guten Willen des Gegenübers abzuhängen.

Ich beginne dann nicht mit Tipps, wie man den Chef „geschickter überzeugt“, sondern mit einer Fragenbewegung: Worum geht es Ihnen eigentlich – um mehr Handlungsspielraum, um Klarheit, um Anerkennung? Wenn die Bedürfnisse hinter dem Ziel klarer werden, lassen sie sich auf Ebenen verschieben, die gestaltbar sind: Ebene 2 und vor allem Ebene 1 – das eigene, beeinflussbare Verhalten.

Plötzlich entstehen andere Optionen: ein gut vorbereiteter Dialog statt der x-ten Beschwerde, ein konkreter Vorschlag statt pauschaler Kritik, ein bewusstes Nein zu nicht priorisierten Zusatzaufgaben.

Das Restriktionsmodell

Das Restriktionsmodell geht auf den hypnosystemischen Therapeuten Gunther Schmidt zurück. Es ist ein Ansatz im Coaching, der Menschen dabei hilft, mit unveränderbaren Lebensumständen umzugehen und Resilienz zu entwickeln. Es lenkt die Aufmerksamkeit dort hin, wo Selbstwirksamkeit entstehen kann.

Restriktionsmodell – drei Ebenen

Ebene 1: direkte Kontrolle – Verhalten, Entscheidungen, Kommunikation.

Ebene 2: indirekter Einfluss – Beziehungen, Kooperationen, Lernkultur.

Ebene 3: Restriktionszone – Gesetze, Förderbedingungen, Krisen.

Der äußere Chef bleibt derselbe, aber Haltung und Verhalten der Klienten verändern sich. Wenn nun also Führungskräfte so kommunizieren, wie der Klient im Beispiel denkt – „der andere muss sich ändern“ –, dann wird genau jene Ohnmacht im System erzeugt, die eigentlich überwunden werden soll.

Führungspraxis in der Wohnungswirtschaft: Vom Krisenmodus zur Gestaltungsenergie

Überträgt man die Logik des Restriktionsmodells nun konsequent auf die Wohnungswirtschaft, zeigt sich: Unter dem aktuellen Druck verengt sich die Wahrnehmung auf Ebene 3. Aufsichtsgremien, Geschäftsführungen und Führungskräfte diskutieren über Regulierung, Förderprogramme, Zinsen, Energiepreise – alles reale und wichtige Themen, aber eben dort verortet, wo sie nur begrenzt gestaltbar sind. Je stärker der Fokus auf das Unkontrollierbare gerichtet ist, desto mehr verstärkt sich das Erleben: „Wir können eigentlich nur verlieren.“

Genau hier beginnt eine zentrale Führungsaufgabe. Führung bedeutet in dieser Situation nicht, alle Antworten zu haben oder jede neue Verordnung kommentieren zu können. Entscheidend ist, worauf sie die Aufmerksamkeit der Organisation lenkt. >



Komplexe Rahmenbedingungen können den Handlungsspielraum von Führungskräften einschränken. Doch statt in Ohnmacht zu verharren, kommt es darauf an, den Blick auf das zu lenken, was tatsächlich gestaltbar ist

Bleibt interne Kommunikation überwiegend auf Ebene 3, produziert sie – oft ungewollt – Ohnmacht. Richtet sie den Fokus konsequent auf die Ebenen 1 und 2, entsteht das Gegenteil: der Eindruck, dass es trotz aller Begrenzungen Gestaltungsmöglichkeiten gibt. In einem Fall entsteht Handlungsenergie, im anderen Fall Resignation.

Die Rhetorik der Verbände sollte nicht die der Unternehmen sein

Eine besondere Rolle kommt dabei den Verbänden zu. Sie sind ein wichtiger Stabilitätsanker der Wohnungswirtschaft: Sie bündeln Erfahrungen, verschaffen der Branche Gehör in Politik und Öffentlichkeit und liefern Orientierungshilfen. Gleichzeitig haben sie eine eigene Bühne.

Verbandskommunikation muss Missstände klar benennen, Herausforderungen zuspitzen und Handlungsdruck erzeugen. Ihre teilweise alarmierenden Formulierungen sollen Bewegung in Gesetzgebungs- und Förderprozesse bringen.

Adressiert ist dabei allerdings nicht die Belegschaft eines einzelnen Unternehmens, sondern die Politik. Problematisch wird es daher dort, wo sich diese nach außen gerichtete Dramaturgie nahezu unverändert im Inneren von Unternehmen wiederfindet. Wenn Führungskräfte in Meetings vor allem Verbandszitate weiterreichen – „Unter diesen Bedingungen ist das alles kaum zu schaffen“ –, entsteht schnell ein unterschwelliges Narrativ: Wir sind den Rahmenbedingungen ausgeliefert.

Gute Führung bedeutet hier, zwei Sprachen zu unterscheiden. Nach außen braucht es zugespitzte, laute Verbandsrhetorik. Nach innen brauchen Organisationen eine andere Tonlage – ehrlich in Bezug auf Rahmenbedingungen, aber konsequent verbunden mit der Frage, was im eigenen Einfluss- und Verantwortungsbereich liegt.

Konkrete Hebel: Kommunikation, Entscheidungen und Kooperationen

Der Perspektivwechsel bleibt Theorie, wenn er sich nicht im Alltag zeigt. Entscheidend ist, wie Führungskräfte die Ebenen 1 und 2 konkret stärken – durch ihre Kommunikation und im Handeln. In der Reflexion der eigenen Führungspraxis geht es darum, die Energie der Klage, die sich auf Ebene 3 zeigt, zu nutzen: Die Sehnsucht, die sich an der Politik abarbeitet, wird bewusst gemacht und auf gestaltbare Ebenen gezogen.

Ein erster Hebel ist daher die Bewusstmachung der Werte und Bedürfnisse, die hinter der Fokussierung auf Ebene 3 liegen. Worum geht es uns als Wohnungswirtschaft wirklich, wenn wir uns an der Politik reiben? Um Versorgungssicherheit für unsere Mieter, um faire Rahmenbedingungen, um den Anspruch auf Handlungsfähigkeit. Wenn diese Motive explizit werden, können sie gezielt auf Ebene 2 und 1 verfolgt werden – etwa in klaren Prioritäten, Koope-

rationen oder eigenen Standards, statt in Schleifen der Empörung.

Ein zweiter wichtiger Hebel ist die Dramaturgie von Betriebsversammlungen und Regelrunden. Ja, die Rahmenbedingungen werden benannt. Aber genauso selbstverständlich sollte ein Block folgen „Was wir entschieden haben“ und „Was wir ausprobieren“. So rückt Ebene 1 in den Fokus und die Organisation erlebt: Wir sind nicht nur Betroffene, wir treffen aktiv Entscheidungen.

Auf Handlungsebene erzeugt eine ernst gemeinte Investitions- und Portfoliostrategie das wohl stärkste Empfinden von Steuerbarkeit: Welche Bestände gehen wir wann an, welche Projekte schieben wir bewusst, wo passen wir Standards an? Jede bewusste Entscheidung wirkt stärker als diffuses „Wir müssten eigentlich alles“.

Zugleich besteht viel Spielraum bei der Vereinfachung interner Prozesse und Schnittstellen: weniger Medienbrüche, klarere Verantwortlichkeiten, digitale

Workflows, die Fachleuten Zeit für Mietende, Sonderprojekte und die Weiterentwicklung der Organisation zurückgeben.

Hier dockt ein weiterer Hebel direkt an: Projektgruppen, Zukunftswerkstätten, Strategie-Rollouts, Innovationssprints. Mitarbeitende erleben dort, dass

ihre Ideen in Entscheidungen einfließen – und dass innerhalb der Grenzen neue Wege möglich sind. Die zuvor auf Ebene 3 gebundene Energie („Es müsste sich endlich etwas ändern“) wird so in gemeinsame Gestaltung überführt.

Auf Ebene 2 liegen schließlich Kooperationen: mit PropTechs, Energieversorgern oder Kommunen sowie Zusammenschlüsse von Genossenschaften. Wo Unternehmen sich zusammentun, um Förderkulissen zu nutzen oder Pilotprojekte zu starten, vergrößern sie ihren Einfluss, statt nur auf bessere Rahmen zu warten – und machen den eigenen Gestaltungswillen sichtbar.

Fazit

Restriktionen bestimmen die Rahmenbedingungen – ob daraus Ohnmacht oder Gestaltungsergie wird, entscheidet Führung. Führung heißt in diesem Umfeld, die Aufmerksamkeit bewusst zu verschieben: Verbände dürfen laut werden, um Rahmenbedingungen zu verändern – im Unternehmen braucht es allerdings eine Sprache, die den Blick auf das richtet, was wir selbst entscheiden, verbessern und gemeinsam gestalten können. Je konsequenter Führung diese Ebenen trennt, desto weniger erleben sich Mitarbeitende als Getriebene – und desto mehr Handlungsspielraum entsteht, um Wohnen auch unter schwierigen Bedingungen weiterzuentwickeln. —

Klare Entscheidungen und Prioritäten stärken das Gefühl von Steuerbarkeit in einem Umfeld voller Restriktionen.

HAUFE



„DIE ÖFFNUNG FÜR ANDERE WOHNUNGS- UNTERNEHMEN WAR EIN GANZ ENTSCHEIDEN- DER SCHRITT IN DER WEITERENTWICKLUNG.“



Frieda Gresch
Head of Hubitation

L'Immo vom 02.03.2026

Foto: Hubitation

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



LEAN MANAGEMENT FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Weniger Ballast, mehr Effizienz

Sozialorientierte Wohnungsunternehmen geraten immer stärker unter Kostendruck. Anpassungen sind unumgänglich. Bieten Lean Management und Lean Construction Lösungen, um schlanker, schneller und ertragreicher zu planen, zu bauen oder zu wirtschaften?

Von Dagmar Hotze

Sozialorientierte Wohnungsunternehmen stecken in einem ernsten Dilemma: Einerseits steigen die Ausgaben für Neubau, Sanierung, Verwaltung und Personal seit Jahren stark an. Andererseits sind die Möglichkeiten, die Bestandsmieten

anzupassen und damit die Einnahmen zu erhöhen, begrenzt. Wie weit die Schere in den kommenden 20 Jahren eventuell auseinandergeht, untersuchte jüngst die Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH. Ihre Prognose ist alarmierend: Seit 2015 steigen die jährlichen Kosten für Sanierungen um 5,3 %, für Neubauten um 4,8 % und für Instandhaltungen sowie Verwaltung und Personal jeweils um 3 %. Gleichzeitig erhöhen sich die Sollmieten im Durchschnitt nur um 1 % pro Jahr.

Hochgerechnet bis 2045 bedeutet das: Die Kosten für Sanierungen steigen um 167 %, für Neubauten um 144 % und für Instandhaltungen sowie Verwaltung und Personal jeweils um 60 %. Die Einnahmen aus den Sollmieten nehmen dagegen lediglich um 21 % zu. Demnach würde ein davon betroffenes Wohnungsunternehmen geradewegs in die Pleite laufen. Die Vorhersage ist natürlich hypothetisch. Doch eines macht sie deutlich: Die dringende Notwendigkeit für sozialorientierte Wohnungsunternehmen, ihre Prozesse in profitable, schlanke Arbeitsabläufe zu transformieren. An Methoden und Werkzeugen dafür mangelt es nicht.



Dagmar Hotze
freie Journalistin
HAMBURG

Serielles Bauen als Anregung

Eine Inspiration kann das boomende serielle Bauen sein, das die Prinzipien von Lean Construction nutzt, die auf denen des Lean Managements basieren. Der Managementansatz zur Optimierung von Bauprojekten steigert die Effizienz, indem Verschwendung vermieden und Prozesse kontinuierlich verbessert werden. Zudem liegt der Fokus auf dem maximalen Kundennutzen. Die Kernprinzipien basieren auf fünf Säulen: Werte definieren (Value), Wertstrom identifizieren, Fluss optimieren (Flow), Pull-Prinzip (Bedarfssteuerung) und Perfektion (kontinuierliche Verbesserung). Die Vorteile sind offenkundig: Industriell vorgefertigte Elemente ermöglichen eine präzise Kalkulation und ein hohes Maß an Planungssicherheit. Beides ist entscheidend in Zeiten steigender Baupreise und knapper Kapazitäten. Wettereinflüsse spielen durch geschützte Produktionsbedingungen kaum eine Rolle, und der hohe Vorfertigungsgrad verkürzt die Montage auf der Baustelle erheblich. Für Bauunternehmen bedeutet das reduzierte Risiken, schnellere Abläufe und eine bessere Auslastung. Gewiss ist das Geschäft von Wohnungsunternehmen ein anderes. Dennoch dürften die Prinzipien des schlanken Konstruierens darauf adaptierbar sein. Jedenfalls ist die Sache einen Versuch wert.

Ausprobieren statt resignieren

Zu den Experimentierfreudigen, die Mehrwert mit weniger Aufwand schaffen möchten, gehört die Bau-gesellschaft München-Land GmbH (BML). Das Woh-



Im Morellenquartier in Hamburg entstehen ab Frühjahr 2026 geförderte Wohnungen der Hansa Baugenossenschaft eG, bei denen Generalunternehmer die wirtschaftlichste Umsetzung finden

Die fünf Kernprinzipien des Lean Management:

1. Wertschöpfung aus Sicht des Kunden:
Das Hauptaugenmerk liegt darauf, den Wert aus Sicht des Kunden zu definieren und alle Aktivitäten darauf auszurichten, diesen Wert zu maximieren und Verschwendung zu minimieren.
2. Identifikation und Eliminierung von Verschwendung:
Wertstrom identifizieren. Der Ansatz zielt darauf ab, alle Arten von Verschwendung zu erkennen und zu beseitigen, sei es in Form von Überproduktion, Wartezeiten, unnötigen Bewegungen, Lagerbeständen oder Fehlern.
3. Schaffung von Fluss:
Die reibungslose Durchführung von Prozessen wird durch die Schaffung eines kontinuierlichen Flusses von Materialien, Informationen und Aktivitäten angestrebt, um Verzögerungen und Engpässe zu minimieren.
4. Pull-Prinzip:
Die Produktion wird durch die tatsächliche Nachfrage gesteuert, wodurch Überproduktion vermieden und eine Just-in-Time-Produktion ermöglicht wird.
5. Streben nach Perfektion:
Lean Management ist ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess, bei dem ständig nach Möglichkeiten gesucht wird, Prozesse effizienter zu gestalten und die Qualität zu verbessern.

Wichtige Zusatzaspekte:

- Vermeidung von Verschwendung: Kernziel ist die Beseitigung von Faktoren wie Wartezeiten, unnötigen Bewegungen, Fehlern und Überproduktion.
- Mitarbeitereinbindung: Die Kultur der ständigen kleinen Verbesserungen basiert auf der Einbeziehung des gesamten Personal.

Quelle: Deutsche Gesellschaft für Qualität e.V.

nungsbauunternehmen des Landkreises München und 27 angeschlossenen Kommunen sowie der Gesellschafter Bezirk Oberbayern und Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg bewirtschaftet rund 4.000 Wohnungen. Zudem baut die BML sowohl im eigenen Namen als auch als Generalübernehmer für ihre Gesellschafter. In den letzten Jahren galoppierten ihr die Baukosten davon. „Nach unseren Wirtschaftlichkeitsparametern bedeutete das, dass wir mit deutlich über 20 €/m² hätten vermieten müssen“, sagt Karl Scheinhardt, Geschäftsführer der BML. „Wir haben uns aber selbst eine Höchstmiete von 12 €/m² auferlegt.“ Also beratschlagte der Aufsichtsrat, über welche neuen Wege sich die Baukosten reduzieren ließen. Andernfalls drohte der Neubau-Stopp. „Zumal Förderbindungen schwieriger werden und Unterstützungsleistungen durch die Kommunen in der derzeitigen Haushaltslage kaum noch möglich sind.“ Die Runde entschied, modulares und serielles Bauen auszuprobieren.

Der Wagemut zahlt sich offenbar aus. Aktuell steht in Aschheim das erste Modulbauvorhaben der BML in den Startlöchern. Läuft alles plangemäß, realisiert die Max Bögl Modul AG nach dem Entwurf der von ihr beauftragten Berliner Architekten Galandi Schirmer hier bis Ende 2026 ein Wohnhaus aus CO₂-sparenden Beton-Modulen mit 24 Einheiten zum Mietpreis von 12,50 €/m² kalt. „Ohne jegliche Förderung“, betont Scheinhardt. Das knapp 2.600 m² große Grundstück stellt die Gemeinde im Erbbaurecht mit reduziertem Erbbauszins. Im Gegenzug erhält sie >

das Belegungsrecht. In Haar soll ein weiteres Projekt entstehen. Dort ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 29 Wohnungen vorgesehen, ebenfalls ausgeführt in serieller Bauweise, in diesem Fall von der Goldbeck GmbH in Zusammenarbeit mit den

Ingolstädter Architekten Garnisch + Werndle. Ersten Kostenschätzungen zufolge beträgt die Anfangsmiete 14 €/m² kalt. „Noch haben wir kein Projekt realisiert“, sagt der BML-Geschäftsführer, „aber alle bisherigen Erfahrungen überzeugen uns, vor allem hinsichtlich

INTERVIEW MIT PROF. DR. VERENA ROCK

„KI-gestützte Workflows bieten einen enormen Mehrwert“



Prof. Dr. Verena Rock forscht an der TH Aschaffenburg zum Schwerpunkt Wissensmanagement und Strukturwandel. Im Institut für Immobilienwirtschaft und -management (IIWM) der TH Aschaffenburg bearbeitet sie aktuelle Problemstellungen aus der Immobilienwirtschaft und entwickelt Konzepte für ein professionelles, angewandtes Immobilienmanagement.

In der Wohnungswirtschaft verschwenden viele Unternehmen wertvolle Ressourcen durch ineffiziente Prozesse. Woran liegt das?

Laut der „Proptech Germany Studie 2025“ ist ein wesentlicher Faktor der nach wie vor geringe Digitalisierungsdruck innerhalb der Branche. Zwar lassen sich Margen durch effizientere Abläufe steigern, doch stehen diesen Potenzialen oft schwer quantifizierbare Erträge und ein erheblicher Implementierungsaufwand gegenüber. Zusätzlich erschwert die inhärente Heterogenität der Immobilienbestände die Standardisierung von Prozessen. Eine durchgängige Digitalisierung scheitert oft an der notwendigen, aber mühsamen Aufarbeitung der Datengrundlage. Analoge Bestände und Medienbrüche in Papierform hemmen den Informationsfluss und erzwingen weiterhin zeitintensive, manuelle Eingriffe.

Welche Rolle spielen die Digitalisierung und der Einsatz von KI, damit wohnungswirtschaftliche Prozesse schlanker, transparenter und erfolgreicher messbar sind?

Die Digitalisierung des Datenbestandes ist die zwingende Grundvor-

aussetzung für den Einsatz von Künstlicher Intelligenz. Prozesse gewinnen erst dann an Effizienz und Transparenz, wenn ein Digitaler Zwilling des Gebäudes vorliegt und Echtzeitdaten über smarte Schnittstellen nahtlos in das Datenmodell integriert werden können. Erst in einem solchen digitalen Ökosystem kann KI ihr volles Potenzial entfalten, Muster erkennen und automatisierte Lösungen generieren. Besonders in der kleinteiligen und oft unstrukturierten Kommunikation der Wohnungswirtschaft bieten KI-gestützte Workflows einen enormen Mehrwert, indem sie zum Beispiel Mieteranfragen automatisch kategorisieren und dem richtigen Ansprechpartner zuweisen. Im Idealfall lernen diese Systeme mit jedem Datenpunkt dazu, wodurch Vorhersagen und Prozessautomatisierungen stetig präziser werden.

Wie ist es um die Kompetenz in Wohnungsunternehmen bestellt, durch technologische Unterstützung nachhaltige Veränderungen zu erzielen?

Mein Eindruck ist, dass Digitalkompetenzen in Wohnungsunternehmen mittlerweile sukzessive im Aufbau sind. Ich sehe hier durch die rapide Entwicklung von KI ein deutliches Momentum. Nachhaltige Veränderungen gelingen nur durch kontinuierliches Marktscreening, iterative Verbesserung und enge Verzahnung von Technologie- und Fachwissen. Agilität und schnelle Reaktionsfähigkeit stehen dabei oft im Spannungsfeld zu etablierten, eingefahrenen Abläufen. Der Schlüssel liegt in der Zusammenarbeit zwischen Entwicklern und operativen Teams, um organisationsweit Akzep-

tanz und Verständnis zu schaffen. Ob eigene Digital-Units oder externe Partnerschaften sinnvoller sind, hängt von der jeweiligen Unternehmensgröße und -strategie ab. Entscheidend ist jedoch eine ganzheitliche Digitalisierungs- und Datenstrategie, die langfristige Prioritäten setzt.

Kann die Industrie, wo standardisierte Prozesse zentral sind, ein Vorbild für die mittelständisch geprägte Wohnungswirtschaft sein?

Ja, allerdings nur durch intelligente Adaption, denn die Rahmenbedingungen unterscheiden sich grundlegend. Während in der Industrie Wiederholungsgrad und Skaleneffekte dominieren, prägen die Wohnungswirtschaft Individualität der Objekte, dezentrale Strukturen, eine heterogene Mieterschaft und hohe regulatorische Komplexität (Miet-/WEG-Recht, DSGVO, GEG). Dennoch sind zentrale Denkweisen und Methoden übertragbar, insbesondere der hohe Anspruch an die Prozessqualität und die kontinuierliche Verbesserung spezifischer Prozessschritte. Ein konkretes Vorbild ist die Effizienzsteigerung durch die digitale Abbildung von Produktionsanlagen oder im Falle der Wohnungswirtschaft Gebäuden. Die daraus resultierende Datenverfügbarkeit ermöglicht Predictive Maintenance (vorausschauende Wartung), ein Konzept das durch den Einsatz Digitaler Zwillinge eins zu eins auf die Immobilienwirtschaft übertragen werden kann, um zum Beispiel Instandhaltungskosten zu senken.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Dagmar Hotze.

der Geschwindigkeit und, zumindest nach den Angeboten und den geschätzten Kosten, auch bezüglich der Baukosten.“ Gleichwohl hingen die Vorteile der beiden Bauweisen vom jeweiligen Grundstück und Baurecht ab. Deshalb eigneten sie sich nur zum Teil, da die BML häufig mit komplexen Grundstücksverhältnissen umgehen müsse. Generell kann sie also nicht vom schlanken Konstruieren profitieren. Aber immerhin im Einzelfall.

Konzentration auf das Wesentliche

Die Hansa Baugenossenschaft eG macht ebenso positive Erfahrungen damit, das Know-how der Bauindustrie für sich zu nutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Statt wie üblich im Detail auszuarbeiten, wie ein Gebäude konstruiert sein soll, definierte sie für die 90 geförderten Mietwohnungen, die ab Frühjahr 2026 im Rahmen der Weiterentwicklung des „Morellenquartiers“ in Hamburg-Wandsbek entstehen, gemeinsam mit dem Architekturbüro LRW nur einige Eckdaten (zum Beispiel Gebäudetyp, Grundrisse, CO₂-Emissionen) und überließ ausgewählten Generalunternehmern, wie diese am wirtschaftlichsten umgesetzt werden konnten. „Dadurch waren die anbietenden Baufirmen selbst gefragt, vorzuschlagen, an welcher Stelle am besten Einsparungen möglich sind“, erklärt Hansa-Vorstand Dirk Hinzpeter. Im Endergebnis überzeugte das Angebot der Otto Wulff Bauunternehmung GmbH, sechs dreigeschossige Typenhäuser in Holzhybrid-Bauweise nach dem Prinzip des Gebäudetyps E unter Berücksichtigung des Hamburg-Standards mit rezyklierbarer Fassade zu errichten. Das Projekt ist das erste der Hansa, bei dem das Wissen von Baufirmen früh in den Planungsprozess mit einfluss, was sich laut Hinzpeter in günstigeren Angebotspreisen und in der Beschleunigung des Prozesses widerspiegelte. Zwar sei so vorzugehen herausfordernd, weil man sich zeitig an ein Bauunternehmen binde. Prinzipiell könne er sich jedoch vorstellen, weitere Bauprojekte in dieser Art umzusetzen.

Digitalisierung von Standardprozessen

Nicht nur Prozesse rund um das Bauen können Wohnungsunternehmen durch Lean-Management-Denken effizienter und kostenverträglicher gestalten. In der Bewirtschaftung entfaltet Lean Management als „Lean Administration“ seine Wirkung: Durch Standardisierung, klare Verantwortlichkeiten und kontinuierliche Verbesserung werden Wartezeiten, Medienbrüche und Fehler reduziert, Informationen fließen bedarfsgerecht. In der Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG ist Lean Management vor allem durch ein hohes Maß an Digitalisierung von Standardprozessen etabliert. Zum Beispiel dient das Kundenportal Casavi als zentraler Kommunikationskanal zwischen der Verwaltung und der Mieterschaft. „Für Gundlach bedeutet das weniger Rückfragen, weniger Unterbrechungen im Arbeitsalltag und eine



Bis Ende 2026 will die Münchener BML ein Wohnhaus aus CO₂-sparenden Beton-Modulen mit 24 Einheiten zum Mietpreis von 12,50 €/m² kalt in Aschheim realisieren

strukturierte Übersicht über alle laufenden Vorgänge“, sagt Marco Wegner, Leiter Wohnungswirtschaft bei Gundlach. Dies gelte auch im Vertretungsfall, wenn Mitarbeitende krank oder im Urlaub wären. Statt Abrechnungen, Bescheide oder Informationsschreiben zu drucken, zu kuvertieren und per Post zu versenden, werden die Unterlagen zentral hochgeladen und automatisch den Mietenden zugeordnet, die ihrerseits die Dokumente jederzeit abrufen, einsehen und herunterladen können. „Das reduziert nicht nur Zeitaufwand, Porto- und Materialkosten, sondern minimiert auch Fehlerquellen wie falsch zugestellte Briefe.“ Weiterhin vergeben die für Mietende zuständigen Kundenbetreuerinnen und -betreuer über das Handwerkerportal der Software ImmoOffice in einem Drittel der vorher benötigten Zeit Aufträge an bisher rund 40 akkreditierte Fachbetriebe, ohne E-Mail-Verkehr und Telefon. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Fotos von Schäden oder Installationen zur Vorabanschätzung an die Betriebe zu übermitteln. Der komplette Mieterwechselprozess ist ebenfalls digitalisiert. Mitarbeitende sparen so Zeit, weil Dokumentation, Protokollerstellung und Datenübertragung automatisiert ablaufen. Die einheitliche Struktur verhindert, dass wichtige Prüfpunkte vergessen werden, und sorgt für rechtssichere Nachweise bei Streitfällen – kontinuierliche Verbesserung und Standardisierung sind zentrale Lean-Prinzipien. Obendrein beschleunigt die schnelle Dokumentation den Neuvermietungsprozess. Ein anderer Vorgang, der ausschließlich digital erfolgt, ist die regelmäßige Verkehrssicherheitsprüfung.

Die Beispiele zeigen, dass Wohnungsunternehmen keine Scheu vor einer „Schlankheitskur“ haben müssen. Ein Patentrezept zum Abspecken gibt es zwar nicht. Aber kleine, realistische Änderungen dürften nachhaltiger wirken als radikale Neuerungen. —

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

GdW-Arbeitshilfe „KI in der Wohnungswirtschaft“

Am Schlagwort KI führt derzeit kaum ein Weg vorbei. Die Präsenz des Themas erhöht den Handlungsdruck für Wohnungsunternehmen, ihren Mitarbeitenden KI-Anwendungen zugänglich zu machen. Eine neue Arbeitshilfe des GdW zeigt den rechtlichen Rahmen auf und gibt Praxishinweise.

Von Timo Wanke

Mit dem Release von ChatGPT begann vor drei Jahren ein beispielloser KI-Boom der Künstlichen Intelligenz (KI): Noch nie zuvor erreichte eine Anwendung bereits fünf Tage nach dem Start

die Marke von über 1 Mio. Nutzerinnen und Nutzern – und selten gingen die Erwartungen an ein Softwareprodukt, im Positiven wie im Negativen, so weit auseinander wie bei dem neuen KI-Werkzeug von OpenAI. Aus einer zuvor vor allem in komplexen Fachlösungen verborgenen Technologie wurde ein niedrigschwelliges Nutzungserlebnis, das grundsätzlich jedem Menschen und jedem Unternehmen offensteht. Auch in der Wohnungswirtschaft löste die neue Anwendung gleichermaßen Hoffnung wie Sorge aus: Wird die Kommunikation mit Mieterinnen und Mietern künftig überwiegend digital über intelligente Bots und Agenten laufen? Kann der datengetriebene Gebäudebetrieb den Ressourcenverbrauch senken und die Dekarbonisierung von Gebäuden messbar voranbringen? Ist KI womöglich ein Schlüssel, zunehmend komplexe Arbeitsanforderungen trotz Fachkräftemangel auch zukünftig bewältigen zu können?

Mit dem EU-AI-Act schafft die Europäische Kommission nun erstmals einen weltweit einzigartigen verbindlichen Regulierungsrahmen für Entwicklung, Betrieb und Nutzung von KI-Systemen. Das Span-



Timo Wanke

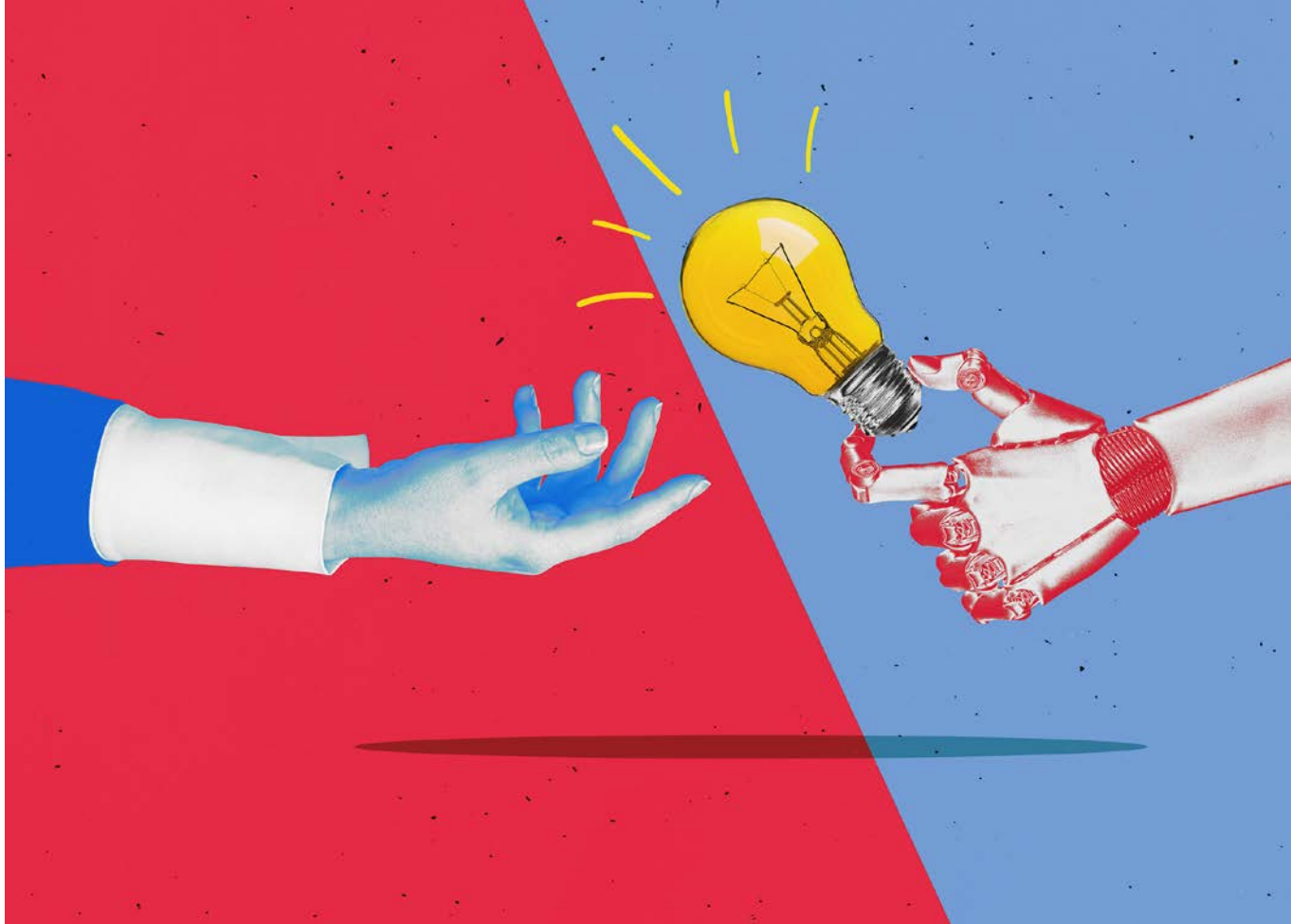
Wiss. Mitarbeiter
Digitalisierung und
Demografie
GdW
BERLIN

nungsfeld aus Chancen und Risiken einer Technologie, die sich in rasantem Tempo weiterentwickelt, bleibt für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft dennoch bestehen. Genau an diesem Punkt setzt die Arbeitshilfe des GdW (siehe Infobox auf Seite 80 dieser DW) an: Sie vermittelt ein grundlegendes Verständnis von Technologie, Einsatzszenarien und Regulierung – und bietet den Mitgliedsunternehmen zugleich praxisnahe Unterstützung, etwa bei der Auswahl geeigneter KI-Tools, der Steuerung von KI-Projekten sowie bei der schrittweisen Heranführung von Mitarbeitenden und Mietenden an KI-gestützte Anwendungen.

Technologie: KI kompakt erklärt

Wodurch wird eine Anwendung eigentlich „intelligent“ – und was steckt technisch hinter dem Buzzword „KI“? Das erste Kapitel der Arbeitshilfe erläutert KI-Einsteigerinnen und -Einsteigern ebenso wie IT-affinen Leserinnen und Lesern detailliert, wie Frontend-Benutzerschnittstellen, Steuerungslogiken beziehungsweise Datenflüsse im Backend und die eigentliche KI-Komponente zusammenspielen. Neben einer grundlegenden Einordnung zentraler Bestandteile und KI-Arten – etwa der Abgrenzung starker und schwacher KI sowie der Unterscheidung zwischen Bots und Agenten – geht es darum, die Technologie tiefergehend zu durchdringen.

Anhand konkreter Praxisbeispiele mit Branchenbezug macht die Arbeitshilfe zum Beispiel deutlich,



Der EU-AI-Act schafft einen Regulierungsrahmen für Entwicklung, Betrieb und Nutzung von KI-Systemen. Die neue GdW-Arbeitshilfe bietet Wohnungsunternehmen praxisnahe Unterstützung, etwa bei der Auswahl geeigneter KI-Tools

wie sogenannte Large-Language-Modelle (LLM) bei der automatisierten Erstellung von E-Mails an Mieterinnen und Mieter unterstützen können, was unter Reasoning-Modellen zu verstehen ist und wie diese im Gebäudebetrieb beispielsweise bei der datenbasierten Anomalie-Erkennung helfen – mit dem Ziel einer effizienteren Bewirtschaftung. Zudem wird aufgezeigt, wie Modelle mit agentischen Elementen Kernprozesse, wie etwa beim Mieterwechsel, in hohem Maße automatisieren können.

Im Unternehmensumfeld kommen dabei nicht ausschließlich KI-Systeme zum Einsatz, die auf frei verfügbare Internetdaten zugreifen. Mit unterschiedlichen technischen Ansätzen ist es möglich, auch unabhängig von – gegebenenfalls abgeschotteten – ERP-Systemen automatisiert auf zuvor eingelezene Dokumente und Daten zuzugreifen und Antworten der KI gezielt auf den jeweiligen Unternehmenskontext zuzuschneiden. Daraus ergeben sich vielfältige Optionen für KI-gestütztes Wissensmanagement bis hin zu KI-basierten Intranets mit Potenzial für Prozessautomatisierung.

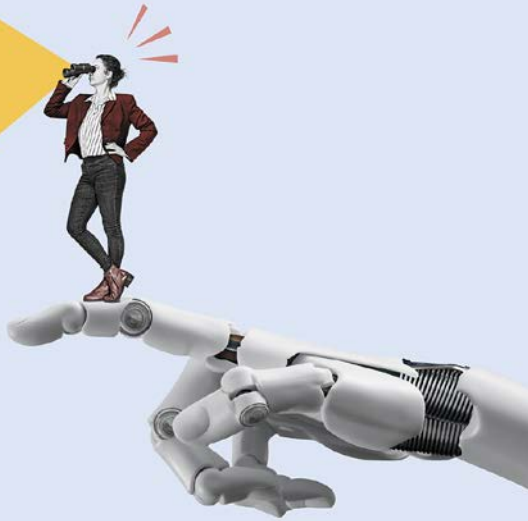
Regulatorik: KI rechtskonform nutzen

Zunächst die gute Nachricht: Trotz ihrer beachtlichen 113 Artikel stellt die EU-KI-Verordnung vergleichsweise moderate Anforderungen an KI-Betreiber, also an Unternehmen, die KI-Lösungen wie Chatbots oder Ähnliches bereitstellen. Im Sinne der Verordnung gelten somit auch Wohnungsunternehmen, die ent-

sprechende Lösungen zur Verfügung stellen, als KI-Betreiber. Besonders hervorzuheben ist das Verbot bestimmter diskriminierender Hochrisiko-Systeme, etwa Social-Scoring-Modelle, die für die Wohnungswirtschaft allerdings im Regelfall keine praktische Relevanz haben dürften. Deutlich interessanter sind dagegen die in der Verordnung geregelten Schulungs- und Transparenzpflichten, die häufig zu Missverständnissen führen.

So wird Artikel 4 des AI-Acts oft als allgemeine Schulungspflicht verstanden, die möglicherweise sogar durch Zertifikate oder Dokumentationen nachzuweisen sei. Ein genauer Blick in den Gesetzestext zeigt jedoch: Vorgeschrieben ist lediglich, dass Betreiber von KI-Systemen sicherstellen müssen, dass Mitarbeitende über die erforderlichen Kompetenzen zur Nutzung des jeweiligen Systems verfügen. Wie dieser Kompetenzerwerb konkret aussieht, ist nicht abschließend festgelegt. Unter Berücksichtigung der tatsächlich eingesetzten Systeme und des jeweiligen Kenntnisstands der Anwenderinnen und Anwender kann dies häufig auch über niedrigschwellige Schulungen und Unterweisungen durch interne oder externe Fachkräfte erfolgen. Unterstützung bieten etwa – für Mitglieder kostenfrei – das DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e. V. sowie die Verbände und Verbandstöchter der Wohnungswirtschaft.

Auch die Transparenzpflichten nach Artikel 50 bei der Verwendung KI-generierter Inhalte dürfen für die meisten Wohnungsunternehmen gut >



Was bei Planung und Umsetzung von KI-Projekten zu berücksichtigen ist, fasst die GdW-Arbeitshilfe übersichtlich in Checklisten zusammen

handhabbar sein: In der Regel müssen lediglich sogenannte Deepfakes – also realistisch wirkende, manipulativ einsetzbare und kaum von echten Medien zu unterscheidende KI-Inhalte – als solche kenntlich gemacht werden. Bei KI-generierten Texten genügt es dem Transparenzgebot zufolge, wenn der oder die Mitarbeitende den Text redaktionell prüft.

Unabhängig davon gelten bestehende Regelwerke wie die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und das Urheberrechtsgesetz (UrhG) selbstverständlich auch für KI-Anwendungen. Sie führen jedoch keine zusätzlichen Pflichten ein, sondern müssen auf den KI-Einsatz übertragen werden. So greift die DSGVO im KI-Kontext nur dann, wenn überhaupt personenbezogene Daten verarbeitet werden – was in vielen KI-Anwendungsfällen nicht zutrifft oder sich durch Pseudonymisierung vermeiden lässt. Das Urheberrecht wiederum begrenzt Kreativität und Innovationsfreude von KI-Projekten grundsätzlich nicht, weil KI-generierte Inhalte im Regelfall keinen eigenen Urheberrechtsanspruch begründen. Anders kann es sein, wenn auf Basis eines geschützten Werkes ein neues Werk KI-gestützt erzeugt wird, das sich nur geringfügig vom Original unterscheidet. Um sicherzugehen, sollte der Upload urheberrechtlich geschützter Werke in ChatGPT & Co. bestenfalls unterlassen werden.

Checklisten & Co.:

Praktische Hilfen fürs erste KI-Projekt

Welche regulatorischen Punkte bei Planung und Umsetzung von KI-Projekten zu berücksichtigen

sind, fasst die GdW-Arbeitshilfe übersichtlich in einer „Compliance-Checkliste“ zusammen.

Zusätzlich unterstützt ein Muster für eine „Interne Arbeitsrichtlinie“ Wohnungsunternehmen dabei, den KI-Einsatz im Unternehmen zu erleichtern und Mitarbeitenden zugleich eine klare Orientierung für einen rechtssicheren – aber möglichst freien – Umgang mit KI-Tools zu geben. Die Richtlinie unterscheidet dabei zwischen KI-Funktionen, die in bestehende Unternehmenssoftware integriert sind (zum Beispiel im ERP-System), vom Unternehmen bereitgestellten KI-Anwendungen (zum Beispiel MS Copilot) sowie öffentlich zugänglichen KI-Tools (zum Beispiel ChatGPT). Je nach Tool-Kategorie greifen entsprechend unterschiedlich strenge Datenschutzvorgaben. Eine positiv bestärkende Sprache, klar benannte Ansprechpersonen im Unternehmen sowie Verweise auf weiterführende Informationsangebote sollen dabei helfen, eine sinnvolle Balance zwischen risikobewusstem Handeln und kreativer Neugier zu finden.

Ein praxiserprobter Umsetzungsplan, der zur Inspiration bereitgestellt wird, gibt Unternehmen, die vor ihrer ersten KI-Nutzung stehen, einen verständlichen Fahrplan an die Hand, wie ein KI-Projekt unter Einbindung der Mitarbeitenden erfolgreich gestaltet werden kann. Darüber hinaus ermutigt eine „Tool-Box“ mit einer breiten Auswahl etablierter KI-Software dazu, auch außerhalb der wohnungswirtschaftlichen Software-Bubble zu denken und innovative Lösungen ohne direkten Branchenbezug in die Arbeit von Wohnungsunternehmen zu integrieren.

Die GdW Arbeitshilfe „KI in der Wohnungswirtschaft“ zeigt den regulatorischen Rahmen auf und gibt nützliche Hinweise für die Praxis. Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um das Thema Einsatz von KI-Lösungen. —



GdW-Arbeitshilfe 101

Der GdW hat die Arbeitshilfe 101 „Generative Künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft: Technologien, Rahmenbedingungen und Anwendung im Unternehmen“ im August 2025 veröffentlicht.

Sie kann bestellt werden unter:

<https://www.gdw.de/downloads/publikationen/>

DEUTSCHE

FACHPRESSE

**WIR
SIND
FACH-
MEDIEN**

**WEIL
WISSEN
ERFOLGREICH
MACHT**

WIR BEWEGEN MÄRKTE.

Fachmedien sind für Wirtschaft und Wissenschaft unentbehrlich. Sie sind es, die Informationen auf den Punkt genau liefern, Qualität garantieren, Know-how strukturieren und damit Austausch und Wertschöpfung in den Märkten intensivieren. Der Wissensstandort Deutschland braucht starke Fachmedien.



wir-sind-fachmedien.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.

www.stellenmarkt.haufe.de



Die **Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG** blickt auf eine ereignisreiche 130-jährige Geschichte. Mit ihrem Bestand von 2.300 Wohnungen ist sie der zweitgrößte Wohnungsanbieter in der Residenzstadt Gotha und präsentiert sich als wirtschaftlich gesundes Unternehmen. Die Wohnanlagen befinden sich alle innerhalb des Stadtgebietes. 20 Mitarbeitende schaffen Sicherheit und Geborgenheit für ca. 2.400 Genossenschaftsmitglieder. Dabei steht die Erhöhung des Wohnkomforts ebenso im Mittelpunkt wie das gemeinschaftliche Miteinander.



Im Rahmen einer Altersnachfolge suchen wir zum **1. Januar 2027** eine engagierte Führungspersönlichkeit als

VORSTAND TECHNIK (m/w/d)

IHR AUFGABENGEBIET:

IN GESAMTVERANTWORTUNG MIT IHREM VORSTANDSKOLLEGEN:

- ✓ zukunftsorientierte Ausrichtung und Weiterentwicklung der wbG Gotha eG als wichtiger Akteur am Gothaer Wohnungsmarkt
- ✓ Bewertung aktueller Entwicklungen und Trends der Branche incl. sich ändernder Gesetzes- und Rechtsgrundlagen auf Relevanz und Umsetzbarkeit innerhalb der wbG Gotha eG
- ✓ Weiterentwicklung der Organisation und der Arbeitsprozesse unter Beachtung von Zukunftsthemen wie Digitalisierung, energetische Sanierung und Nachhaltigkeit
- ✓ souveräne und interessenadäquate Repräsentation der wbG Gotha eG nach außen
- ✓ kooperativer und vertrauensvoller Umgang mit den genossenschaftlichen Gremien und externen Akteuren aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung

IM RAHMEN DER GESCHÄFTSVERTEILUNG VERANTWORTUNG FÜR ALLE TECHNISCHEN UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN BELANGE DER GENOSSENSCHAFT, INSBESONDERE:

- ✓ Entwicklung und Umsetzung von Neubau-, Umbau-, Sanierungs- und Instandhaltungsprojekten
- ✓ Beachtung und Umsetzung relevanter Zukunftsfelder, z. B. Klimaneutralität und Mobilität

IHR PROFIL:

- ✓ technisches (Fach-) Hochschulstudium in Architektur, Bauingenieurwesen, Haustechnik oder gleichwertige Kenntnisse – vorzugsweise mit immobilienwirtschaftlicher Zusatzqualifikation
- ✓ solides kaufmännisches Wissen und Erfahrungen in der Bauleitung und in der Steuerung von technischen Projekten
- ✓ mehrjährige Führungserfahrung in Unternehmen mit vergleichbarer Ausrichtung und Größe, vorzugsweise im genossenschaftlichen Bereich
- ✓ empathische Persönlichkeit mit natürlicher Autorität und motivierendem und wertschätzendem Führungsstil
- ✓ strategisch-analytische Fähigkeiten sowie hohe kommunikative Kompetenz und Entscheidungsfreude

UNSER ANGEBOT:

- Übernahme von Verantwortung in einem wirtschaftlich gesunden Unternehmen mit gelebter Unternehmenskultur
- ein Team von 20 motivierten und fachlich versierten Mitarbeitenden, die sich gegenseitig unterstützen und lösungsorientiert zusammenarbeiten
- ein interessantes Vergütungspaket, 30 Tage Urlaub, Weihnachts- und Urlaubsgeld, betriebliche Krankenzusatzversicherung, betriebliche Altersvorsorge, Pkw zur privaten Nutzung

Wir freuen uns bis zum **30. April 2026** auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres gewünschten Eintrittstermins.

Diese senden Sie bitte schriftlich an:
Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG
Aufsichtsratsvorsitzender
Norbert Kaschek – persönlich –
Breite Gasse 11
99867 Gotha



**WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT
GOTHA eG**

Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft**Aus dem Aufsichtsrat wurde abberufen:**

Herr Michael Thanheiser, Landesparkasse zu Oldenburg zum
31.01.2026

In den Aufsichtsrat wurde neu berufen:

Frau Tanja-Vera Asmussen, Landesparkasse zu Oldenburg zum
01.02.2026

GSG OLDENBURG – Bau- und Wohngesellschaft mbH
Der Geschäftsführer

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

Einladung an die gewählten Vertreter/-innen zur Vertreterversammlung
am Donnerstag, 07. Mai 2026, 18:00 Uhr im Leonardo Hotel,
Köln-Bonn-Airport, Waldstraße 255, 51147 Köln.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Beratung über:
2. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2025
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2025
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2024

Beschluss über:

5. Feststellung des Jahresabschlusses 2025
6. Verwendung des Bilanzgewinns 2025
7. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
8. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, gez. Wolfgang Mombaur

HAUFE

Schon gewusst?

Mit dem Haufe Stellen-
markt erreichen Sie passiv
suchende Bewerber, die
tiefes Branchen-know-how
besitzen.

www.stellenmarkt.haufe.de

**3 Monate
testen für
nur 29,- €**

Die
Wohnungswirtschaft
DW

Lesen, was die Wohnungs- wirtschaft bewegt

Unverzichtbares und hautnahes Wissen
für die erfolgreiche Arbeit in Wohnungs-
unternehmen, um die Entwicklung der
Branche aktiv mitzugestalten.

Jetzt bestellen



Urteile

MIETRECHT

- 85 **Eigenbedarfskündigung** durch eine GbR
- 85 **Mietsicherheit** – Überschreitung der dreifachen Monatskaltmiete
- 86 **Unwirksamkeit** einer Endrenovierungsklausel
- 86 **Schadensersatz** wegen Diskriminierung

WEG-RECHT

- 86 **Installation** eines Klima-Split-Geräts **ohne Gestattungsbefehl**
- 87 **Ladungsmangel** und dessen Kausalität
- 87 **Stilllegung** einer desolaten Gasleitung
- 87 **Entzug der Nutzungsmöglichkeit** einer Terrasse



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Eigenbedarfskündigung durch eine GbR

Aus dem Urteil

Bei der Einbringung vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraums durch den vermietenden Alleineigentümer in eine aus ihm, seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt es sich um eine Veräußerung im Sinne von § 577a BGB. Die Ausnahmeregelung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB zur Privilegierung des Erwerbs vermieteten Wohnraums durch Personengesellschaften oder Erwerbermehrheiten, die aus Angehörigen derselben Familie oder desselben Haushalts bestehen, ist im Rahmen des Sperrfristtatbestands des § 577a Abs. 1 BGB weder unmittelbar noch analog anwendbar.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat vorliegend offengelassen, ob die zum 1.1.2024 in Kraft getretenen Neuregelungen des Rechts der GbR durch das Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz (MoPeG) Auswirkungen auf das – bisher in ständiger Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGH bejahte – Recht einer (Außen-)GbR hat, ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters zu kündigen. Die streitgegenständliche Kündigung wurde bereits am 27.7.2022 zum 30.4.2023 ausgesprochen. Die erst hiernach in Kraft getretenen Änderungen durch das MoPeG konnten deshalb auf die Wirksamkeit der vorliegenden Kündigung keinen Einfluss haben. Denn diese ist nach dem im Zeitpunkt der Kündigung geltenden Recht zu beurteilen. HO

BGH, Urteil vom 21.1.2026, VIII ZR 247/24
BGB §§ 573 Abs. 2 Nr. 2, 577 a

Mietsicherheit – Überschreitung der dreifachen Monatskaltmiete

Aus dem Urteil

Eine Bürgschaftsvereinbarung ist trotz Überschreitung der dreifachen Monatskaltmiete wirksam, wenn Dritte unaufgefordert dem Vermieter eine Bürgschaft für den Mieter zusagen und dieser sodann mit dem Mieter in Verhandlungen eintritt und den Vertrag abschließt. Das gilt zumindest dann, wenn mit einer solchen Bürgschaft erkennbar keine besonderen Belastungen für den Mieter verbunden sind.

Bedeutung für die Praxis

Eine Erklärung, dass die Bürgschaft freiwillig abgegeben worden sein soll, ist ebenso wie beispielsweise eine Erklärung, dass die Bürgschaft im vollen Besitz der geistigen Kräfte abgegeben wurde, keine Regelung, sondern eine bloße Feststellung. Für sie würde nicht einmal die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit gelten, wenn sie in einer öffentlichen Urkunde enthalten wäre und erst recht nicht in einer Privaturkunde. In der Praxis eröffnet sich damit zulasten des Vermieters regelmäßig das Problem, dass dieser beweisen muss, dass die Bürgschaft unaufgefordert abgegeben wurde. Eine schriftliche Bestätigung im Mietvertrag („Ich, der Bürge, versichere hiermit, dass ich von mir aus und unaufgefordert dem Vermieter eine Bürgschaft für den Fall des Vertragsschlusses anbiete und zusage, um Bedenken des Vermieters gegen die Bonität des Mieters auszuräumen“) ist nicht behelflich. HO

LG Berlin II, Urteil vom 30.10.2025, 10 O 258/24
BGB §§ 551, 765; ZPO § 416

Unwirksamkeit einer Endrenovierungsklausel

Aus dem Urteil

Eine Endrenovierungsklausel („Die Wohnung ist bei Auszug ordnungsgemäß wie beim Einzug wieder herzustellen“), die den Mieter verpflichtet, die Mieträume entsprechend ihrem Zustand bei Übernahme durch den Mieter zurückzugeben, gibt den Gesetzesinhalt des § 546 Abs. 1 BGB nicht lediglich wieder, sondern erweitert ihn, und ist daher auch nicht deklaratorischer Natur. Es handelt sich vielmehr um eine jedenfalls formularvertraglich unwirksame Endrenovierungsverpflichtung. Aus ihr folgt ausdrücklich, dass der Mieter alle Verschlechterungen und damit auch solche im Zuge vertragsgemäßer Nutzung beseitigen müsste. Formularvertraglich vereinbarte Endrenovierungsklauseln sind nach ständiger Rechtsprechung des BGH unwirksam.

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht stützte seine Auffassung von der Unwirksamkeit der vorliegenden Endrenovierungsklausel hilfsweise allerdings auch darauf, dass diese selbst dann unwirksam wäre, wenn sie zwischen den Mietvertragsparteien individuell ausgehandelt worden wäre. Sie würde nämlich zugleich auch eine von § 536 Abs. 4 BGB nicht erlaubte Abweichung zulasten des Mieters darstellen. Dieser werde sich, wenn er selbst zur Renovierung verpflichtet wäre, nicht zugleich gegenüber dem Vermieter auf eine Minderung der Miete nach § 536 Abs. 1 BGB berufen können.

HO

Schadensersatz wegen Diskriminierung

Aus dem Urteil

Der vom Vermieter anlässlich der Vermietung von Mietwohnungen mit der Entscheidung über die Vergabe von Besichtigungsterminen oder der Auswahl von Mietinteressenten betraute Makler unterliegt dem zivilrechtlichen Benachteiligungsverbot des § 19 Abs. 2 AGG und haftet unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 Satz 1 und 3 AGG auf Schadensersatz und Entschädigung.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH erkannte in der Ablehnung der unter nichtdeutschen Namen gestellten Gesuche (für eine Wohnungsbesichtigung) in der Zusammenschau mit dem Erfolg der unter deutschen Namen gestellten Gesuche ein hinreichendes Indiz für eine Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft der Wohnungsbewerberin. Es unterlag keinen rechtlichen Bedenken, dass diese die Beweislage nicht nur unter Verwendung ihres tatsächlichen Namens, sondern auch unter falschem Namen sowie durch von Hilfspersonen gestellte Gesuche herbeigeführt hatte. Auch der Umstand, dass sich der Vermieter möglicherweise das Verhalten des Maklers zurechnen lassen muss und dann ebenfalls haftet, stand der Eigenhaftung des Maklers nicht entgegen. Auf die Frage, ob für den Anspruch auf Schadensersatz ein Verschulden erforderlich ist, kam es im Streitfall nicht an, weil der BGH ein Verschulden in Form fahrlässigen Handelns angenommen hat.

HO

Installation eines Klima-Split-Geräts ohne Gestattungsbeschluss

Aus dem Urteil

Die Rechtswidrigkeit einer baulichen Veränderung, die zur Entstehung eines Beseitigungsanspruchs führt, beurteilt sich nach dem bis 30.11.2020 geltenden WEG, wenn die bauliche Veränderung zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war, selbst wenn die Beeinträchtigung durch Lärm – zumindest nachts – fort dauert. Dass auch der Waddedurchbruch weiterhin besteht, spielt bei der Bestimmung des anwendbaren Rechts keine Rolle.

Nach § 22 Abs. 1 WEG a.F. müssen alle Wohnungseigentümer, denen über das bei einem gedeihlichen Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile i.S.d. § 14 Nr. 1 WEG a.F. erwachsen, zustimmen. An einer solchen Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer fehlt es.

Bedeutung für die Praxis

Wenn es bei solchen Alt-Fällen – damals galt noch nicht der heutige Beschlusszwang gemäß § 20 WEG – an einer Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer fehlt, besteht zwar grundsätzlich ein Rückbau- beziehungsweise Beseitigungsanspruch. Der Störer kann dem Beseitigungsverlangen aber nach § 242 BGB einen nach Maßgabe von § 22 Abs. 1 WEG a.F. gegebenen Gestattungsanspruch entgegenhalten.

Da beim Betrieb die Grenzwerte der TA-Lärm auch im WEG-Recht ein Anhaltspunkt für die Duldungspflicht sein können, wird die Benutzung der Klimaanlage oft zumindest zeitweise (zum Beispiel tagsüber) hinzunehmen sein.

OR

Ladungsmangel und dessen Kausalität

Aus dem Urteil

Eine Altvereinbarung, die nicht auf eine Verkürzung der gesetzlichen Ladungsfrist (damals eine Woche), sondern deren Verlängerung (zwei Wochen) angelegt war, gilt nicht fort.

Da primär nicht das Gericht, sondern die Wohnungseigentümer für die Beschlussfassung zuständig sind, kann der Umstand, dass der Verwalter den Antrag der Kläger bei Anberaumung der Versammlung unberücksichtigt gelassen hat, die Beschlussersetzungs-kompetenz des Gerichts noch nicht eröffnen.

Auch wenn die Verbrauchswerte eines Eigentümers bei den Heiz- und Warmwasserkosten auffällig hoch waren, mussten die Eigentümer nicht zunächst durch einen Gutachter überprüfen lassen, ob eine Fehlfunktion der Heizkostenverteiler vorliegt.

Die Nichtigkeit des angegriffenen Beschlusses ergibt sich nicht aufgrund einer zu kurzen, die gesetzliche Dreiwochenfrist (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG) unterschreitenden Ladung zur Eigentümerversammlung.

Nichtigkeit kommt erst in Betracht, wenn etwa der Wohnungseigentümer in böswilliger Weise gezielt von der Teilnahme ausgeschlossen werden soll (BGH ZMR 2024, 590 Rn. 22).

Bedeutung für die Praxis

Wenn bekannt war, dass die Heizkosten der Kläger im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen waren, konnten die Eigentümer dies bei der Beschlussfassung berücksichtigen. Die zu kurze Ladungsfrist war hier nicht kausal für die zustande gekommene Beschlussmehrheit. **OR**

AG Unna, Urteil vom 17.12.2025, 18 C 10/24

WEG §§ 18, 19, 20, 24, 28, 44, 47; HeizkVO §§ 7, 9a

Stilllegung einer desolaten Gasleitung

Aus dem Urteil

Ein Verwalter darf bei der Sanierung desolater Gasleitungen dem Angebot eines Fachunternehmens für Heizungs- und Sanitärinstallation – in Bezug auf die in Rede stehenden Leistungen (einschließlich der Brandschutzmaßnahmen) – grundsätzlich vertrauen.

Ein Verwalter ist nicht verpflichtet, von sich aus und ohne weitere Anhaltspunkte zu prüfen, ob das Objekt in der Denkmalschutzliste eingetragen ist. Selbst wenn dies aufgrund des Baualters des Gebäudes denkbar gewesen ist, musste der Verwalter sich nicht im Vorwege Kenntnis von der (Nicht-) Eintragung verschaffen.

Die Übernahme von (besonderen) Pflichten durch den Verwalter im Zusammenhang mit der „technischen WEG-Verwaltung“ – wie der Organisation erforderlicher Wartungs- beziehungsweise Erhaltungsarbeiten, die Vorbereitung und Überwachung von Aus- und Umbau sowie der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Erstellung von Ausschreibungen und Auftragserteilungen sowie die Prüfung und Abnahme von Handwerksleistungen – muss der Anfechtende darlegen und gegebenenfalls auch beweisen.

Bedeutung für die Praxis

Den Verwalter treffen in der Regel nur Aufklärungs- und Hinweispflichten. Handlungspflichten ohne Beschluss sind die Ausnahme. Der Verwalter hat die Pflicht, Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum wie ein Bauherr zu überwachen. Der Verwalter hat auch nicht quasi proaktiv Sonderfachleute einzuschalten. **OR**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 16.1.2026, 980a C 6/25 WEG | WEG §§ 18, 19, 23 ff.

Entzug der Nutzungsmöglichkeit einer Terrasse

Aus dem Urteil

Der sanierungsbedingte Entzug der Nutzungsmöglichkeit einer Terrasse kann, wenn die Terrasse angesichts ihrer Größe und Gestaltung die Wohnung maßgeblich prägt, zu einem Entschädigungsanspruch nach § 14 Nr. 4 WEG a.F. führen. Anderes gilt für kleinere Balkone.

Ein langanhaltender Nutzungsentzug kann in Anwendung des neuen Rechts auch zu einem Aufopferungsanspruch nach § 14 Abs. 3 WEG führen.

Nach den für die Anerkennung des Verlusts der Nutzung einer Sache als Vermögensschaden aufgestellten Grundsätzen ist die Bewertung eines Nutzungsausfalls als Vermögensschaden auf solche Wirtschaftsgüter von zentraler Bedeutung beschränkt, auf deren ständige Verfügbarkeit die eigene wirtschaftliche Lebenshaltung des Betroffenen typischerweise angewiesen ist. Hierzu zählt eine Terrasse in der Regel nicht.

Angesichts der Größe der Terrasse, bildet diese einen erheblichen Aspekt der Penthouse-Wohnung, so dass die Nichtnutzbarkeit der Terrasse über Jahre ein Sonderopfer darstellt, welches nicht entschädigungslos hinzunehmen ist.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung betrifft einen Sonderfall (90,61 m² Terrasse bei 205 m² Wohnfläche), in dem die Nutzung der Dachterrasse für den Wohnungseigentümer für seine Lebensführung von zentraler Bedeutung ist und die Funktionsstörung sich als solche auf die Grundlage seiner Lebenshaltung signifikant auswirkt. **OR**

LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.1.2026,

2-13 S 26/24 | WEG § 14 alte und neue Fassung

1.391

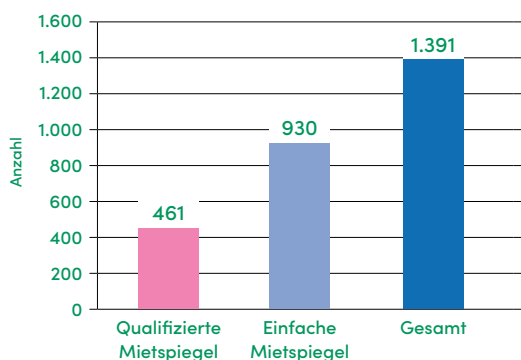
ZAHL DES MONATS

Spieglein, Spieglein

1.391 Kommunen in Deutschland beziehen sich auf einen Mietspiegel. Das belegt die Sammlung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). In 461 Kommunen kommen qualifizierte Mietspiegel zum Einsatz, während 930 Kommunen über einfache Mietspiegel verfügen. Letztere finden sich überwiegend in kleineren Kommunen mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

„Die Zahl der Kommunen, die über einen Mietspiegel verfügen, ist in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. Hintergrund ist die Mietspiegelreform, die 2022 in Kraft getreten ist. Demnach sind Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet. Aber auch viele kleinere Kommunen haben seither Mietspiegel erstellt, häufig geht dabei die Initiative von den Wohnungsunternehmen vor Ort aus“, erklärt Florian Schweiger von Domus Consult. Liegt kein gültiger Mietspiegel vor, kann die ortsübliche Vergleichsmiete alternativ durch Sachverständigengutachten oder die Benennung vergleichbarer Wohnungen ermittelt werden.

Verteilung der Mietspiegeltypen



Quelle: BBSR-Mietspiegelsammlung, Stand 31.12.2025, eigene Darstellung

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Dr. Esther Wiemann



Gerald Makuzwa



Björn Hartwig



Liane Schirmer



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

Dr. Esther Wiemann, Redakteurin, 040-211165-39, esther.wiemann@haufe-lexware.com

Gerald Makuzwa, Redakteur, 0761-898-3577, gerald.makuzwa@haufe-lexware.com

Björn Hartwig, Redakteur, 040-211165-38, bjoern.hartwig@haufe-lexware.com

Liane Schirmer, Redaktionsassistentin, 040-211165-37, liane.schirmer@haufe-lexware.com

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hallerstraße 76, 20146 Hamburg

Geschäftsführung: Dr. Carsten Block, Iris Bode, Frank Enders, Matthias Schätzle, Carsten Schröder, Christian Steiger

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 Hallerstraße 76, 20146 Hamburg, redaktion@diwohnungswirtschaft.de, www.diwohnungswirtschaft.de

Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Vertriebsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

Partner in Österreich: Clemens Kopetzky, Wohnen Plus, Neubaugasse 25/10 · A-1070 Wien

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.9.2025. <https://media.haufe.de>

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print inkl. Digitalversion) 179 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 16 €, Digitalversion 169 €, inkl. 7% MwSt. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preis ab dem 1.10.2025, Bestellnummer A06504VJ), <https://shop.haufe.de/dw>

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.



DW
Magazin jetzt
hier bestellen



**nachhaltig
produziert**





News, Trends und Innovationen – immer griffbereit

Jetzt die DW-App entdecken: Direkter Zugriff auf den L'Immo-Podcast sowie aktuelle News und Trends – jederzeit bequem auch unterwegs.



Jetzt testen!
shop.haufe.de/dw



nokera

Neues Bauen
für neues Wachstum

Wir warten nicht auf die Zukunft. Wir bauen sie.

Serielles Bauen, das Ergebnisse liefert: schnell verfügbarer Wohnraum, verlässliche Kosten und sichtbarer Fortschritt. Lernen Sie das NOKERA-System aus einer Hand kennen: effizient, planungssicher und wirtschaftlich.

Erfahren Sie mehr über das neue Bauen
für neues Wachstum auf www.nokera.com

